

Konzeptverfahren

**Akademie der Arbeit**  
**Mertonstraße 30**

30. April 2020



## **Impressum**

### **Ausloberin**

Stadt Frankfurt am Main  
– Der Magistrat –  
Dezernat IV – Planen und Wohnen  
Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main

### **Vorbereitung und Koordination**

Stadt Frankfurt am Main  
– Der Magistrat –  
Amt für Wohnungswesen  
64.S – Wohnungsmarkt, Mietrecht & innovative Wohnprojekte  
Adickesallee 67-69  
60322 Frankfurt am Main  
Beate Steinbach  
Tel: 069/212-34703  
Fax: 069/212-46891  
E-Mail: [beate.steinbach@stadt-frankfurt.de](mailto:beate.steinbach@stadt-frankfurt.de)

In Zusammenarbeit mit:

KEG Konversions- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
Uhlandstraße 11  
60314 Frankfurt am Main  
+49 (0)69 40 58 73 0

### **Beratung**

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
Birgit Kasper  
Tel. 069 – 91 50 10 60  
E-Mail: [kasper@gemeinschaftliches-wohnen.de](mailto:kasper@gemeinschaftliches-wohnen.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>KONZEPTVERFAHREN DER STADT FRANKFURT AM MAIN.....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziel des Verfahrens .....	4
1.2	Bekanntgabe des Verfahrens .....	4
1.3	Ablauf des Verfahrens .....	4
1.4	Zeitlicher Ablauf.....	5
1.5	Betreuung und Durchführung des Verfahrens.....	5
<b>2</b>	<b>ANFORDERUNGEN AN DIE BEWERBUNG .....</b>	<b>6</b>
2.1	Allgemeine Anforderungen .....	6
2.2	Besondere Anforderungen .....	7
<b>3</b>	<b>KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>ZUSAMMENSETZUNG DES BEIRATS .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>EXPOSÉ.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>23</b>

# 1 Konzeptverfahren der Stadt Frankfurt am Main

## 1.1 Anlass und Ziel des Verfahrens

Die Stadt Frankfurt am Main führt auf Grundlage von Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung Verfahren zur Vergabe von Grundstücken und Gebäuden nach Konzept durch. Ziel ist es, eine Realisierung des besten Konzeptes zu ermöglichen. Die Vergabe erfolgt nicht zum höchsten Preis und ausschließlich an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte.

## 1.2 Bekanntgabe des Verfahrens

Das Exposé wird auf den Internetseiten des Amtes für Wohnungswesen und des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (folgend Netzwerk) zum Download zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wird eine Pressemitteilung zum Start des Verfahrens veröffentlicht.

Alle beim Netzwerk registrierten Gruppen werden über das anstehende Projekt benachrichtigt.

## 1.3 Ablauf des Verfahrens

Gemeinsam mit der Stadtentwicklungsgesellschaft (KEG) organisieren das Netzwerk und die Geschäftsstelle beim Amt für Wohnungswesen am 25. Mai um 18.30 eine Auftaktveranstaltung. Sie dient dazu, das Exposé vorzustellen und Ihre Fragen zum Verfahren zu hören und zu klären. Die Auftaktveranstaltung ist bisher in der Akademie der Arbeit geplant, sehr wahrscheinlicher ist allerdings ein digitales Format. Alle Informationen zu dieser Veranstaltung finden Sie zu gegebener Zeit auf der Seite des Amtes für Wohnungswesen und des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Mit der Veröffentlichung der Verfahrensunterlagen beginnt die Bewerbungszeit. Diese gibt den gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnprojekten die Möglichkeit, ihr Konzept für das eingereichte Projekt zu erarbeiten. Zur Bearbeitung wird eine Frist von **mindestens 3 Monaten** eingeräumt.

Die Bewerbungen werden in digitaler oder ausgedruckter Version beim Amt für Wohnungswesen eingereicht und von einem Beirat bewertet. Optionale Anlagen sind sortiert, im PDF-Format und nicht größer als DIN A3 einzureichen. Bewerben sich sehr viele Projektinitiativen, nimmt der Beirat eine Vorbewertung anhand der eingereichten Unterlagen vor, um die am besten geeigneten Gruppen auszuwählen. Die Gruppen bekommen dann die Gelegenheit, ihr Konzept dem Beirat innerhalb von 30 Minuten persönlich vorzustellen. Der genaue Zeitplan für die Auswahlgespräche wird den Bewerber\*innen rechtzeitig von der Geschäftsstelle beim Amt für Wohnungswesen mitgeteilt. Unmittelbar nach Entscheidung des Beirates wird über eine Zu- oder Absage informiert. Der Beirat kann

eine Entscheidung mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzeptes formulieren. Hierfür wird eine angemessene Frist festgelegt.

Mit der ausgewählten Wohninitiative wird ein Vorvertrag geschlossen, der in aller Regel eine sogenannte Anhandgabe für ein Jahr vorsieht. Dieser Zeitraum soll von den Projekten genutzt werden, um den Erbpachtvertrag abzuschließen, die Finanzierung zu klären und eine Baugenehmigung einzureichen. Während der Anhandgabe sind konkrete Meilensteine zu erfüllen, um sicherzustellen, dass die Planung zeitgemäß voranschreitet. Bricht die Gruppe ihre Anhandgabephase ab, fallen Reservierungsgebühren an.

In besonderen Fällen kann der Beirat eine Verlängerung der Anhandgabe beschließen. Werden wesentliche Bestandteile des ursprünglichen Konzeptes verändert oder Meilensteine nicht erreicht, kann der Beirat seine Zustimmung zur Vergabe zurückziehen und die Anhandgabe endet.

## 1.4 Zeitlicher Ablauf

Informationsveranstaltung/ Vorstellung des Exposés	25. Mai 2020	Voraussichtlich: Akademie der Arbeit Mertonstraße 30 60325 Frankfurt am Main
Bewerbungsfrist	20. September 2020	Amt für Wohnungswesen z. Hd. Beate Steinbach Adickesallee 67-69 60322 Frankfurt am Main
Auswahlgespräche/Beiratssitzung	26. November 2020	Akademie der Arbeit Mertonstraße 30 60325 Frankfurt am Main

Wer zur Präsentation der Projektidee eingeladen ist, wird spätestens 2 Wochen vor dem entsprechenden Termin der Beiratssitzung bekanntgegeben.

## 1.5 Betreuung und Durchführung des Verfahrens

Die Betreuung des Verfahrens erfolgt durch die Stadt Frankfurt am Main – Amt für Wohnungswesen. Die Kontaktdaten für Rückfragen sind wie folgt:

Beate Steinbach

Tel: 069/212-34703

Beate.Steinbach@stadt-frankfurt.de

Datenschutzhinweis: Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Beachtung der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und des Hessischen Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetzes (HDSIG).

## 2 Anforderungen an die Bewerbung

### 2.1 Allgemeine Anforderungen

Bewerben können sich ausschließlich selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte und Genossenschaften, gekennzeichnet durch

- Eine langfristig angelegte, gemeinschaftliche Verfassung und Organisation des Projektes legt die gleichberechtigte Mitbestimmung der Mitglieder fest und sichert dies durch ihre Rechtsform ab (Bsp. eG, MHS, etc.)
- Der Wohnraum wird dem Markt nachhaltig entzogen. Es gibt kein Einzeleigentum. Wohnungseigentümergeinschaften sind daher generell von einer Bewerbung ausgeschlossen. Dies muss durch die Rechtsform abgesichert werden.
- Es werden innovative Modelle des Zusammenlebens erprobt, sei es durch die Zusammensetzung der Bewohner/innenschaft und Wohnformen, sei es durch besondere Grundrisse und öffentliche Mitnutzungen. Das Projekt trägt damit zur Weiterentwicklung inklusiver Wohnformen und stabiler Nachbarschaften bei.

Die Ausschreibung richtet sich an Projektgruppen, die die oben genannten Ziele durch ihre Rechtsform absichern. Das ausgefüllte Bewerbungsformular mit Rahmendaten zum Projekt sollte 10 DIN A4-Seiten nicht überschreiten. Folgende Angaben müssen mindestens enthalten sein:

- Zusammensetzung und Struktur: Verhältnis bestehende Mitgliederzahl und geplante Projektgröße; Arbeitsstrukturen
- Inhaltliches Konzept: Beschreibung des geplanten Gebäudes und des beabsichtigten Alltags in der Hausgemeinschaft
- Auswirkungen des Konzepts auf das Wohnumfeld
- Kooperationspartnerschaften: Architekturbüros, Finanzberatung, Moderation usw.
- Geplante Haushaltsstruktur und Raumprogramm: Angabe von minimalem und maximalem Flächenbedarf
- Rechtsform und Finanzierungskonzept
- Skizzen der Grundrisse, aus denen die Raumverteilung und die zukünftige Nutzung der jeweiligen Etagen hervorgehen (Detaillierte Planzeichnungen sind nicht notwendig und werden nicht bewertet)

## 2.2 Besondere Anforderungen

Das Konzeptverfahren zur Vergabe der Akademie der Arbeit/Mertonstraße 30 in Frankfurt am Main macht auf Grund seiner Komplexität und Geschichte weitere Anforderungen unabdingbar. Erforderlich ist die Beauftragung einer\*s Architekt\*in, die in den Bewerbungsunterlagen zu benennen ist und mit der/dem die Planung durchzuführen ist. Bei der Auswahl der\*s Architekt\*in sollte möglichst auf Kandidat\*innen zurückgegriffen werden, welche bereits Erfahrung in der Konversion von Gebäuden, aber auch mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten haben. Falls Grundrisse eingereicht werden, dann wird höchstens der Maßstab 1:500 erwartet. Detailliertere Grundrisse, Renderings oder andere grafische Arbeiten werden nicht an den Beirat weitergeleitet.

Durch die Tradition der europäischen Akademie der Arbeit und ihrer Geschichte ist es außerdem gefordert, dass das Thema „Arbeit, Gewerkschaft, Ausbildung und Auszubildende“ eine Rolle im Konzept der Wohnprojekte und Genossenschaften spielt. Dies bedeutet, dass das einzureichende Konzept Wohnraum für Auszubildende vorsehen und sich dem hier umrissenen Themengebiet explizit widmen soll.

## 3 Kriterien für die Bewertung

Anhand folgender gleichgewichteter Kriterien wird eine Bewertung durch den Beirat vorgenommen:

- Gesamteindruck des Konzeptes
- Soziale Aspekte: Wo zeigt sich der Innovationsgehalt und der zusätzliche Nutzen für die Bewohner und Bewohnerinnen. Welche Aspekte des sozialen Miteinanders werden durch das Projekt besonders gefördert?
- Einfluss des Wohnprojekts auf das Quartier: Wie wirkt sich das Wohnprojekt auf das Quartier aus?
- Wohnkosten: Wie gewährleisten die Bewerber/innen bezahlbares Wohnen (z. B. durch genossenschaftliche Modelle, Anteil geförderter Wohnraum, etc.)?
- Baulicher Innovationsgehalt: Welche zukunftsfähigen Energiekonzepte, nutzerorientierte architektonische Gestaltungsideen, urbane Parzellierung, Mobilitätskonzepte sollen umgesetzt werden? Welche gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sind vorgesehen?
- Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit: Welche Angaben werden zu Finanzierung gemacht?
- Kooperationspartnerschaften: Welche Kooperationen werden angegeben?
- Beauftragung einer\*s Architekten\*in
- Konzeptionelle Auseinandersetzung mit dem Themengebiet „Arbeit, Gewerkschaft, Ausbildung und Auszubildende“

## 4 Zusammensetzung des Beirats

Der Beirat besteht aus etwa 15 Personen und setzt sich zusammen aus Vertreter\*innen der drei größten politischen Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, Vertreter\*innen der beteiligten Fachämter, dem Planungsdezernenten, der/dem Ortsvorsteher\*in, der KEG als Eigentümerin sowie drei

Expert\*innen zum Thema Quartiersentwicklung, gemeinschaftliches Wohnen, genossenschaftliches Bauen und Wohnen. Das Netzwerk verfügt über eine beratende Stimme.

Von einer Kontaktaufnahme durch Bewerber\*innen mit stimmberechtigten Beiratsmitgliedern im Vorfeld der Bewerbung wird abgeraten, weil dies im Rahmen der Beiratssitzung als Befangenheit bewertet werden kann.

## 5. EXPOSÉ

Liegenschaft - „Akademie der Arbeit“  
Mertonstraße 30 / Gräfstraße 62

Frankfurt am Main – Westend  
Flur 11; Flurstück 78/10, 78/17



## **INHALTVERZEICHNIS**

**01 STECKBRIEF**

**02 LAGE UND UMFELD**

**03 BESTAND**

**Grundlagen**

**Nutzung**

**Rechtliche Rahmenbedingungen**

**Planung**

## 01 STECKBRIEF

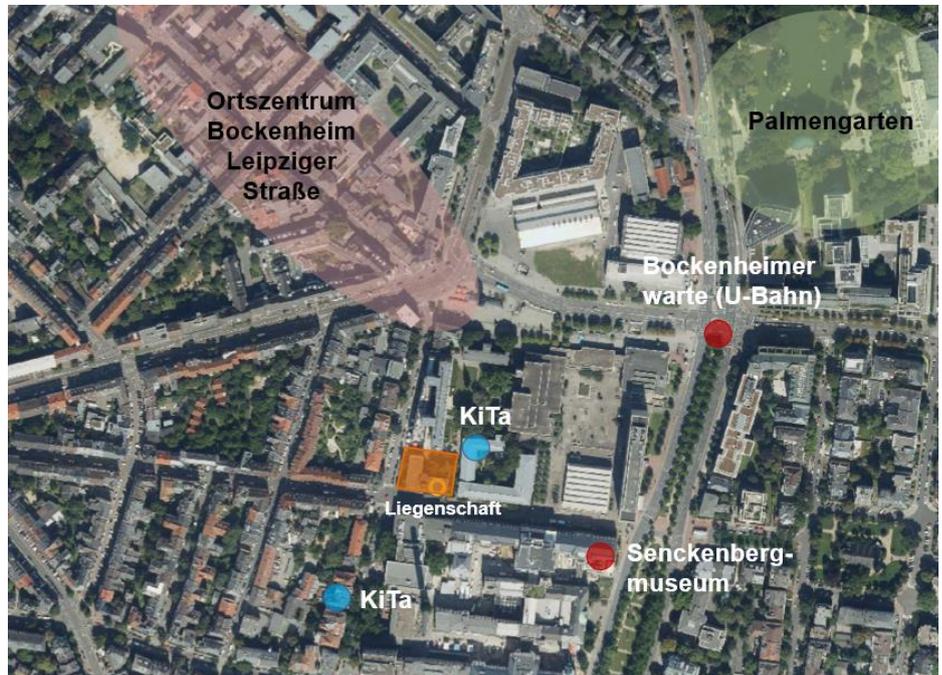
FLÄCHE PRO- JEKTGRUNDSTÜCK	1.423 m <sup>2</sup>
LAGE KATASTER	Bockenheim Bez: 34 488 Flur: 11 Flurstück: 78/10, 78/17 (in Überarbeitung, vgl. Abb.4)
BGF	3.490 m <sup>2</sup>
EINSCHÄTZUNG WOHNFLÄCHE (70% BGF)	Ca. 2.440 m <sup>2</sup>
EIGENTUM GRUNDSTÜCK	Stadt Frankfurt am Main
EIGENTUM GEBÄUDE	Die KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH hat das Gebäude am 29.10.2019 von der Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft des DGB mbH erworben und wird es im Konzeptverfahren der Stadt Frankfurt an ein gemeinschaftliches Wohnprojekt veräußern.
BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	Bebauungsplan B569, in Kraft getreten am 26.04.2016 (zulässige GRZ 0,65 // aktuelle GRZ: 0,48, zulässige Gebäudehöhe 19 m // aktuelle Gebäudehöhe 17,1m)
ERBBAUZINS/ JAHR	Der Erbbauzins beträgt in Abhängigkeit der Nutzung ca. 140.000 €/Jahr bei reiner Wohnnutzung und ca. 127.000 €/Jahr bei anteiliger Gewerbenutzung (EG) bei Annahme eines Satzes von 2,5 % des Grundstückswertes.
KAUFPREIS	Zzgl. bisherige Finanzierungskosten, laufender Betriebskosten und Erwerbsnebenkosten: 4.800.000 €



**Abb.1: AdA**  
(Quelle: Amt für Wohnungswesen)

## 02 LAGE UND UMFELD

### LAGE IM STADTRAUM



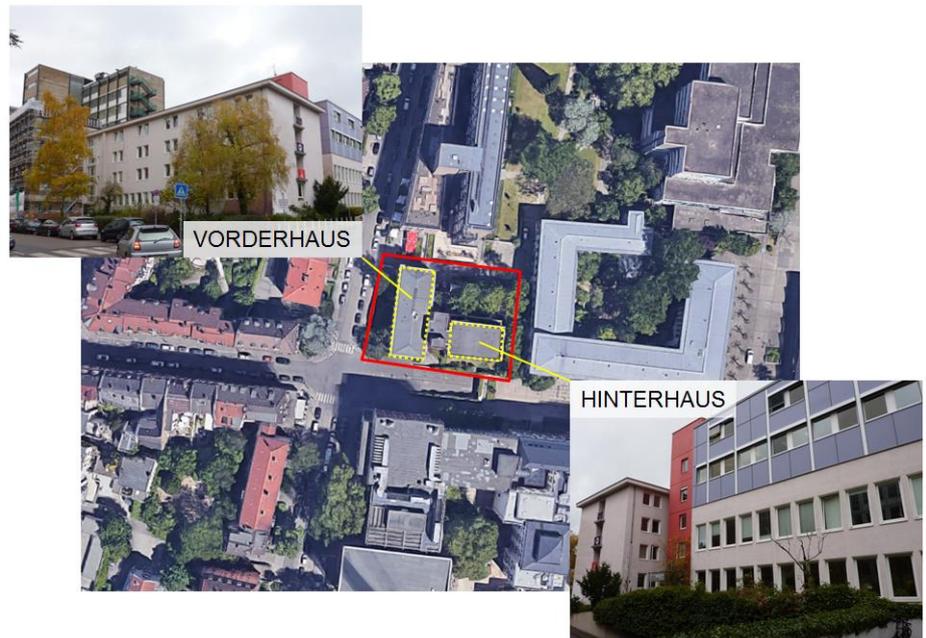
**Abb. 2: Räumlicher Kontext**  
(Quelle: BSMF auf Basis Google Maps 2019)

### STÄDTEBAULICHE UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich im Frankfurter Stadtteil Westend am westlichen Rand des ehemaligen Innenstadtcampus der Goethe Universität und nordwestlich des Senckenberg Museums. Sie liegt in der Mertonstraße / Ecke Gräfstraße. In direkter Nachbarschaft grenzen in der Mertonstraße das Studierendenhaus der Goethe Universität und in der Gräfstraße das Studentenwohnheim „The Flag“ an. Gegenüber schließen die Senckenberg Gesellschaft für Naturforschung sowie weitere Gebäude der Goethe Universität an. Westlich der Gräfstraße und des Universitätsareals erstreckt sich ein Wohngebiet geprägt von Blockrandbebauung. Auf dem ehemaligen Universitätsgelände Bockenheim soll der Kulturcampus, eine Nutzungsmischung von bestehenden und neuen kulturellen Einrichtungen, Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und gemeinschaftlichem Wohnen, entstehen. Auch wenn die künftige Nutzung der Akademie der Arbeit in diesem Kontext zu betrachten ist, wird das Verfahren vollständig unabhängig von der Vergabe auf dem Kulturcampus durchgeführt.

## 03 BESTAND

### Grundlagen



**Abb. 3: Übersicht Gebäudeaufbau**  
(Quelle: BSMF auf Basis Google Maps 2019)

## GEBÄUDE

Das Gebäude wurde als freistehendes Massivgebäude aus Mauerwerk und Stahlbeton im Jahr 1957 errichtet. Es verfügt über eine bebaute Grundfläche von 679 m<sup>2</sup>. Die Aufstockung des Hinterhauses und Errichtung eines neuen Treppenhauses erfolgten gemäß Bauakte im Jahr 1974. Die letzte Sanierung des Objekts fand im Jahr 1995 statt und beinhaltete Modernisierungen und Ausbauarbeiten im Innenbereich sowie den Einbau von Nasszellen in den Internatszimmern. Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor.

Die Außenwände des Gebäudes bestehen aus Mauerwerk und Stahlbeton unterschiedlicher Güte und Stärke. Im Innenbereich sind ergänzend Leichtbauwände zu finden, die vorhandenen Decken sind Massivdecken. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen, die Innenwände sind darüber hinaus noch stellenweise tapeziert bzw. in den Sanitärräumen verflies. Der Dachstuhl ist eine Holzkonstruktion, eingedeckt von Bitumenbahnen. Ein Blitzschutz ist vorhanden. Der Wärmeschutz des Gebäudes ist dem Baualter entsprechend und bedarf einer Überholung. Die Fenster sind isolierverglast und besitzen

Holzrahmen; am Eingang befindet sich eine Aluminiumtüranlage mit Glas, die Treppenhausabschlüsse sind Metallrahmentüren mit Glas. Die Be- und Entlüftung, insbesondere der Sanitärräume, erfolgt mechanisch. Im Gebäude sind verschiedene Küchenanschlüsse vorhanden. Im Erdgeschoss des Hinterhauses sind zwei Rettungswege vorhanden. Das erste Obergeschoss kann mit einer vierteiligen Steckleiter erreicht werden. Die Rettung von Gruppen über 25 Personen wird von der Feuerwehr jedoch kritisch beurteilt. Im ersten und dritten Obergeschoss des Hinterhauses kann durch Abtrennung des Treppenhauses mit einer zusätzlichen Wand und einer Brandschutztür ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden. Im vierten Obergeschoss des Hinterhauses ist kein zweiter Rettungsweg nach §13 Abs. 3 HBO vorhanden. Die Baugruppen sollten deshalb beachten, dass durch eine entsprechende Nachrüstung Kosten entstehen könnten. Insgesamt jedoch zeigt das Gebäude eine laufende Instandhaltung auf.

## PROJEKTGRUNDSTÜCK

Das Projektgrundstück umfasst den Teil des Eckgrundstücks Mertonstr. 30 / Gräfstr. 62, der bis zur Grenze des Grünzugs reicht (Abb. 4: rot). Der Teil, auf dem das Gebäude in den Grünzug ragt, ist nicht Teil des Projektgrundstücks (Abb.4: türkis). Unter Einhaltung eines Abstands von 0,3 m zum Gebäude wird hier im Rahmen der Grundstücksvergabe ein Flurstück von 63 m<sup>2</sup> ausparzelliert. Sollte das Gebäude abgerissen werden, während der Erbbaurechtsvertrag Gültigkeit hat, verliert der/die Erbpächter/-in den Anspruch auf dieses Flurstück. Auf diesem Teil (Abb.4: türkis) wird dann der Grünzug erweitert.



**Abb.4: Übersicht Projektgrundstück**

(Quelle: Darstellung BSMF auf Grundlage B569, Stadt Frankfurt)

## VER- UND ENTSOR- GUNG

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind an das Leitungsnetz in der Mertonstraße angeschlossen. Sollte der Entwurf der Baugruppe eine Verlegung der vorhandenen Anschlüsse an das Gebäude erfordern, erfolgt dies auf eigene Kosten. Es wird aktuell über eine Warmwasserheizzentrale mit Gasfeuerungsanlage geheizt. Über diese Heizungsanlage und Einzelgeräte erfolgt auch die Warmwasserversorgung.

## VEGETATION

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Bäume, auch größeren Umfangs. Im Rahmen des geltenden Bebauungsplans B569 sind sämtliche Bäume zu erhalten.

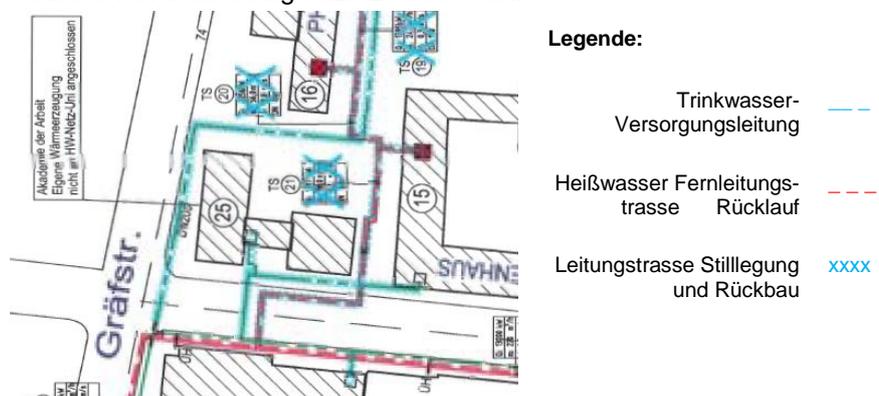


**Abb.5: Vegetation im rückwärtigen Bereich**

(Quelle: BSMF)

## LEITUNGEN

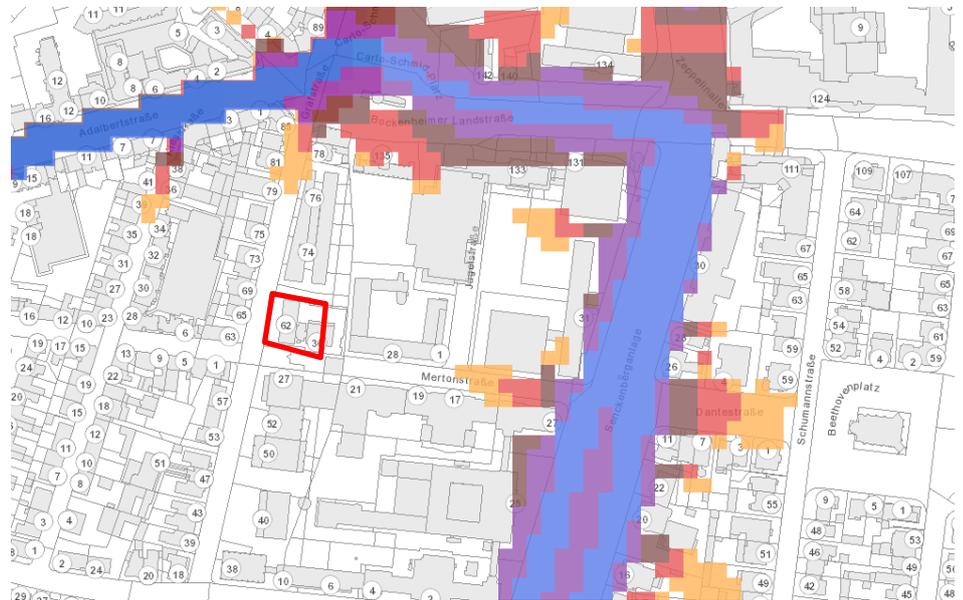
Beim Umbau ist insbesondere die Heißwasser-Fernleitungstrasse entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu beachten.



**Abb.6: Leitungsverlauf auf dem Grundstück** (Quelle: Goethe Universität Frankfurt)

## LÄRMBELASTUNG

Die Liegenschaft liegt jeweils im rückwärtigen Bereich der Senckenberg Anlage bzw. der Bockenheimer Landstraße und ist von deren Lärmemissionen nicht mehr betroffen. Die beiden Nebenstraßen weisen einen geringen Lärmpegel von ca. 45-50 dB auf. (vgl. Abb. 7)



**Abb.7: Lärmbelastung Akademie der Arbeit**

(Quelle: Lärmviewer Hessen 2017)

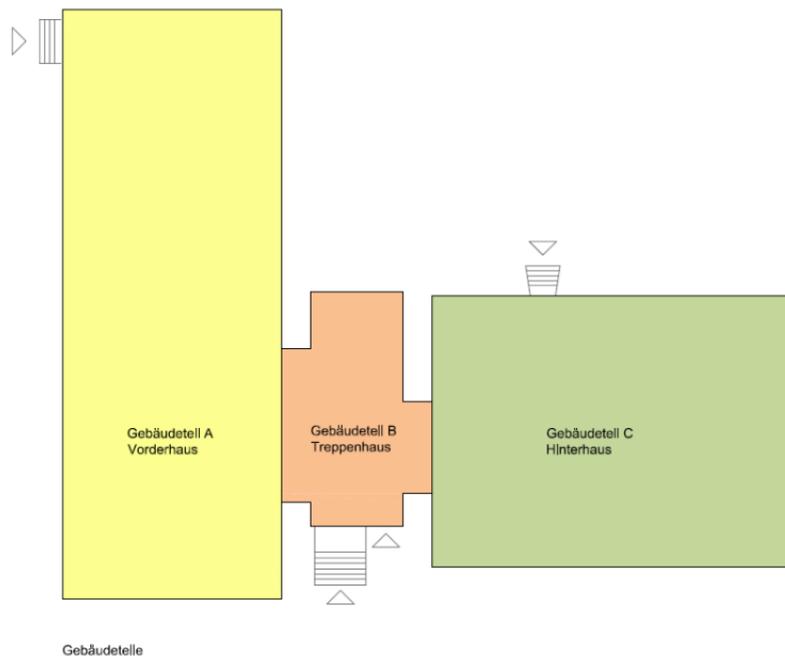
## ALTLASTEN

Eine Auskunft aus dem Informationssystem Altstandorte des Umweltamtes der Stadt Frankfurt am Main wurde eingeholt. Danach sind Altablagerungen weder bekannt, noch werden diese nach derzeitigen Kenntnissen vermutet. Zu schädlichen Verunreinigungen oder Belastungen im Gebäude kann keine Aussage getroffen werden. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Sofern solche Verunreinigungen vorhanden sein sollten, ist der Umgang hiermit von der Baugruppe in Abhängigkeit des Umfangs der Baumaßnahme zu prüfen.

### Nutzung

## AKTUELLE NUTZUNG VORDERHAUS

Beim Vorderhaus handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohnheim mit entsprechender Raumaufteilung im Wohnbereich in 39 Einzelappartements mit Nasszelle. Im ersten bis dritten Obergeschoss sind die Internatsunterbringungs-räume vorhanden, im Erdgeschoss Räume zur allgemeinen Nutzung (Bibliothek, Pfortner, Leseräume) sowie eine Hausmeisterwohnung und im Kellergeschoss Lager-, Neben- und Technikräume. Die vertikale Erschließung erfolgt über das Treppenhaus im Zwischengebäude (vgl. Abb. 8) sowie mit Aufzug (vgl. Anlage 09).



**Abb.8: Übersicht Gebäudeteile**

(Quelle: Sweco GmbH)

## AKTUELLE NUTZUNG HINTERHAUS

Im viergeschossigen Hinterhaus hatte die Europäische Akademie der Arbeit, eine Weiterbildungsinstitution des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB), ihren Sitz. Das Gebäude war gemischt genutzt, hauptsächlich als Schulungsgebäude, und wird durch eine Konstruktionsebene im zweiten Obergeschoss getrennt. Im Kellergeschoss sind Lager-, Neben-, Technik- und Freizeiträume untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich die Mensa mit angeschlossener Küche sowie allgemeine Schulungsräume, im ersten Obergeschoss die Seminarräume und im dritten und vierten Obergeschoss befinden sich Besprechungsräume, Büroräume der Dozent\*innen und die ehemalige Verwaltung.

## Rechtliche Rahmenbedingungen

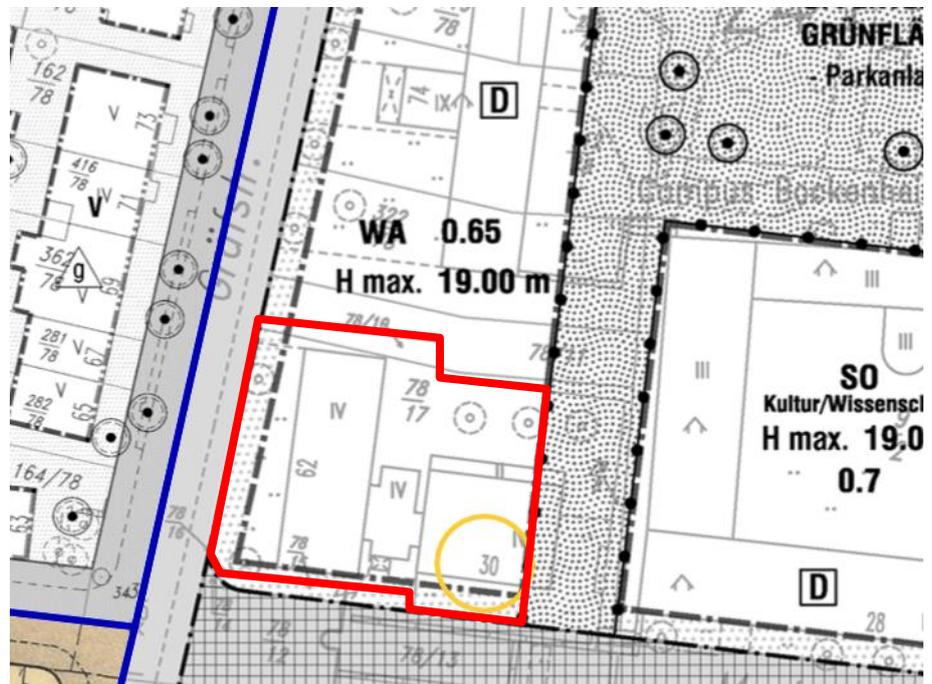


Abb.9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B569

(Quelle: PlanAS Frankfurt am Main)

## BAU- UND PLANUNGS- RECHT

Der Bebauungsplan Nr. B569 (vgl. Anlage 02) wurde im Zuge der Planungen für den Kulturcampus auf dem ehemaligen Universitätsgelände verabschiedet und dient als Entwicklungsgrundlage für das gesamte Areal. Er sieht als Ausgleich zur geplanten hohen baulichen Dichte einen zentral verlaufenden Grünzug vor. Ein Teil des Gebäudes ragt in den Grünzug (vgl. „Projektgrundstück“), Für das darunter neu entstehende Flurstück von 63m<sup>2</sup> wurde mit dem Stadtplanungsamt eine Nutzungsänderung von „Öffentlicher Grünfläche“ zu „Wohnen Allgemein“ abgestimmt. Diese gilt bis zum Abbruch des Gebäudes, danach wird das Flurstück dem Grünzug zugesprochen und steht der Grundstücksentwicklung nicht mehr zur Verfügung. Maßgebliche Änderungen der baulichen Gestalt, wie ein Anbau, Aufstockung oder Ausbildung von Ausbauten, sind in diesem Teil des Gebäudes nicht zulässig. Zulässig sind dort ausschließlich Maßnahmen zur Passivhausertüchtigung am Bestand.

Der mehrheitliche Teil der Liegenschaft, das Projektgrundstück, ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximalen GRZ von 0,65 und einer maximalen Gebäudehöhe von 19 m festgesetzt. Die aktuelle GRZ auf der Liegenschaft auf Basis des voraussichtlichen Baugrundstücks beträgt 0,48. Die Aus-

weisung als Allgemeines Wohngebiet dient dem Ziel, die Wohnnutzung in innerstädtischen Lagen zu stärken und diese durch die dem Wohnen dienenden Nutzungen zu ergänzen. Das Nebeneinander von Wohnen, kulturellen Nutzungen, Einzelhandel und Gewerbe ist ausdrücklich städtebaulich erwünscht. Gemäß aktuellem Bebauungsplan sollen Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Aus diesem Grund ist zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen gemäß der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietraumförderung“ auch die Förderung von Wohnraum als Modellprojekt möglich (vgl. Anlage 08 – 9. „Modellprojekte“). „Neue Wohnformen“, wie beispielsweise gemeinschaftliche Wohnprojekte, sind laut Bebauungsplan im Kontext des Kulturcampus explizit erwünscht.

#### KOMPENSATION STÄDTEBAULICHER DICHTEN

Der Grünzug hat im Rahmen des Bebauungsplans 569 das Ziel, die hohe städtebauliche Dichte des geplanten Kulturcampus zu kompensieren. Da das Bestandsgebäude der ehem. Akademie der Arbeit in den Grünzug ragt, müssen auf dem Projektgrundstück Ersatzmaßnahmen getroffen werden. Es wird erwartet, das Projektgrundstück weitmöglich zu entsiegeln und so zusätzliche Retentionsflächen zu schaffen. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Zudem ist eine Vorgartenbegrünung sowie intensive Dachbegrünung vorgesehen. Der Vorgarten soll gärtnerisch angelegt werden, weshalb dort höchstens 4-5 Fahrradbügel aufgestellt werden dürfen. Eine Begrünung der Wand zum Grünzug hin ist wünschenswert. Der öffentliche Charakter des Grünzugs soll im Erdgeschoss der Mertonstr. 30 aufgenommen und dort eine öffentlichkeitswirksame Nutzung realisiert werden.

#### DERZEITIG GENEHMIGTER NUTZUNGSSTAND

Das Gebäude wurde 1957 unter der Zweckbestimmung „Institutsgebäude mit Internat und Schulungsräumen“ errichtet. Der letzte genehmigungspflichtige Umbau fand im Jahr 1995 statt, als Ausbau- und Sanierungsarbeiten im Innenbereich sowie der Einbau von Nasszellen in die Internatsräume durchgeführt wurden. In Abstimmung mit der Stadt Frankfurt wurde eine Änderung der Zweckbestimmung zur Wohnnutzung in Aussicht gestellt.

#### ZUKÜNFTIGE GENEHMIGUNGSLAGE

Bei einer Nutzungsänderung des Bestands zu Wohnen wird eine Neugenehmigung des Gebäudes im Rahmen des neuen Bebauungsplans 569 erforderlich. Die inhaltlichen Rahmenbedingungen sind in ihren Grundzügen bereits mit den zuständigen Stellen abgestimmt. So sind eine Überschreitung der durch den B569 festgelegten Baugrenze durch das Bestandsgebäude, eine Abweichung von der Nutzung „Öffentliche Grünfläche“ im Bereich des neuen Flurstücks (vgl.

Abb. 4) sowie eine Überschreitung der Abstandsflächen des aktuellen Bestands im Bereich zur Mertonstr. 28 abgestimmt. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass im Rahmen eines auszuarbeitenden Mobilitätskonzeptes, welches seitens der Baugruppe vorzulegen ist, mind. drei (Car-Sharing)-Stellplätze im Hinterhof bestehen bleiben müssen. Der bauliche Bestand müsste in der gegenwärtigen Form erhalten bleiben und dürfte insgesamt nicht durch Anbau oder, bei dem im Grünzug liegenden Teil, auch nicht durch Aufstockung erweitert werden. Dazu zählen im Bereich des Grünzugs auch Balkone, Aufbauten, Dachterrassen oder Solarpaneele. Mögliche bauliche Änderungen wären dort lediglich Dämmmaßnahmen zur Passivhausertüchtigung an der Fassade. Um die Wohnnutzung im Gebäude vor den Lärmemissionen der öffentlichen Grünfläche zu schützen, wären in den Grundrissen keine schutzbedürftigen Räume zum Grünzug hin zu orientieren. Bei Einhaltung dieser Parameter kann eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden.

#### BESTANDSENTWICKLUNG

Eine Entwicklung der Liegenschaft für gemeinschaftliche Wohnzwecke ist auch unter Erhaltung des baulichen Bestands möglich. Es besteht kein Denkmal- oder Ensembleschutz. Eine Bestandsentwicklung ist nur unter den im Absatz zur zukünftigen Genehmigungslage näher erläuterten Bedingungen möglich. Zudem muss eine Baugenehmigung eingeholt werden, woraufhin eine Ertüchtigung nach EnEV sowie die Anpassung an den Passivhausstandard erforderlich wird.

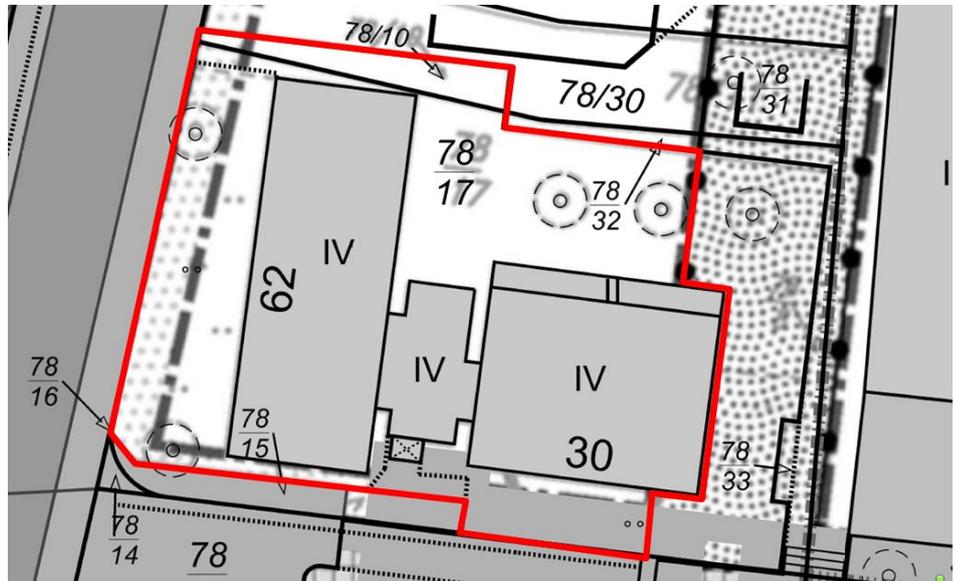
#### STELLPLÄTZE

Auf der Liegenschaft können drei bereits genehmigte Stellplätze erhalten werden. Seit Dezember 2019 gilt für die Stadt Frankfurt am Main eine neue Stellplatzsatzung. Es sollten jedoch durch Ausarbeitung eines Mobilitätskonzeptes besondere Maßnahmen zur Verringerung des Stellplatzbedarfes getroffen werden. Nach der Vergabe ist das Stellplatzkonzept im Rahmen der Anhandgabe mit der Bauaufsicht zu prüfen.

#### ERBBAUZINS

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main. Der Baugruppe wird bei entsprechendem Erwerb des aufstehenden Gebäudes ein Erbbaurecht eingeräumt; sie wird einen Erbbaurechtsvertrag über voraussichtlich 99 Jahre mit der Stadt abschließen. Das Erbbaurechtsgrundstück umfasst rund 1.489 m<sup>2</sup> (vgl. Abb 10). Bei Abriss des Gebäudes fällt der auf der Grünfläche liegende Grundstücksteil dem übergeordneten Grünzug zu (vgl. „Projektgrundstück“). Die überschlägige Ermittlung des Erbbauzinses bei einem Zinssatz von 2,5% des Grundstückswertes ergibt für eine reine Wohnnutzung rund

140.000 € / Jahr und bei anteiliger Gewerbenutzung im Erdgeschoss 127.000 € / Jahr. Eine exakte Berechnung des Erbbauzinses erfolgt nach Abschluss des Kaufvertrages und Vermessung des Grundstücks.



**Abb.10: Übersicht Erbbaugrundstück**

(Quelle: Darstellung BSMF auf Grundlage B569, Stadt Frankfurt)

## KAUFPREIS

Die KEG hat die Restlaufzeit von 36 Jahren des Erbbaurechts sowie das aufstehende Gebäude am 29.10.2019 von der Vermögensverwaltungs- und Treuhand-Gesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes mbH erworben. Dies diente der Sicherung der Liegenschaft zur gemeinschaftlich-genossenschaftlichen Nutzung. Während des Überbrückungszeitraums übernahm die KEG die Grunderwerbssteuer auf Kaufpreis und Erbbauzins, den jährlichen Erbbauzins, Betriebskosten, Finanzierungskosten für den Erwerb, Notarkosten sowie alle anderen anfallenden Kosten. Somit ergibt sich ein Verkaufspreis an die Baugruppe von voraussichtlich 4.800.000 €.

## Planung

Die Gebäude auf der Liegenschaft können von den Baugruppen innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens frei und nach Bedarf geplant werden. Es ist sowohl möglich, das Bestandsgebäude in die Planung zu integrieren (vgl. „Zukünftige Genehmigungslage“ und „Bestandsentwicklung“), als auch, unter Beachtung des geltenden Bebauungsplans B569 (vgl. „Bau- und Planungsrecht“), einen Abriss mit anschließendem Neubau zu realisieren. In jedem Falle weist das Bauprojekt eine hohe Komplexität, v.a. hinsichtlich der Baukosten, auf. Es ist deshalb erforderlich, die Bewerbung in Zusammenarbeit mit ei-

ner/einem Architekt\*in zu erarbeiten. Zudem wird die Hinzuziehung von Kooperationspartner\*innen im Bereich Finanzberatung sowie Moderation und Gruppendynamik empfohlen. Zur Verdeutlichung des Umfangs und der Detailtiefe des Vorhabens sind im Anlage 07 verschiedene Varianten zur Option „Wohnnutzung im EG“ beispielhaft näher dargelegt. Diese sollen für die Baugruppen keinerlei Richtwerte darstellen, sondern dienen lediglich als mögliche Fallbeispiele. Je nach Bedarf, Präferenz und finanziellen Mitteln steht den Baugruppen somit eine Vielzahl an Varianten offen.

#### PASSIVHAUS-STANDARD

Bei einem angestrebten Neu- oder Umbau ist zu berücksichtigen, dass die Gebäude mindestens im sog. Passivhaus-Standard zu errichten sind. Sollte dies aufgrund baulicher und technischer Gründe nicht möglich sein (z.B. lagebedingt etwa bei Projekten der Innenentwicklung, Baulücken, Nachverdichtungen etc.), kann der Standard unterschritten werden. Es muss eine um mindestens zehn Prozent bessere Energieeffizienz als die jeweils gültige EnEV nachgewiesen werden (analog zu den Förderrichtlinien der Stadt Frankfurt für den Förderweg 2).

#### RESERVIERUNGS-GEBÜHR

Ab dem Zeitpunkt der Anhandgabe wird bei einem Rücktritt der Baugruppe vom Projekt eine Reservierungsgebühr von 10.000 € im Jahr fällig. Hierbei zählt jeder Monat der Anhandgabephase einzeln.

## 6 Anlagen

Download aller Anlagen unter:

<https://cloud.bsmf.de/cloud/index.php/s/S14qQ42cB3yr2nV>

Passwort: Akademie

01 Bauakte

02 Bebauungsplan

03 Fotodokumentation

04 Glossar Konzeptverfahren

05 Machbarkeitsstudie Sweco

06 Potenzielle Nutzung

07 Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung 08 Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

09 Grundrisse dwg