

## IHK Frankfurt am Main: Kein Ausbremsen der Investitionsbereitschaft durch bürokratische Hürden



Die Hitzeperioden der vergangenen Sommer haben die Bedeutung von städtischem Grün hinsichtlich ihrer klimatisch-ökologischen Ausgleichsfunktion vergegenwärtigt. Im Hinblick auf zahlreiche Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich ist es wichtig, im Sinne der doppelten Innenentwicklung neben der Schaffung von dringend benötigten Wohn- und Gewerbeflächen auch städtisches Grün zu schützen und weiterzuentwickeln. Daher begrüßt die IHK grundsätzlich Maßnahmen, die zur Erreichung der Klimaschutzziele bei gleichzeitiger Steigerung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität in Frankfurt beitragen.

Durch die aktuell in den städtischen Gremien beratene Gestaltungssatzung Freiraum und Klima (Freiraumsatzung) soll durch einen umfangreichen Maßnahmenkatalog die Begrünung durch Auflagen hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung sowohl bei baulichen Veränderungen im Bestand als auch bei Neubauvorhaben sichergestellt werden. Aus Sicht der Wirtschaft ist die Satzung ein weiteres Investitionshemmnis und wird im Ergebnis zu weiter steigenden Baukosten, einer verringerten Bautätigkeit und damit zu steigenden Kauf- und Mietpreisen führen. Sie trifft daher nicht nur institutionelle Investoren, sondern insbesondere auch die privaten Marktakteure. Die Preisspirale für Grundstücke und Wohnungen in Frankfurt wird dadurch weiter unnötig angeheizt. Die Satzung widerspricht damit außerdem dem im Koalitionsvertrag verankerten Versprechen, bürokratische Prozesse zu überprüfen und Hindernisse gezielt abzubauen, um die Baukosten zu senken.

Auch im Standortwettbewerb mit den umliegenden Kommunen ist dieses Vorgehen schädlich:

- Investoren und Projektentwickler werden sich – nachdem bereits der Baulandbeschluss neben den kommunalen Satzungen für zusätzliche Regulierung in Frankfurt sorgt – noch stärker als bisher auf Standorte außerhalb Frankfurts konzentrieren. Im Endeffekt wird dadurch in Frankfurt noch weniger gebaut.
- Auf dem Gewerbemarkt durch weitere Abwanderungen in Frankfurt ansässiger Unternehmen ins Umland – mit allen negativen Folgen für das Gewerbesteueraufkommen, die Arbeitsplätze und die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege.

Die IHK versteht und unterstützt die Notwendigkeit klimaanpassender Maßnahmen. Dafür bedarf es jedoch ausreichender Beratungseinrichtungen, Fördermöglichkeiten sowie schlanke, unbürokratische Prozesse für die betroffenen Akteure. Es führt zu Fehlanreizen und Fehlentwicklungen, wenn diejenigen, die auf eigene Kosten Grünflächen vorhalten und zum Klimaschutz beitragen, durch zusätzliche Kosten und bürokratischen Aufwand belastet werden. Auch dürfen klimaanpassende Maßnahmen nicht zu einer Preissteigerung der Baukosten, zur Abwanderung von Unternehmen und Fachkräften und damit zur Schwächung der lokalen Wirtschaft führen. Während sich im aktuellen Koalitionsvertrag auf einen Abbau bürokratischer Hindernisse in Frankfurt verständigt wurde, sieht die IHK hier die Gefahr eines erhöhten bürokratischen Aufwands bei Sanierungs- und Bautätigkeiten.

### KONTAKT

#### Dr. Alexander Theiss

Geschäftsführer  
Standortpolitik

Telefon 069 2197-1332  
a.theiss@frankfurt-main.ihk.de



## Beispiele für mit der Freiraumsatzung einhergehenden erhöhten Planungs- und Genehmigungs- und Kostenaufwand:

Mit dem Nachweis nach Einhaltung der Forderungen der Satzung steigt der Prüfumfang im Verfahren, was entweder die Einbindung eines weiteren Amtes erfordert oder spezielle Bewertungen bei der Bauaufsicht. Dadurch werden Planungs- und Genehmigungszeiten zusätzlich erhöht. Zudem ergeben sich bei der Umsetzung der Satzung in der Praxis Probleme, die im Folgenden exemplarisch für zwei Paragraphen erläutert werden.

### § 5 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

Wenn Tiefgaragen 80 cm Erdüberdeckung aufweisen müssen und gleichzeitig niveaugleiche Geländeoberkanten mit den angrenzenden Flächen gefordert sind, führt dies zu tieferen Baugruben, was wiederum zu einer Kostensteigerung durch mehr Aushub- und Deponiekapazitäten führt. Darüber hinaus sind dadurch Stufen für dann niedriger liegende Terrassen von tieferliegenden Erdgeschosswohnungen nötig.

### §6 Gestaltung von Dächern und Wänden:

Die in der Satzung vorgegebenen Maßnahmen zur Begrünung der Fassadenflächen sind ein weiterer Kostentreiber. Neben dem finanziellen Nachweisaufwand im Hinblick auf die Ermittlung der zu begrünenden Fassadenfläche entstehen Investitionskosten für die Erstellung und fortlaufende Unterhaltungskosten. Insbesondere Trogpflanzungen, die nach Satzung zulässig sind, benötigen eine große Menge an Trinkwasser und pflegerischem Aufwand, sodass es in der Praxis zu deutlichen Mehrkosten führt.

Daneben bedürfen Fassadenbegrünungen einer formaljuristischen Grundlage bei Wohneigentümergeinschaften, da Gartenbereiche zumeist Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrecht zugeteilt sind. Zur Pflege und Bewässerung der Fassadenbegrünung muss es somit zulässig sein, diese Gartenbereiche betreten zu dürfen – im Zweifel gegen den Willen des Sondernutzungsberechtigten. Für diese Fälle müssen Ausnahmeregelungen geschaffen werden, da rechtliche Hemmnisse aus dem WEG einer Auflage der Satzung entgegenstehen können.

## KONTAKT

### Dr. Alexander Theiss

Geschäftsführer  
Standortpolitik

Telefon 069 2197-1332  
a.theiss@frankfurt-main.ihk.de



## Stadtquartiere ökologisch und ökonomisch weiterentwickeln – Investitionshemmnisse abbauen

### Unsere Forderungen:

- Keine zusätzlichen Restriktionen und Regulierungen auferlegen, die gezielte Investitionen in den Wohnungsbau verhindern
- Entschlackung der bestehenden kommunalen Satzungen und Förderrichtlinien im Dialog mit der Wirtschaft, um Eigentumsbildung zu erleichtern und Investitionen in den Geschosswohnungsbau zu steigern
- Vorrangsregelungen bei den einzelnen Satzungen untereinander, zum Beispiel zwischen der Vorgartensatzung und der Freiraumsatzung sowie zu Bebauungsplänen festlegen, und kommunizieren
- Genehmigungsprozesse nicht durch die Einführung weiterer Satzungen verzögern
- Investitionsanreize für freiwillige Maßnahmen setzen
- Ausweitung der Beratungsangebote zu den Fördermöglichkeiten für energetische Modernisierungen und Begrünungsmaßnahmen von Wohn- und Gewerbegebäuden
- Aufstockung der Fördermöglichkeiten für energetische Modernisierungen und Begrünungsmaßnahmen von Wohn- und Gewerbegebäuden
- Die im Koalitionsvertrag verankerte Initiative, einen "Runden Tisch" mit Akteuren des Wohnungsmarktes (u. a. Mieter- und Vermieterverbände und Vertretern der Politik) ins Leben zu rufen, mit Beteiligung der Wirtschaft umsetzen
- Schwächung des Wirtschaftsstandortes durch Abwanderung von Unternehmen und Fachkräften ins Umland verhindern

### KONTAKT

#### Dr. Alexander Theiss

Geschäftsführer  
Standortpolitik

Telefon 069 2197-1332  
a.theiss@frankfurt-main.ihk.de