

## Europaviertel: Eine Brache verschwindet

**Drei Viertel des Baulands im westlichen Europaviertel sind verkauft. Die Stadt fördert den Bau jeder fünften der 2500 Wohnungen. Die Bagger rollen schon.**

Die Zeiten, in denen hinter der Emser Brücke die Steppe begann, sind vorbei. Jenseits der S-Bahn-Trasse, die das Europaviertel in zwei Hälften – eine schon urbane im Osten und eine noch weitgehend unbebaute im Westen – teilt, wird eine riesige innerstädtische Brachfläche besiedelt. Dort, wo früher die Gleise des Güterbahnhofs lagen, ist Platz für mehr als 2500 Wohnungen, zahlreiche Bürogebäude, drei Kindertagesstätten, eine Grundschule und einen enormen Park, den Europagarten. Schon drei Viertel der Fläche sind vermarktet. Der Bau der Wohnquartiere steht unmittelbar bevor.

Normalerweise ist Stadtplanung ein zähes Geschäft – fünf Jahre sind die kleinste Maßeinheit. Doch hat die Entwicklung eines Neubaugebiets einmal Fahrt aufgenommen, geht es mitunter rasend schnell. Dass sich die Investoren derart um die Flächen reißen, hätte Joachim Wieland nicht vermutet. Vor einem Jahr, als der Geschäftsführer des Grundstückseigentümers Aurelis den Beginn der Erschließungsmaßnahmen, also die Herrichtung von Straßen und Grünflächen, verkündete, sprach er vorsichtig von 15 Jahren, bis das Europaviertel komplett bebaut sei. Gestern hat er seine Prognose korrigiert. In zehn Jahren werde das Europaviertel fertig sein.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum hat im Europaviertel zusätzlich das Tempo erhöht. Aurelis hat durch die schnell voranschreitenden Erschließungsarbeiten günstige Rahmenbedingungen geschaffen. Die Straßen sind schon im Bau und sollen im Oktober 2012, also zwei Jahre früher als gedacht, fertig sein. Der Großteil des Europagartens wird bis Mitte dieses Jahres angelegt. Die Investoren können somit sicher sein, dass die künftigen Bewohner des Europaviertels nicht auf die Infrastruktur warten müssen. „Wir haben die Leitplanken für Investitionen in Höhe von mindestens 1,3 Milliarden Euro gesetzt“, sagt Wieland. In einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt hat sich Aurelis auch verpflichtet, die Kosten für die sozialen Infrastruktur zu übernehmen. Das Unternehmen finanziert den Bau einer Grundschule und dreier Kindertagesstätten.

### **Die starke Nachfrage nach Wohnraum hat im Europaviertel zusätzlich das Tempo erhöht.**

Dass im großen Stil neue Wohnungen auf den Markt kommen, wird den Druck voraussichtlich etwas mindern. Der Großteil der Bauherren wendet sich zwar auch im Europaviertel an Gutverdienende. Die Stadt fördert dort aber den Bau von etwa 450 preisgünstigen Wohnungen, darunter 220 Sozialwohnungen.

„Die Stadt hat großes Interesse an einem vielseitigen Wohnangebot in einer gesunden Mischung mit Grünflächen und Gewerbe“, sagt Planungsdezernent Edwin Schwarz (CDU). Er sichert auch zu, dass die

U-Bahn das Viertel bis 2017 anbinden werde. Der Bau der Trasse, die neben der Europaallee in einem Tunnel unter dem Europagarten hindurchgeführt wird, soll 2013 beginnen.

### **Die besten Wohnbauflächen sind verkauft**

Das westliche Europaviertel ist in fünf Stadtquartiere gegliedert, die sich um den Europagarten gruppieren. Ein Teil der Wohnungen ist bereits im Bau, andere Projekte sollen noch dieses Jahr beginnen. Der Großteil der mehr als 2500 Wohnungen wird auf dem Bauland errichtet, das Aurelis veräußert hat. 370 Wohnungen baut Bouwfonds auf einem Grundstück der Vivico. Die rund 450 preiswerten Wohnungen werden bis 2013 von der Sahle Unternehmensgruppe im Quartier „Helenehöfe“ neben der Grundschule und einer Kindertagesstätte gebaut. Unter dem Namen „Park End Frankfurt“ baut die P+B Europaviertel GmbH im benachbarten Quartier „In den Stadtgärten“ 800 exklusive Eigentumswohnungen, die zu Quadratmeterpreisen zwischen 3000 und 4000 Euro verkauft werden. Hinter den ersten Häusern ist noch jede Menge Platz. Der größte Teil des Baulands ist aber schon verkauft.

An der vierspurigen Europaallee baut das Unternehmen RVI im Quartier Boulevard Mitte rund 300 Wohnungen. Im Quartier Boulevard West errichtet Hochtief bis Ende 2012 einen Gebäudekomplex mit einem Supermarkt und 140 Wohnungen, die für rund zwölf Euro je Quadratmeter vermietet werden. Ebenfalls im Quartier Boulevard West baut die Nassauische Heimstätte 100 bis 115 Eigentumswohnungen.

Die besten Wohnbauflächen sind somit verkauft. Wieland will sich nun auf die Vermarktung der Büroflächen in den Quartieren Boulevard Mitte und Boulevard West konzentrieren. Als Nutzer eines Bürogebäudes im Europaviertel komme auch die Stadt in Frage. Die Aurelis hat ihr eine Fläche als Standort des geplanten Behördenzentrums angeboten. Schwarz sagt jedoch, die Stadt wolle mit dem Behördenzentrum dort städtebauliche Impulse setzen, wo dies nötig sei: „Das Europaviertel ist für mich ein Selbstläufer.“ Vertriebsleiter Thomas Reinhard sieht noch Potential für weitere Wohnungen. Ein am Europagarten geplantes 60 Meter hohes Hochhaus eigne sich als Wohnturm.