

# „Wir müssen dichter bauen“

**Montagsinterview** Unsere Politiker müssten mutiger werden, wenn es um Wohnungsbau geht, sagt Professor Christoph Mäckler. Der Frankfurter Star-Architekt fordert aber keine besonders exaltierten Entwürfe, ganz im Gegenteil. Im Gespräch mit Redakteur Dennis Pfeiffer-Goldmann erklärt er ebenso, warum die Stadt gerade am Osthafen einen Fehler zu begehen droht.

**Vor 32 Jahren haben Sie eine fundamentale Kritik an der städtebaulichen Entwicklung Frankfurts geübt. Wie zufrieden sind Sie heute mit der Entwicklung Ihrer Heimatstadt?**

Ich glaube, dass die Stadt eine hervorragende Entwicklung hinter sich gebracht hat, denken Sie nur einmal an das Mainufer. Wir haben jetzt einen Planungsdezernenten, der sich sehr stark auf städtisches Wohnen konzentriert, mit der Betonung auf städtisch – was ich hervorragend finde. Wir müssen anfangen, europäische Städte zu bauen.

**Was meinen Sie damit?**

Der öffentliche Raum wird beim Thema Wohnen deutschlandweit zu wenig beachtet. Wohnen ist ja nicht einfach nur wohnen, sondern Wohnen geschieht auch auf der Straße, am Platz, im Park, in der Stadt. Dafür engagieren wir uns sehr stark mit unserem Institut für Stadtbaukunst, das wir in Frankfurt angesiedelt haben.

**Wer in der Stadt wohnt, möchte heute im Nordend, im Westend oder in Bornheim wohnen, aber nicht in neueren Gegenden wie im Europaviertel oder auf dem Riedberg. Wieso?**

In diesen Neubauvierteln wird nicht gearbeitet, dort wird in erster Linie nur gewohnt. Es fehlen sämtliche Attribute, die die europäische Stadt ausmachen: die soziale Mischung, die funktionale Mischung, die städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raums, die Trennung in öffentlich und privat sowie die Dichte. Ein Riedberg kann kein urbaner Stadtteil werden, er ist eine reine Wohnstadt. Dort hat zwar ein Einkaufszentrum noch eine Chance, aber kein anderer Betrieb, weil alle Leute tagsüber nicht dort sind, weil sie woanders arbeiten. In Bornheim dagegen gibt es die Bäckerei, den Autoschlosser, den Friseur, den Fotografen und das Architekturbüro in den Höfen. Dadurch sind dort auch tagsüber Menschen, die einkaufen, in die Kneipe gehen, die ins Café Wacker am Uhrtürmchen gehen. Dort ist ständig Leben und Begegnung möglich.

**Es kommt also auf die Mischung an?**

Nicht nur, aber auch die soziale Mischung ist ganz wichtig. Es darf nicht separiert werden. Sonst schaffen Sie ein Ghetto, entweder für Arme oder für Reiche – völliger Schwachsinn! Früher wohnte im Vorderhaus, in der Beletage, jemand, der einen dickeren Geldbeutel hatte. Und im Hinterhaus saß jemand, der sich nur eine kleinere Wohnung leisten konnte. Dadurch hatten man eine soziale Mischung auf nur einem Grundstück. Heute bauen wir 100 Meter lange Häuserreihen mit Karnickelställen einen wie den anderen, in denen wir Leute ansiedeln, die dann unterstürzt werden müssen.

**Was muss die öffentliche Hand besser machen?**

Das, was unser Planungsdezernent jetzt möchte. Mit der Gesetzgebung kann man wunderbar Festlegungen treffen. Für die soziale Vielfalt gibt es ja schon die 30-Prozent-Regel für Großprojekte – das ist der vorgegebene Anteil öffentlich geförderter, also billigerer Wohnungen. Aber die Nutzungsvielfalt fehlt noch. Prinzipiell muss ein Umdenken stattfinden, weg von einer Stadt mit funktional getrennten Bereichen, einer Stadt, die vom Arbeiten in Eschborn und vom Leben auf dem Riedberg geprägt ist. Das funktioniert nicht, was Sie schon am Verkehr sehen, der jeden Morgen zusammenbricht.

**Wenn aber neue Stadtviertel städtischer werden, schwächt das nicht die Stadtkerne?**

Nein, überhaupt nicht! Natürlich brauchen Großstädte eine attraktive Innenstadt. Aber wir müssen auch eigenständige Stadtquartiere am Stadtrand haben, die funktional gemischt sind. Das haben wir bei den jüngsten neuen Stadtquartieren überall nicht: Wir haben dort Wohngebiete und hier Gewerbegebiete. Wir müssen urbane Quartiere in unsere Städte bauen.

**Bisher scheinen vor allem die Investoren das Sagen zu haben – noch immer so, wie Sie es vor 32 Jahren kritisiert haben.**



Interview im Kajüten-Büro am Sachsenhäuser Mainufer: Christoph Mäckler im Gespräch mit Redakteur Dennis Pfeiffer-Goldmann. Fotos: Lyding



Die Investoren trifft keine Schuld. Sie machen das, was der Gesetzgeber und damit wir alle, die Gesellschaft, in die Bebauungspläne hineinschreiben.

**Muss also die Stadt mehr tun?**

Ja, die Politiker müssen mutiger werden! Sie sollten sich einmal die derzeit beliebtesten Stadtteile anschauen: wie gemischt dort die Stadtstruktur ist, wie dicht dort die Bebauung ist, wie viele Höfe es dort gibt, wie viel Grün es dort gibt. Die Günthersburgallee ist zum Beispiel eine riesige Grünschneise, eine grüne Lunge, aber als Allee städtebaulich gefasst. Das lieben die Bürger, sonst würden dort nicht die höchsten Mieten bezahlt.

**Sollten also besser vorhandene Viertel erweitert werden, als dass neue Stadtteile nur auf der Grünen Wiese wachsen?**

Ja und nein. Prinzipiell muss eine Stadt wachsen, dafür muss man auf die Grüne Wiese gehen. Der Hauptbahnhof stand auch auf der Grünen Wiese, als er gebaut wurde, das Bahnhofsviertel entstand danach. Es ist ein grundlegender Fehler anzunehmen, dass vor der Stadt anders gebaut werden müsste als in der Stadt. In Ballungszentren wie Frankfurt ist das Zentrum eins mit dem Umland. Die ganzen Hutzelhäuschen am Riedberg gehören nicht nach Frankfurt. Wir müssen dichter bauen, was heißt, dass mehr Menschen auf gleichem Raum wohnen und arbeiten. Wenn wir das zulassen, schaffen wir eine europäische Stadt – auch auf der Grünen Wiese.

**Weltweit wachsen große Städte nach oben. Sind Wohnhochhäuser ein Ausweg?**

Erstmal ja. Wir müssen aber stärker kontrollieren, das wir nicht von Investoren aus Asien oder von sonst irgendwo aufgelaufen werden und Wohnraum schaffen, der für die Stadt keinen Sinn ergibt, weil er immer leer steht. Das sehen wir auch in London und anderen europäischen Städten.

**Es ist ein grundlegender Fehler anzunehmen, dass vor der Stadt anders gebaut werden müsste als in der Stadt.**

Christoph Mäckler  
Architekt

**Das kritisiert ja Planungsdezernent Josef mit Blick auf den neuen Henningsturm, wo er abends kaum Licht sieht.**

Die Hochhäuser müssen denjenigen zugute kommen, die in der Stadt wohnen.

**Hochhausiedlungen haben sich oft zu sozialen Brennpunkten entwickelt, etwa in der Nordweststadt oder in Eckenheim. Dadurch haben Wohnhochhäuser keinen guten Ruf. Wie kann der verbessert werden?**

Indem wir das Wohnhochhaus mischen und kein Ghetto schaffen. Um eine soziale Mischung zu schaffen, darf nicht nur eine Einkommensschicht dort wohnen. Man darf nicht die sozial Schwachen nach Griesheim abschieben. In Bornheim, Bockenheim, Sachsenhausen wohnen ja auch sowohl Menschen, die viel Geld haben, als auch welche, die wenig haben. Wir müssen analysieren, wie die europäische Stadt seit Jahrhunderten funktioniert, und das in die heutige Stadt mit unseren gesellschaftlichen Vorstellungen übertragen.

**Im gemischten Hochhaus wohnen dann die weniger Betuchten in den unteren Stockwerken, wo es mehr Schatten gibt und etwas dunkler ist?**

In den unteren Stockwerken gibt es nicht immer Schatten, das ist ein Vorurteil. Nicht jede Wohnung oder jeder Wohnraum braucht den gleichen Anteil Sonne, um attraktiv zu sein. Und nicht jeder Bewohner hat das Bedürfnis, eine Wohnung mit viel Sonne und einem Balkon zu haben, als ob hindrand an die Côte d'Azur wäre.

**Wie gefällt Ihnen die Entwicklung der Hochhäuser in Frankfurt in den vergangenen 30 Jahren?**

Die Bürohochhäuser stehen – abgesehen von denen im Westend – alle richtig, weil sie an zentralen Stellen der Verkehrserschließung sitzen. Ich kann mir vorstellen, dass man auf den einen oder anderen Turm hätte verzichten können, der dem

Dom zu nahe gekommen ist.

**Welche positiven Entwicklungen nimmt die Skyline?**

Von der Alten Brücke auf Frankfurt geblickt sehen Sie vorn die alten Türme der Stadt und dahinter den Pulk der neuen. Das ist etwas sehr, sehr Positives. Gut, dass nicht kleckerweise irgendwo Türme hingestellt wurden, sondern dass sie über den Hochhausrahmenplan gesteuert wird, wo gebaut werden darf und wo Hochhäuser ausgeschlossen werden. Im Westend lässt sich sogar sehen, wie sich die Entwicklung zurückdreht: Dort werden Bü-

**Christoph Mäckler**

Wenn es um einen kritischen Blick auf die deutsche Stadtplanung geht, dann kommt man um ihn nicht herum. Christoph Mäckler (68) aus Frankfurt ist einer der wichtigsten deutschen Architekten der Gegenwart – und einer der größten Kritiker allzu modernen, gesichtslosen Bauens, von dem viele Nachkriegsstädte bis heute geprägt sind. Der Opernturm, der Tower 185 und der Neue Portikus auf der Main-Insel an der Alten Brücke sind einige der Bauten, die er in seiner Heimatstadt realisiert hat. In Berlin baute er den neuen Lindenkorso und das Hochhaus „Zooferster“. Sein Vater war einer der Architekten des Terminals 1 am Frankfurter Flughafen. Das aktuell in Bau befindliche Terminal 3 stammt aus der Feder des Sohns. Nach dem Studium eröffnete Mäckler 1981 sein Büro in Frankfurt, entwickelte seitdem ebenso Stadtplanungskonzepte, unter anderem für Salzburg. Seit 1998 lehrt er als Professor an der Universität Dortmund. Dort gründete er vor gut zehn Jahren das Institut für Stadtbaukunst. Mit seiner Familie lebt Mäckler in Kronberg. *dpg*

**Hochhaus gleich daneben erlauben, auf der Molenspitze am Osthafen. Wie passt dieser Bau für Sie dorthin?**

Das ist städtebaulich in Ordnung, auch niedrigere Höhe ist schon richtig, um der EZB ihren Charakter als symbolträchtiges, europäisches Hochhaus zu erhalten. Aber die Bebauung muss sich auch mit dem Ort verknüpfen, an dem sie steht. Das tut sie nicht mit zu viel Masse und wenn nicht die richtigen Materialien gewählt werden.

**Sollte die Stadt das Vorhaben noch einmal überdenken? Könnte die Nutzfläche vielleicht auf etwas mehr Höhe untergebracht werden, 100 Meter?**

Auf alle Fälle! Das wäre verträglich. Lieber die Höhe etwas anheben und dafür die Masse in der Breite wegbekommen. Die Entwürfe verknüpfen sich aber auch nicht mit den beiden direkt angrenzenden Bogenbrücken, der Honsell- und der Osthafenbrücke. Die Bebauung muss zusammen mit den Brücken als Ensemble wirken. Zum Beispiel muss der Naturstein aus dem Sockel und den Bögen der Brücke auch im Hochhaus auftauchen. Nicht komplett, aber wenigstens im Sockel als verbindendes Element.

**Also am besten nun ein Schritt zurück im Verfahren?**

Das muss die Stadt entscheiden. Ich würde es ändern, eindeutig: Ich würde diese Masse nicht zulassen.

## Wohnungsnot

ro- in Wohnhochhäuser umgebaut.

**Diese Clusterbildung ist also die richtige Linie auch für den Hochhausrahmenplan 2021?**

Ja, unbedingt!

**Wie eng darf das noch werden?**

Ach, schauen Sie sich New York oder asiatische Städte an, dann sehen Sie, dass da noch einiges geht. Dichte führt auch zu Lebendigkeit. Das ist Urbanität, etwas Wunderbares.

**Einen herausragenden Einzelstandort für ein Hochhaus gibt es mit der Europäischen Zentralbank. Nun will die Stadt allerdings ein weiteres**

## 15 Vorkaufsrechte in drei Jahren genutzt

Frankfurt. Im Rahmen von Milieuschutzsätzen hat die Stadt Frankfurt in den vergangenen drei Jahren in 15 Fällen beim Verkauf von Wohnhäusern ihr Vorkaufsrecht ausgeübt. Zudem hat das Amt für Bau und Immobilien (ABI) zum Schutz der Mieter in 32 Fällen eine Abwendungsvereinbarung mit dem Käufer einer Immobilie abgeschlossen. Insgesamt wurde seit März 2016 bei 88 Immobilienverkäufen in den Satzungsgebieten geprüft, ob die Stadt aktiv werden muss, damit das städtebauliche Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, erreicht werden kann. „Der Schutz der Mieter ist uns ein wichtiges Anliegen“, betonte Bau- und Immobiliendezernent Jan Schneider in einem Gespräch mit Vertretern von Mieterinitiativen. „Viele sind verunsichert und fürchten negative Veränderungen, wenn ihr Haus verkauft wird. Wir prüfen deshalb unter Beteiligung des Dezernats für Planen und Wohnen in jedem Fall sehr sorgfältig, ob die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufs-

rechts vorliegen.“ Ein Eingriff in das Eigentumsrecht, der für die Beteiligten immer auch gravierende wirtschaftliche Auswirkungen hat, könne aber nur das äußerste Mittel sein. Zuvor müsse ausgelotet werden, ob der Erwerber bereit sei, sich über eine Abwendungsvereinbarung zum Schutz der Mieterinnen und Mieter zu verpflichten. „Wir sind rechtlich verpflichtet, das mildeste Mittel anzuwenden, um die Satzungsziele zu erreichen“, sagte Schneider. „Wenn ein Käufer zu einer Abwendungsvereinbarung bereit ist, gibt es keine Möglichkeit mehr, das Vorkaufsrecht auszuüben.“ Mit der Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung erklärt sich der Käufer unter anderem dazu bereit, Mietwohnungen zehn Jahre lang nicht in Eigentumswohnungen umzuwandeln und Wohnungen nicht über einen längeren Zeitraum leerstehen zu lassen. „Damit verhindern wir das Geschäftsmodell, ein Haus aufzukaufen, Mieter zu verdrängen und einzelne Wohnungen gewinnbringend weiterzuverkaufen“, sagte Schneider.

### FAMILIENANZEIGEN

Menschen, die wir lieben, bleiben für immer, denn sie hinterlassen Spuren in unseren Herzen.

Unsere liebe Mutter und Großmutter

**Elfriede Lüdicke**  
geb. Rosenlöcher  
\* 26. 2. 1922 † 1. 5. 2019

ist friedlich eingeschlafen

In Liebe und Dankbarkeit

Ulrich Lüdicke  
Lothar Lüdicke  
Doris Schlott  
Nina Lüdicke  
Laura Härtig-Lüdicke  
Raik Härtig  
Anne Neumann

Die Trauerfeier mit anschließender Urnebeisetzung findet am Freitag, dem 24. Mai 2019, um 11.00 Uhr auf dem Hauptfriedhof in Kelkheim statt.

„Eine reine Liebe zum einzigen Gott... ist im Herzen, wo Liebe ist!“

**Elisabeth Steffen**  
geb. am 19. Oktober 1948 in Sabershausen  
verstarb am 13. Mai 2019 in Frankfurt

nach friedvollen Gesprächen mit der Familie.

Trauerfeier: am 23. 5. 2019 um 11.15 Uhr – Friedhof Bornheim  
Trauerhaus: Gree-Steffen, Anna-Beyerweg 2, 64289 Darmstadt

**Bestattungskalender**

am Montag, dem 20.05. 2019  
(Angaben ohne Gewähr)

Frankfurt am Main  
Hauptfriedhof  
11.15 TF und Bestattung  
Park, Nong-Ken, 82 J.

Bad Homburg  
Friedhof Ober-Eschsch  
14.00 Remmers, Wolgast, 87 J.

Hochheim am Main  
Ev. Kirche Massertheim  
13.30 TF, Hahn, Ingrid, 85 J.

Stadt Oberursel Taunus  
Alter Friedhof Oberstedten  
14.00 TF in d. ev. Kirche  
Oberstedten und  
anschl. Urnenbeisetzung  
Zahrtl, Bernd, 53 J.

Eine Familienanzeige informiert viele

RMM | RheinMain.Media

**Familienanzeigen**

Die Nachricht vom Tod eines Angehörigen interessiert nicht nur die nächsten Verwandten und Freunde. Auch viele Geschäftskollegen, Nachbarn, alte Schulkameraden und Bekannte nehmen daran teil. Eine Familienanzeige ermöglicht es, alle zu informieren.

Auskünfte und Beratung  
Telefon (069) 75 01-46 41  
(montags – freitags, 8 – 18 Uhr)  
Fax: (069) 75 01-46 40  
E-Mail: traueranzeigen@rmm.de