

# Frankfurt am Main

Dialogischer  
Planungsprozess  
Kulturcampus  
Frankfurt

Dokumentation  
1. Planungswerkstatt  
Wohnen



**Planungswerkstätten 'Kulturcampus Frankfurt'**

**Dokumentation 1. Planungswerkstatt  
Themenwerkstatt 1.3 'Wohnen / Soziale Infrastruktur /  
Nahversorgung / Handel'**

**14.01.2012 / 10.00 – 13.00 Uhr / Saalbau MÜZ Schönhof**

## **Impressum**

### **Auftraggeber**

ABG Frankfurt Holding  
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH  
Elbestraße 48  
60329 Frankfurt am Main

Tel. 069 / 2608 - 275; Fax 069 / 2608 - 277

E-Mail: f.junker@abg-fh.de

im Zusammenwirken mit

Stadt Frankfurt am Main  
Der Magistrat

### **Auftragnehmer**

Freischlad + Holz  
Planung und Architektur  
Spreestraße 3 a  
64295 Darmstadt

Tel. 06151 / 331 31; Fax 06151 / 331 32

E-Mail: office@freischlad-holz.de

im Zusammenwirken mit

Herwarth + Holz  
Planung und Architektur  
Schlesische Straße 27  
10997 Berlin

Tel. 030 / 61 654 78-0; Fax 030 / 61 654 78-28

E-Mail: kontakt@herwarth-holz.eu

agl  
Büro Saarbrücken  
Großherzog-Friedrich-Straße 47  
66111 Saarbrücken

Tel. 0681 / 96025 - 14; Fax 0681 / 96025 - 19

E-Mail: andreahartz@agl-online.de

Fotos: Herwarth + Holz (soweit nicht anders benannt)

Darmstadt, 01.02.2012

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Begrüßung und Einführung.....</b>	<b>4</b>
1.1	Teilnehmer/innen der öffentlichen Planungswerkstätten.....	4
1.2	Tagesordnung.....	4
1.3	Ablauf und Struktur der Planungswerkstätten .....	5
1.4	Ziele der Planungswerkstätten .....	5
1.5	Regularien.....	6
1.6	Eckdaten der Arbeit .....	6
1.7	Arbeitsmaterialien .....	7
1.8	Planerische Begleitung.....	7
<b>2</b>	<b>Arbeitsagenda der Werkstatt 1.....</b>	<b>8</b>
2.1	Kernthemen .....	8
2.2	Leitfragen.....	8
2.3	Ziele .....	8
<b>3</b>	<b>Input zur Arbeit der Arbeitsgruppen.....</b>	<b>9</b>
3.1	Prof. Dietrich W. Dreyse .....	9
3.2	Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung ABG Frankfurt Holding .....	13
3.3	Anne Lamberjohann, Verein 'Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen' .....	14
3.4	Ursula Brünner, Stadtplanungsamt Stadterneuerung und Wohnungsbau Kommunale Fördermöglichkeiten .....	18
3.5	Barbara Wagner, Mitglied des Ortsbeirates 2 .....	23
<b>4</b>	<b>Ergebnisse der Arbeitsgruppen.....</b>	<b>28</b>
4.1	Arbeitsgruppe 1 .....	28
4.1.1	Diskussion der Kernthemen.....	28
4.1.2	Diskussion der Leitfragen .....	28
4.2	Arbeitsgruppe 2 .....	31
4.2.1	Diskussion der Kernthemen und Leitfragen.....	31
4.3	Arbeitsgruppe 3 .....	34
4.3.1	Diskussion der Kernthemen.....	34
4.3.2	Diskussion der Leitfragen .....	34
<b>5</b>	<b>Präsentation und Diskussion der Arbeitsergebnisse im Plenum.....</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>Fazit und weiteres Vorgehen.....</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>42</b>
7.1	Statement Beate Schmidt, KOMM Ambulante Dienste e.V.....	42
7.2	Statement Axel Fuchs, KOMM Ambulante Dienste e.V. ....	43
7.3	Auszüge Monitoring 2011 Soziale Segregation / Benachteiligung in FfM.....	44
7.4	Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. ....	48
7.5	Beschlussausfertigungen 51. Sitzung Stadtverordnetenversammlung .....	50
7.6	Beschlussausfertigung 49. Sitzung Stadtverordnetenversammlung .....	53
7.7	Bilanzpressekonferenz 2011 – ABG Frankfurt Holding .....	55
7.8	Initiative Zukunft Bockenheim – Befragung Besucher Leipziger Straße (2008).....	59

## **1 Begrüßung und Einführung**

*Carl Herwarth, Moderation*

Herr Herwarth begrüßt die Anwesenden und bedankt sich herzlich für das große Interesse an der 1. Planungswerkstatt, die an diesem Wochenende, gegliedert in vier Themenwerkstätten, unter dem Oberbegriff *Erkundung* stattfindet.

Er stellt die weiteren Mitglieder des Moderatorenteams – Brigitte Holz (Freischlad + Holz) und Andrea Hartz (agl) – vor. Alle Mitglieder des Teams besitzen vielfältige Erfahrungen in der Moderation sehr komplexer Stadtentwicklungsaufgaben und -prozesse.

Herr Herwarth gibt einen Überblick über die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Planungswerkstätten und erläutert die Tagesordnung. Dieser wird seitens des Plenums zugestimmt.

### **1.1 Teilnehmer/innen der öffentlichen Planungswerkstätten**

Die Werkstätten finden öffentlich statt. Zu den beteiligten Akteuren gehören u.a.:

- Stadt Frankfurt – Magistrat / Verwaltung / Stadtverordnete / Ortsbeirat 2
- ABG Frankfurt Holding
- Forum Kulturcampus e.V. als Zusammenschluss von neun Institutionen, die auf dem Campus angesiedelt werden bzw. dort schon etabliert sind: Hochschule für Musik und Darstellende Kunst / The Forsythe Company / Ensemble Modern, Frankfurt LAB<sup>1</sup> / Hessische Theaterakademie / Junge Philharmonie / Senckenberg Gesellschaft für Naturforschung / Hindemith Institut / Institut für Sozialforschung / Institut für sozialökologische Forschung
- Bürgerinitiativen Bockenheim-Westend, Verein in Gründung 'Offenes Haus der Kulturen'
- Vereine, Kirchengemeinden
- Interessierte Bürger/innen aus Bockenheim, aus dem Westend und der Gesamtstadt sowie eingeladene Fachleute.

### **1.2 Tagesordnung**

Der Ablauf stellt sich bei allen Werkstätten wie folgt dar:

#### **Begrüßung und Einführung**

*Moderation*

#### **Überblick über wesentliche Fragestellungen / Eingrenzung und Vertiefung / Abstimmung der Arbeitsagenda**

*Moderation, Plenum*

#### **Input zur Arbeit der Arbeitsgruppen**

*Themenspezifische Referenten und Referentinnen*

#### **Arbeit in Arbeitsgruppen**

*AG 1: Moderation Brigitte Holz*

*AG 2: Moderation Andrea Hartz*

*AG 3: Moderation Carl Herwarth*

#### **Präsentation und Diskussion der Arbeitsergebnisse**

*Gewählte Sprecher/innen der einzelnen AGs, Moderation*

#### **Fazit und weiteres Vorgehen.**

---

<sup>1</sup> Frankfurt LAB – das Musik-, Theater- und Tanzlabor der Moderne für Frankfurt RheinMain e.V.

### 1.3 Ablauf und Struktur der Planungswerkstätten

Im Auftaktforum am 25. November 2011 wurde der folgende Ablauf vereinbart:

- 1. Werkstattwoche 13. / 14. Januar 2012 – *Erkundungsphase*
- 2. Werkstattwoche 17. / 18. Februar 2012 – *Erörterungsphase*
- 3. Werkstattwoche 23. / 24. März 2012 – *Empfehlungsphase*
- Abschlussforum 20. April 2012.

An den beiden Tagen einer jeden Werkstattwoche findet zu jedem der vier Themen

- Kultur
- Öffentlicher Raum und Grün / Klima / Verkehr
- Wohnen / Soziale Infrastruktur / Nahversorgung / Handel sowie
- Städtebauliche Entwicklung / Denkmalschutz

voraussichtlich eine Werkstatt statt. Insgesamt umfasst die Planungswerkstatt damit 14 Veranstaltungen. Die einzelnen Werkstätten sind so terminiert, dass eine Teilnahme an allen Veranstaltungen möglich ist. Die Werkstattwochen stehen unter den Oberthemen 'Erkundung der Bedarfe' / 'Erörterung der Möglichkeiten' / 'Empfehlungen zur Planung'.

Im Rahmen der *Erkundungsphase* erfolgt die Bewertung der Fragestellungen in ihrer Bedeutung für die weitere Planung, die Abstimmung der prioritär und nachrangig zu behandelnden Themen und die Erfassung von Übereinstimmungen und Kontroversen zur bisherigen Planung. Im Kontext der *Erörterungsphase* werden Möglichkeiten zur weiteren Gestaltung der Planung erarbeitet und in Form von Szenarien bewertet. Die *Empfehlungsphase* widmet sich der Formulierung umzusetzender Ziele und Inhalte. Die Zusammenführung der Arbeitsergebnisse der einzelnen Werkstattgruppen erfolgt im Rahmen des geplanten Abschlussforums.

<b>Auftakt</b>	<b>Auftaktforum</b>			
	Abstimmung von Ausgangssituation, Struktur, Ablauf, Inhalten, Fragestellungen der Planungswerkstätten Auswertung der Ergebnisse des Auftaktforums / Aufarbeitung der Fragestellung der Werkstätten, Zusammenstellung des Werkstatthandbuchs, Klärung der zu beteiligende Akteure			
<b>Phase 1</b>	<b>Erkundung</b>			
	Kultur	Öffentlicher Raum	Wohnen	Städtebau
Bewertung der Fragestellungen / Abstimmung der prioritär und nachrangig zu behandelnden Themen / Erfassung von Übereinstimmungen und Kontroversen				
<b>Phase 2</b>	<b>Erörterung</b>			
	Kultur	Öffentlicher Raum	Wohnen	Städtebau
Aufzeigen der Möglichkeiten der weiteren Gestaltung der Planung / Erarbeitung und Bewertung unterschiedlicher Szenarien				
<b>Phase 3</b>	<b>Empfehlung</b>			
	Kultur	Öffentlicher Raum	Wohnen	Städtebau
Formulierung umzusetzender sektoraler Ziele und Inhalte				
<b>Ab- schluss</b>	Zusammenführung der Arbeitsergebnisse (Gesamtbild / Empfehlungen)			
	<b>Abschlussforum</b>			
	Abstimmung der Arbeitsergebnisse im Plenum			

Abb. 1: Struktur und Ablauf der Planungswerkstätten

### 1.4 Ziele der Planungswerkstätten

Im Mittelpunkt der Arbeit in den Planungswerkstätten steht das Ziel, die Grundlagen für ein fortgeschriebenes städtebauliches Rahmenkonzept als Basis der verbindlichen Bauleitplanung sowie baulicher Realisierungswettbewerbe zu erarbeiten.



Damit verbunden sind:

- die Unterstützung einer offenen und lösungsorientierten Diskussion
- die Förderung von Prozesstransparenz
- die Herbeiführung einer Einigung über Planungsziele, Planungsvorgaben und -inhalte
- die Erarbeitung vertiefender Vorschläge zu den Themen Kultur, Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur, Bildung, Grün, öffentlicher Raum, Verkehr
- die Abstimmung eines mehrheitlich gewünschten Konzepts für das Kulturquartier als Empfehlung an die kommunalen Gremien (Magistrats-Vortrag an Stadtparlament)
- die Vereinbarungen zur Zusammenarbeit unterschiedlichster Nutzer und Akteure über die Planungswerkstätten hinaus.

Der bisherige Werdegang der Planung ist auf Ausstellungstafeln sowie in der Dokumentation des Auftaktforums festgehalten.

#### 1.5 Regularien

Ziel der Moderation ist, über die Planungswerkstätten Vertrauen zu stärken und Misstrauen abzubauen. In diesem Zusammenhang wird an alle beteiligten Akteure appelliert, sich in den Werkstätten fair, ehrlich, positiv und kreativ zu begegnen. Als Regularien wurden im Rahmen des Auftaktforums vereinbart:

- Überblick und Transparenz (Arbeitsunterlagen / Dokumentationen / Termine in Printmedien und Netz)
- festhalten von Minderheiten-Voten (Dokumentation)
- festhalten von ausführlichen Statements (Dokumentation: Anhang)
- Öffentlichkeit (Einladungen / Terminierung der Veranstaltungen)
- gleichberechtigte Kommunikation und Diskussion (Reden / Zuhören)
- Bereitschaft zur fachlichen Auseinandersetzung und Abwägung, zu Offenheit für neue Ideen, zur Herbeiführung zielführender Ergebnisse
- interne Lösung von Konflikten und Meinungsverschiedenheiten (Verzicht auf Presseunterstützung).

#### 1.6 Eckdaten der Arbeit

Konsensfähiges übergeordnetes Arbeitsziel ist die Schaffung eines lebendigen Innenstadtquartiers mit kultureller Prägung. Als bisherige Eckdaten der Arbeit sind festzuhalten:

- Priorität für vielfältige kulturelle Nutzungen im Herzen des Quartiers
- Wohnungsmix für verschiedene Zielgruppen mit Inanspruchnahme aller städtischen Förderprogramme
- angemessene Flächen für soziale Infrastruktur, Bildung, Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistungen, Gastronomie etc.
- Flächen für Bürodienstleistungen an der Senckenberganlage mit öffentlichen Nutzungen in den Erdgeschossen zur Belebung der Plätze
- hohe Qualitäten von Grün- und Freiflächen
- hohe Qualität aller Gebäude
- nachhaltiges, weitgehend CO<sub>2</sub>-neutrales Quartier
- Berücksichtigung der Möglichkeiten des städtischen Etats sowie der nötigen Einnahmen der ABG Frankfurt Holding sowie gesetzter Eckdaten von Stadt und Land.

### **1.7 Arbeitsmaterialien**

Bislang stehen als Grundlage der Arbeit in den Werkstätten die im Folgenden aufgeführten Broschüren und Dokumentationen

- Broschüre Kulturcampus Frankfurt (August 2011)
- Broschüre Kulturcampus Frankfurt – Wir fangen an (Dezember 2011)
- Broschüre Kulturcampus Frankfurt – Grundlagen für die Planung (Januar 2012)
- Dokumentation Auftaktforum (Dezember 2011)

sowie ein fortschreibungsfähiges Werkstatthandbuch zur Verfügung.

Die Broschüren zum Kulturcampus werden in unterschiedlichen Abständen prozessbegleitend von der ABG Frankfurt Holding und der Stadt Frankfurt am Main herausgegeben. Die von der Moderation erstellte Dokumentation fasst die wichtigsten Ergebnisse des Auftaktforums im November 2011 zusammen. Analog wird mit der Dokumentation der Werkstätten verfahren. Sämtliche Arbeitsgrundlagen stehen als Printfassung sowie im Internet<sup>2</sup> zur Verfügung.

Auch das zugesagte Werkstatthandbuch wurde zwischenzeitlich, gegliedert nach Werkstattthemen, zusammengestellt. Eine kurzfristige Einstellung ins Internet ist geplant. Zum Themenschwerpunkt 'Wohnen / Soziale Infrastruktur / Nahversorgung / Handel' wurden bislang folgende Unterlagen erfasst:

- Wohnen
  - Wohnungsbauförderung:
    - Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung
    - Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbst genutztes Wohneigentum
    - Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau
  - Stadtverordnetenbeschluss § 9195
  - Registrier- und Vergaberichtlinien
  - Konzernrichtlinie – Barrierefreier Wohnstandard im Wohnungsneubau der ABG Frankfurt Holding
  - Informationen zum Mietspiegel, Sozialwohnungen
  - 'Wohnen für Alle'
  - Anzahl der Sozialwohnungen in Bockenheim
  - soziale Wohnraumförderung, HMWVL
  - ExWoSt – Erschließung von Genossenschaftspotenzialen, BMVBS
  - soziale Infrastruktur Berechnung sozialer Infrastruktur für Betreuungsplätze.

### **1.8 Planerische Begleitung**

Die Ergebnisse der Planungswerkstätten werden – sofern sinnvoll – in Ergänzung der Dokumentationen in 'Protokollplänen' festgehalten. Mit der Erstellung der Protokollpläne sind folgende Ziele verbunden:

- zeichnerische Herausarbeitung von Übereinstimmungen und Divergenzen
- Ableitung und Erstbewertung von städtebaulichen Szenarien
- Zusammenführung der Arbeitsergebnisse zu einem Gesamtbild mit Empfehlungen.

---

<sup>2</sup> <http://www.kulturcampusfrankfurt.de/>



## **2 Arbeitsagenda der Werkstatt 1**

*Carl Herwarth, Moderation / Plenum*

Herr Herwarth erläutert, dass in Auswertung der im Auftaktforum erfassten Fragestellungen und Anliegen (s. Dokumentation Auftaktforum) für jede Werkstatt ein Kernthema bzw. Kernthemen und Leitfragen, die der Diskussion zugrundegelegt werden sollten, abgeleitet wurden. Diese stellen sich für die Werkstatt 'Wohnen / Soziale Infrastruktur / Nahversorgung / Handel' wie folgt dar:

### **2.1 Kernthemen**

- Schaffung von Wohnraumvielfalt unter besonderer Berücksichtigung kostengünstiger und selbstbestimmter Wohnangebote – Bedarfe, Mögliche Wohnmodelle, Innovationen
- Schaffung einer Infrastruktur in Ergänzung der vorhandenen Nahversorgung und sozialen Infrastruktur – Bedarfe, Möglichkeiten.

In diesem Kontext sind die Bedarfe und mögliche Synergieeffekte sowie ihre jeweiligen Rahmenbedingungen zu erfassen und zu erörtern.

### **2.2 Leitfragen**

Wichtige Leitfragen hierzu sind:

- Welche Vorstellungen bestehen für das Wohnen in Wohn-Genossenschaften und Bauherren-Gruppen?
- Welche Wohnangebote werden für Studierende benötigt?
- Welche neuen Wohnformen / Formen des Zusammenlebens sollen verwirklicht werden?
- Welche Vorstellungen bestehen zu Eigentumswohnungen und frei finanziertem Wohnungsbau?
- Wie kann das Gebiet zu einem sozial und ethnisch sowie in Haushaltsgrößen und Generationen durchmischten, vitalen Quartier entwickelt werden?
- Welche besonderen Wohnanforderungen (z.B. alten-, behindertengerecht) sind zu berücksichtigen?
- Wo und mit welchen Mitteln sind preiswerte Wohnungsangebote zu schaffen?
- Wo und wie kann Wohnen kleinteilig mit anderen Nutzungen (Arbeiten, Kultur, Nahversorgung) gemischt werden?
- Welcher Bedarf besteht an (zusätzlichen) Betreuungsplätzen für Kinder (0-3, 3-6 Jahre und Hortplätze)?
- Für welche weiteren sozialen Einrichtungen besteht ein Bedarf (z.B. Jugendliche, Senioren)?
- Welche Nahversorgungsangebote sind wünschenswert?

### **2.3 Ziele**

Ziel der Arbeit in den Arbeitsgruppen, die möglichst alle Fragen diskutieren sollten, ist:

- die Herausarbeitung von Übereinstimmungen und Kontroversen
- die Klärung der Fragestellungen:
  - Wo besteht Konsens? Lässt sich der Konsens bereits in Grundsätzen, Empfehlungen oder konkreten Lösungsansätzen für die weitere Planung festhalten?
  - Wo bestehen Konflikte / Kontroversen?
  - Wie und durch wen können diese bearbeitet und / oder gelöst werden?

### **3 Input zur Arbeit der Arbeitsgruppen**

Herr Herwarth stellt die fünf Referenten

- Prof. Dietrich W. Dreyse, benannt durch die Initiative 'Zukunft Bockenheim', Projektgruppe Philosophicum
- Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung ABG Frankfurt Holding
- Anne Lamberjohann, Verein 'Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen'
- Ursula Brünner, Stadtplanungsamt Stadterneuerung und Wohnungsbau
- Barbara Wagner, Mitglied des Ortsbeirates 2

vor, die im Rahmen von fünfminütigen Kurzvorträgen einen ersten Überblick über Ziele, Raumbedarfe, räumliche Verortungen und mögliche Kooperationen der unterschiedlichen Kulturträger und Initiativen, die sich auf dem Kulturcampus niederlassen möchten bzw. dort bereits ansässig sind, geben.

#### **3.1 Prof. Dietrich W. Dreyse**

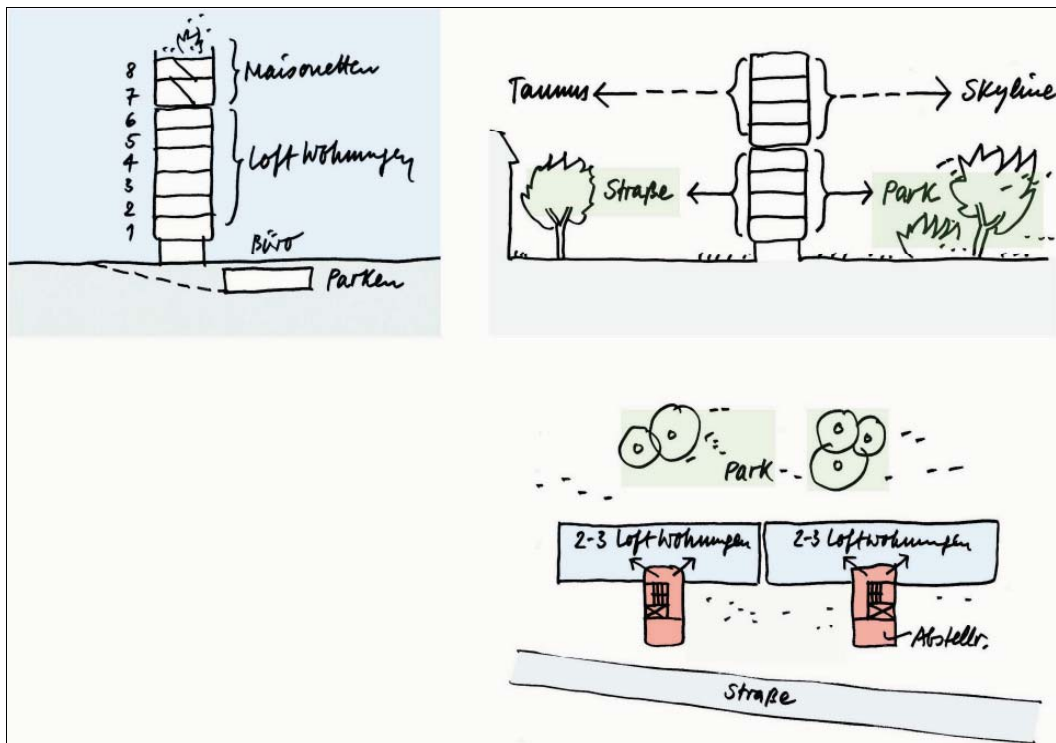
Herr Dreyse erläutert zu Beginn seines Kurzvortrags, dass dieser die Potenziale des Philosophicums für eine Wohnnutzung aufzeigt, wobei aus seiner Sicht auch andere Nachnutzungen denkbar sind. Er geht aufgrund der Kürze der Zeit nicht auf den geschichtlichen und architektonischen Wert des Gebäudes ein, misst diesem jedoch eine hohe Bedeutung bei.

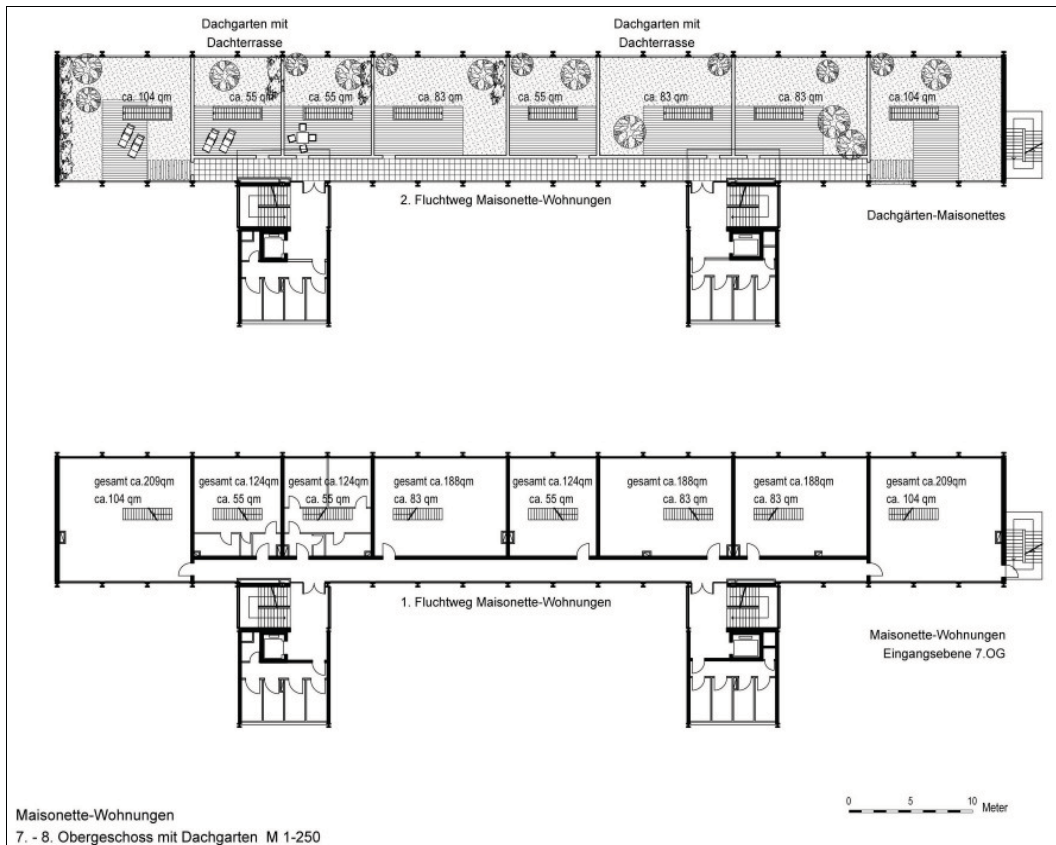
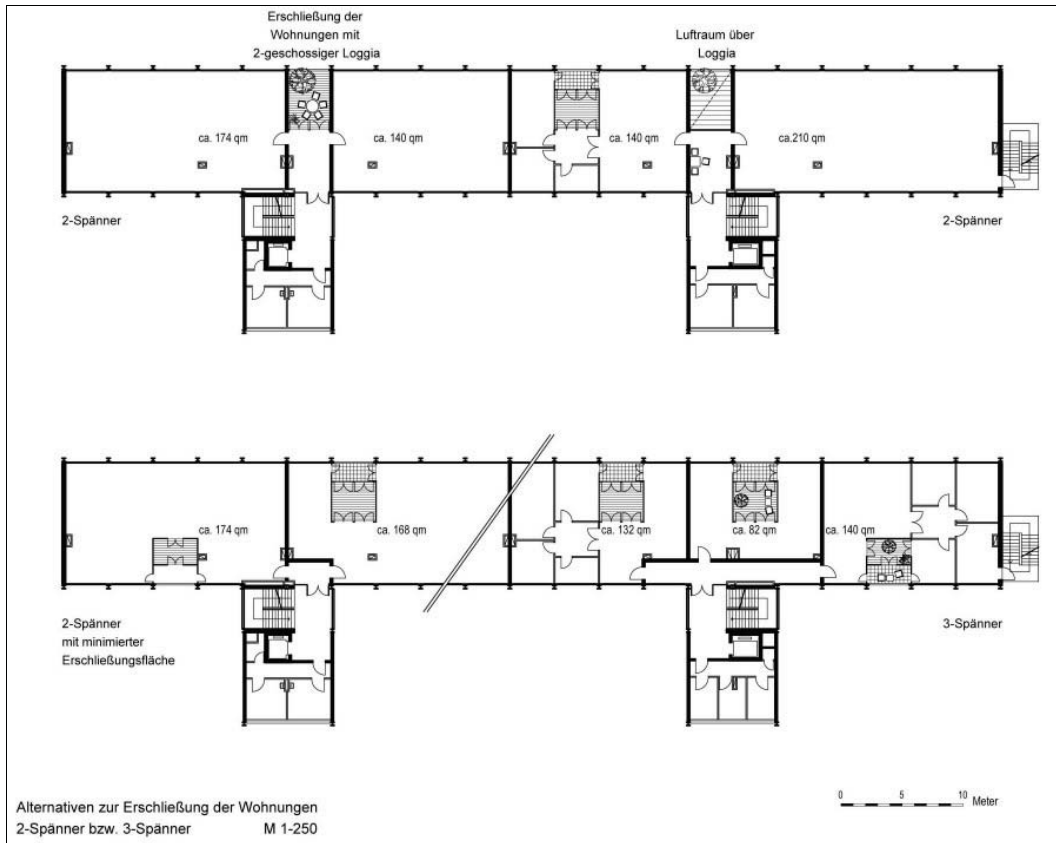
Das Philosophicum ist eine neugeschossige Hochhausscheibe, mit einem Erdgeschoss und acht Obergeschossen, von 90 m Länge und 10 m Breite. Die leichte städtebauliche Neigung des Philosophicums zur Gräfstraße ist aus der stadträumliche Konzeption der Universität zu erklären, die vorsah, dass alle Universitätsgebäude parallel bzw. senkrecht zum alten Universitätshauptgebäude stehen. Zur Gräfstraße befinden sich Anbauten, in denen sich jeweils Treppenhäuser, Aufzug und Toiletten befinden. Das Hauptgebäude ist als eine große Fläche ohne Stützen oder sonstige innere Konstruktion, ähnlich einem Loft, zu verstehen.

Für die unteren vier Obergeschosse sieht sein Umnutzungsvorschlag eine Wohnnutzung mit Bezug zum Park im Osten vor. In den oberen drei bis vier Geschossen könnten qualitativ hochwertige Wohnungen auf beiden Seiten entwickelt werden. Aufgrund der Höhe des Gebäudes ist die Einrichtung der oberen Wohnungen aus Brandschutz- und Entfluchtungsgründen nicht ganz einfach. Bis zum 6. Obergeschoss kann die Feuerwehr anleiten und den sogenannten zweiten Fluchtweg herstellen, darüber hinaus müssen besondere Vorkehrungen getroffen werden.

Der Grundriss sieht eine ergänzende Nutzung der Treppenhausblöcke als Abstellräume vor, da das Gebäude kein eigenes Kellergeschoss besitzt. Über die Treppenhäuser können jeweils zwei bis vier Wohnungen erschlossen werden. Insgesamt sind großzügige Loftwohnungen von 210 - 240 m<sup>2</sup> geplant, die einen gemeinsamen Vorraum, z.B. als Loggia nutzbar, aufweisen. In den Wohnungen kann auch gearbeitet werden. Eine weitere Möglichkeit der Erschließung wäre, einen Laubengang von Treppenhaus zu Treppenhaus anzubieten, von dem jeweils einzelne, dann auch kleinere Wohnungen, erschlossen werden können. Eine konstruktive Besonderheit sind die tragenden Stahlstützen im Abstand von 3,60 m. Diese Spanne wird als Maß für die möglichen (Studenten-)Zimmer zugrunde gelegt. Insgesamt sind bezüglich der Nutzung und der Aufteilung des Gebäudes viele Varianten denkbar. Für die oberen Geschosse wird ebenfalls ein Laubengang vorgeschlagen, über den man von zwei Richtungen an die Treppenhäuser gelangt. Auf dem Dach können private oder auch gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten eingerichtet werden.

Aus Sicht von Herr Dreyse ist eine energetische Optimierung des Gebäudes im Passivhausstandard nicht realisierbar. Eventuell erreichbar wäre ein 'Energie plus'-Haus, das mehr Energie erzeugt als verbraucht. Allerdings wäre dies mit entsprechenden Investitionskosten verbunden.









### **3.2 Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung ABG Frankfurt Holding**

Herr Junker weist zunächst darauf hin, dass sämtliche Informationen darüber, was die ABG Frankfurt Holding sich für den Kulturcampus vorstellt und plant, auch in den aktuellen Broschüren, die im Internet verfügbar sind, nachzulesen sind.

Aus seiner Sicht ist die Tatsache, dass sich die relevanten Akteure in mehreren Planungswerkstätten zusammenfinden, keine Selbstverständlichkeit. Dies zeichnete sich vor wenigen Jahren noch nicht ab. Damals sah das Land Hessen als Grundstückseigentümerin nicht den Verkauf des Gesamtgrundstücks an die ABG Frankfurt Holding vor, sondern den meistbietenden Verkauf der Grundstücke an verschiedene Investoren. Falls dies passiert wäre, könnte kein urbanes Quartier aus einer Hand entwickelt werden, bei dem die einzelnen Bausteine in Synergie zu einander stehen. Die ABG Frankfurt Holding hat das Gelände vom Land Hessen allerdings unter Rahmenbedingungen erworben, von denen nicht einfach abgewichen werden kann.

Geplant ist ein Quartier 'Wohnen für Alle', d.h. für Alt und Jung, Einheimische und Zuzügler. Dabei soll ein harmonischer Übergang zwischen dem eher hochpreisigen Westend und dem eher bodenständigen Bockenheim gefunden werden. Hierzu sollen alle Wohnformen und alle Förderformen (z.B. Sozialwohnungen, Eigentumswohnungen) berücksichtigt werden. Dies äußert sich auch in besonderen Grundrisslösungen, die eine flexible Nutzung ermöglichen. Alle Wohnungen werden auf freiwilliger Basis barrierefrei ausgeführt.

Da Frankfurt in den nächsten Jahren die 700.000 Einwohner-Marke erreichen wird und noch weiter wächst, ist weiterhin bezahlbarer Wohnraum in Form von Miet- und auch Eigentumswohnungen zu schaffen. Bezahlbarer Wohnraum ist jedoch nur darstellbar, wenn entsprechende Fördermittel eingesetzt werden können. Die ABG Frankfurt Holding hat das Grundstück zum Verkehrswert erworben. Danach bemisst sich die Kalkulation für den Neubau und die Umnutzung von Bestandsgebäuden. Die Frage nach Fördermitteln und Subventionen ist letztendlich eine politische Entscheidung, die von der Stadtverordnetenversammlung getroffen wird.

Die ABG Frankfurt Holding nimmt die bereits 2010 mit den Dialogforen begonnene Bürgerpartizipation sehr ernst und freut sich im Rahmen der eingeleiteten konstruktiven Diskussion auf eine Fülle von Anregungen und Anmerkungen für die weitere Planung. Fragen der Finanzierbarkeit dürfen dabei nicht aus den Augen geraten, da diese letztendlich von der Stadtverordnetenversammlung zu beantworten sind.

### 3.3 Anne Lamberjohann, Verein 'Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen'

Frau Lamberjohann stellt zunächst das Netzwerk vor, das seit 2009 für fünf Jahre eine Förderung der Stadt Frankfurt zur Unterhaltung einer Koordinations- und Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen erhält. Das Büro befindet sich im Amt für Wohnungswesen.<sup>3</sup> Aufgaben der Koordinations- und Beratungsstelle sind die strategische Weiterentwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen, die Unterstützung bestehender Wohnprojekte und -initiativen sowie die Koordination und Beratung interessierter Bürger/innen. Das 'Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen' wurde 2005 als gemeinnützig anerkannter Verein gegründet mit dem Ziel, gemeinschaftliche Wohnformen in Frankfurt zu unterstützen und zu fördern. Derzeit gehören dem Verein 9 Wohnprojekte, 15 Wohninitiativen und 25 Einzelmitglieder an.

Frau Lamberjohann erläutert als eine wesentliche Grundlage der Arbeit den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Januar 2006, wonach der Magistrat 10 % bis 15 % der Bauflächen als gemeinschaftliche Bauflächen vorhalten soll. Erste Schritte zur Umsetzung gemeinschaftlicher Bauprojekten im Sinne des Beschlusses unternimmt die Stadt Frankfurt am Main in Niederrad, am Riedberg und auf dem Naxos-Areal.

Es gibt viele Gründe, sich für gemeinschaftliches Wohnen zu entscheiden. Von besonderer Bedeutung ist, dass Bewohner im Rahmen gemeinschaftlicher Wohnformen sozialer, günstiger, kommunikativer, selbstverwalteter und nachbarschaftlicher wohnen. Gemeinschaftliches Wohnen ist daher heute keine Nische mehr, sondern auch ein Ansatz zur Lösung gesellschaftlicher Probleme. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels (Überalterung, Veränderung der Lebensstile) nimmt die Zahl der Singlehaushalte ebenso zu, wie die Zahl der alleine lebenden älteren Menschen, die im Alter zu vereinsamen drohen. Baugruppen sind mit ihrem Engagement eine Chance für die Gesellschaft, da die öffentliche Hand diesen Problemen mit öffentlichen Angeboten nur bedingt begegnen kann. Baugemeinschaften sind auch ein wirtschaftliches und soziales Erfolgskonzept. Fernab der gängigen Klischees ('alternatives Milieu') wird in Wohnprojekten eine hohe wirtschaftliche und soziale Leistung erbracht. Vielfach werden neue Genossenschaften gegründet, die über ein Mehrgenerationenwohnen hinausgehen und auch eine wirtschaftliche Solidarität der Bewohner untereinander einschließen.

Wohnprojekte bieten auch eine große Chance für Stadtquartiere und den öffentlichen Raum. Bei den Bewohnern der Wohnprojekte handelt es sich um Selbstnutzer mit gesteigertem lokalem Interesse. Das heißt: auch die Entwicklung des gesamten Quartiers und der angrenzende öffentliche Raum stehen im Fokus. Wohnprojekte haben eine positive Auswirkung auf die Nachbarschaftsbildung. Sie sind damit ein wichtiger Baustein der sozialen Stadtteilstruktur. Bewohner/innen von Wohnprojekten sind experimentierfreudig und häufig Initiatoren der Umsetzung erforderlicher Veränderungen im Quartier (z.B. Reduzierung des Autoverkehrs durch Car-Sharing, freiwillige Rücknahme von Wohnflächen, ökologische Ausbaustandards zur Verringerung des Energieverbrauchs etc.). Bundesweit gesehen haben Wohnprojekte bereits über 20 Jahre Erfahrung.

Auch für den Kulturcampus sind mit der Entwicklung von Wohnprojekten neue und besondere Chancen verbunden. Durch gemeinschaftliche Wohnprojekte kann die Entwicklung eines lebendigen, kreativen Quartiers unterstützt, gefördert und verankert werden. Die Bereitschaft von Baugruppen und Wohngenossenschaften hierzu sind vorhanden. Viele Gruppen in der Stadt arbeiten bereits an Konzepten und sind auf der Suche nach Liegenschaften und Grundstücken. In diesem Sinne wünscht sich das 'Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen', dass bei der Realisierung des Kulturcampus 10 % bis 15 % an Flächen für gemeinschaftliche Wohnprojekte eingeplant werden.

---

<sup>3</sup> Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., Adickesallee 67/69, 60322 Frankfurt am Main; Tel.: 91 50 10 60; info@gemeinschaftliches-wohnen.de, www.gemeinschaftliches-wohnen.de  
Sprechzeiten: Dienstag 16:30-18:30 Uhr, Mittwoch 15:00-17:00 Uhr





Planungswerkstatt Kulturcampus  
14. Januar 2012

- Das Netzwerk unterhält eine Koordinations- und Beratungsstelle mit den Aufgaben

Strategische Weiterentwicklung  
gemeinschaftlicher Wohnformen

Unterstützung der Projekte und Initiativen

Koordination und Beratung der Bürger







## KONTAKT

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Adickesallee 67/69

60322 Frankfurt

Tel. 91501060

[info@gemeinschaftliches-wohnen.de](mailto:info@gemeinschaftliches-wohnen.de)

[www.gemeinschaftliches-wohnen.de](http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de)

## SPRECHZEITEN

Dienstags 16:30-18:30

Mittwochs 15:00-17:00

### **3.4 Ursula Brüner, Stadtplanungsamt Stadterneuerung und Wohnungsbau Kommunale Fördermöglichkeiten**

Frau Brüner erläutert, dass die Stadt Frankfurt am Main sieben Programme zur Wohnraumförderung im Neubau und im Gebäudebestand aufgelegt hat bzw. für die nahe Zukunft plant. Sie stellt diese kurz vor und verweist auf eine ausführlichere Darstellung im Werkstatthandbuch.

#### **(1) Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung**

Ziel der Förderung ist es, neuen Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Gefördert wird mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum. Die städtische Förderung wird kombiniert mit Darlehen des Landes Hessen nach der 'Landesrichtlinie zur sozialen Wohnraumförderung für den Mietwohnungsbau'.

Förderungsfähig ist der Neubau von Mietwohnungen sowie die Erweiterungen und Nutzungsänderungen durch Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte in Passivbauweise bei Einhaltung der Wohnungsgrößenobergrenzen. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Wohnungen für 1 Person 40 m<sup>2</sup> bis 45 m<sup>2</sup>,
- Wohnungen für 2 Personen bis 60 m<sup>2</sup>
- Wohnungen für 3 Personen bis 72 m<sup>2</sup>
- Wohnungen für 4 Personen bis 84 m<sup>2</sup>
- für jede weitere Person 12 m<sup>2</sup>
- Flächenzuschlag für rollstuhlgerechten Wohnraum 16 %
- Flächenzuschlag für barrierefreien Wohnraum 8 %.

Die Gebäude sollen in Passivbauweise errichtet werden. Sollte eine Passivhausbauweise aufgrund der Lage oder aus unabweislichen baulichen Gründen nicht möglich sein, muss der Energieverbrauch die Höchstwerte des Jahresprimärenergiebedarfs und des spezifischen Transmissionswärmeverlusts nach § 3 Energieeinsparverordnung (EnEV in jeweils gültiger Fassung) um 30 % unterschreiten. Eine Zusatzförderung ist möglich für:

- barrierefrei erreichbare Wohnungen in Obergeschossen
- Errichtung von Gemeinschaftsräumen
- Bauen im Passivhaus-Standard.

Die Wohnungen sind grundsätzlich bestimmt für Haushalte, die bei der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle (Amt für Wohnungswesen) registriert sind und deren bereinigtes Jahreseinkommen die Höchstgrenzen nach der Hessischen Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten. D.h.: 1-Personenhaushalt 14.500 € / 2-Personenhaushalt 22.000 € / für jede weitere Person 5.000 € / für jedes zum Haushalt rechnende Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 650 € jährlich.

Die damit verbundenen Mieten stellen sich wie folgt dar:

- Einstiegsrente je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat zzgl. Betriebskosten 5 €
- Zuschlag für Passivhaus-Standard je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat 0,50 €
- Dauer der Mietpreisbindung 20 Jahre
- Mieterhöhungen nach BGB sind maximal zulässig bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete abzüglich 15 %.

**(2) Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau**

Das Programm dient der Finanzierung familienfreundlicher und gemeinschaftlicher, gröÙengerechter und barrierefrei erreichbarer Mietwohnungen mit hohem energetischem Standard. Ziel ist, diese Wohnungen zu einer tragbaren Miete an Familien ab drei Personen, Paare mit mindestens einem Kind und Alleinerziehende mit einem und mehr Kindern sowie an Rentner und Pensionäre ('Senioren') zu vermieten.

Förderungsfähige Maßnahmen umfassen den Bau von Mietwohnungen durch Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte.

Die damit verbundenen Wohnflächen bilden sich wie folgt ab:

- Wohnungen für 1 Person bis maximal 50 m<sup>2</sup>,
- Wohnungen für 2 Personen bis maximal 80 m<sup>2</sup>
- Wohnungen für 3 Personen bis maximal 93 m<sup>2</sup>
- Wohnungen für 4 Personen bis maximal 106 m<sup>2</sup>
- für jede weitere Person 13 m<sup>2</sup>.

Voraussetzungen sind die Unterschreitung der Höchstwerte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des spezifischen Transmissionswärmeverlusts nach Energieeinsparverordnung (EnEV) für Wohnungsneubauten um 30 % (Nachweis durch einen Sachverständigen).

Eine Zusatzförderung ist möglich für:

- barrierefrei erreichbare Wohnungen in Obergeschossen, sofern eine Aufzugsanlage bauordnungsrechtlich nicht erforderlich ist
- Errichtung von Gemeinschaftsräumen
- Passivhausstandard.

Die Belegung ist wie folgt geregelt:

- Familien mit Kindern und Seniorenhaushalte: Die Wohnungen sind grundsätzlich bestimmt für Haushalte, deren bereinigtes Jahreseinkommen die folgenden Höchstgrenzen nicht überschreiten
- Seniorenwohngemeinschaften: Jedes zweite Mitglied muss hinsichtlich seines bereinigten Jahreseinkommens selbst wohnberechtigt sein.

Zugrundegelegt werden folgende bereinigte Jahreseinkommen:

Einkommensstufe 1: 1-Personenhaushalt 18.480 € / 2-Personenhaushalt 27.720 € / 3-Personenhaushalt 34.804 € / 4-Personenhaushalt 41.888 € / für jede weitere Person 6.314 €.

Einkommensstufe 2: 1-Personenhaushalt 22.440 € / 2-Personenhaushalt 33.660 € / 3-Personenhaushalt 42.262 € / 4-Personenhaushalt 50.864 € / für jede weitere Person 7.667 €.

Berechtigungsbescheinigungen sind beim Amt für Wohnungswesen erhältlich. Wohnungsbewerbungen erfolgen direkt beim Vermieter. Die Bindungsdauer beträgt 20 Jahre.

**(3) Frankfurter Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbst genutztes Eigentum**

Mit dem Programm wird der Neubau oder Ersterwerb selbstgenutzter, angemessen großer und ausgestatteter Wohnungen oder Eigenheime zur Wohnungseigentumsbildung für Familien, Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind gefördert. Die Wohnungen müssen die gesetzlichen Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) um mindestens 30% unterschreiten.

Gefördert werden:

- der Bau oder Erwerb von neu geschaffenen Wohngebäuden zur Selbstnutzung, wobei Förderungsmittel nur für jeweils eine Wohnung bereitgestellt werden
- der Kauf einer Neubaeigentumswohnung zur Selbstnutzung.

Der Erwerb bereits vorhandenen Wohnraums ist nach einer gesonderten Richtlinie für den Erwerb für selbst genutztes Wohneigentum im Bestand möglich.

Die Fördervoraussetzungen erfüllen Familien ab drei Personen, Paare oder Alleinerziehende mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden Kind, deren bereinigtes Jahreseinkommen folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigt: Zweipersonenhaushalt pro Jahr 37.000 € / Dreipersonenhaushalt pro Jahr 45.000 € / Zuschlag für jede weitere Person pro Jahr 8.000 €.

Weitere Voraussetzungen sind:

- ein noch nicht rechtswirksam abgeschlossener Kaufvertrag
- eine Wohnfläche maximal 150 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit
- 15 % Eigenkapital
- nach Abzug aller Verpflichtungen muss genügend verfügbares Einkommen zur Bestreitung des Lebensunterhaltes der Familie verbleiben.

Die Förderung besteht aus einem zinsgünstigen Grunddarlehen von 50.000 € pro Haushalt. Zusatzdarlehen können gewährt werden für:

- Haushalte mit mehr als drei Personen
- für barrierefreie Wohnungen in Obergeschossen
- für besondere ökologische Merkmale des Bauvorhabens
- für Passivhausstandard und für Gemeinschaftsräume.

**(4) Frankfurter Programm zur Förderung von Wohnraum für Studierende (Richtlinienentwurf, Umsetzung geplant 2012)**

Zu den Zielen gehören:

- die Förderung preiswerten Wohnraums für Frankfurter Studierende durch Neubau oder Umbau als Appartement oder Wohnung mit allen notwendigen Gemeinschafts- und Nebenräumen.
- eine Miethöhe von maximal 350 € brutto je Wohnplatz.

Voraussetzungen für die Belegung sind:

- Immatrikulationsbescheinigung einer Frankfurter Hochschule
- maximale Wohndauer 5 Jahre.

**(5) Frankfurter Programm zur energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes, Verbesserung des Wohnumfeldes und Stadtbildpflege**

Mit diesem Programm gewährt die Stadt Frankfurt am Main Darlehen und Zuschüsse zur zukunftsorientierten Entwicklung der Wohnqualität im Bestand. Dies gilt für die Verbesserung der energetischen Standards in Wohngebäuden, für den Ausbau von bisher nicht für Wohnzwecke geeigneten Räumlichkeiten, für Maßnahmen zum barrierefreien Um- und Ausbau, für die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu familienfreundlichen Wohnungen sowie für die Aufwertung vor allem des privaten, aber auch des öffentlichen Wohnumfeldes.



Förderfähig sind alle Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes, z.B. hinsichtlich:

- Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien,
- Schallschutz, Belichtung, Belüftung, sanitäre Einrichtungen, Anbau von Balkonen,
- barrierefreier Erreichbarkeit von und Beseitigung baulicher Hindernisse in Wohnungen
- Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu Familienwohnungen
- Um- und Ausbau von Nebengebäuden und Dachgeschossen,
- Umgestaltung von Erdgeschosszonen,
- Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnflächen,
- Neuanlage und Aufwertung von privaten Grün- und Freiflächen (z.B. durch barrierefreie Wegeführung, Beleuchtung, Entkernung von Hinterhofbebauung, Neuordnung von Müllplätzen, Entsiegelung und Begrünung),
- Erneuerung von stark verwehrten Fassaden an ortsbildprägender Stelle.

Gefördert wird die Modernisierung von Wohngebäuden, wenn sie zu Verbesserungen führt, die über die jeweils geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehen. Durch ein Energiegutachten ist der jeweils bestmögliche Standard nachzuweisen. Nach der Modernisierung darf die Miete die jeweils ortsübliche Vergleichsmiete nach dem gültigen Mietspiegel nicht überschreiten. Sofern der Mietspiegel die energetischen Qualitäten einer Wohnung noch nicht berücksichtigt, kann die ortsübliche Vergleichsmiete um max. 0,30 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat erhöht werden. Die geförderten Wohnungen müssen dauerhaft als Wohnraum erhalten bleiben.

#### **(6) Frankfurter Programm zur Förderung von Wohnraum für selbst genutztes Wohneigentum – Bestandserwerb**

Mit diesem Programm wird der Erwerb von Wohnungen und Eigenheimen für Familien, Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind gefördert. Der Wohnraum soll angemessen groß und angemessen ausgestattet sein. Es soll für das Gebäude ein bestmöglicher energetischer Sanierungsstandard hergestellt werden.

Gefördert werden:

- der Erwerb von bestehenden Wohngebäuden zur Selbstnutzung, wobei Fördermittel nur für jeweils eine Wohnung bereitgestellt werden
- der Kauf einer bestehenden Eigentumswohnung zur Selbstnutzung
- die Modernisierung und Instandhaltung des o.a. Wohnraumes.

Die Förderung in Anspruch nehmen können Familien ab drei Personen, Paare oder Alleinerziehende mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden Kind, deren bereinigtes Jahreseinkommen folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigt: Zweipersonenhaushalt pro Jahr 37.000 € / Dreipersonenhaushalt pro Jahr 45.000 € / Zuschlag für jede weitere Person pro Jahr 8.000 €. Voraussetzungen sind:

- ein noch nicht rechtswirksam abgeschlossener Kaufvertrag
- 15 % Eigenkapital
- nach Abzug aller Verpflichtungen muss genügend verfügbares Einkommen zur Bestreitung des Lebensunterhaltes der Familie verbleiben.

Die Förderung besteht aus einem zinsgünstigen Grunddarlehen von bis zu 25 % der Gesamtkosten und maximal 50.000 € pro Haushalt. Zusatzdarlehen können gewährt werden für Haushalte mit mehr als drei Personen, bereits energetisch sanierten Wohnraum.



**(7) Frankfurter Programm zur Förderung des Umbaus leerstehender Räume für Kreative Richtlinie für die Vergabe von Bauzuschüssen**

Mit der Förderung des Umbaus leer stehender Räume für Kreative sollen Gebäude und Gebiete mit leer stehenden Erdgeschosszonen städtebaulich aufgewertet werden. Hiermit wird die Vermietung der Leerstände für kreativ- und kulturwirtschaftliche Nutzungen unterstützt. Damit soll sowohl die Lebensqualität in den Stadtquartieren als auch das Raumangebot für die Branchen der Kreativwirtschaft gesteigert werden.

Zu den förderungsfähigen Maßnahmen gehören nicht rentierliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen beim Umbau leerstehender Räume für Kreative sowie Energieeinsparungs- und funktionelle Anpassungsmaßnahmen mit max. 150 € pro m<sup>2</sup> und förderfähiger Fläche von 120 m<sup>2</sup> pro Betrieb. Die geförderten Flächen sind für fünf Jahre an den Nutzungszweck gebunden. Die Mietobergrenze ist die örtliche Marktmiete für nicht modernisierte Gewerbeflächen.

Voraussetzung für die Förderung sind ein abgeschlossener Mietvertrag zwischen dem Eigentümer und einem Mieter, dessen Zugehörigkeit zu einer der folgenden Kultur- und Kreativwirtschaftsbranchen bestätigt werden kann: Architekturmarkt / Buchmarkt / Designwirtschaft / Filmwirtschaft / Kunstmarkt / Markt für Darstellende Künste / Musikwirtschaft / Pressemarkt / Rundfunkwirtschaft / Software, Games-Industrie / Werbemarkt.

Die Leerstandsagentur RADAR steht im Auftrag der Stadt provisionsfrei für Eigentümer und Raum suchende Kreative zur Verfügung.

**Planungswerkstatt Kulturcampus Frankfurt**  
Themenfeld „Wohnen, Soziale Infrastruktur, Nahversorgung und Handel“  
**Frankfurter Programme zur Wohnraumförderung**

Stadtplanungsamt 61.S 14.01.2012

### **3.5 Barbara Wagner, Mitglied des Ortsbeirates 2**

Frau Wagner erläutert die Vorstellungen des Ortsbeirates zu Handel und Nahversorgung. Im Vorfeld stellt sie kurz die Ist-Situation der Einzelhandels- und Gastronomiestandorte vor.

Der Großteil der Einzelhandelseinrichtungen im Stadtteil Bockenheim befindet sich entlang der Leipziger Straße als Hauptgeschäftszone. Diese ist als Hauptader des zentralen Versorgungsbereiches zu sehen. Derzeit befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs 152 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 17.000 m<sup>2</sup>. Bei den Einzelhandelsbetrieben handelt es sich überwiegend um kleine Geschäfte unter 100 m<sup>2</sup>.

Als Magnetbetriebe fungieren im Nahrungs- und Genussmittelbereich Lebensmitteldiscounter wie Aldi, Penny, Plus und der Lebensmittel-Supermarkt Rewe. Daneben existiert ein vielfältiges Angebot kleinflächiger Spezialisten und Anbieter biologischer Lebensmittel (z.B. Alnatura). Auch hoch spezialisierte Angebote (Confiserie, Fisch, Wohndesign, polnische und schlesische Lebensmittel) sind kleinflächig am Standort vorhanden. Im Nicht-Lebensmittelbereich erfüllt das Kaufhaus 'Woolworth' und der 'dm-Drogeriemarkt' eine wichtige Frequenzbringerfunktion. Damit entstehen Synergieeffekte zwischen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, die Verweildauer bzw. die Aufenthaltsqualität erhöht sich.

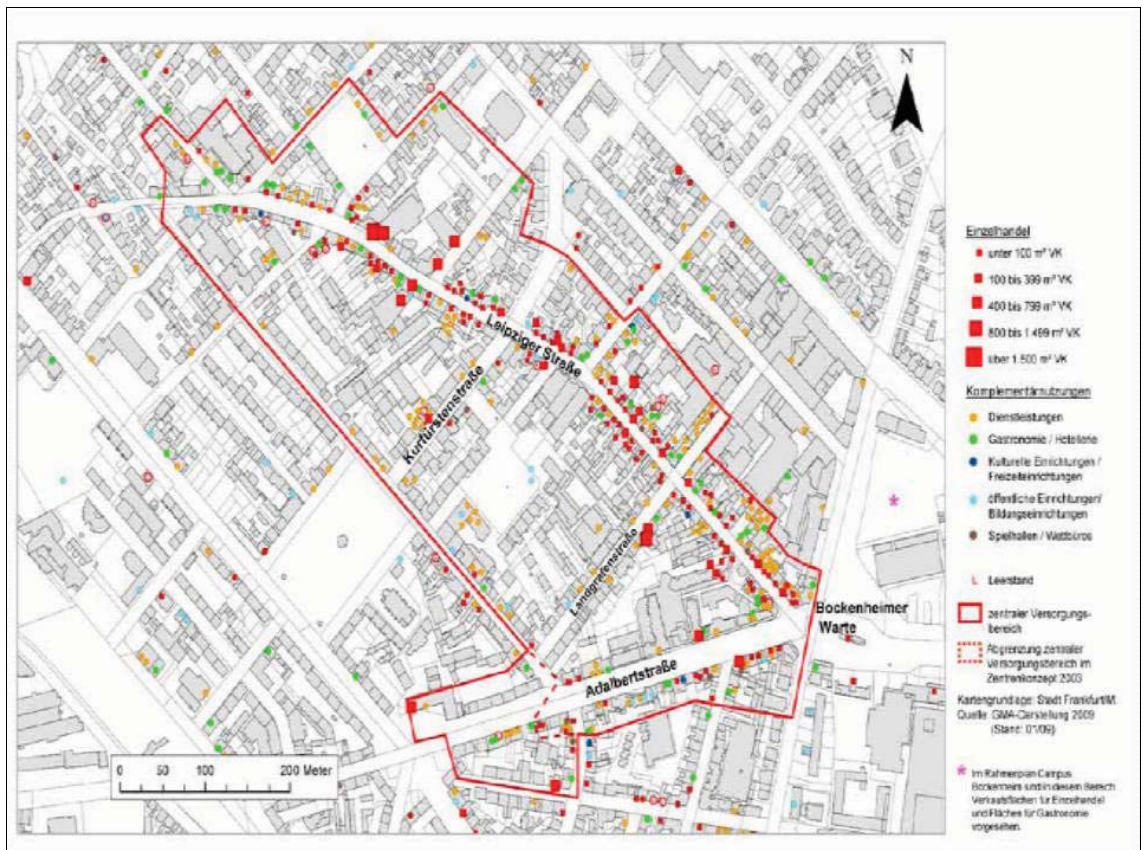
Im zweiten Teil ihres Kurzvortrags geht Frau Wagner auf die Erwartungen ein, die mit der Entwicklung des Kulturquartiers verbunden sind. Diese stellen sich wie folgt dar:

- einladende Erdgeschosszonen mit möglichst großem Angebot an gewerblichen Räumen für Läden, Gastronomie und mehr (Kinderläden, Seniorentreffs etc.) und ansprechenden Fassaden
- fußläufige Nahversorgung in Ergänzung der Angebote in der Leipziger Straße (keine 'Kannibalisierung')
- Ergänzung fehlender Sortimente (vgl. Umfrage der Initiative Zukunft Bockenheim aus dem Jahr 2008 zu fehlenden Qualitätswaren wie Bücher, CDs, Kurzwaren, Schulbedarf, Freizeitartikel etc.)
- Frequenzbringer (vgl. geplanter REWE-Markt mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ausreichenden Stellplätzen)
- gute Wegeverbindungen in die Stadtteile, ohne 'Barrieren' und Unterbrechungen (Vermeidung von Ampelanlagen), sodass 'Flanieren' möglich wird
- Parkmöglichkeiten (Tiefgarage); Fahrradabstellplätze; Vermeidung des Kaufkraftabflusses zu Gunsten von Standorten 'auf der grünen Wiese'
- Erhöhung des Einkaufserlebnisses im Stadtteil / Aufwertung der Leipziger Straße.

Wichtig ist, dass die Planer mit den Gewerbetreibenden an der Leipziger Straße in Kontakt treten. Zu den Akteuren gehören nicht nur der Gewerbeverein, sondern auch alle anderen Gewerbetreibenden, die nicht im Gewerbeverein organisiert sind.

# Dialogischer Planungsprozess „Kulturcampus Frankfurt“

## Überlegungen aus Sicht der Stadtteile „Einzelhandel“



### Dialogischer Planungsprozess „Kulturcampus Frankfurt“ -Einzelhandel - Derzeit

- Hauptgeschäftszone Leipzigerstraße als zentraler Versorgungsbereich
- Derzeit 152 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 16.950 m<sup>2</sup>
- Überwiegend kleine Geschäfte unter 100 m<sup>2</sup>

### Dialogischer Planungsprozess „Kulturcampus Frankfurt“ -Einzelhandel - Derzeit

- Im Nahrungs- und Genussmittelbereich fungieren Lebensmitteldiscountmärkte wie *Aldi, Penny, Plus* und der Lebensmittelsupermarkt *Rewe* als Magnetbetriebe
- Vielfältiges Angebot kleinflächiger Spezialisten und Angebot biologischer Lebensmittel wie *Alnatura*
- Teilweise hoch spezialisierte Angebote (Confiserie, Fisch, Wohndesign, polnische Lebensmittel)



**Dialogischer Planungsprozess „Kulturcampus Frankfurt“  
-Einzelhandel - Derzeit**

- 
- Im Nicht Lebensmittelbereich übernimmt das Kaufhaus *Woolworth* und der *dm* Drogeriemarkt Frequenzbringerfunktion
  - Der Wochenmarkt an der Bockenheimer Warte hat eine hohe Anziehungskraft
  - Es gibt Synergieeffekte zwischen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.
  - Eine solche Mischung erhöht immer Verweildauer bzw. Aufenthaltsqualität.
- 

**Dialogischer Planungsprozess „Kulturcampus Frankfurt“  
-Einzelhandel - Künftig**

- 
- Erdgeschoßnutzung mit möglichst großem Angebot an gewerblichen Räumen für Läden, Gastronomie und mehr (Kinderläden etc)
  - Fußläufige Nahversorgung
  - Ergänzende Versorgung und keine „Kannibalisierung, neue Sortimente, bestimmte Sachen die fehlen
  - Frequenzbringer (Komplettversorger *Rewe*)
-

**Dialogischer Planungsprozess „Kulturcampus Frankfurt“  
-Einzelhandel - Künftig**

---

- Gute Verkehrswegeverbindungen in die Stadtteile, ohne „Barrieren“ und viele Unterbrechungen; „flanieren“
  - Parkmöglichkeiten (Tiefgarage); Radabstellplätze
  - Zukunft der Leipzigerstraße bedenken; Verkehrsberuhigung (Shared Space, Zufahrt nur zu bestimmten Uhrzeiten etc) hat positiven Effekt
  - „Stadtteil als Einkaufserlebnis“
- 

**Dialogischer Planungsprozess „Kulturcampus Frankfurt“  
-Einzelhandel -**

---

Vielen Dank  
für ihre Aufmerksamkeit

---

## 4 Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Die Arbeitsergebnisse der einzelnen Arbeitsgruppen, die stichwortartig auf Karten (s. Präsentation im Internet) festgehalten wurden, stellen sich wie folgt dar:

### 4.1 Arbeitsgruppe 1

*Moderation Brigitte Holz*

Frau Holz begrüßt die Teilnehmer/innen der Arbeitsgruppe und hält fest, dass die vorgeschlagene Bearbeitung der im Plenum vorgestellten Kernthemen und die vorgeschlagenen Leitfragen auf Zustimmung stoßen. Die Arbeitsergebnisse werden im Plenum durch die Moderation vorgestellt.

#### 4.1.1 Diskussion der Kernthemen

Durch Frau Holz wird einleitend darauf verwiesen, dass der Wunsch, im Kulturquartier eine hohe Wohnungsvielfalt zu schaffen seit längerer Zeit im Mittelpunkt der Diskussion steht. Vor diesem Hintergrund wurde durch die ABG Frankfurt Holding der Arbeitstitel 'Wohnraum für Alle' gewählt. Damit verbunden sind Fragen der Gebäude- und Wohnungstypologie, der Bauherrenschaft, aber auch der umzusetzenden Miet- und Eigentumsformen. Für die damit verbundenen Ziele könnte der Begriff 'Wohnbau-Gendering' zutreffend sein.

Durch viele der Anwesenden wird in diesem Zusammenhang nochmals darauf verwiesen, dass sich in den umliegenden Stadtteilen, insbesondere in Bockenheim, ein deutlicher Anstieg der Mieten und ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum entwickelt hat. Insgesamt wird eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt konstatiert. Vor diesem Hintergrund besteht die Erwartung, dass das Kulturquartier hier nicht forcierend, sondern ausgleichend wirkt. Mit der Entwicklung des Quartiers sollte insbesondere auf bestehende Missstände reagiert werden.

Um eine offene und transparente Diskussion zu den damit verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten führen zu können, wird erneut um die Offenlegung des Grundstückskaufvertrages gebeten. Darüber hinaus wird eine frühzeitige Verständigung zur Anzahl an Wohneinheiten, zu ihrer Verteilung, z.B. nach Wohnungsgrößen und 'Wohnformen' (Wohnungen für Studenten, gemeinschaftliches Wohnen, geförderter Wohnungsbau, Eigentumswohnungen etc.) erwartet. In diesem Kontext wird eine klare Haltung der Politik zur Sicherstellung einer ausgewogenen Entwicklung erwartet.

Von den Anwesenden wird zugestimmt, dass neben der wohnbaulichen Entwicklung besonderes Augenmerk auf die Entwicklung einer kleinteiligen Nahversorgung sowie der sozialen Infrastruktur zu legen ist.

#### 4.1.2 Diskussion der Leitfragen

Die Ergebnisse der Diskussion der Leitfragen werden im Folgenden thematisch gebündelt zusammengefasst. Schwerpunktmäßig wird das Themenfeld Wohnen diskutiert.

### Wohnen

#### Kleinteilige, vielfältig nutzbare Baustruktur

Bei allen Beteiligten besteht Konsens, dass die kleinteilige Parzellierung von Baustrukturen von hoher Bedeutung ist, um vielfältige Wohnformen realisieren zu können und kreativ sowie flexibel auf Wohnbedürfnisse zu reagieren. Hiermit sollte aus Sicht der Anwesenden zwingend eine hohe Architekturvielfalt verbunden sein, die in ihrer Typologie über Wettbewerbe definiert werden könnte. Besondere Denkanstöße könnten dem Kulturcampus affine Themen wie 'Künstlerwohnen auf Zeit' (Arbeitsnomaden), 'Atelierwohnen' etc. liefern, da gerade im Kreativbereich die Grenzen zwischen Wohn- und Arbeitsraum fließend verlaufen.



Hiermit könnte in Teilbereichen eine 24-Stunden Dynamik erzeugt werden, die auch die Nutzung der Freiflächen und damit den Charakter des Kulturcampus nachhaltig prägen kann.

Die Vermeidung einer einheitlichen Architektursprache und die Schaffung individueller Teilräumen wird auch durch Herrn Junker ausdrücklich begrüßt. Auch er hält die Auslobung von Architekturwettbewerben zur Erreichung des Ziels für sinnvoll.

Angeregt wird auch, 'Raumpuffern für die nächste Generation' vorzuhalten, die eine 'step-by-step' Entwicklung des Kulturcampus ermöglichen. 'Die Entwicklung aus einem Guss erzeugt keine kreative Atmosphäre, sondern eher eine künstliche Welt'.

Darüber hinaus rufen Teilnehmer dazu auf, auch der Kreativwirtschaft und der Kulturwirtschaft ausreichend Zeit und Fläche zu geben, um sich auf dem Campus niederzulassen. Es sollte nicht der Anspruch und die Erwartung 'der Entwickler' sein, innerhalb von kürzester Zeit 100 % der Flächen zu vermieten. Vielmehr könnte über Zwischennutzungen, sowohl in Neu- als auch in Bestandsbauten (wie dem Philosophicum) Künstlern die Möglichkeiten gegeben werden, sich mit ihrer Arbeit und dem Wohnen auf dem Campus 'neu zu orientieren'.

### **'Wohnen für Alle' – Zielgruppen des Wohnungsbaus**

Eine breite Diskussion wird auch zu den Zielgruppen der Wohnnutzungen geführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass ein großer Teil der Anwesenden eine sozialverträgliche, ausgewogene Mischung an Sozialwohnungen, Wohnungen für Gering-Verdiener, wie auch Eigentumswohnungen unterstützt. Die Anzahl und Art der Eigentumswohnungen sollte im weiteren Verlauf der Werkstätten nochmals reflektiert werden, da ihre Anzahl in jüngster Vergangenheit auch in Bestandsbauten in Bockenheim stark zugenommen hat und damit verbunden Auswirkungen auf die lokalen Mietpreise befürchtet werden. Da Eigentumswohnungen teilweise hochpreisig weitervermietet werden (steigende Zahl an Gutsituierten), wird auch der Einfluss auf die Sozialstruktur in Bockenheim kritisch bewertet. Gebeten wird zu prüfen, ob einer unerwünschten Aufwertung z.B. mit einer Milieuschutzsatzung für Bockenheim begegnet werden kann.

Von vielen Teilnehmern wird für den Kulturcampus eine stärkere Ausrichtung am 'sozialen' Wohnungsbau gefordert, um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum auszugleichen. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist nach Meinung vieler in Bockenheim mit zu geringen Anteilen vertreten. Dieser ist daher aus Sicht vieler dauerhaft, auch nach Ablauf der Sozialbindung, für untere Einkommensgruppen zu sichern, um diese Zielgruppe gegen Verdrängung zu schützen. Es wird auch darauf verwiesen, dass zu den geringer verdienenden Bevölkerungsschichten und gleichzeitigen Adressaten des Kulturcampus auch die Künstler gehören.

Herr Junker legt dar, dass nach aktuellem Planungsstand ca. 1.200 - 1.500 Wohnungen auf dem Campus vorgesehen sind. Er weist darauf hin, dass die Errichtung von 'Sozialwohnungen' aufgrund der notwendigen Wirtschaftlichkeit stets im Zusammenhang mit der Fördermittelvergabe gesehen werden muss, die Sache des Landes Hessen und der Stadt Frankfurt am Main ist. Hier sind entsprechende Mittel bereit zu stellen. Aus dem Teilnehmerkreis wird appelliert, die städtischen Fördermittelrichtlinien und deren Voraussetzungen an die aktuellen (Lebens-) Situationen anzupassen, da sich zunehmend ein Missverhältnis zwischen steigenden Mietpreisen und weitestgehend gleichbleibenden Einkommen entwickelt. Die ABG Frankfurt Holding wird vor dem Hintergrund der sozialen Verantwortung als städtische Wohnungsbaugesellschaft gebeten, zu prüfen, ob Gewinne aus den vorherigen Geschäftsjahren für die Errichtung von Sozialwohnungen auf dem Campus (Quersubventionierung) verwendet werden können. Angeregt wird auch, über die Ausarbeitung eines differenzierten Konzeptes zur Mobilität, Kosten für neu errichtende Stellplätze (ca. 15.000 Euro/Stellplatz) 'einzusparen' und an anderer Stelle auf dem Campus 'sinnvoll' zu investieren. In der Antwort wird auf die geltenden Satzungen verwiesen.

Als weitere zu unterstützende Zielgruppe werden Auszubildende und Studenten benannt. Da aufgrund der geplanten (baulichen) Umstrukturierung vermutlich Studentenwohnheime entfallen, sind dringend neue und typologisch vielfältige Wohnflächen für Studierende zu schaffen. Ziel sollte neben dem Ersatz von Wohnungen auch die Schaffung gänzlich neuer Wohnheim-

plätze sein.<sup>4</sup> In diesem Zusammenhang wird nochmals auf das neue Förderprogramm der Stadt Frankfurt am Main zur Schaffung von Wohnraum für Studierende verwiesen. Als weiterer Ansatz, Frankfurt als Universitätsstadt zu stärken und den Wohnraummangel für Studierende und Auszubildende abzubauen, wird die Kooperation mit Unternehmen gesehen, die den Bau von Wohnungen finanziell unterstützen könnten, um z.B. innenstadtnahen Wohnraum für Auszubildende (Betriebswohnungen) vorhalten zu können. Brückenschlagend zwischen der ABG Frankfurt Holding und möglichen Unternehmen könnte die Wirtschaftsförderung und die Politik, aber auch die IHK wirken.

Festgehalten wird, dass das 'Frankfurter Arbeitnehmerprofil' auch von sogenannten Arbeitsnomaden geprägt ist, die nur für wenige Wochen oder Monate in Frankfurt arbeiten und leben. Da es aufgrund der dynamischen Arbeitssituationen für Betroffene häufig schwieriger ist, in Frankfurt 'anzukommen' und eine Wohnung zu finden, sollten auch Wohnmodelle angedacht werden, die ein 'Wohnen auf Zeit' ermöglichen. Beispielhaft hierfür werden ein 'Boardinghaus' oder flexibel nutzbare Wohnflächen benannt, die durch entsprechende Träger verwaltet werden könnten. Als ein möglicher Träger bringt sich KOMM – Ambulante Dienste ins Gespräch.

Auch das Interesse und der Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnformen wird in der Arbeitsgruppe stark herausgestellt. Die Teilnehmer richten in diesem Zusammenhang die Frage an die ABG Frankfurt Holding, welche Verbindlichkeit für sie Magistratsbeschlüsse z.B. zur Umsetzung von gemeinschaftlichem Wohnen im Umfang von 10 % - 15 % auf städtischen Flächen haben. Sie fordern eine Sicherung des Anteils an gemeinschaftlichem Wohnen. Herr Junker versichert, dass Magistratsbeschlüsse, die für die ABG Frankfurt Holding Verbindlichkeit haben, auch umgesetzt werden.

#### **'Wohnen im Philosophicum' – Gemeinschaftliche Wohnformen**

Die Vertreter/innen der Initiative 'Wohnen im Philosophicum' stellen ihr Wohn- und Arbeitsmodell kurz vor und verweisen darauf, dass ihrerseits im Gebäude Gewerbeeinheiten sowie Wohnräume für unterschiedliche Lebensstile und Lebensformen vorrangig für Personen mit geringem und mittlerem Einkommen geplant werden. Die Umnutzung des Gebäudes könnte im Rahmen eines Erbpachtvertrages erfolgen.

Durch Herrn Junker wird darum gebeten, gemeinschaftsorientierte Interessen und Initiativen sowie die hieraus resultierenden Raumbedarfe nicht allein an bestehende Gebäude wie das Studierendenhaus oder das Philosophicum zu binden, da gemeinschaftliches und experimentelles Wohnen auch in anderen neu konzipierten Gebäuden möglich ist.

Frau Holz fordert zur Erleichterung der weiteren Planung dazu auf, die aktuell bekannten Wünsche zu quantifizieren.

#### **Nahversorgung und Handel**

Um den besonderen Charakter des Kulturcampus zu stärken, sollten gezielt kulturraffine Einzelhändler, wie Galerien oder Kunsthandwerksläden aufgefordert werden, sich auf dem Campus anzusiedeln. Ein kleinteilige Einzelhandel (Zeitungsladen, Bäcker, Buchladen etc.) sowie entsprechende Dienstleistungsangebote sollen den lokalen Bezug und den lokalen 'Bedürfniskreis' der Bewohner Rechnung tragen. Besonders betont wird, dass diese anders als großflächige Einzelhandelsbetriebe vielfach fußläufig aufgesucht werden und keine 'externen' Verkehre produzieren, die das Gebiet zusätzlich belasten.

Als wichtige Strategie zur Belebung des öffentlichen Raums wird die Vorhaltung der Erdgeschosszonen für kulturelle und gewerbliche Nutzungen gesehen. Die Grundrisse sollten so gestaltet sein, dass diese bei dauerhafter nicht Inanspruchnahme zu Wohnflächen umgenutzt werden können.

---

<sup>4</sup> Das Stadtplanungsamt weist darauf hin, dass im Zuge der Universitätsverlagerung Studentenwohnheime im Bereich des Campus Westend und der Hansaallee neu entstehen.

Um einen qualifizierten Abgleich zwischen den Angeboten im Bestand und zusätzlichen Bedarfen zu ermöglichen, sollte eine Perspektivplanung unter Einbeziehung der angrenzenden Stadtquartiere in Auftrag erstellt werden. Ein wichtiges Ziel dabei ist, die Verdrängung von bestehenden Gewerben zu verhindern und dieses vielmehr durch ergänzende Einrichtungen zu stärken.

### **Soziale Infrastruktur**

In der Diskussion wird der Prüfauftrag formuliert, unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Kapazitäten die Bedarfe am Ausbau bzw. Neubau von Einrichtungen - Krippe, Kita, Grundschulen, Schulen etc. zu untersuchen.

Mit Verweis auf eine innovative medizinische Versorgung wird der Vorschlag eines 'Polycums' unterbreitet, das in Optimierung eines Ärztehauses verschiedene Fach- und Hausärzte sowie zusätzliche medizinische Einrichtungen (Röntgenlabor, Orthopädie, Apotheke etc.) beherbergt.

## **4.2 Arbeitsgruppe 2**

*Moderation Andrea Hartz*

Nach einer kurzen Vorstellung der Zielsetzungen und Leitfragen der Themenwerkstatt eröffnet Frau Hartz die Diskussion. Als Sprecher der Arbeitsgruppe stellt sich Günter Lang zur Verfügung.

### **4.2.1 Diskussion der Kernthemen und Leitfragen**

#### **Philosophicum**

Da Herr Professor Dreysse zu Beginn der Diskussion anwesend ist, konzentrierten sich die Teilnehmenden zunächst auf Fragen und Anmerkungen zum Philosophicum.

Ein wesentlicher Aspekt ist die Bruttogeschossfläche des Philosophicums und die Frage, in welchem Verhältnis diese Flächengröße zur städtebaulichen Rahmenplanung steht. Befürchtet wird, dass der Erhalt des Philosophicum ggf. einen Wegfall potenzieller Wohnflächen bedeutet? Professor Dreysse ist der Auffassung, dass das Philosophicum mit 9.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche in etwa der Flächengröße für Wohnen im städtebaulichen Entwurf von 2003 entspricht. Diskutiert wird auch die mögliche Ausgestaltung von Wohnungen. Was wären kleinstmögliche Wohnungsgrößen? Hierzu wird ausgeführt, dass ein breites Spektrum von kleinen Einheiten von etwa 30 m<sup>2</sup> bis zu sehr großzügigen, loftähnlichen Wohnungen entwickelt werden kann. Zudem sind flexible Innenwände und damit variable Zuschnitte möglich. Damit kann sehr gut auf veränderte Familiengrößen oder unterschiedliche Bedürfnisse beim lebenslangen Wohnen reagiert werden. Ein Vorteil gegenüber Neubauten wird auch in der Raumhöhe von etwa 3,00 m gesehen.

Neben dem Interesse, ein Projekt zum gemeinschaftlichen Wohnen im Philosophicum zu realisieren wird auch die Möglichkeit, das Philosophicum für studentisches Wohnen umzubauen erörtert. Da die steigenden Studentenzahlen zu einer Wohnungsknappheit führen, könnte es auch eine Option sein, das leer stehende Gebäude temporär als Wohnraum für Studenten zur Verfügung zu stellen.

Weitere behandelte Punkte sind die Stellplatzsituation, die sich optional über eine Tiefgarage lösen lässt, sowie die Nutzung des Erdgeschosses für öffentliche Nutzungen, Geschäfte, Gastronomie und kulturelle Nutzungen. Betont wird auch die Schaffung von Durchlässen in das Quartier.

Ein zentrales Thema der Diskussion ist die zukünftige Energiebilanz des Gebäudes. Hinterfragt wird die Aussage, dass man das Gebäude nicht energieeffizient sanieren könne. Hier wird zu bedenken gegeben, dass auch ein Abriss finanzieller und energetischer Aufwendungen bedarf und dass dieser in die Bilanzen eingehen muss. Herr Professor Dreysse stellt klar, dass eine Sanierung des Gebäudes, auch eine Sanierung von Fassade, Fenstern usw. bedeutet, mit der

eine hohe Energieeinsparung im Vergleich zum aktuellen Zustand verbunden ist. Er weist allerdings darauf hin, dass es aus technischer Perspektive nicht möglich ist, einen Passivhausstandard zu erzielen. Allerdings könnte man über die Integration von Photovoltaikmodulen, mit denen man Strom produziert, den fehlenden Passivhausstandard kompensieren und ein 'Energieplus' Haus zu schaffen.

Zum Passivhausstandard werden auch kritische Stimmen und die Nachfrage formuliert, ob dieser insbesondere mit Blick auf das Recycling der Baustoffe noch der beste Standard ist. Zudem müsse man berücksichtigen, dass sich die Verordnungen und Richtlinien zu den Energiestandards oder auch die KfW-Vorgaben ständig ändern.

Aufgeworfen wird auch die Frage, inwieweit dies nicht für einen Abriss des Gebäudes spricht. Herr Dreyse betont, dass sich im Rahmen der Berechnungen 2004 die Sanierung auf ca. 100 % der Neubaukosten belief und dies aus seiner Sicht eine Erhaltung durchaus rechtfertigt, zumal die Erhaltung des denkmalwürdigen Gebäudes für ihn keine rein finanzielle Frage ist.

Ein Diskussionspunkt ist auch der Denkmalschutz, verbunden mit der Frage, inwieweit eine grundsätzliche Sanierung oder Photovoltaikfassaden mit dem Denkmalschutz konform gehen? Herr Professor Dreyse sieht durchaus die Möglichkeit, zeitgemäß zu sanieren und gleichzeitig die Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten.

### **Wohnen und Gewerbe**

Intensiv diskutiert wird die Frage: Wie lassen sich der Wohnungsbedarfe im Quartier verorten? Prinzipiell kann die aktuelle Struktur der Planung gut nachvollzogen werden. Die Senckenberganlage ist mit über 30.000 Pkw pro Tag eine stark belastete Verkehrsachse. Aus diesem Grund ist entlang der Senckenberganlage eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das Wohnen soll in Richtung Gräffstraße stattfinden.

Allerdings muss berücksichtigt werden, dass ein Großteil der im Plan als 'Gewerbe' gekennzeichneten Baublöcke nicht ausschließlich für Gewerbe vorgehalten wird, da hier auch die Kulturinstitutionen und Kulturschaffende Raum finden werden. Die Vertreterin des Stadtplanungsamtes erläutert, dass insgesamt etwa das Verhältnis  $\frac{1}{4}$  Gewerbe und  $\frac{3}{4}$  Kultur und Wohnen bezogen auf das Nettobauland (flächige Betrachtung ohne Berücksichtigung der Höhenentwicklung) anzunehmen ist. Ein Teilnehmer warnt davor, Büronutzungen zu 'verteufeln', da diese wesentlich höhere Grundstückskosten vertragen und damit einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens leisten können.

Es wird die Frage gestellt, inwieweit der derzeit in Realisierung befindliche Baublock an Gräff- und Sophienstraße aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Umspannwerk eine gute Wohnqualität bietet? Hinterfragt wird auch, wie Wohnen und Handel miteinander harmonieren und wie sich das Verkehrsaufkommen verändert? Lässt sich dies mit einer positiven Wohnqualität vereinbaren?

In der Gesamtbetrachtung des Ausbaus des Wohnstandortes werden Bedenken geäußert, dass sich das neue Angebot auf den Mietspiegel im Stadtteil Bockenheim auswirken wird. 'Gut ausgestattete und teure Eigentumswohnungen heben den Mietspiegel automatisch'. Um das Wohnen für den Stadtteil Bockenheim, aber auch für den Kulturcampus erschwinglich zu halten, werden Strategien benötigt. Es muss dafür gesorgt werden, dass das Leuchtturmprojekt Kulturcampus Bockenheim nicht zu einem unbezahlbaren Stadtteil macht. Dies lässt sich derzeit bereits gut im Stadtteil Westend verfolgen. Hier findet seit 10 Jahren ein Verdrängungswettbewerb statt. Immer mehr Wohnraum wird zu hochpreisigen Eigentumswohnungen umgebaut. Aufgrund dieses Verdrängungsprozesses und auch aufgrund der vielen Leerstände von Bürogebäuden plädieren Teilnehmende für eine Erhöhung des Wohnanteils.

Verdeutlicht wird, dass die Erhöhung des Wohnanteils sich ggf. auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens insgesamt auswirkt, da der Verkauf der Grundstücke durch das Land Hessen an die ABG sowie die Erschließungskosten refinanziert werden müssen. Entstände hier ein Delta, müsste die Stadt dieses direkt oder im Rahmen bereits bestehender Förderprogramme ausglei-

chen. Um diese Zusammenhänge beurteilen zu können, müssten allerdings die Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit offengelegt werden.

### **Gemeinschaftliches Wohnen**

Die Vertreterin einer Wohngruppe, die sich für einen Standort auf dem Kulturcampus interessiert, plädiert dafür, mindestens 50 % der Flächen im zukünftigen Quartier für gemeinschaftliches Wohnen zu reservieren. Wichtig ist aus ihrer Sicht, dass die Wohninitiativen selber planen können, damit besondere Wohnbedarfe wie beispielsweise ein hoher Anteil an Single-Haushalten gut und flexibel integriert werden können. Dazu ist eine optimale Grundrissplanung notwendig. Gleichzeitig ist es erforderlich, die Grundstückskosten für private Nutzer niedrig zu halten; dies ist auch ein Kriterium für die Ausschreibung der Baurealisierung von Seiten der Stadt.

Es sollte diskutiert werden, inwieweit Grundstücke in eine Stadtteilstiftung eingebracht werden können, um Erbpacht und Mietwohnen zu ermöglichen. Hierzu gibt es Widerspruch. Man sollte bedenken, dass dies nur eine Verlagerung der Entscheidungen in ein anderes Gremium ist. Jetzt liegt die Entwicklung bei einer städtischen Gesellschaft, auf die die politischen Gremien der Stadt durchaus Einfluss nehmen könnten.

### **Kleinteiliger Nutzungsmix**

Sowohl in architektonischer als auch in funktionaler Hinsicht soll eine Monokultur im Quartier vermieden und ein lebendiger Mix gefördert werden. Dies gilt auch für die Wohnquartiere. In diesem Kontext taucht die Frage auf, inwieweit der vorliegende städtebauliche Rahmenplan diesen Wunsch nach Nutzungsmischung erfüllen kann. Es wird angeregt, einen neuen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben, um die Anregungen aus den Bürgerwerkstätten adäquat umsetzen zu können.

Im Rahmen der Neustrukturierung des Quartiers wird die Frage nach einem geeigneten Ort für die Musikhochschule aufgeworfen. Gleichzeitig wird auf die bereits abgeschlossenen Kaufverträge verwiesen, in denen die Lage und Realisierung der Musikhochschule festgelegt sind.

Den Teilnehmenden ist es wichtig, dass für das Wohnquartier die erforderliche Infrastruktur an Geschäften, Dienstleistern, Handwerkbetrieben, aber auch öffentlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Kita-Gruppen vorgesehen wird. Wichtig sind auch Räume für gewerbliche und kulturelle Nutzungen. Dabei geht es aus Sicht der Anwesenden nicht nur um Einzelhandel sondern auch um kleine Handwerksbetriebe.

### **Entscheidungswege**

Für viele Teilnehmende ist es wichtig, zu klären, wie Zielkonflikte gelöst werden können und welche Interventionsmöglichkeiten für Interessensgruppen und die Bevölkerung bestehen. Welche Rolle übernehmen hier die Bürgerwerkstätten? Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Planungswerkstätten im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung Empfehlungen formulieren können, dass allerdings die letztendliche Entscheidung über die Planungsinhalte den städtischen Gremien obliegt.

Teilnehmende geben zu bedenken, dass die ABG ihre Entscheidungen auch an der Wirtschaftlichkeit orientieren muss. Sollten im Rahmen der Werkstätten Vorstellungen formuliert werden, die aus Sicht der ABG nicht in der gebotenen Wirtschaftlichkeit realisiert werden können, müssen auch hier die städtischen Gremien aufgrund ihrer Haushaltshoheit entscheiden.



### 4.3 Arbeitsgruppe 3

*Moderation Carl Herwarth*

Herr Herwarth begrüßt die Teilnehmer/innen der Arbeitsgruppe und hält fest, dass die vorgeschlagene Bearbeitung des im Plenum vorgestellten Kernthemas und der vorgeschlagenen Leitfragen auf Zustimmung stoßen.

Michael Kramer und Moritz Schäfer erklären sich bereit, die Arbeitsergebnisse der Gruppe als Sprecher im Plenum vorzustellen.

#### 4.3.1 Diskussion der Kernthemen

Das Kernthema 'Schaffung von Wohnraumvielfalt unter besonderer Berücksichtigung kostengünstiger und selbstbestimmter Wohnangebote – Bedarfe, Mögliche Wohnmodelle, Innovationen' findet die Zustimmung in der Arbeitsgruppe.

Bezüglich des Kernthemas 'Schaffung einer Infrastruktur in Ergänzung der vorhandenen Nahversorgung und sozialen Infrastruktur – Bedarfe, Möglichkeiten' wird darauf hingewiesen, dass ein bedarfsgerechter und zukunftsfähiger Ausbau des Angebots erfolgen soll.

#### 4.3.2 Diskussion der Leitfragen

Die Ergebnisse der Diskussion der Leitfragen werden im Folgenden thematisch gebündelt zusammengefasst.

Da die Grundsteinlegung für den Wohnungsneubau im Norden des Plangebiets (nördlich des Bockenheimer Depots) bereits stattgefunden hat, besteht Unklarheit darüber, inwieweit die Flächennutzungen im übrigen Gebiet bereits festgelegt sind. Gleichzeitig wird die Frage gestellt, wie viele Handlungsoptionen es diesbezüglich noch gibt. Herr Herwarth weist darauf hin, dass die Rahmenplanung auf Grundlage der Ergebnisse der Planungswerkstätten im Falle der politischen Zustimmung fortgeschrieben bzw. verändert werden kann. Danach beginnt das Bebauungsverfahren, bei dem über die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung (weitere Anregungen und Bedenken vorgebracht werden können).

#### Nutzungsmischung

Die Frage nach der sozialen Durchmischung des Quartiers wird in der Arbeitsgruppe intensiv diskutiert. Konsens ist, dass unter Einbeziehung aller Bevölkerungsgruppen ein urbanes, kulturell und sozial durchmischtes Quartier entstehen soll. Einer 'Ghettoisierung' soll durch eine kleinräumige soziale Durchmischung vorgebeugt werden. Bezogen auf die Wohnnutzung sollte eine Mischung aus Miet-, Eigentums- und öffentlich geförderten Wohnungen vorhanden sein.

Bisher liegt dem Entwurf von Westen nach Osten eine vertikale Gliederung zugrunde: Wohnen entlang der Gräfstraße / Grüne Achse / Kulturachse / Büro-, Gewerbeachse an der Senckenberganlage. Diese Teilung im Sinne einer kleinräumlichen Durchmischung wird als nicht sinnvoll angesehen. Wichtig erscheint insbesondere die Integration von Sozialeinrichtungen in die bestehenden Bauten.

Angemerkt wird, dass das Wohnen auf dem Kulturcampus eine wichtige Rolle spielt und dass im Quartier eine hohe Wohnqualität erreicht werden soll. Dabei sollten allerdings keine 'Großblöcke bzw. -gebäude' umgesetzt werden, da diese ggf. nur unzureichend städtebauliche und wohnbauliche Qualitäten garantieren. In diesem Zusammenhang sollte die Umgebung des Kulturcampus stärker in das Blickfeld rücken, da das Umfeld optisch und städtebaulich ganz anders aussieht als das, was auf dem Kulturcampus geplant ist.

Der Magistratsbeschluss aus dem Jahr 2006, wonach der Magistrat 10 % bis 15 % der Bauflächen für gemeinschaftliche Wohnprojekte vorhalten soll, findet hohe Zustimmung. Gewünscht wird, den Anteil der Flächen für Baugruppen, Wohngenossenschaften oder Wohnprojekte noch weiter (z.B. auf mindestens 25 %) zu erhöhen, da der Kulturcampus auch als Standort für ge-

meinschaftliches Wohnen zu einem Leuchtturmprojekt für Frankfurt am Main werden kann. Vorteilhaft ist, dass Baugruppen etc. 'ihre Nachbarschaft bereits mitbringen', was zu einer hohen Identität mit dem Quartier führt, für einen größeren sozialen Zusammenhalt sorgt. Beides kann sinn- und kulturstiftend für den gesamten Kulturcampus sein.

Kritisch gesehen wird die verfolgte Gewerbenutzung, da in der Stadt bereits heute ein umfangreicher Leerstand insbesondere an Büroimmobilien zu verzeichnen ist. Vorgeschlagen wird, zugunsten eines höheren Wohnanteils soweit wie möglich auf Büroimmobilien zu verzichten. Dabei sollte innerhalb der Gebäude unter sozialen und funktionalen Gesichtspunkten (diverse Kategorien des Wohnens / Arbeiten / Arztpraxen etc.) eine Mischung erreicht werden. Dabei sollten auch Wohnformen unterschiedlichster Art möglich sein.

Um den Bedarf an sozialen Einrichtungen und Nahversorgungsangeboten unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Defizite im Umfeld abschätzen zu können, sollte in einem ersten Schritt die aktuelle Versorgungslage mit Schulen, Kitas und sonstigen sozialen Versorgungseinrichtungen sowie deren Auslastung durch die Stadtverwaltung erhoben werden. Auf dieser Basis kann eruiert werden, wo Angebote fehlen und wo sinnvolle Ergänzungen zum bisherigen Angebot notwendig sind. In diesem Zusammenhang ist auch eine Befragung der Anwohner/innen zu empfehlen (qualitative Aspekte). Der Wohnungsneubau kann aus Sicht der Anwesenden auch dazu beitragen, vorhandene Einrichtungen in ihrer Funktion zu stärken.

Zur Beurteilung der zukünftigen Bedarfe wird es als notwendig angesehen, eine Prognose aufzustellen, wie sich das Quartier perspektivisch entwickeln wird. Hierbei ist u.a. die Veränderung der Einwohnerzahl, der sozialen Durchmischung etc. zu beachten. Grundsätzlich sollte die Bedarfsermittlung nicht nur unter quantitativen Gesichtspunkten erfolgen sondern auch qualitative Aspekte berücksichtigen.

Vorgeschlagen wird, eine Koordinations- bzw. Infobörse einzurichten, die eingehende Anregungen und Wünsche bezüglich der Bedarfe sammelt und koordiniert. Hier sollte der Input insbesondere aus dem Stadtteil kommen.

### **Soziale Infrastruktur**

Der Bedarf nach weiterer sozialer Infrastruktur im Gebiet ist aus Sicht vieler Anwesenden vorhanden. Im Rahmen der Sanierung Bockenheims vor über 20 Jahren wurden soziale Einrichtungen geschaffen, z.B. ein Treff an der Bockenheimer Warte. Nach dem Auslaufen der Sanierungsmittel wurde der Treff geschlossen, ebenso wie das JUZ Bockenheim (Jugendhaus). Auch der Stadtteil Westend hat keinen richtigen Bürgertreff. Im Ergebnis wird eine große Nachfrage nach einem internationalen Treff, einem Jugendhaus sowie einem Bürgertreff konstatiert, der barrierefrei für alle zugänglich sein muss. In diesem Kontext sollten auch Räume für Initiativen geschaffen werden, in denen sich die Bürger organisieren und an Projekten arbeiten können. Der Erhalt des Studierendenhauses wird vor diesem Hintergrund in der Arbeitsgruppe sehr begrüßt.

Wünschenswert wäre auch eine Skateboardanlage für Jugendliche, die bisher in den U-Bahnhöfen und auf dem Vorplatz der Unibibliothek skaten. Des Weiteren wird vorgeschlagen, Spiel-parks (Spielplätze, Parks) für unterschiedliche Altersstufen (z.B. für Kinder zwischen 2 und 6 Jahren und zwischen 6 und 12 Jahren, aber auch für Erwachsene) zu schaffen. Betont wird auch ein Mangel an Angeboten für sog. 'Lückenkinder' zwischen 12 und 15 Jahren. Zu den visionären Vorstellungen gehört ein Hochseilgarten Bockenheim.

Es wird darauf hingewiesen, dass man bezüglich der Infrastruktur im Gebiet in Vorleistung gehen sollte, z.B. mit dem Bau von Kitas, da insbesondere Familien auf die vorliegenden Rahmenbedingungen achten und sich häufig abhängig von der Infrastruktur für oder gegen einen Standort entscheiden.

Bezüglich der sozialen Infrastruktur sollten vor dem Hintergrund des demographischen Wandels auch die Anliegen von Senioren stärker berücksichtigt werden. Grundsätzlich sollte der Kulturcampus barrierefrei und generationsübergreifend gestaltet werden. Es sollten Ruhezonen im

Freien und ruhige, kleine und vor dem Hintergrund der geringen Durchschnittsrente auch günstige Wohnungen für ältere Menschen angeboten werden. In diesem Zusammenhang sollte über eine verstärkte Zusammenarbeit mit Pflegediensten und ein ausreichendes Angebot an familiennahen Dienstleistungen nachgedacht werden. Wichtig ist insbesondere die Schaffung von Orten ohne Konsumzwang.

### **Philosophicum**

Bezüglich des Philosophicums wird die Frage gestellt, wie realistisch eine Wohnnutzung in dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude ist. Herr Prof. Dreysse erläutert hierzu, dass im September 2011 ein Ingenieurbüro beauftragt wurde, Fragen der Statik, des Wärmeschutzes etc. zu analysieren. Es ist davon auszugehen, dass das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass der Umbau wahrscheinlich wesentlich teurer wird als ursprünglich angenommen. Herr Prof. Dreysse, geht im Gegensatz hierzu weiterhin von Umbaukosten unterhalb der Neubaukosten, d.h. von ca. 2.000 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Im Plenum wird der Wunsch geäußert, die Ergebnisse der Untersuchung offen zu legen. Festgehalten wird, dass bei höheren Kosten auch ein Verkauf des Philosophicums als 'Liehaberobjekt' an Dritte denkbar wäre, wenn solche Interessengruppen vorhanden sind. Falls dies der Fall ist, könnte ggf. eine Genossenschaft gegründet werden, die das Gebäude ggf. unter Zuhilfenahme öffentlicher Zuschüsse erwirbt und nutzt.

Innerhalb der Genossenschaft WohnGeno e.G. hat sich eine Projektgruppe mit 35 Genossen gebildet, die das Philosophicum für Wohnzwecke nutzen möchte. Bisher wurde noch kein Gutachten erstellt, aber die Vertreter/innen der Genossenschaft sind sich sicher, das Gebäude für eine Wohnnutzung erhalten zu können. Da eine energetische Sanierung im Passivhausstandard nicht möglich sein wird, sollten andere Standards der energetischen Optimierung verfolgt werden. Ein Vorteil bei der Nutzung des Philosophicums für Wohnzwecke wird darin gesehen, dass hier eine gewünschte wohnbauliche Mischung erreicht werden kann, die im Allgemeinen für den Kulturcampus gewünscht wird. Das Gebäude sollte daher nicht nur unter fiskalpolitischen Gesichtspunkten betrachtet werden sondern auch unter Aspekten des sozialen und gesellschaftlichen Mehrwerts.

Vor dem Hintergrund des Grundstückspreises und der geringen Ausnutzung des Gebäudes auf dem Grundstück wird ein Mietpreis von 14 bis 15 EUR geschätzt, der als nicht sinnvoll angesehen wird. Herr Prof. Dreysse teilt mit, dass die 9.000 m<sup>2</sup> die bisher vorhanden sind, mit den Zahlen des 1. städtebaulichen Entwurfs korrespondieren. Der neue Entwurf mit einer Neubebauung entlang der Gräfstraße sieht hingegen weniger Wohnfläche als dieser vor.

Es stehen viele Forderungen an die ABG Frankfurt Holding im Raum, die unabdingbar eine wirtschaftlich umsetzbare Lösung verfolgen muss. Aus Sicht der Anwesenden sollte unter Einbeziehung aller Akteure eine faire und gut verträgliche Mitte gefunden werden zwischen finanziellen Bedingungen einerseits und den bestehenden Wünschen andererseits.

## **5 Präsentation und Diskussion der Arbeitsergebnisse im Plenum**

Durch die Sprecher/innen und Moderatoren werden die wichtigsten Arbeitsergebnisse zusammenfassend im Plenum vorgestellt. In der Zusammenschau der drei Arbeitsgruppen bilden sich folgende Ergebnisse und Arbeitsaufträge ab, die für die weitere Arbeit von Bedeutung sind:

### **Wohnen**

- Konsens ist, dass ein urbanes, kulturell und sozial durchmischtes sowie durchgrüntes Quartier in kleinteiliger Parzellierung entstehen soll.
- Der Kulturcampus wird als 'Ausgleichsquartier' gesehen, über das Defizite auf dem Wohnungsmarkt gemildert werden können.
- Parallel zur städtebaulichen Planung sind Strategien zu erarbeiten und Maßnahmen zu prüfen, die verhindern, dass sich die Entwicklung des Kulturquartiers hinsichtlich der Mieten negativ auf die umgebenden Stadtquartiere auswirkt.

- Eine hohe wohnbauliche Mischung soll über die Realisierung verschiedener Wohntypologien, Wohnformen und Wohnangebote erreicht werden.
- Für die soziale Durchmischung ist neben der Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Fördermittel von ebenso hoher Bedeutung wie ein hoher Anteil an Wohnbauflächen für Baugruppen, Wohngenossenschaften oder Wohnprojekte. .
- Wohngrundrisse sollen sich an verschiedene Lebenssituationen, Lebensformen und Lebensphasen anpassen lassen.
- Innovative Wohnmodelle sollen nicht allein mit Bestandsbauten verbunden sein, sondern auch in Neubauten Entfaltungsmöglichkeiten finden.
- Experimentelle Denkanstöße können Kulturcampus affine Wohnformen wie 'Künstlerwohnen auf Zeit' (Arbeitsnomaden), 'Atelierwohnen' etc. liefern, da im Kreativbereich die Grenzen zwischen Wohn- und Arbeitsraum fließend verlaufen.
- Die Möglichkeiten des Erhalts und der Umnutzung des Philosophicums sowie weiterer Bestandsbauten für eine Wohnnutzung sind sorgfältig zu prüfen.

### **Soziale Infrastruktur / Handel / Nahversorgung**

- Um den Bedarf an sozialen Einrichtungen abschätzen zu können, sollte durch die Stadt Frankfurt am Main eine Erhebung der aktuellen und perspektivischen Versorgungslage mit Schulen, Kitas und sonstigen sozialen Einrichtungen durchgeführt bzw. veranlasst werden.
- Im Rahmen der sozialen Infrastruktur ist auch den Wünschen nach bürgerschaftlich und generationenübergreifend nutzbaren Räumen (Multifunktionseinrichtungen) Rechnung zu tragen.
- Ein kleinteiliges lokalbezogenes Einzelhandels- und Gewerbeangebot soll die Angebote im Bestand unter Wahrung ihrer Interessen ergänzen. Im besonderen Fokus sollte kulturaffines Gewerbe (Galerien, Kunsthandwerkkläden etc.) stehen, das den Charakter des Kulturcampus stärkt.
- Eine Bilanzierung sollte Überblick über die Angebote im Bestand und zusätzliche Bedarfen geben.
- Als wichtige Strategie zur Belebung des öffentlichen Raums wird die Vorhaltung der Erdgeschosszonen für kulturelle und gewerbliche Nutzungen gesehen.
- Im Rahmen der Vergabe von Flächen sollte dem stehenden Gewerbe ein Vorrang eingeräumt werden.
- Es sollte eine Koordinations- bzw. Infobörse eingerichtet werden, die Anregungen und Wünsche der Stadtteilbewohner/innen hierzu sammelt und koordiniert.

## **6 Fazit und weiteres Vorgehen**

*Carl Herwarth, Moderation*

Herr Herwarth bedankt sich bei allen Anwesenden für die intensive Diskussion, die wichtige Hinweise für die nächsten Arbeitsschritte gegeben hat.



**Impressionen**

*Moderation  
Carl Herwarth*



*Plenum*



*Inputvortrag  
Herr Prof. Dreyse*





**Impressionen**

*Inputvortrag  
Herr Junker*



*Inputvortrag  
Frau Lamberjohann*



*Inputvortrag  
Frau Brünner*



Impressionen

*Inputvortrag  
Frau Wagner*



*Arbeit in den  
Arbeitsgruppen*



*Arbeit in den  
Arbeitsgruppen*





Impressionen



Vorstellung  
Ergebnisse AG 1



Vorstellung  
Ergebnisse AG 2



Vorstellung  
Ergebnisse AG 3