

## WOHNUNGSBAU SIEDLUNGEN WEITERBAUEN

Die großen Wohnungsunternehmen setzen zunehmend auf die Nachverdichtung ihrer Siedlungen. Architekt Stefan Forster wirbt dafür, mehr Enge zuzulassen.

*Herr Forster, Sie sind der Mann, der die letzten Grünflächen in Frankfurt durch verdichtetes Wohnen zubauen möchte...*

Die Grünflächen in den Wohnsiedlungen sind mit verlassenen Teppich- und Wäschestangen derzeit untergenutzt. Wir aktivieren diese untergenutzten Grünflächen in den Siedlungen für die Menschen. Das Wohnumfeld wird für die Menschen aufgewertet, nicht zerstört.

*Jede Veränderung im Wohnumfeld provoziert Protest bei den betroffenen Menschen. Müssen Sie sich auf einen sehr harten Kampf einrichten?*

Die Menschen reagieren auf Veränderung immer mit Gegenwehr. Das habe ich mit meinem Büro schon bei vielen Projekten kennengelernt. Eine der prägenden Erfahrungen war für mich die Transformation einer Plattenbausiedlung im Osten. Dort musste zum Beispiel den Bewohnern erklärt werden, dass das Haus, in dem sie seit Jahren wohnen, abgerissen wird. Wir konnten das nur durchstehen, weil wir beweisen konnten, dass am Ende die gesamte Lebensqualität höher als vorher werden würde. Das Wohlbefinden der Menschen macht sich dabei primär an der Qualität des Wohnumfeldes fest. Wir müssen die Angst vor Veränderung nehmen. Das geht nur durch offenen und ehrlichen Umgang und indem man seine gemachten Versprechen einlöst.

*Nördlich der Platenstraße in Ginnheim könnten etwa 650 neue Wohnungen entstehen...*

*Können Sie die Ängste der Menschen nachvollziehen, die sagen, bisher war meine Umgebung grün und weitläufig, künftig wird es eng, laut und dreckig?*

Wir haben in Frankfurt eine absurde Situation. Beim Richtfest für die neue Altstadt zwischen Dom und Römer sind die Menschen und Politiker mit leuchtenden Augen durch diese Gässchen gelaufen. Das Gebiet weist eine extreme Dichte und Enge auf. Da gibt es Wohnungen, die werden nie einen Lichtstrahl bekommen.

*Das ist doch nicht erstrebenswert...*

...man fährt nach Italien und setzt sich in die Altstädte, trinkt einen Cappuccino und ist glücklich, zu Hause hat man Angst vor der Verschattung durch viergeschossige Gebäude.

*Wir haben die Begeisterung für die Frankfurter Altstadt nie verstanden. Warum feiert man die Rückkehr zur Enge?*

Ein anderes, modernes Beispiel ist das neue Maintor-Quartier



## „Stadt bedeutet Dichte“

Der Architekt Stefan Forster fordert neue Viertel und mehr Geschosswohnungsbau

Interview: Claus-Jürgen Göpfert und Christoph Manus

zwischen Weißfrauenstraße und Main. Auch dieses Quartier ist extrem dicht bebaut. Wir müssen Dichte und Nähe neu definieren. Wir müssen uns endlich zur Stadt bekennen. Stadt bedeutet Dichte. Alle drängen ins Nordend, nach Bornheim, Sachsenhausen, in die dichten Viertel. Keiner will zum Beispiel nach Unterliederbach. Alle möchten an den Qualitäten teilhaben, die Stadt zu bieten hat: Man sitzt an einer lauten Straße, atmet die Autoabgase ein, trinkt Cappuccino und fühlt sich wohl. Also lautet unser Motto: Wir bauen Sachsenhausen überall und für alle Bevölkerungsgruppen.

*Sind andere europäische Großstädte wie Paris oder London nicht viel dichter als Frankfurt?* Die Lebensqualität ist wegen der Dichte meines Erachtens in diesen Städten höher als in Frankfurt. In Deutschland gibt es immer noch eine Angst vor der Dichte. Das hat mit der deutschen Geschichte zu tun. Unser Vorbild ist heute wieder die Stadt der Gründerzeit.

*Wie kann das in den Siedlungen gelingen?*

Indem wir die freistehenden Zeilen durch Kopfbauten zu Blöcken transformieren und somit die eindeutige Definition von öffentlichem und halb öffentlichem Raum wiederherstellen.

*Kommt es nicht auch auf die soziale Mischung an?*

Die soziale Mischung ist die Voraussetzung zum Funktionieren von Stadt. Diese ist in unserem Vorbild, der europäischen Stadt des 19. Jahrhunderts, wunderbar umgesetzt.

*Es gibt viele Siedlungen in Frankfurt, nicht nur die Platen-siedlung. Können alle diese Siedlungen so verdichtet werden wie Sachsenhausen?*

Ja, absolut. Unser Ideal ist die Stadt in einer Dichte wie Sachsenhausen, dafür besteht enormes Potenzial. Voraussetzung für die Umsetzung ist ein klares politisches Signal der Stadt.

*Wie wollen Sie das Misstrauen der Menschen überwinden?*

Dadurch, dass wir unsere gemachten Versprechen bei den Menschen einlösen. Vor zehn Jahren in Mannheim haben wir begonnen, einen innerstädtischen Block stückweise abzureißen und neu zu bauen. Letzten Sommer haben wir mit den Mietern die Einweihung gefeiert. In meinem Architektenleben habe ich noch selten so zufriedene und dankbare Mieter erlebt.

*Und sie haben im deutschen Osten Mitte der 90er Jahre eine ganze Plattenbaustadt in eine Gartenstadt umgestaltet...*

Unsere Arbeit in Leinefelde, Thüringen, hat uns damals Weltruhm

eingebraucht. Ich hatte mit enormen Aggressionen der Bewohner zu kämpfen. Am Ende drehte sich die Situation komplett ins Positive, weil ich mein Versprechen eingelöst hatte und die Gesamtsituation, Wohnung und Wohnumfeld, für alle besser geworden war.

*Wieviel Potenzial bietet die Verdichtung der Wohnsiedlungen in Frankfurt?*

Es können sicher mehrere Tausend Wohnungen neu entstehen. An der Platenstraße in Ginnheim sind uns 200 Wohnungen aus politischen Gründen gestrichen worden, planerisch halte ich das für einen Riesenfehler.

*Wie werden Sie vorgehen?*

Es gab bereits Infoveranstaltungen in der Platen-siedlung, und es wird weitere geben.

*Wann geht es konkret los?*

Wir werden jetzt die ersten Bauanträge stellen und im Frühjahr dann etappenweise beginnen.

*Braucht Frankfurt trotzdem noch einen neuen Stadtteil auf der grünen Wiese?*

Wir benötigen mehrere neue Stadtteile, um dem Wachstum gerecht zu werden. In der Ära des Planungsdezernenten Martin Wentz von 1989 bis 2000 wurden mehrere Siedlungsschwerpunkte

entwickelt. Davon haben wir sehr lange profitiert.

*Danach hat die Kommunalpolitik nicht mehr den Mut gehabt, eine Siedlung auszuweisen.*

Das ist richtig. Die zehn Jahre mit dem CDU-Planungsdezernenten Schwarz waren eine auf diesem Gebiet verlorene Zeit. Mit diesen Folgen leben wir heute.

*Ist nicht der Riedberg als neuer Stadtteil ein abschreckendes Beispiel?*

Der Riedberg zeigt uns, wie man Stadt nicht bauen sollte. Die Ansammlung von verschiedenen Bautypen, vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau, hat nichts mit Stadt zu tun. Was ich nicht verstehe, ist, warum man im zweiten Bauabschnitt, dem Niederurseler Hang, nicht auf das absehbare Wohnungsproblem reagiert hat. Hier sind auch nur überwiegend Siedlungstypologien entstanden und am Ende sogar ein Villengebiet für Reiche mit einer Mauer drumherum, auf teuren Grundstücken. Man hätte frühzeitig auf Geschosswohnungsbau umschwenken müssen.

*Wie lassen sich solche Fehler vermeiden?*

Man braucht ein Bild von der Stadt. Für uns bedeutet Stadt Geschosswohnungsbau. Nicht das Doppelhaus, das viel zu viel Fläche

### ZUR PERSON

**Stefan Forster** (58) ist als Architekt Spezialist für Wohnungsbau. Der Frankfurter hat für die ABG die Pläne zur Nachverdichtung der Ginnheimer Platen-siedlung entwickelt.

**Sein eigenes Büro** gründete er 1989 in Darmstadt. Gleich mit seinem ersten großen Projekt, der Umgestaltung von Plattenbauten im thüringischen Leinefelde von 1999 bis 2007, wurde er weltbekannt.

**In Frankfurt und Offenbach** entwarf er Wohngebäude. Forster ist Träger des Deutschen und des Europäischen Städtebaupreises. jg

che verbraucht. Auch das Europaviertel mit seinen zu großen Dimensionen, seiner überdimensionierten zentralen Achse, hat nichts mit Stadt zu tun.

*Wir nennen sie immer die Stalinallee...*

Für mich ist das ein Autobahnzubringer und keine städtische Straße. Es wäre zudem die Aufgabe gewesen, die Struktur des Gallusviertels weiterzubauen. Leider ist das Gegenteil eingetreten, man schottet sich gegen das Gallus ab.

*Wo würden Sie neue Stadtteile entwickeln?*

Die Entwicklungsachsen Frank-

furts liegen am Fluss. Leider ist der Osthafen blockiert, weil die Kommunalpolitik ihn auf 50 Jahre an Unternehmen vermietet hat. Es ist mir nicht einsichtig, dass zum Beispiel Schrothändler unbedingt am Main, in Zentrumsnähe, angesiedelt sein müssen.

*Ist das nicht schade?*

Das ist ein Riesenfehler gewesen, dort die Stadtentwicklung durch Industrie zu blockieren.

*Wo würden Sie einen neuen Stadtteil entwickeln?*

Man müsste Frankfurt mit Oberursel verbinden und Frankfurt und Offenbach am Main entlang zusammenwachsen lassen. Klassisch wäre, entlang des Mains nach Osten zu bauen, in Richtung Offenbach. Aber leider ist das Siedlungsbeschränkungsgebiet durch die neue Landebahn des Flughafens. Ich verstehe nicht, wie man eine neue Landebahn bauen konnte, die noch mehr Flugzeuge über die Stadt hinwegführt. Da hat sich Frankfurt selbst geknebelt.

*Müsste die Politik nicht den Mut finden, sich jetzt für einen neuen Stadtteil zu entscheiden?*

Es müssen jetzt mehrere neue Stadtteile definiert werden, gleichzeitig muss die Nachverdichtung erleichtert werden. Wir haben keine Zeit mehr. Die Stadt wächst.

## Enger wohnen

Viele Siedlungen sollen ergänzt werden

Von Christoph Manus

tung anderer früherer Housing Areas und Siedlungen.

Der Blick geht nach innen: Weil Wohnbauland in Frankfurt knapp und entsprechend sehr teuer ist und die Ausweisung neuer Flächen kaum vorankommt, prüfen die in Frankfurt tätigen Wohnungsunternehmen zunehmend die Potenziale, die die Nachverdichtung ihrer großen Siedlungen haben könnte. Die Nachfrage nach Wohnraum ist schließlich riesig. Schon jetzt fehlen rechnerisch 40 000 Wohnungen in der Stadt. Und nach allen Prognosen dürfte der starke Zuzug nach Frankfurt in den kommenden Jahren weiter anhalten.

Zugleich erhöht die Politik den Druck, fordert die Unternehmen in öffentlicher Hand auf, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Da bietet das Bauen auf eigenen Grundstücken bessere Möglichkeiten als das auf Arealen, die für viel Geld erworben werden müssen. In den jeweiligen Siedlungen stoßen die Pläne freilich nicht bei jedem auf Begeisterung.

Wie viele Wohnungen in Frankfurt durch Nachverdichtung entstehen könnten, ist schwer zu schätzen. Das Stadtplanungsamt ist, wie Mark Gellert, Sprecher von Planungsdezernent Mike Josef (SPD), am Dienstag sagte, dabei, das Potenzial der Nachverdichtung abzuschätzen. Das Ergebnis soll in die Planung des Stadtentwicklungskonzepts einfließen.

Klar ist aber, dass mehrere Tausend Wohnungen in den Frankfurter Siedlungen entstehen könnten. So hält allein die städtische Wohnungsgesellschaft ABG Frankfurt Holding es für möglich, per Nachverdichtung mehr als 2500 neue Wohnungen in ihren Siedlungen zu schaffen.

Das Wohnungsunternehmen Vonovia will kräftig investieren, 80 bis 100 Millionen Euro in den Bau von 600 Wohnungen stecken, indem es Häuser aufstockt, Dächer ausbaut und Neubauten errichtet. Und auch die anderen großen Wohnungsunternehmen hegen Pläne. Ein Überblick:

**Platen-siedlung (Ginnheim):** Um die 650 Wohnungen will die ABG Frankfurt Holding von diesem Jahr an nördlich der Platenstraße errichten. Brückenbauten über die Sudermannstraße entstehen, Eck- und Torhäuser. Dreigeschossige Häuserzeilen werden jeweils bis zu zwei weitere Geschosse aufgesetzt. Auch südlich der Platenstraße will die ABG die frühere Housing Area nachverdichten. Dort sollen etwas weniger Wohnungen entstehen. Die ABG prüft auch die Nachverdich-

**Volks-Bau-Siedlung Ginnheim:** Im Sommer gehen zehn Wohnungen, die der Volks-Bau- und Sparverein in einem Neubau auf einem Garagenhof an der Guaitastraße schafft, in die Vermietung. Weitere zehn Wohnungen sollen auf ähnliche Weise an der Reichelstraße entstehen. Geplant ist überdies die Aufstockung von Siedlungshäusern.

**Ben-Gurion-Ring (Bonames/Nieder-Eschbach):** Die GWH Wohnungsgesellschaft will in einem Pilotprojekt an drei Stellen der Siedlung achtgeschossige Gebäuderiegel um je ein Haus ergänzen. So sollen von Anfang 2018 an 50 bis 60 Wohnungen entstehen. Weitere 100 bis 110 Wohnungen will die Landesbank-Tochter auf Parkgaragen am Rand des Ben-Gurion-Rings setzen. Auf dem früheren SEB-Gelände entstehen 340 Wohnungen.

**Wallauer Straße (Gallus):** 21 Wohnungen will Vonovia von Mai an durch den Ausbau von Dachgeschossen schaffen.

**Adolf-Miersch-Siedlung (Niederrad):** Fast fertig sind 25 Wohnungen im Passivhausstandard, die die Nassauische Heimstätte durch die Verbindung von Häuserzeilen geschaffen hat. In der Nähe ist Cubity entstanden, ein experimentelles Wohnheim, in dem zwölf Studenten und studierende Geflüchtete auf je nur gut sieben Quadratmeter Wohnraum leben.

**Spenerstraße (Dornbusch):** Der Volks-Bau- und Sparverein beginnt dieser Tage damit, den langen Gebäuderiegel jeweils ein Staffageschoss aufzusetzen. So sollen 14 große neue Wohnungen entstehen.

**Vatterstraße (Niederwald):** Die Nassauische Heimstätte will 32 Mietwohnungen in neuen Satellitenbauten auf Freiflächen errichten.

**Mörfelder Landstraße (Sachsenhausen):** 60 Wohnungen hat die Vonovia in der Heimatsiedlung an der Mörfelder Landstraße in Sachsenhausen durch Aufstockung geschaffen. Nach FR-Informationen könnte auch die gegenüberliegende Kessel-Siedlung nachverdichtet werden. Dort halten Vonovia und Nassauische Heimstätte Siedlungshäuser.

**Henri-Dunant-Siedlung (Sossenheim):** Die GWH prüft eine Nachverdichtung. Nach ersten Überlegungen könnten acht bis zwölf Häuser mit jeweils zehn bis 16 Wohnungen hinzukommen.