

# Frankfurt am Main

Dialogischer  
Planungsprozess  
Kulturcampus  
Frankfurt

Dokumentation  
2. Planungswerkstatt  
Wohnen



**Planungswerkstätten 'Kulturcampus Frankfurt'**

**Dokumentation 2. Planungswerkstatt**

**Themenwerkstatt 2.3 –**

**'Wohnen / Soziale Infrastruktur / Nahversorgung'**

**18.02.2012 / 10.00 – 13.00 Uhr / Saalbau Bockenheim**

**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, 05.03.2012

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Begrüßung und Einführung.....</b>	<b>4</b>
1.1	Tagesordnung.....	4
1.2	Ablauf und Struktur der Planungswerkstätten.....	4
1.3	Arbeitsleitlinien / Protokollpläne der Werkstatt 2.....	5
1.3.1	Arbeitsleitlinien.....	5
1.3.2	Protokollpläne - Leitbild.....	6
<b>2</b>	<b>Input zur Arbeit der Arbeitsgruppen.....</b>	<b>8</b>
2.1	Städtebauliche Szenarien – Ergebnisse der 2. Werkstatt Städtebau / Öffentlicher Raum.....	13
2.1.1	Skizzen Städtebauliche Szenarien.....	14
2.1.2	Städtebauliche Szenarien.....	15
2.1.3	Assoziationen.....	18
2.2	Vorstellungen zur Nachnutzung des Philosophicums.....	19
2.3	Ergebnisse des Treffens zum Philosophicum.....	23
2.4	Handel im Stadtteil – Rahmenbedingungen.....	23
2.5	Soziale Infrastruktur – Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.....	29
<b>3</b>	<b>Arbeit im Plenum.....</b>	<b>33</b>
<b>4</b>	<b>Statements.....</b>	<b>35</b>
4.1	Statement Herr Junker, ABG Frankfurt Holding.....	35
4.2	Statement Herr Dr. Arning, OB Büro.....	35
<b>5</b>	<b>Fazit und weiteres Vorgehen.....</b>	<b>35</b>
<b>6</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>42</b>
6.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept Herr Prof. Dreyse.....	42
6.2	Flyer 'Wohnen in Gemeinschaft', Gruppe Metropol.....	46
6.3	Broschüre 'Wohnen im Philosophikum', Zukunft Bockenheim.....	47
6.4	Flyer 'Mehr Wohnen in Frankfurt'.....	50
6.5	Fakten und Thesen zum Wohnungsbedarf für preisgünstige Wohnungen.....	51

## 1 Begrüßung und Einführung

*Carl Herwarth, Moderation / Herr Dr. Arning, Büro der Oberbürgermeisterin*

Herr Herwarth begrüßt die Anwesenden auch im Namen von Andrea Hartz (agl) und Brigitte Holz (Freischlad + Holz) als weiteren Mitgliedern des Moderatorenteams. Er bedankt sich sehr für das große Interesse an den Planungswerkstätten, die an diesem Wochenende, gegliedert in die Themenwerkstätten 2.1 und 2.2 Städtebau / Öffentlicher Raum und 2.3 Wohnen sowie 2.4 Kultur unter dem Oberbegriff *Erörterung* stattfinden.

Herr Dr. Arning begrüßt alle Anwesenden herzlich auch im Namen der Oberbürgermeisterin, die seinerseits kontinuierlich über die Arbeitsergebnisse der Werkstätten unterrichtet wird und diese sehr begrüßt. Er bedankt sich ausdrücklich für das hohe Engagement der Inputgeber und Teilnehmer/innen der Planungswerkstätten.

Zum Einstieg in den 2. Werkstattblock erläutert Herr Herwarth die vorgeschlagene Tagesordnung. Dieser wird seitens des Plenums zugestimmt.

### 1.1 Tagesordnung

Der Ablauf der Werkstatt stellt sich wie folgt dar:

#### **Begrüßung und Einführung**

*Moderation*

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

*Themenspezifische Referenten und Referentinnen*

#### **Arbeit in Arbeitsgruppen**

*Moderation Brigitte Holz / Andrea Hartz / Carl Herwarth*

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

*Gewählte Sprecher/innen der einzelnen AGs, Moderation*

*Ergänzung aus dem Plenum, Diskussion*

*Statements ABG / Stadtverwaltung*

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

Ein besonderes Anliegen des heutigen Tages ist, wichtige das Wohnen ergänzende Themen wie Handel und Soziale Infrastruktur vertiefend zu behandeln.

### 1.2 Ablauf und Struktur der Planungswerkstätten

Im Rahmen der *Erkundungsphase* erfolgte 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 nun anstehenden *Erörterungsphase* sollen die Möglichkeiten zur weiteren Gestaltung der Planung erarbeitet und in Form von Szenarien bewertet werden.

Die *Empfehlungsphase* widmet sich der Formulierung umzusetzender Ziele und Inhalte. Die Zusammenführung der Arbeitsergebnisse der einzelnen Werkstattgruppen erfolgt im Rahmen des geplanten Abschlussforums.

Den Gesamtüberblick über die Struktur und den Ablauf der Werkstätten gibt die nachfolgende Abbildung.

<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
<b>Phase 2</b>	<b>Erörterung</b>			
	Kultur	Öffentlicher Raum	Wohnen	Städtebau
<b>Phase 3</b>	<b>Empfehlung</b>			
	Kultur	Öffentlicher Raum	Wohnen	Städtebau
<b>Ab-schluss</b>	Zusammenführung der Arbeitsergebnisse (Gesamtbild / Empfehlungen)			
	<b>Abschlussforum</b>			
	Abstimmung der Arbeitsergebnisse im Plenum			

Abb. 1: Struktur und Ablauf der Planungswerkstätten

### 1.3 Arbeitsleitlinien / Protokollpläne der Werkstatt 2

Carl Herwarth, Moderation / Plenum

Herr Herwarth erläutert, dass in Auswertung der 1. Planungswerkstatt Protokollpläne sowie Arbeitsleitlinien ausgearbeitet wurden. Die Basis der Arbeitsleitlinien bildet die Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse, die in den Dokumentationen des 1. Werkstattwochenendes ausführlich dargestellt sind. Die Dokumentationen sind im Internet zum Download eingestellt. Sie stehen im Foyer auch in gedruckter Form zur Verfügung und sind nach der Veranstaltung über das Büro der Oberbürgermeisterin<sup>1</sup> erhältlich.

#### 1.3.1 Arbeitsleitlinien

Die Arbeitsleitlinien für die Werkstatt 'Wohnen / Soziale Infrastruktur / Nahversorgung' stellen sich wie folgt dar:

##### Wohnen

- Kulturcampus als urbanes, kulturell und sozial durchmischtes sowie durchgrüntes Quartier in kleinteiliger Parzellierung
- Kulturcampus als 'Ausgleichsquartier' (Milderung von Defiziten auf dem Wohnungsmarkt)
- Benennung von Strategien / Maßnahmen zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf die Mietstruktur der umgebenden Stadtteile
- Hohe wohnbauliche Mischung durch verschiedene Wohntypologien, Wohnformen und Wohnangebote im Bestand und im Neubau
- Soziale Durchmischung durch Schaffung von Miet- / Eigentumswohnungen,
- Bereitstellung öffentlicher Fördermittel, hoher Anteil an Wohnbauflächen für Baugruppen, Wohngenossenschaften etc.
- Anpassbare Wohngrundrisse für verschiedene Lebenssituationen, Lebensformen und Lebensphasen; experimentelle Wohnformen (z.B. 'Künstlerwohnen auf Zeit', 'Atelierwohnen')

<sup>1</sup> Stadt Frankfurt am Main, Büro der Oberbürgermeisterin, Römerberg 23, 60311 Frankfurt am Main, Herr Dr. Arning / Frau Ripplinger, Telefon 069 / 21 24 48 99, kulturcampus@stadt-frankfurt.de

- Prüfung der Möglichkeiten des Philosophicums und sonstiger Bestandsbauten für eine Wohnnutzung.

#### **Soziale Infrastruktur / Nahversorgung (Handel)**

- Erhebung der aktuellen / perspektivischen Versorgungslage mit sozialen Infrastruktureinrichtungen durch die Stadt Frankfurt am Main zur Abschätzung des Bedarfs (Bilanzierung Angebot / Bedarf)
- Schaffung bürgerschaftlich und generationenübergreifend nutzbarer Räume (Multifunktionsseinrichtungen)
- Ergänzung des Bestands durch kleinteilige lokalbezogene Einzelhandels- und Gewerbeangebote (insb. kulturaffines Gewerbe)
- Vorhaltung der Erdgeschosszonen für kulturelle und gewerbliche Nutzungen zur Belebung des öffentlichen Raums
- Vorrang für stehendes Gewerbe bei der Vergabe von Flächen
- Einrichtung einer Koordinations- bzw. Infobörse zur Sammlung der Anregungen und Wünsche der Stadtteilbewohner/innen.

Den vorgeschlagenen Arbeitsleitlinien wird ohne Anmerkungen zugestimmt. Positiv vermerkt wird, dass sich die Vorstellungen von Initiativen, Baugruppen und Genossenschaften in vielen der Leitlinien wieder finden.

#### **1.3.2 Protokollpläne - Leitbild**

Herr Herwarth stellt die erarbeiteten Protokollpläne, die in der Zusammenschau als Leitbild der weiteren Entwicklung im Sinne einer Planungsphilosophie gesehen werden können, vor.

Diese Protokollpläne verdeutlichen bildhaft die in den ersten Werkstätten vorgetragene Anliegen 'erinnern / bewahren / identifizieren / verweben / verzahnen / durchmischen / begegnen / verbinden / entwickeln / ausstrahlen'.

Die Protokollpläne fanden in der AG Städtebau / Öffentlicher Raum, die am gestrigen Tag stattfand breite Zustimmung. Dem dort abgegebenen Votum schließen sich viele Anwesende an.

#### **Erinnern**

Die frühe Siedlungsentwicklung am Standort soll aufgegriffen werden, z.B. in Form der Bockenheimer Warte oder der Orientierung am Verlauf der historischen Landwehr. Diese Ursprünge sollen als 'historisches Gedächtnis' in die städtebauliche Konzeption einfließen.

#### **Bewahren**

Unstrittig ist, dass das baukulturelle Erbe (wenn auch nicht insgesamt) zu erhalten ist. Insgesamt befinden sich 12 unter baukulturellen Gesichtspunkten interessante Bauwerke auf dem Standort, davon sind acht bereits unstrittig in die städtebauliche Konzeption eingebunden. Vielfach ist bereits eine (Nach)nutzung für diese Gebäude vorhanden. Für vier Gebäude (AfE-Turm, Philosophicum, Bibliotheksgebäude, Studentenwohnheim) steht eine finale Klärung noch aus.

#### **Identifizieren**

Dieses Piktogramm thematisiert die Frage, womit die Bewohner/innen Frankfurts den Standort Kulturcampus verbinden. Dazu gehören Orte mit Strahlkraft, die über das Planungsgebiet hinaus bekannt und identitätsbildend sind (z.B. Bockenheimer Warte, Bockenheimer Depot, Palmengarten, Senckenberganlage und -museum etc.).

#### **Verweben**

Der Planungsraum soll in die umliegenden Stadträume wie selbstverständlich integriert und mit ihnen in einer Art Beziehungsgeflecht verwebt werden.

### **Verzahnen**

Unterschiedliche Erwartungen und Ansprüche auf Stadtteilebene und gesamtstädtischer Ebene sollen miteinander verzahnt werden, aber auch die unterschiedlichen stadträumlichen Begabungen des Standorts. Diese Ansprüche und Begabungen sollen mehrwertschaffend in Beziehung zueinander gesetzt werden.

### **Durchmischen**

Dieser zentrale Punkt verdeutlicht die gewünschte starke soziale, funktionale und kulturelle kleinteilige Durchmischung im Quartier, sowohl auf horizontaler als auch vertikaler Ebene. Auf diese Weise soll ein vitaler städtischer Raum entstehen, der unterschiedlichste städtische Funktionen (z.B. arbeiten, bilden, einkaufen, begegnen) ermöglicht.

### **Begegnen**

Begegnungen können auf unterschiedlichen Ebenen erfolgen: z.B. auf städtischen Plätzen, in Grünräumen etc. Diese Orte können entsprechend ihrer Lage besondere Gestaltqualitäten aufweisen. Als wichtiger Standort für Begegnungen wird insbesondere der Platz an der Bockenheimer Warte angesehen (soziokultureller Stadtteiltreffpunkt).

### **Verbinden**

Verbindungen sind notwendig, da sie die Lage des Quartiers stärken und die Erreichbarkeit des Stadtquartiers verbessern. Diese Erreichbarkeit soll umweltgerecht und stadtbildverträglich erfolgen, z.B. durch die Integration von Fuß- und Radwegen sowie ÖPNV-orientierten Verkehrswegen.

### **Entwickeln**

Der Standort soll Zeit haben, sich kleinteilig, individuell, autonom sowie phasenweise flexibel zu entwickeln. Dies ist ein Garant für die Entwicklung eines atmosphärisch-urbanen Stadtquartiers.

### **Ausstrahlen**

Mit der Entwicklung des Kulturcampus sind hohe Erwartungen an eine modellhafte Umsetzung verbunden, z.B. auf kultureller oder ökologischer Ebene (z.B. ressourcenschonende Entwicklung, CO<sub>2</sub>-Neutralität, autoarme Entwicklung). Der Kulturcampus steht auch für gelebte Inklusion, da eine gleichberechtigte Teilhabe unterschiedlicher Gruppen ermöglicht wird.

Protokollpläne<sup>2</sup>

Leitbilder

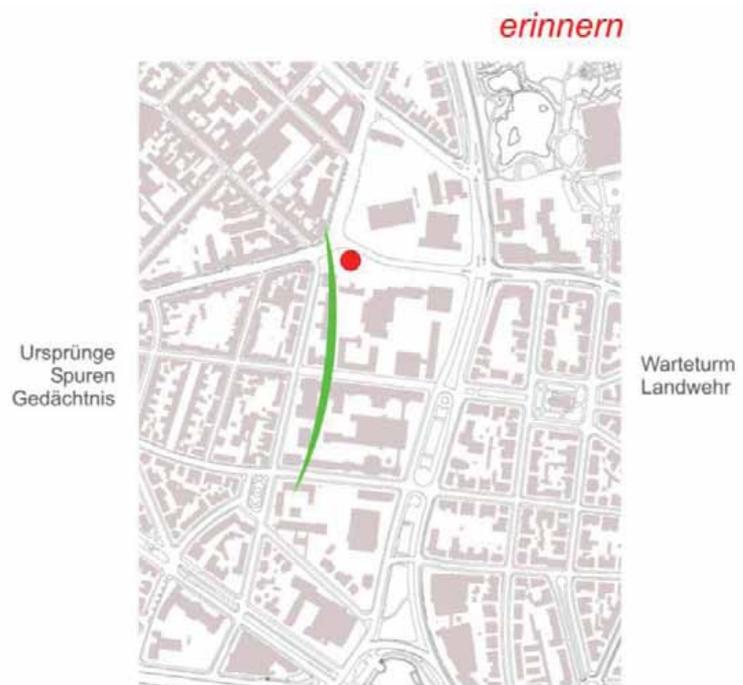


Abb. 2

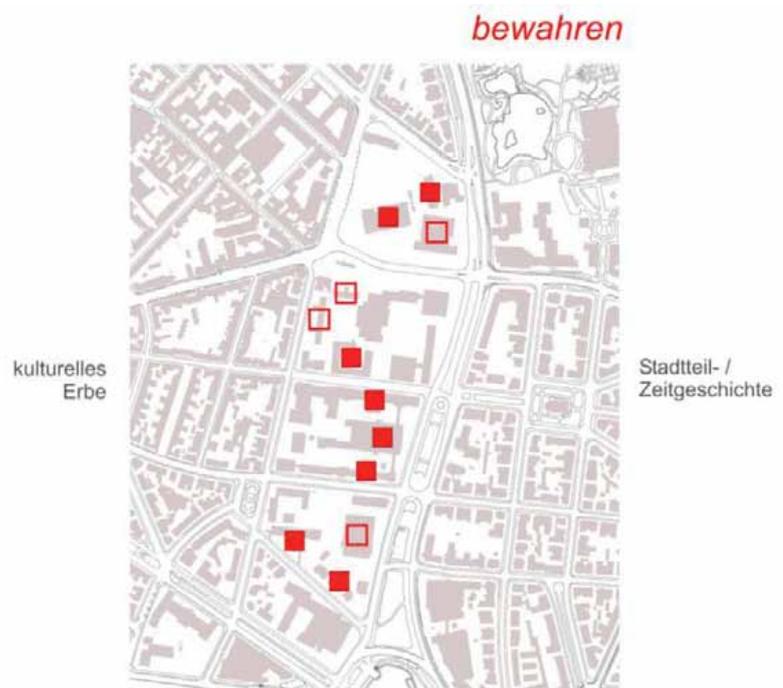


Abb. 3

<sup>2</sup> Quelle: Herwarth + Holz, Planung und Architektur

Protokollpläne

Leitbilder



Abb. 4



Abb. 5

Protokollpläne

Leitbilder

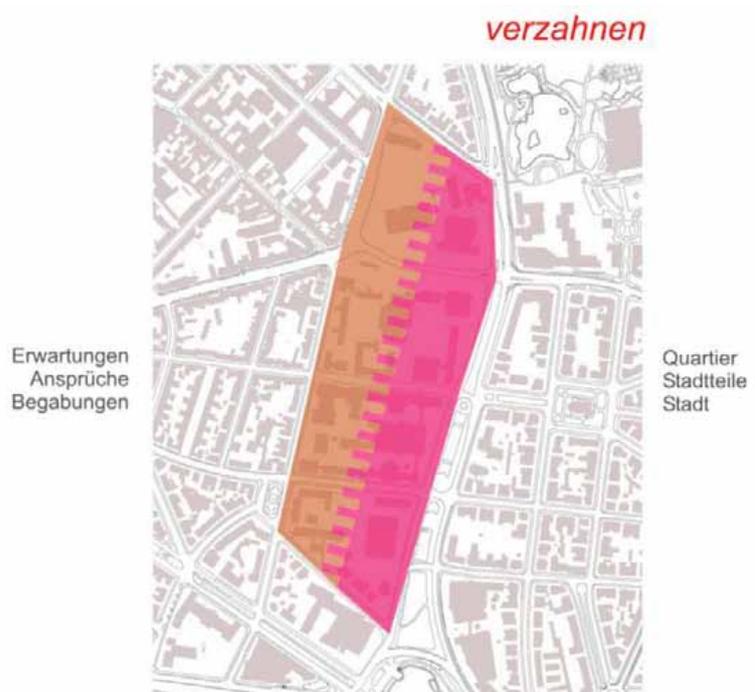


Abb. 6

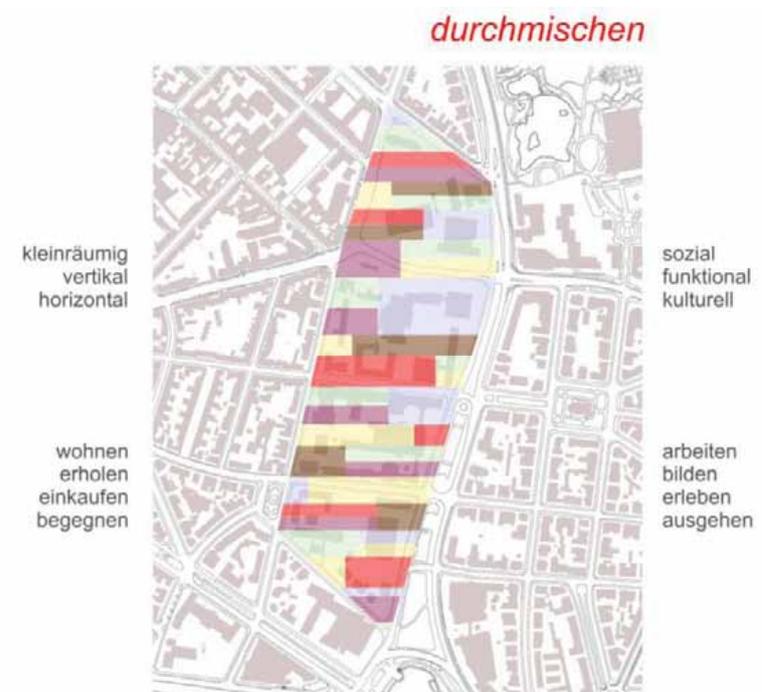


Abb. 7

Protokollpläne

Leitbilder

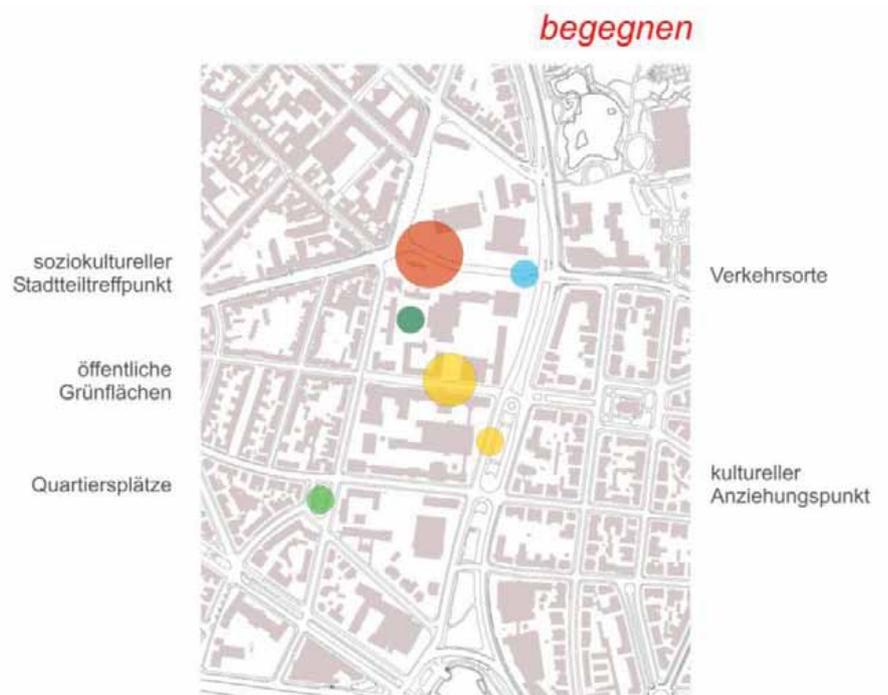


Abb. 8



Abb. 9

Protokollpläne

Leitbilder

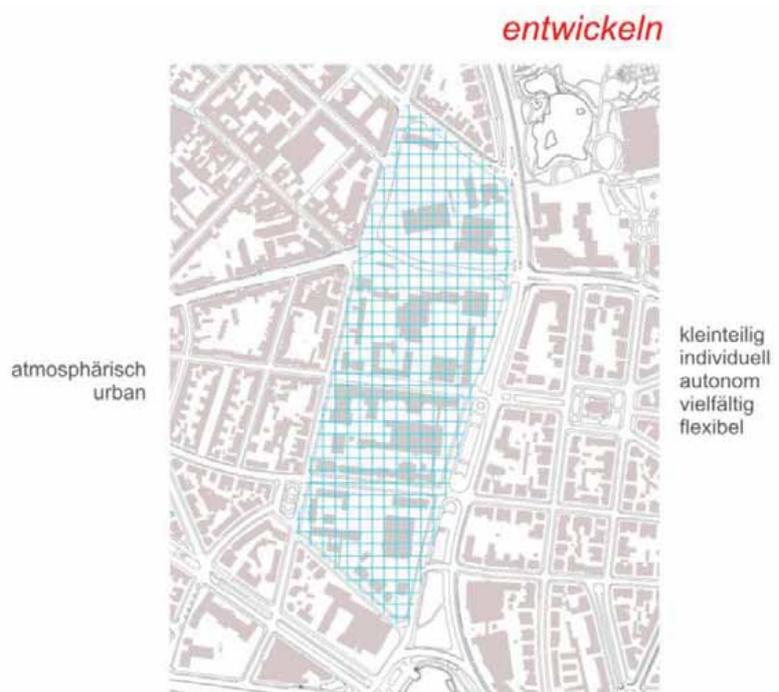


Abb. 10



Abb. 11

## 2 Input zur Arbeit der Arbeitsgruppen

Im Rahmen von Kurzvorträgen werden Inputs zur weiteren Gestaltung der Planung gegeben. Referent/innen sind:

- Städtebauliche Szenarien – Ergebnisse der 2. Werkstatt Städtebau / Öffentlicher Raum  
*Brigitte Holz, Freischlad + Holz*
- Vorstellungen zur Nachnutzung des Philosophicums  
*Anette Mönich, Gruppe Philosophicum, wohngeno*
- Ergebnisse des Treffens zum Philosophicum  
*Axel Kaufmann, Ortsvorsteher Ortsbeirat 2*
- Handel im Stadtteil – Rahmenbedingungen  
*Dr. Joachim Stoll, IHK Frankfurt am Main*
- Soziale Infrastruktur – Bildungs- und Betreuungseinrichtungen  
*Martin Hunscher, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main,  
Christian Oswald, Kita Studierendenhaus*

### 2.1 Städtebauliche Szenarien – Ergebnisse der 2. Werkstatt Städtebau / Öffentlicher Raum

*Brigitte Holz, Freischlad + Holz*

Frau Holz stellt die am ersten Tag der Planungswerkstatt in den Arbeitsgruppen diskutierten 12 städtebaulichen Szenarien (s. Abb. 16 - 27) nochmals kurz vor und erläutert ihre inhaltliche Ableitung. Die Szenarien lassen sich thematisch in vier Gruppen zusammenfassen, die aus wichtigen historischen Entwicklungsschichten des Campusareals abgeleitet wurden. Zuzuordnende Identifikationsmerkmale sind u.a. die historische Landwehr, die ehemalige Jügelstraße, in unterschiedlichem Umfang erhaltene Bestandsgebäude, aus dem Bestand sowie neu entwickelte Grünflächen und Plätze. Die jeweiligen Baufelder differieren in Abhängigkeit vom städtebaulichen Grundgerüst. Dies betrifft insbesondere die beiden mittleren Blöcke zwischen Bockenheimer Landstraße, Mertonstraße und Robert-Mayer-Straße.

Die ausführliche Erläuterung der Szenarien ist der Dokumentation der Werkstatt 2.1 Städtebau / 2.2 Öffentlicher Raum zu entnehmen.

Frau Holz weist darauf hin, dass sich im Rahmen der 2. Werkstatt zum Thema Städtebau / Öffentlicher Raum die Variante 3.2 als Vorzugs- bzw. Basisvariante herauskristallisiert hat, da dieser ein großes Potenzial für die weitere Ausarbeitung der Planung zugesprochen wird.<sup>3</sup> Im Rahmen der Arbeit wurden hierzu mit Blick auf die übrigen Szenarien wichtige Hinweise gegeben, die u.a. die Erhöhung der Durchlässigkeit des Blockes nördlich der Bockenheimer Landstraße (s. Szenario 3.4) und die Prüfung einer kleinteiligeren Gestaltung der Baufelder oder Baublöcke (s. Szenario 4.2) betreffen. Die Variante 3.2 verfügt in diesen Punkten über eine hohe Flexibilität.

Die Arbeitsergebnisse des Vortrages werden im Detail durch Frau Holz, Frau Hartz und Herrn Herwarth anhand der in den Arbeitsgruppen formulierten Anmerkungen und Skizzen unter Hinzuziehung der jeweiligen Stelltafeln erläutert.

Zum Thema funktionale und architektonische Kleinteiligkeit werden durch die Moderation Bilder u.a. aus der Gräfstraße (s. Assoziationen) gezeigt, die verdeutlichen, dass auch große Baublöcke eine hohe gebäudebezogene Vielfalt entwickeln können, sofern sie in Einzelgrundstücke parzelliert werden.

Über weitere Bilder (s. Assoziationen) wird aufgezeigt, welche Möglichkeiten in der Gestaltung quartiersbezogener Grünflächen liegen.

---

<sup>3</sup> s. Dokumentation 2. Werkstatt Städtebau / Öffentlicher Raum



2.1.2 Städtebauliche Szenarien (Quelle: Herwarth + Holz, Planung und Architektur)

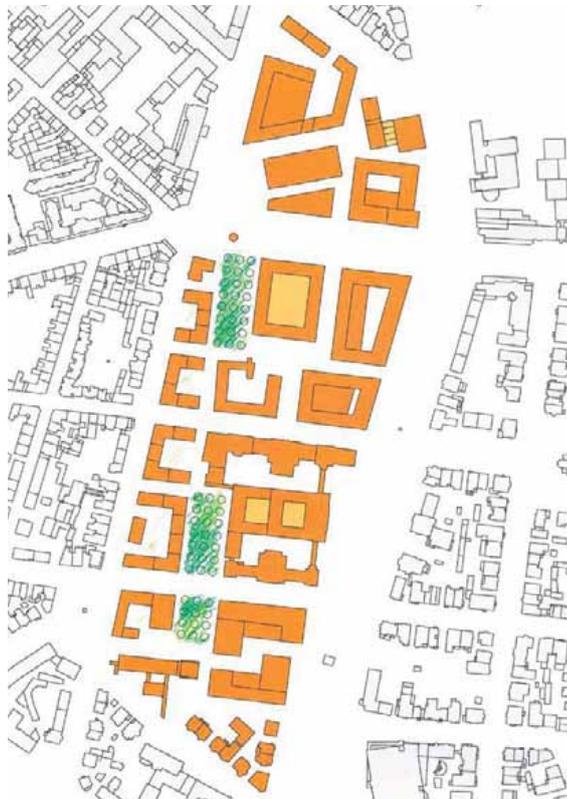


Abb. 16: Variante 1.1



Abb. 17: Variante 1.2



Abb. 18: Variante 2.1



Abb. 19: Variante 2.2



Abb. 20: Variante 2.3



Abb. 21: Variante 2.4



Abb. 22: Variante 3.1



Abb. 23: Variante 3.2



Abb. 24: Variante 3.3



Abb. 25: Variante 3.4



Abb. 26: Variante 4.1

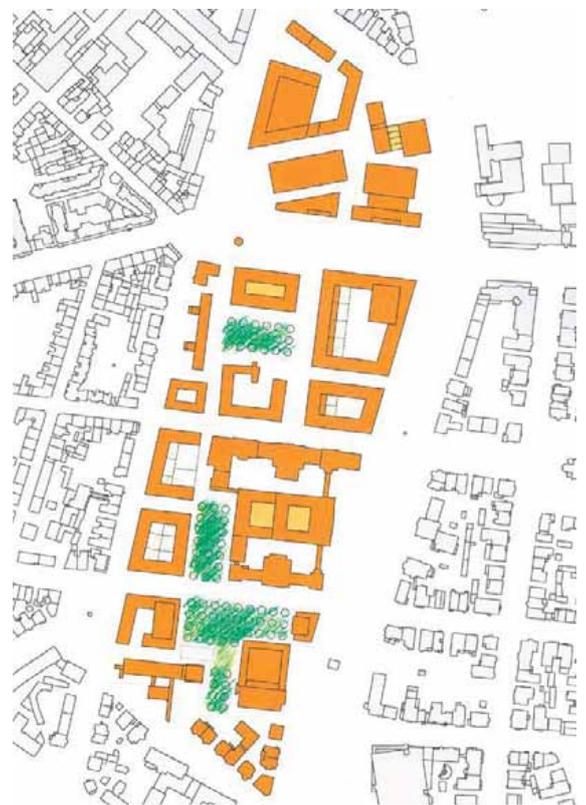


Abb. 27: Variante 4.2

### 2.1.3 Assoziationen



*Gräfstraße, Frankfurt am Main*



*Gräfstraße, Frankfurt am Main*



*Gräfstraße, Frankfurt am Main*



*Gipsdreieck, Berlin*



*Kleine Auguststraße, Berlin*



*Kleine Auguststraße, Berlin*



*Krausnickpark, Berlin*



*Krausnickpark, Berlin*

## 2.2 Vorstellungen zur Nachnutzung des Philosophicums

*Anette Mönich, Beate Schmidt, Anne Lamberjohann, Projektgruppe Philosophicum*

Frau Mönich beginnt ihren Vortrag mit einem Panoramabild des heutigen Campusareals und verweist auf die gestaltprägenden und Rahmen setzenden Gebäude des Juridicums und des Philosophicums. Anhand mehrerer Lagepläne aus unterschiedlichen Zeitebenen wird auch ihrerseits die städtebauliche Entwicklung des Universitätscampus nachgezeichnet.

Der Kramer-Plan des Universitätscampus aus dem Jahr 1963 zeigt mit seinen klaren Linien die eigentliche Struktur der Universität nach 1945. Im Vergleich dazu wird anhand des Lageplans aus dem Jahr 1986 deutlich, wie stark das Sozialzentrum, bei dem es sich um einen 'Nach-Kramer-Bau' handelt, den Blick verstellt und aufgrund seiner hohen Flächeninanspruchnahme zu einer Unübersichtlichkeit innerhalb des gesamten Campusgeländes führt. Im Vergleich zu 1986 hat sich bis heute aus stadtplanerischer Sicht auf dem Campus nicht viel getan, wie der aktuelle Schwarzplan beweist.

Ein von Frau Mönich vorgestelltes städtebauliches Strukturkonzept sieht den Abriss des Sozialzentrums und die Wiederaufnahme der historischen Jügelstraße vor. Entlang der Jügelstraße und in Teilen entlang der Bockenheimer Landstraße kann eine parzellierte Bebauung mit Handel und Gewerbe in den Erdgeschosszonen entstehen. Das Juridicum kann aus ihrer Sicht ggf. erhalten und in den oberen Geschossen für eine Wohnnutzung genutzt werden. Insgesamt wird dafür plädiert, möglichst wenig Bestandsgebäude abzureißen. In diesem Kontext wird insbesondere für den Erhalt des Ensembles aus Studierendenhaus, Philosophicum und Studentenwohnheim geworben.

Frau Mönich verweist in der Überleitung zu Frau Schmidt darauf, dass viele der Anwesenden im Stadtteil leben und dass ihr Interesse ist, im Quartier Wohnprojekte mit möglichst vielen Menschen auf den Weg zu bringen und neue Formen von Nachbarschaften zu entwickeln.

Frau Schmidt geht unterstützt durch Herrn Faruggia in ihrem Beitrag auf die Ideen und Vorstellungen ein, die mit dem Erhalt des Philosophicums verbunden sind. Das Philosophicum soll ein offenes und lebendiges Zuhause für viele Altersgruppen, Ethnien und Bedürfnisse sein, in dem Inklusion gelebt wird und Gemeinschaft eine hohe Bedeutung für alle Bewohner/innen hat. Dies umfasst sowohl die gegenseitige Unterstützung als auch die gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten. In diesem Kontext sollen auch (Gäste-)Räume z.B. für Studenten und Künstler vorgehalten werden, die nur für einen kurzen Zeitraum im Quartier leben. In Ergänzung dazu sind verschiedene Serviceleistungen denkbar (z.B. Frühstücksservice, Concierge). Im Ergebnis sollen im Philosophicum auch Arbeitsplätze entstehen, von denen positive Effekte für den gesamten Stadtteil ausgehen. Vorstellbar ist auch die Etablierung von soziokulturellem Gewerbe, z.B. Ateliers oder ambulanten Versorgungsdienstleistungen.

Frau Lamberjohann geht kurz auf Realisierungsmöglichkeiten im Rahmen der Gründung einer Genossenschaft ein und weist darauf hin, dass in einer solchen auch rechtlich Solidarität, gemeinsames Wirtschaften und Demokratie verankert sind. Die Projektgruppe Philosophicum arbeitet seit ca. einem halben Jahr an diesem Projekt. Ziel ist Eigenkapital in Höhe von 15 - 20 % der notwendigen Kosten bereit zu stellen. Die weitere Finanzierung ist über Hypothekendarlehen gegeben und Zuschüsse für den geförderten Wohnungsbau geplant.

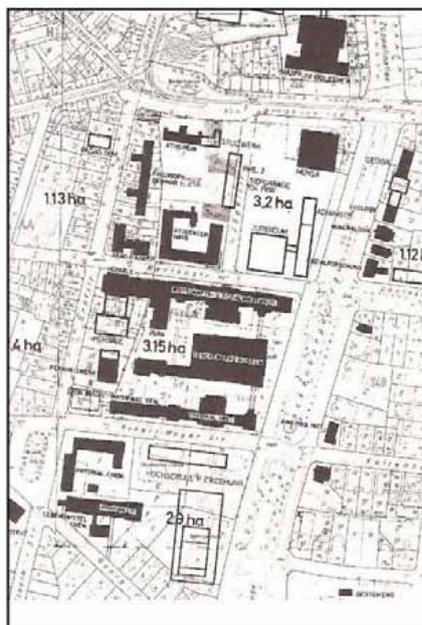
Die geplante Nutzungsmischung bildet sich wie folgt ab: soziokulturelles Gewerbe ca. 20 % (Erdgeschoss / 1. Obergeschoss) / 30 % Sozialwohnungen, 25 % Wohnungen im Rahmen des Mittelstandsprogramms, 15 % nicht geförderter Wohnraum / 10 % studentisches Wohnen.

Im Rahmen eines ersten durch Herrn Kaufmann moderierten Gesprächs mit der ABG Frankfurt Holding wurden die Vorstellungen der ABG zu einem Erbpachtzins präsentiert, der für die Projektgruppe allerdings nicht tragbar ist. Derzeit wird an einem realisierungsfähigen Kaufangebot an die ABG Frankfurt Holding gearbeitet. In diesem Kontext wird auch geprüft, wie sich der Denkmalschutzstatus auswirkt, ob eine höhere Ausnutzung als durch die ABG dargestellt, erzielt werden und ob das Gebäude sinnvoll energetisch ertüchtigt werden kann.

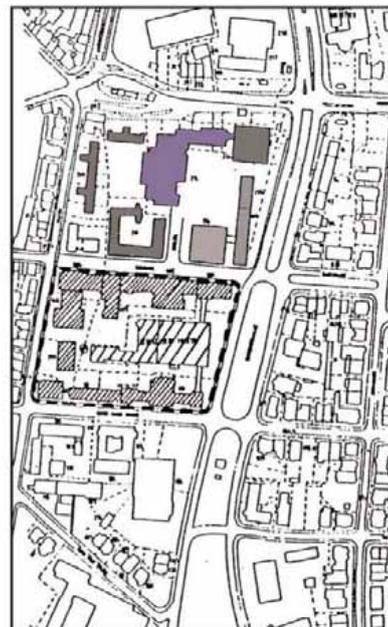
**Wir wollen die Identität und Wiedererkennbarkeit unserer Geschichte - Kein Tabula Rasa**



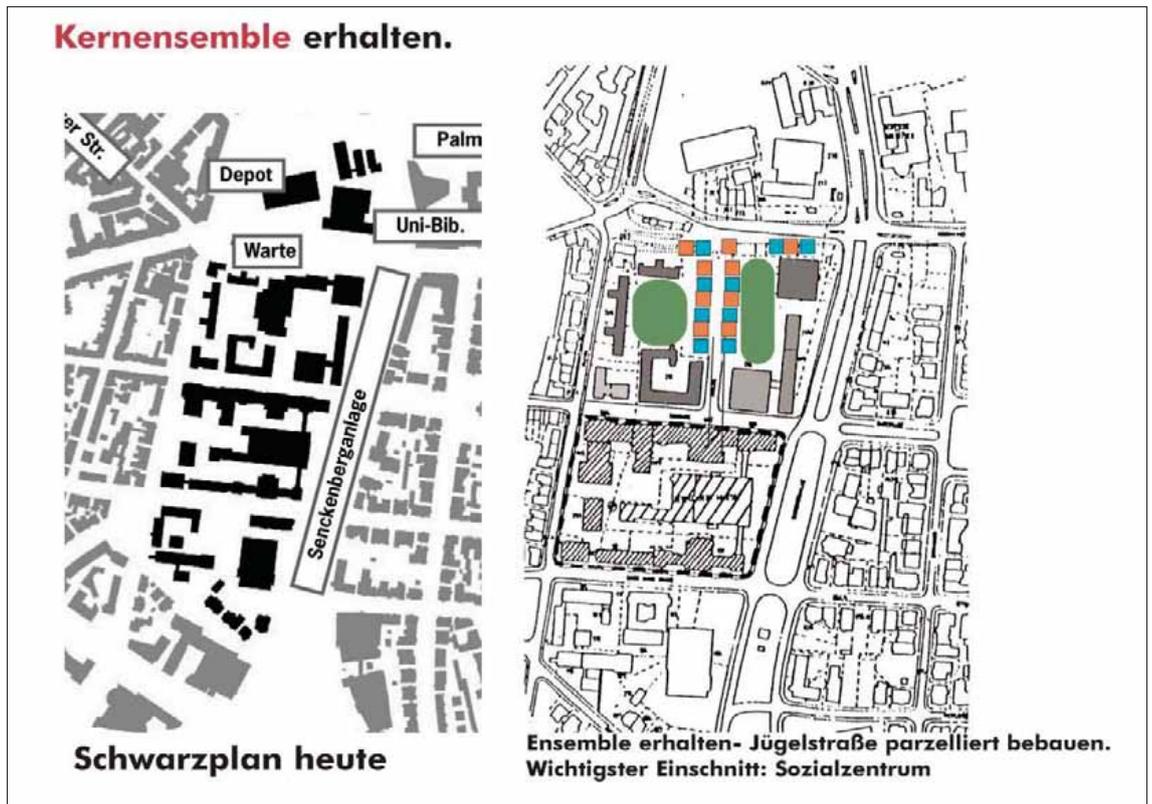
**Wie ist die Universität nach dem 2. Weltkrieg entstanden?  
Städteplanerischer Sicht**



**1963, Kramer geht**



**1986 mit Neuzugang Sozialzentrum**



**im Bereich lebendig leben**



**In Bezug zu anderen leben**



**Unser aller Slogan. Hier am Sozialzentrum**



### 2.3 Ergebnisse des Treffens zum Philosophicum

*Axel Kaufmann, Ortsvorsteher Ortsbeirat 2*

Herr Kaufmann berichtet von einem Treffen zwischen der ABG Frankfurt Holding, dem Ortsbeirat und der wohngeno, dass am 07. Februar 2012 stattfand. Im Rahmen des Termins wurde erörtert, wo die Akteure derzeit stehen und was am Standort 'Philosophicum' realisierbar sein könnte.

Aus seiner Sicht wurde deutlich, dass eine Vitalisierung des Gebäudes verbunden mit einem hohen finanziellen Aufwand (vgl. Aussagen von Herrn Grohmann / Prof. Jourdan im Rahmen der ersten Werkstattwoche) möglich ist.

Im Termin wurde seitens der ABG Frankfurt Holding dargestellt, dass das Gebäude das Grundstück nicht ideal ausnutzt (Verhältnis Wohnfläche zu Gebäudefläche ca. 50 %), sodass im Rahmen einer Nachnutzung verhältnismäßig wenig Wohnfläche geschaffen werden kann. Dies ist damit zu erklären, dass das Gebäude nicht als Wohngebäude konzipiert wurde. In einem Neubau ist beispielsweise ein Verhältnis Wohnfläche zu Gebäudefläche von bis zu 80 % erreichbar. Konstatiert wird allerdings, dass das denkmalgeschützte Bestandsgebäude einen hohen Wiedererkennungswert hat.

Herr Kaufmann weist darauf hin, dass die für das Philosophicum konzipierten Nutzungen nicht an den Erhalt des Philosophicums gebunden sind, sondern auch in einem Neubau realisiert werden könnten. Ggf. bietet sich hier eine Kooperation zwischen der ABG Frankfurt Holding und der Genossenschaft der bislang am Philosophicum interessierten Gruppe an. Aus seiner Sicht ist es wichtig, diesen Fakt nicht aus den Augen zu verlieren und sich über die Ziele einig zu werden, die die Initiativen verbinden.

Derzeit herrscht eine große Nachfrage nach geeigneten Standorten für gemeinschaftliche Wohnprojekte, sowohl im Bestand als auch im Neubau, auf dem Standort des Philosophicums wie auch auf anderen Standorten in Frankfurt.

Denkbar wäre daher, dass Genossenschaften im Rahmen einer Neubebauung Flächen zum Kauf und zur Entwicklung angeboten werden. Eine Kooperation zwischen Genossenschaften und der ABG Frankfurt Holding beim Bauen könnte jedoch sinnvoller sein, da die ABG bei einem Neubau Größenvorteile nutzen und letztendlich günstiger realisieren könnte.

Obwohl die Diskussion bereits emotional geführt wird, appelliert Herr Kaufmann an alle Akteure, darüber nachzudenken, ob die Verwirklichung der sehr guten genannten Projektideen wirklich vom Erhalt des Philosophicums abhängig ist oder nicht auch auf einen Neubau übertragen werden kann. Hierbei sollte insbesondere berücksichtigt werden, dass eine Vitalisierung des Gebäudes relativ teuer sein wird und die Möglichkeit Wohnflächen höchstwahrscheinlich geringer ausfallen wird als bei einer Neubebauung des Grundstücks. Abschließend verweist er darauf, dass die Stadtverordnetenversammlung ein großes Interesse daran hat, dass im Kulturquartier möglichst viele Wohnungen entstehen. Gleiches gilt für viele der hier Anwesenden.

### 2.4 Handel im Stadtteil – Rahmenbedingungen

*Dr. Joachim Stoll, IHK Frankfurt am Main*

Herr Dr. Stoll gibt in seinem Vortrag Handlungsempfehlungen zur Entwicklung des Campus aus der Sicht des Handels ab. Relevante Aspekte bzw. Themen sind aus seiner Sicht: Handel auf dem Kulturcampus / Auswirkungen auf die Leipziger Straße / ruhender und fließender Verkehr sowie mögliche Zielgruppen.

Er konstatiert einleitend, dass sich ein funktionierender Kulturcampus positiv auf die Frequenz in der Leipziger Straße auswirken kann. Aus städtebaulicher Sicht muss die Leipziger Straße integriert und an den Kulturcampus angebunden werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Laufwege von Bedeutung. Die Angebote in der Leipziger Straße und auf dem Kulturcampus müssen sich ergänzen; auf dem Kulturcampus darf kein Konkurrenzangebot zur

Leipziger Straße aufgebaut werden. Großflächen im Handel können sich negativ auf den Einzelhandelsstandort Leipziger Straße auswirken, da von ihnen eine starke Sog- oder Magnetwirkung ausgeht, die Kaufkraft aus der Leipziger Straße ziehen kann.

Grundsätzlich unproblematisch ist kleinteiliger Einzelhandel mit lokalem Angebot (z.B. Bäcker, Metzger, Lebensmittel). Sinnvoll auf dem Kulturcampus ist darüber hinaus kulturraffines Gewerbe (z.B. Galerien, Spezialgeschäfte). Da der Kulturcampus auch unter ökologischen Gesichtspunkten ein Leuchtturmprojekt sein soll, sind auch Spezialgeschäfte, z.B. zum Thema Mobilität / Elektromobilität / 'Generationenübergreifendes Leben' denkbar. Auch Gaststätten, Cafés und Kultureinrichtungen auf dem Kulturcampus wirken sich positiv auf den Einzelhandel in der Leipziger Straße aus, da diese Einrichtungen mehr Menschen nach Bockenheim bringen.

Aus seiner Sicht sollten auf dem Kulturcampus allerdings keine 'Wunschgeschäfte' geplant werden, da diese langfristig nicht überleben. Eine zweite Leipziger Straße ist für den Kulturcampus nicht denkbar. Um langfristig erfolgreich zu sein, ist zum einen eine Mindestfrequenz an Kunden, nicht an Besuchern notwendig, zum anderen eine Mindestverkaufsfläche unabdingbar. Vor diesem Hintergrund sind z.B. Textilunternehmen, die eine hohe Verkaufsfläche benötigen, auszuschließen.

Auch das Thema Verkehr ist ein wichtiger Aspekt für den möglichen Handel auf dem Kulturcampus. Grundsätzlich müssen für Läden, Dienstleister und kulturelle Einrichtungen Stellplätze vorgehalten werden. Dies betrifft insbesondere Spezialgeschäfte mit einem großen Einzugsgebiet. Lokale Versorger wie Metzgereien etc. benötigen weniger Stellplätze. Auch Stellplätze für Logistikdienstleister (UPS, DHL etc.) sind vorzuhalten. Besucher/innen benötigen außer einem gut ausgebauten Öffentlichen Personennahverkehr Taxiplätze, Behindertenparkplätze, etc..

Läden, Gaststätten, Kultureinrichtungen etc. müssen gut beliefert werden können. Da dies meist sehr früh am Morgen erfolgt, können Nutzungskonflikte mit einer Wohnnutzung entstehen. Um diese zu vermeiden, sind im Planungsprozess frühzeitige Abstimmungen notwendig.

Die Nähe des Standorts zur Autobahn und die damit verbundene schnelle Erreichbarkeit des Kulturcampus aus der Region ist für den Handel als Chance zu sehen, da Menschen ihren Einkauf grundsätzlich nach dem Faktor Zeit planen. Das heißt, sie überlegen, wie schnell sie einen Standort erreichen können.

Auch die Frage, wer auf dem Kulturcampus wohnen wird, ist für den Einzelhandel von großer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist allerdings die Unterscheidung zwischen Besuchern und Kunden wichtig. Das Kulturquartier benötigt nicht nur eine hohe Besucherfrequenz, sondern vor allem Kunden mit Kaufkraft, die dort auch etwas einkaufen. Potenzielle Kunden sind die zukünftigen Bewohner/innen (z.B. Ältere, Jüngere, Familien). Ihre Bedürfnisse in der Nahversorgung, aber auch Vorstellungen bzgl. der Aufenthaltsqualität müssen mit in die Planung einbezogen werden, damit man zu einem realistischen Bild zum Thema Handel kommt.

# Kulturcampus Bockenheim

## Anmerkungen aus Sicht des Handels

Von:

Dr. Joachim Stoll



## Handlungsempfehlungen aus Sicht des Handels

- Wirkungen auf die Leipziger Strasse
- Handel auf dem Kulturcampus
- Verkehr ruhend/fliessend
- Zielgruppen



## Wirkungen auf die Leipziger

- + Funktionierender K.Campus kann positiv auf die Frequenz auf der Leipziger sorgen
- Angebote müssen ergänzen/nicht verdrängen
- Großflächen können negativ wirken



## Handel auf dem Campus

- + Kleinteiliger Einzelhandel m. Lokalem Angebot (Bäcker, Metzger, Lebensmittel, ...)
- + Kulturaffines Gewerbe (Galerien, Spezialgeschäfte, ...)
- + Spezialgeschäfte z.Thema „Elektromobilität“, „Mobilität“, „Generationenübergreifendes Leben“
- + Gaststätten, Cafees, Kultur → positiv auf Leipziger



## Handel auf dem Campus (2)

- Großflächen können negativ wirken (Sog aus der Leipziger)
- „Wunschgeschäfte“ werden nicht überleben
  - Mindestfrequenz an Kunden (nicht Besucher)
  - Mindest-VK-Fläche notwendig
  - was wäre das für ein Kulturcampus? Ein ½ Einkaufszentrum?



## Verkehrsplanung

- + Ruhender Verkehr: Parkflächen für Läden, Dienstleister, Kultur, ...
- + Läden, Gaststätten, Kultureinrichtungen müssen beliefert werden können
- + Besucher benötigen außer dem gut ausgebautem ÖNV Taxiplätze, Behindertenparkplätze, ...
- + Chance der nahen Autobahn für großes Einzugsgebiet



## Zielgruppen

- + Definition der Zielgruppe
- + Besucher oder Kunden?
- + Wer soll dort wohnen?
  - welche Bedürfnisse haben sie in Nahversorgung
  - welche Aufenthaltsqualität wird gesucht

## Zusammenfassung

- Funktionierender K.Campus kann positiv auf die Frequenz auf der Leipziger sorgen
- Angebote müssen ergänzen/nicht verdrängen
- Großflächen können negativ wirken
- Handel benötigt Verkehrsinfrastruktur
- (geplante) Bewohner → Nachfrage

## 2.5 Soziale Infrastruktur – Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

*Martin Hunscher, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main,  
Christian Oswald, Kita Studierendenhaus*

Herr Hunscher erläutert die unterschiedlichen Berechnungsmodi zur Prognostizierung des sozialen Infrastrukturbedarfs für Betreuungsplätze. Daran anschließend gibt er einen Überblick über Standorte für Kindertagesstätten im Gebiet.

Dem vorliegenden Planungsschlüssel liegen sowohl Erfahrungswerte als auch pädagogische Konzepte zugrunde. Die Zahlenwerke werden bei allen städtischen Planungen größeren Umfangs, d.h. ca. > 100 Wohneinheiten herangezogen. Für den Kulturcampus ist bezüglich der Betreuungssituation ein Neubedarf festzustellen, der im Quartier abzubilden ist. Dabei wird von der Betreuung unter 3-Jährige, Kindertagesstätte, Hort sowie Grundschule ausgegangen.

Die Ausgangsbasis für die Bestimmung des Bedarfs an Betreuungsplätzen ist die Wohneinheit. Dabei entsprechen 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) eine Wohneinheit. Bei der Belegungsdichte wird von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen (vgl. dazu die durchschnittliche Belegungsdichte in Frankfurt am Main mit 2,1 Personen pro Wohneinheit). Ebenfalls wichtig für die Berechnung ist der Anteil der Kinder pro Jahrgang, d.h. von allen Altersjahrgängen, die in den Wohnungen leben, sind z.B. 1,5 % betreuungsbedürftige Jahrgänge. Die Anzahl der Jahrgänge beziehen sich auf die jeweilige Thematik (z.B. drei Jahrgänge bei den Unter-3-Jährigen). Die erforderlichen Betreuungsplätze pro Wohneinheit ergeben sich multipliziert mit dem Versorgungsgrad, der sich aus gesetzlichen Grundlagen sowie Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung ableitet. Anhand dieser Zahl lassen sich auch die Folgekosten pro Betreuungsplatz errechnen. Dies betrifft einerseits die reinen Herstellungskosten (Erstellung, Ausstattung etc.). Bei einer Kita mit 100 Betreuungsplätzen war über einen längeren Zeitraum von einem Wert von 2,3 Mio. EUR auszugehen. Aktuelle Kindertagesstätten, die im Passivhausstandard errichtet werden und den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung bzgl. ihres Komforts erfüllen, kosten in Frankfurt am Main rund 4,1 Mio. EUR. Die Folgekosten für soziale Infrastruktur liegen damit bei knapp 11.000 EUR, mit denen der städtische Haushalt bei der Entwicklung eines Quartiers pro Wohnung belastet wird.

Bei ca. 1.500 Wohneinheiten, die auf dem Kulturcampus geschaffen werden sollen, ergeben sich ca. 400 Betreuungsplätze und ca. 225 Grundschulplätze. Wichtigste Stellschraube bezüglich dieser Werte ist die Belegungsdichte. Hierzu ist zu eruieren, wie die Belegungsstruktur im Quartier aussehen wird. Die genannten Werte stellen also das absolute Maximum dar. Bei 225 notwendigen Grundschulplätzen ist kein eigener Grundschulstandort im Quartier erforderlich. In diesem Fall sind Erweiterungsmöglichkeiten in den Grundschulen im Umfeld des Kulturcampus darzustellen. Im Umfeld des Kulturcampus sind drei Grundschulen gut fußläufig zu erreichen. Es ist Aufgabe des Stadtschulamtes, die Nachverdichtungspotenziale auch vor dem Hintergrund gestiegener Raumanforderungen durch das gestiegene Ganztagsbetreuungsangebot dieser Standorte zu prüfen.

Bezüglich der Kindertagesstätten sind auf dem Kulturcampus die Standorte Studierendenhaus in Quartiersmitte und Professorenvillen im südlichen Bereich vorgesehen. Insbesondere der südliche Standort verfügt über eine für eine innerstädtische Kita gute Freiflächensituation und vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten.

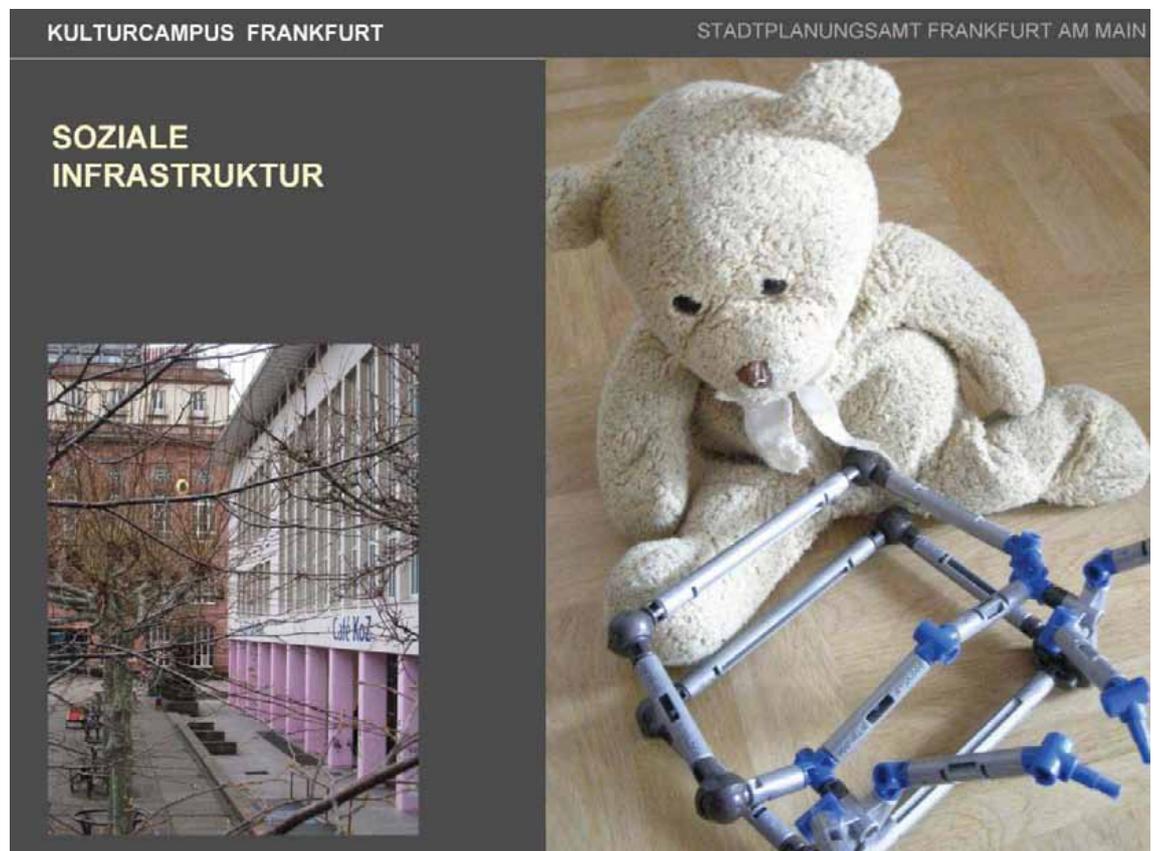
Herr Oswald führt aus, dass die Kita im Studierendenhaus seit über 40 Jahren in freier gemeinnütziger Trägerschaft betrieben wird. Zurzeit wird die Einrichtung von 45 Kindern und deren Familien besucht. Für den Träger ist sehr gut vorstellbar, weitere Plätze am Standort zu schaffen, da sich im Umfeld viele kulturelle Angebote für Kinder befinden, die häufig durch die Kita genutzt werden und die sich bei den Kindern großer Beliebtheit erfreuen. Die Kita im Studierendenhaus versteht sich in erster Linie als Bildungseinrichtung und nicht als Betreuungseinrichtung.

Im Rahmen der Planung bittet er, das Augenmerk aus Sicht der Kinder auf folgende Punkte zu lenken:

- Reduzierung des Autoverkehrs, der den Bewegungsdrang der Kinder einschränkt
- Bau anregender und aufregender Spielplätze, die zum Bespielen einladen und auf denen die Kinder z.B. laut sein können
- Öffnung der neuen Kulturinstitute für Kinder durch Unterbreitung besonderer kultureller und künstlerischer Angebote.

Hr. Kaufmann ergänzt den Vortrag von Herrn Oswald und Herrn Hunscher und teilt mit, dass das Thema 'attraktive Spielplätze' im Ortsbeirat und bei den Kinderbeauftragten auf offene Ohren stößt. Er verweist darauf, dass bereits gute Beispiele umgesetzt wurden (z.B. Grüneburgpark).

Zum Thema der Erweiterungsmöglichkeiten von Grundschulen hat bereits eine Ortsbegehung der Franckeschule stattgefunden, mit dem Ziel zu prüfen, ob die Grundschule fünfzügig ausgebaut werden kann. Es wurde ein Antrag verabschiedet, in dem die Stadtverordneten gebeten werden, zeitnah Planungsmittel bereitzustellen, damit eine entsprechende Planung zügig umgesetzt werden kann.



KULTURCAMPUS FRANKFURT				STADTPLANUNGSAMT FRANKFURT AM MAIN					
<b>Berechnungsmodi sozialer Infrastrukturbedarf für Betreuungsplätze</b>									
<b>Unter-3-Jährige</b>									
Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze	Folgekosten pro Betreuungsplatz	Folgekosten für Kategorie: Unter-3-Jährige	
1	2,5	2,5	1,5%	3	50%	0,05625	23.000 €	1.294 €	
<b>Kindertagesstätte</b>									
Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze	Folgekosten pro Betreuungsplatz	Folgekosten für Kategorie: "Kindertagesstätten"	
1	2,5	2,5	1,5%	3,5	100%	0,13125	23.000 €	3.019 €	
<b>Hort</b>									
Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze	Folgekosten pro Betreuungsplatz	Folgekosten für Kategorie: Hort	
1	2,5	2,5	1,5%	4	50%	0,075	23.000 €	1.725 €	
<b>Grundschule</b>									
Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze	Folgekosten pro Betreuungsplatz	Folgekosten für Kategorie: Grundschule	
1	2,5	2,5	1,5%	4	100%	0,15	32.000 €	4.800 €	
<b>Berechnung der Folgekosten für die Soziale Infrastruktur anhand der BGF Wohnen (ohne Grundstückskosten)</b>									
BGF Wohnen	Anzahl der Wohneinheiten	Folgekostenanteil je WE für:				Folgekosten Soziale Infrastruktur je WE	Folgekosten Soziale Infrastruktur		
		Unter-3-Jährige	Kindertagesstätte	Hort	Grundschule				
100	1	1.293,75 €	3.018,75 €	1.725,00 €	4.800,00 €	10.837,50 €	10.837,50 €		
Bemerkung: Eine Wohneinheit (WE) entspricht 100 qm BGF Wohnen. Die BGF Wohnen ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen inkl. zulässiger Staffelgeschosse.									

KULTURCAMPUS FRANKFURT				STADTPLANUNGSAMT FRANKFURT AM MAIN					
<b>Berechnungsmodi sozialer Infrastrukturbedarf für Betreuungsplätze</b>									
<b>Unter-3-Jährige</b>									
Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze			
1500	2,5	3750	1,5%	3	50%	84.375			
<b>Kindertagesstätte</b>									
Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze			
1500	2,5	3750	1,5%	3,5	100%	196.875			
<b>Hort</b>									
Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze			
1500	2,5	3750	1,5%	4	50%	112,5			
<b>Grundschule</b>									
Anzahl WE	Belegungsdichte	Einwohnerzahl	Anteil der Kinder pro Jahrgang	Anzahl der Jahrgänge	Versorgungsgrad	erforderliche Betreuungsplätze			
1500	2,5	3750	1,5%	4	100%	225			

KULTURCAMPUS FRANKFURT
STADTPLANUNGSAMT FRANKFURT AM MAIN




Studierendenhaus

### Standorte für Kindertagesstätten

... und mögliche Erweiterungsflächen




Villen Georg- Voigt-Straße 6-8

KULTURCAMPUS FRANKFURT
STADTPLANUNGSAMT FRANKFURT AM MAIN



**Kommunale und staatliche Schulen/ Private Schulen**

<p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">G</span> Grundschulen</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">H</span> Hauptschulen</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">R</span> Realschule</p>	<p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">IGS</span> Integrierte Gesamtschule</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">GY / GYO</span> Gymnasium/ Gymn. Oberstufe</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B</span> Berufsschule</p>	<p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">G</span> Grundschulen</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">H</span> Hauptschulen</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">R</span> Realschule</p>	<p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">IGS</span> Integrierte Gesamtschule</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">GY / GYO</span> Gymnasium/ Gymn. Oberstufe</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B</span> Berufsschule</p>
---	--	---	--

### 3 Arbeit im Plenum

Abweichend von der vorgestellten Tagesordnung wird der Arbeit im Plenum der Vorzug gegenüber der Arbeit in Arbeitsgruppen gegeben. Während in der 1. Werkstatt überwiegend wohnbauliche Fragestellungen behandelt wurden, liegt der Fokus in Spiegelung der Inputs heute auf der Erörterung von Fragestellungen zu Handel und Bildungseinrichtungen. Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der Diskussion thematisch geordnet zusammengefasst.

#### Einzelhandel / Nahversorgung

- Der erzeugerbasierte Frischemarkt an der Bockenheimer Warte sollte möglichst ausgebaut werden. Von einem zusätzlichen Floh- / Trödelmarkt auf dem Platz an der Bockenheimer Warte werden keine positiven Effekte (vgl. Trödelmarkt Konstablerwache) ausgehen.
- Die Leipziger Straße soll durch die Entwicklung auf dem Kulturcampus gestärkt werden und keinesfalls eine Schwächung erfahren.
- Informationen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main sind im Internet veröffentlicht. Weiterführende Untersuchungen ergaben, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Sophienstraße unter Versorgungsgesichtspunkten geboten ist; eine Gefährdung für die Leipziger Straße wird hiervon nicht ausgehen.
- Ein Grund für die Ansiedlung liegt darin, dass die Anforderungen der Kunden an Märkte gestiegen ('Handel im Wandel') sind, das heißt, es ist eine klare Tendenz zu größeren Flächen (1.500 m<sup>2</sup> und größer) erkennbar.
- Die Stadtverwaltung hat im Rahmen der Beurteilung der Einzelhandelsverträglichkeit keinen Einfluss auf die Segmentierung, sondern nur auf die Dimension und die räumliche Verteilung des Einzelhandels.
- Der Einzelhandel auf dem Kulturcampus kann nicht wie ein Einkaufszentrum gemanagt werden. Die gewünschte Durchmischung und Kleinteiligkeit ('small + special') kann nur im Zusammenwirken der einzelnen Hauseigentümer als Vermieter sichergestellt werden.
- Eine Planung von 'Wunschgeschäften' auf dem Kulturcampus ist zu vermeiden.
- Subventionierte Mieten sind max. im Kulturbereich denkbar, nicht bei der Nahversorgung. Der Einzelhandel auf dem Kulturcampus benötigt eine hohe Kundenfrequenz, die nicht durch günstige Mieten generiert werden kann.
- Dem Wunsch nach Kleingewerbe, z.B. um 'nachhaltiges Reparieren' zu ermöglichen, kann nur durch die freie Wirtschaft und entsprechende Angebote Rechnung getragen werden.

#### Bildungseinrichtungen

- Es wird angeregt den Versorgungsgrad für Kinderbetreuung auch vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung zu prüfen.
- Das derzeitige innenstadtnahe Kita-Angebot wird überwiegend dezentral und wohnungsnah mit kleinen Einrichtungen gedeckt. Dieser Ansatz könnte auch auf dem Kulturcampus verfolgt werden, falls die Kita im Studierendenhaus und die geplante Kita in den Professorenvillen den zukünftigen Bedarf nicht abdecken.
- In den geplanten Wohngebäuden entlang der Gräfstraße sind Potenziale für dezentrale Einrichtungen vorhanden. Der Einzugsbereich einer Kita sollte dabei idealerweise 400 Meter nicht überschreiten.
- Es besteht Bedarf an Einrichtungen für Jugendliche ab 16 Jahren. Die bestehenden Angebote (z.B. Jugendzentrum Adalbertstraße, 'Exzess') sind nicht ausreichend und zu klein. Auch für die Bereiche im AfE-Turm, die derzeit in Teilen von Jugendlichen selbstverwaltet genutzt werden, ist Ersatz zu finden.

- Auf dem Kulturcampus sollte eine Stadtteilbibliothek aufgebaut werden, da die jetzige Bibliothek zu klein ist. Auch dies kann zu Lebendigkeit im Quartier beitragen.

**Städtebau / Wohnen**

- Der Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnformen spiegelt sich in hohem Maß in den vorgestellten Arbeitsleitlinien wider. Dies wird von vielen Anwesenden sehr begrüßt.
- Im Rahmen der 3. Planungswerkstatt sollten Ansätze zur Entwicklung kostendeckender Wohnraumkonzepte diskutiert werden. Hierbei sollte die Initiative 'Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen' einbezogen werden.
- Beim Wegfall des Studentenwohnheims sollen die entfallenden 80 Wohnheimplätze vor dem Hintergrund der Unterversorgung mit studentischem Wohnraum an anderer Stelle auf dem Kulturcampus neu geschaffen werden. Durch die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst wird zusätzlicher Bedarf an Wohnraum auf dem Kulturcampus generiert.
- Ein Ausbau der Wohnheimplätze im Studierendenhaus ist denkbar, das Studierendenhaus soll jedoch nicht mit Nutzungen überfrachtet werden. Bis zur nächsten Planungswerkstatt soll verifiziert werden, welche Nutzungen im Studierendenhaus denkbar sind.
- Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sollte verstärkt auch auf die Wohnbedürfnisse älterer Menschen eingegangen werden.
- Aus Sicht der Vertreter/innen, die sich für eine wohnbauliche Nachnutzung des Philosophicums einsetzen, ist hier ein Wohnflächenfaktor von 0,75 (75 %) erreichbar. Berücksichtigt werden sollte hierbei, dass Nutzer in Gemeinschaftswohnungen in geringerem Umfang Wohnfläche in Anspruch nehmen als im normalen Wohnungsbau. Die Prüfergebnisse der Projektgruppe Philosophicum sollten im Rahmen der 3. Planungswerkstatt im Plenum präsentiert werden.
- Zur besseren Beurteilbarkeit der vorgestellten Szenarien sollte in der 3. Planungswerkstatt eine kurze Einführung zu Abstandsflächen, Belichtung etc. als wesentlichen Qualitätskriterien des Wohnens erfolgen.
- Gebeten wird, aufzuzeigen, welches Wohnungsgemeinde aus Sicht der Stadt Frankfurt am Main realisiert werden sollte.
- Angeregt wird, in Bockenheim eine Wohnungstauschbörse einzurichten.

## 4 Statements

### 4.1 Statement Herr Junker, ABG Frankfurt Holding

Herr Junker fasst zusammen, dass die geäußerten Wünsche und Vorstellungen der Teilnehmer/innen seinerseits zum überwiegenden Teil nachvollziehbar sind. Die Umsetzbarkeit steht allerdings unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Prüfung. In diesem Zusammenhang verweist er auf den Kulturvertrag zwischen der Stadt Frankfurt am Main und dem Land Hessen aus dem Jahr 1999, der bestimmt, in welcher Größenordnung die Art und das Maß der Nutzung geregelt werden müssen, damit der Wegzug der Universität dargestellt werden kann. Die in diesem Vertrag genannten Werte (30 % Wohnen, 70% Gewerbe) wurden bereits verändert (40 % Wohnen, 60 % Gewerbe). Er verweist auf die preisbildende Faktoren Grundstückspreis und Baukosten, die man nicht bzw. kaum beeinflussen kann. Das Grundstück wurde der ABG Frankfurt Holding vom Land Hessen zum vollen Verkehrswert veräußert. Die Baukosten können in Maßen beeinflusst werden, allerdings sind Nebenkosten, Infrastrukturkosten etc. (vgl. Input Herr Hunscher) zu berücksichtigen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Vorstellungen zum Wohnen ist zu prüfen, ob die Stadt Frankfurt am Main bzw. das Land Hessen bereit sind, entsprechende Fördermittel bereit zu stellen.

### 4.2 Statement Herr Dr. Arning, OB Büro

Herr Dr. Arning weist darauf hin, dass im Zusammenklang der bisherigen Werkstätten am 2. Werkstattwochenende ein guter Arbeitsstand erreicht wurde. Er freut sich, dass heute insbesondere eine größere Klarheit bei den Themen Handel und Bildungsinfrastruktur erreicht werden konnte. Er empfiehlt für die weitere Arbeit, die Perspektive noch stärker in die Zukunft zu richten, die eigene Gegenwart ein Stück weit zu überspringen und zu überlegen, wie die Stadt bzw. die innenstadtnahen Quartiere in 10-15 Jahren aussehen werden bzw. sollen. Insgesamt besteht die große Aufgabe, viele Dinge zusammenzudenken.

## 5 Fazit und weiteres Vorgehen

*Carl Herwarth, Moderation*

Herr Herwarth merkt an, dass das Abschlussstatement von Herrn Dr. Arning durchaus als treffendes Plädoyer für die weitere Arbeit in den Planungswerkstätten angesehen werden kann. Er bedankt sich bei allen Anwesenden für ihr Engagement und die intensive Diskussion, die wichtige Hinweise für die nächsten Arbeitsschritte ergeben hat und hofft, in der dritten Themenwerkstatt zum Thema Kultur ebenso viele engagierte Teilnehmer/innen begrüßen zu dürfen.

**Impressionen**



*Moderation  
Carl Herwarth*



*Statement  
Herr Dr. Arning*



*Inputvortrag  
Frau Holz*

Impressionen

*Vorstellung der Ergebnisse vom Vortag - AG 1, Frau Holz*



*Vorstellung der Ergebnisse vom Vortag - AG 2, Frau Hartz*



*Vorstellung der Ergebnisse vom Vortag - AG 3, Herr Herwarth*



Impressionen



*Inputvortrag  
Frau Mönich*



*Inputvortrag  
Frau Schmitt /  
Herr Faruggia*



*Inputvortrag  
Frau Lamberjohann*

**Impressionen**

*Inputvortrag  
Herr Kaufmann*



*Inputvortrag  
Herr Dr. Stoll*



*Inputvortrag  
Herr Hunscher*



**Impressionen**

*Inputvortrag  
Herr Oswald*



*Statements*



*Plenum*



**Impressionen**

*Diskussion im  
Plenum*



*Diskussion im  
Plenum*

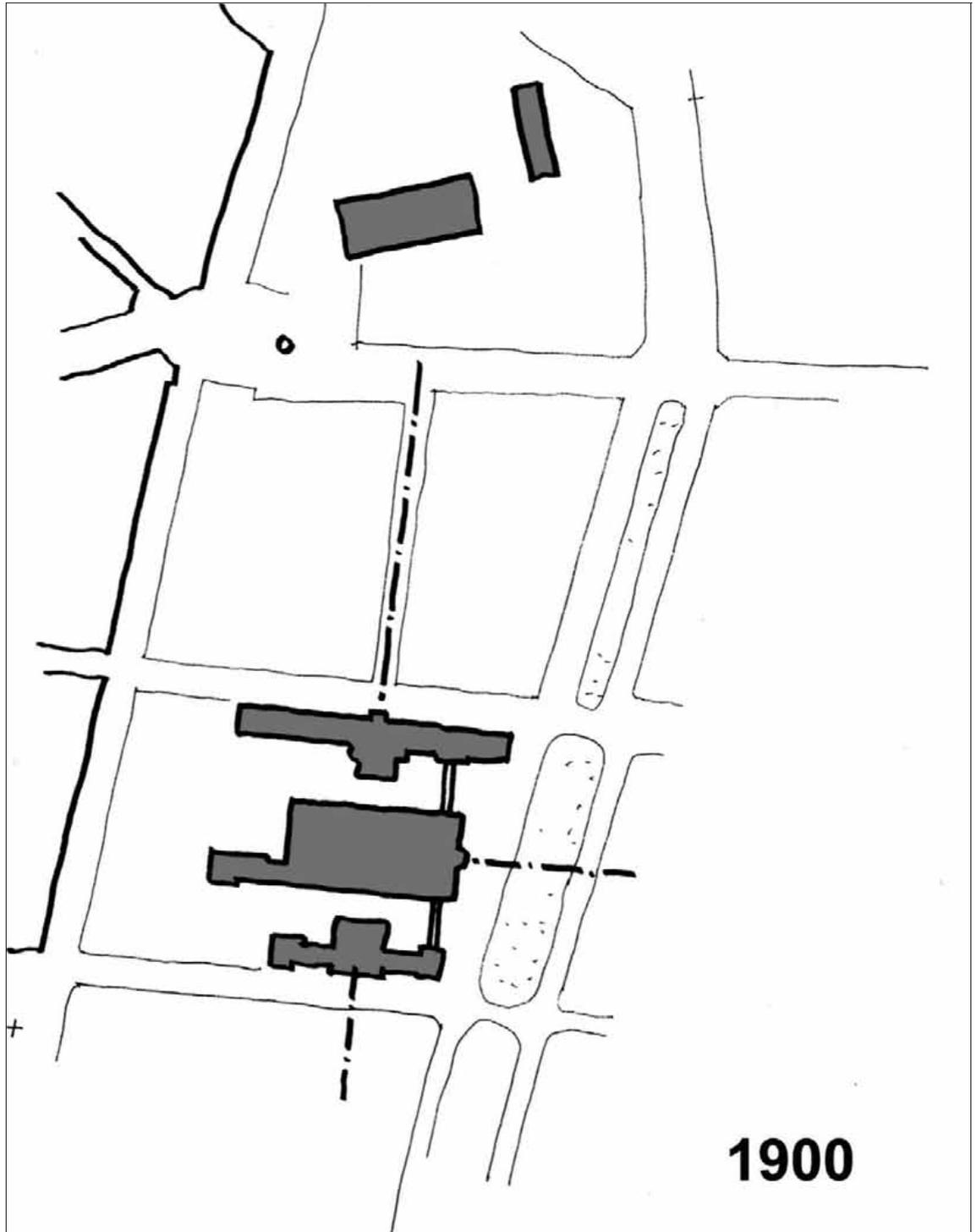


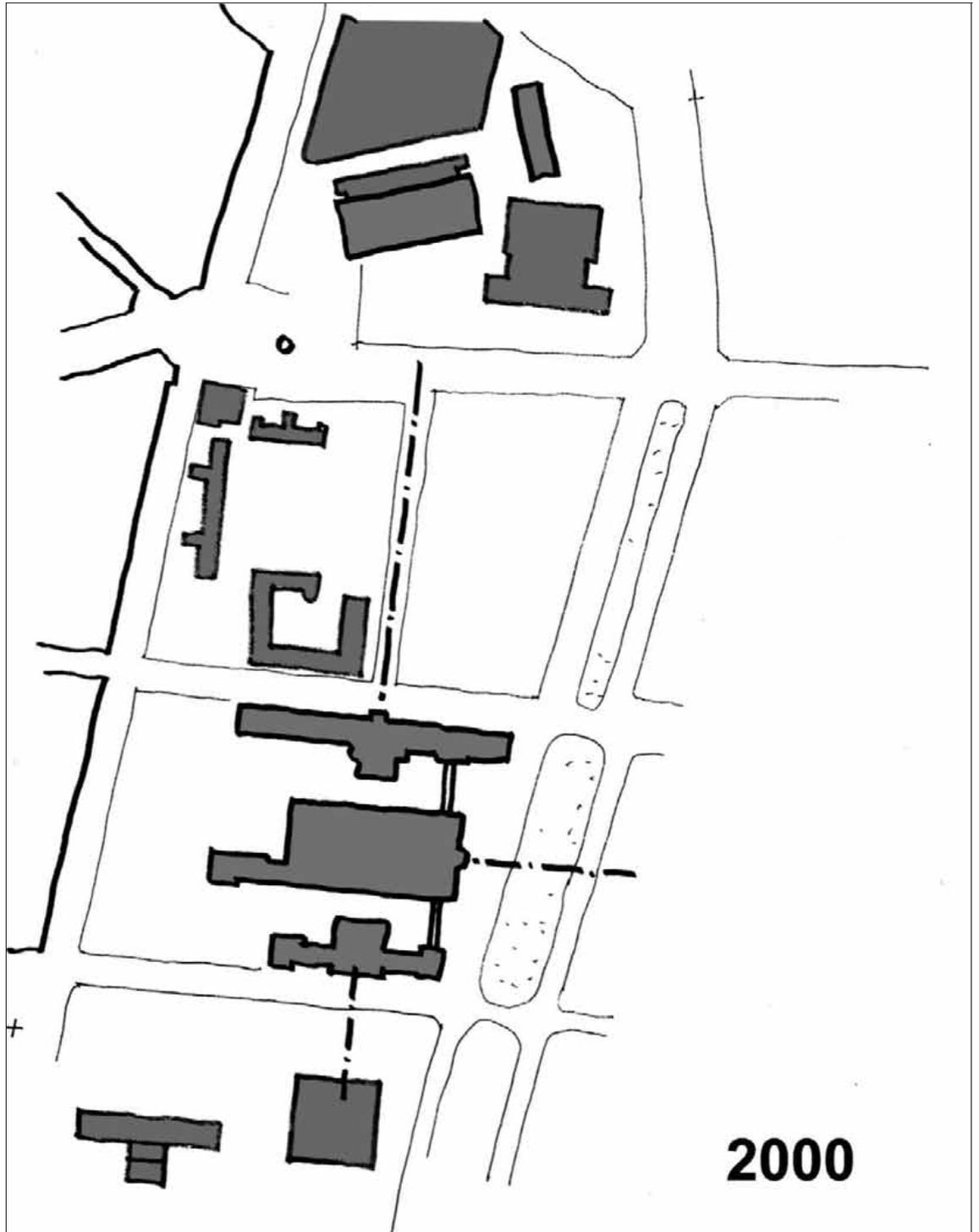
*Diskussion im  
Plenum*



6 Anhang

6.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept Herr Prof. Dreyse









## 6.2 Flyer 'Wohnen in Gemeinschaft', Gruppe Metropol

Um unser Wohnprojekt zu realisieren suchen wir weitere aktive Menschen, die unsere Ziele und Vorstellungen teilen und sich für alternatives Wohnen interessieren.

Sie sollten auch den Anspruch haben, sich in das lokale Umfeld einzubringen.

Wir sind Mitglied im

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.:

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

Unser nächstes Treffen findet statt:

Unter der nachfolgenden Adresse stehen die aktuellen Termine der Monatstreffen:

[www.metropol.wohntisch.de](http://www.metropol.wohntisch.de)

Kontakt:

Ute Rollfinke  
Bussardweg 31  
61118 Bad Vilbel  
Telefon mobil: 0160-92969851

E-Mail: [ute.rollfinke@gmx.de](mailto:ute.rollfinke@gmx.de)  
HP: [www.metropol.wohntisch.de](http://www.metropol.wohntisch.de)



**Wohnen in Gemeinschaft**

„GEMEINSAM STATT EINSAM,  
AKTIV BIS INS HOHE ALTER“

2011-07

Unsere Gruppe ist ein Zusammenschluss von Singles und Paaren – primär ab der Lebensmitte.

Wir haben uns Mitte 2010 gefunden, treffen uns regelmäßig und planen, unser Alter aktiv, selbstständig und eigenverantwortlich zu gestalten. Später wollen wir gemeinschaftlich zusammen wohnen und Verantwortung für einander innerhalb der Gruppe übernehmen.

Dabei wollen wir unsere Individualität nicht verlieren, sondern selbstbestimmt unser Leben bewältigen.

*„Leben einzeln und frei wie ein Baum und dabei ‚gemeinschaftlich‘ wie ein Wald – das ist unser Traum.“ (Nazim Hikmet)*

Unser Ziel ist, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung zu bleiben. Deshalb geben wir aufeinander Acht. Als Gruppenmitglieder setzen wir alles daran, dass Jede und Jeder von uns möglichst lange autonom und in seiner eigenen Wohnung leben kann.

Wir wollen ein Wohnprojekt in zentraler Lage in Frankfurt am Main realisieren. Wir sind Großstädter und wollen im Alter mitten im Geschehen bleiben und nicht in eine Wohnanlage am Stadtrand abgeschoben werden – und sei sie noch so seniorengerecht.

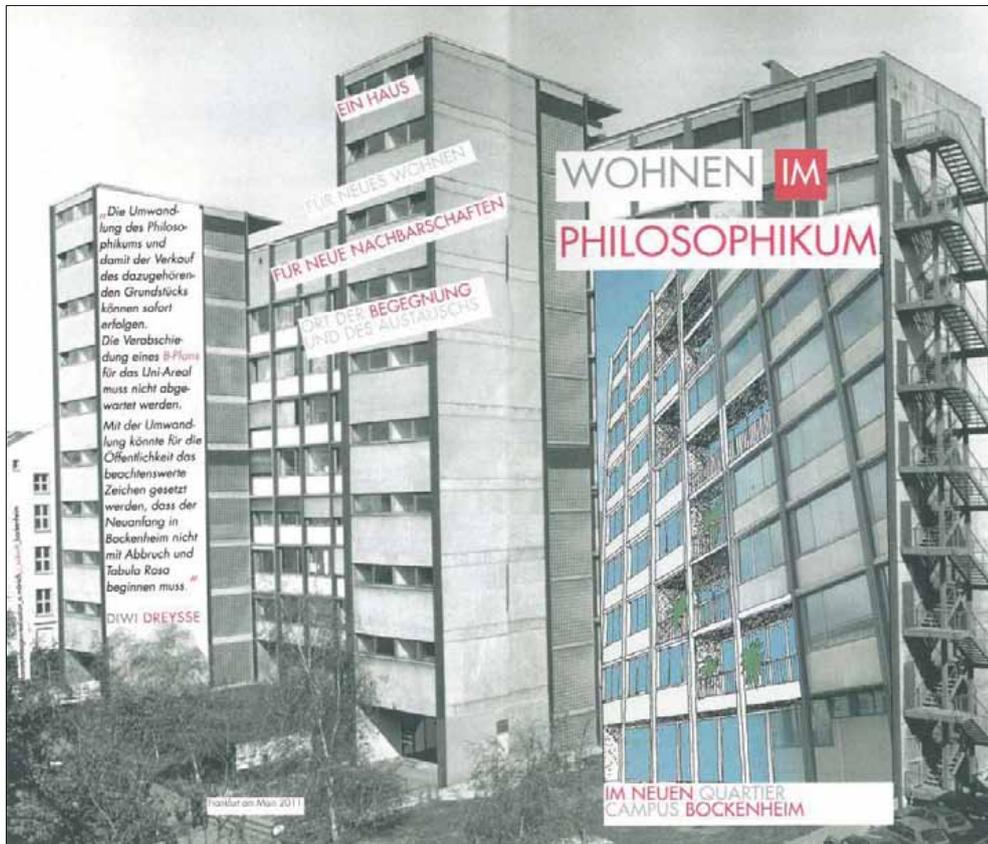
Wichtig ist uns eine gute Infrastruktur wie öffentliche Verkehrsanbindung und die leichte Erreichbarkeit von Kultureinrichtungen, Ladengeschäften und Ärzten.

Das Wohnprojekt soll barrierefrei sein und neben den Wohnungen auch Gemeinschaftsräume haben. Diese sollen es den Bewohnern erleichtern, nicht nur zusammen zu wohnen, sondern auch gemeinsam aktiv zu sein und etwa den Garten oder die Dachterrasse miteinander zu teilen.

Die Wohnform soll sowohl Eigentum als auch Mieten ermöglichen. Geld soll und darf kein Ausschlusskriterium sein.

Wir wünschen uns tolerante, vielseitig aktive und interessierte Gleichgesinnte, die verlässlich und engagiert sind und Freude am Leben und an gemeinsamen Unternehmungen haben.

6.3 Broschüre 'Wohnen im Philosophikum', Zukunft Bockenheim



WOHNEN IM PHILOSOPHIKUM – EIN VORSCHLAG ZUR NUTZUNG




### 2. WOHNEN IN FRANKFURT UND NEUE WOHNFORMEN

Frankfurt braucht eine neue Initiative für Wohnraum für alle. Frankfurt ist eine Stadt im Wachstum. Die Bevölkerungszahl ist gestiegen und die Prognosen gehen davon aus, dass die Wohnbevölkerung im nächsten Jahrzehnt weiter zunehmen wird.

Mit dem Druck auf den Wohnungsmarkt steigt die Gefahr der Segregation, der Entmischung der Bevölkerungsstrukturen in den einzelnen Stadtteilen und Wohnquartieren. Die für Frankfurt so wichtige internationale Mischung im Gleichgewicht ist gefährdet und in einigen Stadtteilen hat die „Gentrifizierung“, die Verdrängung der angestammten Einwohner, schon stattgefunden.

Ein öffentliches Eingreifen ist notwendig, um diese bedrohliche Entwicklung zu verhindern oder zumindest einzudämmen. Das Recht auf Wohnen in der Stadt gehört allen Bürgern.

In Bockenheim findet man noch eine gute Durchmischung vor. Die Bevölkerung ist sozial und kulturell vielfältig. Dies macht einen großen Teil der Attraktivität des Stadtteils aus. In den letzten Jahren wurde in Bockenheim allerdings ausschließlich Wohnneubau geschaffen. Es ist an der Zeit, dass der Bau von Mietwohnungen in größerem Umfang wieder in Angriff genommen wird. Wohnangebote für alle Einkommensgruppen sind dringend notwendig. Studenten, junge Familien, Rentner, mittlere Einkommensgruppen und sozial Schwache brauchen auf dem Wohnungsmarkt eine Lobby.

Der geplante Wohnungsanteil auf dem Campus Bockenheim ist in den letzten Jahren erweitert worden. Welcher Art jedoch soll der Wohnungsbau sein? Gleichzeitig wird die Dringlichkeit der Entwicklung von Nachbarschaften als wichtigen sozialen Netzwerken immer deutlicher. Neue Formen des Zusammenlebens sind nötig, um Isolation und Vereinsamung in der Urbanität aufzulösen und zu einem lebendigen städtischen Zusammenleben und einer neuen Alltagskultur und Beteiligungsstruktur zu kommen.

- 5 -

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt hat mehrfach die Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens auf dem Campus Bockenheim in Aussicht gestellt, und für die von der öffentlichen Hand geförderten Wohnungen einen Anteil von 15 % für gemeinschaftliches Wohnen beauftragt. Das Gebäude Philosophikum ist prädestiniert für ein Modell des Gemeinschaftswohnens, das unterschiedliche Gruppen, Einzelpersonen und Bedürfnisse aufnehmen kann. Als funktionales und flexibles Gebäude konzipiert, lässt es die unterschiedlichsten Nutzungen zu. Wohnen in einem Haus mit Vergangenheit und gleichzeitig in der Moderne ist ein positiver Faktor für viele, die hier leben und in dem sie ein Denkmal mit erhaltenen neuen Lebensformen und Beteiligungsstrukturen entwickeln wollen.



- 6 -

WOHNEN IM PHILOSOPHIKUM – EIN VORSCHLAG ZUR NUTZUNG




### 3. BÜRGERBETEILIGUNG FINDET STATT, DIALOG UND KOOPERATION SIND VERBESSERUNGSWÜRDIG

Die Bürger Bockenheim haben seit Bekanntwerden der Umzugspläne der Universität den Planungsprozess für das Campus Areal mit Aufmerksamkeit verfolgt, sich sachkundig gemacht, sich in die Debatte eingebracht und wollen eine Bürgerbeteiligung mit Konsequenz. Bei allen Veranstaltungen zur Zukunft des Campus war die Beteiligung der Bürger an den Sachfragen groß. Auf zahlreichen von den Bürgerinitiativen initiierten Veranstaltungen haben sich die Bockheimer über die Geschichte des Areals, den Denkmalschutz, und die Möglichkeiten, die das Areal bietet informiert. Sie haben das weitgehend in Eigeninitiative und Eigenregie geseht. Im Miteinander und in der Zusammenarbeit von Bürgern, Entscheidungsträgern und Behörden besteht jedoch Handlungs- und Verbesserungsbedarf. Wir brauchen keine Alibiveranstaltungen sondern Dialog und Konsequenzen auf Augenhöhe. Alle Beteiligten können aus Stuttgart lernen. Warum Fehler wiederholen, wenn es auch anders geht?

„Die Obrigkeiten müssen bereit sein, sich mit den Vorfühern der Zivilgesellschaft an einen Tisch zu setzen. Sie müssen von ihrem hohen Ross herunter. ... Beim heute üblichen Planfeststellungsverfahren werden die Bürger zu wenig beteiligt. Es wird von oben informiert und es wird von oben beschieden, ich sage voraus, wenn sich das nicht ändert, wird es immer Eskalationen wie in Stuttgart geben. ... Zivilgesellschaft und Obrigkeit sollen auf Augenhöhe miteinander reden können. Es geht um Waffengleichheit und eine umfassende Information der interessierten Bürger. Entschieden wird hinterher - etwa in einer Volksbefragung.“  
HEINER GÜLLER / 28. 12. 2010 FR UND SAZ

Wir wollen an der Bebauungsplanung ebenso mitwirken wie an der späteren Nutzung des Areals. Förderung und Entwicklung von Projekten des Gemeinschaftswohnens nutzt auch der konstruktiven gestaltenden Bürgerbeteiligung, weil Menschen, die in Alltagsprojekten füreinander Verantwortung übernehmen, dieses auch in der Regel in der Stadt und in der Stadtteilgesellschaft tun. Unsere Gesellschaft und unsere Stadt braucht neue selbstbestimmte großzügige Wohnformen. Das Bauwerk Philosophikum bietet alle Voraussetzungen, um eine urbane Vielfalt von Menschen miteinander zuzulassen und gleichzeitig dem Einzelnen Raum für die Entfaltung des Individuums zu lassen.

### 4. BAULICHE AUSGANGSLAGE UND MÖGLICHKEITEN ?

Eine komplette Sanierung des Gesamtgebäudes wird von allen Fachleuten für nötig gehalten. Das Herausragende an der Konstruktion des Hauses – ein Montagebau auf einem Stahlskelett – bleibt erhalten und erschließt nach der Sanierung viele Möglichkeiten.

Durch das Stahlskelett ist die Flexibilität des Baus in den Einzeltagen vorhanden. Dies ermöglicht einen flexiblen Umgang mit den Wohnungsgrößen und innerhalb der Wohnungen eine große Beweglichkeit in der Größe der Räume. Beides hilft den Wechseln des menschlichen Lebens in seinen unterschiedlichen Phasen, Familienständen und Generationen auch räumlich besser gerecht zu werden. Die Wohnung bis zuletzt behalten zu können und dort leben zu können ist hier auch räumlich einfacher zu bewerkstelligen. Die Größe des Wohnraums selbstbestimmt und in Kooperation mit anderen dem Bedarf anzupassen ist das Ziel. Kleinere Wohnungen für einzelne bis zu großen Wohnungen für Wohngemeinschaften und Familien sind machbar und veränderbar.

Die Wohnungen sollen als Standard mit einem Außenraum in Form einer Glasveranda oder Balkonen ausgestattet sein. Die Sanierung der Außenwände soll sich weitgehend an der Ausgangskonstruktion orientieren, jedoch gleichzeitig eine möglichst hohe Ökoeffizienz aufweisen.

Dachterrassenbepflanzung, vertikale Gärten an den Fronten des Hauses, Solaranlage auf dem Dach, Wärme- und Fensterisolierung, Biogasanlage, grüne Hausfront – die Antworten müssen den Möglichkeiten des Hauses angepasst sein und ihren Zweck erfüllen. Welche Maßnahmen hierzu am zweckmäßigsten sind, wird sich in der weiteren Planungsphase zeigen. In diesen Fragen sind die Übungsansätze und Realisierungen in der Bautechnik in ständiger Entwicklung. Die vorhandenen Verkehrsmöglichkeiten des Hauses und die Transportmöglichkeiten durch die Treppenhäuser und Aufzüge geben das Grundraster für die Barrierefreiheit des Gesamtgebäudes vor. Die Typisierung der Wohnungen wird gerade darin bestehen, dass sich im Innerenbereich die Funktionen Wohnen, Kochen, Essen, Schlafen, Waschen so flexibel gestalten lassen, wie es den jeweiligen Verhältnissen in den unterschiedlichen Lebensphasen angemessen ist.

- 7 -

- 8 -

WOHNEN IM PHILOSOPHIKUM – EIN VORSCHLAG ZUR NUTZUNG



5. WELCHE GEMEINSCHAFT WOLLEN WIR?

Das Philosophikum soll ein Mietshaus und ein „Wohnhaus für alle“ werden. Gleichzeitig kann hier der Kern einer Nachbarschaftsfamilie entstehen, mit vielen Orten im Haus, die gemeinsam genutzt und welche teilweise auch für öffentliche Nutzung im Quartier zur Verfügung stehen. Nach außen sollen niedrigschwellige Räume entstehen, die Vernetzungen erleichtern und neue Nachbarschaften fördern. Es ist eine Antwort auf die Veränderungen der Familienverhältnisse und Bindungen der letzten Jahrzehnte. Neue Nachbarschaften, Nachbarschaftsfamilien, soziale Bindungen, eine neue Verantwortungsgemeinschaft werden im urbanen Raum gebraucht. Lebendige Orte, die den Bedarf Individualismus und persönlichen Freiraum akzeptieren, wie auch Stützen der Begegnungen sind, die selbstbestimmt gemeinsam gestaltet werden.

Der Geist der Gemeinschaft besteht darin, sich füreinander verantwortlich zu fühlen und für die Gestaltung des Lebensraums Interesse, Anteilnahme und Engagement zu zeigen.

Wir wollen integratives Wohnen. Jedem seinen individuellen Lebensraum, und Raum für gemeinsame Interessen und Versorgungsbedürfnisse.

Bezogen auf das Potential und die Ressourcen die das Philosophikum für diese Vielfalt bietet, kann das heißen:

Die selbstbestimmten Lebensgemeinschaften können sich etappenweise in eigenen Bezügen entwickeln, je nach Größe auch etagenübergreifend und es soll Raum sein für Angebote nach außen.

Jede Wohnung ist eine autonome Versorgungseinheit, jedoch bieten die Gemeinschaftseinrichtungen nach innen und außen vielfältige Möglichkeiten (die von den Nutzern des Hauses definiert werden müssen) und sollen gleichzeitig Hilfen im Alltag bieten, wie auch möglicherweise für andere Bewohner Arbeitsmöglichkeiten.

- 9 -

WOHNEN IM PHILOSOPHIKUM – EIN VORSCHLAG ZUR NUTZUNG



6. MÖGLICHE UND VON UNS FAVORISIERTE NUTZUNGEN

**Gemeinschaftswohnen und Nachbarschaftsfamilien**, die sich während des Prozesses der Planung der Umnutzung des Philosophikums zusammenfinden und Regeln für ihr Zusammenleben entwickeln. Ziel ist dauerhaftes Wohnen und Wirken nach außen und innen. Wohnungen für alle sollen entstehen, unabhängig von Alter, Geschlecht, Gesundheit und Einkommen. Diese Bewohner mit ihrer langfristigen Nutzung des Hauses bilden das Rückgrat des Projekts Philosophikum.

**Selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit Handicaps**. Dieses integrative Wohnen soll die Möglichkeit beinhalten in den Versorgungsbereichen des Hauses wie Cafe, Hotel und anderes in integrativen Teams zu arbeiten.

**Studentisches Wohnen**. Temporäres Wohnen, das mit zur Atmosphäre des Hauses beiträgt und ein wichtiger Teil des Gleichgewichts durch Vielfalt darstellt. Einbindung der Studenten in Gemeinschaftsaktivitäten sind sinnvoll, aber nicht Bedingung. Jobs im Haus, zum Beispiel als PC Admins oder in der Küche.

**Wohnen für berufstätige Frauen und Mädchen**. In vielen Metropolen, die ähnlich bewegte Arbeitsmärkte haben wie Frankfurt, finden sich für Berufstätige Frauen und Mädchen Pensionen mit Küchenversorgung, Gemeinschaftsräumen, unterschiedlichen Services an. Viele Menschen arbeiten nur einige Jahre in der Stadt. Ein von einem sozialen Träger / Stiftung organisiertes Wohnen erleichtert das Integrieren am neuen Wohnort, erleichtert soziale Verbindungen und bietet Gemeinschaft, und ist damit eine Hilfe, die Anonymität der Stadt aufzulösen und auch bei kurzfristigen Aufenthalten heimisch zu werden.

**Kurzfristiges Wohnen** für Besucher des Campus und der Kulturveranstaltungen mit Bed and Breakfast Angebot. Vergabe in Kooperation mit der Hochschule für Musik und Darstellende Kunst und dem "Offenen Haus der Kulturen". Dieses kleine Hotel könnte von Bewohnern des Hauses integrativ betrieben werden.

- 10 -

WOHNEN IM PHILOSOPHIKUM – EIN VORSCHLAG ZUR NUTZUNG



7. ANGEBOTE NACH INNEN UND AUßEN

Das Philosophikum soll das Haus im neuen Quartier Campus Bockenheim werden, das eine Brücke von Bewohnern des Quartiers zu den Institutionen des Kulturcampus und den Besuchern desselben schlägt.

Es soll das Haus sein, wo durch die Bewohner eine Anlaufstelle im und für das neue Quartier geschaffen wird und nachbarschaftliche Unterstützung und Bürgerbeteiligung praktiziert wird.

Während das Studierendenhaus als „Offenes Haus der Kulturen“ Kultur und Diskurs für alle bietet, wird im Philosophikum gelebt und im engeren Sinn Alltagskultur praktiziert.

Ein **Empfangsraum** für das ganze Haus, soll Anlauf und Informationsstelle für den Kulturcampus sein, der auch vor allen Dingen durch Vernetzung von Informationen und Aktivitäten für Besucher seinen Charme und Attraktivität richtig erfüllen kann.

Eine **Große Gemeinschaftsküche und ein Café**, die durch Bewohner des Hauses betrieben werden kann, bietet im Idealfall Frühstück und andere Mahlzeiten für Bewohner und Besucher an und beherbergt gleichzeitig Ausstellungen und Informationen zum Campus, seiner Geschichte, und zu seinen jetzigen Angeboten.

**Workshops, Ateliers, Bewegungsräume, Bibliothek** und beispielsweise Filmraum werden von Bewohnern gemeinsam genutzt und verwaltet und können nach Vereinbarung von anderen Bewohnern des Quartiers genutzt werden. Durch die Anwesenheit von Menschen, die dort „immer“ sind, gewinnen sie an Atmosphäre, sind nicht steil und anonym, sondern beseelt.

- 11 -

WOHNEN IM PHILOSOPHIKUM – EIN VORSCHLAG ZUR NUTZUNG



NÄCHSTE SCHRITTE

Der Konzeptvorschlag ist in der Arbeitsgruppe „Wohnen im Philosophikum“ im Stadteilbüro Bockenheim entstanden.

Wir sehen im Wohnen im Philosophikum eine Alternative zu unserer jetzigen Wohnsituation bzw. sind auf der Suche nach einer Möglichkeit von neuem Wohnen in Gemeinschaft und haben das Gebäude als Bestandbau mit seiner Geschichte bewusst gewählt.

Unser erster Schritt war, eine Vision für das Gesamthaus in seiner Umgebung zu entwickeln. Wir sehen das Philosophikum im Zusammenhang der Gesamtentwicklung des neuen Quartiers Campus Bockenheim.

Mit dem vorliegenden Konzept gehen wir auf alle Interessierten zu, werben bei Entscheidungsträgern für das Haus und seine Umsetzung in Wohnraum und recherchieren nach einer passenden Wirtschaftsform für unser Vorhaben.

Im nächsten Schritt wollen wir ein Konzept für das Wohnen im engeren Sinn mit all denen entwickeln, die dauerhaft eine Lebens- und Wohnperspektive im Philosophikum sehen und an der aktiven Realisierung mitarbeiten möchten. Hier möchten wir auch die Art und Weise des Zusammenlebens, die unterschiedlichen Bedarfe und die demokratische Struktur für ein selbstbestimmtes Miteinanderleben entwickeln.

**KONTAKT**  
 Stadteilbüro Bockenheim | Leipziger Straße 91 | 60487 Frankfurt  
 Anette Witsch  
 kontakt@zukunfbockenheim | Telefon 069 / 719 149 44

Die neuesten Fotos sind bei Ansetzten auf dem Campus entstanden.  
 Führung am Studierendenheim und dem Philosophikum mit Daxi Dayan, 2010  
 Projektion Rostling Campus Bockenheim am Philosophikum  
 Dank an Ina Koster für die Fotos aus dem Archiv von Ferdinand Kramer.

- 12 -

6.4 Flyer 'Mehr Wohnen in Frankfurt'

### Hausgrundriss M 1:200

**Unser Architekturkonzept**  
 Der Architekt des Gebäudes orientiert sich an den Wohnwünschen und -bedürfnissen der künftigen BewohnerInnen und wurde deshalb von innen nach außen geplant.  
 Der Wohnungsanschnitt in den einzelnen Etagen bietet variablen Raum für Mehrzweck- und Einzelzweckräume.  
 Der Geschossgrundriss mit Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen ist bewusst flexibel geplant, um Wohnungen nach individuellen Bedürfnissen in verschiedenen Lebensphasen erweitern oder verkleinern zu können. Auch Wohnanschnitte mit einer Tagelichte in Bad und Küche sind möglich.  
 Die Wohnungen werden in der Grundausstattung so gestaltet, dass sie eine große bauliche Änderung auch für Menschen mit Behinderung zulassen und.  
 Alle Zugänge, etwa Haus- und als Rampen geplant, so dass Menschen mit Behinderung ohne fremde Hilfe Zugang finden.  
 Es steht ein Aufzug von der Tiefgarage bis zum Staffeltreppen zur Verfügung.  
 Alle Zugänge sind klar gegliedert, um auch Menschen mit Sehschwäche die Orientierung zu erleichtern.  
 Die Erschließung erfolgt über OT (z.B. für Müllabfuhr), evtl. zusätzlich auch über das Nass- (Gänge), evtl. zusätzlich auch über das Nass- (Gänge), evtl. zusätzlich auch über das Nass- (Gänge).  
 Es entsteht eine Blockade zwischen der Wohnkammer (G) und dem denkmalgeschützten Teil der Nachbarbebauung. Zusätzlich ergibt sich eine konsequente barrierefreie Durchgängigkeit.  
 Die bewohnt ruhige Fassadengestaltung unseres Gebäudes nimmt Elemente der früheren Nachbargebäude auf und fügt sich harmonisch in die vielfältigen Architekturformen auf dem neu bebauten Gelände ein. Das Erdgeschoss wird verlinkert, der Hausantrag gliedert sich vertikal.  
 Die Innenhofgestaltung ist bewusst offen gehalten und wird als Gemeinschaftsfläche mit den anderen Wohngruppen gestaltet.  
 Auf der Basis der städtebaulichen Planung von Stefan Freyter ist der Nachweis von 12 Stellplätzen für 12 Wohnanschnitte möglich.

### Ansichten und Gebäudeschnitt M 1:200

**Fassadenschnitt M 1:50**

### Finanzielles Angebot

**Erpachtungsvertrag für das Grundstück G 4**  
 Jährlicher Erbpachtzins in Höhe von 24.500,- Euro  
 (Bausp. Grundstückspreis in Höhe von 490.154,- Euro und 5% Zins für 648 m² Grundstücksfläche)

**Alternativ:**  
 Kaufangebot für das Grundstück G 4:  
 Kaufpreis in Höhe von 490.154,- Euro

### MEHR Wohnen in Frankfurt

Mehr als ein Dach über dem Kopf und mehr als eine gute Hausgemeinschaft, das wollen wir von MEHR-Wohnen in Frankfurt.

**MEHR steht für:**  
 M menschen leben und alter werden  
 F freundlich wohnen und gemeinsam viel bewegen  
 H hilfe und Unterstützung füreinander  
 N Raum für kreative und kulturelle Aktivitäten

**Das sind wir**  
 18 Menschen  
 16 Erwachsene zwischen Ende 30 und Anfang 70 Jahre und zwei Kinder  
 Einem Gruppe besteht aus Paaren, Singles, Familien und Alleinerziehenden

**Berufliche Vielfalt:**  
 Innenarchitektin, Bibliothekarin, EDV-Fachfrau, Hebamme, Umweltberater, Pflegekraft, Journalistin, Juristin, Lehrerin, Krankenschwester, Psychologin.

**Wir sind typische Frankfurter:**  
 Für fast alle von uns gilt: Frankfurt ist unsere Heimatstadt. Frankfurt bedeutet für uns Lebensmittelpunkt und Lebensort. Wir sind engagiert, sei es in kulturellen, politischen und sozialen Hinsicht für Frankfurt.  
 In verschiedenen Parteien, Gewerkschaften, Vereinen und Kirchengemeinden bringen wir uns auf unterschiedliche Weise als Gesellschaft ein und gestalten damit das Leben in Frankfurt und Umgebung aktiv mit.

**MEHR – Wohnen in Frankfurt/Mein e.G. (i.G.)**

- Gründung der Gemeinschaft am 6. Juni 2009
- 18 Gründungsmitglieder, die sich seit Jahren kennen und die Haus gemeinsam bauen und bewohnen wollen
- Präferenz bei der Gemeinschaftsverband e.V. in Nm-Innenhof
- Möglichkeit im Naturpark Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.
- Unser Partner in Finanzfragen ist die GLS-Bank Bochum/Frankfurt

### Unser Wohn- und Nutzungskonzept

Unser Lebens- und Wohnform ist gemeinschaftlich, interkulturell, generationsübergreifend und selbst organisiert.

Die Gestaltung des Hauses soll gleichermaßen zum gemeinsamen Leben anregen und es erleichtern. Alle Wohnungen sind gemäß dem „Accessibility mainstraming“ für Menschen mit Behinderung geplant, das Wohnfeld ist barrierefrei. Eine Personenzahl verbindet die Wohnformen. So können wir möglichst lange aktiv im eigenen sozialen Umfeld leben und Unterstützung für uns und andere organisieren, um damit kommunale Versorgungssysteme möglichst lange zu entlasten.

Wir wollen bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit vorwiegend nur wenig erwerbsfähigen Einkommen, z.B. im Rentneralter bauen. Auf geschulte und langjährige Finanzierungsformen legen wir großes Wert. So können wir bereits jetzt durch den Erwerb von Gemeinschaftsanteilen einen Beitrag zur finanziellen Absicherung im Alter. Das wird auch späten BewohnerInnen und Gemeinschaftsmitgliedern zu Gute kommen. Unser Wohnprojekt will ein Modell für die Stadt werden: ein Single-Hausblock von Menschen über 50, Alleinerziehenden und Familien mit Kindern sowie Menschen in unterschiedlichen Einkommenssituationen.

Zusätzlich zum Passiv-Haus-Standard beschließen wir, ökologisch sinnvolle Technologien einzusetzen, z.B. Brauchwassererwärmung, Dachbegrünung, Sonnenkollektoren.

### Das NAXOS Lesecafé

Das NAXOS Lesecafé ist unser Beitrag zu einem lebendigen Stadtteil, in dem sich Menschen jeden Alters und mit verschiedenen Hintergründen und kulturellen Herkunft integrieren. Bei uns geht es um Bücher, Vorlesen, Nachlesen und Diskutieren. Dafür steht im Erdgeschoss und im Außenbereich Lesee-Räume zur Verfügung, die öffentlich zugänglich ist. Es gibt eine Bibliothek mit Büchern von Lesern für Lesern von jung bis alt. Diese wird ergänzt durch das „gemeinsame Bücherregal“ in der Grundstockgruppe bis zur Mensole mit der Möglichkeit für alle, Bücher zu tauschen. Das NAXOS Lesecafé ermöglicht Projektarbeiten und Workshops, in denen Haus- und Stadtbewohner ins Gespräch kommen können (z.B. Geschlechterarbeit, Umweltfragen, Sparschkasse, Beratungsgruppen, Beiträge zur Stadtverbesserung). Auf diese Weise stellen wir unsere Lebenserfahrungen und vielfältigen beruflichen Kompetenzen zur Verfügung.

**Wir können nur:**

- 1. Lesen / Lesen im Haus und Garten mit und für uns und die Nachbarn im Stadtteil in verschiedenen Sprachen
- 2. BücherleserInnen
- 3. Lesebücher
- 4. Gemeinsames Hörbuchregal
- 5. Projekte, Workshops
- 6. Vorträge

Wir suchen eine Kooperation mit sozialen Projekten an, z.B. mit Jugendlichen in Ausbildung. So können vielfältige Erfahrungen gewinnend und ausgetauscht werden.

In einem Künstler-Apartment haben wir im Haus Platz für im Stadtteil gastierende Künstler und schaffen damit ein Zuhause unterwegs.

Einem Haus eine Bibliothek hinzuzufügen heißt, dem Haus eine Seele zu geben.

### Unser Herzstück

Das Herzstück unseres Gemeinschaftslebens ist das gemeinsame Wohnzimmer im Staffeltreppen mit dem darin platzierten Dachgarten.  
 Die Gestaltung ist darauf ausgerichtet, sowohl gemeinschaftliche Aktivitäten als auch dem Wunsch auf einen Ruhe- und Zurückgezogenheit entgegen zu kommen. Unser Wohnzimmer verfügt über eine große offene Küche mit gemeinsamen Frühstück. Daran schließt sich eine Sitzlandschaft an, in der sich Jung und Alt in der Hausgemeinschaft treffen und austauschen können.  
 Hochbeete für Kräuter, Duftpflanzen, Blumen und Gemüse gliedern den Dachgarten in Kommunikations- und Ruhebereiche.  
 Die gemeinsame Nutzung dieses Bereichs fördert die Hausgemeinschaft und unser Zusammenleben.

## 6.5 Fakten und Thesen zum Wohnungsbedarf für preisgünstige Wohnungen

### WOHNEN auf dem CAMPUS BOCKENHEIM

#### - Fakten und Thesen zum Wohnungsbedarf für preisgünstige Wohnungen -

*„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen gewährleistet sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände.“*

– ALLGEMEINE ERKLÄRUNG DER MENSCHENRECHTE - ART. 25 (1)

Wohnen ist ein Menschenrecht, orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Menschen, somit auch ein grundlegendes Anrecht auf preisgünstigen bezahlbaren Wohnraum.

Aus den verschiedenen Publikationen zum Wohnungsmarkt in Frankfurt geht hervor, dass die Wohnungssituation in Frankfurt weiterhin angespannt ist. Die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, der zu erwartende weitere Bevölkerungszuwachs sowie der Anstieg des Wohnungsbedarfs machen eine weitsichtige Planung in Bezug auf Wohnungsbau und Gestaltung der Mietpreise erforderlich.

Bis zum Jahr 2020 wird ein Zuwachs von 30 000 Einwohnern und Einwohnerinnen erwartet. Der jährliche Bedarf an Wohnungen beträgt ca. 2400, einhergehend mit einem wachsenden Anspruch an die Wohnungsgröße.

Die Nachfrage nach Sozialwohnungen wird für das Jahr 2010 mit 7219 registrierten Haushalten ausgewiesen (1). Der Bedarf ist mit Sicherheit größer. Unberücksichtigt ist eine nicht zu unterschätzende Dunkelziffer von Menschen, die ihre unzureichende Wohnungssituation aus unterschiedlichen Gründen nicht benennen. Zahlen von Wohnungssuchenden allein sind deshalb nicht aussagekräftig.

Trotz Lohnerhöhung sind die Nettodurchschnittseinkommen in Frankfurt in den letzten 10 Jahren fast in allen Stadtteilen rückläufig.(FR v. 14.12.2011).

50% der Frankfurter Arbeitsplätze sind im Niedriglohnsektor angesiedelt; das bedeutet, dass die Schere zwischen Arm und Reich immer größer wird. 57% der Frankfurter Haushalte (von ca. 360.000 H.) verfügen über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 2000 Euro. (1).

Die Zunahme prekärer Arbeits- und Lebensverhältnisse, z. B. Frauen mit niedrigen Renten, Langzeitarbeitslose, Bezieher von Niedriglöhnen, Familien mit Kindern, müssen bei steigenden Mieten u.a. Zuschüsse beim Wohnungsamt beantragen.

Wohnungsneuvermietungen liegen mittlerweile bei fast 12 € pro qm (FR, 11.2.2012) im Schnitt, damit können diese Einkommen unter keinen Umständen Schritt halten.

1

Die Wohnungen werden nicht nur wegen der Mietpreise, sondern auch wegen der kontinuierlich ansteigenden Nebenkosten für Energie und städtische Gebühren für viele Menschen unerschwinglich.

Der Rückgang von Sozialwohnungen beruht auf der Tatsache, dass in 10 Jahren 12.000 Wohnungen aus der Bindung gefallen sind. (dagegen neu bewilligte: 2007 Anzahl: 98, 2008 Anzahl: 45, 2009 Anzahl: 159; (2)) Stadtweit gibt es zur Zeit nur noch 30.000 Sozialwohnungen. In Bockenheim ist der Anteil von ehemals 13,8% auf 3,2% gesunken, von 2.812 Sozialwohnungen auf 654. (3).

Die Mieten in ehemaligen Sozialbauwohnungen, die gerade aus der Mietpreisbindung gefallen sind, werden sofort um 15 % erhöht, und das alle 3 Jahre, bis sie das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht haben.

Ende 2009 sind 12,6 % der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Frankfurt - **Bezieher von ALG II, Sozialgeld oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung** -\*, auf Sozialwohnungen angewiesen, das sind 85.610 Personen. Rechnet man diejenigen hinzu, deren niedriges Einkommen den Anspruch auf eine geförderte Wohnung übersteigt, sind es 146000 EinwohnerInnen.

\*In Bockenheim differieren die Bezieher dieser Sozialleistungen in den verschiedenen Stadtbezirken von 4,4 bis 13,7% .

Wie in der gesamten Stadt leben auch in Bockenheim mehr als 50% in Einpersonenhaushalten.

In Bockenheim wird mehr Wohnraum wegen **Geburtenüberschuss** dringend benötigt.

Als **Gründe für Wegzüge** werden neben den hohen Mietpreisen der Wunsch nach besserer Wohnqualität und mit kindgerechtem Umfeld angegeben.

Die **wohnungspolitischen Maßnahmen** der Stadt reichen bei weitem nicht aus, um dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum nachzukommen. Wenn es „Tatsache (ist), dass viele Wohneinheiten kontinuierlich aus der Belegungsbindung herausfallen und die Bestände an geförderten Wohnungen sinken, müssen vorhandene Ressourcen und kommunale Finanzmittel gezielt dort eingesetzt werden, wo Wohnungssuchende auf dem freien Wohnungsmarkt wenig Chancen haben, eine Wohnung zu finden, und auf öffentliche Hilfe angewiesen sind.“ (4)

Im vergangenen Jahr 2011 mussten viele Bockenheimer BürgerInnen feststellen, dass der neue **Mietspiegel von 2010 eine enorme Mieterhöhung** zur Folge hatte. Für besonders große Verärgerung sorgte die Neubewertung des Stadtteils - als innenstadtnaher Stadtteil können pro Quadratmeter Wohnfläche die Mieten allein wegen der neudefinierten Lage um 1, 24 € erhöht werden. Auch die Wohnungsgesellschaften - wie die stadteigene ABG Frankfurt Holding - haben sofort davon Gebrauch gemacht. Insbesondere Menschen - Familien, alte Bürger und Bürgerinnen, Alleinerziehende - zumeist mit niedrigem Einkommen sind von dieser Maßnahme stark betroffen.

Der Campus soll hauptsächlich mit Wohnungen bebaut werden. Gewerbliche Räume sollen nur errichtet werden, wenn sie eine Funktion für die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen sowie dem Nutzerkreis auf dem Campus haben werden. Es gibt 2 Millionen Quadratmeter Büroleerstand in Frankfurt.

Hier besteht die Chance, jede Menge preisgünstigen Wohnraums zu schaffen für Menschen mit mittleren und geringen Einkommen: Geringverdienende, Kunstschaffende, Studierende, Familien mit Kindern, für „Betreutes Wohnen“ und für genossenschaftliches/gemeinschaftliches Wohnen in ideenreichen Wohnformen, die dem Wandel der Gesellschaft gerecht werden und einer Vereinsamung entgegenwirken. Es wäre ein Beitrag, um Abwanderung und Segregation entgegenzuwirken; bei zu hohen Mietpreisen müssten sonst viele ihre Stadtteile Bockenheim oder Westend verlassen.

Die frühzeitige Planungsbeteiligung der späteren BewohnerInnen bringt Kreativität und Identifikation mit der neuen Wohnumgebung.

Wenn eine Vielzahl von Menschen sich bezahlbare Wohnungen leisten können, ist ein hoher Verwaltungsaufwand (Zeit + Geld) für die Antragsabwicklung für Zuschüsse wie Wohngeld überflüssig. Auch der Ankauf von Belegrechten ist bisher nicht sonderlich erfolgreich verlaufen und immer mit Verwaltungsaufwand verbunden.

Die einzige stadtteigene Wohnungsbaugesellschaft, auf die die Stadt Einfluss nehmen kann und sollte, ist die ABG Frankfurt Holding. Sie muss ihrer ursprünglichen Aufgabe gerecht werden, für die Menschen, die keine andere Lobby besitzen, die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten.

„Gerade für Familien ist es wichtig, große und dennoch bezahlbare Wohnungen zu finden. In Kooperation mit den Tochtergesellschaften und in enger Abstimmung mit der Stadt Frankfurt am Main ist es das Ziel der ABG FH, dieser Nachfrage gerecht zu werden .....“ (Website der ABG)

„Gefragt sind insbesondere Wohnungen mit niedrigen Energiekosten und bezahlbaren Nettomieten. Wir reagieren auf die steigende Nachfrage nach Wohnungen mit Angeboten in allen Preissegmenten.“ (Bilanzpressekonferenz 2011)

Wenn selbst hier die Einsicht herrscht, dass insbesondere bezahlbare Mieten gefragt sind, dann darf das Angebot eben nicht ALLE Preissegmente bedienen, sondern muss den preisgünstigen den Vorrang geben. Den Bau teurerer Wohnungen kann man dem Markt überlassen.

Neben der ABG sollten sich die alteingesessenen Frankfurter Wohnungsbau-Genossenschaften - möglicherweise im Verbund- um die Bebauung des Campus bemühen. Durch Genossenschaften als „Non-Profit-orientierte Unternehmen“ ist eine dauerhafte Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums gewährleistet. Immobilieninvestoren sind nicht dazu geeignet, denn diese profitieren in der gegenwärtigen Situation gerne vom Bau teurer Wohnungen. Außerdem erhielt sich die Stadt mit der Vergabe von Erbpacht die Chance auf zukünftige Stadtplanung und -gestaltung.

**Gemeinschaftliches Wohnen** muss in erhöhtem Maße realisiert werden. Frankfurt ist diesbezüglich im Hintertreffen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind die Antwort auf viele bevölkerungs- und sozialpolitische Fragen, das zeigen zahlreiche Erfahrungen und wissenschaftliche Untersuchungen. Es geht dabei um günstigen Wohnraum, dessen platzsparende Nutzung, ressourcenschonende Lebensweise und soziale Beziehungen, die verlässliche und lebendige Lebensformen im Innern herstellen und nach außen in den Stadtteil wirken. Die Nachfrage nach Projekten dieser Art ist sehr groß, siehe jährliche Projektbörse des Netzwerks für gemeinschaftliches Wohnen.

Die vom Stadtparlament hierzu getroffenen Beschlüsse sind unbedingt einzuhalten:

Der Magistrat wird beauftragt,

1. dafür Sorge zu tragen, dass künftig in Frankfurter Neubaugebieten - wie zum Beispiel am Rebstock oder auf dem Riedberg - 10 bis 15 Prozent der Bauflächen für gemeinschaftliche Wohnungsbauprojekte von Baugruppen, Wohninitiativen, Genossenschaften etc. vorgehalten werden: ..... (§ 10712 StVB v. 26.1.2006)

..... 3. Der Magistrat wird beauftragt, die ABG Frankfurt Holding als hundertprozentige Tochter der Stadt zu beauftragen, gemeinschaftliches Wohnen und Mehrgenerationen-Wohnen in den Bereichen, die von der ABG auf dem Campus Bockenheim erworben wurden, zu realisieren. (StVB § 9195 v. 16.12.2010)

Es ist an den schwarz-grünen Koalitionsvertrag vom Mai 2011 zu erinnern, in dem es heißt:

„Die Koalition setzt sich auch für eine Förderung von innovativen Wohnprojekten und Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens, sowie die Förderung für mittlere Einkommensschichten, die sich über den Margen des Familien- und Seniorenprogramms befinden, ein.  
Zur Förderung innovativer und gemeinschaftlicher Wohnprojekte wird ein städtischer Liegenschaftsfond aufgebaut, dessen Grundstücke in einem kooperativen Verfahren (Anhandgabe) mit Festpreisen vergeben werden. In diesen Fond werden mindestens 10% der für Wohnbauzwecke geeigneten städtischen Grundstücke eingebracht.“

Es gibt neben den benachteiligten auch **benachteiligende Stadtteile**, d.h., wenn intakte Stadtbezirke, wie sie in Bockenheim größtenteils vorzufinden sind, weiter ohne soziale Mischung ausgebaut werden, entstehen in anderen Stadtteilen umso mehr problematische Bezirke. (4). Die Zahl der Sozialwohnungen ist in Bockenheim extrem gering, nur 3,2%.

Wenn der Campus Bockenheim mit seiner hohen Attraktivität mit teuren Wohnungen bebaut wird, wird dies sicherlich eine **Segregation** zur Folge haben.

Auf dem Campus sollen viele **Studenten und Studentinnen und KünstlerInnen** wohnen, und die haben - wie auch in der 1. Planungswerkstatt zu hören war, wenig Geld. Es sollte also nicht vorrangig für die finanziell leistungsstarken Vertreter und Interessenten der Hochkultur gesorgt werden. ( wie z. Bsp.

4

das Musikerhaus von „Bürgerstadt“ auf dem Naxos-Gelände. Preis: z.B. 3.513€ pro qm, 25.000€ pro Parkplatz).

Ein Argument gegen den konzentrierten Bau zahlreicher Sozial- oder preisgünstiger Wohnungen ist die angebliche **Problematik der Bewohnerschaft**. Dagegen muss man feststellen, dass bei der derzeitigen Entwicklung der Gesellschaft viel breitere Bevölkerungskreise als früher einkommensschwach sind und eine Ghettobildung nicht stattfinden wird.

Die auf dem Campus zu errichtenden Sozialwohnungen dürfen nicht mit den entsprechenden Fördermitteln gebaut und dann „**weggetauscht**“ werden, wie mehrfach praktiziert(2). In anderen Bezirken wurden Sozialwohnungs-Neubauten in frei vermietete Wohnungen umgewandelt; als Ersatz hat man preisgünstige Wohnungen in Randgebieten bereitgestellt.

Vorbereitungsgruppe zum Thema WOHNEN 14.2.2012

(1) Wohnungsmarktbericht Amt für Wohnungswesen 2010

(2) Tätigkeitsbericht Amt für Wohnungswesen 2010

(3) Wohnungsmarktbericht Amt für Wohnungswesen 2010 + Monitoring 2011 zur sozialen Segregation und Benachteiligung in Frankfurt am Main

(4) Monitoring 2011 zur sozialen Segregation und Benachteiligung in Frankfurt am Main

5