

IHK-Position „Gestaltungssatzung Freiraum und Klima in Frankfurt: Für Freiwilligkeit statt Zwang, um Investitionen der Betriebe zu erleichtern“

Die Stadt Frankfurt hat mit der Gestaltungssatzung „Freiraum und Klima“ ein Instrument geschaffen, das bei Neu- und Umbauten eine klimaangepasste Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen sicherstellen soll. Die Satzung verpflichtet Bauverantwortliche unter anderem zur Begrünung von Dächern und Fassaden, zur Vermeidung von Flächenversiegelung sowie zur Schaffung von Schattenbereichen. Ziel ist die Verbesserung des städtischen Mikroklimas, die Reduktion von Überhitzung und Überflutung bei Starkregen sowie die Förderung der Biodiversität.

Die IHK Frankfurt erkennt die grundsätzliche Zielsetzung der Satzung als sinnvoll und notwendig an. Klimaanpassung ist ein zentrales Zukunftsthema für urbane Räume. Maßnahmen zur Begrünung und Entsiegelung können zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität Frankfurts auch als Wirtschaftsstandort beitragen. Allerdings sollte die Umsetzung dieser Ziele mit marktwirtschaftlichen Prinzipien vereinbar sein und nicht durch übermäßige Bürokratie und zusätzliche Kosten die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt gefährden. Die Gestaltungssatzung „Freiraum und Klima“ setzt in der aktuellen Ausgestaltung auf detaillierte Vorgaben, die unterschiedliche bauliche, funktionale und wirtschaftliche Ausgangslagen nicht ausreichend berücksichtigen. Dies führt in Einzelfällen nicht nur zu unverhältnismäßigen Mehrkosten, sondern kann auch die architektonische Vielfalt einschränken. Wenn alle Gebäude nach denselben Vorgaben begrünt werden müssen, droht eine gestalterische Uniformität, die auch negative Auswirkungen auf die städtische Biodiversität haben kann. Ergebnisorientierte Zielvorgaben mit Wahlfreiheit der jeweiligen Mittel wie beispielsweise unterschiedliche Begrünungskonzepte – angepasst an Nutzung, Lage und Gebäudetyp – wären hier zielführender.

Konkret kritisiert die IHK Frankfurt am Main:

Kosten: Die Satzung verursacht zum Teil erhebliche Investitions- und Folgekosten für Investoren und die gewerbliche Wirtschaft. Für Fassadenbegrünung werden derzeit rund 300 Euro pro Quadratmeter kalkuliert, für Dachbegrünung liegen die Kosten zwischen 100 und 150 Euro. Hinzu kommen laufende Kosten für Pflege, Bewässerung und Instandhaltung, die über Betriebskostenumlagen auf die Mieterschaft übertragen werden können. Damit sind nicht nur Investoren, sondern auch die Mieterinnen und Mieter betroffen. Zusätzliche Investitions- und Betriebskosten für Begrünung und Pflege können zu spürbaren Nebenkosten- bzw. Modernisierungszuschlägen führen. Dies steht im Widerspruch zum Ziel, günstigen Wohnraum für die dringend benötigten Fach- und Arbeitskräfte zu schaffen, und verschärft die ohnehin angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Nachweisaufwand: Die in § 6 der Satzung vorgegebenen Maßnahmen zur Begrünung der Fassadenflächen verursachen nicht nur Investitions- und Unterhaltungskosten, sondern auch einen erheblichen Nachweisaufwand.

Wasser- und Pflegebedarf: Tropfpflanzungen benötigen viel Wasser und Pflege, was angesichts zunehmender Trockenperioden und sinkender Grundwasserstände problematisch ist.

Haftungsfragen in Wohneigentumsgemeinschaften (WEG): Bei Wohneigentümergemeinschaften sind Gartenbereiche häufig als Sondernutzungsrechte vergeben. Während Instandhaltungen des Gemeinschaftseigentums regelmäßig zu dulden sind, gilt dies für bauliche Veränderungen – wie Begrünungen – nicht automatisch. Das führt in der Praxis zu Zugangs-, Haftungs- und Kostenfragen für Unternehmen. Die Stadt Frankfurt sollte daher rechtssichere Musterklauseln und Beschlussvorlagen (Zutritts- und Duldungsrechte, Haftung, Kostentragung, Pflege) bereitstellen.

Verfahrenslast: Die Satzung führt zu einem erhöhten bürokratischen Aufwand. Die Einhaltung der Vorgaben erfordert zusätzliche Prüfungen durch die Bauaufsicht oder weitere Ämter, was Genehmigungsprozesse verlängert und Planungsunsicherheit schafft. Dies widerspricht dem im Koalitionsvertrag verankerten Ziel, bürokratische Hürden abzubauen und Baukosten zu senken.

Standortnachteile: Auch im Standortwettbewerb mit dem Umland wirkt die Satzung abschreckend: Investoren und Projektentwickler weichen auf weniger regulierte Kommunen aus – mit negativen Folgen für Gewerbesteueraufkommen, Arbeitsplätze und die Entwicklung einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege.

Vor diesem Hintergrund fordert die IHK Frankfurt die Aussetzung der Satzung.*

Die Zielsetzung der Freiraumsatzung kann auch ohne verpflichtende Vorgaben erreicht werden – etwa durch Handreichungen, Anreizsysteme und Beratung. Die Satzung sollte daher aufgehoben und in eine praxisorientierte Empfehlung überführt werden, die klimaangepasstes Bauen fördert, ohne die wirtschaftlichen Akteure zu belasten. Ein praxisnaher Leitfaden des Klimareferats könnte über geeignete Begrünungsformen und Kompensationsmaßnahmen informieren – ohne die Entscheidungshoheit der Investoren und Unternehmen einzuschränken.

Sollte eine vollständige Aussetzung politisch nicht umsetzbar sein, fordert die IHK eine Überarbeitung der Satzung im konstruktiven Dialog mit der Wirtschaft. Ziel ist es, die Umsetzung der Satzung praxisnäher und investitionsfreundlicher zu gestalten, ohne die Klimawirkung aus dem Blick zu verlieren.

Konkret fordert die IHK ergebnisorientierte Zielvorgaben – etwa hinsichtlich Retentionsvolumen, Verschattungsgrad oder Begrünungs- und Entsiegelungsanteilen – bei gleichzeitiger Wahlfreiheit der Mittel zur Zielerreichung. Um die Verfahren zu vereinfachen und die Planungssicherheit zu erhöhen, braucht es standardisierte Nachweise, eine digitale Vorprüfung, eine zentrale Koordinierungsstelle in der Verwaltung sowie verbindliche Fristen für Genehmigungsprozesse.

Für kleine und mittlere Unternehmen sowie Bestandsumbauten sind vereinfachte Verfahren und eine gut zugängliche Förderung erforderlich, damit Klimaschutzmaßnahmen ohne übermäßige Bürokratie und Kosten umgesetzt werden können. Ein praxisorientierter Leitfaden sollte geeignete Begrünungs- und Kompensationsoptionen enthalten – inklusive

Musterformularen und konkreten Beispielen – um die Planung und Umsetzung für Betriebe zu erleichtern.

Darüber hinaus sollte eine Ausnahmeregelung für wirtschaftlich besonders sensible Flächen (u. a. Industrieparks, Frankfurter Flughafen) geschaffen werden.

Konkret wird vorgeschlagen, in § 2 Abs. 1 einen zweiten Satz einzufügen:

„Diese Satzung gilt nicht in ausgewiesenen Industrie-/Chemieparks sowie in ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten.“

Zur Definition dieser Flächen wird auf den Flächenplan im Masterplan Industrie verwiesen. Damit würde sichergestellt, dass produktionsnahe und gewerbliche Nutzungen nicht durch zusätzliche Vorgaben belastet werden, bei denen fraglich ist, ob der ökologische Nutzen in einem angemessenen Verhältnis zu den erforderlichen Investitionen steht. **Die IHK Frankfurt setzt sich für eine klimaresiliente Stadtentwicklung ein – aber mit Augenmaß, unternehmerischer Freiheit und einem klaren Fokus auf Effizienz und Investitionsfreundlichkeit.** Klimaschutz, Klimaanpassung und wirtschaftliche Entwicklung sollten gemeinsam gedacht und gestaltet werden.

*Einige Unternehmen schließen sich der Kernforderung einer Aussetzung der Satzung nicht an, sondern fordern eine Beibehaltung. Diese soll im Dialog mit der Wirtschaft auf Praxistauglichkeit und Investitionsfreundlichkeit überarbeitet werden.