IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung 14/2018
vom 5. April 2018

www.iz.de

Dreifache Kosten, wenn die Kleingärten bleiben

Der Blick auf die Parkstadt Rebstock von Nordosten aus, wie sie sich der Architekt Karl Richter vorstellt. Die Stadt hat den Vorschlag, der eine Verlagerung von Kleingärten erfordern würde, abgelehnt. Quelle: Cameraflights, Urheber: Karl Richter

Frankfurt. Der ortsansässige Architekt Karl Richter schlägt einen neuen Stadtteil am Rebstockpark vor. Dieser hätte aus seiner Sicht gegenüber dem von der Stadtplanung präferierten Quartier entlang der A 5 viele Vorteile – sowohl bei der Lage als auch bei den Kosten. Dem Projekt müssten aber Kleingärten weichen.

Immobilien Zeitung: Herr Richter, Sie haben mit der Parkstadt Rebstock einen Gegenentwurf zum geplanten Stadtteil entlang der A 5 vorgelegt. Was sieht Ihr Entwurf vor?
Karl Richter: Den neuen Stadtteil rund um den Rebstock-Park verstehe ich nicht als Gegenentwurf, sondern als zusätzliche Entwicklung, da Frankfurt sehr viel Wohnraum benötigt. Die Messeparkplätze werden dabei in einem Parkhaus, das außerhalb der Messezeiten Park-&-Ride-Parkraum bietet, untergebracht. Dorthin lassen sich Stadtbahn und Straßenbahn verlängern. Die vorhandenen 500 Kleingärten könnte die Stadt an Standorte verlagern, die planungsrechtlich dafür vorgesehen sind, aber noch nicht genutzt werden. Auf dem Areal am Römerhof sollen das Busdepot und die Kfz-Zulassungsstelle einem gemischten Quartier weichen. Der B-Plan-Aufstellungsbeschluss liegt dafür vor. Die Idee für dieses Teilgebiet der später weiter ausgearbeiteten Parkstadt Rebstock hatte mein Büro 2013 dem Planungsausschuss vorgestellt. Ein erster Teil meiner damaligen Vision ist damit in der Realisierungsphase.

IZ: Wie viele Menschen könnten in der Parkstadt leben?
Richter: Mit fünf Vollgeschossen lassen sich 936.000 m² BGF Wohnungsbau realisieren. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² entstehen 10.400 Wohnungen für etwa 25.000 Menschen, bei einer höheren Geschosszahl entsprechend mehr.

IZ: Welche Vorteile hätte die Parkstadt gegenüber dem Stadtteil beiderseits der A 5?
Richter: Das Bruttobauland für den A-5-Stadtteil umfasst 190 ha, das Nettobauland 90 ha. Bei etwa 11.000 Wohnungen von 90 m² BGF erhält man zuzüglich 10% Flächen für Geschäfte und öffentliche Einrichtungen eine Nettobaulanddichte von 1,2. Die Parkstadt Rebstock hat etwa die Hälfte des Brutto- und Nettobaulands, aber eine ähnliche Anzahl an Wohnungen. Sie ist bei einer Geschossflächenzahl von 2,5 extrem flächenschonend. Das Areal liegt näher an der Innenstadt. Lage und Bebauungsdichte sind entscheidend für eine gute ÖPNV-Auslastung. Eine hohe Dichte fördert die funktionale Durchmischung und Lebendigkeit des Quartiers. Die Parkstadt ist abschnittsweise und damit deutlich kurzfristiger umsetzbar. Weite Teile wären schon realisiert, wenn der Bau des A-5-Stadtteils beginnt.

> Wohnraum für gut 25.000 Menschen

IZ: Wie ist es jeweils um die Kosten bestellt?
Richter: Bei einer reinen Straßenfläche von 133.000 m² entstünden in der Parkstadt etwa 40 Mio. Euro Straßenbaukosten netto. Die doppelte Siedlungsfläche beim A-5-Stadtteil würde diesen Betrag allein schon verdoppeln. Nimmt man noch die Kosten für die zweieinhalbfache Stadtbahnlänge und die erforderlichen Brücken und Schallschutzbauwerke hinzu, fiele sogar mindestens die dreifache Summe an. Der Verbleib der etwa 500 Kleingärten am Rebstockpark würde die Stadt damit mehr als 100.000 Euro pro Kleingarten kosten.

IZ: Bestünde bei der Parkstadt Rebstock nicht wie bei der A-5-Variante ein verkehrsbedingtes Lärmproblem?
Richter: Bei der Parkstadt Rebstock liegen die Lärmquellen am Rande des Gebiets, nicht in deren Mitte. Den Lärmschutz zur A 5 leistet das Messeparkhaus, zur A 648 im Norden und zur Güterbahntrasse im Süden Quartiersparkhäuser.

IZ: Würde nicht der Frankfurter Grüngürtel durch die Parkstadt beschnitten?
Richter: Die Grüngürtel-Charta erlaubt die Herausnahme eines Grundstücks aus dem Grüngürtel nach Stadtverordnetenbeschluss, wenn Grundstücke in gleichem Ausmaß an anderer Stelle in den Grüngürtel einbezogen werden. Geplant ist die Erweiterung des Grüngürtels am Eschbachtal und westlich von Fechenheim, die die Verkleinerung des Grüngürtels beim Rebstock um das Viereinhalbfache kompensieren.

IZ: Was sind für Sie die wichtigsten Punkte, die bei der Entwicklung eines neuen Stadtteils zu beachten sind?
Richter: Eine hohe Dichte, klar gefasste Straßenräume, die öffentlich und privat eindeutig trennen, eine kleinparzellierte Bebauung und eine funktionale sowie soziale Mischung sind die Eckpfeiler eines urbanen Stadtquartiers. Immaterielle Voraussetzungen sind die Kontinuität in der Politik und deren intensiver Dialog mit der Bürgerschaft und der Fachwelt.

IZ: Welche Chancen sehen Sie für die Parkstadt?
Richter: Das prognostizierte Bevölkerungswachstum erfordert mehr als einen Stadtteil. Daher bin ich mir sicher, dass Planungsdezernent Mike Josef nicht nur die Frage nach einer stadtwirtschaftlich angemessenen Dichte beim A-5-Stadtteil erneut stellt, sondern auch nach weiteren Wohnungsbaupotenzialen sucht. Deswegen halte ich es für sehr wahrscheinlich, dass ein innenstadtnahes Quartier am Rebstock die politische Debatte in absehbarer Zeit erreichen wird.

IZ: Herr Richter, vielen Dank für das Gespräch.
Das Interview führte Lars Wiederhold.