KULTURCAMPUS FRANKFURT

SAMMLUNG GUTER IDEEN

ABG FRANKFURT HOLDING
Wir machen Räume wahr.

STADT FRANKFURT AM MAIN

Was der Kulturcampus Frankfurt sein soll – Schlagzeilen

- Leidenschaftliche Debatten in Planungswerkstätten
- Gute Ideen für den Kulturcampus
- Beteiligte loben konstruktive Atmosphäre
- Konsensplan für Kulturcampus
- Bürger zeigen viel Engagement
- Bedeutendes Projekt der Stadtentwicklung angestoßen
- Lebendiger Stadtteil
- Priorität Wohnungsbau
- Elektromobiles Quartier
- Energieeffizientes Viertel
- Kulturelles Zentrum
- Arbeitsgruppen beraten über Details weiter

Städtebauliches Grundgerüst

Bürger planen den Kulturcampus Frankfurt

Überlegungen zum Kulturcampus Frankfurt anzustellen, heißt: Sich Gedanken über ein Konzept zu machen, „das den Ansprüchen und Bedürfnissen einer urbanen Stadtbevölkerung im 21. Jahrhundert gerecht wird". Zumindest hat die Süddeutsche Zeitung das Projekt Kulturcampus Frankfurt neulich so in ihrem Feuilleton beschrieben. Neulich heißt: Pünktlich zur dritten Phase der Planungswerkstätten, die die Stadt und die ABG FRANKFURT HOLDING als Eigentümerin des Areals für den Kulturcampus der Realisierung des ambitionierten Projekts vorangestellt haben. Dritte Phase heißt: Einen Schlusspunkt setzen. Nach fünf Monate der Erörterungen darüber, was auf dem 16,5 Hektar großen Areal zwischen den Stadtteilen Westend und Bockenheim eigentlich passieren soll, wenn die Goethe-Universität Universität sich bis 2017 endgültig auf die beiden neuen Campi Westend und Riedberg verabschiedet hat.

Mit Empfehlungen zur künftigen Gestaltung des Areals für den Kulturcampus Frankfurt gingen die Planungswerkstätten kurz vor Ostern zu Ende. Nachdem die Beteiligten ihre Vorstellungen am 20. April der Stadtpolitik und der Öffentlichkeit vorgestellt haben, soll es demnächst bereits in Arbeitsgruppen weitergehen, in denen Detailthemen, etwa die Zukunft des Studierendenhauses auf dem Kulturcampus, beraten werden.

DREI WOCHENENDEN

Mit bis zu 250 Beteiligten, die an drei Freitagen und an drei sich jeweils unmittelbar anschließenden Samstagen zu jeweils vier Themen, die jeweils drei Stunden beanspruchten, über das Wohnen, die Infrastruktur, das Kulturelle und den öffentlichen Raum in dem neuen Quartier nachgedacht haben. Moderiert haben den dialogischen Planungsprozess Brigitte Holz, Andrea Hartz und Carl Herwarth.

Begleitet und vorbereitet wurden die Planungswerkstätten von einer Steuerungsgruppe und dem Runden Tisch. Am Runden Tisch, der die Leitideen für die Planungswerkstätten im Vorfeld beraten hat, vertreten waren Mitglieder des Stadtverordnetenfraktionen von CDU

und Grünen, der Fraktionen im Ortsbeirat 2 von CDU, SPD und Grünen, des Kulturdezernats und des Planungsdezernats, des Kulturforums, der drei Bockenheimer Bürgerinitiativen, der ABG FRANKFURT HOLDING und des OB-Büros. Sieht man den Partizipationsprozess zum Kulturcampus Frankfurt, der von Anfang an mit Informations-Broschüren und dem seit August 2011 bestehenden Online-Angebot unter www.kulturcampusfrankfurt.de begleitet wird, im Zusammenhang mit den Gremien Steuerungsgruppe und Runder Tisch, lässt sich auch die Breite der institutionellen Beteiligung ermessen.

Der Kulturcampus entsteht auf dem 16,5 Hektar großen Areal, das die Stadtteile Bockenheim und Westend künftig miteinander verbindet. Er ist als vielseitiges und energieeffizientes Kulturquartier gedacht. Entstehen sollen dort Produktionsstätten und Unterrichtsorte für Musiker, Schauspieler und Tänzer sowie bis zu 1500 neue Wohnungen in einem modernen Quartier. Die ABG FRANKFURT HOLDING hatte das Areal im Sommer vorigen Jahres vom Land Hessen erworben, um eine Zerstückelung in kleine Parzellen zu verhindern und das neue Quartier aus einem Guss entwickeln zu können.

KONSENSPLAN MIT SICHTACHSE

Basis für die Entwicklung des Quartiers aus einer Hand soll ein Konsensplan sein, auf den sich die Planungswerkstatt verständigt hat. Der Plan beschreibt die künftige Nutzung des Areals von der Sophienstraße im Norden aus bis zur Georg-Voigt-Straße im Süden, zwischen der Gräfstraße im Westen und der Senckenberganlage im Osten: Im Anschluss an das Bockenheimer Depot könnte im Norden unter Einbindung der heutigen Universitätsbibliothek ein großer Kulturkomplex entstehen, der vor allem der Hochschule für Musik und Darstellende Kunst vorbehalten bleiben soll. Weitere Kulturflächen fänden sich zwischen der Bockenheimer Landstraße und der als Fußgängerzone auszuweisenden Mertonstraße. Dieses Kulturquartier bietet Platz für das Ensemble Modern, die Theaterakademie, die Forsythe Company, das Hindemith-Institut und das LAB Frankfurt.

DARSTELLENDE KUNST

Bevor sich die Musikhochschule im nördlichen Teil einrichtet, würde die Abteilung Darstellende Kunst in diesem Komplex bereits ein neues Quartier finden. Orientieren will sich das Kulturforum in diesem Zusammenhang an einer Konzeptstudie von Adjaye Associates, das Thomas Rietschel, Präsident der Musikhochschule, in der dritten Runde der Planungswerkstätten vorgestellt hat. Es findet sich auf der Homepage zum Kulturcampus. Die Studie zeichnet Baumassen nach und hebt synergetische Effekte hervor, die durch ein künstlerisches Wirken in räumlicher Nähe entstehen könnten.

Der Konsensplan sieht vom Bockenheimer Depot aus eine Sichtachse zum künftigen Haupteingang des Senckenberg-Komplexes vor und zeichnet die ursprüngliche Jügelstraße nach. Dort findet sich auch das Studierendenhaus, das vor allem erhalten bleibt für Kinderbetreuung und kulturelle Programme. Die frühere Landwehr vollzieht ein Grünstreifen in Nord-Süd-Richtung nach. An ihn schließt sich an der Gräfstraße entlang ein großes Feld des Wohnungsbaus an. Büros und andere Gewerberäume sieht dieser Plan vor allem für den Bereich südlich der Robert-Mayer-Straße vor. Mit diesem Plan ist es nach Ansicht von Moderatorin Brigitte Holz „gelungen, ein stabiles, städtebauliches Grundgerüst zu definieren und sich über Art und Maß der Nutzung zu einigen."

Der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum stand während der gesamten Planungswerkstätten ganz oben auf der Liste der Bürger. Gleichzeitig warben sie dafür, Wohnformen zu berücksichtigen, die die Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten aufheben und einem wachsenden Bedürfnis nach Wohnräumen auf Zeit entgegenkommen. Auf einen Nenner, das hatte Moderatorin Holz prognostiziert, ließ sich das alles wohl kaum bringen. Während die einen beispielsweise darauf Wert legten, dass ausreichend Parkplätze berücksichtigt werden, fragten andere, ob nicht zugunsten von Nachhaltigkeit auf mehr Verkehr und damit auch auf teure unterirdische Parkplätze verzichtet werden sollte. Wo die einen am liebsten große Straßen wie die Bockenheimer Landstraße oder die

Senckenberganlage rückbauen würden, haben die anderen ein Interesse daran, auch mit dem Auto gut erreichbar zu sein.

VERSCHIEDENE IDEEN

Exemplarisch für unterschiedliche Vorstellungen ist das Philosophicum. Die Initiative Zukunft Bockenheim machte deutlich, dort genossenschaftliches Wohnen realisieren zu wollen. Dagegen wies ein Gutachten aus dem Büro Bolinger+Grohmann, das Manfred Grohmann, geschäftsführender Gesellschafter des Ingenieurbüros, im Rahmen der zweiten Runde des Planungswerkstätten für den Kulturcampus Frankfurt vorstellte, in eine andere Richtung: Die Kosten der Sanierung des denkmalgeschätzten Gebäudes an der Gräfstraße würden deutlich über den Kosten eines Neubaus liegen. Ein Umbau würde mindestens 15 Millionen Euro kosten.

In Absprache mit dem Landesdenkmalamt hatte die AGB FRANKFURT HOLDING als Eigentümerin des Areals für den Kulturcampus das Gutachten in Auftrag gegeben. Es ging darum, die Frage zu klären, ob sich eine Umnutzung des früheren Uni-Gebäudes als Wohnkomplex wirtschaftlich darstellen ließe. Von knapp 8700 Quadratmeter Bruttogeschossfläche blieben 4800 Quadratmeter als vermietbare Fläche, sagte Grohmann. Etwa 3200 Euro Bruttokosten fielen für jeden Quadratmeter Wohnraum an. Dagegen stellte Grohmann Kosten für Neubauten auf dem Areal an der Gräfstraße. Dann würde der Quadratmeter zwischen 1700 und 1900 Euro kosten. Gleichzeitig werde es möglich, wesentlich mehr Wohnungen an dieser Stelle als durch einen auch brandschutztechnisch aufwändigen Umbau des Philosophicums zu schaffen.

Für Frank Junker, den Geschäftsführer der ABG FRANKFURT HOLDING, spricht die Expertise „eine deutliche Sprache". Auf dieser Grundlage gehe es jetzt darum, in der weiteren Diskussion zu „einer rationalen Entscheidung" über die künftige Nutzung des Areals an der Gräfstraße zu kommen. Bauland für innenstadtnahe und bezahlbare Wohnquartiere sei ein seltenes Gut in Frankfurt. Damit allerdings wolle er nichts gegen die Idee des genossenschaftlichen Wohnens gesagt haben, hebt Junker hervor: Neubauten entlang der Gräfstraße würden dazu reichlich Platz bieten.

»Nachhaltigkeit in jeder Hinsicht«

Planungsdezernent Olaf Cunitz über die Idee Kulturcampus

Wenn Sie einem Kollegen in Berlin beschreiben sollten, was der Kulturcampus Frankfurt ist – was würden Sie ihm in knappen Zügen erzählen?

Der Kulturcampus ist die Vision, ein neues Stadtquartier auf dem Gelände eines ehemaligen Universitätscampus zu schaffen. Wohnen, gewerbliche Nutzung, Kultureinrichtungen und Erholungsflächen sollen zusammen ein neues, lebendiges Viertel bilden. Es soll ein zukunftsweisendes Quartier werden, bei dem die Stadt zeigen will, was eine fachübergreifende Stadtplanung im 21. Jahrhundert leisten kann.

Das Quartier soll ein energieeffizienter Vorbild-Stadtteil werden. Was bedeutet das?

Mit dem Kulturcampus soll ein in jeder Hinsicht nachhaltiges Quartier entstehen. Energieeffizienz ist dabei nur ein Aspekt unter vielen. Nachhaltige Mobilität, wie zum Beispiel Elektromobilität oder Car Sharing, spielt genauso eine Rolle, wie eine nachhaltige Funktionalität, die bei der Frage Barrierefreiheit zum Ausdruck kommt. Die Gebäude mit einer gewerblichen Nutzung dürfen nicht nach Arbeitsende zu steinernen Leichen

Olaf Cunitz

Olaf Cunitz ist Bürgermeister der Stadt Frankfurt am Main und Planungsdezernent. Er gehört der Partei der Grünen an.

werden, sondern brauchen Belebung in den Erdgeschossen. Und alle Planungen für das Areal müssen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Stadtklima untersucht werden: Können Hitzezonen vermieden werden, gibt es genügend Grün- und Erholungsflächen?

Über die richtige Mischung beim Wohnen auf dem Kulturcampus ist oft die Rede gewesen. Was ist damit eigentlich gemeint?

Auf dem Kulturcampus sollen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen realisiert werden. Es soll ein in sozialer Hinsicht vielfältiges Viertel entstehen. Familien, Singles, Alte und Junge, Baugenossenschaften, Menschen mit niedrigen Haushaltseinkommen, aber auch der Generaldirektor – alle sollen dort ihren Platz finden. Wichtig ist, dass diese Durchmischung schon in den einzelnen Gebäuden beginnt. Es soll kein Haus nur mit Sozialwohnungen geben, das neben einem Haus mit ausschließlich hochpreisigen Apartments steht. An der Adresse soll nicht das Einkommen ablesbar sein.

Die Universität rechnet mit ihrem Abzug auf ihre beiden neuen Campi Westend und Riedberg bis zum Jahr 2017. In welchen zeitlichen Dimensionen soll es mit dem Kulturcampus losgehen?

Nach und nach werden einzelne Bereiche des Campusgeländes frei. Damit bietet sich die Möglichkeit, schon vor dem Jahr 2017 mit der Entwicklung zu beginnen. Vorher müssen wir aber aus den Ergebnissen der Planungswerkstätten ein neues städtebauliches Konzept erarbeiten. Danach muss ein Bebauungsplan beschlossen werden, auf dessen Grundlage dann tatsächlich gebaut werden kann.

Wie lässt sich das neue Quartier in die Stadtteile Bockenheim und Westend einarbeiten?

Der Kulturcampus muss Bezug auf die umliegenden Stadtteile nehmen und mit ihnen verwachsen. Das bedeutet, es darf keine Abschottung geben, sondern städtebaulich gelungene Übergänge zum Bestehenden. Auch die Nahversorgungskonzepte müssen auf die bestehenden Strukturen abgestimmt werden. Es muss aber auch gelingen, den Baubestand auf dem Campus selber gut zu integrieren, wie zum Beispiel das Studierendenhaus und die historischen Gebäude der alten Stiftungsuniversität.

1

Nutzung
Freifinanzierter und geförderter Wohnungsbau in Mischung, Vollsortimenter (2.500 m²)

Gestaltung
Geschosse VII

Umsetzung
Aufstellung B-Plan

2

Nutzung
Schaustelle Städtische Bühnen

Gestaltung
Saniertes Solitärgebäude (Denkmalschutz)

Umsetzung
Umfeldgestaltung mit Sicherstellung Andienung, Vernetzung mit neuen Kultureinrichtungen (LAB, HfMDK)

3

Nutzung
Platz als Verbindungsraum / Quartiersplatz

Gestaltung
Städtisch geprägt / urban

Umsetzung
Klärung: Anforderungen aus innerer Erschließung, Prüfung temporäre Nutzungen (HfMDK)

4

Nutzung
HfMDK, bildungs- und kulturaffine Gewerbenutzungen, Wohnen

Gestaltung
Geschosse VI, punktuell Hochhäuser bis XIV Geschosse zur Zeppelinallee

Umsetzung
Klärung: Raumprogramm HfMDK, Möglichkeiten Erhalt Unibibliothek / Schornstein, Andienung Archiv Unibibliothek / Architekturwettbewerb

5

Nutzung
Multifunktionaler 'Doppelplatz' von überörtlicher Bedeutung, Markt

Gestaltung
Städtisch geprägter Platz

Umsetzung
Optimierung der Verkehrsführung, Gestaltwettbewerb

6

Nutzung
Stadtstraße / Boulevard

Gestaltung
'Flanierqualität'

Umsetzung
Prüfung: räumliche Fassung, gestalterisch-funktionale Übergänge zu Leipziger Straße / Palmengarten, Pflanzung Straßenbäume, Optimierung der Verkehrsführung, Gestaltkonzept

7

Nutzung
(Studentisches) Wohnen, Einzelhandel, Kultur, Gemeinbedarf

Gestaltung
Geschosse VII, punktuell VIII

Umsetzung
Klärung: Mischung Wohnen (Studentenwohnen), Kultur, Einzelhandel / Entlassung Studierendenwohnheim aus der Denkmalliste / Architekturwettbewerb

8

Nutzung
Öffentliche Grünfläche

Gestaltung
grüngeprägt

Umsetzung
Integration vorhandener Baumbestand, Gestaltung in Abhängigkeit von angrenzenden Nutzungen, Gestaltwettbewerb

9

Nutzung
Wohnen in Mischung, Sonderwohnformen, wohnverträgliche soziokulturelle Angebote, haushaltsorientierte Dienstleistungen / Handel

Gestaltung
Geschosse VI (- IX bei Erhalt des Philosophicums), Adressbildung zur Gräfstraße sowie zum öffentlichen Grünraum

Umsetzung
Klärung: Erhalt Philosophicum / Fördermitteleinsatz, Vergabeverfahren / Architekturwettbewerb(e)

10

Nutzung
Kulturelle Nutzungen, funktionsoffene Räume, Kita, Studierendenwohnen u.a.

Gestaltung
Geschosse IV

Umsetzung
Klärung: Trägerschaft, Raumprogramm, Finanzierung, Betriebskonzept, Nutzungskonditionen

11

Nutzung
Multifunktionaler Stadtraum, öffentlicher Spiel- / Eventraum

Gestaltung
'Flanierqualität'

Umsetzung
Gestaltkonzept (ggf. im Kontext Konzept Öffentlicher Grünraum)

12

Nutzung
Kulturschwerpunkt (Institutionen des Kulturforum e.V., z.B. LAB), mögliche Erweiterung HfMDK, (kulturaffines) Gewerbe, Wohnen

Gestaltung
Geschosse VII, punktuell Hochhäuser bis XIV Geschosse, Adressbildung zu Jügelstraße und Senckenberganlage, hohe Transparenz, Schnittstellen zur Umgebung

Umsetzung
Klärung: Raumbedarfe Kultur / Nutzungsmischung Wohnen, Gewerbe / Finanzierung / Architekturwettbewerb

13

Nutzung
Boulevard

Gestaltung
autoarm, öffentlicher Spielraum, Gemeinschaftsstraße (shared space)

Umsetzung
Prüfung: Erschließung Tiefgaragen

14

Nutzung
Quartiersinterne Weg- und Grünverbindung

Gestaltung
Promenade, alleeartige Gestaltung, parkartige Ausweitungen

Umsetzung
Prüfung: Erschließungserfordernisse angrenzender Nutzungen

15

Nutzung
Wohnen in Mischung, belebende Erdgeschosszonen möglich

Gestaltung
Geschosse VI

Umsetzung
Prüfung: Grundstücksparzellierung, Durchlässigkeit zu Senckenberg / Fördermitteleinsatz, Vergabeverfahren / Architekturwettbewerb(e)

16

Nutzung
Grüngeprägter Freiraum, öffentlich zugänglich

Gestaltung
ruhebetont, kulturbetont in Verbindung mit Senckenbergmuseum

Umsetzung
Klärung: Integration Planetarium / Minimierte Zufahrt Senckenberg / Gestaltwettbewerb / Gestaltkonzept

17

Nutzung
Kultur (Senckenberg: Jügelbau, Museum, Physikalischer Verein)

Gestaltung
Ergänzung und Vernetzung der Altbauten mit Neubauelementen / vielfache Durchwegbarkeit

Umsetzung
Funktionales, architektonisches, freiraumplanerisches Gesamtkonzept

18

Nutzung
Wohnen in Mischung, Stadtteilbezogener Gemeinbedarf (Kita)

Gestaltung
Geschosse VI / ein Hochpunkt XXIII

Umsetzung
Klärung: Integrierbarkeit Kita (insb. Freiflächenversorgung), Fördermitteleinsatz, Vergabeverfahren / Architekturwettbewerb(e)

19

Nutzung
Wohnungsnahe Grünfläche, Spielplatz

Gestaltung
grüngeprägt

Umsetzung
Gestaltkonzept mit Integration des Daches der Mesokosmenhalle

20

Nutzung
Gewerbe, untergeordnet städtisch geprägtes / urbanes Wohnen (breites Angebotsspektrum)

Gestaltung
Geschosse VII (Blockrand) / optional 2 Hochhausstandorte bis max. XXVIII und XXXIX Geschosse (ca. 90.000 m² Bruttogeschossfläche)

Umsetzung
Klärung: Nachfrage Gewerbe, Erhöhung Anteil Wohnen / Aufnahme Hochhausbebauung im B-Plan / Architekturwettbewerb

21

Nutzung
Kultur (Forschungszentrum Biodiversität / Klima, Mesokosmenhalle)

Gestaltung
Saniertes Solitärgebäude (Denkmalschutz)

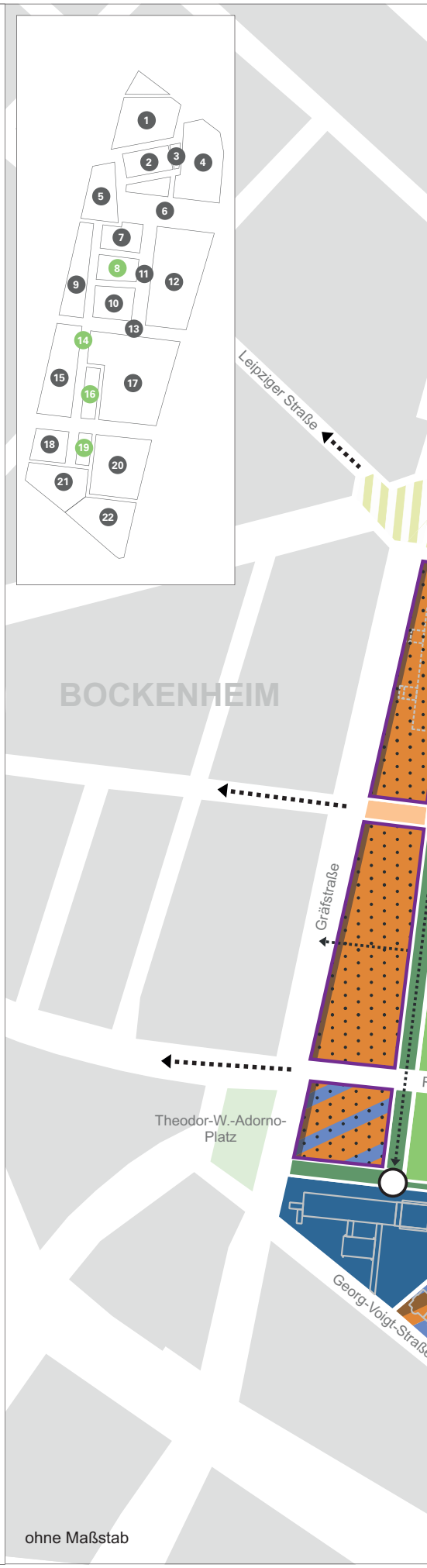
Umsetzung
Integration der Mesokosmenhalle in die Grünanlage

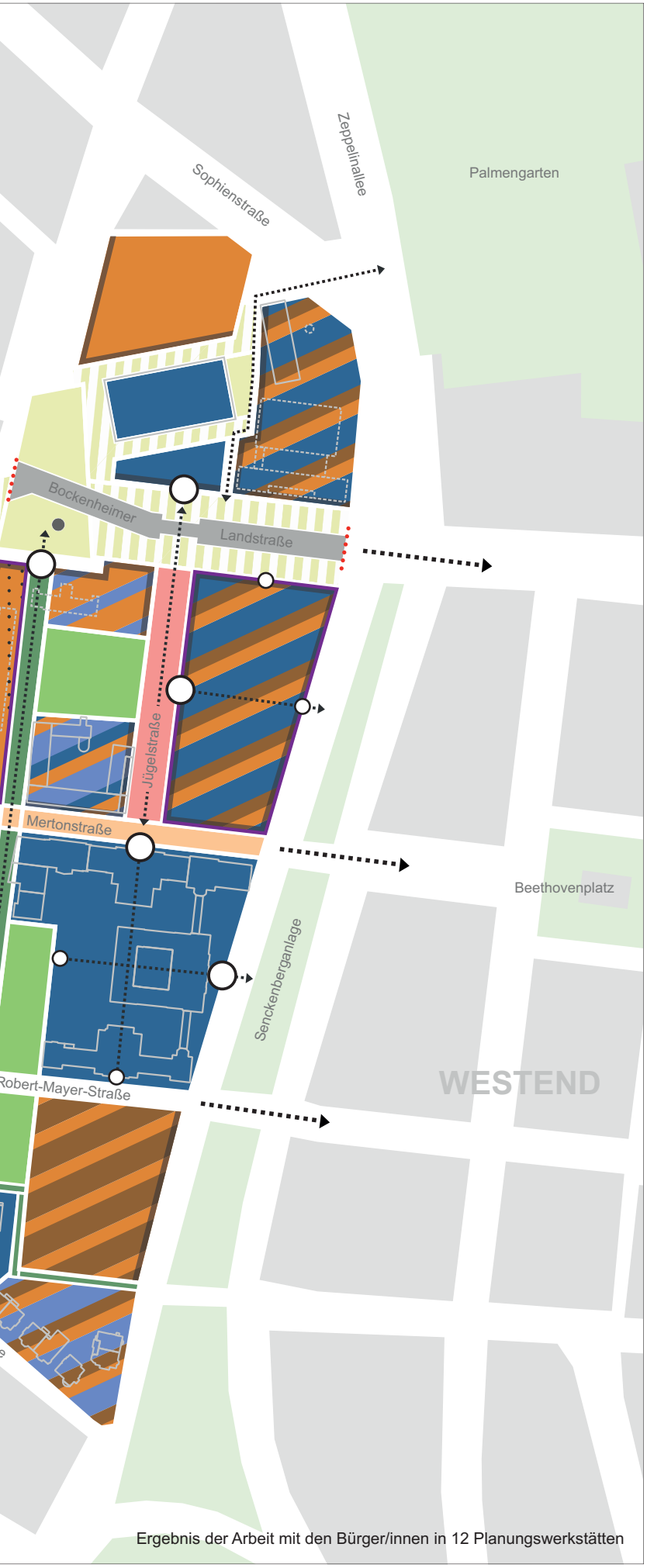
22

Nutzung
Stadtteilbezogene Infrastrukturreinrichtungen (Kita u.a), Wohnen, Gewerbe

Gestaltung
Umnutzung / Modernisierung Denkmale

Umsetzung
Prüfung: behutsame Nachverdichtung / Schaffung Wegeverbindung Senckenberganlage / Sicherung, Aufwertung und Erweiterung der Grünfläche





Ergebnis der Arbeit mit den Bürger/innen in 12 Planungswerkstätten

Kulturcampus Frankfurt
Vom Universitätscampus zum Kulturquartier

KONSENSPLAN
1. ENTWICKLUNGSZIELE NACH TEILBEREICHEN

Nutzung / Funktion

- Wohnen / Mischnutzung
- Büro / Gewerbe / Dienstleistung
- Kultur (gesamtstädtisch)
- Kultur / Gemeinbedarf (stadtteilbezogen)
- Soziokultureller Stadtteilplatz / Boulevard
- Belebende Erdgeschossnutzung / Einzelhandel
- 'Kulturachse'
- Örtliche Straße (geschwindigkeitsreduziert)
- Boulevard
- Öffentlicher Grünraum
- Grün- und Wegeverbindungen

Gestaltung

- Herstellung / Sicherung attraktiver Wegeverbindungen (Stadtteilverbinder)
- Sicherstellung der Durchquerbarkeit
- Erhalt denkmalgeschützter Gebäude
- Prüfung Erhalt (denkmalgeschützter) Gebäude
- Herausbildung besonderer städtebaulicher Entreesituationen
- Verkehrsberuhigung / ggf. temporäre Teilsperrung der Bockenheimer Landstraße
- Umsetzung kleinteiliger individueller Stadtbausteine

Umsetzung

- Realisierbarkeit in Baugruppen

STAND: 13.04.2012

AUFTRAGGEBER:
ABG FRANKFURT HOLDING
WOHNUNGSBAU- UND BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT mbH
ELBESTRASSE 48 60329 FRANKFURT AM MAIN

IM ZUSAMMENWIRKEN MIT:
STADT FRANKFURT AM MAIN
DER MAGISTRAT

BEARBEITUNG:
HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
SCHLESISCHE STRASSE 27 10997 BERLIN

Frank Junker

Frank Junker ist Jurist und Vorsitzender der Geschäftsleitung der ABG FRANKFURT HOLDING. Die ABG ist der Wohnungs- und Immobilienkonzern der Stadt Frankfurt am Main. Zu dem Unternehmen, das eine GmbH ist, gehören die Frankfurter Aufbau AG, die Hellerhof GmbH, die WOHNHEIM GmbH, die MIBAU GmbH und die SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH sowie eine Vielzahl weiterer Gesellschaften.
Mit mehr als 50000 Wohnungen bietet die ABG Wohnraum für fast ein Viertel der Frankfurter Bevölkerung sowie 30000 sonstige Vermietungseinheiten an.
Der modernen energetischen Ausstattung der Wohnungen sieht sich die ABG verpflichtet. So setzt sie bei Neubauten seit Jahren grundsätzlich auf die Passivhausbauweise.

»Gesunde Mischung«

ABG-Chef Frank Junker über Wohnungsbau

Immer wieder berichten Medien darüber, dass kommunale Wohnungsbaugesellschaften in Schieflagen geraten. Warum steht die ABG HOLDING gut da?

Das Negativbeispiel aus der Region ist die Wohnbau Mainz GmbH in Mainz. Dort hat man jedwede politischen Vorgaben umgesetzt, ohne auf Wirtschaftlichkeit zu achten. Die Folge davon war, dass die Stadt Mainz zur Abwendung der Insolvenz des Unternehmens 2800 Wohnungen verkaufen und die Grundsteuer anheben musste. Genau das aber macht die ABG FRANKFURT HOLDING nicht. Hier wurde und wird immer darauf geachtet, dass jede Investition einen positiven Deckungsbeitrag zu liefern hat, sprich also eine Rendite erwirtschaften muss, damit solche Negativbeispiele wie in Mainz nicht eintreten. Die ABG FRANKFURT HOLDING ist ein Wirtschaftsunternehmen und muss die Regeln der Betriebswirtschaft genauso beachten wie andere Unternehmen auch, ohne jedoch den sozialen und gesellschaftspolitischen Auftrag außer Acht zu lassen. Diesen Spagat hat die ABG FRANKFURT HOLDING in den vergangenen Jahren hervorragend bestanden, wie man an den wirtschaftlichen Zahlen und an der Realisierung von sozialen Wohnungsbauprojekten und Stadtreparaturen und sozialverträglichen Quartiersbelegungen beispielsweise erkennen kann.

In den Planungswerkstätten gab es die Forderung, die ABG solle Gewinne zur Finanzierung des städtischen Sozialwohnungsbaus abführen. Bräche dann die solide Geschäftsgrundlage für Ihr Unternehmen weg?

Sozialer Wohnungsbau kann nur realisiert werden unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel. Öffentliche Fördergeber für sozialen Wohnungsbau sind das Land Hessen und die Stadt Frankfurt, je nach Förderprogramm. Die Verwendung von Unternehmensgewinnen aus dem Unternehmen heraus zur Vergünstigung von Neubaumieten würde zu den Effekten führen, die die Stadt Mainz an den Rand des Ruins gebracht haben. Würde man diese Spielregeln verlassen, würde die solide Geschäftsgrundlage für das Unternehmen in der Tat weg brechen. Nur weil sich die ABG FRANKFURT HOLDING eine solide Geschäftsgrundlage erarbeitet hat, ist sie überhaupt dazu in der Lage, ein solches Großprojekt wie den Kulturcampus Frankfurt zu stemmen.

Wie kalkulieren Sie den Preis einer Wohnungsmiete?

Die Wohnungsmiete setzt sich insbesondere aus zwei großen preisbildenden Faktoren zusammen. Der eine Bereich stellt die Baukosten dar. Hier versucht die ABG FRANKFURT HOLDING, in Verhandlungen die Baukosten soweit als möglich nach unten zu drücken, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass das ausführende Unternehmen ein Auskommen hat, um selbst bestehen zu können. Der zweite preisbildende Faktor sind die Grundstückskosten. Diese sind in Ballungsge-

Wohnungen

Auf dem Areal Kulturcampus Frankfurt können bis zu 1500 Wohnungen entstehen. Die ABG will den Wohnungsbau in dem neuen Quartier selbst betreiben. Angefangen hat die Gesellschaft damit bereits im Dezember des Jahres 2011 auf dem Areal nördlich der Bockenheimer Landstraße. Auf dem 9000 Quadratmeter großen Eckgrundstück sollen bis zum Jahr 2013 insgesamt 200 neue Wohnungen entstehen: 120 Mietwohnungen und 80 Eigentumswohnungen.

bieten wie Frankfurt Rhein-Main hoch. Wenn Sie diese beiden preisbildenden Faktoren und die ansonsten dazu kommenden Nebenkosten wie Genehmigungsgebühren und Architektenhonorare zusammen addieren, kommen Sie unschwer bei einem Wohnungsneubau zu einem Mietniveau von elf bis zwölf Euro Nettokaltmiete und aufwärts. Diese Miete benötigt einen Investor, um eine Bruttoanfangsrendite von circa fünf Prozent zu erreichen. Verwandt wird diese Rendite allerdings nicht zur Verzinsung des Kapitals des Unternehmens. Vielmehr muss aus diesen Einnahmen die Instandhaltung, die Verwaltung des Objekts, das Leerstandsrisiko und insbesondere die Bankzinsen und die Tilgung der Kredite wie auch die Abschreibung des Objekts finanziert werden. Wenn Sie diese Faktoren alle zusammen addieren, wird man erkennen, dass für den Investor von den fünf Prozent Rendite nicht mehr viel übrig bleibt.

Sie sprechen über verschiedene Stellgrößen für die Ermittlung des Preises. Was passiert, wenn sich Kriterien ändern, also beispielsweise die Preise für das Grundstück steigen oder die Baukosten schlussendlich höher liegen?

Wenn sich an den Stellgrößen für die Ermittlung des Preises Änderungen ergeben, ist dies zu vergleichen mit dem Prinzip der kommunizierenden Röhren. Steigen die Baukosten oder verändern sich die Preise für das Grundstück beispielsweise durch eine geringere Ausnutzung oder durch Kosten zur Entsorgung von aufgefundenen Altlasten, führt dies unweigerlich zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete, um eine fünfprozentige Rendite für das Unternehmen erwirtschaften zu können und auch erwirtschaften zu müssen. Jede Veränderung der Stellgrößen zur Ermittlung einer Wohnungsmiete und insbesondere geringere Grundstücksausnutzungen oder unwirtschaftliche Kubaturen führen unweigerlich zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete, um Negativeffekte wie beispielsweise bei der Wohnbau Mainz zu verhindern.

Kann es für das Projekt Kulturcampus Quersubventionierungen geben, sollte also ein höherer Ertrag für das Gewerbe einfließen in den sozialen Wohnungsbau?

Jede Investition muss sich für sich selbst rechnen. Quersubventionierungen können nicht stattfinden, da dies die solide Geschäftsgrundlage des Unternehmens zerstören würde. Im Übrigen wäre eine Vergünstigung einer Miete eine Dauersubvention, die sich bis zum Ende des Lebenszyklusses eines Gebäudes fortsetzen müsste, da ja auf Dauer die notwendigen Einnahmen zur Refinanzierung der Investition und zur Beschreitung der Verwaltungsausgaben nicht ausreichen.

Sie werben für „die gesunde Mischung", andere wollen die Wohnungsknappheit prioritär bekämpfen. Ist das eigentlich ein Widerspruch?

Jeder Neubau führt dazu, dass es in Frankfurt zusätzlicher Wohnraum gibt, um der Wohnungsknappheit zu begegnen wird. Auch preisfreier Wohnungsbau führt durch den so genannten Sickereffekt dazu, dass anderen Orts preisgünstiger Wohnraum wieder frei wird. Dies betrifft auch Eigentumswohnungen, da in der Regel die Erwerbervon Eigentumswohnungen bislang in anderen Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets gelebt haben, die dann wesentlich günstiger als Neubauten dem Markt wieder zugeführt werden können. Insofern führt jeder Wohnungsneubau dazu, dass sich der Frankfurter Wohnungsmarkt durch ein erhöhtes Angebot mittelfristig entspannt.

Was ist „eine gesunde Mischung" für den Wohnungsbau?

Eine gesunde Mischung ist eine sozialverträgliche Mischung. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass in dem Quartier Wohnen für Alle möglich ist. In einem ausgewogenen Verhältnis sollen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen realisiert werden, um Monostrukturen zu vermeiden. Ausgewogen ist hierbei ein Verhältnis von jeweils etwa 30 Prozent – für geförderte Wohnungen, für preisfreien Wohnungsbau und auch für Eigentumswohnungen. Selbstverständlich können in dem Quartier auch Wohnungen für Wohngruppen geschaffen werden, dies ist kein Widerspruch, sondern stellt einen Faktor der sozialverträglichen und damit der gesunden Mischung dar.

Partykeller für 150 Euro

Wie sich aus dem Studierendenhaus ein kulturelles Zentrum machen lässt

Der „Große Partykeller“ ist für etwa 150 Euro zu haben. Es handelt sich um einen Gewölbekeller, 66 Quadratmeter groß. Maximal 120 Personen kann man zu einer Party in dem „Großen Keller“ einladen, die Musikanlage, eine Theke, Kühlschränke, Spülmaschine, Gläser, Geschirr und Biertischgarnituren findet man vor Ort.

Das Angebot unterbreitet die Bessunger Knabenschule im Internet. Die Bessunger Knabenschule?

Die Bessunger Knabenschule ist ein altes Schulgebäude aus der Zeit vor der Wende zum 20. Jahrhundert, findet sich in dem Darmstädter Stadtteil Bessungen und ist heute ein sozio-kulturelles Zentrum. Für Frankfurter Kulturschaffende ist die Bessunger Knabenschule ein Projekt, an dem man sich orientieren kann, um eine Zukunft für das Studierendenhaus auf dem Kulturcampus Frankfurt zu entwerfen.

Wenn Armin Klein, Pius Knüsel, Stephan Opitz und Dieter Haselbach auf die Sozio-Kultur im Allgemeinen zu sprechen kommen, geraten die Kulturkritiker ausnahmsweise ins Schwärmen. Während sie bei der Hochkultur „von allem zu viel und überall das Gleiche“ eher langweilig finden, wissen die Diagnostiker des viel zitierten „Kulturinfarkts“ die Tradition der Sozio-Kultur, der „Kultur für alle“, durchaus zu schätzen.

Doch von einer Gegenüberstellung von Hochkultur und Sozio-Kultur wollen Frankfurter Kulturschaffende, die sich mit der Zukunft des Studierendenhauses befassen, eigentlich gar nichts wissen. Für sie geht es darum, unterschiedliche Herangehensweisen und diverse Erwartungen an eine künftige Nutzung des raumreichen Gebäudes unter einen Hut zu bringen. Um dieses Ziel zu erreichen, versprechen sie sich von der Bessunger Knabenschule vielversprechende Impulse. Nicht mehr. Nicht weniger.

Damit kommt die Diskussion über das Studierendenhaus voran. Seit dem sich in den Planungswerkstätten abzeichnete, dass das Bauwerk aus den 50er Jahren künftig in der Mitte des Kulturcampus Frankfurt erhalten bleiben soll, fanden sich Mitstreiter des Vereins „Offenes Haus der Kulturen“ und der Gruppe „Independent Dance“ zusammen, um über die künftige Nutzung zu beraten. ABG-Chef Frank Junker, der neue Eigentümer des Studierendenhauses, gab ihnen noch während der Planungswerkstätten das Signal: Macht weiter und denkt auch darüber nach, wie sich ein Modell zur Finanzierung des Projekts finden lässt.

Junker setzt nach den Beratungen in den Planungswerkstätten auf die Erörterungen in einer kleineren Arbeitsgruppe. Ihre Mitstreiter verständigten sich

bislang darauf, Ziele der eigenen Arbeit für den Kulturcampus abzustimmen. Sie gaben sich zuallererst einen Zeitplan: Erstens will man einen Modus für die Belegung des Studierendenhaus finden; danach sollen, zweitens, Fragen zur künftigen Nutzung des Gebäudes nach dem Auszug der studentischen Vertreter, die gegenwärtig das Studierendenhaus als Zentrum ihres politischen Wirkens nutzen, auf die Tagesordnung gesetzt werden. Was nichts anderes heißt als: Welche Gruppen wollen das Studierendenhaus künftig abgestimmt mit anderen nutzen und welche Umbauten und Sanierungen werden dafür nötig?

Einen Schritt in diese Richtung weiter können sich bereits die Verantwortlichen der Uni-Kita wagen, denn sie erhielten von Frank Junker während der Planungswerkstätten bereits frühzeitig das Zeichen: Denkt über die künftige Nutzung der Räume im Erdgeschoss nach und überlegt, welche Erweiterungen möglich sind, wenn sich perspektivisch noch mehr Familien mit Kindern auf dem Kulturcampus ansiedeln? Kein Wunder, dass die Betreuer der Einrichtung bei den Planungswerkstätten kein Thema versäumten, um darüber mitreden zu können, was die neuen Zeiten auf dem Kulturcampus bringen sollten: Sie wissen seit Jahrzehnten die zentrale wie verkehrstechnisch günstige Lage ihrer Kindertagesstätte zu schätzen, denn das Senckenbergmuseum und der Palmengarten sind ganz schnell zu erreichen.

Durch seine Lage kann man sich das Studierendenhaus gut als Anziehungspunkt vorstellen. Deswegen liegt der Gedanke auch nahe: Es muss für die Gastronomie einen Platz geben. Für das Erdgeschoss, wo sich heute ein Café findet, gibt es die Idee einer Initiative Behinderter, die dort künftig einen gastronomischen Betrieb einrichten will.

Das Nachdenken über die Zukunft des Studierendenhauses taugt für die Verantwortlichen der Planungswerkstätten zum Modell: So wie sich diese Arbeitsgruppe selbst eine Systematik für ihre weiteren Erörterungen vorgenommen hat, so könnte es auch in der Arbeitsgruppe „Wohnen“ laufen. Selbst wenn es um verschiedene Fragestellungen geht.

Beim Studierendenhaus muss man auf jeden Fall klären, wie eigentlich der „große Partykeller“ im Kellergeschoss des weitläufigen Gebäudes dimensioniert sein soll.

Was die Zukunft bringt

Arbeiten am Kulturcampus hängen von Freizug des Campus Bockenheim ab

Die Goethe-Universität will nach einem Bekunden bis zum Jahr 2017 aus Bockenheim weg sein. Ausgenommen von den Abzugsplänen für den Campus Bockenheim bleibt vorerst der künftige Standort der Hochschule für Musik und Darstellende Kunst, die nach den Vorstellungen des zuständigen Landes Hessen in den Norden des Areals ziehen soll. Der neue Standort der Hochschule soll die Universitätsbibliothek an der Bockenheimer Landstraße einbeziehen, die unter Denkmalschutz steht. Nach den Plänen der Landesregierung entsteht ein Neubau der Bibliothek auf dem Campus Westend zum Alleenring hin: Vorgesehen ist ein Grundstück auf der Ecke zur Eschersheimer Landstraße hin.

Während seitens des Landes für den Umzug der Bibliothek keine Zeitpunkt fest geschrieben, sondern von einem Zeitraum ab 2018 die Rede ist, will die Goethe-Universität 2015 den AfE-Turm räumen. Der Turm steht im südlichen Teil des Areals. Dort finden sich auch die alten Villen, in denen früher Mathematiker unterrichtet worden sind. Dort sind zusätzliche Einrichtungen für Kinder vorgesehen.

Bis 2015 soll auch das Juridicum an der Senckenberganlage frei sein. Damit wären Flächen geschaffen für das Ensemble der Kulturinstitute, die mit ihren Bauten an der Stelle des heutigen, jetzt bereits frei geräumten Labsals anfangen könnten. Zuvor markieren die Umzugspläne Daten für das Sozialzentrum an der Bockenheimer Landstraße, das bereits bis Ende 2014 frei sein soll.

Bis zum Herbst 2014 will das Studierendenhaus, das in den 50er Jahren an der Jügelstraße entstanden ist, mit dem Asta in das neue Studierendenhaus ins Westend umziehen. Das alte Studierendenhaus soll kulturell genutzt werden, die Kinder bleiben in der Uni-Kita.

Die nächsten Termine zum Kulturcampus

Mittwoch, 25. April, 18.30 Uhr
Arbeitsgruppe „Wohnen“

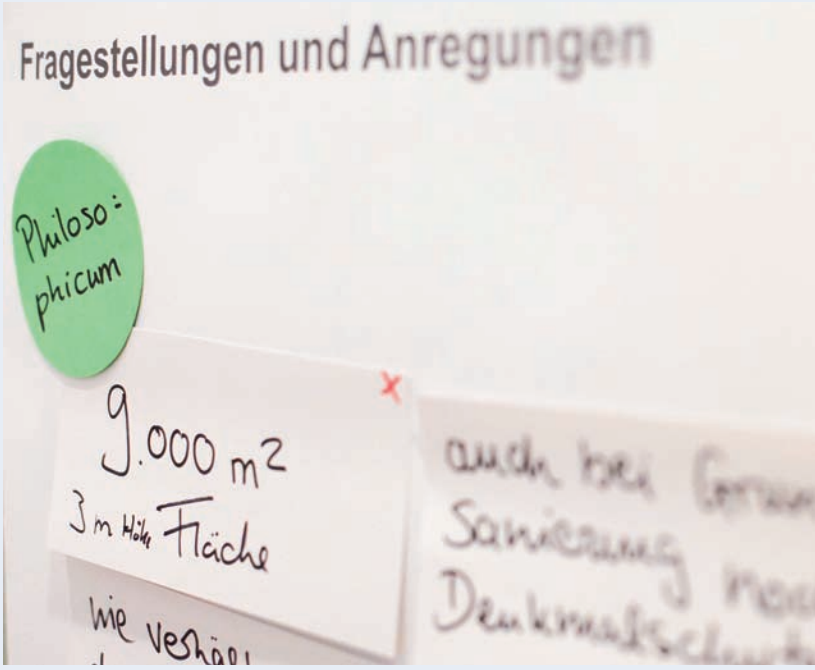
Ansprechpartner:
Frank Junker, 069-2608-276
(Anmeldungen bei der Abschlussveranstaltung Planungswerkstatt möglich)

Montag, 7. Mai, 18.30 Uhr
Arbeitsgruppe „Studierendenhaus“

Ansprechpartner:
Dr. Matthias Arning, 069-2124-4899
(Anmeldungen bei der Abschlussveranstaltung Planungswerkstatt möglich)

Donnerstag, 10. Mai, tagsüber
„Frankfurt baut den Kulturcampus“

Industrie- und Handelskammer Frankfurt/Rhein-Main, Börsenplatz 4
(Anmeldungen erforderlich, weitere Details über die Tagespresse)



IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Frankfurt am Main;
ABG FRANKFURT HOLDING
V.i.S.d.P: Dr. h.c. Petra Roth;
Frank Junker
Texte: Büro der Oberbürgermeisterin,
Stadtplanungsamt, Kulturamt,
ABG FRANKFURT HOLDING
Layout: Dilek Kraus-Yasar, Marco Heckler
Grafiken: K9 Architekten,
Stadtplanungsamt
Fotos: Alex Kraus, Andreas Arnold,
Stadtplanungsamt
Druck: Druckerei Hassmüller,
Frankfurt am Main
Stand: April 2012

FSC
www.fsc.org
MIX
Aus verantwortungs-
vollen Quellen
FSC® C068132