

Wo beginnt der Luxus?

Ein Mietshaus wird zum „Diplomatenpark“ umgestaltet: Das Bauvorhaben in Bockenheim zeigt die Grenzen des Milieuschutzes

Noch ist der „Diplomatenpark“ nur ein einfaches Mietshaus mit Garten, wie es zuhauf in den Nachkriegsjahren errichtet wurde. Doch im Frühjahr 2016 wird das gelbe Mehrfamilienhaus an der Hedwig-Dransfeld-Straße in Bockenheim kaum wiederzuerkennen sein: Dann soll es eine „hanseatische“ Fassade tragen und ein 517 Quadratmeter großes Penthouse, das der Makler Schenk & Company komplett für 3,2 Millionen Euro oder in zwei Hälften geteilt für jeweils 1,7 und 1,5 Millionen anbieten will. Die Räume, Balkone und Dachterrassen sollen dann „wunderbar lichtdurchflutet“, „über groß“ und sonlig sein. Und ganz oben soll es einen Pool geben, in dem man der Skyline oder dem Feldberg entgegenschwimmen könne.

Bisher zahlen die Mieter in dem Haus etwas mehr als acht Euro je Quadratmeter. „Natürlich ist das eine Luxussanierung. Aber der Eigentümer ist sehr seriös und fair im Umgang“, sagt ein Bewohner. Von dubiosen Entmietungspraktiken und Schikanen, wie sie im Westend und Nordend zuletzt Schlagzeilen gemacht haben, kann er nicht berichten. Er will bleiben, auch wenn die übrigen Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und seine Miete wegen der anstehenden Sanierung um 70 Prozent auf 13,80 Euro je Quadratmeter erhöht wird. Denn dafür bekommt er eine Terrasse, neue Fenster und eine neue Heizung. Darauf freut er sich. Nur den Wintergarten will er nicht, denn dann steige die Miete ja noch weiter

an. „Das ist Frankfurt. Dann kann man nur noch arbeiten für die Miete“, sagt er.

Seit der Mietwohnungsmarkt aus den Fugen geraten ist, ist „Luxussanierung“ ein Reizwort. Mit Milieuschutzsatzungen

will die Stadt verhindern, dass günstiger Wohnraum in teure Eigentumswohnungen umgewandelt wird. Bestimmte Baumaßnahmen, die die Kosten in die Höhe treiben, müssen von der Bauaufsicht ge-

nehmigt werden. Die Satzungen sind noch lange nicht fertig. Aber im konkreten Fall wären sie ohnehin wirkungslos: Die Grenze des geplanten Satzungsgebiets verläuft 30 Meter entfernt auf der anderen Seite



Foto Norbert Müller

Verwandlung:

Das Mehrfamilienhaus an der Hedwig-Dransfeld-Straße ist keine Schönheit. Es wird kaum wiederzuerkennen sein, wenn es zum „Diplomatenpark“ umgebaut wurde.

der Sophienstraße. Die Stadt will nämlich nur in den Gründerzeitvierteln, in denen der Druck am höchsten ist, aktiv werden. „Milieuschutz ist eine Frage der Abgrenzung. Wir können und wollen den Milieuschutz nicht flächendeckend anwenden“, sagt der Sprecher des Planungsdezernats.

Bis vor ein paar Jahren gehörte das Mietshaus der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Dann hat es ein Architekt erworben, der es wiederum an die Arcadia Wohn und Bau GmbH aus Bad Nauheim verkauft hat. Deren Geschäftsführer Joachim Wild will im Januar beginnen. Dann müssen die verbleibenden Mieter mit 14 Monaten Baulärm und Belästigung rechnen. „Aber wir sind mit den Leuten bislang gut ausgekommen und wollen das im guten Einvernehmen lösen“, sagt er. Wild spricht von „normalen Wohnungen“ – das Penthouse ausgenommen. Im ersten und zweiten Obergeschoss sollen 140 Quadratmeter große Wohnungen etwa 680 000 Euro kosten, das sind rund 4700 Euro je Quadratmeter und bei Neubauten tatsächlich inzwischen normales Preisniveau. Das Haus sei ungedämmt und auf einem einfachen Stand, sagt Wild, der unter dem Garten eine Tiefgarage bauen lässt. „Wenn man es als Entwickler angeht, muss man es richtig machen. Unser Bestreben ist, schöne Häuser zu bauen. Und die Nebenkosten sinken rapide.“

Anwohner sehen das skeptisch. „Zu befürchten ist, dass auch in diesem Teil Bockenhems, der vollmundig zum Diploma-

tenviertel erklärt wird, eine Entwicklung wie im Westend beginnt“, sagt ein Nachbar. Dringend benötigter Wohnraum für Normalverdiener werde nicht geschaffen.

Der Makler Florian Schenk sieht das anders. Seine Kunden seien „ganz normale Leute“: „Vom gutsituierten Pärchen bis zur Familie mit vier Kindern. Das ist das Publikum, das in die Städte zieht.“ Selbst der Quadratmeterpreis im Penthouse sei mit 6500 Euro noch „relativ moderat“. Es würden auch nur die freien Mietwohnungen verkauft, die übrigen halte der Bauherr im Bestand. Allerdings seien einige Mieter nur ausgezogen, weil sie sich die neue Miete nach der Sanierung nicht mehr leisten könnten, sagt ein Bewohner des Hauses. Trotzdem: Der Begriff Luxussanierung werde missbraucht, meint Schenk. Eine Stadt müsse sich auch weiterentwickeln können. „Die Politik sollte den Bauherren nicht vorschreiben, wie groß ein Balkon sein sollte.“ Schenk ist sich sicher: „Egal, was der Gesetzgeber macht. Der Markt wird sich seinen Raum suchen.“ Im Moment sei Bockenheim bei den Investoren sehr gefragt.

Über das Projekt „Diplomatenpark“ schreibt Schenk auf seiner Internetseite, das Gebäude sei „umgeben von herrschaftlichen Stilaltbauten und Konsulatssitzen“. Die liegen allerdings ein paar hundert Meter entfernt. Dass ihr Straßenzug zum Diplomatenviertel zählt, wundert die Anwohner: „Das ist doch Firlefanz“, sagt einer. „Wir sind Bockenheim.“ *rsch.*