

Offener Brief an die Stadtverordneten der Stadt Kronberg anlässlich der  
Beschlussfassung zur Bebauung des Bahnhofsgeländes  
mit Antworten der Stadt Kronberg

Sehr geehrte Verfasserinnen und Verfasser des offenen Briefs,  
Sehr geehrte Stadtverordnete der Stadt Kronberg,

für Ihr Schreiben vom 03.06.2015 bedanken wir uns herzlich, Sie finden zu den von Ihnen  
aufgeworfenen Thesen und Fragen untenstehend unsere Hinweise und Antworten.  
Mit besten Grüßen,

Klaus Temmen  
Bürgermeister

Jürgen Odszuck  
Erster Stadtrat

ANTWORTEN der STADTVERWALTUNG in BLAUER Schrift

Sehr geehrte Stadtverordnete der Stadt Kronberg,

Sie stehen am 11. Juni vor weitreichenden Entscheidungen, die das Stadtbild, die  
Lebensqualität und auch das Steueraufkommen der Stadt Kronberg für die kommenden  
Jahrzehnte stark beeinflussen werden.

Wir, Kronberger Bürger mit unterschiedlichen beruflichen Hintergründen,  
unterschiedlichen Lebenssituationen und aus den verschiedenen Kronberger Stadtteilen,  
sind grundsätzlich für sinn- und maßvolle Baumaßnahmen. Wir wollen jedoch die  
einzigartige Historie, Atmosphäre und Lage, die „grüne“ Bebauung und die hervorragende  
Anbindung Kronbergs im Rhein-Main-Gebiet behutsam weiterentwickeln und etwaige  
Bauvorhaben immer auch vor dem Hintergrund der kritischen Haushaltssituation  
überprüfen. Deshalb haben wir einige der in der öffentlichen Diskussion aufgeführten  
Begründungen für die aus städtischer Sicht notwendigen Baumaßnahmen mit den uns zur  
Verfügung stehenden Fakten verglichen.

Dies sind die Ergebnisse unserer Analyse:

**Begründung 1: Die Einwohnerzahl der Stadt Kronberg wird bis 2030 schrumpfen.**

Die Fakten: Laut neuesten Berechnungen der HessenAgentur/Hessisches Statistisches  
Landesamt wird das Wachstum der Kronberger Bevölkerung von 2013 bis 2030 auf +0,6%  
geschätzt. Kronberg ist einer der attraktivsten Standorte in einer der wirtschaftsstärksten  
Regionen Europas, und es gibt keinen Grund zu der Annahme, dass die Stadt nicht  
dauerhaft die Bevölkerungsstärke halten oder organisch ausbauen kann.

**Fazit: Kronbergs Bevölkerung bleibt stabil.**

**Antwort:** Es ist korrekt, dass die Hessenagentur eine neue Hochrechnung der  
Einwohnerzahl vorgelegt hat, allerdings ist o.g. nur eine Schätzung von vielen Prognosen,  
mithin die einzige, die auf ein solches Ergebnis kommt. Alle anderen Studien  
(Demographiebericht Land Hessen, Bevölkerungsentwicklung im Hochtaunuskreis 2015 -  
2035, Hertie-Studie, Wohnraumbedarfsstudie Institut für Wohnen und Umwelt u.v.m.)

kommen zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahlen um 500 - 1500 Einwohnern in den nächsten 15 - 20 Jahren zurück gehen werden. Die Einschätzung der HessenAgentur basiert lediglich auf einer schlichten Hochrechnung der Entwicklung der vergangenen 10 Jahre und da sich die Einwohnerzahl in den letzten 3 Jahren wieder vom vorangegangenen Rückgang erholt hat, schreibt man diesen Trend schlicht fort.

Für diesen Erholungseffekt sind zwei Maßnahmen der Stadt Kronberg als nennenswerte Ursache zu nennen, die sich jedoch künftig nicht wiederholen werden:

- die Einführung der Zweitwohnungssteuer hatte den gewünschten Effekt, dass viele Zweitwohnsitze in Erstwohnsitze umgewandelt wurden
- das mobile Bürgerbüro sucht die Einwohner des Seniorenwohnanlagen auf und wirbt dafür, sich am tatsächlichen Wohnort auch mit dem Erstwohnsitz anzumelden

Allerdings kommt der prognostizierten Anzahl der Einwohner im Jahr 2030 im Verhältnis zu den gesellschaftlichen Veränderungsprozessen (Wandel der Familienstrukturen, Zunahme anderweitiger Lebensgemeinschaften, erhöhter Flächenverbrauch pro Kopf etc.) eine nachrangige Bedeutung zu, wenn es um die Frage geht, ob in Kronberg Wohnungen benötigt werden. Dies bestätigt auch die am 05.05.2015 von der Bauministerin Barbara Hendricks vorgestellte Wohnungsmarktprognose und die damit verbundenen Erkenntnisse: Danach werden 2030 zwar 2,3 Millionen Menschen weniger in Deutschland leben, bis dahin aber trotzdem 3,4 Millionen neue Wohnungen benötigt.

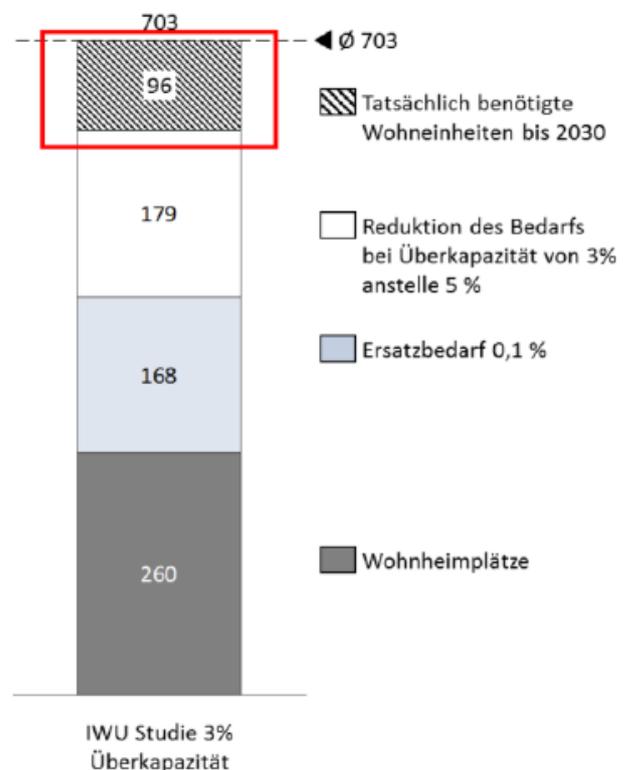
**Es wird deutlich, dass in Kronberg im Taunus auch bei gleichbleibender Bevölkerungszahl von einem Mehrbedarf an Wohnraum ausgegangen werden muss.**

**Begründung 2:** Kronberg muss bis 2030 insgesamt ca. 700 neue Wohneinheiten bauen, um die jetzige Einwohnerzahl zu halten. (Basis ist die durch die Stadt Kronberg beauftragte Wohnungsbedarfsprognose des Instituts IWU)

Die Fakten: Im ungünstigsten von drei berechneten Szenarien kommt das IWU zu dem Ergebnis, dass 703 neue Wohneinheiten (WE) notwendig wären, um einem Bevölkerungsrückgang entgegenzutreten (basierend auf der inzwischen nicht mehr korrekten Annahme, dass die Bevölkerung schrumpfen würde!).

Lässt man die Tatsache außen vor, dass die Bevölkerung ohnehin stabil bleibt, ist die Summe von 703 neuen WE dennoch nicht richtig! Die Zahl setzt sich nämlich zusammen aus:

260 Wohnheimplätzen (also keine Wohneinheiten; primär in Seniorenheimen o.ä.) +168 „Ersatzwohneinheiten“ (also ein Neubau auf bereits bebauten Flächen) +275 Wohneinheiten, um das heute bestehende 5% Überangebot (also leerstehende Wohneinheiten) auch in 2030 vorzuhalten.



Von den 703 WE müssen die 168 Ersatzwohneinheiten jedoch planerisch abgezogen werden, da dafür ja gerade keine Neubauf Flächen benötigt werden.

Es ist fraglich, ob ein bereits heute deutlich überdurchschnittlicher Leerstand von 5% einberechnet werden muss. Selbst das IWU berechnet alternativ einen Leerstand von 3% und ermittelt dafür nur noch einen Bedarf von 96 WE.

Fazit: Selbst die seinerzeitige IWU-Analyse hätte neben 260 Wohnheimplätzen nur einen Bedarf von 96 neuen Wohneinheiten verteilt auf 16 Jahre ergeben! Diese sind zwischenzeitlich in den beiden Neubaugebieten Am Henker und Auf der Heide bereits nahezu entstanden!

**Antwort:** Die Herleitung zum tatsächlichen Bedarf von 96 Wohneinheiten ist nicht korrekt. Die Unterscheidung von Wohneinheiten und Wohnheimplätzen und die damit verbundene Nichtbeachtung der Heimplätze ist nicht nachvollziehbar, denn auch Wohnheimplätze stellen Wohneinheiten dar, für deren Neuerrichtung Flächen benötigt werden. Der Mehrbedarf im Sinne der Grafik entfällt dadurch folglich nicht. Da die vorhandenen Kapazitäten von Heimplätzen in Kronberg erschöpft sind und auch weiterhin voll ausgelastet sein werden, müssen neue Gebäude entstehen, die wiederum Flächen benötigen.

Auch muss der Betrachtung bezüglich der „Ersatzwohneinheiten“ widersprochen werden. Durch die heutigen Anforderungen an Wohnen und den damit verbundenen erhöhten Flächenbedarfen und Baustandards wird bei Abriss und Neubau auf gleicher Fläche in der Regel eine geringere Anzahl von Wohneinheiten entstehen. Dies wird von den aktuellen Zahlen des Wohnungsmarktberichtes 2014 der IHK bestätigt. Der Bericht belegt, dass im Verhältnis zu den Bestandsgebäuden bei neu entstehenden Häusern eine weitaus geringere Anzahl von Wohnungen entsteht.

Um Marktschwankungen entgegen zu wirken und ein ausreichendes Angebot gewährleisten zu können wird empfohlen sich am Erhalt des 5 %-igen Ist- Überangebots zu orientieren. Bei einem 3 % Überangebot ist von einer Vollbesetzung auszugehen, da der Überhang durch Umzüge wechselbedingt belegt ist. Auch sind durch weitere Sanierungen oder Erbstreitigkeiten theoretisch Wohneinheiten in der Statistik vorhanden, die jedoch faktisch für den Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass die Betrachtung der prognostizierten Wohneinheiten allein auf die Bevölkerungsentwicklung abstellt und erwiesene, gesellschaftliche Veränderungsprozesse nicht mit einbezieht.

In dem Bestreben neuen Wohnraum in Kronberg zu schaffen, geht es primär nicht darum, durch Studien dargestellte Zahlen abzuarbeiten. Die Zahlen können eine Orientierung in der weiteren Arbeit liefern. Viel wichtiger ist, der Grundgedanke und der durch die Politik formulierte Wille eine soziale Durchmischung in Kronberg zu erhalten und zu fördern. Aktuell bietet der Wohnungsmarkt ein verhältnismäßig großes Angebot für Familien der gehobenen Mittel- und Oberschicht, hingegen Angebote für Alleinstehende, Alleinerziehende oder auch Paare der Mittelschicht kaum vorhanden sind. Es fehlt an Wohnraum für Normalverdiener der Mittelschicht, für Menschen, die insbesondere unser Allgemeinwohl in Vereinen, Institutionen und Rettungsdiensten tragen. In Kronberg besteht im mittelpreisigen Wohnsegment ein enormer Mangel, welcher langfristig zu

gesellschaftlichen Veränderungsprozessen führt. Dies ist weder durch die Politik noch durch die Themengruppe Wohnen des Stadtentwicklungskonzepts gewollt.

**Begründung 3: Es gibt einen Mangel an jungen Familien mit Kindern**

**Die Fakten:** Die Zahl junger Familien wird nicht übermäßig zurückgehen, Kronberg hat eine über dem deutschen und hessischen Schnitt liegende Geburtenrate (8,9 pro 1000, Deutschland: 8.3 pro 1000; Quelle: Nachhaltigkeitsbericht der Stadt Kronberg) und einen um 12% über dem deutschen Schnitt liegenden Anteil von Kindern unter 10 Jahren (Quelle: Zensus 2011). Es wird vielmehr die Zahl der älteren Familien (40-50 Jahre mit Kindern älter als 6 Jahre) bis 2030 sinken (Quelle: HessenAgentur, s. Tabelle). Somit müsste gerade für diese Familien die Attraktivität von Kronberg gewahrt werden, indem die für sie typischen Wohnformen (EFH/DH) erhalten bleiben und nicht stattdessen Geschosswohnungsbauten errichtet werden. Kronberg war schon immer attraktiv für Paare, die erst *mit* Kindern nach Kronberg ziehen. Singles oder junge Paare bevorzugen eher die Frankfurter Innenstadt.

**Antwort:** Die dargestellte Entwicklung der Altersstruktur durch die HessenAgentur stellt eine Status- quo Fortschreibung der Vergangenheitsentwicklung dar. Die Prognoseergebnisse zeigen, welche Veränderungen bei der Altersstruktur der Bevölkerung langfristig zu erwarten sind, wenn die Entwicklungsmuster der vergangen 10 Jahre auch in den nächsten 20 Jahren Gültigkeit haben. Wie bereits erwähnt, können einzelne Studien nicht grundlegende Überlegungen ersetzen, da diese zeitnah durch neue Studien ersetzt werden, die andere Ergebnisse präsentieren. Auch die von Dezember 2014 erstellte Studie zur Bevölkerungsentwicklung des Hochtaunuskreises (siehe Tabelle) zeigt einen gegenläufigen Trend zur Studie der HessenAgentur. Hier wird z. B. ein starker Bevölkerungsrückgang für die Altersgruppe der 30-40 jährigen prognostiziert.

**Kronberg**

Altersgruppe in Jahren	Bevölkerung am 31.12. des Jahres								Zu- bzw. Abnahme (-) gegenüber 2010 in %				
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2015	2020	2025	2030	2035
Unter 3	495	497	465	428	405	413	422	423	-7,9%	-12,9%	-11,1%	-9,2%	-9,1%
3 bis unter 6	544	516	525	515	453	427	424	434	-2,0%	-13,6%	-18,7%	-19,2%	-17,3%
6 bis unter 10	722	765	730	707	685	606	574	579	-3,2%	-6,2%	-17,0%	-21,4%	-20,7%
10 bis unter 16	803	1.045	1.060	1.104	1.104	1.047	920	870	4,1%	4,2%	-1,2%	-13,2%	-18,0%
16 bis unter 20	551	521	711	734	748	730	699	613	3,2%	5,2%	2,7%	-1,7%	-13,8%
20 bis unter 30	1.788	1.547	1.299	1.450	1.744	1.851	1.860	1.779	11,6%	34,2%	42,5%	43,2%	36,9%
30 bis unter 40	2.985	2.633	2.061	1.849	1.570	1.623	1.824	1.914	-10,3%	-23,8%	-21,3%	-11,5%	-7,1%
40 bis unter 50	2.279	2.774	3.147	2.924	2.520	2.217	1.765	1.710	-7,1%	-19,9%	-29,6%	-43,9%	-45,7%
50 bis unter 60	2.521	2.073	2.103	2.638	3.107	2.858	2.470	2.163	25,4%	47,8%	35,9%	17,5%	2,9%
60 bis unter 65	1.415	1.307	997	884	1.024	1.419	1.519	1.207	-11,4%	2,7%	42,3%	52,3%	21,0%
65 bis unter 80	2.542	2.939	3.294	3.248	2.750	2.549	2.976	3.561	-1,4%	-16,5%	-22,6%	-9,7%	8,1%
80 oder älter	1.506	1.699	1.775	1.937	2.293	2.292	1.960	1.635	9,1%	29,2%	29,1%	10,4%	-7,9%
Insgesamt	18.151	18.316	18.167	18.418	18.404	18.031	17.412	16.887	1,4%	1,3%	-0,7%	-4,2%	-7,0%

Quelle: Bevölkerungsentwicklung im Hochtaunuskreis, Dez. 2014

Eine alleinige Argumentation über Zahlen von prognostischen Entwicklungen ist nicht zielführend. Viel wichtiger ist die Tatsache, dass ein offenkundiger Mangel an Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen in Kronberg vorliegt. Dies betrifft alle Haushalte, nicht nur Familien mit Kindern. Neuer Wohnraum für die Mittelschicht kann aus wirtschaftlichen Aspekten nicht ausschließlich in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in Kronberg abgebildet werden, da sich dieses Segment in Kronberg vorwiegend im hochpreisigen Sektor bewegt. Geschosswohnungsbauten hingegen bieten die Möglichkeit die Vielzahl der Anfragen an die Stadt und den Immobilienmarkt Raum zu geben. Eine reine Konzentration auf den Bau von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern verschärft die angespannte Wohnungsmarktlage in Kronberg enorm und führt zur Ausgrenzung von großen Gesellschaftsgruppen.

Auch wenn sich das Angebot im günstigen Preissegment und im Bereich der Sozialwohnungen noch ein wenig besser darstellt als das mittlere, muss man auch hier ein Augenmerk auf die Entwicklung haben. Viele Sozialwohnungen fallen in Kürze aus der Bindung heraus, die Nachfrage kann schon heute nicht befriedigt werden und durch den anhaltenden Flüchtlingsstrom wird sich die Nachfrage hier in Bälde deutlich verschärfen. Denn wenn die Flüchtlinge einen Anerkennungsstatus erreichen (was bereits bei den ersten in Kronberg der Fall ist), benötigen auch diese Menschen Wohnungen, in aller Regel haben sie einen Anspruch auf eine sozial geförderte Wohnung.

Die durch die Verfasser des offenen Briefs formulierte Vermutung, dass Singles und junge Paare den Frankfurter Raum bevorzugen würden, kann nicht belegt werden. Im Gegenteil, auch bei einer beachtlichen Anzahl aus dieser Gruppe lässt sich feststellen, dass für sie der Wohnort Kronberg im Taunus sehr attraktiv wäre, wenn es ein entsprechendes Wohnangebot gäbe. Auch im Sinne der durch das Grundgesetz gegebenen Freizügigkeit sollte dieser Aspekt in der Diskussion keine weitere Beachtung finden.

#### **Begründung 4: Baumaßnahmen bringen Einnahmen für Kronberg**

**Die Fakten:** Das ist zwar richtig, aber sie verursachen auch erhebliche Kosten, zum Beispiel für:

- Infrastrukturmaßnahmen (Kanalausbau, Versorgungsleitungen etc.)
- Plätze in Kindertagesstätten, Kindergärten sowie Grund- und weiterführenden Schulen
- Neubau bzw. Erweiterung des Straßennetzes
- Parkplätze
- am Bahnhof zusätzlich: Verlegung von Bach und Oberleitungen der Bahn (was sich ggf. auf den Verkaufserlös für die städtischen Grundstücke auswirken wird)

**Antwort:** Über die kommunalwirtschaftliche Frage die Einwohnerzahl Kronbergs zu diskutieren stellt den Sachverhalt auf den Kopf. **Die Stadt ist kein Wirtschaftsunternehmen, das gesellschaftlich weitreichende Entscheidungen anhand möglicher Einnahmen trifft.** Aber: wenn man sehenden Auges einen Bevölkerungsrückgang hinnimmt, muss man die wirtschaftlichen Konsequenzen betrachten - letztlich werden dann die Bürger die Rechnung über höhere Steuern und Gebühren tragen müssen (z.B. für Wasserwerk, Kläranlage, Straßen und Kanäle...).

Eine Stadt ist vielmehr dazu verpflichtet ihre soziale Verantwortung zu erfüllen. Hierzu gehört u. a. ausgeglichene soziale Verhältnisse innerhalb der Bevölkerung zu schaffen und die damit verbundenen Bedarfe an Wohnraum zu sichern. Jeder hat das Recht auf einen

Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, dies schließt auch einen Ort zum Wohnen ein. (Artikel 25 Allgemeine Erklärung der Menschenrechte) Auch die Grundsätze der Raumordnung (§ 2 Raumordnungsgesetz) streben im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung sozial ausgeglichene Verhältnisse in den Teilräumen an. Die nachhaltige Daseinsfürsorge in der Stadt Kronberg ist zu sichern und durch entsprechende Konzepte zu entwickeln. Die Planungen für das Bahnhofsareal sind unter Beachtung dieser Grundsätze entstanden.

**Vor dem primären Ziel, den städtischen Haushalt zu konsolidieren, sollten deshalb vor Ihrer Entscheidung dringend die Kosten berechnet und den Einnahmen gegenübergestellt werden.**

Um die dringend benötigten Steuer- und sonstigen Einnahmen zu erhalten bzw. zu steigern, sollte abgewogen werden, welche Zielgruppen angesprochen werden.

Was wollen uns die Verfasser hiermit sagen?

Soll folglich die Bevölkerungsentwicklung mit allen sich anschließenden gesellschaftlichen und sozialen Fragen im Lichte der Steuereinnahmen der Stadt entschieden werden?

Die strategische Zielplanung der Stadt Kronberg im Taunus, die von der Stadtverordnetenversammlung im breiten Konsens beschlossen wurde, sagt u.a. folgendes dazu:

- Die Beibehaltung der hohen Lebensqualität für alle Gesellschafts- und Altersgruppen bei stabiler Einwohnerzahl als bevorzugter, zentral gelegener Wohn- und Wirtschaftsstandort
- Es werden Maßnahmen definiert und umgesetzt, die geeignet sind, die Bevölkerungszahlen in einem sozialen Gleichgewicht zu stabilisieren.
- Die Steigerung der Einnahmen ist zu verfolgen, das Ausgabenniveau unter Abwägung der wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Folgen zu senken.

Auch die Arbeitsgruppe der Bürger zum Stadtentwicklungskonzept sieht einen abweichenden Fokus: Als oberstes Ziel hat die Themengruppe Wohnen „die Beibehaltung der Bevölkerungszusammensetzung“ formuliert. In der Konsequenz müssen Maßnahmen ergriffen werden, Veränderungstrends entgegenzuwirken.

Sehr geehrte Stadtverordnete, **wir halten eine Bebauung am Bahnhof (Schillerwiesen und Gleis 3) grundsätzlich für sinnvoll**. Angesichts der oben ausgeführten Fakten erscheinen uns jedoch **fast 100 zusätzliche Wohneinheiten für Kronberg deutlich überdimensioniert**, insbesondere für das dortige Stadtbild und die Nachbarschaft. **Die Auswirkungen auf Finanzen und Verkehr sind noch nicht hinreichend analysiert**. Wir bitten Sie daher eindringlich, Ihre Entscheidungen zu den Baufeldern erst dann zu treffen, wenn Ihnen weitere Informationen zu Bedarf, Finanzen und Verkehr vorliegen. Außerdem werden gerade auf Ihren Wunsch hin im Bürgerbeteiligungsprojekt zur Stadtentwicklung kurzfristig Empfehlungen erarbeitet, die Kronberg als Ganzes betrachten und Ihnen ebenfalls eine Entscheidungsgrundlage liefern werden. Denn Ihre Entscheidungen werden im Wortsinne immobil und „in Stein gemeißelt“ sein.

**Antwort:** Das Stadtentwicklungskonzept soll nicht Empfehlungen geben, wann welches Baugebiet umgesetzt werden soll (oder eben nicht), sondern soll Handlungsstrategien aufzeigen in dem Sinne: wenn dieser oder jener Wohnbedarf festzustellen ist, wird er am besten in dieser oder jener Wohnform untergebracht sein. Dieses oder jenes Baugebiet wäre für jene konkrete Wohnform besonders geeignet. Natürlich soll bei dieser Betrachtung jeweils der ökologische und landschaftliche Aspekt mit in die Betrachtung

vergleichend einfließen. Das Stadtentwicklungskonzept verfolgt die Idee, verschiedene Szenarien zu untersuchen und für diese Handlungsoptionen zu entwickeln. Es soll sichergestellt werden, dass die Stadt bei Eintritt verschiedener Entwicklungen handlungsfähig bleibt und die Politik für ihre Entscheidungen auf Konzepte zurückgreifen kann, die bereits fachlich untersucht worden sind.

Mit freundlichen Grüßen,

gez. Dr. Ulrike Aussem | Dr. Volker Balda | Johanna Beecken | Peter Behncke | Dr. Lutz Blank | Birgit Korte-Blank | Alexa Börner | Dr. Jochen Eichhorn | Oliver Fuchs | Amelie v. Grolman | Berthold Hackl | Catherine Hackl | Michael Haug | Susanne Hassler | Günther Kruse | Brigitte Pampel | Andreas Sieler | Dr. Jens Stechl | Kerstin Stechl | Gereon Stegmann | Dr. Marc C. Voss |