

Mitteilungsblatt

DES SIEDLERVEREINS FRANKFURT/MAIN-PRAUNHEIM

Jahrgang 1976

April

Karl Stadager

Die Siedlung Praunheim und der Siedlerverein

Nach dem 1. Weltkrieg, das heißt nach 1918, herrschte in Frankfurt am Main Wohnungsnot. Vor allem fehlten billige Wohnungen, die man heute als Sozialwohnungen bezeichnen würde. Auf der anderen Seite stiegen die Baulandpreise, wodurch niedrige Mieten verhindert wurden.

Adolf Damaschke, der von 1865 bis 1935 lebte, hatte mit seinem Buch über die Bodenreform neue Gedanken über Bodeneigentum, Bodenpreis und Bodenzins gebracht und Vorschläge über eine Reform des Bodenrechts gemacht, die allgemeines Aufsehen erregten und zu lebhaften Diskussionen über diese Fragen führten.

Einer der Versuche, neue Formen des Bodenrechtes zu verwirklichen und vor allen Dingen auch dem „kleinen Mann“ die Möglichkeit zum Erwerb eines Eigenheimes zu geben, war das Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920.

Eine Reichsheimstätte sollte einer Familie in einem Einfamilienhaus (evtl. mit einer Einliegerwohnung) Gelegenheit geben, in einer gesunden Umgebung gesichert zu wohnen.

Das für den Bau notwendige Kapital stammte aus der „Hauszinssteuer“. Diese Steuer wurde von den Althausbesitzern erhoben, die ihren Besitz im Gegensatz zu den durch die Inflation enteigneten Sparern und Inhabern von auf Mark lautenden Papieren erhalten hatten.

Die sogenannten „Hauszinssteuerhypotheken“ konnten daher zu einem niedrigen Zinssatz und einer niedrigen Tilgung ausgegeben werden. Damit wurden allerdings die Reichsheimstätten nicht verschenkt wie an dem nachfolgenden Zahlenbeispiel gezeigt werden soll:

Bei einem Stundenlohn von ungefähr 0,80 bis 0,85 RM und 48 Stunden Arbeitszeit in der Woche ergab sich ein Bruttoeinkommen von ungefähr 165,— bis 170,— RM pro Monat.

Die Zins- und Tilgungsbelastung betrug aber je nach Hausgröße 40,— bis 50,— RM/Monat, das waren 25 Prozent des Bruttolohnes.

Ich hielt es für notwendig, einmal auf diese Zahlen hinzuweisen, da heute manchmal der Erwerb einer Reichsheimstätte im Wert von 12 000,— bis 20 000,— RM als eine Art Geschenk erscheinen könnte und auch manchmal so hingestellt wird.

Als Herausgeber im Sinne des Reichsheimstättengesetzes wirkte die Stadt Frankfurt am Main, die auch von sich aus noch eine höher verzinsliche Hypothek bei jedem Haus beisteuerte.

Die Siedlungshäuser wurden nach dem Verkauf an den „Siedler“ **Eigentum** des Käufers. Hierauf soll noch einmal besonders hingewiesen werden, da sich lange Zeit bei vielen Siedlern die falsche Meinung festgesetzt hatte, es handle sich um ein Erbbau-recht, bei dem der Grund und Boden nach einer bestimmten, vertraglich festgelegten Zahl von Jahren wieder an den Verpächter zurückfällt.

Das ist also in Praunheim bei den Reichsheimstätten **nicht der Fall. Das Eigentum an einer Reichsheimstätte unterliegt aber auch heute noch den Bestimmungen des Reichsheimstättengesetzes.**

Was sollte und soll auch heute noch mit diesem Gesetz erreicht werden?

Auf der einen Seite stehen Vorschriften zu Gunsten des Reichsheimstätteneigentü-mers — auf der anderen Seite dafür Einschränkungen seiner Rechte.

Es würde zu weit führen, alle Bestimmungen des Gesetzes anzuführen, daher nur eine kurze Aufzeichnung.

Um die Reichsheimstätte der Familie so lange wie möglich zu erhalten, kann sie nicht wegen Verpflichtungen des Siedlers, die nicht mit der Heimstätte in Verbin-dung stehen, zwangsversteigert werden; dafür kann sie auch nur mit Hypotheken be-lastet werden, die in Zusammenhang mit ihr stehen, wie z. B. Kosten für Instandhal-tung und Verbesserung. Die Höhe der Hypotheken für solche Zwecke kann begrenzt werden.

Abweichend vom allgemeinen Erbrecht kann der Eigentümer denjenigen bestimmen, der die Heimstätte übernehmen soll.

Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht und auch einen Heimfallanspruch.

Höhe des Wertes bei Vererbung, Verkauf oder Heimfall werden nach Bestimmung des Gesetzes festgelegt. Das schützt einen evtl. Erben gegen eine all zu hohe Bela-stung, schränkt aber den Verkaufswert ein, der nicht dem Marktwert entsprechen muß.

Die vorstehende, nicht vollständige Aufzählung läßt verstehen, daß bisher die Ansichten, ob es richtig sei, für eine Aufhebung oder Beibehaltung der Reichsheimstätteneigenschaft einzutreten, bei den Siedlern nicht einhellig war. Dazu muß darauf hingewiesen werden, daß auf die Aufhebung kein Rechtsanspruch besteht, sondern es eine Ermessensfrage ist.

Nun aber zurück zu Einzelheiten in der Siedlung Praunheim

Um beim Bau zu sparen, erhielt nicht jedes Haus, wie sonst üblich, einen eigenen Anschluß für Wasser, Gas, Strom und Abwasser.

Daraus ergaben sich Regeln für die Behandlung dieser Anlagen und die Kostenverteilung bei Reparaturen und Erneuerung.

Die Erbauer, die eine neue Architektur in Frankfurt am Main einführten, auch neue Innenausstattungen wie z. B. die Einbauküchen, wollten auch, einen weitgehenden Einfluß auf die äußere Umgebung wie z. B. Gartengestaltung usw. ausüben und behalten.

Aus beiden Arten von Gründen ergab sich ein Heimstättenvertrag, der für die heutigen Eigentümer kaum noch in allen Einzelfällen verständlich, aber noch gültig ist.

Hier wird wohl eine Anpassung an die heutigen Verhältnisse erforderlich werden und auch leichter zu erreichen sein, als die Aufhebung der Reichsheimstätteneigenschaft.

Und nun zum Siedlerverein

Als die Siedlung fertiggestellt war, lag sie für damalige Verhältnisse weit außerhalb der Stadt.

Die Straßenbahn ging im Pendelverkehr bis zur Praunheimer Brücke. Die Heerstraße war praktisch ein Feldweg.

Die Frauen, Frauenarbeit war damals noch der Ausnahmefall, waren daher die „Grünen Witwen“ der damaligen Zeit.

Die Siedler bildeten daher eine auf fast gleichen Lebensverhältnissen begründete Gemeinschaft und der Siedlerverein war die Anlaufstelle für Wünsche, Beschwerden und oft auch die Schlichtungsstelle bei Streitigkeiten.

Auf der anderen Seite hatte die Stadtverwaltung ein großes Interesse daran, eine Vertretung der Siedler als Verhandlungspartner zu haben, da sie nicht in jedem Fall mit den rund 1000 Siedlern einzeln verhandeln konnte.

In einer Zeit, in der es keine Fernsehgeräte gab, das Radio erst im Kommen war, spielte der Siedlerverein auch eine größere Rolle mit Veranstaltungen wie z. B. Gartenfeste und ähnliches.

Versammlungsraum war das ehemalige Maschinenhaus des Pumpwerkes an der Praunheimer Hohl, das auch Turnhalle für Schule und Vereine war, nachdem das Pumpwerk stillgelegt worden war.

Nach der „Machtergreifung“ im Januar 1933 wurde auch der Siedlerverein wie alle Vereine, Gewerkschaften und sonstige Zusammenschlüsse, gleichgeschaltet.

Damit mußte er das Vertrauen eines großen Teiles der Siedler, die mit den neuen Verhältnissen nicht einverstanden waren, verlieren und wurde zu einem Organ einer politischen Partei.

Ein Zustand, der erst mit dem Ende des Krieges 1945 aufhörte.

Die große Wohnungsnot nach dem Krieg 1945 führte dazu, daß jede Gelegenheit, Wohnraum zu schaffen, ohne große Rücksicht auf gesetzliche Bestimmungen ausgenutzt wurde.

Als erstes erfolgte fast vollständig der Ausbau der vorhandenen Dachgärten zu Wohnraum.

Daran schloß sich später der Anbau von Wohnräumen im Erdgeschoß an der Hofseite der Gebäude an.

Da die Stadtverwaltung mit den sehr verschieden ausgeführten Anbauten nicht einverstanden war und diesen Ausbau in einem Bebauungsplan sanktionieren wollte, wurde mit dem Vorstand des Siedlervereins eine Maßskizze vereinbart, die Grundlage für den Bau bilden sollte. Diese Skizze kann vom Vorstand bezogen werden.

Sie befreit allerdings nicht von der Genehmigung der Bauaufsicht.

Zwei gesetzliche Bestimmungen nach 1945 waren von finanziellen Auswirkungen für alle Siedler:

1. Die Hypothekengewinnabgabe
2. Die Neufestsetzung der Einheitswerte mit dem Stichtag 1. Januar 1964.

Zu 1.:

Ähnlich wie nach 1918 wurden dieses Mal diejenigen, deren Hypotheken durch die Währungsreform 1948 auf 1/10 ihres Markwertes herabgesetzt worden waren, mit einer Hypothekengewinnabgabe belastet, die rund 9/10 der Markhypotheken in DM betrug.

Das Gesetz enthielt Vorschriften, die sowohl aus sozialen als auch wirtschaftlichen Gründen eine Stundung der Tilgung dieser Hypotheken als auch einen vollständigen Erlaß von Zinsen in einem dreijährigen Turnus vorsah.

Der Vorstand des Siedlervereins hat sich mit diesen Bestimmungen eingehend befaßt, mit dem Finanzamt verhandelt und durch eingehende Beratung und Beihilfe beim Ausfüllen der von ihm beschafften Formulare den Siedlern, vor allem dabei den Rentnern, Tausende von DM als Erlaß errungen.

Diese Aktion ist heute so gut wie abgeschlossen, da sowohl durch Tod als auch durch Wechsel im Eigentum der Siedlungshäuser die Zahl der Empfänger so klein geworden ist, daß das Finanzamt die einzelnen Fälle unmittelbar behandelt.

Zu 2.:

Von zeitlich weitreichender Bedeutung war die Neufestsetzung des Einheitswertes. Der Einheitswert ist ein Wert, der vom Finanzamt nach gesetzlich festgelegten Werten errechnet wird und dann für die Steuer bei Erbfällen, Schenkungen unter anderem von Bedeutung ist.

Von **dauernder** Wirkung für **jeden Hausbesitzer** ist er als einer der Faktoren für die Berechnung der **Grundsteuer** und für die steuerliche Höhe des **Wohnwertes** der eigengenutzten Wohnung im Einfamilienhaus.

Der Vorstand hat durch eine gründliche Bearbeitung der für jeden Haustyp maßgebenden Wohnfläche und einen verhältnismäßig sehr günstigen Mietwert für den Quadratmeter Wohnfläche einen sehr günstigen Wert erreicht.

Durch Ausnützung aller gesetzlichen Bestimmungen und nochmaligen Verhandlungen mit dem Finanzamt wurde eine 10-Prozent-Ermäßigung der zuerst festgesetzten Werte erreicht, die bei rund tausend Häusern einen Wert von rund 1 Million DM an Verringerung der Gesamtbelastung, die sich wie bereits oben erwähnt dauernd auswirkt, erbrachte.

Der von Jahr zu Jahr steigende Einsatz des Kraftfahrzeuges im Verkehr hat sich auch für die Siedlung ausgewirkt.

Die vorhandenen Straßenflächen reichen nicht einmal als Parkflächen aus, wenn in jedem Haus ein Kraftfahrzeug vorhanden ist.

Wie soll es werden, wenn in immer mehr Häusern ein zweites Fahrzeug hinzu kommt?

Auch in dieser Frage scheiden sich die Geister, nämlich in die, die Grünflächen für Parkflächen in den Straßenflächen opfern wollen und in diejenigen, die auf alle Fälle diese Flächen erhalten wollen.

Dazu kommt, daß die Grünflächen in den meisten Fällen im Besitz der Hauseigentümer sind.

Der Vorstand sieht bis jetzt noch keine befriedigende Lösung und es wird Aufgabe der nächsten Jahre sein, unter Mitwirkung aller Siedler hier zu einer Lösung zu kommen.

Von Jahr zu Jahr wächst auch der Verkehr, der über die Ludwig-Landmann-Straße in den Taunus und in die Nordweststadt läuft.

Hiervon werden in erster Linie die Bewohner der Heerstraße betroffen, aber auch diejenigen, die in Straßen wohnen, die als „Schleichwege“ benutzt werden.

Der Vorstand ist seit Jahren der Meinung, daß hier nur die Verlängerung der Ludwig-Landmann-Straße über die Autobahn nach Norden für den Verkehr in den Taunus helfen kann, eine Lösung, die auch den Bewohnern von Niederursel nützen würde.

Auf eine Anfrage an den Herrn Hessischen Minister für Wirtschaft erhielt der Vorstand die Mitteilung, daß das Land für diesen Ausbau zuständig ist und auch an der Planung gearbeitet wird.

Unter den derzeitigen finanziellen Verhältnissen ist aber niemand in der Lage, feste Termine für den Ausbau dieser Straße zu nennen.

Seit rund 6 Jahren hat sich der Vorstand eingesetzt für den Ausbau einer Umgehungsstraße, die von der verlängerten Ludwig-Landmann-Straße zum Praunheimer Weg an der Bushaltestelle Schulzentrum führen sollte und die ein Stück einer vorgesehenen Ortsverbindungsstraße wäre, aber auch ohne den Ausbau dieser Ortsverbindungsstraße zu vertreten ist.

Erst im Oktober 1975 wurde erreicht, daß sich der zuständige Ortsbeirat 7 für den Bau dieses Straßenstückes ausgesprochen und einen entsprechenden Antrag an die Stadtverordnetenversammlung gerichtet hat.

Der Vorstand wird sich mit allen Kräften und ihm zur Verfügung stehenden Mitteln für diesen Straßenbau einsetzen, sobald die finanzielle Lage der Stadt den Bau erlaubt.

Seit dem Bau der Siedlung ist eine ihrer Vorzüge die schöne Umgebung und vor allem das Niddatal.

Es bildet nicht nur mit seinen Grünflächen, sondern mit seiner landschaftlichen Gestaltung eines der schönsten Erholungsgebiete der Stadt Frankfurt am Main.

In allen vergangenen Jahren hat es zu den vornehmsten Aufgaben des Siedlervereins gehört, für die Erhaltung dieses Gebietes einzutreten.

Leider konnte in den Jahren 1969 bis 1971 nicht verhindert werden, daß unmittelbar am linken Niddaufer vier Hochhäuser entstanden, da der Bau ohne einen entsprechenden Flächennutzungs- und Bebauungsplan erfolgte.

Mit einer kräftigen Bürgerinitiative konnte aber der Bau weiterer Hochhäuser am Niddaufer und an der Praunheimer Mühle verhindert werden.

Allen Siedlern, die mit ihrer Unterschrift diese Initiativen unterstützten, sei hier noch einmal herzlich gedankt.

Genauso wie sich die Bewohner von Westhausen gemeinsam mit ihren politischen Vertretern gegen den Bau des Hochhauses an der Käthe-Kollwitz-Straße wehren, sollten auch die Praunheimer Siedler sich gegen solche Bauten wehren und den Vorstand bei seinen Bemühungen unterstützen.

Ein Gutes hat jedenfalls dieser Kampf gegen die Verunstaltung der Niddalandschaft gehabt. Auch in den übrigen am Niddatal liegenden Stadtteilen haben sich die Ortsbeiräte, politische Ortsvereine und Vereinsringe für die Erhaltung des Niddatales als Erholungsgebiet eingesetzt.

Daß es auch an seinen Zugängen z. B. vom Steinbachtal und von der Ludwig-Landmann-Straße her eine der wichtigsten Frischluftschneisen für die Stadt Frankfurt am Main darstellt, bestätigte ein Landschaftsgutachten, das im Auftrage der Stadt von dem bekannten Landschaftsplaner R. Grebe, Nürnberg, vor kurzem erstellt wurde.

Damit zeigt sich auch seine Bedeutung weit über die örtlichen Funktionen hinaus.

Der Vorstand wird sich auch in Zukunft für die Erhaltung des Grünzuges Niddatal einsetzen.

Damit sind wir in der Gegenwart angelangt.

Der Zweck dieser Darstellung ist es, all diejenigen, die in der Siedlung Häuser erworben haben oder, wenn auch dort geboren infolge ihres Alters die Geschichte und Entwicklung der Siedlung nicht kannten, damit vertraut zu machen.

Es würde mich freuen, wenn mir das gelungen wäre und damit eine Gemeinschaft aller Siedler und auch eine lebhaftige Mitarbeit im Siedlerverein erreicht werden könnte.