

Offener Brief zum Umbruch im Westend

Sozialer Wandel

Es gibt wohl kein Stadtquartier in Deutschland, das durch Spekulation und Bauwut so geschunden wurde wie das Frankfurter Westend. Nicht die Kriegsschäden sondern die Bausünden seit den späten 1960er Jahren haben das Wohngebiet stark überformt und in Teilen zerstört. Der Nutzungswandel im Westend, damals die Verdrängung von Wohnen durch Büros, erfährt seit der Finanzkrise eine Revision mit weitreichenden sozialen Folgen.

Erlebte der Bürobau im Westend kurz zuvor noch eine Boomphase (Opernturm, DZ-Turm, WestendDuo, Romeo und Julia, KFW-Gelände, DB-Türme), der denkmalwürdige ältere Hochhäuser (Zürichhaus, Hochtief-Haus) zum Opfer fielen, so hat die Finanzkrise einen großen Überhang an Büroflächen zurückgelassen. Vieles spricht dafür, daß sich die Leerstandproblematik gerade in Finanzzentren wie Frankfurt noch weiter verschärft.

Aufgrund des hohen Mietpreisniveaus erscheint hier die Umwandlung von Büro- in Wohngebäude trotz der hohen Baukosten durch Umbau und/oder Abriß und Neubau besonders rentabel. Zumal die Nachfrage nach Wohnraum in zentralen und begehrten Lagen wie dem Westend in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat.

Getrieben von internationaler Nachfrage und preistreibenden Maklern ist der Umwandlungsprozeß im Westend in vollem Gange. Wo Büros abgerissen und durch Wohnneubauten ersetzt oder wo Baulücken geschlossen werden, entstehen zwangsläufig Luxus-eigentumswohnungen. Angestammte MieterInnen werden verdrängt, bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper. Der Wandel betrifft die bauliche und soziale Struktur sowie den Charakter des Viertels.

Dieser Prozeß der Gentrifizierung birgt eine eigene Dynamik, die sich gewissermaßen selbst nährt. Sie lockt Investoren, die auf Wertsteigerung spekulieren, indem sie Häuser und Wohnungen aufkaufen, entmieten und luxussanieren. Hemdsärmelige Methoden der Mietervertreibung wie in den 1970er Jahren sind wieder an der Tagesordnung. Unsanierete Gründerzeithäuser und insbesondere die Nachkriegswohnbauten sind begehrte Spekulationsobjekte. Sie bieten meist noch relativ preiswerten Wohnraum. Gehen diese verloren, wird die Bevölkerung im Westend bald nur noch aus Begüterten, temporären Residenten im Finanzzentrum und internationalen Anlegern bestehen.

Die Gentrifizierung geht einher mit einem allgemeinen Segregationsprozess. Dieser ist für die Bevölkerung im Westend weitaus dramatischer als der frühere Strukturwandel. Das Viertel verliert seine Identität, da mit der Umwandlung von Büros nicht nur die soziale und funktionale Mischung, sondern auch die für ein Innenstadtquartier typische urbane Vielfalt verloren geht.

Nicht anders als vor 45 Jahren formiert sich auch heute der Widerstand der Bürger gegen die Auswüchse der neuen Spekulationswelle, gegen Verdrängung und Verlust ihres angestammten Wohnortes. Mieterinitiativen entstehen, schließen sich zusammen und fordern wie die Aktionsgemeinschaft Westend einen effektiveren Milieuschutz.

Anhaltende Bautätigkeit

Es dürfte kaum ein bebautes Stadtquartier mit dieser Anzahl und räumliche Konzentration von Baustellen geben wie das Westend in den letzten 15 Jahren der Fall ist. Der erkennbare bauliche und soziale Wandel sorgt dafür, daß die Bautätigkeiten hier so schnell kein Ende nehmen werden. Abriß und Neu- oder Umbau von Immobilien erfol-

gen in immer kürzeren Abständen. Bürogebäude, die erst vor 10, 15 Jahren aufwendig und unter jahrelanger Belastung der Umgebung kernsaniert wurden, werden erneut umgebaut oder abgerissen. Bei den Bürobauten, bei denen ein Umwandlung nicht in Frage kommt, werden, um marktfähig zu bleiben, die Zyklen von Leerstand und Umbau bzw. Modernisierung immer kürzer.

Im Wohnungsbestand sorgt der Aufwertungs- und Modernisierungsdruck dafür, daß in der Nachbarschaft stets irgendwo um-, an- oder sonstwie gebaut wird. Nicht selten werden MieterInnen, nachdem sie jahrelang den Lärm und Dreck benachbarter Baustellen ertragen haben, anschließend durch drastische Mieterhöhungen aus ihren Wohnungen vertrieben. Ironischerweise finden sich viele der neuen Bewohner, die im Westend teuren Wohnraum erstanden oder angemietet haben, in einem Dauersanierungsgebiet wieder.

Im Visier der Spekulanten sind schon seit längerem die Wohnbauten aus der Nachkriegszeit, die bei einfachem Standard noch mäßige Mieten bieten und bisher noch für einen gewissen sozialen Mix im Westend sorgen. Dieses relativ stabile Mietsegment ist übrigens im Mietspiegel durch den kurzen Betrachtungszeitraum von 4 Jahren unzureichend berücksichtigt. Würde der Zeitraum auf 8-10 Jahre ausgedehnt, fiel die ortsübliche Vergleichsmiete niedriger aus (*Anmerkung: dieser Punkt müßte noch genauer recherchiert werde*).

Wo neu bebaut oder Baulücken geschlossen werden, wird die Bebauung in aller Regel massiver, die Gebäude überragen stets die frühere Höhe und die der Nachbarn. Unter bizarren Dachformen werden noch ein paar zusätzliche Quadratmeter zusätzlich generiert. Wo an der Straßenseite wegen Ensembleschutz nicht aufgestockt werden kann, wird eben hinten aufgesattelt. In der Folge nimmt die Verschattung zu, oft fallen alte Bäume zum Opfer, Tiefgaragen graben Nachbarbäumen das Wasser ab. Man sollte meinen, im Westend gäbe es weder einen Bebauungsplan noch eine Bauaufsicht.

Mit der baulichen Verdichtung verliert das Viertel seinen ehemals grün geprägten Charakter. Wo mit einem Minimum an architektonischer Qualität ein Maximum an Rendite erzielt wird, geht natürlich auch städtebauliche Qualität verloren. Was da neu entsteht, ist entweder protzig oder oft so banal, daß es schon bei Fertigstellung zum Fanal für künftigen Abriß oder Umbau wird, getreu dem Motto des Frankfurter Baugewerbes ‚Bauen ist unsere Zukunft‘. Schließlich wird die vorherrschende Betonbauweise mit aufgeklebter Dämmstofffassade zur Sanierungshypothek für die nächsten Generationen.

Es kann auch nicht länger übersehen werden, daß die Bauekzesse nicht ohne Schwarzarbeit und die skrupellose Ausbeutung von Wanderarbeitern in der Form stattfinden würden. Dieses Phänomen gilt für Frankfurt genauso wie am Arabischen Golf.

Bauaufsicht im Interessenskonflikt

Die Bürger im Westend haben wenig Vertrauen in die Bauaufsicht der Stadt Frankfurt. Sie finden ihre Interessen gegenüber denen der Investoren nicht ausreichend vertreten. Die Milieuschutzsatzung, die im Westend längst existiert, hat nicht verhindert, daß BewohnerInnen aus Ihren Wohnungen verdrängt wurden; sie wurde aus politischer Opportunität nicht angewandt. Das gleiche wäre zur Baumschutz- oder zur Vorgartensatzung zu sagen. Viele Bürger im Frankfurter Westend, die besonders unter der Bauwut und den hier massierten Baustellen zu leiden haben, wundern sich, wie schnell Ausnahmen erteilt, geschützte Bäume gefällt oder Vorgärten zweckentfremdet werden, wenn ein potenter Investor hinter dem Vorhaben steckt.

Denn wo kräftig gebaut und gelärmt wird, verdient in Frankfurt die Bauaufsicht kräftig mit. Als einzige in einer deutschen Großstadt finanziert sie sich ausschließlich aus Gebühren. Das geht nur in Frankfurt, wo mit sog. Sonderbauten, den Hochhäusern oder den Bauten am Flughafen, horrenden Gebühren anfallen. Mit normalen Baugenehmigungen funktioniert dieses Modell natürlich nicht. Erst bei Ausnahmen und Befreiungen fallen wieder deutlich höhere Gebühren an.

Auf den Punkt gebracht geht es der Bauaufsicht finanziell am besten, wenn möglichst viele Hochhäuser und ansonsten möglichst viele Ausnahmen genehmigt werden. Die alljährliche Leistungsbilanz des Amtsleiters macht denn auch überdeutlich, wie umsatzgetrieben die Frankfurter Bauaufsicht operiert. Wo vordergründiges Rentabilitätsdenken wie in einem Privatunternehmen herrscht, kommen öffentliche Interessen zwangsläufig zu kurz.

Früher einmal war Bauen in der Stadt ein Privileg. Heute ist Bauen in Frankfurt zu einer Art Naturrecht mutiert, nicht zuletzt durch die Interessenslage einer gebührenfinanzierten Bauaufsicht. Es fehlt hier offensichtlich an einer Abwägung der Interessen, das sog. Allgemeinwohl bleibt tendenziell auf der Strecke. Denn wer vom Bauboom lebt, erteilt natürlich auch besonders freizügig Ausnahme- und Abrißgenehmigungen. Genehmigt werden muß, egal ob damit historische Bausubstanz, intakte Nachbarschaften oder die letzten Freiräume geopfert werden. Kein Wunder also, daß Frankfurt ein besonders investorenfreundliches Klima hat. Erstaunlicherweise war die damit verbundenen Interessenskonflikte und Widersprüche bisher kein Thema in der Öffentlichkeit.

Die Rolle der alten Baupolizei hat die Bauaufsicht weitgehend einschränkt, aus Kostengründen wurden die personalintensiven Außenkontrolle so gut wie eingestellt. Dafür werden die Bürger zum Büttel gemacht, wenn durch Baustellenlärm Dauerkonflikte an der Tagesordnung sind. Es bestehen Zweifel, ob die Bauaufsicht ihren hoheitlichen Aufgaben überhaupt noch nachkommt. Schließlich hat sie im Vollzug darüber zu wachen, daß öffentlich-rechtlichen Vorschriften und entsprechende Anordnungen eingehalten werden.

Beim Lärmschutz beispielsweise war das nie der Fall. Die Bewohner wurden jahrelang mit dem Baulärm allein gelassen oder von den Behörden, die mit beschämendem Zynismus die Zuständigkeit stets weitergereicht haben, in der Hoffnung, das Ereignis möge vorbeigehen, bevor es sie trifft. Die Bettinaschule war von der Baustelle in der Feuerbachstraße massiv beeinträchtigt.

Die Bauaufsicht hat die Zuständigkeit stets abgewiegelt. Erst als ein Betroffener im Kettenhofweg 2011 vor Gericht zog, hat die Bauaufsicht Frankfurt die geltende Lärmschutzverordnung (die AVV Baulärm) endlich zur Kenntnis genommen, um sogleich die Verantwortung im Vollzug beim Bauherrn auszulagern, d.h. die Baufirmen kontrollieren ihren Lärm selber. Andere Städte pflegen hier einen grundsätzlich anderen Umgang mit dem Lärmschutz, weswegen die Frankfurter Art Bauaufsicht zu betreiben hier grundsätzlich in der Kritik steht.

Bei dem Onyx-Hochhaus in der Oberlindau ist die Bauaufsicht 2014 und 2015 erst eingeschritten, als der unerträgliche Lärm, unter dem die Anwohner lange zu leiden hatten, überhand nahm. Daß es überhaupt bis zu einer akuten Gesundheitsgefährdung der Anwohner kommen konnte, ist der eigentliche Skandal in der Praxis der Frankfurter Bauaufsicht. Natürlich reagieren die Bewohner im Westend durch die andauernde Lärmbelastungen heute sensibler.

Hingegen meint die Bauaufsicht ihren Aufgaben mit viel Papier, Merkblättern und Auflagen gerecht zu werden, die mangels Kontrolle jedoch oft nicht eingehalten werden. Eine Art Deregulierung, die gerade bei den im Westend häufigen Gebäudeabrissen, Kernsanierungen und Umbauten problematisch ist. Die Bauaufsicht wird zum Papiertiger. Das

wissen natürlich die Akteure und verhalten sich entsprechend. Wenn bei allen Beteiligten nur der Profit zählt, muß man sich nicht wundern, wenn der skrupellose Investorentyp in Frankfurt eben häufig anzutreffen ist.

Ein neuer Kodex muß her

Für das Westend wie für die anderen innenstadtnahen Wohnviertel, die besonders unter spekulativer Bauwut zu leiden haben, ist ein neuer Kodex überfällig. Abriß, Umbau und Neubau müssen so erfolgen, daß sie verträglich für Mensch und Umwelt durchgeführt werden. Der Ortsbeirat 2 hat bereits im Jahr 2008 in einem Beschluß festgestellt, daß die Wohnbevölkerung im Westend durch die hier konzentrierten massiven Bautätigkeiten seit Jahren unzumutbaren Belastungen ausgesetzt ist und deshalb Richtlinien gefordert, um die Auswirkungen erträglich zu gestalten. Dabei ging es im wesentlichen um den Baustellenbetrieb (Einhaltung der Arbeitszeiten, Kontrollen, Restriktion von Nacht- und Sonntagsarbeit usw.). Bewirkt hat der Beschluß nichts, wie die Folgejahre zeigten. Die bisherige laxe Handhabung geltender Vorschriften bewirkt, daß sich in Frankfurt besonders windige Abrißunternehmen tummeln.

Die Häufung der Ereignisse in der Vergangenheit und vor allem die Aussicht, daß die Umwandlung im Westend in Zukunft weiter ungebremsst, gewissermaßen in einem sich selbst nährenden Prozeß weitergeht, verlangt nach einer neuen Lagebeurteilung, der sich die Frankfurter Bauaufsicht und das Planungsdezernat stellen müssen.

Die gesundheitlichen Auswirkungen durch dauernden Lärm, Staub und Abgase können nicht länger übersehen und hingenommen werden. Damit muß nach Jahrzehnten der Bauwut endlich Schluß sein. Oder diese muß so organisiert werden, daß der praktische Baubetrieb dem Zivilisationsstand unserer Gesellschaft entspricht und in seinen Auswirkungen gezähmt wird.

Das private Verwertungsinteresse an Immobilien darf nicht zu Lasten des Allgemeinwohls erfolgen, es gibt kein Naturrecht auf Bauen auf Kosten der Allgemeinheit. In einer ‚normalen‘ Stadt ist eine Baustelle in einem ansonsten bebauten Viertel eine Ausnahme, deren Auswirkungen als Einmalereignis hingenommen werden muß. In hochspekulativen Quartieren hingegen wie den Frankfurter Innenstadtlagen, wo Baustellen ein Dauerzustand sind, gilt diese Regel nicht. Aufgrund der Vielzahl der Baustellen im Westend in den letzten 15-20 Jahren sind die damit einhergehenden Belastungen zu einem Dauerzustand geworden.

Die räumliche Koordination von Baustellen erfordert ein Management, dem sich die Bauaufsicht bisher angeblich mangels Handhabe schlicht entzieht. Es bleibt dann Aufgabe des Straßenverkehrsamts wenigstens die verkehrlichen Auswirkungen im Nachhinein einigermaßen zu regeln.

Feinstaub- und Stickoxydbelastung von Großbaustellen mitten im Wohngebiet wie z.B. aktuell in der Friedrichstraße/Wiesenu, wo bis zu einem halben Dutzend dieselbetriebene Bagger, Kompressoren, Bohrgeräte, Betonmischfahrzeuge und Container-LKW gleichzeitig emittieren und das dauerhaft in einer Umweltzone. Ganze Straßenzüge werden hier verbarrikiert und über mehrere Jahre zu Aufmarschtrassen für Betonmischer und Container-Lkw. Bautätigkeit, gerne als Erfolg der Lokalpolitik gepriesen, fordert im Westend einen hohen Zoll, Baukultur mutiert zur Unkultur.

Obwohl der Bauaufsicht bekannt ist, daß bei Baustellen mit komplizierter Gründung und schwierigem Abriß, wie eben am Beispiel Friedrichstraße/Wiesenu, die Richtwerte der AVV Baulärm technisch gar nicht einzuhalten sind, wird diese mitten im Wohngebiet dennoch genehmigt. Mit der Folge, daß die von den Anliegern durchgesetzten Auflagen

bewirken, daß der tägliche Lärmpegel zwar verringert, die Bauzeit und damit die Lärmemission länger andauert.

Ganzheitliche Betrachtung

Die Hürden für Abriß- und Umbaugenehmigungen müssen aus diesen Gründen höher gelegt werden bzw. einer ganzheitlichen Betrachtung unterliegen. Ob zum Beispiel eine Maßnahme ohne übermäßige Beeinträchtigung der Nachbarschaft oder ob nicht in vielen Fällen ein intelligenterer Umgang mit der überkommenen Bausubstanz angeraten ist, anstelle von Abrißbirne und Preßlufthammer.

Es geht nicht an, daß leichtfertig wegen einem Dachausbau, mit dem kein zusätzlichen Wohnraum sondern nur ein Luxuspenthouse entsteht, der öffentliche Straßenraum für Jahre für den Baustellenbetrieb und den damit verbundenen Lärm und Dreck herangezogen wird und die Nachbarschaft zur privaten Gewinnmaximierung in Geiselhaft genommen wird. Der Mensch ist der Maßstab. Die Risiken von Herz-Kreislaufkrankung aufgrund von Lärmstress gehören ebenso in die Betrachtung wie andere soziale Kosten einer unkontrollierten Bauwut. Dazu gehört auch, daß beim geringsten Verdacht, Asbeststaub festgestellt, gemessen und die fachgerechte Entsorgung nicht nur angeordnet sondern auch kontrolliert wird.

Geltende Lärmpegel müssen daher konsequent eingehalten werden. Es geht auch nicht an, daß die Lärmmessung in Eigenkontrolle der ausführenden Firmen erfolgt, was der Manipulation Tür und Tor öffnet, denn Bauverzögerungen kosten viel Geld; sie muß vielmehr im Interesse der Unversehrtheit der Bewohner durch eine unabhängige Instanz erfolgen. Betroffen in Hotels auszulagern und dann munter drauflos zu lärmern, verbietet sich, weil nicht alle zum Umzug veranlaßt werden können.

Zum Glück kann sich heute jeder mit einer Handy-App an der Lärmüberwachung beteiligen. Würde Lärmschutz gerade in dichtbesiedelten Gebieten ernst genommen und stringent eingehalten und bei Baustellen, die länger als 12 Monate dauern, spürbar verschärft, würden Abriß und anschließender Neubau deutlich teurer und daher öfters unterbleiben.

Frankfurt, im Februar 2016
Jürgen Frauenfeld