Edeltraud & Wolfgang Stegemann
Liegenschaftsverwaltung

Albert Schweitzer Straße 10
61118 Bad Vilbel
Telefon 06101 / 128060
Telefax 06101 / 128050
e.w.stegemann@t-online.de

Unser Heimatboden vor Frankfurt
c/o Karl-Josef Rühl
Urselbachstr. 97

61440 Oberursel

Bad Vilbel, den 1.2.2018

Ihr Kampf gegen die Vernichtung von Grünland

Sehr geehrter Herr Rühl,

wir schaffen seit den 90 er Jahren in Frankfurt und Umgebung Wohnungen durch Nachverdichtung.
In erster Linie durch Dachausbauten, Aufstockungen und Anbauten.
Dabei spart man Bauland, die Rohbaukosten und Kosten für zu schaffende Infrastruktur.
Entsprechend haben wir einen Dachstuhl aus unserem Bestand über einem 8 Familienhaus im beliebten Nordend mit Skylineblick mit 150 qm Fläche bis zu 4.90 hoch zum Ausbau für eine Mietwohnung zum Mietpreis von 10.- Euro pro qm angeboten, wenn sich die Bedingungen in Frankfurt ändern.
Diesen Brief haben wir am 17.1.2016 an Herrn Feldmann, nach vorherigen Diskussionen geschickt.
Mit Schreiben vom 21.1.2018 an Herrn OB Feldmann mussten wir nach 2 Jahren feststellen, dass sich die Modalitäten in Frankfurt zum Schlechten gewendet hatten statt sich zu verbessern.
OB Feldmann hat sich um nichts gekümmert.

Als Anlage dürfen wir Ihnen die beiden Schreiben vorlegen.

Gern stehe ich auch für Diskussionen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Edeltraud & Wolfgang Stegemann
Liegenschaftsverwaltung

Albert Schweitzer Straße 10
61118 Bad Vilbel
Telefon 06101 / 128060
Telefax 06101 / 128050
e.w.stegemann@t-online.de

Herrn
Oberbürgermeister
Peter Feldmann

60275 Frankfurt

Vorab per Fax 069-21230749

Bad Vilbel, den 21.1.2018

Mietpreissenkung durch Dachgeschossausbau

Sehr geehrter Herr Feldmann,

seit Sie das Amt des Oberbürgermeisters in Frankfurt übernommen haben, stehen wir mit Ihnen in Kontakt wegen der Genehmigungsverfahren im Dachgeschossausbau, wo wir in Frankfurt ein Potential von bis zu 10000 zusätzlichen Wohneinheiten sehen, ohne auf der "grünen Wiese „ zum Beispiel nördlich von Praunheim auf Steuerzahlerkosten einen neuen anonymen Stadtteil zu schaffen.
Die in den 60er und 70er Jahren neu entstandenen Viertel, wie in Niederrad, Sossenheim und in Bonames auf dem Bügel, zeigen uns doch dramatisch, was aus solchen städtebaulichen Fehlplanungen nach 30 bis 40 Jahren entsteht.
Wir hätten uns jedoch offensichtlich unser Engagement für den DG Ausbau bei Ihnen sparen können, wenn Sie uns offen gesagt hätten, dass Sie und Ihre Partei, die SPD weder DG Ausbauten und Aufstockungen noch eine maßvolle Nachverdichtung wollen.
Nur enthält Ihre Befürchtung Ihre Wähler zu verlieren, wenn Sie Dachaufstockungen und Nachverdichtungen zustimmen, die ja Ihre Klientel kurzfristig während der Bauzeit belasten, einige Denkfehler.
Sie bedenken nicht, dass Ihre Klientel, die Bestandsmieter zum Beispiel von einem Dachgeschossausbau eines Mietshauses stark profitieren.
Zunächst erhält das betroffene MFH eine „warme Mütze", die die Heizkosten des gesamten Hauses stark absenkt.
Dann minimieren sich die Mietnebenkosten, die nicht zuletzt durch die Gier der Kommunen immer mehr zu einer 2. Miete werden.
Wenn Sie z.B. auf ein MFH mit 600 qm Wohnfläche eine 120 qm DG-Wohnung im leeren Dachraum zusätzlich schaffen, teilen sich die fixen Nebenkosten statt durch 600 qm durch 720 qm, was den Bestandsmietern eine monatliche Ersparnis von 20 % der fixen Nebenkosten erbringt.
Außerdem muss auf der „grünen Wiese" nicht die teure Infrastruktur eines neuen Stadtteils auf Kosten der Steuerzahler – wozu auch die Bestandsmieter gehören – geschaffen werden und damit ein weiteres Stück Natur zerstört werden.
In unserem Schreiben vom 17.1.2016 hatten wir Ihnen aufgezeigt, wie man durch DG-Ausbauten Kostenmieten von Euro 13.- auf Euro 10.- reduzieren kann.
Entsprechend Ihrem Motto „ die Mieten müssen runter".
Warum nur haben Sie die letzten 2 Jahre nicht genutzt, um unseren Vorschlägen, die zu niedrigeren Mieten führen, zum Erfolg zu verhelfen?

Edeltraud & Wolfgang Stegemann
Liegenschaftsverwaltung

Albert Schweitzer Straße 10
61118 Bad Vilbel
Telefon 06101 / 128060
Telefax 06101 / 128050
e.w.stegemann@t-online.de

Seite 2 zum Schreiben an Herrn OB Feldmann

Gehen wir doch zum besseren Verständnis die einzelnen Punkte durch:

1. Die Parkplatzablöse wurde glücklicherweise teilweise wieder abgeschafft
2. Bei den Geschossdecken unter dem DG Ausbau hat sich nichts getan.
3. Vor 2 Jahren benötigte man für das Parken von amtl. zugelassenen LKWs mit einem mobilen Kranaufsatz nur in Frankfurt 3 Genehmigungen von 3 Behörden nacheinander. Damals Laufzeit 4 Wochen. Inzwischen hat sich die Laufzeit um 2 Wochen auf 6 Wochen erhöht.
4. Der Bau von Dachgauben oberhalb des Mansardgeschosses ist nach wie vor nicht erlaubt.
5. Das Verbot von Mietminderungen bei DG Ausbauten für 3 Monate fehlt immer noch.
6. Das Profitcenter des Bauaufsichtsamtes, wo Bauherrn, die Mietwohnungen bauen regelmäßig wie Kriminelle am Nasenring vorgeführt werden, ist immer noch nicht abgeschafft, sondern sorgt für Sondergewinne durch Strafen.

Wie sollen bei solchen ungenutzten Möglichkeiten die Mietpreise heruntergehen?
Wie sehen Ihre konkreten tragfähigen Vorschläge aus?

Aus unserer Erfahrung können wir in Bezug auf die angebliche Wohnungsnot in Frankfurt nur feststellen:
Wohnungsnot gibt es in den beliebten Stadtteilen Nordend, Westend und Sachsenhausen.
Wie ist es sonst zu verstehen, dass seit 4 Monaten versucht wird, in der Innenstadt eine 125 qm große 4 Zimmer WE neu entstanden 2011 mit Balkon, neuester Wärmedämmung, Echtholzparkett, Einbauküche, großem Bad in einem Kulturdenkmal von 1863 zum Mietspiegelwert keinen Mieter findet?
Wie kann es sein, dass in eine neu sanierte 2 Zimmer WE von 68 qm Wohnfläche mit Bad, Einbauküche, Echtholzparkettboden, nach neuesten Vorgaben wärmegedämmt, großer Terrasse für Euro 650.- in Maintal-Bischofsheim (1 km von der Stadtgrenze Frankfurt und 9 km von der Hauptwache) sechs Monate Leerstand finanziert werden muss, bis man einen geeigneten Mieter gefunden hat ?

Nach alledem muss ich feststellen, dass Sie sich mit der Materie Wohnungsbau intensiver beschäftigen sollten.
Sprechblasen und sympathisches Lächeln in jede Kamera sind da effektiv zu wenig.

Mit freundlichen Grüssen

PS. Unser leerer 150 qm Speicher in der Spohrstraße wartet immer noch darauf, dass wir in die Lage versetzt werden, die entstehende Wohnung im besten Nordend für Euro 10.- pro qm vermieten zu können.

HERRN WEHNER ZUR KENNTNIS

Ein Brief an Herrn Oberbürgermeister Feldmann

Oft klafft eine große Lücke zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Und noch viel öfter ist dies der Fall, wenn es um Wohnungspolitik in Frankfurt am Main geht. Schnell und unbürokratisch zusätzlichen Wohnraum schaffen, das ist der Anspruch aller Beteiligten. Doch in der Realität verhindern die aktuellen kommunalen Satzungen den Ausbau von ungenutztem Wohnraum und legen Eigentümern unnötig Steine in den Weg. Anlass für Herrn Wolfgang Stegemann am 17. Januar einen Brief an Oberbürgermeister Peter Feldmann von der SPD zu schreiben. Gerne drucken wir diesen Brief hier ab:

Bad Vilbel, den 17.01.2016

Dachgeschossausbau im Nordend

Sehr geehrter Herr Feldmann,

gleich nach Übernahme des Amtes des Oberbürgermeisters durch Sie hatten wir bereits einmal Kontakt in Bezug auf den Ausbau von Dachgeschossen. Nun möchten wir Sie konkret mit der derzeitigen Situation vertraut machen.

Wir sind Eigentümer der Liegenschaft Spohrstr. 54 in Frankfurt. Das 8-Familienhaus verfügt über einen vollkommen ungenutzten Speicher von ca. 150 qm Grundfläche und einer Höhe im Giebel von 4,80 m Höhe mit Sky Line Blick. In diesem Haus wohnt seit Jahren Frau Kreusel mit ihrem Sohn in einer 78 qm großen 3-Zimmerwohnung.

Aber inzwischen hat sich die Familie vergrößert, der Lebensgefährte aus Paris ist zugezogen und ein zweites Kind wurde geboren. Seit mehr als einem Jahr suchen die Mieter nun nach einer bezahlbaren größeren Wohnung mit einem vierten Zimmer. Bekanntlich sind größere Wohnungen am Markt, aber nicht für die junge Familie bezahlbar.

Auch würden die Mieter gern im Umfeld Spohrstr. 54 wegen Schule und Beruf verbleiben. Wir wären finanziell in der Lage, ohne staatliche Hilfsmittel in Anspruch zu nehmen, den zurzeit leeren Speicher zu einer ca. 125 cm großen 4/5-Zimmerwohnung auszubauen zu einer qm Miete von ca. Euro 10,–, wenn die Stadt Frankfurt und die hessische Bau-Gesetzgebung nicht vollkommen unsinnige Hürden aufgebaut hätte, die den qm-Preis auf über 13,– Euro treiben würde, was für junge Familien unbezahlbar ist.

In der Folge darf ich Ihnen einige dieser Hindernisse im Einzelnen aufzeigen.

1. *Ablöse eines nicht vorhandenen Parkplatzes für Euro 10000,–.*
2. *Herstellung der Geschossdecke unterhalb der projektierten Wohnung in F 90 Qualität. Dadurch müssten die zwei bewohnten Wohnungen im darunterliegenden Geschoss mit komplett neuen Decken bestückt werden und wären für Wochen unbewohnbar.*
3. *Es gibt heute mobile Kräne mit Straßenzulassung, auf einem LKW montiert, um den auszubauenden Speicher mit Baumaterial nach Bedarf zu bestücken und Baustellenabfälle direkt in den Container zu entsorgen. In Bad Homburg oder Offenbach erhalten Sie nach einer Woche von der zuständigen Behörde die notwendige städtische Genehmigung.*
   In Frankfurt benötigen Sie drei Genehmigungen von drei Behörden nacheinander geschaltet. Laufzeit: 4 Wochen!!
   Da Sie auf einer solchen DG-Baustelle jedoch nicht 4 Wochen im voraus planen können, müssen Sie auf den archaischen Weg zurückgreifen, am Haus (hier an der Hofseite) ein Gerüst stellen und das Material Stück für Stück durch das Haus in den Hof tragen und mit einem Schrägaufzug zum Dachraum oder zurück befördern.
   Im Fall unseres letzten DG-Ausbaus entstanden so Mehrkosten von Euro 12000,– und damit für den Mieter ein monatlich um Euro 60,– höherer Mietpreis.
4. *Bis Mitte der 90er Jahre war es in Frankfurt genehmigungsfähig, bei Häusern mit Mansarddach über der Mansardebene Dachgauben und Dacheinschnitte zu errichten, um damit Wohnfläche und bessere Wohnqualität zu erzielen.*
   Mit Amtseinführung eines neuen Bauamtsleiters wurde diese Regelung gekippt. Seither gab es nur noch die Möglichkeit, mit Dachflächenfenstern zu arbeiten, dadurch sind in den letzten 20 Jahren tausende von qm zu erzielende Wohnfläche verloren gegangen.
   Anders verlief es beim Ausbau des ehemaligen Wiesenhüttenstifts.
   Dort wurden Gauben und Balkone zum Teil in drei Ebenen verwirklicht.
   Als ich einmal einen der federführend planenden Architekten fragte, wie die Genehmigung erreicht wurde, erhielt ich zur Antwort: „Sonst hätte ich Ob-

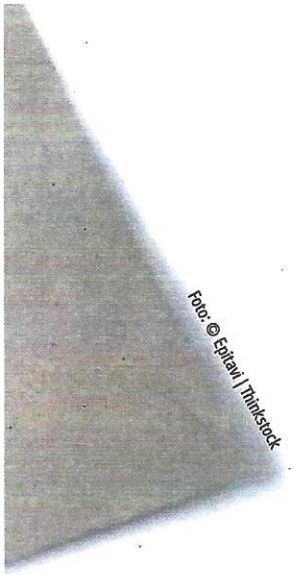

Foto: © Epitavi / Thinkstock

jekt nicht gerechnet!" Das Objekt wurde ja von der Tochtergesellschaft der ABG, also von der Stadt Frankfurt verwirklicht!

5. *Es fehlt eine gesetzliche Verfügung, die es ähnlich wie bei der nachträglichen Wärmedämmung im DG Ausbau für drei Monate während der Ausbauphase den Bestandsmietern verbietet, Mietminderungen geltend zu machen.*
6. *Bei der Bauaufsicht Frankfurt hat sich in den letzten 20 Jahren ein regelrechtes Profitcenter mit ca. 15 Mitarbeitern herausgebildet, dass gegenüber den Bauherrn drastische Strafen verhängt, die dann in die Mietkalkulation wandern.*
   Beim letzten DG Ausbau wurde Baufertigstellung für den 15.09. angekündigt. Der Prüfsachverständige Brandschutz nahm den DG Ausbau am 02.09. ab, verschickte aber aus purer Schikane trotz mehrfacher Aufforderung seinen Abschlussbericht erst am 18.09. Obwohl die Wohnung erst am 23.09. bezogen wurde, erhielten wir als Bauherr eine saftige Geldstrafe.
   Kommentar des Bauamtes: Sie können sich ja das Geld vom Bausachverständigen zurückholen!

Wenn es gelänge, diese sechs Positionen praktikabel zu lösen, wäre sicher die ABG auch bereit, Ihre ca. 5000 leeren Speicher und ungenutzten Mansarden zu schönen Wohnungen auszubauen, was bisher aus vorgenannten Gründen nicht geschieht.

Aber es ist für die ABG viel billiger, unsere Grünflächen zuzubauen und zu versiegeln, damit konzentriert an einer Stelle 500 Wohneinheiten entstehen können und es der Stadt Frankfurt zu überlassen, die kostenträchtige Infrastruktur wie U-Bahnanschluss, Straßen, Schulen und Kindergärten zu schaffen – zu Preisen von 12,– und 13,– Euro pro qm Mietfläche.

Da Sie sich offensichtlich für einen kostengünstigen Mietwohnungsbau in Frankfurt einsetzen, würden wir uns freuen, Ihnen einmal einen solchen riesigen Altbauspeicher in der Spohrstraße vorzuführen, damit Sie dann Familie Kreusel zu einer kostengünstigen Wohnung verhelfen.

Mit freundlichen Grüßen
Wolfgang Stegemann

Mittlerweile liegt ein Antwortschreiben von Herrn Feldmann vor, welches wir Ihnen in seiner Kürze gerne ebenfalls zum Lesen anbieten möchten:

Sehr geehrte Frau Stegemann,
sehr geehrter Herr Stegemann,

für Ihr Fax vom 17.01.2016 danke ich Ihnen.

Ich habe umgehend veranlasst, dass eine Prüfung Ihres Anliegens durch das zuständige Dezernat erfolgt.

Zu diesem Zweck habe ich Ihre Nachricht weitergeleitet und um die Bearbeitung Ihrer Anfrage gebeten.

Bis dahin bitte ich Sie um etwas Geduld.

Mit freundlichen Grüßen
Peter Feldmann

Seit diesem Schreiben, welches auf den 28.01. datiert ist, haben Oberbürgermeister Feldmann und die Stadt Frankfurt auf eine weitere Stellungnahme gegenüber Herrn Stegemann verzichtet. Ob man mehr erwarten kann, muss sicherlich jeder für sich beurteilen. Selbstverständlich hat sich auch an der aktuellen Lage in der Spohrstraße nichts geändert. Der Einsatz von Herrn Oberbürgermeister Feldmann für kostengünstigen Mietwohnungsbau in Frankfurt ist eben auch eine Frage von Anspruch und Wirklichkeit.

REDAKTION ////