

Montag, **10. Februar** 2020, Höchster Kreisblatt /
Lokales

"Es gibt keinen Flächen- mangel in Frankfurt"

**MONTAGSINTERVIEW Grundstücksentwickler Rainer Wrenger über
Lego, Aufbauen und Abreißen und
wieder neu bauen**



Rainer Wrenger mit Redakteur Michael Forst.foto:
bernd kammerer

Frag' doch mal den Wrenger, so lautete oft der Ratschlag, wenn die Stadt es mal wieder mit problematischen Bauprojekten zu tun hatte. Jetzt hört Rainer Wrenger, Geschäftsführer der Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft und Beratungsstelle für Stadterneuerung und Modernisierung (BSMF), auf. Mit Redakteur Michael Forst blickt der Macher und kunstsinnige Genussmensch zurück auf seine schwierigsten Fälle - und plädiert für die Zukunft einer autoarmen Stadt.

Herr Wrenger, wie würden Sie Ihrer Enkelin den Begriff "Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft" erklären?

Meine Enkelin ist fünf. Ich würde es ihr am Beispiel ihrer Legosteine erklären: Wenn ihr etwas nicht mehr gefällt, nimmt sie die Steine auseinander und baut sie wieder anders zusammen. Das ist die Konversion: Eine alte Struktur braucht man nicht mehr, und man transformiert sie in etwas Neues. Das Grundstück ist der Platz, auf dem meine Enkelin bauen kann: Tisch, Teppich oder das ganze Kinderzimmer.

Bleibt noch die Gesellschaft.

Das sind mehrere Menschen, die sich abstimmen: Was soll gebaut werden? Wer kümmert sich um die Beschaffung der Legosteine? Wie

sortiert man die Steine, bevor man sie zusammenbaut?

Viele zweifelten am Erfolg, als die KEG im Jahr 1995 ihre erste Aufgabe anging: Alte US-Militär-Grundstücke sollten von der KEG neu entwickelt werden. Inwieweit haben die Pessimisten von damals Sie motiviert, es ihnen zu zeigen?

Pessimisten motivieren niemals. Was mich motiviert hat, war das anzuwenden, was ich als Stadtplaner studiert und gelernt hatte: Wenn man eine Vorstellung hat, wie etwas werden kann, muss man es systematisch erarbeiten. So sind wir vorgegangen: Wir haben nacheinander die Probleme abgearbeitet, die die Michael-McNair-Kaserne und das Umfeld im Frankfurter Westen hatte - nur zwei Jahre zuvor passierte der Chemieunfall bei der Hoechst AG. Wir wussten: Wenn wir für alles eine vernünftig Lösung finden, können wir die Steinchen wie beim Lego schön zusammenbauen. Und das hat nach dreieinhalb Jahren konsequenter Arbeit geklappt. Und wir waren immer überzeugt, dass wir es schaffen.

Weniger überzeugt war anfangs der für die KEG zuständige Steuerberater: Ihr Plan, die gesamte Kaserne zu erwerben und 80 Prozent

davon gleich weiterzuverkaufen, hielt er für die reinste Kapitalvernichtung. Aber Sie haben sich nicht beirren lassen?

Nein. Mein Studium beinhaltete auch Wirtschaftswissenschaften. Wir waren uns sicher, dass unser Vorhaben vernünftig ist, haben es aber nicht in jedem Detail mit dem Steuerberater besprochen. Steuerberater sind immer sehr gründliche Menschen und haben von Natur aus Bedenken. Meine Haltung ist: Man muss auch mal mutig sein.

Nach diesem ersten Erfolg hat sie die Stadt immer häufiger mit schwierigen Fällen betraut. Der Satz "Frag' doch mal den Wrenger!" wurde zum geflügelten Wort.

Ich habe mit diesem Ruf immer ein Problem. Denn es klingt, als würde ich die Probleme alleine lösen. Hinter mir steht ein großes Team von Menschen, im Kern ist das unser privater Partner, die Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung. Und der Name ist sehr ernst gemeint: Wir können zwar auch neu bauen, aber der eigentliche Sinn besteht darin, gesellschaftliche Werte und gebaute Substanz, Häuser, Büros, Gewerbeimmobilien zu erhalten und umzuwandeln.

Als sie mit der KEG 1995 anfangen, war gerade die rot-grüne Koalition zerbrochen, Petra Roth und die CDU sollten für die kommenden zwölf Jahre die Stadt regieren. Von 2012 dann bis 2016 regierte die schwarz-grüne Koalition die Stadt, seither ist es das Bündnis aus SPD, CDU und Grünen. Wie haben sich die wechselnden Machtverhältnisse auf Ihre Arbeit ausgewirkt?

Mit Ausnahme der jetzigen Periode, in der der Oberbürgermeister der Aufsichtsratsvorsitzende der KEG ist, waren es immer die Planungsdezernenten. Unsere Aufgabe bestand von Anfang an darin, Dinge zu entwickeln, an denen der Markt gescheitert ist, wo es kein großes Gerangel von Investoren gibt. So waren Europa-viertel, Deutschherrnufer, Riedberg alles Projekte, wo wir nie mitgewirkt haben. Stattdessen waren wir immer in Nischen unterwegs, wo man nicht das große Geld verdienen kann. Planungsdezernent Martin Wentz hat die KEG gegen einige Widerstände gegründet. Ob andere den Mut gehabt hätten, weiß ich nicht.

Und seine Nachfolger?

Edwin Schwarz hat den Fokus auf die westlichen Stadtteile gerichtet. In Höchst etwa gab es elendige Immobilien und städtebauliche Fehlentwicklungen wie das ehemalige Biringer-Ge-

lände in der Melchiorstraße. Olaf Cunitz hat dann mit dem gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Bauen einen völlig neuen Aspekt in die KEG getragen. Das ist auch unter Mike Josef ein ganz, ganz wichtiges Thema. Auch der geplante Baulandbeschluss ist von sehr hoher Bedeutung. Ich sehe also die verschiedenen Dezernenten in einer Entwicklung.

Man kennt Sie als in sich ruhenden, besonnenen Menschen. Wann lag bei Ihnen das letzte Mal das Nervenkostüm richtig blank?

Ein Mitarbeiter hat mich mal so genervt, dass ich wutentbrannt das Büro verlassen habe und dabei die Stahltür derartig zugeschlagen, dass ein Riss in der Wand zurückblieb. Ich bin ziemlich aufgeregt nach Hause gefahren und habe meiner Frau gesagt: Wenn der noch ein blödes Wort sagt, schmeiße ich ihn raus. Dann habe ich mich zwei Stunden zu Hause abgeregt, bin zurück ins Büro gekommen - und er hat kein blödes Wort mehr gesagt.

Was genau kann Sie denn auf die Palme bringen?

Wenn ich feststelle, Menschen sind unsozial und von Egoismus getrieben. Das macht mich einerseits traurig, andererseits ziemlich wü-

tend. In der täglichen Arbeit passiert das aber normalerweise nicht.

Woher stammt dieses Unrechtsbewusstsein?

Die Wurzeln dafür liegen weit zurück: Mein Elternhaus in Paderborn war nicht weit von einer sogenannten "Mau-Mau-Siedlung" (von Flüchtlingen und Vertriebenen bewohnte Elendssiedlungen am Rande der Städte, Anm. d. Red.). Mit deren Kindern bin ich zusammen in die Grundschule gegangen. Das war für mich prägend. Auch, dass ich eine Jesuitenschule besucht habe und katholischer Messdiener war.

Als wir über ein Foto mit Ihnen vor einem KEG-Projekt sprachen, schlugen Sie spontan das Haus des Jugendrechts in Höchst vor. Warum?

Das hat verschiedene Gründe. Es ist ja entstanden aus dem ehemaligen Möbelhaus Möbelcity Wesner. Das kennt jeder im Frankfurter Westen und darüber hinaus. Das ist Geschichte, so ein Möbelhaus braucht heute kein Mensch mehr. Auch dort haben wir einen Konversionsprozess durchgeführt. Zum einen haben wir dort nun eine Schule für Kinder mit Lernbehinderungen; ein Haus des Jugendrechts, das erste in Frankfurt. Und schließlich haben wir in diesem Gebäude öffentlich geförderten Wohnungsraum.

Also ein Nutzungsmix. . . .

Ja - und das ist genau unser Thema: Als Stadtplaner Strukturen zu schaffen, die in vielfältiger Art nutzbar sind. Wie auch etwa in der ehemaligen Michael-McNair-Kaserne: Dort sind mehr als 100 Wohnungen und eben unter anderem auch viele soziale Einrichtungen untergebracht.

Einige Höchster Bürger äußern Unbehagen über die Dichte sozialer Einrichtungen in Höchst. Sie sagen, dass soziale Probleme nach Höchst gepackt werden - statt in andere Stadtteile. Wie begegnen Sie solchen Ängsten?

Aus meiner Sicht ist Höchst ein ganz normaler Stadtteil, wo es Menschen gibt, denen es gut geht und andere, um die man sich kümmern muss. Diese Menschen müssen auch andocken können - und das geht in Höchst. Ich denke etwa an junge Menschen, die in Obhut genommen werden, um sie wieder auf einen Weg zu bringen, wo sie gesellschaftliche Teilhabe leben können. Das geht in einem normalen Stadtteil besser als in einem, in dem die Menschen fast nur in Eigentumswohnungen leben oder über ein sehr hohes Einkommen verfügen. Da gibt es überhaupt keine Anknüpfungspunkte.

Haben Sie ein Beispiel?

Als ich das sagte, hatte ich das Westend und den Riedberg vor dem geistigen Auge. Aber in Höchst und Rödelheim funktioniert es - eigentlich in allen gewachsenen Stadtteilen Frankfurts. Und soziale Einrichtungen gibt es wirklich überall.

Die Stadt hat sie auch eingeschaltet, um eine Lösung für das Höchster Schloss zu finden. Gerade geistern Gerüchte durchs Netz, dass dort Flüchtlinge untergebracht werden sollen. Können Sie da Licht ins Dunkel bringen?

Das ist Unsinn hoch drei. Vielmehr sind wir in konstruktiven Gesprächen mit der Deutschen Stiftung Denkmalschutz. Aber das Schloss ist Hunderte von Jahren alt - warum soll das so schnell gehen?

Sie treten für eine Zukunftsvision einer autoärmeren, vielleicht gar autofreien Stadt ein. So soll es an der Kulturhalle in Unterliederbach keine Besucherparkplätze geben. Verstehen sie autofahrende Bürger, die sich da bevormundet fühlen?

Wer mit einem Auto fahren möchte, muss sich fragen, wo er es hinstellt, wenn er nicht fährt. Alleine die Bezeichnung "Fahrzeug" für ein Ding, das etwa 97 Prozent seiner technischen Lebensdauer steht, ist eine Marketingidee.

Denn hieße es korrekt "Stehzeug", würde man darüber nachdenken, wozu man es eigentlich braucht. Viele Bürger sind der Auffassung, sie könnten ihr Stehzeug auf die Straße stellen.

Können sie das nicht?

Die Straße gehört der Allgemeinheit, und so ein Stellplatz hat meist eine Fläche von zwölf Quadratmetern. Ich hätte kein Problem damit, wenn sich jemand, in einer Gegend, wo der Bodenwert teuer ist, für 55 000 Euro einen Stellplatz kauft. Dieser Mensch hat ja auch kein Problem damit, sich für 55 000 Euro ein Stehzeug zu kaufen. Der übliche Gedanke ist oft: Ich leiste mir privat ein Auto - und die Allgemeinheit ist dafür zuständig, dass ich das irgendwo hinstellen kann. Dieser Gedanke stammt aus einer Zeit, als es noch genug Platz gab.

Auf dem Areal "Langer Hof" an der Berger Straße in Bornheim haben sie zehn Doppelhäuser in einem historischen Kontext gebaut. Wenn Anrainer das Wort "Nachverdichtung" hören, bekommen sie oft Pickel. Wer will sich schon die Aussicht verbauen lassen, mehr Verkehr oder weniger Sonnenlicht hinnehmen? Wie lief dieses Projekt?

Es ist fantastisch geworden. Und Pickel hat auch niemand bekommen, weil wir alle Gebäu-

de mit historischem Wert saniert haben und Menschen davon überzeugt haben, dass man auch in einer sanierten Substanz gut leben kann. Das, was wir da im Sinne von Nachverdichtung reingebaut haben, entspricht dem historisch gewachsenen Grundriss und hebt sich deutlich ab von manchen städtebaulichen Scheußlichkeiten in der näheren Umgebung

Welche Ideen haben Sie gegen den heutigen Flächenmangel in Frankfurt - besonders, um Raum für Schulen, Kitas und den Wohnungsbau zu schaffen?

Es gibt grundsätzlich keinen Flächenmangel in Frankfurt, weil die Stadt so groß ist, wie sie groß ist. Es gibt nur völlig unterschiedliche Vorstellungen, wie diese Flächen genutzt werden sollen. Da konkurriert die unbebaute landwirtschaftliche Fläche mit der gewerblichen Büro- oder der Wohnbaufläche. Das Problem der Stadt ist eher der mangelnde Besitz an Flächen. Das ist ein Fehler, den Frankfurt seit Jahrzehnten nicht korrigiert hat. Im Gegenteil: Anfang der neunziger Jahre wurden im großen Stil noch kommunale Flächen veräußert. Das andere Problem ist: Die Nutzung der Flächen setzt entsprechendes Planungsrecht voraus. Da ist meine Haltung: Man müsste schneller sein. Im

Verwaltungshandeln, aber auch in den politischen Entscheidungen, wie man eine Fläche nutzen will.