



# OFFENES HAUS

DER KULTUREN

UMSETZUNGSKONZEPT

2021

# Inhalt

<b>EINLEITUNG</b> .....	5
<b>HINTERGRUND</b> .....	7
<b>ÜBERBLICK</b> .....	9
Aufgabenstellung	
Bestandsbeurteilung	
Planung	
Nutzung	
Wirtschaftlichkeit und Kosten	
<b>A - AUSGANGSSITUATION</b> .....	12
Aktuelle Nutzer*innen	
Aktuelle Nutzungsbereiche	
Definition Brandschutz	
Fehlende Planungsinformationen	
<b>B - GEBÄUDEBESTAND - GRUNDLEGENDE PROBLEMATIKEN</b> .....	17
Flucht- und Rettungswege	
Raumakustik sowie Schallschutz	
Fenster	
Wärmeschutz	
Technische Gebäudeausrüstung	
Bauliche Maßnahmen im Bestandsschutz	
<b>C - CLUSTER KONZEPT</b> .....	18
Erläuterung der Cluster-Idee, Bauliche Maßnahmen im Bestand	
<b>D - UMSTRUKTURIERUNG</b> .....	20
<b>E - AUFGABENSTELLUNG</b> .....	23
<b>F - UMSETZUNG</b> .....	24
Folgenutzung, Investitionsbedarf, Wirtschaftlichkeit	
<b>G - FINANZIERUNG</b> .....	26
Kapitalbedarf, Liquiditätsplan, Wirtschaftlichkeitsplan, Anhandgabe	
<b>H - DER PLAN - ÜBERNAHME DES HAUSES</b> .....	31
<b>VERTIEFUNG</b> .....	33
<b>UNTERSTÜTZER*INNENKREIS</b> .....	56

# Einleitung

Vorliegende Umsetzungsstudie ist im Auftrag des Magistrats der Stadt Frankfurt entstanden und wurde vom Verein *Offenes Haus der Kulturen e.V.* in Zusammenarbeit mit Fachleuten verschiedener Disziplinen entwickelt. Sie projiziert die Umnutzung des aus dem Jahr 1953 stammenden, denkmalgeschützten Studierendenhauses der Frankfurter Goethe-Universität zu einem soziokulturellen Zentrum mit integriertem Studierendenwohnheim und Kindertagesstätte. Dieses soll der erste Baustein und Nukleus des zwischen den Stadtteilen Bockenheim und Westend geplanten *Kulturcampus* werden.

Die vorliegende Studie ergänzt die vom Verein *Offenes Haus der Kulturen e.V.* im Juni 2019 veröffentlichte Konzeptstudie, prüft die darin skizzierten konzeptuellen Überlegungen auf ihre Umsetzbarkeit und schlägt einen detaillierten Plan für die Realisierung auf planerischer, baulicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Ebene vor.

Das wichtigste Ergebnis vorneweg: die Umnutzung des Studierendenhauses zum *Offenen Haus der Kulturen* ist sehr gut möglich. Das denkmalgeschützte Gebäude ist in seiner Substanz und Ausstattung in gutem Zustand. Das vorhandene Raumprogramm eignet sich hervorragend für die projizierte neue Nutzung.

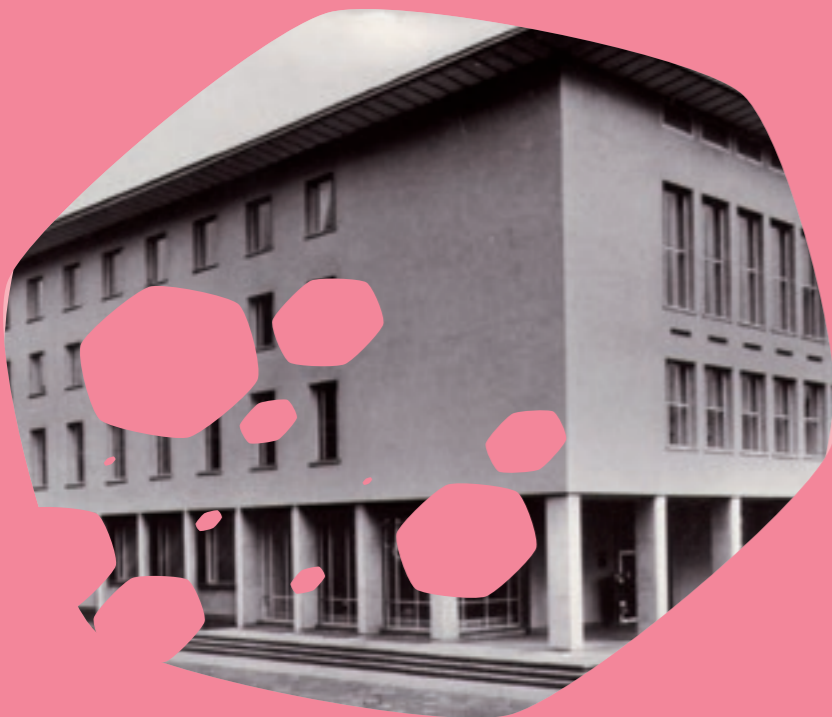
Um das Gebäude langfristig erhalten und betreiben zu können, bedarf es dennoch einer größeren Anstrengung. Die hierfür notwendige Sanierung soll im Bestand und bei laufendem Betrieb durchgeführt werden. Sie beläuft sich in ihrem Investitionsvolumen auf rund neun Millionen Euro.

Der Verein *Offenes Haus der Kulturen* ist bereit und in der Lage, diese Sanierung und den zukünftigen Betrieb in Eigenverantwortung zu übernehmen. Es verpflichtet sich damit, ein Baudenkmal in seiner Substanz zu schützen, zur Realisierung der öffentlichen Infrastruktur beizutragen und günstigen Wohnraum zu erhalten. Hierfür bringt er neben beträchtlichen finanziellen Mitteln ein hohes Maß an zivilgesellschaftlichem Engagement ein – in Verbindung mit professionellen, aber schlanken Strukturen.

Um das Vorhaben zum Erfolg zu bringen, bedarf es nun der Justierung der entsprechenden Rahmenbedingungen. Da sich Grundstück und Gebäude seit jeher in öffentlicher Hand befinden, ist die Ausgangslage hierfür jedoch sehr günstig. Auch die genannten planerischen Festlegungen sprechen für ein Gelingen.

Als dem Projekt angemessene eigentumsrechtliche Lösung schlagen wir den gemeinwohlgebundenen Verkauf von Grundstück und Gebäude gemäß des geltenden Bodenrichtwerts von 1,4 Millionen Euro an den Verein oder ein hierfür zu gründendes Stiftungskonsortium vor, das dann wiederum eine gemeinnützige GmbH unter Beteiligung des Vereins als Erbbaurechts-Nehmerin einsetzt. Alternativ ist eine entsprechende direkte Erbpachtlösung zwischen Stadt Frankfurt bzw. ihrer Tochter ABG Holding und dem Verein mit sozial angemessenem Erbbauzins von 0,5% auf den Bodenrichtwert denkbar. In beiden Fällen bedarf es einer öffentlichen Anschubfinanzierung in Höhe von drei Millionen Euro. Im Gegenzug erklärt sich der Verein bereit, die notwendigen Finanzmittel für die Sanierung und den langfristigen Betrieb zu beschaffen.

Abschließend lässt sich feststellen: Das Projekt birgt ein großes Potential, und mit der Umsetzung kann kurzfristig begonnen werden. Als konkreten nächsten Schritt schlagen wir vor, das Gebäude dem *Offenen Haus der Kulturen e.V.* in Form einer Anhandgabe für einen zu bestimmenden Zeitraum zur eigenverantwortlichen Nutzung zu überlassen. In diesem Zeitraum sollen die zukünftige rechtliche Ausgestaltung in enger Absprache mit dem Magistrat der Stadt Frankfurt und im Gemeinwohl abgesichert erfolgen und nachhaltig tragfähige Strukturen für den zukünftigen Betrieb entstehen.



# Hintergrund

Der Verein *Offenes Haus der Kulturen e.V.* setzt sich seit 2009 für die Weiterentwicklung des Studierendenhauses auf dem alten Campus Bockenheim zum *Offenen Haus der Kulturen* ein. Dem standen zunächst der im Rahmenplan von 2006 vorgesehene Abriss des denkmalgeschützten Gebäudes entgegen, der auch noch dem Kaufvertrag des Grundstücks zwischen Land Hessen und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG Holding zugrunde liegt.

Bei den 2011 von der Stadt Frankfurt durchgeführten Planungswerkstätten konnte der Verein jedoch überzeugend den herausragenden Wert des Gebäudes herausstellen und dessen Erhalt erwirken. Die Umsetzung des vorgelegten Konzepts für die Weiternutzung des Gebäudes als *Offenes Haus der Kulturen* wurde daraufhin im sog. Konsensplan als ausdrücklich gewünscht festgeschrieben. Im hiernach entstandenen Bebauungsplan wurde die Nutzungsart dementsprechend als „Sondernutzung Kultur und Wissenschaft“ festgelegt und das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche definiert.

In den Folgejahren wurde der Verein zur Plattform für eine Vielzahl von zivilgesellschaftlichen Gruppen und Initiativen, die ihr ausdrückliches Interesse an einer Weiternutzung des Gebäudes zum Ausdruck brachten und sich an der programmatischen Gestaltung des Übergangs beteiligten. Nicht zuletzt in Zusammenarbeit mit den Institutionen des *Forum Kulturcampus* wurde hier der Anspruch verwirklicht, ein Nukleus des zukünftigen *Kulturcampus* zu sein.

Im Koalitionsvertrag der Frankfurter Regierungskoalition aus dem Jahr 2016 wurde die Weiternutzung des Studierendenhauses als *Offenes Haus der Kulturen* ausdrücklich vereinbart. Im Jahr 2017 hat der Verein vom Magistrat den Auftrag erhalten, ein vertieftes Nutzungskonzept für das Studierendenhaus zu erarbeiten und darauf aufbauend den Übergang zum *Offenen Haus der Kulturen* zu gestalten. Diesem Auftrag, zu dessen Realisierung in mehreren Jahren in Folge Haushaltsmittel eingesetzt wurden, kam er 2019 mit der Vorlage einer in Zusammenarbeit mit 30 weiteren Initiativen entstandenen Konzeptbroschüre nach.

In der Folge hat der Verein mit Hilfe einer Reihe von Architekten und Fachingenieuren sowie rechtlichen und betriebswirtschaftliche Beratern die verschiedenen zur Umsetzung notwendigen Felder vertieft bearbeitet. Dabei wurden die Rückmeldungen aus einer Vielzahl von Gesprächen mit Vertretern des Frankfurter Magistrats, der Stadtverordnetenversammlung, des Ortsbeirats, des Hessischen Ministeriums für Wissenschaft und Kunst, der ABG Holding, des Präsidiums der Goethe-Universität sowie vieler Instanzen der Stadtgesellschaft aufgegriffen. Das vorliegende Umsetzungskonzept fügt die dabei entstandenen Bausteine zu einem ganzheitlichen Szenario zusammen. Damit liegt nun alles vor, um mit der Umsetzung beginnen zu können.



# Überblick

## Aufgabenstellung

Nachdem der Verein im Juli 2019 die erste realistische Konzeption zur Übernahme des Studierendenhaus veröffentlichte, konnte nun innerhalb von zwei Jahren ein vertiefendes Umsetzungskonzept als Machbarkeitsstudie 2021 erarbeitet werden.

Verschiedene externe Fachingenieure konnten auf der Grundlage von Hausbegehungen Bestandspläne erarbeiten und eine Vorentwurfsplanung vornehmen.

Ziel der Bearbeitung war es zu untersuchen und zu prüfen

- wie der Bestandszustand des Gebäudes ist
- ob sich die Umgestaltungsmaßnahmen im Bestand unter den Bedingungen des Bestandsschutzes realisieren lassen
- wie sich die gegenwärtige Nutzung weiterentwickeln lässt
- welche Umstrukturierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig sind
- unter welchen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Weiternutzung gelingen kann
- was die Grundzüge der Finanzierung sind

## Bestandsbeurteilung

Der Gebäudebestand von 1953 wurde in den 1990er Jahren verschiedentlich verändert und technisch in Teilbereichen erneuert.

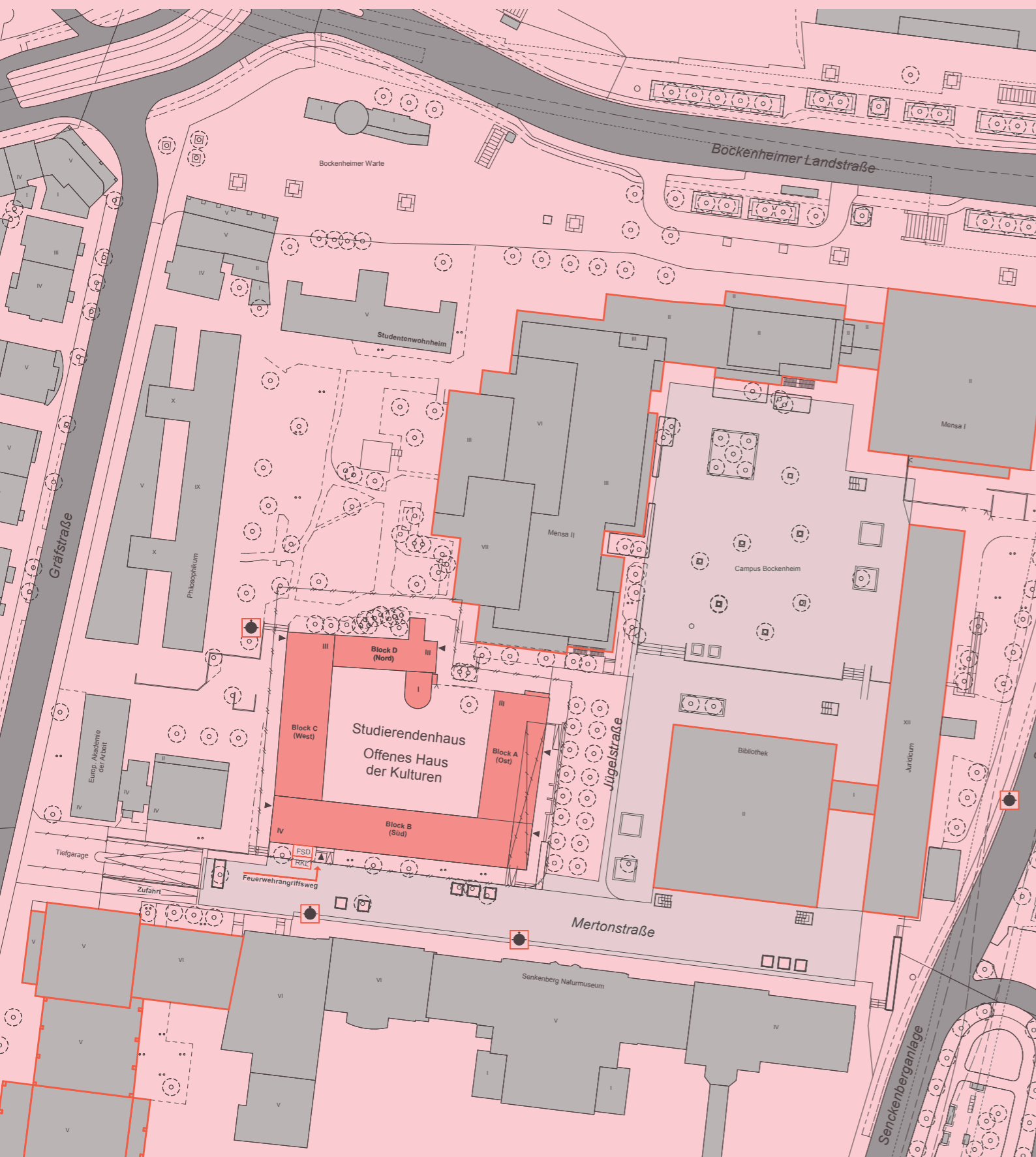
Dieser ist verkehrssicher und in seinem baulichen sowie technischen Zustand funktional. Zur Qualitäts- und Nutzungsverbesserung können sinnvolle Nachrüstungen erfolgen. Diese sollten als Ergänzungen des Bestandes durchgeführt werden und erhalten damit den Bestandsschutz.

Damit ist die Grundlage für das Bauen im Bestand unter den Bedingungen des Erhalts des Bestandsschutzes gegeben.

## Planung

Die Bestandsgrundlage der baulichen- sowie technischen Anlagen eignet sich für die in der vorliegenden Planung baulichen Umorganisation und dessen anvisierten Nutzungen im Bestandsschutz. Eine sinnhafte technische Erweiterung ist ebenfalls innerhalb des Bestandsschutzes gegeben und sollte nur so in den kommenden Planungen weiter verfolgt werden.

Damit wird der Bestandsschutz aufrechterhalten und durch die baulichen und technischen Veränderungen ergänzt. Dies stellt ein nachhaltiges Konzept in der Umstrukturierung des Bestands dar und ist somit ein zeitgemäßes Beispiel einer wirtschaftlichen Planung mit dem Denkmal.



Lageplan Bestand



## Nutzung

Nach derzeitigem Planungsstand ändert sich die Art der Nutzung im Gebäude nicht. Dies zeigen die historischen sowie derzeitigen bis hin zu für die Zukunft geplanten Aktivitäten der Nutzer\*innen im Haus. Damit knüpft das hier erstellte Bau- und Nutzungskonzept an sämtliche Themen der Vergangenheit bis in die Zukunft an und ist ebenfalls nachhaltig.

## Wirtschaftlichkeit und Kosten

Die Gebäudeübernahme als Kauf oder Erbpachtnehmer stellt die rechtliche Grundlage für eine Bankfinanzierung dar. Weitere Subventionen, Zuschüsse, Förderungen und Anschubfinanzierungen können daraufhin akquiriert werden.

Die zu erwartenden Baukosten konnten als eine Grobkostenschätzung nach den derzeitigen Möglichkeiten der Beurteilung des Bestandes sowie der Vorentwurfsplanung entwickelt werden. Eine Refinanzierung kann durch Miete ausreichend erfolgen.

Dies setzt jedoch die ausschließlich am Boderichtwert orientierte maximale Kaufpreishöhe voraus. Ebenfalls würde eine Erbpacht mit dem Zinssatz von 0,5% eine Grundfinanzierung sichern.

Auch die Finanzierung entspricht einem nachhaltigen Konzept einer anderen Stadtgestaltung, die sich von einer Kapitalisierung von Gemeingut abwendet.

# A - Ausgangssituation

Baujahr: 1951-1953 im Stil der frühen Modernen der 1950er Jahre  
Leitender Architekt: Otto Apel

Das Gebäude steht seit dem Jahr 2000 unter Denkmalschutz.

Der Bebauungsplan legt eine Sondernutzung mit Kultur und Wissenschaft fest.  
B-Plan - 569 - Beschluss von 2016

Haupt- und Nebennutzfläche .....	3.549 m <sup>2</sup> .....	53%
Technik- und Verkehrsfläche .....	3.205 m <sup>2</sup> .....	47%
Gesamt .....	6.754 m <sup>2</sup> .....	100%

## Aktuelle Nutzer\*innen

AStA Gebäudeanteil mit Büros, Café KoZ, Konferenz und Veranstaltungsräumen

Studentenwohnheim mit 60 Plätzen, 1998 saniert

Kita mit 45 Kindern in drei Gruppen im Alter von ein bis sechs Jahren sowie Innenhofnutzung

Die Kirche auf dem Campus nutzt derzeit die Räumlichkeiten nicht und vermietet unter.

## Aktuelle Nutzungsbereiche

Aktuelle Nutzungsbereiche der HauptNutzer\*innen an Haupt- und Nebennutzfläche von 3.549 m<sup>2</sup> sind:

AStA .....	2.161 m <sup>2</sup>
Wohnheim .....	1.062 m <sup>2</sup>
Kita .....	326 m <sup>2</sup>

In dem Bereich des AStA sind die Flächen der Kirche mit aufgeführt.

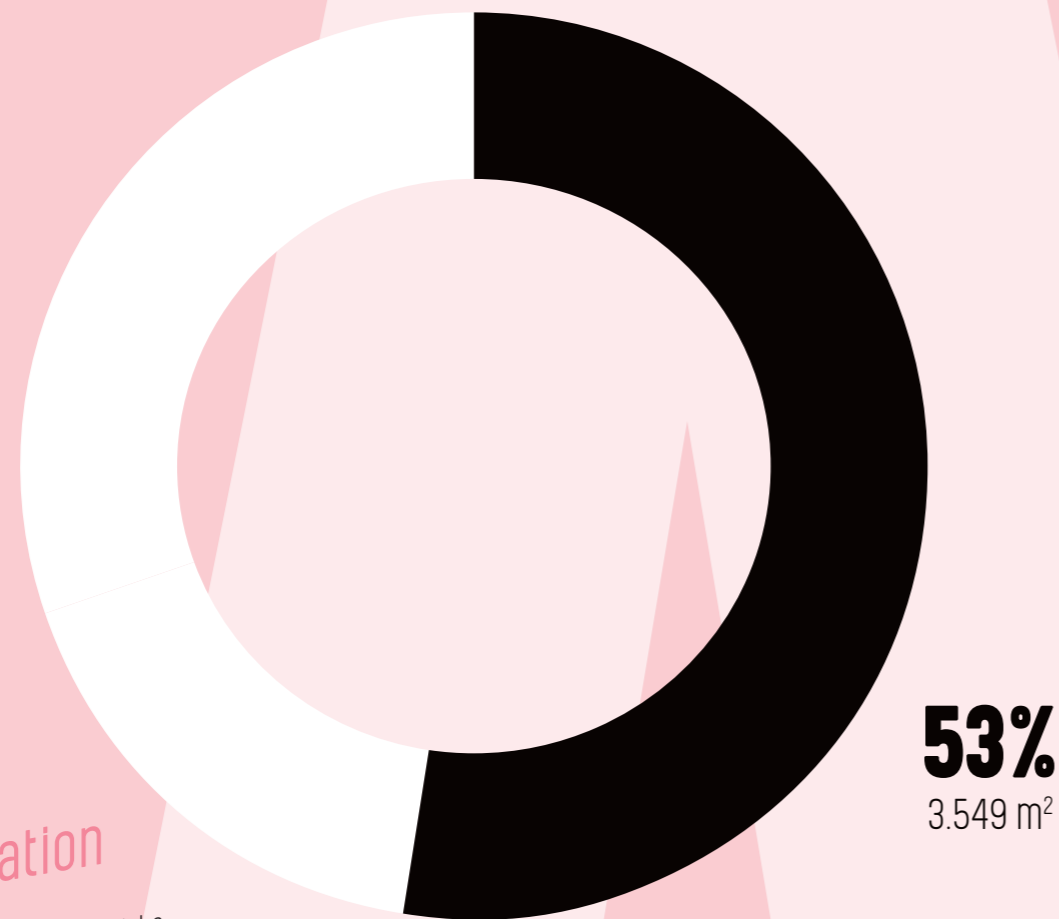
## Definition Brandschutz

Kategorie: 2 Teilschutz

Sonderbau: Festsaal im 1. OG: Veranstaltungsraum mit bis zu 400 Personen

Eine Alarmierung ist durch Druckknopfmelder mit Aufschaltung auf die Feuerwehr vorhanden. Wandhydranten sind an jedem Treppenraum gegeben.

Die Verkehrsflächen zeigen die Großzügigkeit des Hauses, die zum Verweilen und Austausch in den Etagenfluren konzipiert wurde. Auch zeigt sich die vielschichtige flexible Nutzung des Gebäudes rund um die Uhr – 7 Tage die Woche, an 365 Tagen im Jahr.



## Ausgangssituation

Hauptnutzfläche + Nebennutzfläche  
Technikfläche + Verkehrsfläche

## Aktuelle Nutzungsbereiche

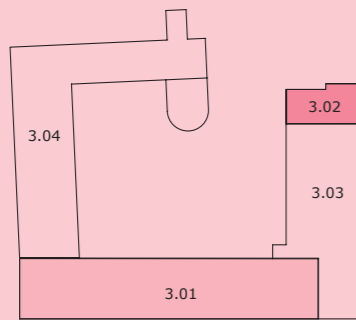
AStA  
Kita  
Wohnen

1.062 m<sup>2</sup>

326 m<sup>2</sup>

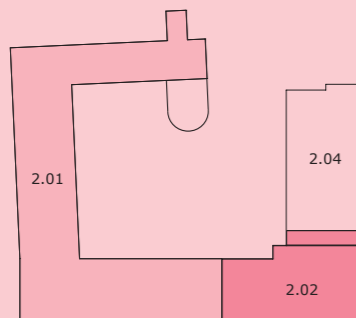
2.161 m<sup>2</sup>

## Nutzungsbereiche im Gebäude



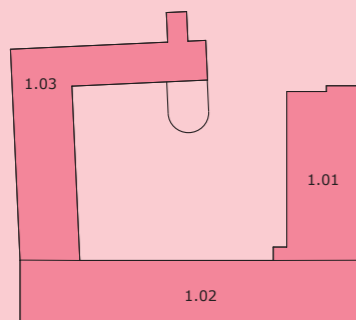
### 3.0G

03.01	Wohnen
03.02	Lager/Bühne
03.03	Dachraum
03.04	Dachfläche



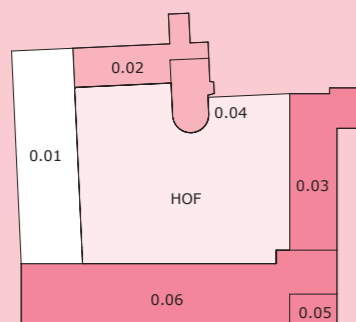
### 2.0G

02.01	Wohnen
02.02	Konferenz/Büro AStA
02.03	Film AStA
02.04	Luftraum Saal AStA



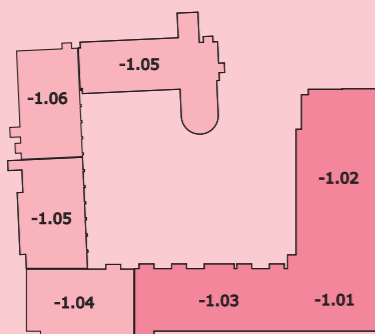
### 1.0G

01.01	Saal V3 AStA
01.02	Konferenz AStA
01.03	Büro AStA



### EG

00.01	Kita
00.02	Kirche
00.03	Café V2 AStA
00.04	Kapelle V1 Kirche
00.05	Büro AStA
00.06	Büro AStA



### UG + 2.UG

-1.01	Partyraum V4 AStA
-1.02	Lager AStA
-1.03	Konferenz AStA
-1.04	Haustechnik HT ALLE
-1.05	Lager Wohnen
-1.06	HT + 2. UG HT ALLE

## Gebäudesubstanz

Trotz der starken Nutzung der Gebäudesubstanz steht diese ohne nennenswerte ersichtliche Schäden da. Die statische Grundstruktur lässt einen großen Spielraum für die sich über die Jahre ergebenden, räumlichen Veränderungen. Die Bausubstanz ist überwiegend gepflegt. Die nachträglich erfolgten baulichen Maßnahmen durch die Universität sind mittels Leichtbau eingefügt und stellen keinen substanziellen Eingriff dar.

## Umfeld und Erschließung

Die umliegenden Straßen wurden durch den Bau der Tiefgarage Ende der 60er Jahre um ca. einen Meter höher gelegt. Dies führte zu einer veränderten Zugangssituation im EG sowie veränderter Belichtung im UG. Im Rahmen der neuen Bebauung am *Kulturcampus* sollen diese Veränderungen nach Planauskunft rückgängig gemacht werden.

Durch den Abbruch der bestehenden Universitätsgebäude einschließlich der Tiefgarage zu den geplanten Neubauten des *Kulturcampus* entfallen wesentliche Grundlagen einer technischen Infrastruktur des gesamten Planungsgeländes und des *Studierendenhauses*, die nicht durch uns gelöst werden können.

Das betrifft die Versorgung des Gebäudes mit Stark- und Schwachstrom, Kalt- und Warmwasser, Abwasser, sowie Heizung, Stellplätzen und Entsorgung des Mülls.

## Fehlende Planungsinformationen

- Kaufpreis, Geldfluss von ABG an das Land Hessen zum Studierendenhaus
- Eintragungen im Grundbuchauszug über Rechte, Lasten und Beschränkungen und deren Bewilligungen
- Verträge zwischen dem Land Hessen und der Stadt Frankfurt am Main
- Verträge zum Studentenwohnheim und zur Kita
- Bauakteneinsicht (nur mit Vollmacht der Eigentümer möglich)
- Erstellung eines Schadstoffkatasters und Gefährdungsbeurteilung
- Auskunft vom Erschließungsamt, ob noch offene Erschließungsbeiträge zu entrichten sind
- Auskunft, ob Altlasten vorliegen

Aufgrund der fehlenden Planungsinformationen konnte die Planung bislang nicht vollständig abgeschlossen werden, weshalb die darauf ausgerichtete Grobkostenschätzung, Finanzierung und Refinanzierung als Näherungswerte zu sehen sind.

Vorliegende Umsetzungsstudie erläutert die wesentlichen Eckpunkte in Bezug auf die Weiternutzung des Studierendenhauses als *Offenes Haus der Kulturen*. Unsere Aufgabe ist es zu klären, was mit dem Haus möglich ist und was nicht. Dies haben wir seit geraumer Zeit in einem radikal demokratischen Entwurfsprozess mit den zukünftigen Nutzer\*innen, mit externen Fachingenieur\*innen und in Gesprächen mit den beurteilenden Ämtern vorbereitet.



# B - Gebäudebestand

## Grundlegende Problematiken

### Flucht- und Rettungswege

Deren derzeitige brandschutztechnische Gegebenheiten schränken die Nutzung des Hauses erheblich ein. Dies betrifft die zulässige Personenzahl in den Veranstaltungsräumen sowie die ausschließlich als notwendige Flucht- und Rettungswege definierten Etagenflure.

### Raumakustik sowie Schallschutz

Die Gebäudesubstanz aus den 1950er Jahren besteht ohne Raumakustik sowie Schallschutz nach innen oder nach außen. Damit sind Parallelveranstaltungen der über- oder nebeneinanderliegenden Veranstaltungs- und Gruppenräume nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

### Fenster

Die Fenster (ca. von 1990) sind zwar einigermaßen gewartet, jedoch nicht denkmalgerecht sowie nicht dem heutigen Standard entsprechend und darüberhinaus reparaturbedürftig.

### Wärmeschutz

Wärmeschutz ist nicht vorhanden.

### Technische Gebäudeausrüstung

Stark abgenutzter Bestand (Sanitär, Heizung, Lüftung), fehlende behindertengerechte WC-Anlage im EG. Elektroinstallation stark abgenutzt, Beleuchtung nicht ausreichend sowie fehlende Medien- und Datenleitungen im Haus. Altlasten oder belastete Baustoffe sind derzeit nicht bekannt, jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhanden.

### Bauliche Maßnahmen im Bestandsschutz

Damit steht fest, was als bauliche Maßnahmen im Bestandsschutz vor den zukünftigen Nutzer\*innen liegt. Der Verein *Offenes Haus der Kulturen* befasst sich seit mehr als zehn Jahren mit dem Gebäude und hat sich in kooperativen Planungsprozessen mit den beteiligten Nutzer\*innen für das Gebäude als Denkmal entschieden. Dies bedeutet den Erhalt und die Verbesserung oder Rückbildung von nachträglichen Veränderungen, um dem Denkmal baulich sowie auch in seiner Nutzung gerecht zu werden. Eine Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen, denn unter den derzeitigen Gegebenheiten können sämtliche zukünftigen Aktivitäten im Bestandsschutz stattfinden.



## Cluster Offenes Haus

- Forum für Kunst und Kultur
- Kita
- Wohnen

30%

10%

60%

- Bühne
- Kunst und Kultur Saal
- Bildung
- Soli
- Kantine
- Verwaltung
- Büro
- Archiv
- Party
- Werkstatt
- Lager
- Kita
- Wohnen

# C - Cluster Konzept

Zwischen zwei bestehenden, notwendigen Treppenträumen werden jeweils themen- und nutzerbezogene Cluster einschließlich der heutigen reinen Flucht- und Rettungswegflure geschaffen. Ihre Größen werden mit unter 400 m<sup>2</sup> brandschutztechnisch als Großraumbüros angesehen. Weiterhin bilden diese eigenständig wirtschaftende Gemeinschaften.

Damit können die breiten Flure – wie ursprünglich erdacht – wieder den qualitativen Nutzungen als Räume des Aufenthalts, des Verweilens und für Ausstellungen innerhalb der Cluster zurückgeführt werden.

Der nachträglich, zu Büros umgebaute, breite Flur der ersten Etage mit neuem Innenflur wird zu seiner Urstruktur eines Clusterflurs zurückgeführt.

Eine Sondersituation stellt der für das Gebäude und Frankfurt einmalige Festsaal dar. Zweiseitig belichtet, bietet der 300 m<sup>2</sup> große Saal mit 8,50 m Raumhöhe und einer 80 m<sup>2</sup> Bühne sowie seiner Projektions- und Nebenräume einfach alles. Um den besonderen Anforderungen an Flucht- und Rettungswege zu entsprechen, muss der Festsaal mit neuen Treppen ausgestattet werden. Erst dadurch bietet er die Möglichkeit, ein breites Spektrum an Veranstaltungen durchzuführen und wird wieder seiner Qualität und dem Haus gerecht.

Ebenfalls wird das Café KoZ wieder mit einer Küche zur Gastronomie als Kantine und damit zum kollektiven Wohnzimmer sowie einem Kiosk zur Außenbewirtung ausgestattet. Damit nimmt der Ort das Ursprungskonzept der Versorgung aus den Erstellungsjahren des Gebäudes auf.

## Struktur

Die künftige Nutzung stellt sich in einem Dreiklang dar, welcher den baulichen Bestand mit den gestaltenden Akteuren und einer solide funktionierenden Trägerschaft zu einem besonderen Ort weiterentwickelt.

## Plattform

Trägerverein - Offenes Haus der Kulturen

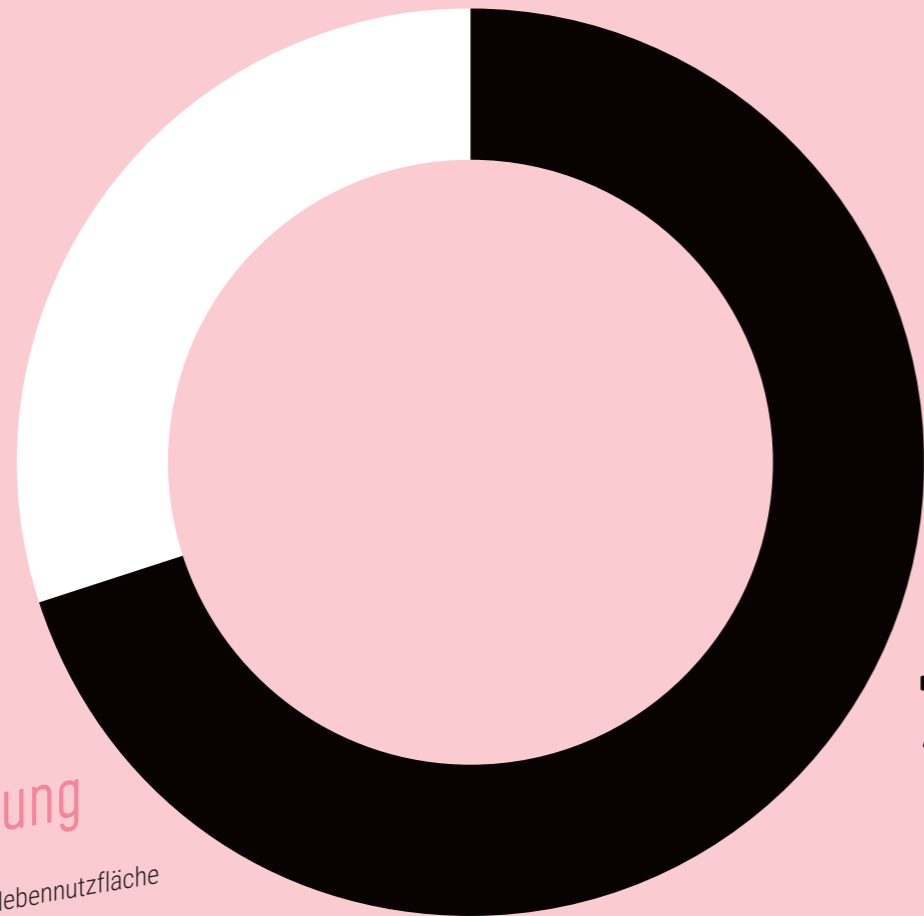
## Kosmos

Das Gebäude - Offenes Haus

## Labor für eine neue Stadtgesellschaft

Die beteiligten Gruppen - Nutzer\*innen

**30%**  
2.014 m<sup>2</sup>

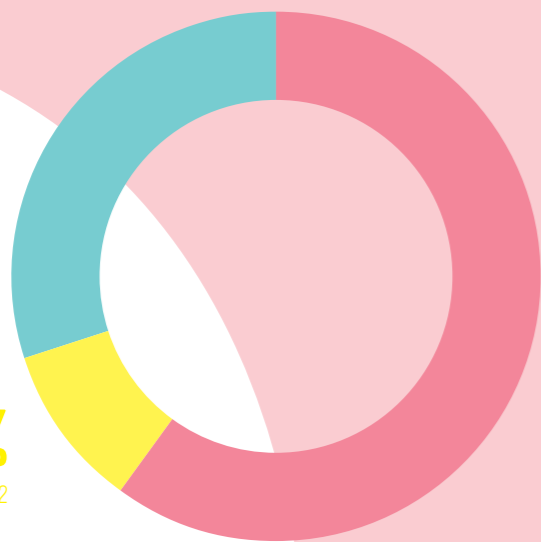


## Umstrukturierung

Hauptnutzfläche + Nebennutzfläche  
Technikfläche + Verkehrsfläche

**70%**  
4.740 m<sup>2</sup>

**30%**  
1.356 m<sup>2</sup>



**10%**  
400 m<sup>2</sup>

**60%**  
2.984 m<sup>2</sup>

## Nutzungsbereiche

Forum für Kunst und Kultur  
Kita  
Wohnen

# D - Umstrukturierung

Durch die brandschutztechnische und bauliche Umstrukturierung im Bestandsschutz, speziell die der breiten Etagenflure in den Clustern, erhöhen wir die Nutzbarkeit des Gebäudes beträchtlich. Wir schaffen eine neue:

Haupt- und Nebennutzfläche von .....	4.740 m <sup>2</sup>	70%
Technik und Verkehrsfläche von .....	2.014 m <sup>2</sup>	30%

Zudem gewinnen wir damit die ehemalige Qualität des ursprünglichen Gebäudes zurück und werden diesem mittels dezenter kleiner Eingriffe als Denkmal gerecht.

Für die neuen Nutzerbereiche unter dem Dach des *Offenen Hauses* lassen sich folgende drei Bereiche ablesen:

30% bezahlbarer Wohnraum .....	1.356 m <sup>2</sup>
10% Kinderbetreuung .....	400 m <sup>2</sup> + 900 m <sup>2</sup> Außengelände
60% Forum für Kunst und Kultur .....	2.984 m <sup>2</sup> + 185 m <sup>2</sup> Außengelände

Darin enthalten sind:

11 unterschiedliche Themen-Cluster mit Büros und Gruppenräumen von 35-85 m<sup>2</sup>

4 Veranstaltungsräume unterschiedlicher Qualitäten und Ausstattungen:

Gastronomie / Kantine .....	160 m <sup>2</sup>
Festsaal 1. OG .....	300 m <sup>2</sup> mit Bühne 80 m <sup>2</sup>
Mehrzweckraum / Kapelle .....	80 m <sup>2</sup>
Mehrzweckraum / Partykeller .....	110 m <sup>2</sup>

Auch wenn wir gerne mehr Maßnahmen ergreifen würden, ist uns jedoch klar, dass es in dem hier vorgestellten ersten Abschnitt um die Aneignung des Gebäudes und dessen Finanzierung geht und es damit um die Sicherheit für uns sowie allen Finanzpartner\*innen und Nutzer\*innen gehen muss. Deshalb werden z.B. sämtliche funktionierende und brandschutztechnisch akzeptable Bauteile nicht berücksichtigt. Das heißt, dass jedes funktionsbereite Fenster-, Türelement oder Sonstiges derzeit existiert bleibt.

Durch Rücklagenbildungen sind in den darauffolgenden Jahren weitere, sinnvolle Bauabschnitte geplant. Diese betreffen die nachträglich eingebauten, optisch plump anmutenden Aluminiumfenster, welche weder dem Denkmal noch den Anforderungen in seiner historischen Gestaltung und heutigen Qualität gerecht werden. Auch steht damit eine weitergehend schrittweise energetische Sanierung der Haustechnik an. Die Umsetzung energetischer Standards stellt hinsichtlich der Nachhaltigkeit eine besondere Herausforderung dar.

# E - Aufgabenstellung

Für uns ist klar, dass das Studierendenhaus ein besonderer Ort ist, der nicht als Anlageobjekt behandelt werden darf. Die folgenden Kriterien beschreiben, warum der Preis der Liegenschaft entsprechend niedrig angesetzt werden muss. Hier ist Folgendes wesentlich:

## Die Folgenutzung

Das Studierendenhaus wurde nach dem Zweiten Weltkrieg zu großen Teilen von der amerikanischen Regierung finanziert, um als Ort der Demokratie zu wirken. Sein Schutz als Denkmal trägt dieser Verpflichtung, dem Gemeinwohl zu dienen, heute weiterhin Rechnung.

Die Flächen des Gebäudes können somit nicht auf marktüblicher Grundlage bewertet werden, sondern müssen im Hinblick auf die Erfüllung ihrer gesellschaftlichen Funktion betrachtet werden. Hieraus ergibt sich eine besondere Verantwortung für den Schutz des baulichen Bestandes, dessen soziale Zugänglichkeit und die Erfüllung der Nutzungsidee.

## Investitionsbedarf

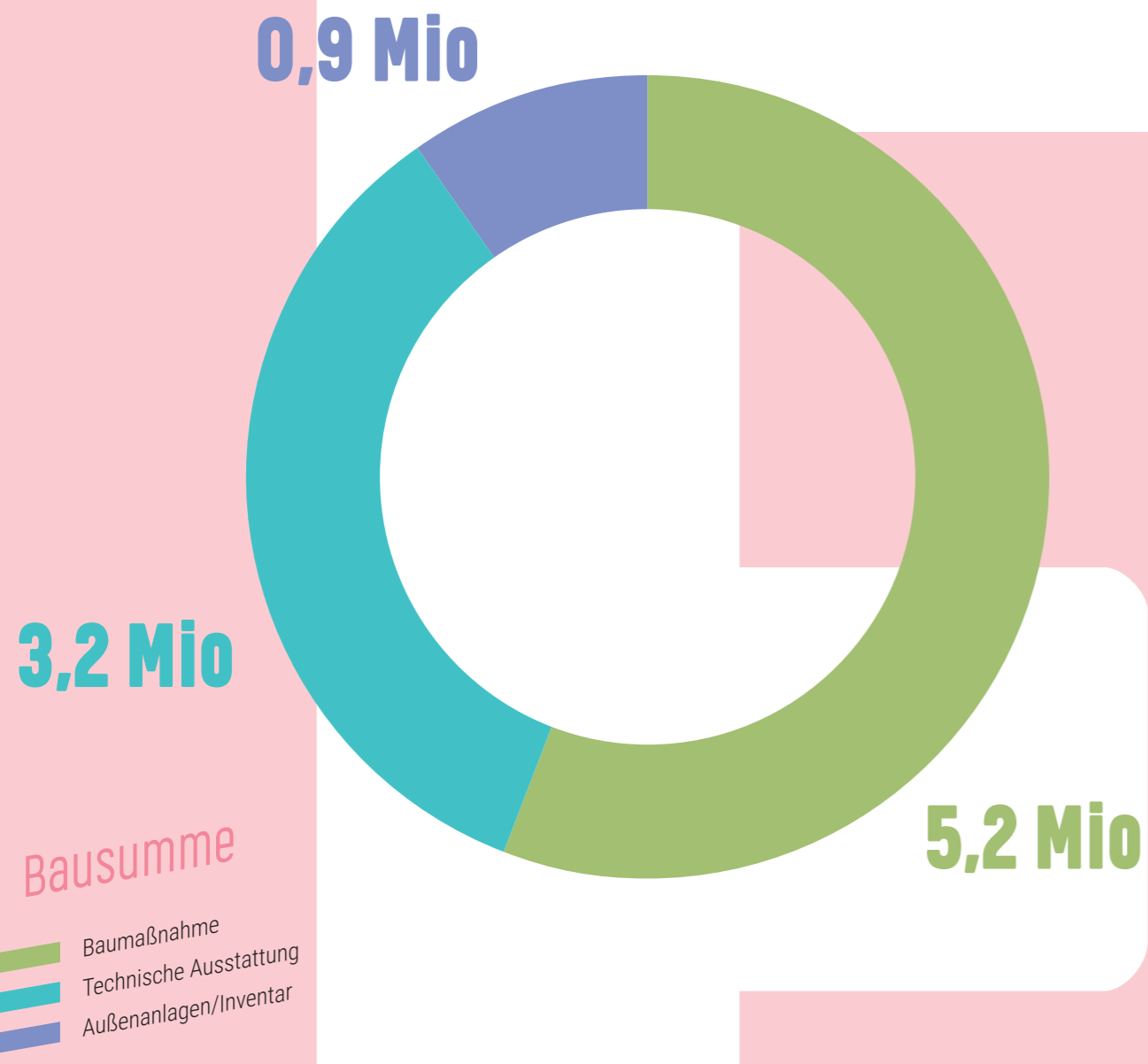
Der Investitionsbedarf richtet sich nach der baulichen Umstrukturierung im Bestandsschutz sowie nach der technischen Ausrüstung und Inventarisierung des heutigen Standards.

- Achtung des Bestandes – Gebäude nachhaltig sanieren
- Energie und Materialverbrauch – ganzheitlich bewerten
- einfach intelligent – Technik und Verbrauch reduzieren
- Materialkreisläufe – weniger Abfall, mehr Wertstoffe

## Wirtschaftlichkeit

- Kultur des Experimentierens – Innovation fördern
- Bodenpolitik – umwelt- und sozialgerecht
- Kapitalmarkt und Finanzierungsmodelle – verantwortlich investieren
- Öffentlicher Auftraggeber – Pioniere des Wandels
- soziale Aktivierung der Nachbarschaften
- das selbstverwaltete Haus als städtischer Baustein
- sozialer Mehrwert
- soziale Barrierefreiheit – von Kunst und Kultur über Bildung bis Politik
- Miete ohne Rendite – kostendeckend, aber auch Personen und Gruppen mit wenig finanziellen Mitteln die Nutzung des Hauses erlaubend
- Nutzer\*innen Mischkalkulation
- Solidarische Bewirtschaftung: die Nutzer\*innen bekommen aktiv die Möglichkeit, das Haus mitzugestalten.





# F - Umsetzung

## Investitionen

Nach den derzeitigen Planungsmöglichkeiten gehen wir von 9,3 Mio. € brutto Bausumme aus.

Diese gliedern sich in:

Baumaßnahme .....	5,2 Mio. €
technische Ausstattung .....	3,2 Mio. €
Außenanlagen / Inventar .....	0,9 Mio. €

inkl. 30% Baunebenkosten und die derzeitige MwSt. von 19%.

Die bauliche Umsetzung findet im bespielten Betrieb statt und wird sich in einzelnen Bausteinen auf einen Zeitraum von bis zu sechs Jahren erstrecken. Innerhalb dieser Bauzeit ist auf keinen Fall von einer Vollausslastung der Nutzung sowie vollständigen Mieteingängen zur Refinanzierung auszugehen.

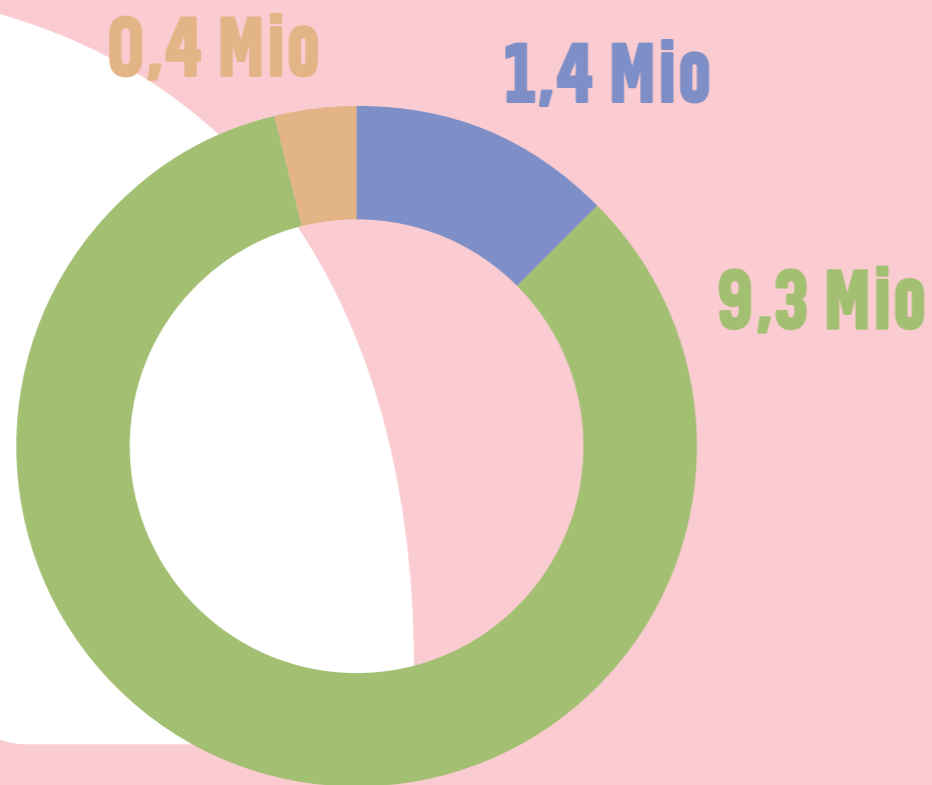
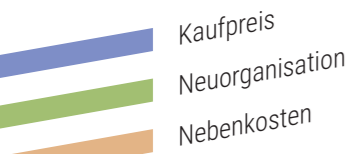
Damit haben wir unser Bau- und Nutzungskonzept in Koproduktion mit den Nutzer\*innen von innen nach außen in einem radikal demokratischen Prozess sichtbar gemacht. Unser *Offenes Haus der Kulturen* ist damit für den ersten realen Abschnitt der Gebäudeübernahme einschließlich der Finanzierungsmöglichkeiten für die Zukunft gesichert.

## Bauliche Umorganisation im Bestandsschutz

Das *Offene Haus der Kulturen* plant die notwendigen Maßnahmen wie Sanieren, Restaurieren und Umbauen im Bestand.

- Flucht- und Rettungswege werden ergänzt.
- Erforderliche Brandschutzabtrennungen sowie RWA-Anlagen werden eingebaut.
- Clusterbildungen bis 200 m<sup>2</sup> sowie unter 400 m<sup>2</sup> werden geschaffen.
- Rückbau zum Denkmal der baulichen Urfassung in der ersten Etage (nachträglich eingebauter Innenflur)
- technische Erneuerungen und Sanierung von Bestandsanlagen (Sanitär/Lüftung) sowie Schaffung einer barrierefreien WC-Anlage im EG
- Kucheneinbau in der ehemaligen Kantine/Mensa (Café KoZ) historisch
- Medien- und Datenzugänge werden geschaffen
- Beleuchtung innen und außen
- Inventar und Ausstattung der Räume zum Schall, Raumakustik sowie deren technische Ausrüstung
- Wege-Leitsystem – Briefkästen – Hausorientierung – Schließanlage
- Umorganisation des Außengeländes, Innenhof für Kita und Kantine sowie neue Zugänge ins Haus, wenn die umliegenden Straßen durch die Umgestaltung des *Kulturcampus* um ca. einen Meter tiefer gelegt werden.

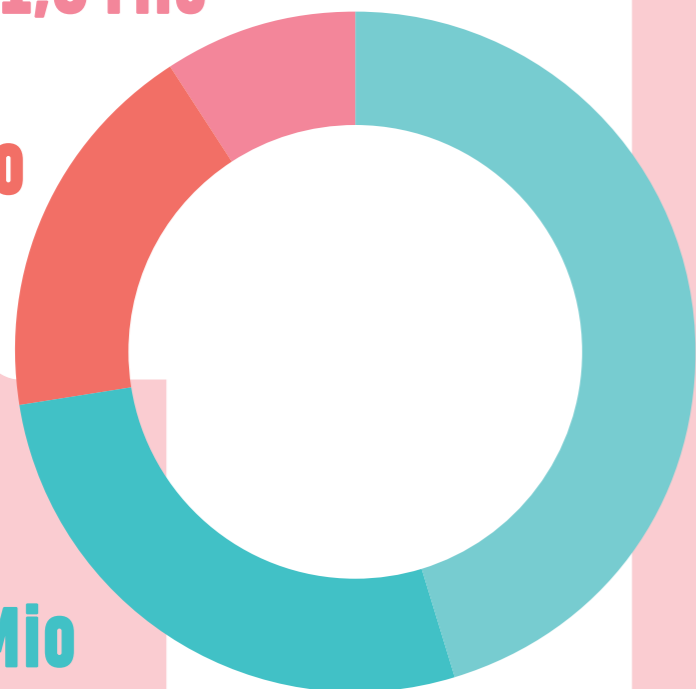
## Kapitalbedarf



2,0 Mio

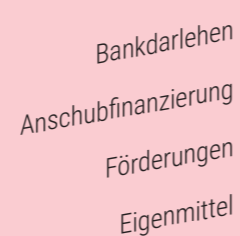
1,0 Mio

3,0 Mio



5,0 Mio

## Liquiditätsplan



# G - Finanzierung

## Verantwortung übernehmen

Der Verein Offenes Haus der Kulturen geht in die Verantwortung für ein denkmalgeschütztes Gebäude in gemeinwohlorientierter Nutzung.

Als dem Projekt angemessene eigentumsrechtliche Lösung schlagen wir den gemeinwohlgebundenen Verkauf von Grundstück und Gebäude gemäß des geltenden Bodenrichtwerts an den Verein oder ein hierfür zu gründendes Stiftungskonsortium vor. Alternativ ist eine entsprechende direkte Erbpachtlösung zwischen Stadt Frankfurt bzw. ihrer Tochter *ABG Holding* und dem Verein mit sozial angemessenem Erbbauzins von 0,5% auf den Bodenrichtwert denkbar. In beiden Fällen ist der Wert des Gebäudes auf Grund seiner besonderen Geschichte als Geschenk der amerikanischen Regierung, seinem Status als unbedingt zu erhaltendes Baudenkmal und der Verantwortung gegenüber der zu erfüllenden gemeinwohlorientierten Nutzung mit einem symbolischen Euro bemessen. Eine Anschubfinanzierung hilft, den vorliegenden Investitionsstau anzugehen und setzt den Rahmen für eine langfristig nachhaltige Entwicklung.

Im Gegenzug erklärt sich der Verein bereit, die notwendigen Finanzmittel für die Sanierung und den langfristigen Betrieb in Eigenverantwortung zu beschaffen und den zukünftigen Betrieb zu übernehmen. Er verpflichtet sich damit, ein Baudenkmal in seiner Substanz zu schützen, zur Realisierung der öffentlichen Infrastruktur beizutragen und günstigen Wohnraum zu erhalten. Hierfür bringt er neben beträchtlichen finanziellen Mitteln ein hohes Maß an zivilgesellschaftlichem Engagement ein – in Verbindung mit professionellen, aber schlanken Strukturen.

## Kapitalbedarf

Grundstück laut Bodenrichtwert 310 €/m <sup>2</sup> x ca. 4.500m <sup>2</sup>	1,4 Mio. €
Anzusetzender Wert des Gebäudes im Gemeinwohl	0 €
Die Neuorganisation des Gebäudes bedeutet derzeit	9,3 Mio. €
Nebenkosten zum Kauf und Vereinsumorganisation	0,4 Mio. €
Gesamtvolumen	11,0 Mio. €

## Liquiditätsplan

Für die 11 Mio. € gehen wir nach bisherigen Finanzberatungen durch Expert\*innen und Banken von folgendem Szenario aus:

1. Bankdarlehen langfristig auf 25 Jahre	ca. 5,0 Mio. €
2. Zuschüsse einmalige Anschubfinanzierung	ca. 3,0 Mio. €
3. Vom Verein eingeworbene Subventionen und Förderungen	ca. 2,0 Mio. €
4. Eigenmittel	ca. 1,0 Mio. €



## Wirtschaftlichkeitsplan

Die Zuflüsse der Kaltmieten und die externen Finanzierungen innerhalb der ersten 6 Jahre Bautätigkeit sind ausreichend um die erforderlichen Abflüsse an Kosten zu decken. Diese sind:

- Haus-Nebenkosten
- Personalkosten
- Bau- und Ausstattungskosten
- Tilgung Bankkredite
- Zinsaufwendungen Bankdarlehen

Darüber hinaus werden Rücklagen gebildet um eine zukünftige weitergehende Investition in das Gebäude und dessen Ausstattung zu gewährleisten.

Während der baulichen Neuorganisation lassen sich in den Jahren 1 – 6 **Miete 3.550 m<sup>2</sup> x 7,00 € bis zu ca. 300.000 €** erzielen.

Nach Jahr 6 mit dem Regeljahr 7 können wir **Miete 4.740 m<sup>2</sup> x 7,00 € bis zu ca. 400.000 €** erreichen.

Hierzu sind die derzeit verorteten Ankermieter Wohnen + Kita ein wesentlicher Garant. Die bereits in der Warteschleife stehenden neuen Mieter\*innen sind der weitere Baustein einer sicheren Finanzierung.

### Eine Sondersituation stellt der einmalige Festsaal dar.

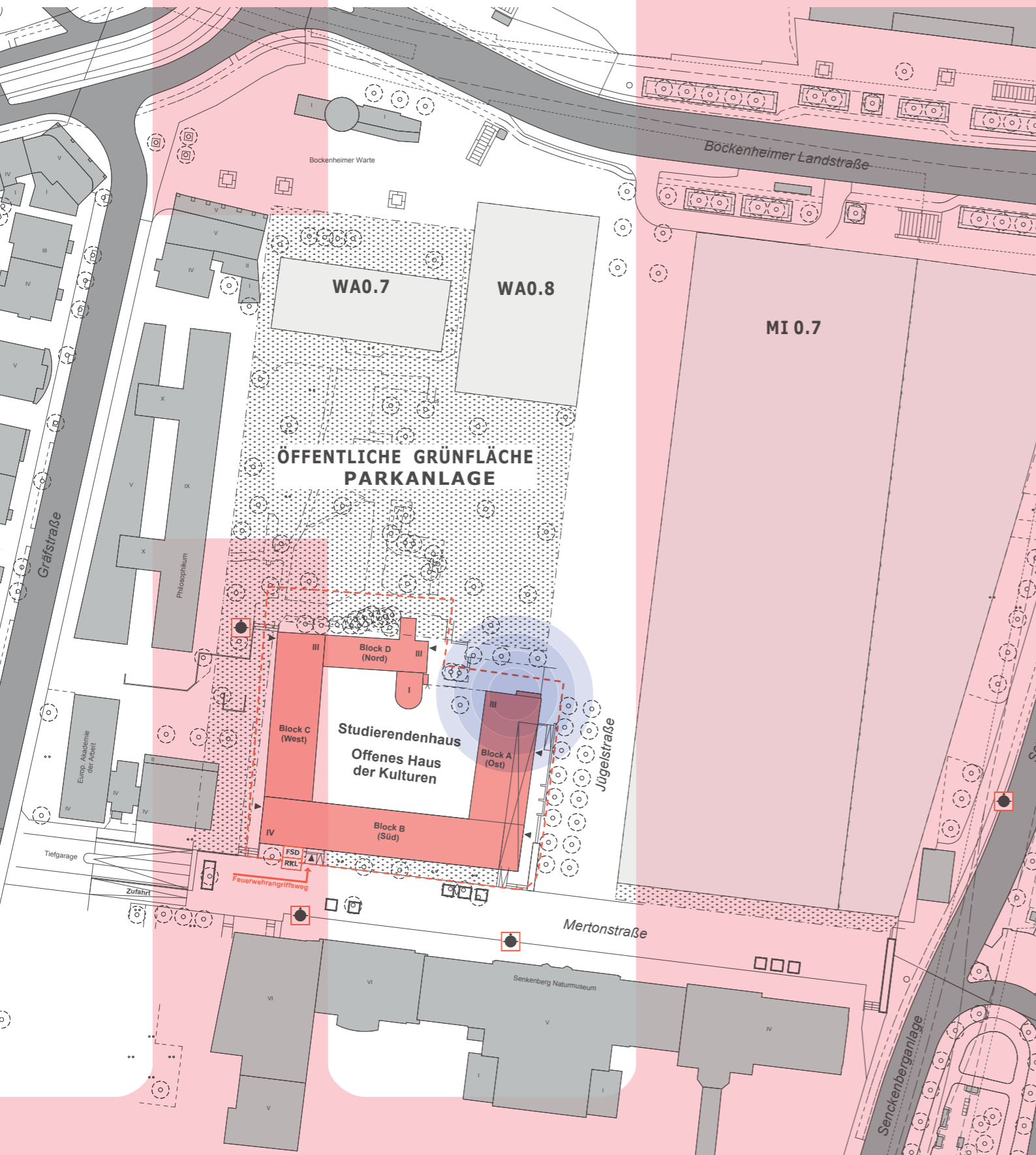
Dieser bedarf einer speziellen Ausstattung, um seiner Qualität gerecht zu werden. Neben der regulären programmatischen Nutzung kann er durch externe besondere Vermietung zu einer weiteren Finanzmittelbeschaffung beitragen.

### Sozialorientierte Miete sowie eine solidarische Bewirtschaftung

Eine sozialorientierte Miete sowie eine solidarische Bewirtschaftung stellen die Balance zwischen Kapitaldeckung und sozialer Verantwortung dar. Hierbei wird es immer Mischkalkulation und Querfinanzierung innerhalb des Hauses geben, um offene freie Räume für Menschen zugänglich zu halten.

Dies geht nur über die Eigentümerschaft, um dieses Konzept gesichert umsetzen zu können. Dafür braucht es den politischen Willen und den entsprechenden Rahmenvertrag einer Anhandgabe.

Hierfür kauft oder pachtet der Verein *Offenes Haus der Kulturen* das Studierendenhaus im Gemeinwohl und gründet eine gGmbH, die den laufenden Betrieb unterhält und den Bau abwickelt. Somit ist sichergestellt, dass der Stadt Frankfurt und vielen Menschen weiterhin das *Offene Haus* als herausragenden Ort mit seiner Geschichte für die Zukunft bereitsteht.



Lageplan Planungsphase

# H - Der Plan

## Übernahme des Hauses

- Fehlende Bausteine an Unterlagen erwirken (Stadt - Land)
- Kauf nach Bodenrichtwert, Gebäudewert ist 0 €
- Eine gGmbH zur Abwicklung der Baumaßnahme und der zukünftigen Betreuung der einzelnen Bereiche und Cluster ist zu gründen.
- Weitergehende jährliche Finanzierung des Vereins mit 100.000 € bis zur Umsetzung
- in der Übergangsphase wird die Zeit im Haus mit dem ASTa gemeinsam genutzt
- Einfluss auf die Baumaßnahme des neuen Studierendenhauses auf dem Campus Westend für den ASTa um die Übergangsphase abzukürzen.

## Projektphasen

### Phase 1: Anhandgabe (2021-22)

- Vorvertrag: Verein erhält Status als zukünftiger Eigentümer und Betreiber
- Vollmacht zur Erlangung der fehlenden Informationen
- Vor- und Entwurfsplanung zur Kostensicherung
- Gutachten zur Marktwert- und Beleihungswertermittlung, Bankfinanzierung
- Schlüsselgewalt

### Phase 2: Übernahme (2022)

- Anschubfinanzierung und Subventionen
- Eigenmittel - Bau- und Ausführungsplanung
- Kostensicherung

### Phase 3: Bauphase (2023-2025)

- Bauphase bei laufendem Betrieb mit geringer Miete
- Anschubfinanzierung und Bankfinanzierung

### Phase 4: Fertigstellung (2026)

- voller Mietfluss
- Projektabschluss



# Vertiefung

## WIRTSCHAFTLICHKEIT // 34

- Flächen und Mieten
- Herstellungskosten
- Der Finanzplan – kurz und bündig erläutert
- Finanzplan im Detail

## RAUMLÄNE // 40

- KG (Clusterplan + Bauplan)
- EG (Clusterplan + Bauplan)
- 1. OG (Clusterplan + Bauplan)
- 2. OG (Clusterplan + Bauplan)
- Aufriss Fassade Ost
- Aufriss Fassade Süd

## FACHINGENIEUR\*INNEN // 46

- Stellungnahme Brandschutz
- Stellungnahme Technische Anlagen

## MOBILITÄTSKONZEPT // 50

## PROJEKTBETEILIGTE // 54

# Wirtschaftlichkeit

## Flächen und Mieten

Cluster	HN+NN m <sup>2</sup>	Außen m <sup>2</sup>	Treppen m <sup>2</sup>	Flure m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	Monatsmiete	Jahresmiete
Wohnen	1.356,00	-	-	-	7,56	10.251,00	123.012,00
Kita	400,00	900,00	-	-	10,14	4.055,00	48.660,00
Forum Kunst und Kultur	2.984,00	185,00	-	-	6,35	18.948,50	227.382,00
1+2 innen + außen	1.829,00	-	661,00	754,00	-	-	0,00
Treppen 1+3 außen	185,00	-	-	-	-	-	0,00
Straßenbereich 1+2	400,00	-	-	-	-	-	0,00
Außengelände	700,00	-	-	-	-	-	0,00
<b>Summe</b>	<b>6.754,00</b>						<b>399.054,00</b>

Die Realisierbarkeit eines solchen Baukonzepts unabhängig üblicher Kapitalinteressen und eigenständig in Selbstverwaltung zu gewährleisten, ist dank eines durch viele externe Finanz-, Bank- und Rechtsberatungen entstandenen handfesten Plans klar und deutlich gegeben. Dieser basiert auf der Kernidee des soziokulturellen Vereins und dessen Streben, ein solidarisches *Offenes Haus* zu schaffen.

Der Umgang des Vereins mit dem Studierendenhaus und dessen Finanzierung zeigt eine eindeutig zukunftsweisende Handlungsmöglichkeit, die als Vorreiter für eine dringend zu verändernde Gesellschaft gelten kann.

## Flächen und Mieten

Die hier aufgeführten Werte zeigen, welche Flächen an Haupt- und Nebennutzflächen nach einer baulichen Umorganisation geschaffen werden, und welcher Mieteingang zur Refinanzierung zu erwarten ist.

Die sozialorientierte Miete sowie eine solidarische Bewirtschaftung stellt hierbei eine Balance zwischen Kapitaldeckung und sozialer Verantwortung her.

## Herstellungskosten

Cluster	Bau	EL-T	HSL	Außen	Inventar	Summe
Wohnen	80.000,00	70.000,00	30.000,00	5.000,00	5.000,00	190.000,00
Kita	75.000,00	60.000,00	20.000,00	10.000,00	5.000,00	170.000,00
Forum Kunst und Kultur	1.775.000,00	670.000,00	420.000,00	95.000,00	305.000,00	3.265.000,00
1+2 innen + außen	670.000,00	260.000,00	155.000,00	30.000,00	5.000,00	1.120.000,00
Treppen 1+3 außen	150.000,00	50.000,00	25.000,00	20.000,00	5.000,00	250.000,00
Straßenbereich 1+2	290.000,00	10.000,00	10.000,00	20.000,00	0,00	330.000,00
Außengelände	20.000,00	5.000,00	5.000,00	50.000,00	5.000,00	85.000,00
Unvorhergesehenes	300.000,00	160.000,00	100.000,00	20.000,00	10.000,00	590.000,00
<b>Summe netto</b>	<b>3.360.000,00</b>	<b>1.285.000,00</b>	<b>765.000,00</b>	<b>250.000,00</b>	<b>340.000,00</b>	<b>6.000.000,00</b>

Baunebenkosten 30%	1.008.000,00	385.500,00	229.500,00	75.000,00	102.000,00	1.800.000,00
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten netto	4.368.000,00	1.670.500,00	994.500,00	325.000,00	442.000,00	7.800.000,00
19 % Mwst.	829.920,00	317.395,00	188.955,00	61.750,00	83.980,00	1.482.000,00
<b>Summe brutto</b>	<b>5.197.920,00</b>	<b>1.987.895,00</b>	<b>1.183.455,00</b>	<b>386.750,00</b>	<b>525.980,00</b>	<b>9.282.000,00</b>

## Herstellungskosten

Die Sanierung, Restaurierung und Umorganisation im denkmalgeschützten Bestandsschutz des Gebäudes erfolgt im laufenden Betrieb mit den Nutzern innerhalb von sechs Jahren und wird ca. 9,3 Millionen Euro bedeuten. Diese betreffen die umfassenden Themen zum - Bau - Technische Ausrüstung wie Elektrotechnik (EL-T) und Heizung, Klima, Sanitär (HSL) - die Außenanlagen - Inventar.

Damit stellt das Projekt *Offenes Haus der Kulturen* nicht nur baulich, sondern auch wirtschaftlich ein hohes Maß an Nachhaltigkeit als angemessene Reaktion einer sich verändernden Stadtgesellschaft dar.

## Der Finanzplan - kurz und bündig erläutert

Der Kapitalbedarf des Projekts basiert auf folgenden Ermittlungen und Annahmen:

### Erwerb und Umbau

Anschaffungskosten des Grundstücks inkl. Nebenkosten . . .	1.500.000 €	Fälligkeit 2022
Umbaukosten . . . . .	9.300.000 €	gleichmäßige Entstehung über die Bauzeit
Projektbegleitungskosten . . . . .	200.000 €	50% vor Baubeginn, 50% über die Bauzeit
Gesamt . . . . .	11.000.000 €	einmalig

<b>Betrieb</b> . . . . .	700.000 €	jährlich, durchschnittliche Kosten abzgl. Umlageeinnahmen
--------------------------	-----------	--

Zum Erwerb und Umbau des *Offenen Hauses* ist eine Investition von 11.000.000 € notwendig. Unter der Annahme eines Kaufpreises für das Grundstück von 1.400.000 € zuzüglich Grunderwerbsteuer von 6% sowie Notar- und Gerichtskosten von rund 1% ergeben sich Anschaffungskosten von rund 1.500.000 €. Die Baukostenschätzung für den Umbau ergab einen Kapitalbedarf von 9.300.000 € zuzüglich 200.000 € Projektbegleitungskosten.

Es wird die Annahme getroffen, dass der Kaufpreis vollständig auf den Grund- und Boden entfällt. Die Anschaffungskosten des Grund- und Bodens unterliegen keiner Abschreibung. Die Finanzverwaltung wird für fiskalische Zwecke von einer Aufteilung des Kaufpreises von Grund und Boden und Gebäude nach dem Verhältnis der Verkehrswerte ausgehen. Nach Anwendung des Berechnungstools des Bundesministeriums für Finanzen ergibt sich ein Grund und Boden-Anteil von rund 500.000 €.

Die Umbaukosten sowie die Planungs- und Projektbegleitungskosten werden im Durchschnitt linear anfallen. Sie unterliegen der Abschreibung über 50 Jahre für den zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil und über rund 33 Jahre für die übrigen Gebäudeteile, sofern eine sogenannte Standardhebung angenommen wird. Im Übrigen, wovon hier ausgegangen wird, wirken sich die Kosten im Jahr der Verausgabung auf den Gewinn aus.

Für die Gebäudeteile, die dem kulturellen Zweckbetrieb oder wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb der gemeinnützigen Betreiberkörperschaft dienen, besteht die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs aus den Baukosten. Dieser wirkt sich liquiditätserhöhend aus, da sich die Umbaukosten indirekt verringern.

Die Finanzierung des Projekts stellt sich wie folgt dar:

### Eigenkapital

Eigenmittel/Rücklagen . . . . .	1.000.000 €	einmalig/anfänglich
Anschubfinanzierung . . . . .	3.000.000 €	einmalig, 2 Mio. € zu Beginn, 1 Mio. € ratierlich
Gesamt . . . . .	4.000.000 €	
Zuschüsse . . . . .	875.000 €	jährlich bis 2026
Spenden . . . . .	100.000 €	jährlich
Mieterlöse . . . . .	300.000 €	jährlich, ab 2026: 400T€
Gesamt . . . . .	1.275.000 €	

### Fremdkapital

Bankdarlehen (25 Jahre Laufzeit) . . . .	5.000.000 €
--	-------------

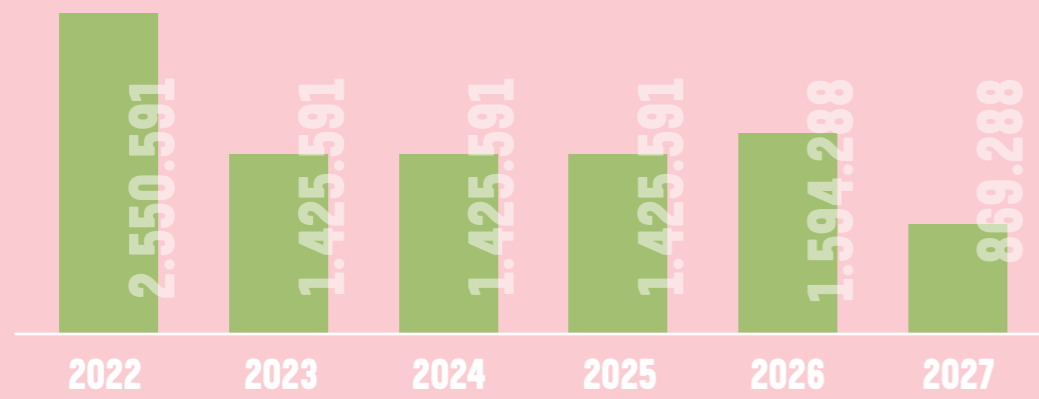
Die vorhandenen, nicht zweckgebundenen Eigenmittel bzw. die bis zum Start des Umbaus noch eingeworbenen Mittel bilden zusammen mit der öffentlichen Anschubfinanzierung die Eigenkapitalbasis. Projektbezogene Zuschüsse von gemeinnützigen und öffentlichen Institutionen und Körperschaften sowie die laufenden Spenden sorgen ebenso wie die Mieterlöse für laufende Einnahmen.

Während der Bauphase dienen die Einnahmen aus dem Mieterlösen als verfügbare liquide Mittel, um die Baukosten und der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) mitzufinanzieren. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind diese das Rückgrat der Selbstfinanzierung.

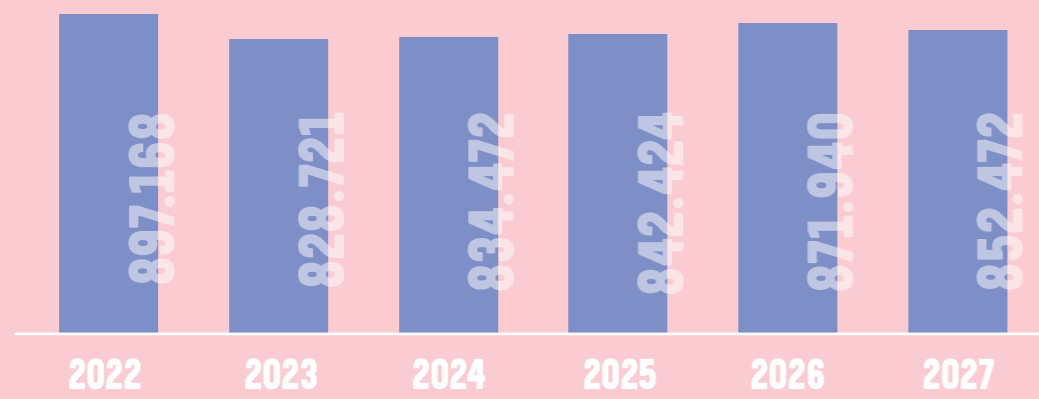
Das Gebäude ist und bleibt auch während der Umbauphase überwiegend vermietet. Die Bauphase dauert voraussichtlich 5-6 Jahre an. Die durchschnittliche Miete während der Umbauphase beträgt jährlich 300.000 €. Durch den Umbau werden vorhandene Flächen so umfunktioniert, dass die vermietbare Fläche um 1.191 m<sup>2</sup> ansteigt. Daraus ergibt sich eine dann erzielbare Miete von jährlich rund 400.000 €. Mietpreissteigerungen sind dabei nach oben ebenso unberücksichtigt, wie eine Minderauslastung nach unten. Die Nebenkosten werden auf die Mieter umgelegt, die verbleibenden nicht umlagefähigen Kosten belaufen sich auf jährlich rund 0,50 € je Quadratmeter.

Die Auszahlung des Darlehens von 5.000.000 € erfolgt ratierlich, nach überproportionalem Einsatz im Jahr 2022, entsprechend des voraussichtlich linearen Baufortschritts bzw. Kapitalbedarfs.

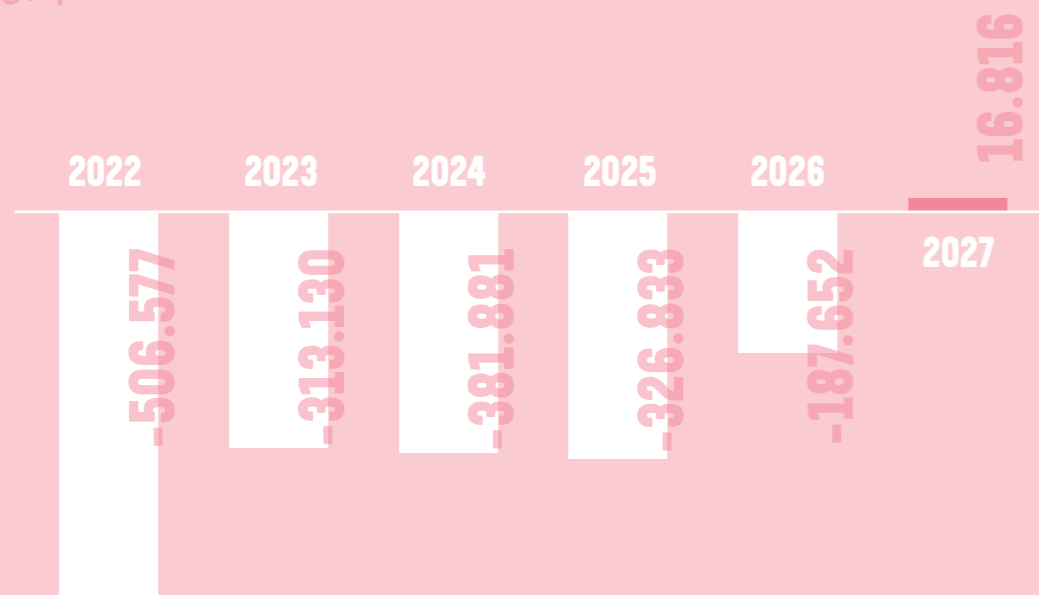
Der erhöhte Kapitalbedarf im Jahr 2022 wird überwiegend durch die (anteilige) Anschubfinanzierung von 2.000.000 € finanziert. Der Eigenkapitaleinsatz erfolgt ebenfalls ratierlich, nach überproportionalem Einsatz im Jahr 2022.



Umsatzplanung



Kostenplanung



Rücklagenbildung

## Finanzplan im Detail


























Umsatzplanung	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mieterlöse Wohnen	96.345 €	96.345 €	96.345 €	96.345 €	123.017 €	123.017 €
Mieterlöse Kita	39.668 €	39.668 €	39.668 €	39.668 €	48.672 €	48.672 €
Mieterlöse Kultur	164.668 €	164.668 €	164.668 €	164.668 €	227.381 €	227.381 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>300.681 €</b>	<b>300.681 €</b>	<b>300.681 €</b>	<b>300.681 €</b>	<b>399.070 €</b>	<b>399.070 €</b>
Nebenkosten	149.910 €	149.910 €	149.910 €	149.910 €	200.218 €	200.218 €
Zuschüsse	2.000.000 €	875.000 €	875.000 €	875.000 €	875.000 €	150.000 €
Spenden	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	120.000 €	120.000 €
<b>Geplanter Umsatz</b>	<b>2.550.591 €</b>	<b>1.425.591 €</b>	<b>1.425.591 €</b>	<b>1.425.591 €</b>	<b>1.594.288 €</b>	<b>869.288 €</b>

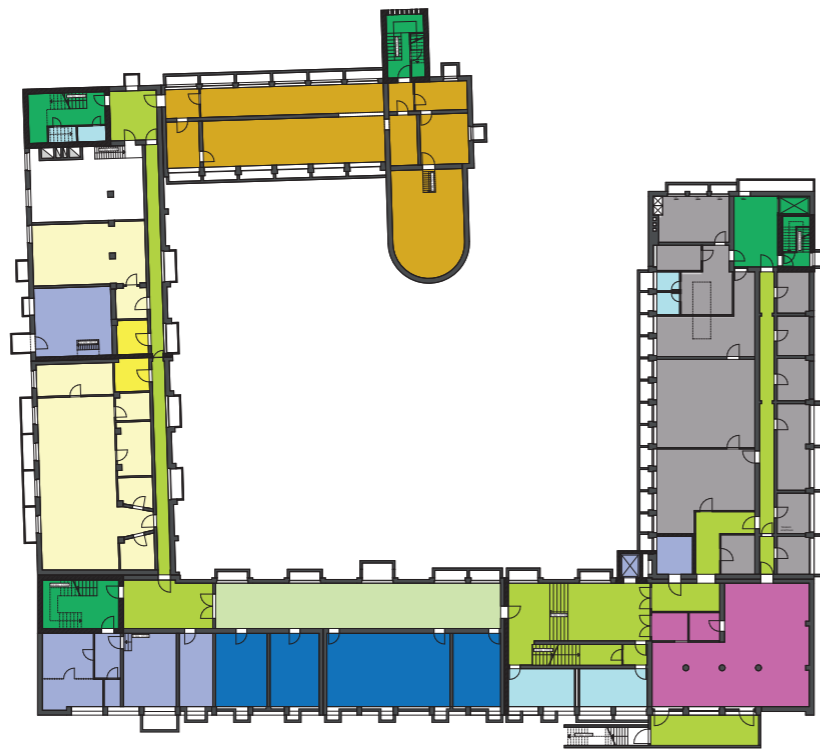
### Kostenplanung

Kultureller Zweckbetrieb	69.984 €	69.984 €	68.984 €	69.984 €	96.637 €	96.637 €
Bewirtschaftungskosten	170.336 €	170.336 €	170.336 €	170.336 €	227.503 €	227.503 €
Personalkosten	218.448 €	225.001 €	231.752 €	238.704 €	184.400 €	189.932 €
Versicherungen/Beiträge	91.400 €	91.400 €	91.400 €	91.400 €	91.400 €	91.400 €
Projektbegleitungskosten	100.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	0 €
Verwaltungskosten	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
Zinsaufwand	11.000 €	18.430 €	25.930 €	33.500 €	41.150 €	39.360 €
Tilgung/Abschreibung	211.000 €	203.570 €	196.070 €	188.500 €	180.850 €	182.640 €
<b>Geplante Kosten</b>	<b>897.168 €</b>	<b>828.721 €</b>	<b>834.472 €</b>	<b>842.424 €</b>	<b>871.940 €</b>	<b>852.472 €</b>

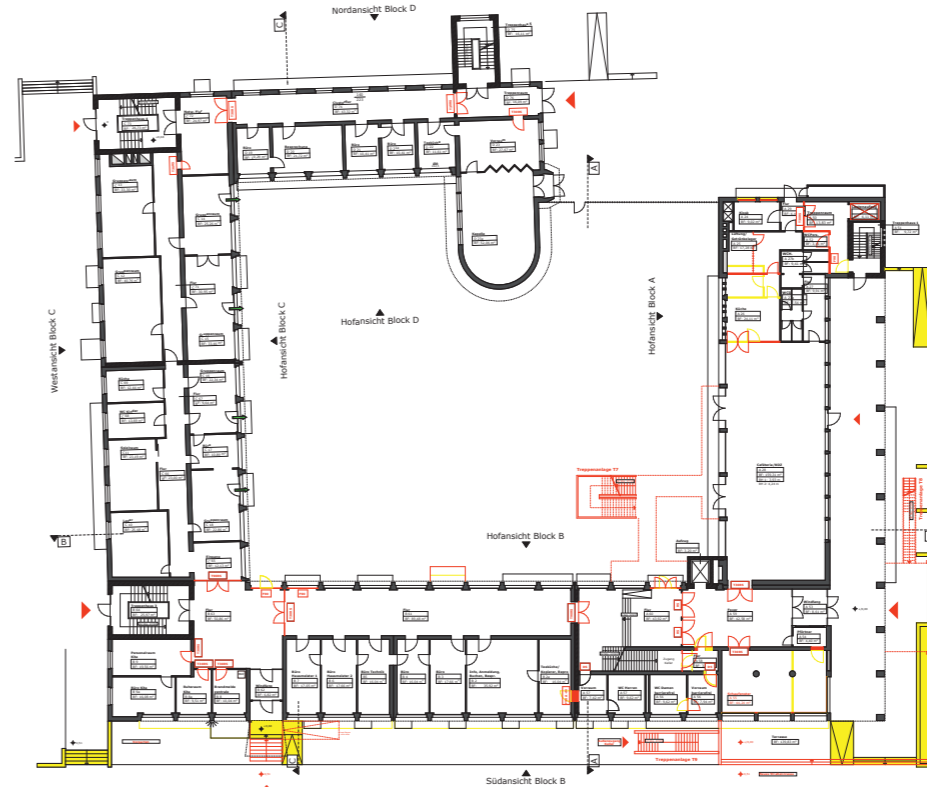
Überschuss	1.653.423 €	596.870 €	591.119 €	583.167 €	722.348 €	16.816 €
Anschaffungskosten	1.500.000 €	-	-	-	-	-
Umbaukosten	1.860.000 €	1.860.000 €	1.860.000 €	1.860.000 €	1.860.000 €	-
Darlehensmittel	1.200.000 €	950.000 €	950.000 €	950.000 €	950.000 €	-
<b>Rücklagenbildung</b>	<b>-506.577 €</b>	<b>-313.130 €</b>	<b>-318.881 €</b>	<b>-326.833 €</b>	<b>-187.652 €</b>	<b>16.816 €</b>

# Raumpläne


























-  Notwendige Flure
-  Treppenräume
-  Haustechnik/TA
-  Lager
-  Sanitäranlagen
-  Ohne Nutzung
-  Wohnen
-  Kita
-  Clusterflur
-  Galerie
-  Saal
-  Soli
-  Bildung
-  Büro
-  Kantine
-  Verwaltung
-  Party
-  Archiv
-  Werkstatt
  
-  Massivwand
-  Wand SBeton/Brandwand
-  Leichtbauwand
-  Abbruch
-  Neubau
-  Neubau

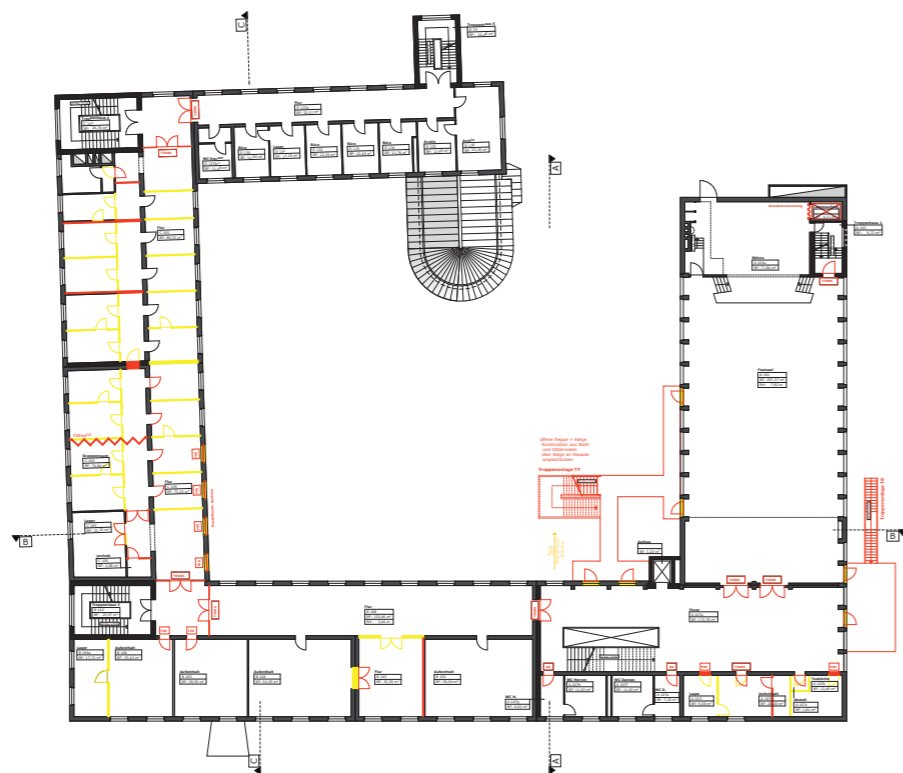


Grundriss UG

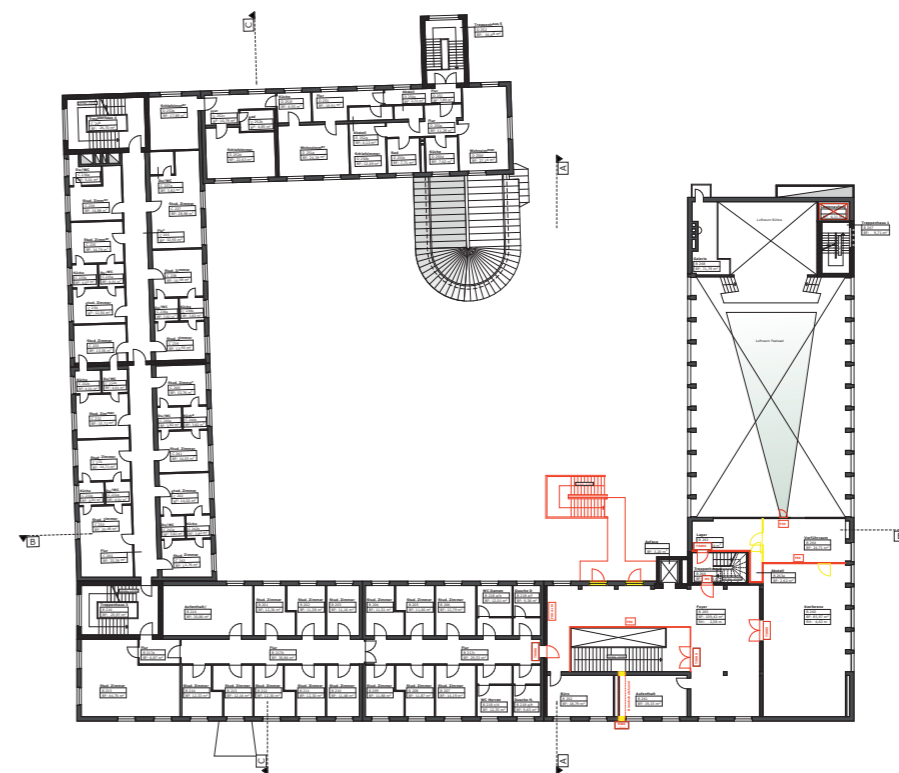
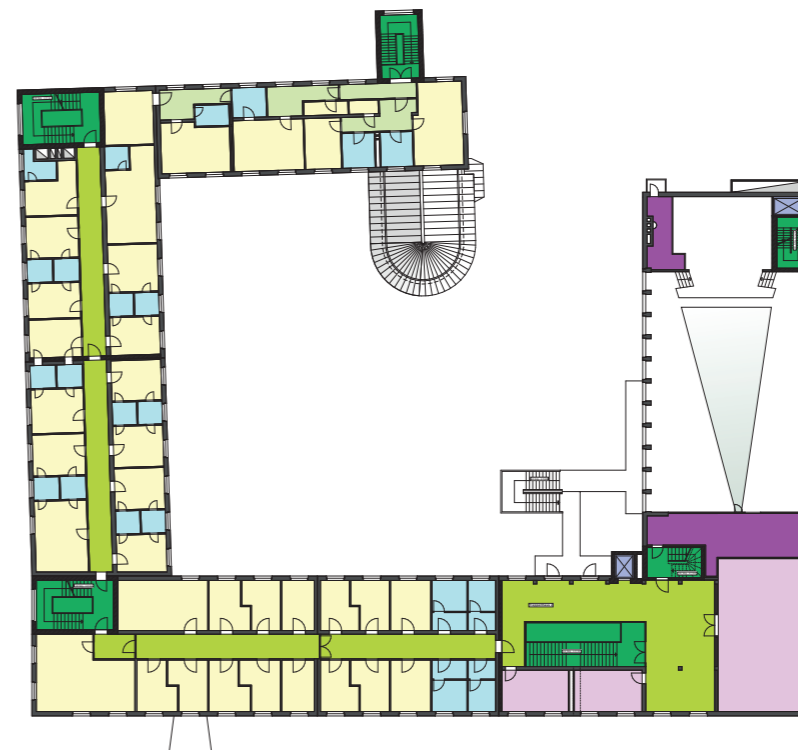


Grundriss EG

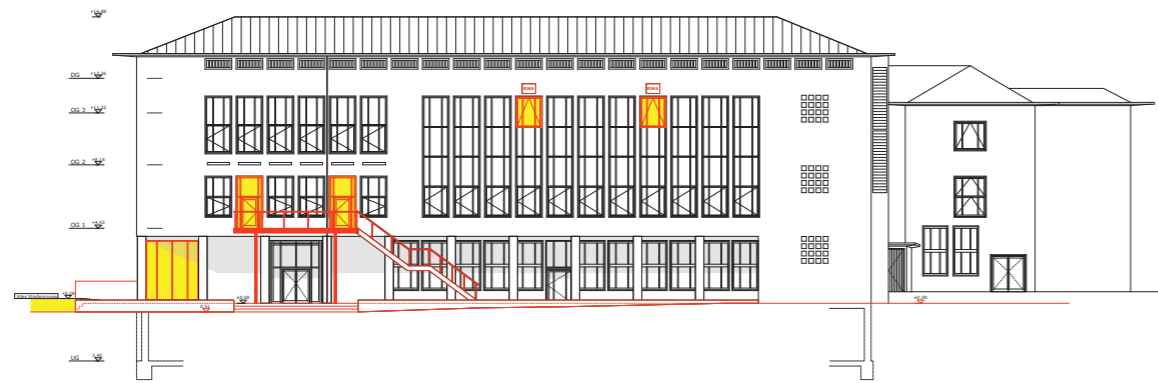
-  Notwendige Flure
-  Treppenräume
-  Haustechnik/TA
-  Lager
-  Sanitäreanlagen
-  Ohne Nutzung
-  Wohnen
-  Kita
-  Clusterflur
-  Galerie
-  Saal
-  Soli
-  Bildung
-  Büro
-  Kantine
-  Verwaltung
-  Party
-  Archiv
-  Werkstatt
-  Massivwand
-  Wand SBeton/Brandwand
-  Leichtbauwand
-  Abbruch
-  Neubau
-  Neubau



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG



Ostansicht



Südansicht

- Abbruch
- Neubau
- Neubau



Schnitt AA



Schnitt BB

# Brandschutz

Für die Brandschutzbeurteilung der Bestandssituation des Gebäudes sind wir von Bauherrn beauftragt, eine Stellungnahme zu erstellen.

Ziel der Brandschutzstellungnahme ist:

- Untersuchung und Prüfung des brandschutztechnischen Bestandszustandes
- Untersuchung, wie sich die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen im Bestandsgebäude unter den Bedingungen des technischen Bestandsschutzes realisieren lassen

Die Brandschutzstellungnahme basiert auf den ersten (nicht abschließenden) Erkenntnissen der durchgeführten Baubegehung und der groben Bestandsaufnahme in den einzelnen Bereichen der jeweiligen Gebäudeteile.

Das zu untersuchende Gebäude befindet sich Mertonstraße 26-28, 60325 Frankfurt am Main

Das Gebäude ist im Bestand in Massivbauweise errichtet. Die Decken vom UG bis zum DG bestehen aus Stahlbeton. Die tragenden Wände vom UG bis zum 3. OG sind in Mauerwerk bzw. Stahlbeton ausgeführt. Die Fläche in den Gebäuden wurde im Bestand in kleinere Brandabschnitte unterteilt, um den Übertritt von Feuer und Rauch auf benachbarte Flächen zu verhindern. Zusätzliche können feuerbeständige Wände eingeplant werden, um große Brandabschnitte in kleinere aufzuteilen. Der Grund dafür: Kleinere Büroeinheiten können flexibler genutzt werden. In einem 400 m<sup>2</sup> großen Brandabschnitt braucht man z.B. keine notwendigen Flure. Das Gebäude verfügt über fünf notwendige Treppenträume. Die notwendigen Treppenträume befinden sich an den Außenfassaden und haben jeweils einen Ausgang direkt ins Freie. Die notwendigen Treppenträume sind brandschutztechnisch abgetrennt und über alle Geschosse durchgehend. Sie erschließen das Gebäude ausreichend. Die Flucht- und Rettungswegsituation ist damit gegeben. Das Gebäude hat eine Brandmeldeanlage. Die Brandmeldeanlage besteht aus nichtautomatischen Druckknopfmeldern in den Flucht- und Rettungswegen und einer akustischen Alarmierung.

Die augenscheinliche Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass in den Nutzungseinheiten Entrauchungsfenster vorhanden sind. Über diese können die Nutzungseinheiten mit Unterstützung von Drucklüftern der Feuerwehr enträuchert werden. Diese Fenster dürfen nicht zugestellt werden und müssen jederzeit von Hand zu öffnen sein.

Die Leitungen, die durch Wände oder Decken führen, welche brandschutztechnische Anforderungen erfüllen, müssen in der Qualität der jeweiligen Wand geschottet werden.

Flucht- und Rettungswegpläne sowie Feuerwehrpläne die sind vorhanden. Sie müssen nach Umbaumaßnahmen immer aktualisiert werden.

Die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen im Bestandsgebäude sind unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes und durch die brandschutztechnische Verbesserung möglich.



2. OG



1. OG



EG



# Technische Anlagen

## Aufgabenstellung

Bei diesem Bauvorhaben/Objekt handelt es sich um das geplante Umsetzungskonzept als Machbarkeitsstudie des bestehenden Studierendenhauses auf dem ehem. Uni-Campus in FFM-Bockenheim, Mertonstraße 26-28, 60325 Frankfurt am Main. Bei dem gesamten Gebäudeensemble zwischen Merton- und Gräfstraße sowie Bockenheimer Landstraße und Senckenberganlage handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß §2, Abs. 1 HDSchG.

Grundlage dieses Umsetzungskonzeptes als Machbarkeitsstudie für die Anlagengruppe 4 und 5 Elektrotechnik sind zum einen die Planunterlagen des Architekten Lothar Augustin, Frankfurt am Main, sowie die Erkenntnisse aus der Baubegehung und der dabei durchgeführten technischen Substanzerkundung.

Ziel dieser Bearbeitung war zum einen die Untersuchung und Prüfung des elektrotechnischen Bestandszustandes des Gebäudes sowie zum anderen wie sich die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen im Bestandsgebäude unter den Bedingungen des technischen Bestandsschutzes realisieren lassen.

## Bestandsbeurteilung

Nach den Erkenntnissen bei der durchgeführten Baubegehung und groben Bestandsaufnahme in den einzelnen Bereichen der jeweiligen Gebäudeteile ist der allgemeine Schluss zu ziehen, dass die vorhandenen elektrotechnischen Anlagen in den jeweiligen Gebäudeteilen sowie Gebäudeabschnitten aus den 1990er Jahren sind, da aus den gewonnenen Erkenntnissen die letzten technischen Sanierungs- bzw. Ertüchtigungsmaßnahmen stattgefunden haben.

Im Untergeschoss des Gebäudes wurde in den Jahren 1996/97 die öffentliche Stromversorgung bestehend aus dem Schaltschrank der Niederspannungshauptverteilung NSHV sowie die dazugehörige Wandler-Messung für die elektrische Energie erneuert.

Die allgemeine elektrische Infrastruktur des Gebäudes ist zwar in die Jahre gekommen, macht aber aufgrund sehr guter Wartung- und Instandhaltungsmaßnahmen einen sehr soliden technischen Eindruck. Evtl. Beschädigungen an der elektrotechnischen Infrastruktur wurden umgehend repariert bzw. wieder instandgesetzt, so dass keine Gefahr für Leib und Leben in der elektrotechnischen Anlage bei der Baubegehung zu erkennen waren.

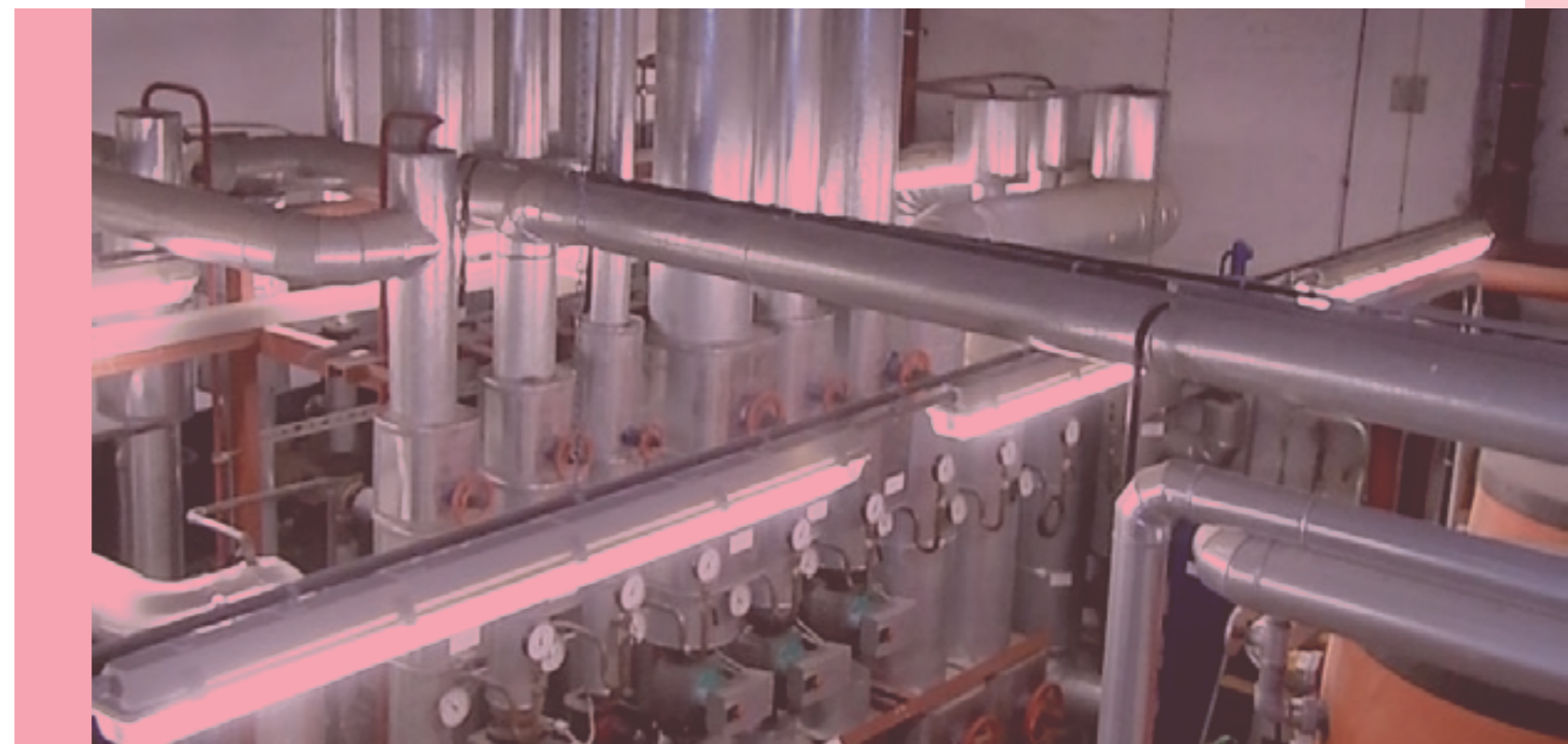
Der allgemeine elektrotechnische Zustand ist demzufolge funktional und verkehrssicher. Zur Qualitäts- und Nutzungsverbesserung können sinnvolle Nachrüstungen und Ergänzungen in den Teilbereichen erfolgen. Diese sollten als Ergänzungen des Bestandes durchgeführt werden und erhalten damit den Bestandsschutz. Damit ist die Grundlage für das Bauen im Bestand unter den Bedingungen des Erhalts den Bestandsschutzes gegeben.

## Planung

Die Bestandsgrundlage der elektrotechnischen Anlagen eignet sich für die in der vorliegenden Planung bauliche Umorganisation und deren anvisierten Nutzungen. Eine sinnhafte technische Erweiterung ist innerhalb des Bestandsschutzes machbar und sollte nur so in den kommenden Planuntiefen weiterverfolgt werden.

Damit wird der technische Bestandsschutz aufrechterhalten und durch die baulichen Veränderungen nur ergänzt und wie z.B. in den Flucht- und Rettungswegen komplettiert; Umorganisation des Brandschutzes der jetzigen Etagenflure innerhalb der Cluster unter 400 m<sup>2</sup>; bauliche Rückführung der in den 1990er Jahren veränderten Räume in der 1. Etage.

Dies hat zur Folge, dass sich der vorbeugende Brandschutz verbessert sowie die Nutzung des Gebäudes innerhalb des Bestandsschutzes. Dies stellt ein nachhaltiges Konzept in der Umstrukturierung im Bestand dar und ist somit ein zeitgemäßes Beispiel einer wirtschaftlichen Planung mit dem Denkmal.



# Mobilitätskonzept

## Offenes Haus und Umfeld Kulturcampus

### Herausforderung

Der in den kommenden Jahren anstehende Umbau Frankfurts zur lebenswerten und klimagerechten Stadt und das Ziel einer konsequenten Verkehrswende machen einen innovativen und in die Zukunft denkenden Umgang mit Mobilität zur dringenden Aufgabe. Der *Kulturcampus* als derzeit größtes städtisches Entwicklungsprojekt hat in besonderem Maße das Potential, neue Wege aufzuzeigen. Zum einen kann die Stadt Frankfurt hier von Beginn an und im großen Maßstab aktiv und ganzheitlich planen. Zum anderen liegt hier ein außergewöhnliches Potential an Gestaltungswillen aus der Zivilgesellschaft vor. Bereits in den Planungswerkstätten zum *Kulturcampus* 2011 wurde eine Vielzahl an Ideen für eine nachhaltige Mobilitätsplanung entwickelt.

Das im Stadtteil vorhandene Wissen um die komplexen Themen der Verkehrsplanung ist seitdem stetig gewachsen und kann heute als außergewöhnlich hoch bezeichnet werden. Dieses Potential, das sich derzeit rund um das *Offene Haus der Kulturen* als Nukleus des neuen Quartiers vernetzt, sollte genutzt werden, um den *Kulturcampus* zu einem nachhaltigen Modellprojekt für die Mobilität der Zukunft zu entwickeln.

### Ausgangslage

Der Campus Bockenheim bietet eine sehr gute Ausgangslage: er ist zentral gelegen und verkehrlich hervorragend erschlossen, er verfügt bereits über eine exzellente Anbindung an den ÖPNV und ist gut mit Fahrrad und zu Fuß zu erreichen.

Derzeitig funktioniert der Campus so, dass viele Themen zentral geregelt sind, so etwa die Stellplätze in zentraler Tiefgarage. Wenn nun einzelne Baufelder rausgeschnitten werden, gehen diese Themen jedoch auf jedes einzelne Baufeld über, was eine neue Problemlage schafft. Es gilt dabei, die Besonderheit jeder Fläche zu berücksichtigen und dennoch das Ganze des Quartiers im Blick zu behalten.

Das Studierendenhaus ist ein Bestandsgebäude. Darunter lässt sich keine Tiefgarage bauen. Das Grundstück ist kaum größer als das Gebäude, also lassen sich auf dem Grundstück auch keine Stellplätze nachweisen. Die Alternative, nun Ablöse für die für eine Wohn- und Veranstaltungsgebäude dieser Größe in der Regel notwendige Anzahl von Stellplätzen zu zahlen, lässt sich finanziell nicht annähernd darstellen.

Auch deshalb gilt es für diesen Ort ein differenziertes über die Stellplatzsatzung hinaus gehendes Mobilitätskonzept zu entwickeln, welches in den kommenden Abschnitten skizziert werden soll.

## Mobilitätsmaßnahmen für das Offene Haus

### Fußverkehr

- Barrierefreie Zuwegung zum Gebäude
- Wichtige innere und äußere Wegeverbindungen evaluieren
- Beleuchtung der Wege, guter Belag, Winterdienst
- Sitzmöglichkeiten, Aufenthaltsqualität
- Kurze Wege ermöglichen, Naherholungs- und Nahversorgungsangebote schaffen
- Begegnungen ermöglichen, Anlässe schaffen
- Ausschilderung in der direkten Umgebung mit einem Erkennungssymbol.

### Radverkehr

- Wichtige innere und äußere Wegeverbindungen evaluieren
- Durchgehende Befahrbarkeit: Hindernisse, Bordsteinkanten, Drängelgitter, enge Kurven oder Verschwenkungen vermeiden
- Beleuchtung der Wege, Belag, Winterdienst
- Wegeleitsystem/ Beschilderung für Radfahrende
- Service: Fahrrad-/ Selbsthilfwerkstatt, Fahrsicherheitstraining vor allem für Pedelecs
- Station eines Fahrradvermietsystems am *Offenen Haus der Kulturen* installieren
- Gemeinschaftliches Lastenrad für das *Offene Haus der Kulturen* anschaffen und/oder als Station von [www.main-lastenrad.de](http://www.main-lastenrad.de) allen Angehörigen des Gebäudes sowie Personen in der Umgebung zur Verfügung stellen
- Attraktive Abstellanlagen am Haus oder im Parterre, überdacht und beleuchtet, wetterfest und diebstahlsicher, evtl. Garage oder Lagerraum umnutzen zum Fahrradparken
- Abstellanlagen für Lastenräder und Anhänger
- In der Nähe der Abstellanlage eine Reparaturstation einrichten
- Lademöglichkeiten für Pedelecs schaffen
- Anhänger zum Verleih zur Verfügung stellen

## ÖPNV

- Ausschilderung *Offenes Haus der Kulturen* am Ausgang des U-Bahnhofs Bockenheimer Warte
- Da es sich bei den Mieter\*innen um ein Studierendenwohnheim handelt, verfügen alle bereits über ein Ticketmodell (Semesterticket)
- Bei Veranstaltungen: Mögliche Kooperation mit RMV (Kombiticket)
- Bei Veranstaltungen: Als Anreiz Freigetränk gegen das Vorzeigen eines ÖPNV-Hinfahttickets
- Anfahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln aktiv bewerben

## Carsharing

- Carsharingpartner suchen (z.B. stadtmobil, book'n'drive)
- Vergünstigte Konditionen für Mieterinnen und Mieter schaffen
- Bewerbung des Angebots bei Bewohnern, im Haus Tätigen und Gästen, ggf. Testmöglichkeit
- Zentrale Stellplätze für ein Carsharing etablieren, am günstigsten direkt am Hauseingang

Im Vollzug der Stellplatzsatzung soll für das Gebiet *Kulturcampus* Bockenheim Carsharing-Plätze im Verhältnis 1:7 auf die eigentlich erforderlichen und nachzuweisenden Stellplätze im Sinne der Ausnahmeregelung § 6 der Stellplatzsatzung bei Wohnungen angerechnet werden.

## Stellplatzsharing/Parkraummanagement

Insbesondere für Veranstaltungen: Unternehmer\*innen, Vermieter\*innen von Bürogebäuden ansprechen, ob die Parkplätze für Abendveranstaltungen zur Verfügung gestellt werden könnten. Auch Supermarktparkplätze könnten genutzt werden.

Shuttleservice von und zum Hauptbahnhof und/oder zu einem Sammelparkplatz

Stellplätze werden auf das absolut notwendige Minimum reduziert und lediglich zur Anlieferung und für Menschen mit Beeinträchtigung ausgewiesen. Gemäß der Frankfurter Stellplatzsatzung kann auf „die Herstellung von bis zu 50% der notwendigen Garagen oder Stellplätze ablösefrei verzichtet werden, soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen nachhaltig verringert wird.“ Für Zone III (Campus) gilt d.W. eine Beschränkung auf 30%. Weitere Reduzierungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund des studentischen Wohnens. Die Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt kann darüber hinaus geändert und mit entsprechenden Klauseln für Modellprojekte versehen werden.

## Kommunikation

- Mobilitätszentrale im Gebäude und am Empfang mit Informationen zu Carsharing, ÖPNV und Fahrradvermietensystemen
- Mögliche Dienstleistungen: Anlaufstelle für Carsharing und Fahrscheine, Ausgabe von Mobilitätsangeboten wie Tickets, Sackkarren, Bollerwagen, Leihräder, Fahrradwerkstatt/ -werkzeug, Mobilitätsberatung
- Kommunikation der Angebote und der Verfügbarkeit im Haus und auf der Webseite

Aushänge in den Hauseingängen mit aktuellen Fahrplänen, planmäßigen Änderungen, Umfeldkarte mit Haltestelle, Carsharing und weiteren Angeboten

## Gestaltung des Umfelds

- *Kulturcampus* als im Inneren autofreies Modellquartier für eine Mobilität der Zukunft
- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in den anliegenden Straßen: Bockenheimer Landstraße von Osten bis Senckenbergallee (bereits geplant), von dort bis Gräfstraße nur Busse und Anlieger, Senckenberganlage (je eine Fahrspur weniger pro Seite, dafür Ausbau des grünen Mittelstreifens), Leipziger Straße (verkehrsreduziert nach Beispiel der Superillas Barcelona)
- Umsetzung des Radentscheids in den umliegenden Straßen, Schaffung weiterer Radwege
- Massiver Ausbau der Fahrradinfrastruktur und des Car-Sharing-Angebots auch in den umliegenden Quartieren
- Ausbau des ÖPNV: bessere Anbindung Westbahnhof mit Tram über Adalbertstraße, neue Tramlinie Hbf/Messe/Senckenberganlage/Miquelallee/Alleenring, Verlängerung der U4.

## Wie weiter?

Das *Offene Haus der Kulturen* kann der Ort sein, an dem das Mobilitätskonzept des *Kulturcampus* in den kommenden Jahren in Kooperation mit weiteren Akteuren und unter hoher Beteiligung der Zivilgesellschaft kontinuierlich weiterentwickelt wird und von wo aus das neue Quartier zum Modellprojekt für die nachhaltige Mobilität der Zukunft ausgebaut wird.

Im Herbst 2021 sollen Planungswerkstätten mit Verkehrsplaner\*innen und Bürger\*innen zur weiteren Ideensammlung und Umsetzung der Ziele durchgeführt werden. Hier kann an die Ideensammlung der Planungswerkstätten von 2011 angeknüpft werden.

Das *Offene Haus* bietet sich an, um dort zentrale Module der Mobilitätsinfrastruktur zu verorten sowie als wichtige Schnittstelle die Kommunikation sowohl nach innen, zu den Akteure\*innen des Quartiers, wie außen zur Stadtgesellschaft und den Besucher\*innen des *Kulturcampus* zu übernehmen.

# Projektbeteiligte

## Projektsteuerung und Architekt

### Architekt Lothar Augustin

Hegarstraße 41, 60529 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 621898  
Telefon: 0177 5071344  
Mail: info@lotaug.de

## CAD-Pläne

### Dreyse Architekten, D.W. Dreyse

Martin-May-Straße 7, 60594 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 96215040  
Fax: 069 96215090  
Peter Bierling  
Telefon: 0157 73888931  
Mail: p.bierling@architekten-abs.de

## Brandschutzkonzept

### Lenz Weber Ingenieure

Hügelstr. 2, 60435 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 954407-25  
Fax: 069 954407-20  
Abderaffia El Idrissi  
Mail: idrissi@ingweber.de  
Dr. Tim Weber  
Mail: tweber@ingweber.de

## Elektroplanung

### IBS Ingenieurbüro Sauerwein

Untere Stockstädter Str. 21, 63762 Großostheim  
Telefon: 06026 994103  
Fax: 06026 994104  
Dipl.-Ing. Bernd Sauerwein  
Telefon.: 0172 6999079  
Mail: info@sauerwein.de

## Grafik

### Burkhard Lang und Stefan Vohs

Hamburger Allee 96 Hh, 60486 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 48444494  
Mail: mail@blmd.de

## Mobilitätskonzept

### VCD Verkehrsclub Deutschland e.V.

**Regionalkoordination Hessen**  
Walramstr. 16a, 65183 Wiesbaden  
Telefon: 0176 56989265

Eric Kruzycki  
Mail: eric.kruzycki@vcd.org

### VCD Regionalgruppe Rhein-Main

c/o Nachbarschaftszentrum Ostend  
Waldschmidtstr. 39, 60316 Frankfurt am Main  
Telefon: 0151 26846475

Mathias Biemann  
Mail: mathias.biemann@vcd-rhein-main.de

## Wertermittlung

### Finder – Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Martin-May-Straße 7, 60594 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 60607774  
Fax: 069 60607775  
Dipl. Ing. Architekt Erich Finder  
Mail: info@finder-frankfurt.de

## Wirtschaftsberatung

### R+K Treuhandgesellschaft mbH - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hessenring 99b, 61348 Bad Homburg v.d.Höhe  
Telefon: 06172 129004  
Fax: 06172 12909020

Timo Blei  
Telefon: 0174 3301783  
Mail: Timo.Blei@rk-treuhand.de

## Rechtsberatung

### GSK STOCKMANN Rechtsanwälte Steuerberater

Taunusanlage 21, 60325 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 710003-145  
Fax.:069 710003-144

Alfred Gangel, Rechtsanwalt  
Mail: alfred.gangel@gsk.de

# Unterstützer\*innenkreis

**Imran Ayata** Autor

**Dr. Sidonia Blättler** wissenschaftliche Geschäftsführerin des IfS

**Karlheinz Braun** Regisseur Verleger Lektor

**Mathis Bromberger** Arzt

**Diwi Dreyse** Architekt

**Martina Droste** Theaterpädagogin Leiterin Junges Schauspiel Frankfurt

**Thomas Gebauer** Publizist

**Stephan Hebel** Journalist

**Ulrike Holler** Journalistin

**Philipp Jacks** DGB

**Dr. Ramona Lenz** medico international

**Dr. Wolfgang Leuschner** Psychoanalytiker

**Dr. Paula Macedo Weiß** Kulturmanagerin

**Katrin von Plottnitz** Theaterregisseurin und Stadträtin

**Rupert von Plottnitz** Staatsminister a.D.

**Malte Rauch** Filmemacher

**Prof. Dr. Uta Ruppert** Uni Frankfurt

**Prof. Heide Schlüpmann** Philosophin und Filmwissenschaftlerin

**Frank Wolff** Cellist

## Frankfurt will das Offene Haus

Im Februar 2021 hat sich ein Kreis aus namhaften Persönlichkeiten der Frankfurter Stadtgesellschaft gebildet, die sich für die Weiternutzung des ehemaligen Studierendenhauses als Zentrum eines lebendigen zivilgesellschaftlichen Engagements einsetzen.

Der Unterstützer\*innenkreis vereint klangvolle Namen aus dem kulturellen und politischen Leben der Stadt, darunter der Gründer des *Verlags der Autoren*, Karlheinz Braun, die Stadträtin Katrin von Plottnitz, der Cellist Frank Wolff, die Journalistin Ulrike Holler, der Staatsminister a.D. Rupert von Plottnitz, um nur einige zu nennen (die vollständige Liste nebenstehend, weitere Personen werden hinzukommen). Die Unterstützer\*innen sehen ihre Aufgabe darin, in der Stadtgesellschaft für die Bedeutung des *Offenen Hauses der Kulturen* zu werben. So betont Martina Droste, die Leiterin des *Jungen Schauspiel Frankfurt*:

„Für eine lebendige Stadtkultur braucht es verlässliche Orte für alle, die einerseits geschützte Räume bieten und andererseits leicht zugänglich sind, die Gestaltungsspielräume eröffnen, wo sich freie Theaterarbeit mit sozialen Initiativen und politischen Bewegungen der Stadt begegnen, kreativ streiten und vernetzen können.“

Die Initiative für die Bildung des Unterstützer\*innenkreis ging von Thomas Gebauer, dem ehemaligen Geschäftsführer von *medico international* aus:

„Mit Stolz verweist Frankfurt auf die Tradition einer kritischen und weltoffenen Bürgerschaft. Nun ist es Zeit, diesem Engagement einen Ort zu geben, an dem Menschen sich aktiv auch mit den sozialen und kulturellen Herausforderungen einer näher zusammengerückten Welt auseinandersetzen können, so Gebauer, der 2014 für sein Engagement mit der Goethe-Plakette der Stadt Frankfurt ausgezeichnet wurde.“

Viele Mitglieder des Unterstützer\*innenkreises verweisen auf eigene biographische Bezüge zum *Studierendenhaus*. Philipp Jacks, der Vorsitzende des *DGB Frankfurt am Main*:

„Hier habe ich während meines Studiums viel Zeit verbracht und wichtige politische Erfahrungen sammeln können. Ich würde mich sehr freuen, wenn die politische und kulturelle Tradition dieses Hauses gewürdigt und weiterentwickelt wird.“

Die Gründung des Unterstützer\*innenkreises fiel nicht zufällig auf den Jahrestag der Eröffnung des *Studierendenhauses*. Dieses war am 21. Februar 1953 u.a. von Max Horkheimer, damals Rektor der *Goethe-Universität*, dem Bundespräsidenten Theodor Heuss und dem amerikanischen Hochkommissar John J. McCloy eingeweiht worden. Damals sprach Horkheimer vom „Geist der Demokratie“, der von dem Gebäude auf das Ganze der Gesellschaft ausstrahlen sollte. Diesen Auftrag heute fortzusetzen, darin sieht das Vorstandsmitglied des Vereins *Offenes Haus der Kulturen*, Bianca Riemann, die Aufgabe:

„Gerade heute braucht es Orte, die die Demokratie stärken. Es braucht Freiräume für die Auseinandersetzung mit den aktuellen Herausforderungen unserer Zeit: Klimaveränderung, wachsende Rechtsentwicklung, Rassismus.“

Die Unterstützer\*innen setzen sich dafür ein, das Vorhaben nun zügig zu entwickeln und das *Offene Haus* zum ersten Baustein des seit langem geplanten *Kulturcampus* zu machen.

# Impressum

Offenes Haus der Kulturen e.V.

## **Postanschrift**

Jordanstraße 25  
60486 Frankfurt am Main

Offenes Haus  
Kulturcampus  
Mertonstraße 26  
60325 Frankfurt am Main

[www.offeneshausderkulturen.de](http://www.offeneshausderkulturen.de)  
[info@ohdk.de](mailto:info@ohdk.de)

Stand Mai 2021

## **Fotos**

Christian Schuller  
Chris Bredl  
Institut für Stadtgeschichte Frankfurt

## **Design**

Burkhard Lang + Stefan Vohs  
Hamburger Allee 96 Hh  
60486 Frankfurt am Main  
[www.blmd.de](http://www.blmd.de)

## **Druck**

BOS-Druck GmbH  
Rotlintstraße 16  
60316 Frankfurt am Main

## **Gefördert durch**



## **Mitgliedschaft**



# Beteiligte

Daruna Deutsch Arabisches Kulturzentrum  
Abá e.V.  
Café2Grad  
DFG-VK  
Eine Stadt für Alle  
Ende Gelände Frankfurt  
Fahrradwerkstatt  
Filmkollektiv Frankfurt  
Frankfurter Archiv der Revolte  
Frankfurter Tonkünstlerbund  
Fridays for Future Frankfurt  
Hessischer Flüchtlingsrat  
ID\_Frankfurt  
Interventionistische Linke  
Jugendbüro Lichtblick Bockenheim (IFZ)  
Kinothek AStA Nielsen  
KlimAttac Frankfurt  
Koala Kollektiv  
Koalition der Freien Szene  
kollektiv ohne namen  
KOMM Ambulante Dienste  
laPROF Hessen e.V.  
Lateinamerikagruppe  
Musikschule Frankfurt  
Netzwerk Bockenheim mit Flüchtlingen  
Ökologisch - Radikal - Links Frankfurt  
Project Shelter  
Radio Good Morning Deutschland  
Repair-Café Bockenheim  
Schultheaterstudio  
Scripted Reality  
Seebrücke  
Solidarity City Frankfurt  
teachers on the road  
theaterperipherie  
Türkisches Volkshaus  
Uni-Kita  
unter\_bau  
Verband binationaler Familien und Partnerschaften



**OFFENES HAUS**  
DER KULTUREN

[www.ohdk.de](http://www.ohdk.de)