

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

1	Begrüßung und Einführung.....	4
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
2	Arbeitsagenda der Werkstatt 1.....	8
2.1	Kernthemen	8
2.2	Leitfragen	8
2.3	Ziele	8
3	Input zur Arbeit der Arbeitsgruppen.....	9
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
4	Ergebnisse der Arbeitsgruppen.....	28
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
5	Präsentation und Diskussion der Arbeitsergebnisse im Plenum.....	36
6	Fazit und weiteres Vorgehen.....	37
7	Anhang.....	42
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 LAB¹ / 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.

¹ 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.

Auftakt	Auftaktforum			
	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			
Phase 1	Erkundung			
	Kultur	Öffentlicher Raum	Wohnen	Städtebau
Bewertung der Fragestellungen / Abstimmung der prioritär und nachrangig zu behandelnden Themen / Erfassung von Übereinstimmungen und Kontroversen				
Phase 2	Erörterung			
	Kultur	Öffentlicher Raum	Wohnen	Städtebau
Aufzeigen der Möglichkeiten der weiteren Gestaltung der Planung / Erarbeitung und Bewertung unterschiedlicher Szenarien				
Phase 3	Empfehlung			
	Kultur	Öffentlicher Raum	Wohnen	Städtebau
Formulierung umzusetzender sektoraler Ziele und Inhalte				
Ab- schluss	Zusammenführung der Arbeitsergebnisse (Gesamtbild / Empfehlungen)			
	Abschlussforum			
	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 CO₂-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 Internet² 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.

² <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. Dreysse, 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. Dreysse

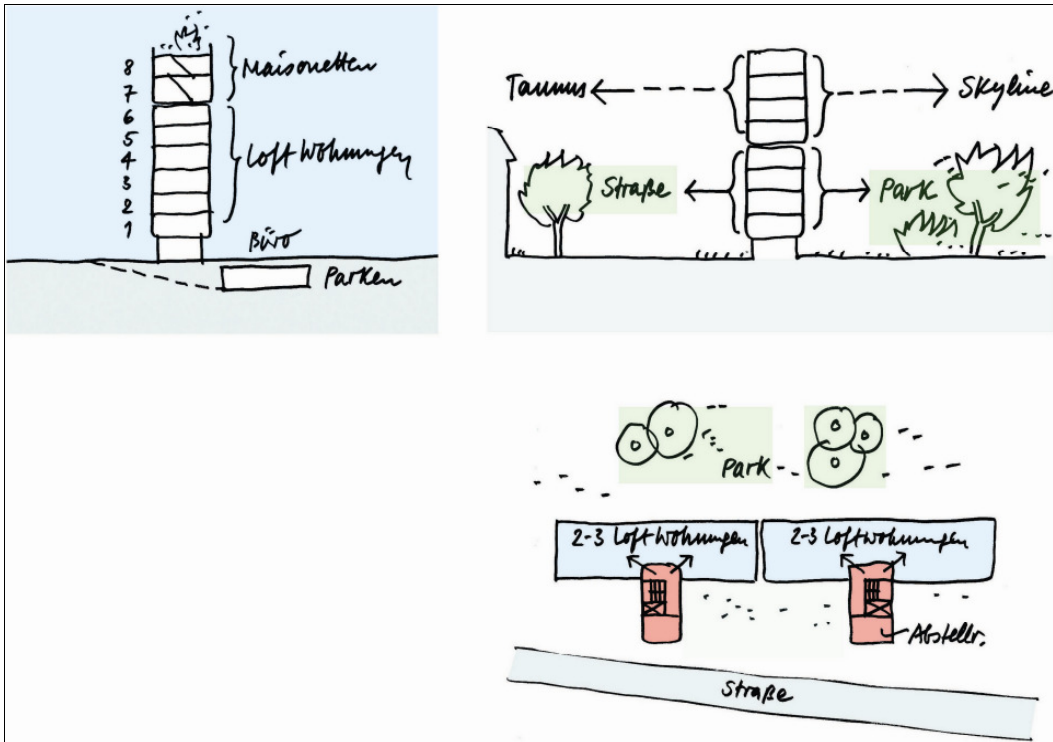
Herr Dreysse erläutert zu Beginn seines Kurzvortrags, dass dieser die Potenziale des Philosophicums für eine Wohnnutzung aufzeigt, wobei aus seiner Sicht auch andere Nachnutzungen denkbar sind. Er geht aufgrund der Kürze der Zeit nicht auf den geschichtlichen und architektonischen Wert des Gebäudes ein,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

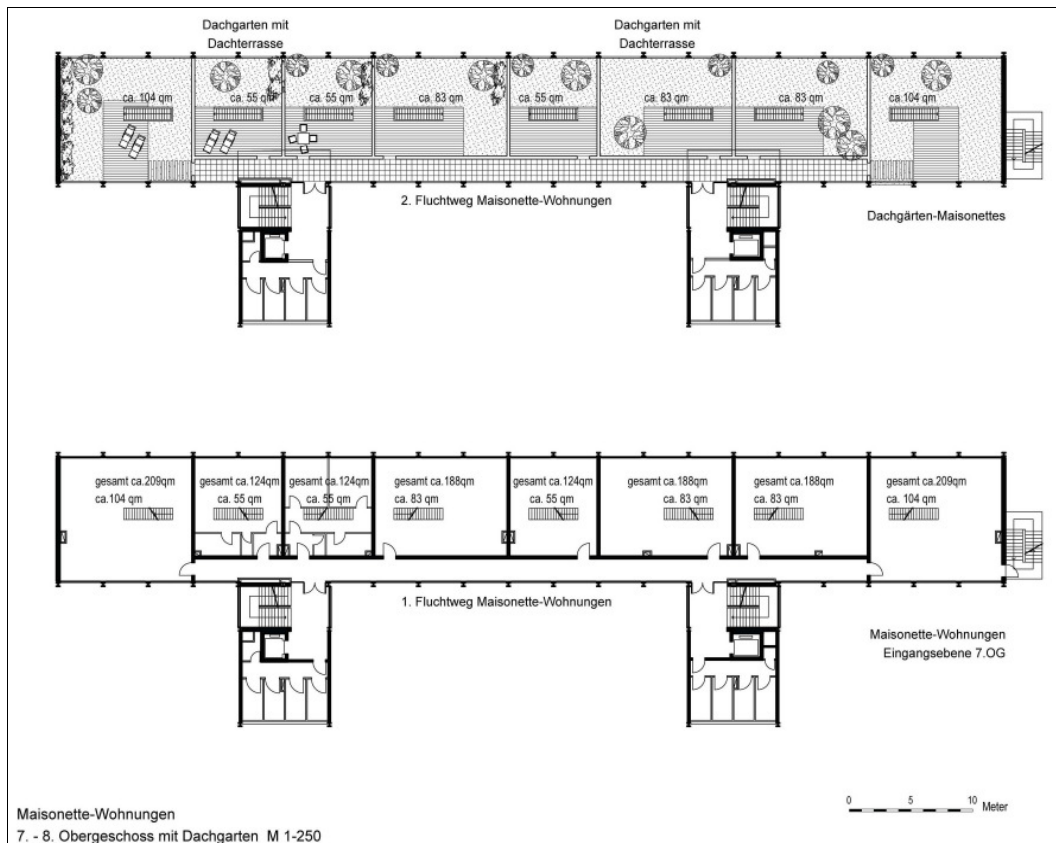
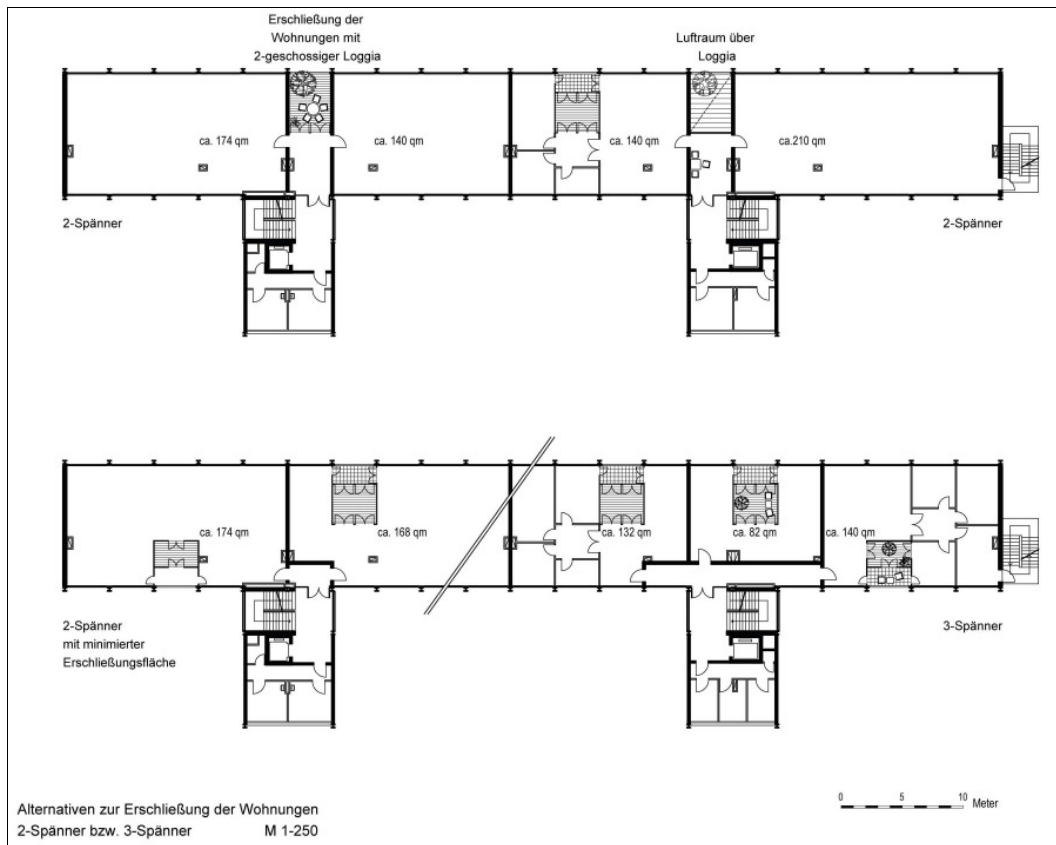
Das Philosophicum ist eine neungeschossige Hochhausscheibe, mit einem Erdgeschoss und acht Obergeschossen, von 90 m Länge und 10 m Breite. Die leichte städtebauliche Neigung des Philosophicums zur Gräfstraße ist aus der stadträumliche Konzeption der Universität zu erklären, die vorsah, dass alle Universitätsgebäude 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 anleitern 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 m² 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 Dreysse 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.³ 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.

³ 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



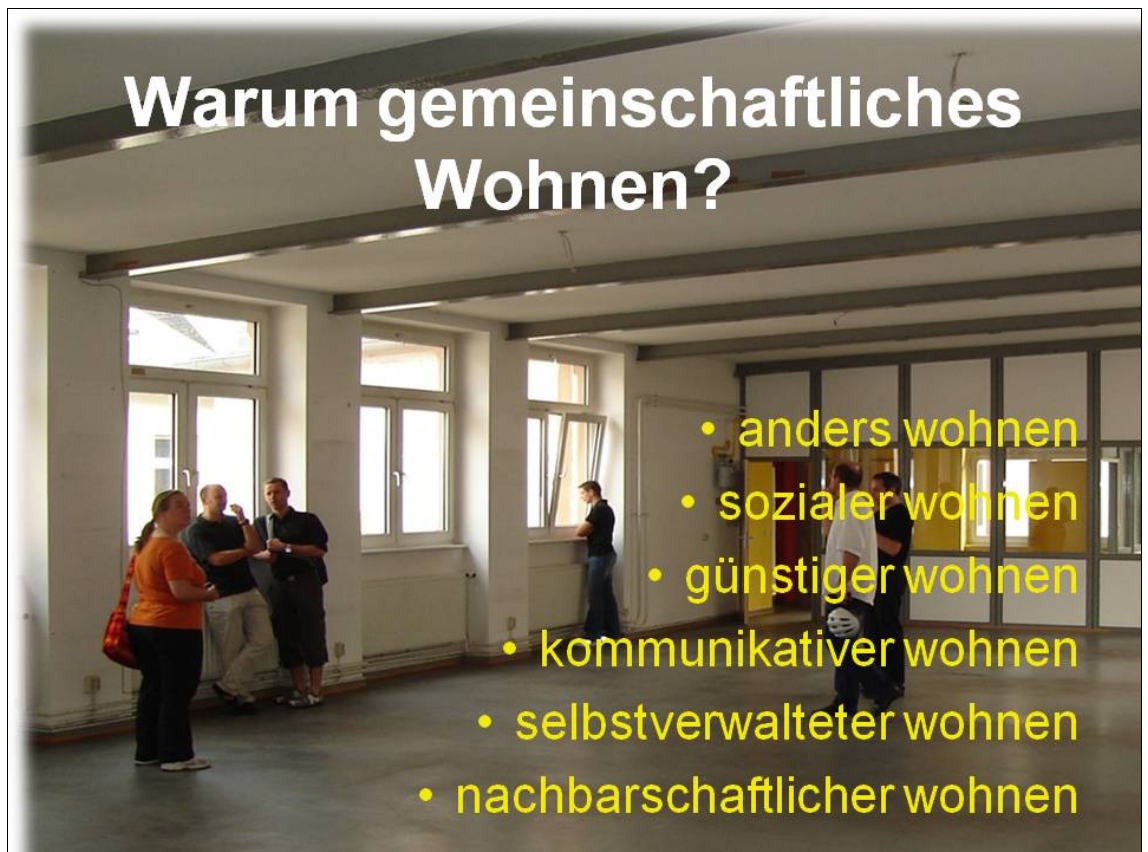
Planungswerkstatt Kulturcampus
14. Januar 2012

- 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

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 m² bis 45 m²,
- Wohnungen für 2 Personen bis 60 m²
- Wohnungen für 3 Personen bis 72 m²
- Wohnungen für 4 Personen bis 84 m²
- für jede weitere Person 12 m²
- 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 m² Wohnfläche und Monat zzgl. Betriebskosten 5 €
- Zuschlag für Passivhaus-Standard je m² 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, grö-
ßengerechter und barrierefrei erreichbarer Mietwohnungen mit hohem energetischem
Standard. Ziel ist, diese Wohnungen zu einer tragbaren Miete an Familien ab drei Perso-
nen, 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 m²,
- Wohnungen für 2 Personen bis maximal 80 m²
- Wohnungen für 3 Personen bis maximal 93 m²
- Wohnungen für 4 Personen bis maximal 106 m²
- für jede weitere Person 13 m².

Voraussetzungen sind die Unterschreitung der Höchstwerte des Jahres-Primärenergiebe-
darfs 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 be-
stimmt für Haushalte, deren bereinigtes Jahreseinkommen die folgenden Höchstgren-
zen nicht überschreiten
- Seniorenwohngemeinschaften: Jedes zweite Mitglied muss hinsichtlich seines bereinig-
ten 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. Wohnungs-
bewerbungen erfolgen direkt beim Vermieter. Die Bindungsdauer beträgt 20 Jahre.

**(3) Frankfurter Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbst genutztes Ei-
gentum**

Mit dem Programm wird der Neubau oder Ersterwerb selbstgenutzter, angemessen großer
und ausgestatteter Wohnungen oder Eigenheime zur Wohnungseigentumsbildung für Fa-
milien, 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 m² 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 m² und förderfähiger Fläche von 120 m² 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 m². Bei den Einzelhandelsbetrieben handelt es sich überwiegend um kleine Geschäfte unter 100 m².

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.

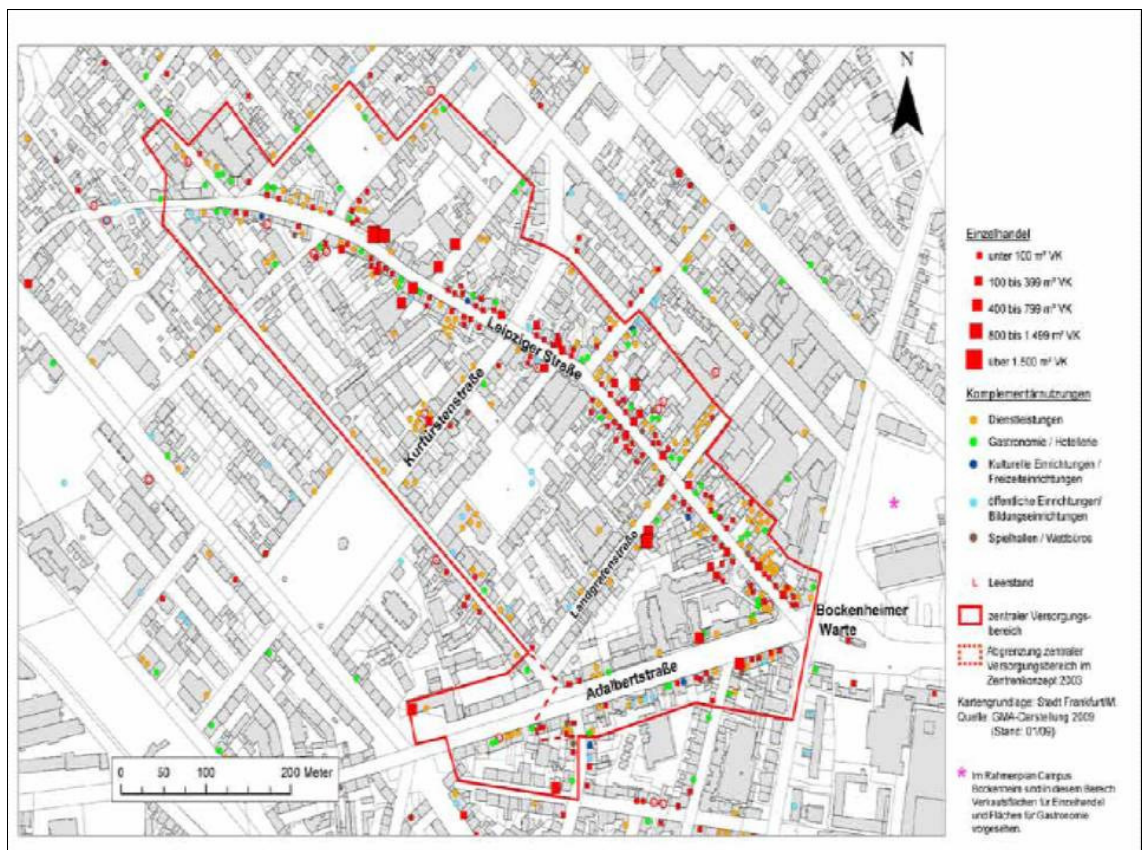
Im zweiten Teil ihres Kurzvortrags geht Frau Wagner auf die Erwartungen ein, die mit der Entwicklung des Kulturquartiers verbunden sind. Diese stellen sich wie folgt dar:

- 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 m² 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 m²
- Überwiegend kleine Geschäfte unter 100 m²

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.⁴ 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.

⁴ 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 m² 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 m² 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 Ruhe-zonen 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/m² 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 'Liebhaberobjekt' 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 m² 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

7 Anhang

7.1 Statement Beate Schmidt, KOMM Ambulante Dienste e.V.

Kultur für ALLE / Wohnen für ALLE

ist für mich nach wie vor ein sehr gutes Motto für den Kulturcampus! Ich würde dazu gerne noch folgende Schlagwörter ergänzen:

INKLUSIV / VIELFÄLTIG

Die Angebote sollten so vielfältig sein, dass sie möglichst viele Bürger/innen ansprechen. Auch Bedürfnisse von Menschen mit einer sog. Behinderung (körperlich/geistig/psychisch) sollten berücksichtigt werden. Wobei es gut wäre die Angebote von vorneherein so zu gestalten, dass sie viele Menschen ansprechen und verbinden können und es nicht zu isolierten Angeboten kommt (also besser gemeinschaftliches Wohnen als isolierte Wohngruppen für Senioren oder Menschen mit Behinderung). Zur Vielfalt gehört für mich auch das Nebeneinander von alter und neuer Bausubstanz. Das Markenzeichen Frankfurts (alte Gebäude neben modernen Hochhäusern) könnte so auch auf dem Kulturcampus zu einer spannenden Vielfalt beitragen.

SOZIAL

Das Bedürfnis vieler Bürger/Innen für bezahlbaren Wohnraum wurde vielfach erwähnt. Aber auch im öffentlichen Raum und im Bereich der Nahversorgung sollte es möglich sein, sich ohne Kosten aufzuhalten. Öffentliche Plätze mit Naherholungswert könnten so Orte für Begegnungen aller Menschen werden. Ebenso wünsche ich mir im Innenbereich Räume für Begegnungen, in denen man nicht gleich zum Konsum gezwungen wird (oder günstig nur etwas trinken kann). Immer mehr Menschen, oft und gerade die zunehmende Zahl von Rentnern/innen, leben von geringen Einnahmen oder sind sogar von Hartz IV abhängig. Die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst bietet ja schon jetzt viele Konzerte für wenig Geld an. Das ist eine wunderbare Sache. Auch der Kulturpass könnte Interessierte mit wenigen Einnahmen helfen, hochpreisigere Veranstaltungen zu besuchen.

ÖKOLOGISCH

Das Ziel eines CO₂ freien Stadtteils finde ich sehr gut. Absurd fände ich es aber, wenn man das nur auf die Bauweise bezieht und nicht gleichzeitig bei einem Verkehrskonzept berücksichtigt. Menschen sollten dazu anregt werden nicht mit dem Auto zum Kulturcampus zu fahren. Das Quartier sollte möglichst autofrei sein und Fußgängern und Fahrradfahrern die Möglichkeit geben ohne Begrenzungen zu flanieren.

LEBENDIG

Eine möglichst große Lebendigkeit entsteht, meiner Meinung nach, durch eine große Vielfalt mit Freiräumen zur Gestaltung. Es wäre gut, wenn diese Freiräume von verschiedenen Gruppen genutzt werden könnten, sofern sie zu den Zielen, Inhalten und Werten des Areals (z.B. offen, ökologisch, kreativ und respektvoll) beitragen. Das würde auch beinhalten, dass verschiedene Bauherren (genossenschaftliche oder andere Initiativen, die sich dem Konzept des Campus verbunden fühlen und mit diesem in Verbindung stehen bzw. auch inhaltlich etwas zu dessen Erfolg beitragen können) den Campus gemeinsam gestalten könnten.

OFFEN UND RESPEKTVOLL

Ein Kulturquartier unter dem Motto 'Kultur und Wohnen für Alle' kann nur funktionieren, wenn sich die Akteure gegenseitig respektieren. Die klassischen Musiker, die Rockmusiker, die Tänzer/innen, die bildenden Künstler/innen, die Profis, die kulturinteressierten Amateure, die Hochschulabsolventen, die Menschen ohne Schulabschluss. Mag sein, dass das alles zu idealistisch klingt. Ich bin allerdings fest davon überzeugt, dass die Basis solcher gemeinsamer Ziele zum Gelingen einer wertvollen 'Kultur' des gegenseitigen Umgangs beitragen kann und der Kulturcampus damit mehr wird als ein Ort der 'Kunstproduktion'.

Ergänzungen Arbeitsgruppe Soziale Infrastruktur

KOMM Ambulante Dienste ist daran interessiert, evtl. auf den Campus mit Teilen seiner Büroräumlichkeiten (evtl. Sozialstation und Geschäftsstelle) zu ziehen. Außerdem unterstützen wir den Wunsch vieler unserer Kunden, später auf dem Campus in einem möglichst gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu wohnen. Aus diesem Grund sind wir auch Mitglied bei der Baugenossenschaft WohnGeno sowie der Philosophikum-Gruppe geworden, an deren Treffen wir regelmäßig und aktiv teilnehmen. Unsere Kunstgruppe würde zudem sehr gerne die Räume des 'Offenen Ateliers' nutzen, dessen Konzept ich mit gestalten würde.

7.2 Statement Axel Fuchs, KOMM Ambulante Dienste e.V.

Da wir nicht ganz sicher sind, ob unsere Interessen und Positionen im Rahmen der ersten Veranstaltung deutlich wurden, möchte ich diesen Weg nutzen, unser Interesse an einer Beteiligung und Teilhabe der Entwicklung des Kulturcampus Bockenheim transparent zu machen.

KOMM Ambulante Dienste e.V. ist als frei gemeinnütziger Träger Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband und seit dreißig Jahren in den Bereichen Behindertenhilfe, Altenhilfe und Hilfen für Kinder, Jugendliche und Familien in Frankfurt tätig. Aktuell betreiben wir mit knapp 200 Beschäftigten drei Einrichtungen: Zwei der Einrichtungen – 'Betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung' und 'Kinder, Jugendliche und Familien' haben ihren Sitz in Bockenheim und sind im ganzen Stadtgebiet tätig. In Ginnheim betreiben wir eine Sozialstation, die in den Bereichen 'Altenhilfe' und 'Persönliche Assistenz für Menschen mit Behinderung' die nordöstlichen Stadtteile versorgt; in Ginnheim befindet sich auch unsere Geschäftsstelle. Schon seit längerem planen wir einen Umzug von Geschäftsstelle und Sozialstation nach Bockenheim.

Einige unserer Kunden und Kundinnen aus den Bereichen 'Ambulant Betreutes Wohnen und der Eingliederungshilfe' sind stark daran interessiert im Rahmen einer Nutzbarmachung des Philosophikums für sich einen Lebensraum zu finden. Die betreffenden Kunden engagieren sich seit Monaten im Rahmen der Initiative Zukunft Bockenheim. Wir unterstützen diese Bemühungen ausdrücklich und auch praktisch. Das gemeinschaftliche Wohnen von Menschen mit und ohne Behinderung könnte im Zuge der Entwicklung des Kulturforums gefördert und damit abstrakte Forderungen nach Inklusion mit Leben gefüllt werden. Darüber hinaus besteht Interesse an barrierefreien Atelierräumen für unser Kunstprojekt. Um diese Bestrebungen unserer Kunden zu unterstützen und Ihnen die Möglichkeit auf selbstbestimmten und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, sind wir als Organisation Mitglied der Wohngeno e.G. geworden. Wir können uns aber auch vorstellen, unsere Sozialstation oder auch unsere Geschäftsstelle im künftigen Philosophikum anzusiedeln. Durch den Bezug zu dem Sozialraum Bockenheim und unsere Erfahrungen als innovativer, flexibler und vielseitiger sozialer Dienstleister könnten wir dem Kulturforum künftig für die soziale Infrastruktur Ressourcen bieten, die vielfältige Bedarfe abdecken können. Besonders interessant könnten unser Schwerpunkte ambulante Pflege und unsere besonderen Kompetenzen mit Demenz haben.

Zusammengefasst sind die Interessen und Angebote unseres Engagements:

- günstigen und angemessenen Wohnraum für Menschen mit Behinderung zu schaffen
- eine inklusive Entwicklung für den Kulturcampus mitzugestalten (z.B. Kunstprojekt)
- unsere Sozialstation in das Philosophikum zu verlegen und damit wichtiger Baustein der sozialen Infrastruktur zu werden
- gleichzeitig attraktive und flexible Arbeitsplätze anzubieten
- uns als Soziales Unternehmen im Kulturcampus anzusiedeln und zur Vielfalt der Entwicklung beizutragen.

7.3 Auszüge Monitoring 2011 Soziale Segregation / Benachteiligung in FfM

Haushalte mit niedrigem Einkommen müssen sich bei der Wohnungssuche meist auf einfache und preisgünstige Teilwohnungsmärkte und einfache oder mittlere Wohnlagen beschränken. Für einkommensschwächere Haushalte werden Wohnungen im öffentlich **geförderten Sozialwohnungsbau** zur Verfügung gestellt. Der Wohnungsbestand des Sozialen Wohnungsbaus ist aber in Frankfurt wie in anderen Städten auch zum größten Teil in bestimmten "Siedlungen" bzw. Stadtteilen konzentriert. Dies trägt dazu bei, dass sich Haushalte mit ähnlichen Bildungs- und Einkommenspositionen in bestimmten Quartieren konzentrieren und nicht in allen Teilen der Stadt gleich häufig anzutreffen sind.

Im Rahmen des Monitorings kommt der räumlichen Bevölkerungsbewegung eine zentrale Rolle zu. Sie gibt Auskunft über die Stabilität der im jeweiligen Teilraum lebenden Gesamtbevölkerung.

Um die Bevölkerungsbewegung zu erfassen, stehen verschiedene Merkmale zur Verfügung. Das Merkmal **Wanderungsrate** zum Beispiel gibt den Umfang an Zu- und Wegzügen aus bzw. in ein Gebiet im Verhältnis zur dort lebenden Gesamtbevölkerung an. Eine hohe Wanderungsrate kann sehr schnell die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung verändern. Die Bildung dauerhafter und vertrauensvoller Nachbarschaftsstrukturen wird so erschwert.

Für Frankfurt am Main insgesamt betrug die Wanderungsrate im Jahr 2009 26,9 %,

d. h. etwa jeder vierte Bewohner der Stadt veränderte in diesem Jahr seinen Wohnstandort.

163 Bockenheim	Bevölk.	Zu-und Wegzüge	Rate
163 Bockenheim	4.146	1.152	27,8
341 Bockenheim	5.547	1.783	32,1
342 Bockenheim	5.371	2.024	37,7
343 Bockenheim	2.227	870	39,1
350 Bockenheim	7.970	2.466	30,9
361 Bockenheim	5.928	1.827	30,8
362 Bockenheim	7.633	2.765	36,2

In Frankfurt am Main hat der Anteil **der Einpersonenhaushalte** in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen. Unter den Bewohnern der Stadt bilden sie mit Abstand die stärkste Haushaltsgruppe. So war im Jahr 2009 in Frankfurt am Main mehr als jeder zweite Haushalt ein Ein-Personen-Haushalt (53,2 %). Folglich führte fast jeder dritte Bewohner der Stadt in diesem Jahr seinen Haushalt alleine.

Ende 2009 gab es in **Frankfurt** am Main **71.213 Personen im SGB II-Leistungsbezug**, davon 50.306 im ALG-Bezug und 20.907 im Sozialgeldbezug, von denen 20.203 unter 15 Jahre alt waren. Von den 50.306 ALG-Empfängern waren 21.728 (43,2 %) ausländischer Nationalität und 17.660 (35,1 %) arbeitslos im Sinne des SGB III. Die 71.213 Personen im SGB II-Leistungsbezug lebten in 37.421 Bedarfsgemeinschaften (BG). Hiervon waren 20.096 Single-BG, 6.493 Alleinerziehenden-BG und 3.365 Partner-BG ohne Kinder und 6.620 Partner-BG mit einem oder mehreren Kindern. Ende 2009 gab es in Frankfurt am Main 10.767 Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII. Von diesen waren 6.940 (64,5 %) 65 Jahre oder älter. Von den Grundsicherungsempfängern ab 65 Jahren waren 60,5 % Deutsche und 58,7 % Frauen. In der Bevölkerung ab 65 Jahren lag die Grundsicherungsquote Ende 2009 bei 6,4 %.

Demgegenüber bezogen 23,2 % der unter 15-Jährigen Sozialgeld und 11,3 % der 15- bis unter 65-Jährigen SGB II-Leistungen und weitere 0,9 % der 15- bis unter 65-Jährigen Grundsicherung nach dem SGB XII. Die Armut oder Armutsgefährdung (Bezug von existenzsichernden Mindestleistungen) ist bei den unter 15-Jährigen damit rd. dreieinhalb Mal und unter der Bevölkerung im Erwerbsalter rd. doppelt so hoch wie in der Bevölkerung ab 65 Jahre.

Insgesamt bezogen Ende 2009 **12,6 % der Frankfurter Bevölkerung** mit Hauptwohnsitz ALG II, Sozialgeld oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Die Quoten differieren von 0,9 % im Stadtbezirk 651 (Riedberg) bis hin zu 26,8 % im Stadtbezirk 612 (Zeilsheim-Nord). (In Bockenheim differieren sie von 4,4 bis 13,7%).

Die durchschnittliche **Versorgung mit Wohnfläche liegt in Frankfurt insgesamt bei 36,9 m²** pro Einwohner. Eine kleinräumige Betrachtung auf Stadtbezirksebene zeigt, dass die Bezirke 100 und 180 (Westend-Süd), 332 (Sachsenhausen-Süd), 321 (Sachsenhausen-Nord), 442 (Dornbusch-West) und 463 (Dornbusch-Ost) die höchsten Quadratmeterzahlen pro wohnberechtigten Einwohner haben. In diesen Bezirken liegt die Wohnfläche pro wohnberechtigten Einwohner über 45 m². Bezirke mit der niedrigsten Wohnfläche pro wohnberechtigten Einwohner haben die Stadtbezirke 152, 153, 162, 164, 165 (alle Gallus), 423 (Siedlung Praunheim-Westhausen), 541 und 542 (Griesheim-Ost), 602 (Sindlingen-Nord), 632 (Sossenheim-Ost), 510 (Fechenheim-Nord), 612 (Zeilsheim-Nord) und 552 (Griesheim-West). Ein Bewohner in diesen Stadtbezirken hat durchschnittlich weniger als 31 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Wohnungsversorgung der Einkommensschwachen

Gesetzliche Grundlage für **den Sozialen Wohnungsbau** in Deutschland war über Jahrzehnte das II. Wohnungsbaugesetz. Durch diese Gesetzesgrundlage wurde preisgünstiger Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung geschaffen. Die hierdurch entstandenen Wohneinheiten unterliegen einer zeitlich befristeten Belegungsbindung, die ihrerseits für die sozialwohnungsberechtigten Haushalte spezielle Einkommenshöchstgrenzen vorgibt. Durch verschiedene Formen staatlicher Subventionsleistungen ist es möglich, die Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau gering zu halten. Der soziale Wohnungsbau unterliegt nicht der freien Wohnstandortwahl und beschränkt sich maßgeblich auf Wohnungen und demnach auch auf Wohnstandorte, für die die Stadt kommunale Belegungsrechte besitzt. 2001 wurde dieses Gesetz durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts abgelöst. Das darin enthaltene Wohnraumförderungsgesetz (WoFG⁵) bildet die heutige rechtliche Grundlage für den sozialen Wohnungsbau und beinhaltet ein Bündel an Förderungen zur Unterstützung von Haushalten, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht angemessen selber versorgen können. Mit der Gesetzesänderung 2006 wurde die soziale Wohnraumförderung in die alleinige Gesetzgebungskompetenz der Länder übertragen. Die Verantwortung der Wohnungsversorgung liegt vorrangig bei den Kommunen. Kompensationszahlungen für die fehlenden Finanzhilfen des Bundes im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungsversorgung werden den Ländern noch bis 2019 gezahlt. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, 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. In Frankfurt am Main gab es 2008 insgesamt 32.176 Wohnungen mit kommunalen Belegungsrechten. (2010 waren es noch 30.271 oder 8,46%). Dies entspricht einer Quote von 9,1 % am gesamten Wohnungsbestand. Der Anteil der ehemals geförderten Wohneinheiten, die nicht mehr in der Belegungsbindung sind, lag 2008 bei 13,8 % des Wohnungsbestandes. Bei der Betrachtung der kleinräumigen Verteilung in den Stadtteilen haben 2008 die höchsten Anteile an öffentlich geförderten Wohnungen über den ersten Förderweg die Stadtteile 51 Schwanheim (23,6 %), Bonames (25,7 %), Nied (20,4 %), Niederursel (19,8 %) und Eckenheim (18,8 %).

⁵ Des Weiteren eröffnet das WoFG die Möglichkeit, weitere Instrumente zur Förderung der sozialen Wohnraumförderung zu nutzen, sodass ein umfangreiches wohnungspolitisches Förderinstrumentarium entstand (Schaffung von alters- und behindertengerechtem Wohnen, Förderungen für Familien zur Eigentumsbildung, Wohnungsbauprämien, Verbesserung des sozialen Wohnumfelds, Förderprogramme der KfW-Bank etc.) Innerhalb des 1. Förderwegs sind die Modernisierung von Belegwohnungen, der Ankauf von Belegrechten und die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen hervorzuheben.

Wenn man die Anteile des jetzigen geförderten Wohnungsbestandes mit den ehemaligen Anteilen aus der Belegbindung zusammenfasst, so findet man die höchsten Anteile in den Stadtteilen Sindlingen (46,2 %), Zeilsheim (46,3 %), Eckenheim (46,5 %), Niederursel (50,6 %) und Bonames (55,3 %).

Sozialwohnungsbestand (vgl. Tabelle S. 62 Monitoring); Bockenheim:

Wohnungen insg. 20.436 / aktueller Sozialwohnungsbestand 2008: 3,3% / ehemaliger Sozialwohnungsbestand: 13,8%

Betrachtet man z. B. die Bevölkerung, die mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Frankfurt am Main gemeldet ist, so ist auffällig, dass bei einer durchschnittlichen **Haushaltsgröße** von 1,85 Personen der 1-Personen-Haushalt mit 53,2 % die vorrangige Haushaltsform ist. Des Weiteren hat Frankfurt am Main über die Grenzen des Rhein-Main Gebiets hinaus eine hohe Attraktivität als Arbeitsort. Dies bedeutet aber auch, dass viele Menschen, die hier arbeiten, ihren Lebensmittelpunkt woanders haben. So lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnsitz in Frankfurt am Main 2009 bei 231.921 Personen. Die Zahl der **Berufspendler**, die täglich nach Frankfurt am Main zum Arbeiten kommen, lag mit 324.097 Personen jedoch weit darüber, so dass ihr Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 66,2 % beträgt. Viele Menschen, die in Frankfurt arbeiten, wohnen nicht in der Stadt. Trotz **der hohen Arbeitsplatzdichte** (auf 1.000 Einwohner kommen ca. 930 Erwerbstätige) findet nicht jeder Frankfurter eine Arbeit. Betrachtet man neben der erwerbstätigen Bevölkerung auch die gesamtstädtische **Arbeitslosenquote (8,0 %)** so fällt auf, dass 2009 von diesen in Frankfurt am Main arbeitslos gemeldeten Personen, **allein 62,0 % keine Ausbildung** hatten und oftmals vorbereitende und qualifizierende Maßnahmen für den Arbeitsmarkt benötigen.

In Frankfurt am Main haben die Expansion des Dienstleistungssektors, in dem bereits 89 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten, und die Zunahme an hochqualifizierten Arbeitsplätzen auf der einen Seite sowie der starke Rückgang der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und der **Abbau an niedrig qualifizierten** Arbeitsplätzen und Vollzeitarbeitsplätzen auf der anderen Seite die **Entmischungsprozesse** in der Stadt verstärkt. Dies hat zur Folge, dass eine nicht unerhebliche Zahl an Menschen an den Rand der Gesellschaft gedrängt wird. In der Folge führt diese Ungleichheit zu einer **wachsenden sozialräumlichen Segregation** in den unterschiedlichsten Lebensbereichen, und es entstehen deutliche Differenzen zwischen besser und schlechter gestellten Teilen der Stadt.

Zur Bestimmung der sozialen Benachteiligung im Raum sind die Monitoring-Ergebnisse zur Arbeitslosigkeit und zum Bezug von existenzsichernden Mindestleistungen nach dem SGB II und SGB XII und die daraus folgenden materiellen und sozialen Benachteiligungen von zentraler Bedeutung. Auswertungen hierzu zeigen, dass die Armut oder Armutsgefährdung gesamtstädtisch betrachtet bei den unter 15-jährigen rund dreieinhalb Mal so hoch und bei der Erwerbsbevölkerung doppelt so hoch ist wie in der Bevölkerungsgruppe der ab 65-Jährigen. Sowohl bei der spezifischen Arbeitslosendichte als auch bei der Quote des Bezugs von existenzsichernden Mindestleistungen haben die ehemaligen „Arbeitsviertel“, die Stadtbezirke am nördlichen Mainufer und die Randbezirke wie Zeilsheim und Fechenheim die höchsten Quoten.

Aktuelle Entwicklungen auf dem Frankfurter **Wohnungsmarkt** zeigen, dass hochverdichtete innenstadtnahe Altbauquartiere derzeit starken Verdrängungs- und Modernisierungsprozessen (Gentrifizierung) unterliegen⁶. Diese Entwicklungen können zu verstärkten Umzugsbewegungen der alteingesessenen Bewohnerschaft führen, die durch die Modernisierungen ihre Wohnungen nicht mehr finanzieren können. Aufgewertete und dadurch höher preisige Wohneinheiten bewirken in ihrer Summe Veränderungen im Quartier und können zu einem Austausch von Bevölkerungsgruppen und somit zu sozialen Segregationsprozessen führen.

⁶ vgl. Frankfurter Rundschau: Pressemitteilung vom 4.7.2011: Mieten im Ostend explodieren; Pressemitteilung; vom 19.3.2011: Heißes Pflaster Nordend; Pressemitteilung 27.04.2011: Boom beim Eigentum. Pressemitteilung; 8.3.2011: Was tun wenn die Stadt rasant wächst; Pressemitteilung 14.03.2011: Wohnen für alle. vgl. Frankfurter Allgemeine Zeitung: Pressemitteilung vom 25.3.2011: Zuschläge für Mieten in der Innenstadt.

Die Folge ist nicht nur ein Quartier mit verdichteten sozialen Problemlagen und ihren Folgeerscheinungen, sondern auch **ein benachteiligendes Quartier**, welches wiederum bestimmte negative Außen- und Innenwirkungen entwickelt (Attraktivität als Wohnstandort, Aufenthaltsqualität, soziale Stabilität). Diese Kette gilt es zu beobachten und wenn nötig zu durchbrechen, um das Entstehen von Parallelgesellschaften zu verhindern, bestmögliche Hilfen zur Integration anzubieten und eine soziale Stabilität im Wohngebiet zu fördern.

Beschreibung Bockenheim (vgl. Seite 114-116 Monitoring)

Bockenheim setzt sich aus sieben Stadtbezirken zusammen. Bezeichnend für den Stadtteil ist eine sehr heterogene Bevölkerungszusammensetzung. So ist der Anteil Minderjähriger in Bockenheim mit 12,8 % etwas niedriger als auf gesamtstädtischer Ebene. Die Anteilswerte der einzelnen Stadtbezirke reichen jedoch von 9,5 % im Stadtbezirk 343 bis 17,6 % im Stadtbezirk 163. Entsprechend unterschiedlich ist der jeweilige Anteil der Haushalte mit Kindern.

Beträgt der Anteil der Familien-Haushalte im Stadtbezirk 163 21,3 %, so liegt dieser Wert im Stadtbezirk 343 bei nur 9,1 %. Auch hinsichtlich des Migrationshinweises zeigt sich die unterschiedliche Bevölkerungszusammensetzung der Stadtbezirke. So liegt der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshinweis im Bezirk 361 bei 30,5 %, während er in den Stadtbezirken 163, 342 und 350 bei etwa 45 % und damit circa fünf Prozentpunkte über dem Wert für Bockenheim insgesamt liegt. In den zuletzt genannten Stadtbezirken ist auch bei den jungen Bewohnern der Anteil der Personen mit Migrationshinweis wesentlich höher als auf Stadtteil und auf gesamtstädtischer Ebene. Im Bezirk 350 liegt dieser Wert sogar um fast 12 Prozentpunkte über dem des Stadtteils. Bei den Senioren sind es die Bezirke 341, 342, 350 und 361, in denen der Anteil der Bewohner mit Migrationshinweis den Wert des Stadtteils bzw. den der Gesamtstadt übersteigt. Die dominante Haushaltsform in Bockenheim ist mit fast 60 % der Ein-Personen-Haushalt. In den Stadtbezirken 341 und 361 trifft diese Haushaltsform sogar auf mehr als zwei Drittel der Haushalte zu. Besonders viele Single-Haushalte finden sich in der Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen, und dies besonders in den Stadtbezirken 341 und 361. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist Bockenheim weniger von Arbeitslosigkeit betroffen.

Die spezifische Arbeitslosendichte liegt bei 4,2 %. Die Quoten der Stadtbezirke reichen allerdings von 2,4 % im Stadtbezirk 343 bis 6,8 % im Stadtbezirk 163. Entsprechend unterschiedlich hoch sind auch Anteile der Bewohner, die auf existenzsichernde Mindestleistungen angewiesen sind. Dort wo die Arbeitslosendichte hoch ist, sind auch sehr viele Personen auf existenzsichernde Mindestleistungen angewiesen. Besonders betroffen sind die Stadtbezirke 163, 341 und 350. Gewohnt wird in Bockenheim vor allem im Mehrfamilienhaus. Besonders trifft dies auf die Bezirke 341, 342 und 361 zu. Gering ist, verglichen mit Frankfurt am Main insgesamt, der Anteil an Wohnungen für sozialwohnungsberechtigte Haushalte (3,3 %, Ffm. 9,1 %, inzwischen weniger, s.o.); der Anteil ehemaliger Belegwohnungen beträgt 13,8 %. Die Wanderungsrate ist dagegen im Stadtteil wesentlich höher als in der Stadt insgesamt. Besonders in den Bezirken 342, 343 und 362 ist eine rege Zu- und Wegzugsbewegung erkennbar. Der Benachteiligungsindex spiegelt die Heterogenität des Stadtteils wider. Er reicht von Rangplatz 15 bis 65.

Zusammenstellung Elke Haumann, 8.01.2012

7.4 Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.



Gemeinschaft, impulse
Austausch, öffentliche
Begegnungen, Erfahrung



www.gemeinschaftliches-wohnen.de

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen ist ein gemeinnütziger Verein. Er wurde 2005 gegründet. Dem Verein gehören zur Zeit an:

- 8 Wohnprojekte, 10 Initiativen, 21 Einzelmitglieder,
- 5 Förderer. Der fünfköpfige Vorstand und die Mitglieder engagieren sich ehrenamtlich.

Die Koordinations- und Beratungsstelle
Kordinatorin: Birgit Kasper

Kontakt
Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Adickesallee 67 / 69
60322 Frankfurt am Main
Telefon: 069 - 91 50 10 60
Tel. Koordination: 069 - 91 50 10 62
Info@gemeinschaftliches-wohnen.de
kasper@gemeinschaftliches-wohnen.de
www.gemeinschaftliches-wohnen.de

Sprechzeiten
Dienstags 16.30 bis 18.30 Uhr
Mittwochs 15.00 bis 17.00 Uhr, sowie nach Vereinbarung
Jeden dritten Mittwoch im Monat:
18.30 Uhr Plenum oder
18.30 Uhr Themenabend
Beide Veranstaltungen finden im Foyer
des Amtes für Wohnungswesen, Adickesallee 67/69
statt und sind öffentlich.

So werden Sie Mitglied
Wenn Sie sich bei einem unserer Informationsabende an jedem dritten Mittwoch im Monat über das Netzwerk informiert haben und Mitglied werden wollen, senden wir Ihnen gerne ein Antragsformular zu.

Steuernr. 047 265 44 153
Finanzamt Frankfurt am Main V
Konto: 25070000000000000000 GLS Bank
Kto. 600 64 64 300
BLZ 430 609 67
Stand Oktober 2009



DAS HABEN WIR ZU BIETEN

Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen versteht sich als Forum für seine Mitglieder. Es berät und unterstützt sie bei der Umsetzung ihrer Wohnvorstellungen

Vorteile

- die Vernetzung aller Mitglieder
- den Austausch von Informationen, Erfahrungen und Gedanken
- Impulse und gegenseitige Unterstützung
- regelmäßige Treffen und Begegnungen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Interessenvertretung gegenüber Ämtern und Behörden

Alle die mit dem gemeinschaftlichen Wohnen noch nicht vertraut sind, aber schon einmal einen Zipfel davon fassen wollen, denen bieten wir Einstiegsgespräche und Orientierung.

Förderer des Netzwerks



Abb. 2: Überblick über Wohnprojekte und Wohninitiativen des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Gemeinschaftliches Wohnen

Eine neue Wohnform hält Einzug ins tägliche Leben der Menschen einer Stadt.

Alleinstehende, Paare, Familien jeden Alters und jeder Einkommensschicht haben den Wunsch, gemeinschaftlich zu wohnen.

Das bedeutet: Niemand muss auf die eigenen vier Wände verzichten, aber alle bekommen noch was hinzu: Gemeinschaft. Und zwar eine, die sie selbst gestalten. Ein Gemeinschaftsraum wird mit Leben gefüllt, ein Garten gemeinsam bewässert, Car-Sharing genutzt – den Ideen sind keine Grenzen gesetzt.

Am besten entwickeln sich Gruppen und suchen gemeinsam Projekte, bauen ihr Nachbarschaftsgefüge gezielt schon im Voraus auf, helfen sich einander, raufen sich zusammen und entdecken Wahlverwandtschaften.

Diese Gruppen fühlen sich oft auch dem Gemeinsinn verpflichtet, wirken über ihr eigenes gemeinschaftliches Zuhause hinaus in das Stadtviertel hinein. Nichts wird verordnet und jedes Engagement hängt von den Beteiligten und deren Neigungen und Fähigkeiten ab.

Zum Netzwerk Frankfurt gehören Gruppen, die ihr Wohnobjekt schon bezogen haben, andere sind mitten in der Planung und wieder andere sind auf der Suche – nach Mitgliedern oder Wohnraum beziehungsweise einem Grundstück. Das Netzwerk will sie auf diesem Weg begleiten.

Wohnprojekte

anders leben - anders wohnen e.V.
Realisiertes Projekt in Bergen-Enkheim
andersleben-anderswohnen@web.de
Renate Rütten 06109 – 37 83 96

Frankfurt House - Vielfalt unter einem Dach
Realisiertes Projekt in Sachsenhausen
www.frankfurt-house.de
Yvonne Ford, Uli Alberstötter 069 – 61 87 53

Fundament Bauen Wohnen Leben eG
Realisiertes Projekt in Preungesheim
www.fundament-eg.de, 069 – 60 60 72 76 - A5

Initiative "Selbstbestimmtes Wohnen" e.V.
Selbstbestimmtes Leben und Wohnen für Menschen mit und ohne Behinderung
ingrid.zabel@gmx.net, Ingrid Zabel 069 – 57 00 30 92

Lila Luftschloss eG
Bauen von Frauen für Frauen
Realisiertes Projekt mit zwei Häusern
www.lila-luftschloss.de, 069 – 70 19 48 – A5

Preungeshelmer Ameisen e.V.
Generationsübergreifende Hausgemeinschaft im Frankfurter Bogen
www.preungeshelmer-ameisen.de
Christiana Henka 069 – 54 52 10

SEN-SE e.V.
Senioren-Selbsthilfe für gemeinschaftliches Wohnen
Gemeinschaftshäuser für das 3. Lebensalter
www.sen-se-ew-frankfurt.de
Anke Mensky 069 – 46 21 75

Wohngruppe unterm Dach in Aja's Gartenhaus GbR
Gemeinsame Gestaltung des Alters mit ehrenamtlichem Engagement
www.haus-aja.de
Renate Wahl 069 – 53 09 31 03

ProWokulta
Projekte für Wohnen, Kultur und Aktion e.V.
www.prowokulta.de, vorstand@prowokulta.de
Isil Taikam-Hofmann 069 – 90 546 727

Wohninitiativen

W.I.R. Gemeinschaftliches Wohnen im Alter
margot.neubauer@googlemail.com
Margot Neubauer, 069 – 55 17 06

Wohnen zwischen Main und Scheerwald
wohnen-zwischen-main-und-scheerwald@gmx.de
gerd.martus@online.de, Gerd Martus 069 – 8600 6754

MEHR - Wohnen in Frankfurt IG
www.mehr-ev.de, Birgit Clemens 069 – 46 00 67 90

Leben • Lernen • Arbeiten: Dondorf-Frankfurt
info@dondorf-frankfurt.de, www.dondorf-frankfurt.de
Cordula Köhler 0163 – 42 44 824

Schnelle Kelle IG - Baugruppe
duchschierer@online.de
Kim Duchschierer 0171 – 83 89 204

Paternoster - Baugruppe
bini.frank@gmx.de, Sabine Frank 069 – 6115 05

Baumlaßschneider
mail@baumlaßschneider.de, Christof Lehke 069 – 95 90 99 40

GEWAGT e.V.
www.gewagt-wohnen.de, Ulrike Guck 069 – 67 87 929

Höchst erfreulich
Initiativgruppe gemeinschaftliches Wohnen in Höchst
j_-1950@hotmail.com, Hans Roth 0160 – 937 42 070

Mittendrין e.V.
ursula-eisa.ulrich@web.de, Ursula Ulrich 069 – 96 86 42 42

Mosaik am Erlenbach
LySteinmacher@aol.com, Lydie Steinmacher 06101 – 43 880

Wohngeno eG IG
www.wohngeno.de, Joachim Löhnhoff 069 – 707 21 41

HÖCHST liederlich
marion-roth@t-online.de, Marion Roth 069 – 548 066 93



Abb. 3: Überblick über Wohnprojekte und Wohninitiativen des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

7.5 Beschlussausfertigungen 51. Sitzung Stadtverordnetenversammlung

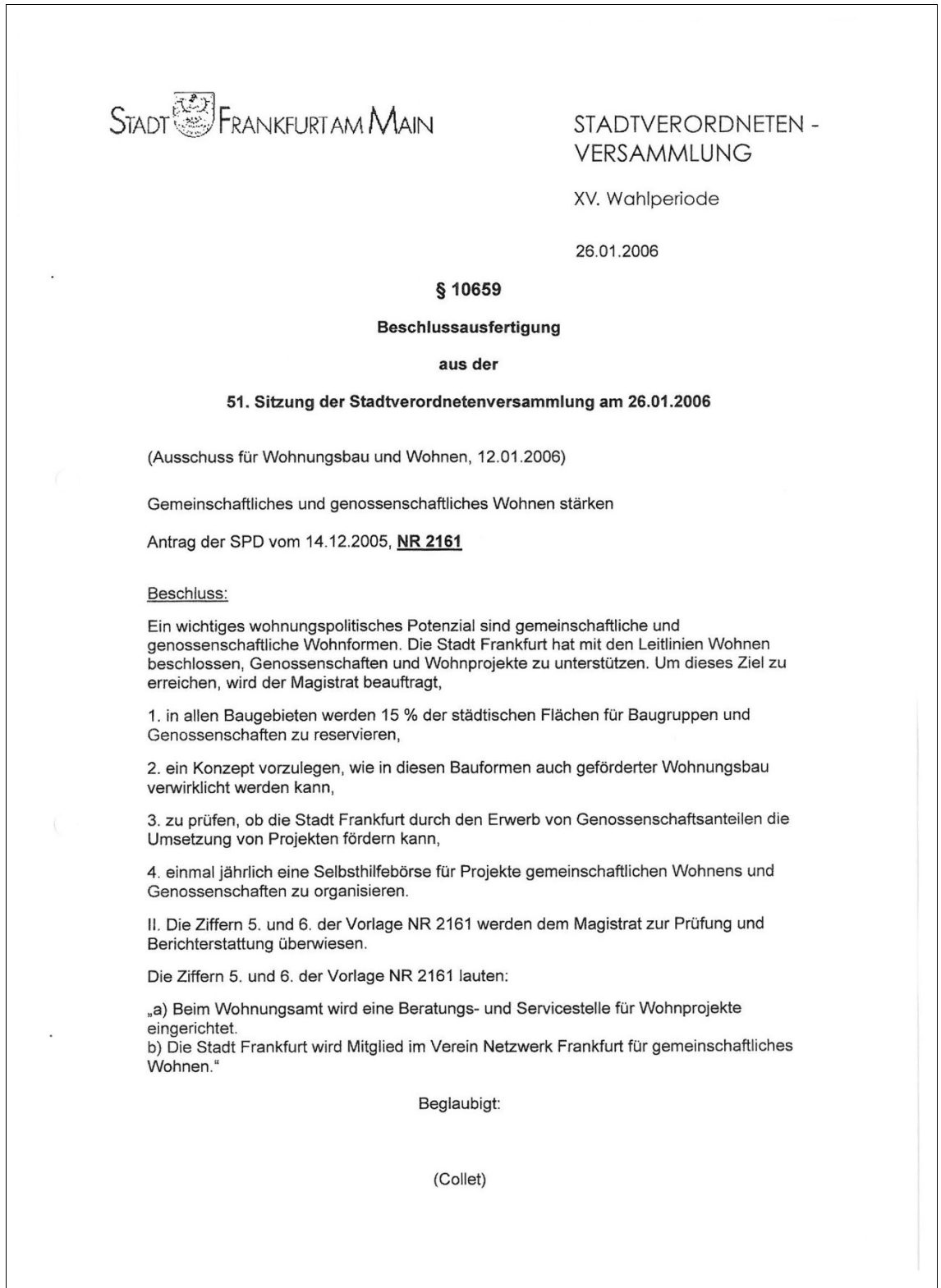


Abb. 4: Beschlussausfertigung 51. Sitzung Stadtverordnetenversammlung 26.01.2006

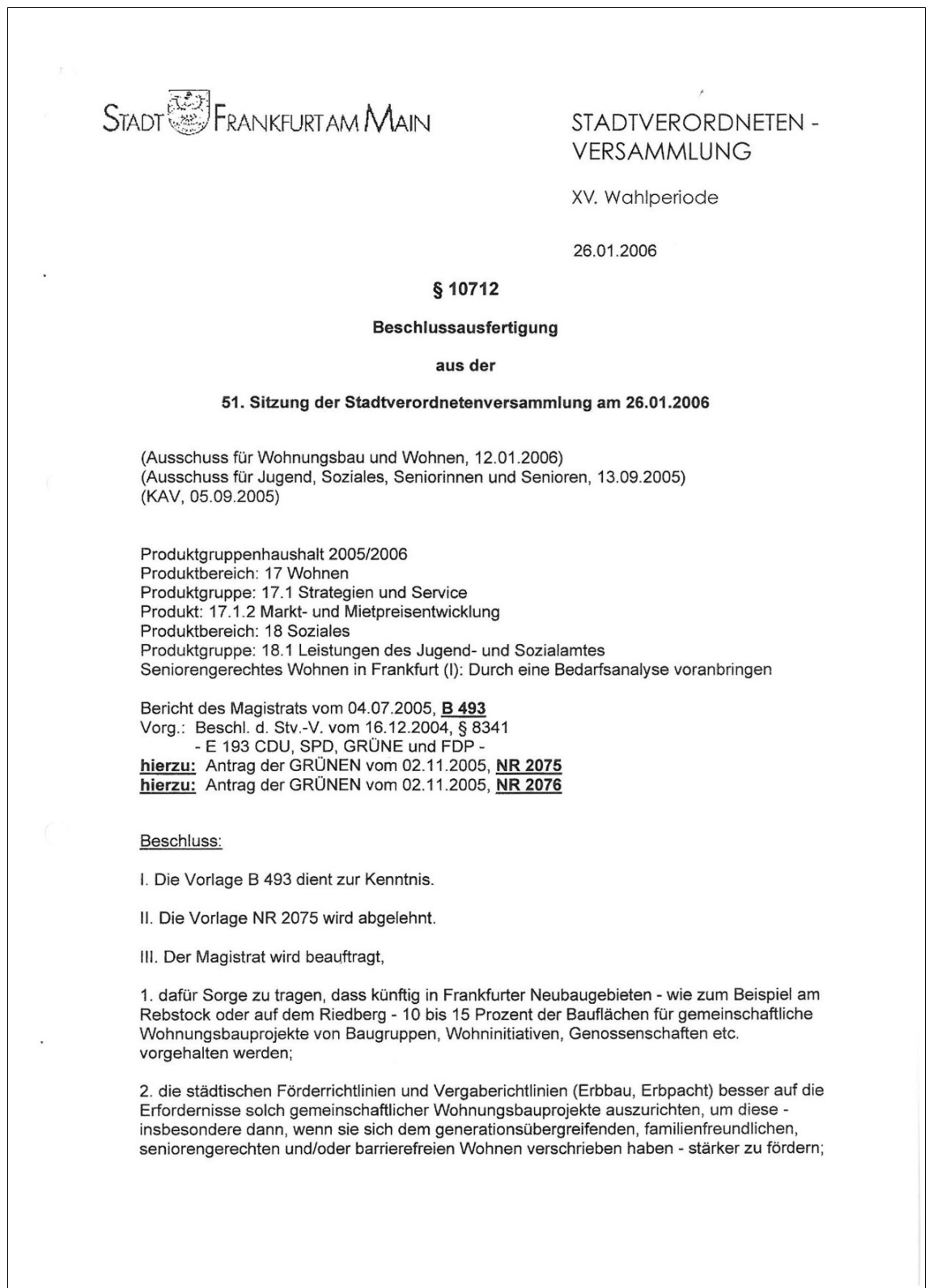


Abb. 5: Beschlussausfertigung 51. Sitzung Stadtverordnetenversammlung 26.01.2006

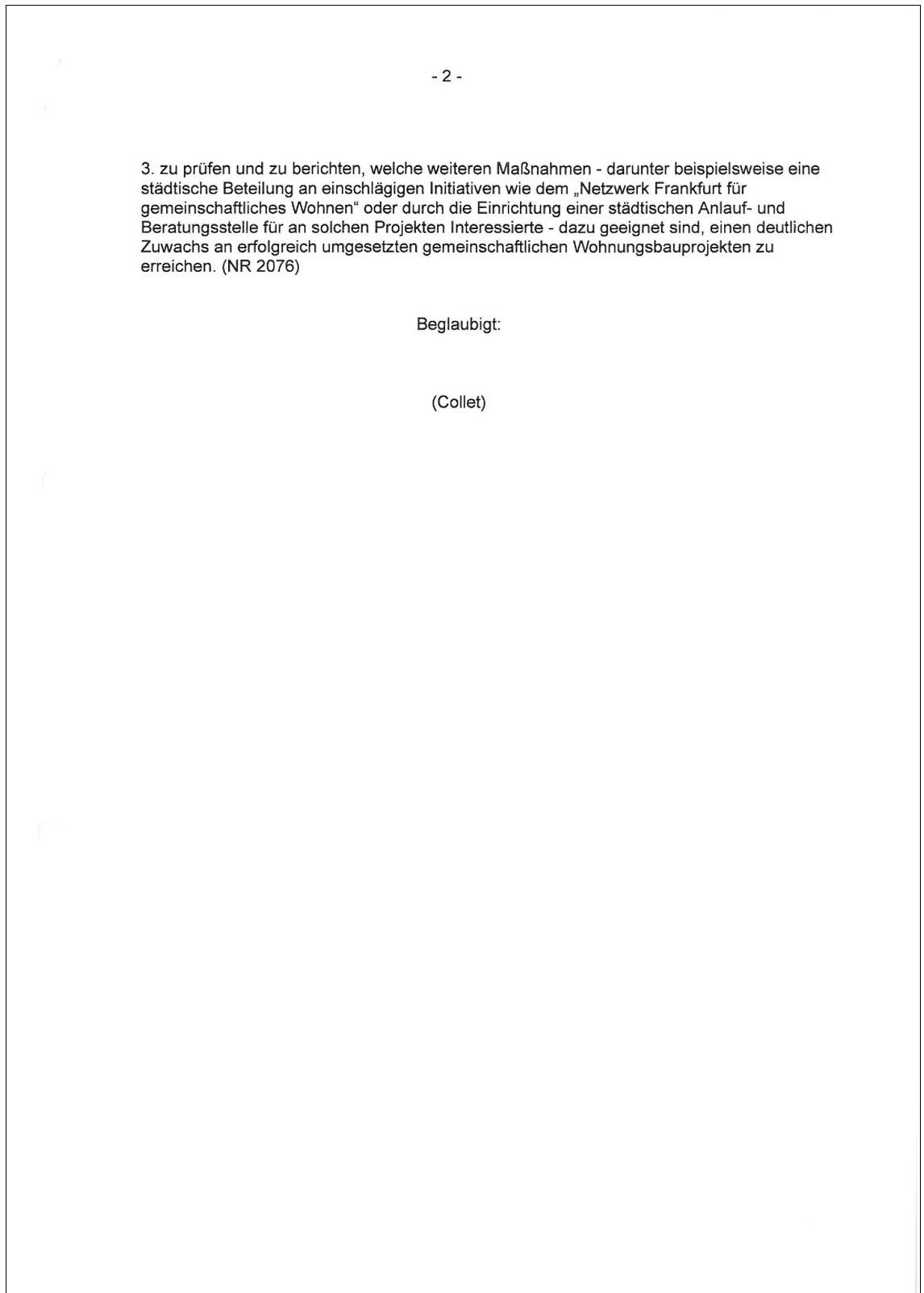


Abb. 6: *Beschlussausfertigung 51. Sitzung Stadtverordnetenversammlung*

7.6 Beschlussausfertigung 49. Sitzung Stadtverordnetenversammlung

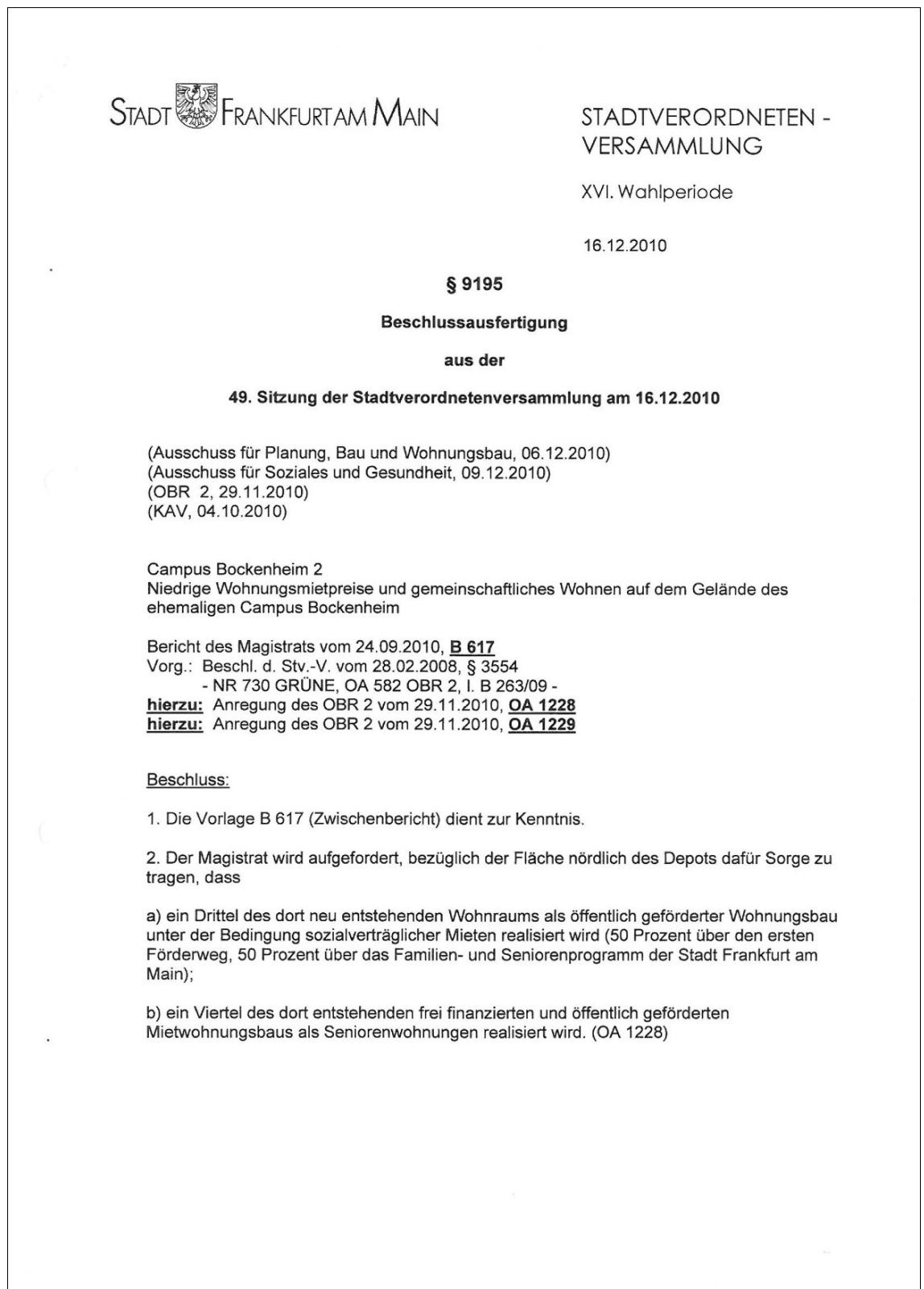


Abb. 7: Beschlussausfertigung 49. Sitzung Stadtverordnetenversammlung

- 2 -

3. Der Magistrat wird beauftragt, die ABG Frankfurt Holding als hundertprozentige Tochter der Stadt zu beauftragen, gemeinschaftliches Wohnen und Mehrgenerationenwohnen in den Bereichen, die von der ABG auf dem Campus Bockenheim erworben wurden, zu realisieren. (OA 1229)

Beglaubigt:

(Ulbrich)

Abb. 8: Beschlussausfertigung 49. Sitzung Stadtverordnetenversammlung

7.7 Bilanzpressekonferenz 2011 – ABG Frankfurt Holding

aus: Website ABG/Presse-Holding

21.06.2011
Bilanzpressekonferenz 2011
Der Konzern ABG FRANKFURT HOLDING bleibt auf Erfolgskurs
Verstärkt Investitionen in den Wohnungsneubau

Wie in den vorangegangenen Jahren kann die ABG FRANKFURT HOLDING wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Der Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2010 beträgt 45,7 Mio. Euro (Vj. 37,6 Mio. Euro). Der Konzernumsatz lag bei 408,4 Mio. Euro (Vj. 409,9 Mio. Euro). Aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses konnte die Eigenkapitalrentabilität geringfügig auf 8,3 Prozent (Vorjahr 7,5 Prozent) gesteigert werden.

"Die ABG ist nicht nur ein kerngesundes Immobilienunternehmen. Sie erwirtschaftet auch eine hohe soziale Rendite für die Stadt Frankfurt und ihre Bürgerinnen und Bürger", sagte Petra Roth, die Frankfurter Oberbürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzende der ABG FRANKFURT HOLDING bei der Bilanzpressekonferenz am 21. Juni in Frankfurt. "Den operativen Gewinn haben wir mit der Vermietung, der Bewirtschaftung und Entwicklung der Bestände, mit Neubau- und Bauträgermaßnahmen sowie mit Dienstleistungen und damit nachhaltig erwirtschaftet", so Frank Junker, der Vorsitzende der ABG Geschäftsführung. Der erwirtschaftete Gewinn wird wiederum in Projekte investiert, sodass die ABG FRANKFURT HOLDING auch weiterhin die Stadtentwicklung positiv mitgestalten kann. Für die kommenden vier Jahre sind Investitionen von jährlich rund 250 Mio. Euro geplant.

Zum 31.12.2010 umfasste der Bestand der ABG FRANKFURT HOLDING 49.776 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.993.900 Quadratmetern. Weiterhin bewirtschaftete der Konzern 911 gewerbliche und sonstige Objekte sowie 28.962 Garagen und Stellplätze (inklusive Parkhäuser). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 219 Neubauwohnungen mit 286 Stellplätzen fertiggestellt. 74 Wohnungen wurden abgerissen und 7 Einfamilienhäuser aus dem Altbestand veräußert.

Die in den Vorjahren begonnenen Neubau- und Bauträgermaßnahmen wurden weitgehend nach den Planungen vorangetrieben. Fertiggestellt wurden in 2010 219 Neubauwohnungen mit 286 Stellplätzen. Für das laufende und kommende Geschäftsjahr befinden sich mehr als 1.000 Wohnungen in der Planung oder bereits im Bau.

Passivbauweise erstmals auch im sozialen Wohnungsbau
"Die Nachfrage insbesondere nach Drei- und Vierzimmerwohnungen übersteigt in Frankfurt am Main nach wie vor das vorhandene Angebot", so Junker. Die Region Rhein-Main mit der Stadt Frankfurt als Mittelpunkt zähle mit zu den bedeutendsten fünf Wirtschaftsregionen Deutschlands mit steigender Bevölkerung und damit steigender Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen. Gefragt sind insbesondere Wohnungen mit niedrigen Energiekosten und bezahlbaren Nettomieten. "Wir reagieren auf die steigende Nachfrage nach Wohnungen mit Angeboten in allen Preissegmenten. Wir engagieren uns im sozialen Wohnungsbau, im Bereich der Mittelstandsförderung, im preisfreien Wohnungsbau und im Bau von Eigentumswohnungen." Als Beispiele nannte der ABG Geschäftsführer die Neubaumaßnahmen des Konzerns im Europaviertel und im Stadtteil Riedberg. Außerdem wird neuer Wohnraum auch weiterhin durch Nachverdichtungen in den einzelnen Stadtteilen geschaffen. Alle Neubauten der ABG FRANKFURT HOLDING werden in Passivhausbauweise realisiert und barrierefrei erschlossen. Diese besonders energieeffiziente Bauweise wird in Schwanheim jetzt erstmals auch beim Bau von sozial geförderten Wohnungen eingesetzt.

Wohnen für alle
Die Stadt Frankfurt und mit ihr die ABG FRANKFURT HOLDING bietet Wohnraum für alle Gruppen der Bevölkerung an. Außerdem leistet das Unternehmen auch einen wichtigen Beitrag dazu, dass die Mieten in Frankfurt bezahlbar bleiben, indem sie die Wohnungen aus dem Altbestand zu den Preisen anbietet, die im Mietspiegel ausgewiesen sind. "Dass wir mit unserer Wohnungspolitik im Markt sogar mietspreisdämpfend wirken, macht der Vergleich mit den Zahlen des Immobilienmarktberichts der IHK deutlich", so Junker. Demnach liegen die Mieten der ABG in allen Stadtteilen deutlich unter diesen Vergleichszahlen. In Bornheim zum Beispiel bezahlen Mieter der ABG-Gesellschaften im Schnitt 6,88 Euro, die IHK dagegen hat einen Preis von 10 Euro ermittelt.

Erfolgreiche Projekte im Bereich Photovoltaik und E-Mobilität
Die ABG FRANKFURT HOLDING hat im laufenden Geschäftsjahr Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von rund einem Megawatt auf den Dächern der Konzerngesellschaften installiert. Die Finanzierung dieser Anlagen erfolgte durch die Bürger der Stadt Frankfurt, die der Gesellschaft

Abb. 9: Bilanzpressekonferenz 2011 – Pressemeldung (1 von 4)

Darlehen mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Verzinsung von 4 Prozent bzw. 3 Prozent zur Verfügung gestellt haben. Realisiert wurde dieses Projekt durch die ABGnova GmbH, einer gemeinsamen Tochtergesellschaft mit der Mainova. Mit dieser Gesellschaft wurden unter dem Titel „Frankfurter Modell“ auch Maßnahmen für den Ausbau der Elektro-Mobilität realisiert. Neben der Einrichtung einer Stromtankstelle im Parkhaus Börse wurden im Stadtgebiet drei Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Betrieb genommen, die in Kombination mit Parkscheinautomaten funktionieren. Bis Ende 2011 plant die ABGnova die Errichtung von rund 40 Parkscheinautomaten mit Ladestation in Frankfurt und Umgebung. Dieses Angebot ist deutschlandweit bisher einzigartig.

ABG FRANKFURT HOLDING - Projekte 2010

Richtfest im Mehrgenerationenquartier im Holzhausenviertel

Beim Neubau des Mehrgenerationenquartiers im Holzhausenviertel wurde am 17. November 2010 das Richtfest gefeiert. Mit einem Investitionsvolumen von rund 42 Millionen Euro werden auf einem Teilstück des Diakonissenareals an der Eschersheimer Landstraße fünf Gebäude mit insgesamt 108 Wohneinheiten errichtet. Den künftigen Bewohnern werden auch zusätzliche Serviceleistungen angeboten, die im Bedarfsfall angefordert werden können. Außerdem werden eine Kindertagesstätte, elf Wohneinheiten an der Cronstettenstraße sowie 16 Eigentumswohnungen in zwei Stadthäusern, dem Holzhausen-Duo im inneren Bereich des Geländes, geschaffen. 30 Wohnungen entstehen im Neubau des ehemaligen Mutterhauses, dessen Fassade originalgetreu wiederaufgebaut wird. Die Vermietungen der Wohnungen beginnen im Frühjahr 2012.

Neubebauung des Naxos-Areals hat begonnen

Die ABG FRANKFURT HOLDING errichtet auf zwei Dritteln des insgesamt 22.000 Quadratmeter großen ehemaligen Geländes der Naxos Union 116 Miet- und Eigentumswohnungen. Umgesetzt wird ein Entwurf des Architekten Stefan Forster, dessen Pläne ein durchgehendes Wohngebäude mit eingeschnittenen Gartenhöfen vorsehen. Im letzten Quartal des vergangenen Geschäftsjahres begannen hier die Bauarbeiten mit dem Abriss der Hallen auf dem Gelände. Die Baumaßnahme soll im Jahr 2012 fertiggestellt werden.

Spatenstich im Stadtteil Riedberg

Im November 2010 begann mit dem ersten Spatenstich die Realisierung des Wohnungsbauprojekts im neuen Stadtteil Riedberg. Hier entstehen nach Plänen des Architekturbüros Albert Speer und Partner auf ca. 16.000 Quadratmetern in zehn Gebäuden insgesamt 225 Passivhaus-Wohnungen. Mit einem Investitionsvolumen von 40 Millionen Euro werden hier 145 freifinanzierte Wohneinheiten sowie 80 im Frankfurter "Mittelstandsprogramm" für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau geförderte Wohnungen errichtet. Die Wohnlage zeichnet sich durch einen nahegelegenen Park, ein Einkaufszentrum sowie eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr aus.

Sanierung der Heinrich-Lübke-Siedlung hat begonnen

Mit dem Abriss des ehemaligen Quartierszentrums haben im Dezember 2010 die Sanierungsarbeiten in der Heinrich-Lübke-Siedlung begonnen. Zentrales Element des neuen von dem Architekten Jo Franzke gestalteten Quartierszentrums wird ein Marktplatz mit einem Supermarkt und weiteren Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs sein, sowie ein klimafreundlicher Passivhausneubau mit 40 Wohnungen und Gewerberäumen im Erdgeschoss. Unter enger Einbeziehung der Bewohner werden seit Anfang 2011 schrittweise die einzelnen Wohngebäude der in den 1970er Jahren errichteten Siedlung umgestaltet und energetisch modernisiert. Die Sanierungsmaßnahmen betreffen die Wärmedämmung der Fassade, den Austausch der Fenster und das Treppenhaus. Ebenfalls modernisiert wird das Parkhaus der Siedlung mit 500 Stellplätzen. Die Baukosten für die Maßnahme, bei der die Technische Universität Wien mit der Sozialraumanalyse und der wissenschaftlichen Begleitung beauftragt wurde, belaufen sich auf rund 92 Millionen Euro.

Passivhausbau von Sozialwohnungen in Schwanheim

In der Geisenheimer Straße im Stadtteil Schwanheim werden mit einem Investitionsvolumen von 11,7 Millionen Euro zum ersten Mal Sozialwohnungen in Passivhausbauweise realisiert. In zwei durch das Land Hessen und die Stadt Frankfurt geförderten Gebäuden entstehen 52 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern. Jede der modernen Wohneinheiten ist mit einem Balkon oder einer Terrasse mit Gartenanteil ausgestattet. Nach dem Richtfest im Februar 2011, werden die Wohnungen noch in diesem Jahr bezugsfertig sein.

Weitere Projekte

Im Frankfurter Stadtteil Bornheim baut die ABG auf dem Gelände in der Vereinsstraße/An den Röthen 150 Wohnungen. Die sechs Gebäude an dem Standort aus den 1950er Jahren werden abgerissen und durch Passivhäuser ersetzt. Mit 17.000 Quadratmetern wird sich die Wohnfläche

Abb. 10: Bilanzpressekonferenz 2011 – Pressemeldung (2 von 4)

durch diese Maßnahme nahezu verdoppeln. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden durch die ABG individuell betreut und mit Ersatzwohnungen versorgt.

Im Rahmen des Mittelstandsprogramms der Stadt Frankfurt werden in Kalbach 50 Wohneinheiten vor allem für Familien gebaut. Eine Tiefgarage gehört ebenfalls zu der Maßnahme. Bei diesem Passivhausprojekt werden die Außenwände mit ca. 50 cm dicken gedämmten Porotonsteinen errichtet, so daß kein zusätzlicher Wärmedämmputz erforderlich ist. Fertiggestellt werden sollen die Neubauten mit einem Investitionsvolumen von rund 13,5 Millionen Euro noch in 2011.

In der Darmstädter Landstraße im Stadtteil Sachsenhausen werden als Verdichtungsmaßnahme 11 Wohnungen mit Stellplätzen gebaut.

Im Rahmen der Stadterneuerung Unterliederbach wurden im Jahr 2010 in der sogenannten Starterzeile Unterliederbach 18 Wohnungen realisiert. Weitere 18 Wohnungen im Markomannenweg-Ost und 13 im Markomannenweg-West sollen bis Ende 2011 bezugsfertig sein. Das Gesamtprojekt umfasst den Bau von 270 Wohnungen im Markomannen-, Alemannen-, Cherusker- und Cimbernweg. Die Neubebauung und der dazu notwendige Abriss werden schrittweise durchgeführt, um den Bewohnern den Umzug in die neuen Wohnungen direkt zu ermöglichen.

Ausblick

Übertragung des Campus Bockenheim abgeschlossen

Auf 16,5 Hektar Fläche wird im Laufe der nächsten Jahre im Stadtteil Bockenheim der Kulturcampus Frankfurt entstehen. Möglich wird die Verwirklichung durch die Übertragung des gesamten Universitätsareals an die ABG durch das Land Hessen, gemäß einem Letter of Intent, der von der ABG FRANKFURT HOLDING, dem Land und der Stadt unterschrieben wurde. Es werden Wohnungen, kulturelle Einrichtungen und Gastronomiebetriebe entstehen, um ein lebendiges Stadtviertel zu verwirklichen. Als erste Baumaßnahme errichtet die ABG an der Ecke Gräfstraße und Sophienstraße mit einem Investitionsvolumen von 80 Millionen Euro 130 Miet- und 70 Eigentumswohnungen, eine Tiefgarage mit 300 Stellplätzen sowie einen Supermarkt. Der Baubeginn ist noch für 2011 geplant.

Hafen Offenbach

In Offenbach errichtet die ABG drei achtgeschossige Passivhaus-Gebäude auf einem über 8.000 Quadratmeter großen Areal des ehemaligen Industriefahens. Bis zum Jahr 2013 werden im Projekt "Mainzeile" 178 Miet- und Eigentumswohnungen direkt am Wasser entstehen. Der Bauantrag wurde eingereicht, mit der Genehmigung wird täglich gerechnet.

Außerdem verfolgen die Stadt Offenbach, die Mainviertel Offenbach GmbH und die ABG gemeinsam das Ziel, möglichst vielen der zukünftigen Bewohner des neu entstehenden Stadtviertels Angebote zu unterbreiten, um auf einen eigenen PKW zu verzichten. Hierzu wurde ein Mobilitätskonzept für das Projekt „Mainzeile Hafen Offenbach“ abgestimmt.

ABG und book-n-drive erweiterten hierzu ihre bestehende Kooperationsvereinbarung zur Förderung eines gemeinsamen Carsharing in Frankfurt am Main und für die Mieter des ABG-Konzerns. Neben der Passivhausbauweise ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz in unserer Region.

ABG investiert im Europaviertel

Ebenfalls abgeschlossen wurden die Planungen für den Neubau im Europaviertel. Im Herbst 2011 beginnen hier die Bauarbeiten von 139 Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen, einem Supermarkt mit einer Grundfläche von 3.000 Quadratmetern sowie einer Tiefgarage mit 228 Stellplätzen. Das vier- bis fünfstöckige Gebäude, das im Hauptstrang des Stadtteils entlang der Europa-Allee verlaufen wird, wird voraussichtlich im Jahr 2013 bezugsfertig sein. Das Investitionsvolumen beträgt 47 Millionen Euro. Das Projekt wird gemeinsam mit der HOCHTIEF Projektentwicklung realisiert.

Eigentum durch Ausbauhäuser

Im Markomannenweg plant die ABG den Bau von 14 Reihenhäusern als so genannte "Ausbauhäuser". Den Käufern werden diese Immobilien in verschiedenen Ausbaustufen angeboten, die dann von den neuen Eigentümern in Eigenleistung fertig gestellt werden. Die Häuser können sowohl inklusive Grundstück als auch in Erbpacht erworben werden. Mit diesem Projekt soll Bürgern der Stadt Frankfurt der Erwerb von Wohneigentum zu günstigen Konditionen ermöglicht werden. Sofern dieser Test erfolgreich verläuft soll das Modell mit dem Bau von weiteren

Abb. 11: Bilanzpressekonferenz 2011 – Pressemeldung (3 von 4)

Reihenhäusern fortgesetzt werden.

Schaffung von Wohnungen in der Bürostadt Niederrad

Im Zusammenhang mit der Konversion der Bürostadt Niederrad kauft die ABG ein Grundstück der Deutschen Bahn AG und errichtet dort 150 Wohnungen.

Sicherung von Sozialwohnungen

Die ABG wird in Sachsenhausen und Niederrad Sozialwohnungen aus einem Insolvenzverfahren heraus erwerben. Damit wird sichergestellt, dass in Frankfurt am Main öffentlich geförderter Wohnraum erhalten bleibt und die Fördergeber mit dem geordneten Rückfluss ihrer Investitionen rechnen können.

Verschmelzung der SAALBAU auf ABG

Die SAALBAU GmbH wird auf die ABG verschmolzen, um die Qualität zu sichern und zu steigern. Somit stehen den Bürgerinnen und Bürgern und den Vereinen weiterhin die Saalbauten zur Nutzung zur Verfügung. Die Attraktivität der Häuser wird durch diese Maßnahme gesteigert.

Kontakt und weitere Informationen:

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
Roland Frischkorn
Elbestr. 48, 60329 Frankfurt am Main
Fon: 069-2608 285, Mobil: 0163-2608 285,
Fax: 069-2608 277
E-Mail: r.frischkorn@abg-fh.de
Internet: www.abg-fh.de

Aus der website der abg:

Mehrheitsgesellschafter der ABG FH ist die Stadt Frankfurt am Main.

Die ABG FH ist eine der größten Wohnungsgesellschaften in Deutschland. Sie bietet Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen an, von der sozial geförderten Wohnung bis zur exklusiven Eigentumswohnung.

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 und mit dem Wohnraum gleichzeitig für hohe Lebensqualität und sozial ausgewogene Wohnquartiere in Frankfurt zu sorgen. Auch Wohnungsangebote mit Serviceangeboten für ältere Menschen werden immer wichtiger, damit die Menschen so lange wie möglich in ihrer gewohnten Nachbarschaft leben können.

Wohnungen in Frankfurt müssen bezahlbar bleiben. In Zeiten anhaltend steigender Kohle-, Öl- und Gaspreise hat der Konzern schon vor Jahren damit begonnen, die Gebäude energetisch aufzuwerten, um die Nebenkostenbelastung für die Mieter nachhaltig zu senken. Bei Passivhauswohnungen im Geschosswohnungsbau nimmt die ABG FH weltweit eine Vorreiterrolle ein. Darüber hinaus erschließt der Konzern mit Pilotprojekten wie z.B. der ersten Getreideheizung in Hessen in Zusammenarbeit mit Forschungseinrichtungen neue Technologien in diesem Bereich.

Abb. 12: Bilanzpressekonferenz 2011 – Pressemeldung (4 von 4)

7.8 Initiative Zukunft Bockenheim – Befragung Besucher Leipziger Straße (2008)

Auswertung

**Befragung von Besuchern der Leipziger Straße
zur Neubelegung der Liegenschaft
Leipziger Straße (ehemals Kaufhof)
durch ausgewählte Einzelhändler**

Befragungszeitpunkt
Samstag, dem 15.03.2008
zwischen 10:45 und 15:15 Uhr

Leipziger Straße 50-56

Der Fragebogen wurde von 182 Erwachsenen ausgefüllt.

Befragungskonzept und Auswertung
Jutta Schaaf

Initiative Zukunft Bockenheim

© Initiative Zukunft Bockenheim; April 2008

Auswertung der Befragung auf der Leipziger Straße; © Initiative Zukunft Bockenheim Seite 1 von 11

Abb. 13: Auswertung Befragung Besucher Leipziger Straße

1. Angaben zu Geschlecht und Alter

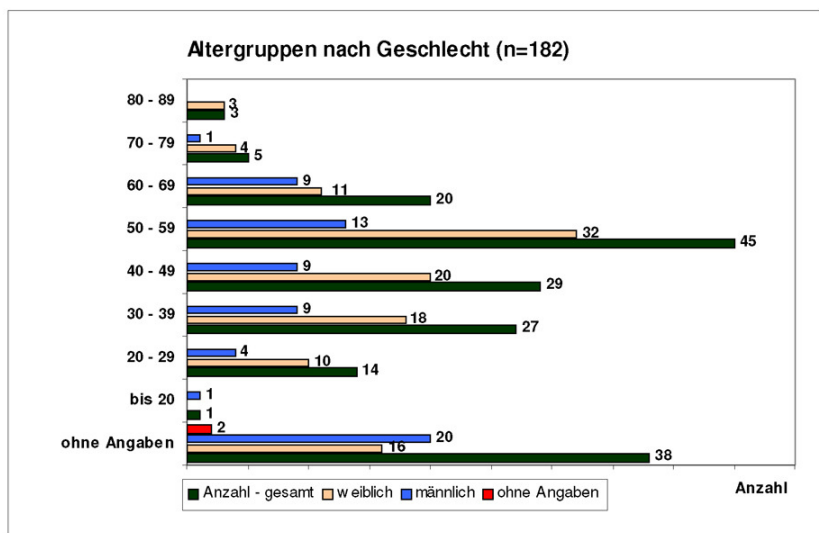


Abbildung 1: Altersgruppen nach Geschlecht

Abb. 14: Auswertung Befragung Besucher Leipziger Straße

2. Angaben zum Wohnort

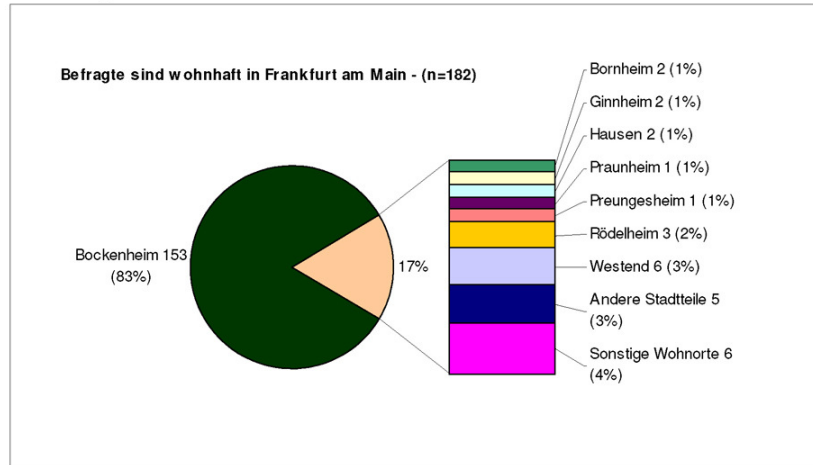
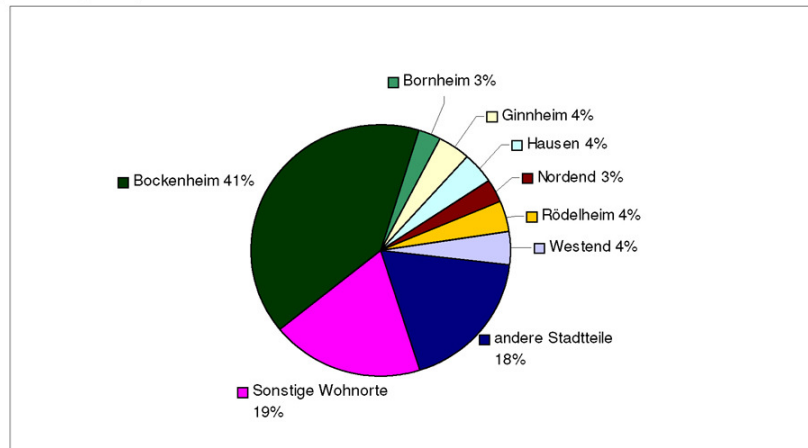


Abbildung 2: Angaben der Befragten nach Wohnort

182 Haushalte ergeben 349 Personen.

zum Vergleich



aus: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main 2003
 Abb. 23: Kundenwohnorte im Versorgungszentrum Leipziger Straße;
 November 2002; n=1395 Personen

Abb. 15: Auswertung Befragung Besucher Leipziger Straße

3. Angaben zur Haushaltsgröße

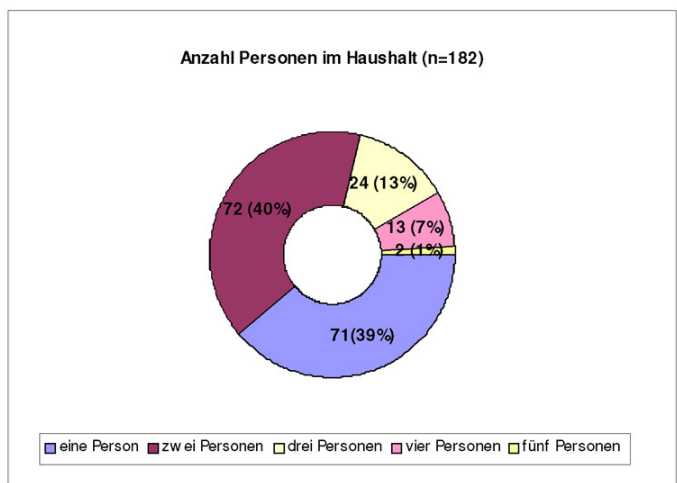
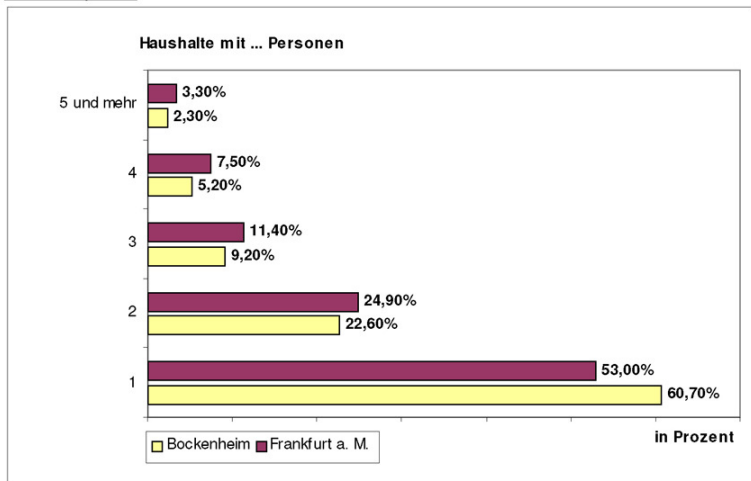


Abbildung 3: Anzahl der Personen pro Haushalt

zum Vergleich



aus: Frankfurter Statistische Berichte 2/3.2006;
 Quellen: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; 2006; Abb. 6

Abb. 16: Auswertung Befragung Besucher Leipziger Straße

4. Angaben der Befragten zur Frage:
"Wie kommen Sie zum Einkaufen auf die Leipziger Straße?"

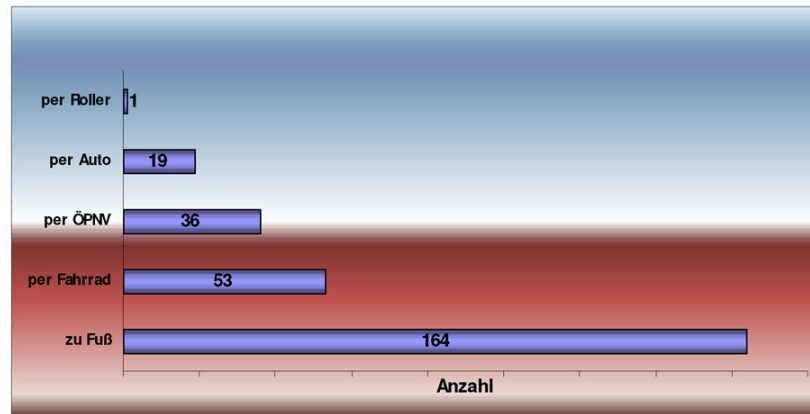


Abbildung 4: Verkehrsmittelwahl der Befragten zum Einkaufen auf der Leipziger Straße (n=182; Mehrfachnennung)

Abb. 17: Auswertung Befragung Besucher Leipziger Straße

5. Angaben der Befragten zur Frage:
 "Wie oft gehen Sie auf der Leipziger Straße pro Woche einkaufen" bzw.
 "Wie oft fahren Sie pro Woche in die Stadt/in Einkaufszentren?"

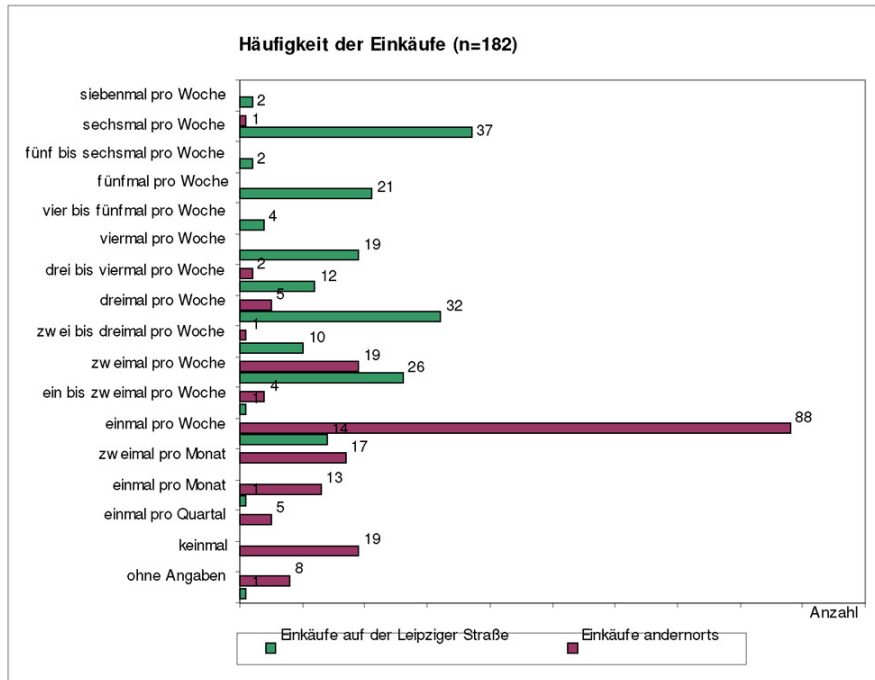


Abbildung 5: Häufigkeit der Einkäufe auf der Leipziger Straße bzw. andernorts

In der Regel werden Einkäufe andernorts getätigt, wenn Artikel

- auf der Leipziger Straße nicht zu erwerben sind besonders Bücher, Heimwerkerbedarf, Kurzwaren, Musik (CD), Elektroartikel und Schreibwaren/Schulbedarf,
- dem Qualitätsstandard nicht entsprechen; z.B. Oberbekleidung (Markenartikel), Feinkost, Bett- und Unterwäsche,
- nicht ausreichend angeboten werden (keine Auswahl).

Daraus leitet sich der Bedarf für die Einzelhandelswünsche ab, denn viele Befragten gaben deutlich zu verstehen: Wenn die gewünschten Artikel auf der Leipziger Straße zu erwerben wären, würden sie sie auch dort einkaufen.

Allerdings: Qualitätsware wird erwartet, denn genug „Billig- bzw. Ramschläden“ sind bereits vorhanden. Zudem wurde von vielen Befragten der Wunsch geäußert "Keine Ketten" zu etablieren.

Abb. 18: Auswertung Befragung Besucher Leipziger Straße

6. Angaben der Befragten zur Frage:
"Was soll in die Leipziger Straße 41/ehemaliger Kaufhof?"

"Bitte geben Sie an, welche Einzelhandelsangebote Sie gerne hätten und nutzen würden."

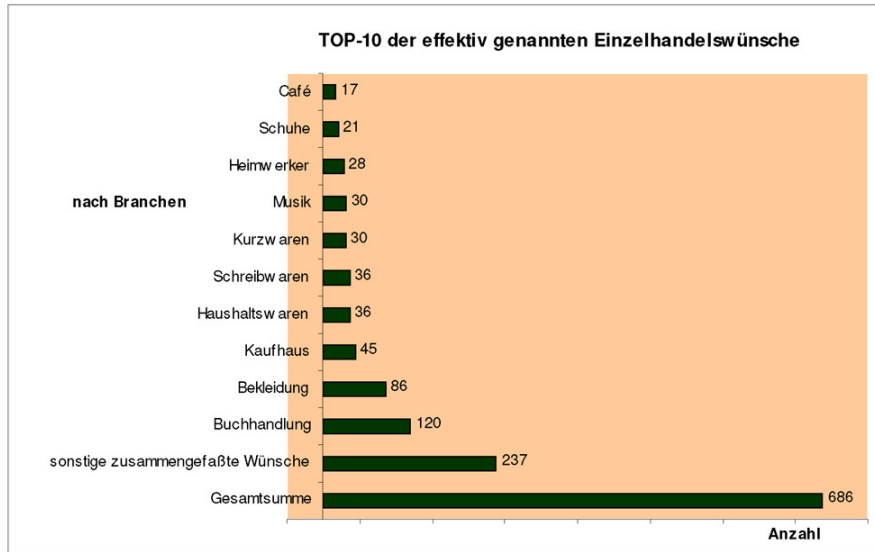


Abbildung 6: TOP-10 der effektiv genannten Einzelhandelswünsche (n=182; Mehrfachnennung)

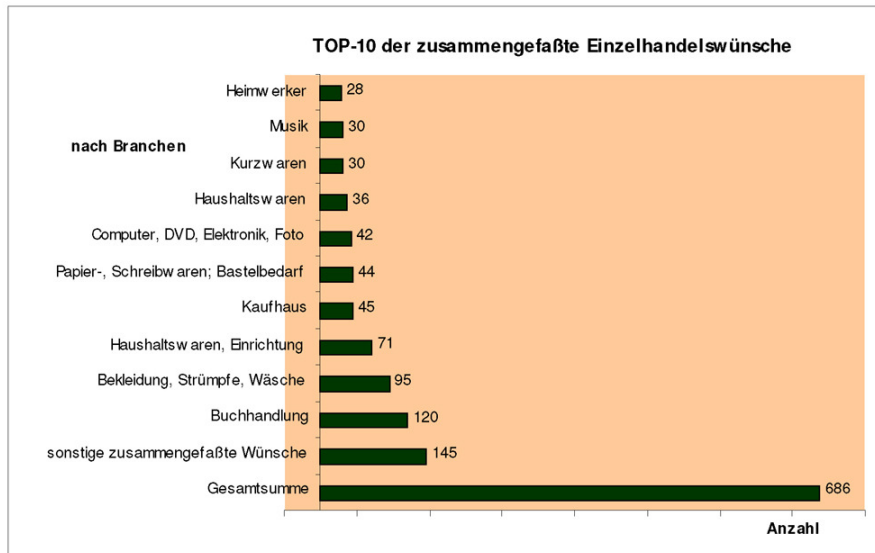


Abbildung 7: TOP-10 der zusammengefaßte Einzelhandelswünsche nach Sortiment (n=182; Mehrfachnennung)

Abb. 19: Auswertung Befragung Besucher Leipziger Straße

Zusammenfassung der Angaben nach Sortiment/Warengruppen:

	Sortiment/Warengruppe	Anzahl	in %
Waren des kurzfristigen Bedarfs	Lebensmittel, Feinkost, Getränke	40	
	Café, Restaurant, Eisdielen, Bar	26	
	Bio-Metzgerei, -Produkte, -Restaurant	3	
	Nahrungs- und Genussmittel	69	10,05
Waren des mittelfristigen Bedarfs	Arztzentrum	1	
	Drogerie-, Parfümeriewaren	3	
	Fußpflege, Kosmetik	6	
	Reformartikel, Naturkosmetik	3	
	Gesundheit, Körperpflege	13	1,9
	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	11	1,6
Waren des langfristigen Bedarfs	Buchhandlung	120	
	Schreibwaren	36	
	Papier-, Büro-, Bastel- und Zeichenbedarf	8	
	Spielwaren	8	
	Bücher, Papier-, Schreib-, Spielwaren	172	25,07
Waren des mittelfristigen Bedarfs	Bekleidung	86	
	Wäsche (4), Stoffe, Strümpfe (5)	13	
	Kurzwaren	30	
	Schuhe, Lederwaren	25	
	Sportartikel	9	
	Accessoires	2	
	Bekleidung, Schuhe, Sport	165	24,05
Waren des langfristigen Bedarfs	Elektrowaren	34	4,96
	Haushaltswaren	36	
	Porzellan, Geschenkartikel	7	
	Möbel	6	
	Heimtextilien, Bettwäsche	7	
	Dekoration, Einrichtung	15	
	Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf	71	10,3
	Eisenwaren	6	
	Foto, Schmuck	3	
	Bau- und Heimwerkerbedarf	28	
DVD	7		
Musik (incl. CD)	30		
sonstige Einzelhandelswaren	8		
	Eisenwaren, Heimwerke, Foto, DVD, Musik, Sonstiges	82	11,95
	Kaufhaus	45	6,56
	Einzelhandelsbedarf gesamt	662	96,5
	sonstige Wünsche	24	3,5
	Gesamtsumme an Vorschlägen	686	100

Tabelle 1: Gewünschte Einzelhandelsbranchen nach Sortiment/Warengruppen aufgelistet; (n=182; Mehrfachnennungen)

Abb. 20: Auswertung Befragung Besucher Leipziger Straße

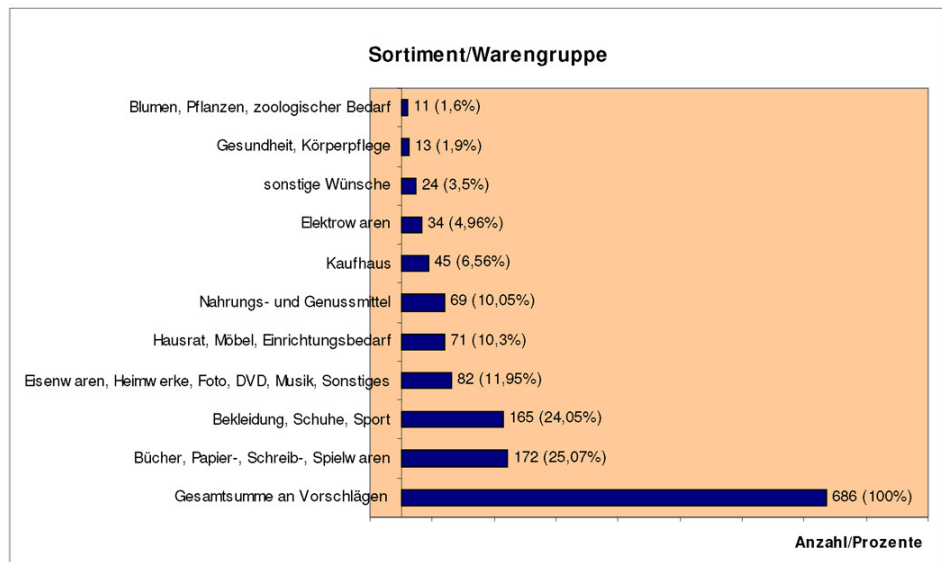


Abbildung 8: Zusammenfassung nach Sortiment/Warengruppe; (n=182; Mehrfachnennung)

Präsenz von Einzelhändlern auf der Leipziger Straße sowie deren Querstraßen; Stand vom 17.02.2008:

Apotheken	6	Lebensmittelläden		Münzen+Briefmarken	1
Blumen	3	Bäckereien	9	Optiker	5
spez. Buchläden	3	Reformhäuser	3	Photogeschäfte	2
Drogerien	6	Conditorei	1	Raum+Textil	1
Eisdielen	2	Feinkost	2	Reinigung	3
Elektro	2	Fisch	1	Reisebüros	3
Farben+Tapete	2	Geflügel	1	Restaurant/Bistro/Imbiß	30
Friseure	11	Käse	1	Sanitätshaus	1
Geldinstitute	7	Kaffee	4	Schmuck	9
(plus eins in Planung)		Metzgereien	4	Schneidereien	2
Geschenkartikel	4	Obst+Gemüse	5	für Schönheit	4
Hörgeräte	2	Spezialläden	3	Schuhgeschäfte	3
Internet	4	Süßwaren	1	Schuh-/Schlüsseldienste	3
Kaufhaus/-halle	2	Supermärkte	5	Schilder+Stempel	2
Kleidung	15	Tee	2	Tabak	1
Krimskrams	2	Wein	2	Telekommunikation/Handy	9
		Lederwaren	1	Video/DVD	1

Tabelle 2: Präsenz von Einzelhändlern auf Leipziger Straße und deren Querstraßen; Stand 17.02.2008

Abb. 21: Auswertung Befragung Besucher Leipziger Straße

Kommentar

1. Die 182 Personen, die die Gelegenheit nutzten, den Fragenkatalog zu beantworten, stellen mengenmäßig zwar eine Stichprobe dar, zahlreiche Gespräche im Zuge der Unterschriftenaktion zur Beendigung Dauerbaustelle Kaufhof legen jedoch nahe, dass die Auswertung dieser 182 Bögen einen Trend repräsentieren. Die qualifizierten Antworten geben diesen Erfahrungen nach die Bedürfnisse und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger von Bockenheim sowie der angrenzenden Stadtteilen recht gut wieder.
2. Untermuert werden diese Wünsche nach bestimmten Sortimenten/Warengruppen durch eine Ist-Aufnahme der Einzelhändler auf der Leipziger Straße sowie deren Querstraßen. Hierdurch lassen sich die Defizite bestimmter Sortimente klar erkennen. s. Tabelle 2
3. Knapp die Hälfte der Befragten (88) kaufen einmal pro Woche andernorts ein, gar 41 bis zu viermal. Um diese Kaufkraft abzuschöpfen, bedarf es weitreichender Angebote, die mittel- und langfristige Waren betreffen.
4. Die Angebotspalette an Waren des kurzfristigen Bedarfs erscheint vordergründig als ausreichend. Allerdings besteht Bedarf an Lebensmittel/Feinkost/Delikatessen (genannt wurde hier als Qualitätsbeispiel die Kleinmarkthalle). Der Bedarf an handwerklicher Floristik (Blumen-Arrangements) und Pflanzen (auch Geräte) wird kaum abgedeckt.
5. Die Nachfrage nach Waren des mittelfristigen Bedarfs übersteigt sehr stark das Angebot auf der Leipziger Straße.
Hier ist besonders hervorzuheben:
 - / Es gibt keine Buchhandlung, für den allgemeinen Bedarf
 - / Ein auf Schreibwaren spezialisiertes Geschäft fehlt ebenfalls.
 - / Sport- und Freizeitartikel werden genauso vermisst wie hochwertige Bekleidung. Darunter ist Damen- und Herrenkonfektion zu verstehen, also Markenartikel sprich Qualität. Hierzu gehören auch Accessoires, Schuhe und Lederwaren. Ebenfalls fehlen besonders Kurzwaren, Strümpfe, Socken und Unterwäsche.
 - / Angebote für Jugendliche wird ebenso schwerlich abgedeckt (kein Jeansladen vorhanden).
6. Die Angebotspalette an Waren des langfristigen Bedarfs wird nur durch Schmuck- und Uhrengeschäfte, Optiker sowie zwei Fotoläden repräsentiert.

Zur Gänze fehlen Haushaltswaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Artikeln für Einrichtung (Haus-, Tisch-, Bettwäsche; Dekoration; Möbel; Unterhaltungselektronik).
Auch hier ist die Nachfrage bedeutend größer als das Angebot.

Abb. 22: Auswertung Befragung Besucher Leipziger Straße

Fazit / Belegungsvorschlag

Die Neubelegung der Liegenschaft Leipziger Straße 43 (ehemals Kaufhof) sollte besonders Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs abdecken:

- Buchhandlung
- Damen- und Herrenkonfektion (Oberbekleidung, Trikotagen, Strümpfe, Socken)
- Kurzwaren
- Haushaltswaren
- Bett-, Haus-, Tischwäsche
- Papier-, Schreibwaren mit Bastel- und Künstlerbedarf
- Heimwerkerbedarf
- Unterhaltungselektronik

Besonderes Augenmerk fällt auf Qualität, Service und Beratung.

Durch eine solche Belegung, könnte hier erneut eine Magnetfunktion hergestellt werden, die der gesamten Einzelhandelsentwicklung am Standort Leipziger Straße / Bockenheim wieder in eine Richtung bringen könnte, wo Zugkraft auch nach aussen entsteht.

Eine Angebotsergänzung mit höherwertigen mittel- und langfristigen Gütern wäre ein großer Gewinn für die Leipziger Straße und den Stadtteil und nicht nur im Hinblick auf die Kundinnen und Kunden, sondern auch für die bereits ansässigen Einzelhändler (Ergänzungssortiment). Es bindet noch mehr die Bewohnerinnen und Bewohner an ihren Stadtteil und zieht wieder neue Käuferschichten an (s. Abb.2 mit Vergleich). Nicht zu unterschätzen sind dabei die vielen Angestellten in Bockenheim und der angrenzenden Stadtteilen, die in den letzten Jahren von der Leipziger weg hin zur Innenstadt abwanderten.

Durch hochwertige Wohnneubebauung (Clemensstraße, Wildunger Straße, Sophienhof) ist ein starker Zuzug von kaufkräftigen Bevölkerungsgruppen eingetreten.

Die Leipziger Straße sollte in vollem Umfang ihre Versorgungsbedeutung und Ausstrahlungskraft wieder herstellen und diese weiter entwickeln: Die ansässige Bevölkerung und die Bockenheimer Neubürger (die zum großen Teil eine hohe Kaufkraft mitbringen) werden davon genauso partizipieren wie die angrenzenden Stadtteile und last but not least der Einzelhandel Bockenheims, der sich an diesem Standort wieder gut entfalten können sollte.

So wird die Leipziger Straße wieder zu einem interessanten und belebtem Versorgungszentrum.

Abb. 23: Auswertung Befragung Besucher Leipziger Straße