

# Vom Studierendenhaus zum Offenen Haus

Ein selbstorganisierter Freiraum  
lebendiger Vielfalt in Frankfurt

**OHa!**

## Impressum

Offenes Haus der Kulturen e.V.  
Jordanstraße 25  
60486 Frankfurt am Main

Campus Bockenheim  
Mertonstraße 26  
60325 Frankfurt am Main

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

Stand Juni 2019



offenes haus  
der kulturen

## Beratung

Dr. Efthimia Panagiotidis  
Frank John  
Sacha Essayie

Multitude e.V.  
Zeiseweg 9  
22765 Hamburg

## Fotos

Christian Schuller  
Lio Leiser  
Chris Bredl  
Institut für Stadtgeschichte Frankfurt

## Design

burkhard lang media design  
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

STADT  KULTURAMT  
FRANKFURT AM MAIN

HESSEN  Hessisches Ministerium  
für Wissenschaft und Kunst

asta 

## Mitgliedschaft

LAKS  Hessen  
[www.laks.de](http://www.laks.de)

# Inhalt

## I. Konzept

Vorwort .....	5
Alles muss anders werden .....	7
Vom Studierendenhaus zum Offenen Haus der Kulturen .....	9
Eine Utopie von Stadt .....	11

## II. Umsetzung

Ressourcen und Möglichkeiten .....	15
Betreibermodell .....	18
Selbstverwaltung .....	19
Wirtschaftlichkeit .....	20
Anhandgabe für die Gestaltung des Übergangs .....	27

## III. Gebäude

Bestandsaufnahme .....	30
Gebäudestruktur .....	31
Bausubstanz – Zustand .....	32
Baukonzept Restaurieren – Sanieren – Umbauen .....	34



# I. KONZEPT

Liebe Leserinnen und Leser,

über ein halbes Jahr lang haben wir, ganz unterschiedliche Menschen aus über zwei Dutzend Frankfurter Initiativen und Organisationen, gemeinsam diskutiert, entworfen, gestritten, geträumt und gerechnet. In Wochenendworkshops, regelmäßig tagenden Arbeitsgruppen und wöchentlichen Plena haben wir uns darüber verständigt, wie die Zukunft des heutigen Studierendenhauses aussehen soll. Moderiert vom Team von *Multitude e.V.* aus Hamburg konnten wir dabei auf die zehn Jahre währende Erfahrung des Vereins *Offenes Haus der Kulturen* und nicht zuletzt auf die 66 Jahre lange Tradition des Studierendenhauses zurückgreifen.

Das Ergebnis ist die vorliegende Konzeptstudie. Darin haben wir die aus unserer Sicht wichtigsten Eckpfeiler des neuen Hauses festgehalten: Wir verstehen das *Offene Haus* als einen Ort, um unsere Stadt und unsere Gesellschaft anders zu denken und aktiv zu gestalten. Damit dies dauerhaft funktioniert und niemand dabei ausgeschlossen wird, braucht es zum einen eine nachhaltige Sicherung ohne ökonomischen Verwertungsdruck und zum anderen ein solidarisches und selbstbestimmtes Miteinander. Die von uns favorisierte Grundlage für ein solches *Offenes Haus* ist eine über 99 Jahre laufende Erbpacht mit einer Mischfinanzierung der laufenden Kosten durch die öffentliche Hand und die Eigenleistung der Nutzer\*innen – getragen von einer Struktur, in der sich die Menschen, die das Gebäude gemeinsam nutzen, demokratisch organisieren.

Das *Offene Haus der Kulturen* ist die Utopie einer kommenden (Stadt-)Gesellschaft – jedoch keine abstrakte, sondern, wie wir tagtäglich erleben können, eine bereits sehr konkrete Utopie. Wie diese realistisch weiterentwickelt und in die Zukunft überführt werden kann, zeigen die in dieser Studie enthaltenen Konkretisierungen zu Wirtschaftlichkeit, Rechtsform, Architektur und Sanierung. Sie sind das Ergebnis einer tiefgehenden Auseinandersetzung mit dem Gebäude, seinen Möglichkeiten und den vorhandenen Ressourcen.

Mit dieser Broschüre kommen wir dem vom Frankfurter Magistrat erteilten Auftrag nach, die Übergabe des Studierendenhauses an die Frankfurter Stadtgesellschaft vorzubereiten. Damit liegt aus unserer Sicht nun alles vor, um endlich an die Umsetzung gehen zu können. Als nächsten Schritt schlagen wir vor, das Gebäude dem *Offenen Haus der Kulturen* in Form einer Anhandgabe für einen bestimmten Zeitraum zunächst in Raumverbänden oder Etagenfluren, später insgesamt zur eigenverantwortlichen Nutzung zu überlassen.

Wir möchten uns ganz herzlich für die kritisch-solidarische Unterstützung von vielen Seiten bedanken und wünschen uns eine konstruktive Auseinandersetzung mit dem vorliegenden Ergebnis.



# ALLES MUSS ANDERS WERDEN

Unsere Gesellschaft steht heute vor Herausforderungen, die eine grundsätzliche Veränderung der Einstellung und des Handelns erfordern. Der Klimawandel bedroht die Grundlagen des Planeten und stellt unser Wirtschaftssystem und Konsumverhalten radikal in Frage. Globale Migrationsbewegungen werden sich in Zukunft verstärken, in den großen Städten gefährden zunehmende Segregation und Ausschlüsse das Zusammenleben und weltweit unterhöhlt das Erstarken rechts-extremer Bewegungen die Grundlagen der Demokratie. Auch die zunehmende Digitalisierung des Alltags stellt eine Herausforderung für das menschliche Miteinander dar: Direkte Kommunikation scheint in Anbetracht der Möglichkeit, den persönlichen Kontakt im Virtuellen ersetzen zu können, immer schwieriger zu werden und stumpft die Menschen für Gestaltung des Zusammenlebens ab. Angesichts dieser Herausforderungen stellen sich grundlegende Fragen nach der Legitimation politischen Handelns, dem Charakter von Öffentlichkeit und Kommunikation sowie dem Verständnis kultureller Identitäten und deren Ausdrucks.

Eines steht fest: ein Weiter-So wird es nicht geben. Vielmehr braucht es heute mehr denn je Orte, an denen diese Herausforderungen diskutiert und in einer zivilgesellschaftlichen Praxis verhandelt werden können. Es braucht neue, radikal andere Weisen des Denkens und Handelns sowie Antworten auf die Frage, wie wir zukünftig zusammenleben wollen. Die Bereitschaft zur Veränderung und der Willen zum zivilgesellschaftlichen Engagement sind vorhanden. Es stellt sich allein die Frage, ob wir es uns als Gesellschaft leisten wollen, diese Ressourcen und Potentiale zu verschwenden – oder ob wir Orte schaffen, an denen sie produktiv gemacht werden.

Das *Offene Haus der Kulturen* kann ein solcher Ort sein: Ein Ort, an dem soziale, politische Akteur\*innen und Künstler\*innen verschiedener Disziplinen sowie Menschen unterschiedlicher Herkunft, Religion, sexueller Orientierung, Alter, mit und ohne Behinderung und unabhängig von ihren ökonomischen Hintergründen in Austausch treten. Es kann ein Raum streitbaren gesellschaftlichen Denkens und Handelns werden, in dem stets neu verhandelt wird, was politischer und künstlerischer Ausdruck einer sich stark wandelnden (Stadt-)Gesellschaft auf



einem sich rasch verändernden Planeten ist. Nicht zuletzt sollte es zu einem Ort des Ankommens für Menschen verschiedener Herkunft werden – wenn unter Heimat ein Ort verstanden wird, der wandelbar ist und sich aktiv gestalten lässt.

Und das Gute ist: Der Grundstein dafür ist in einem seit Jahren laufenden Prozess gelegt worden. Die Arbeit muss nur fortgesetzt werden.





# VOM STUDIERENDENHAUS ZUM OFFENEN HAUS DER KULTUREN

Die Geschichte des *Offenen Hauses der Kulturen* ist die Geschichte eines mehr als zehn Jahre währenden demokratischen Engagements, die auf vielfache Weise an die kritische Tradition der Stadt Frankfurt anknüpft. Sie ist verbunden mit dem Wandel der umliegenden Stadtteile und tief verankert im zivilgesellschaftlichen Geist der hier lebenden Menschen.

Spätestens seit die Universität ab der Jahrtausendwende mit ihrem Wegzug aus Bockenheim begann, wuchsen die Befürchtungen, dass auf dem alten Universitätscampus ein Investoren-Quartier entstehen und somit der Stadtteil seine Identität verlieren würde. Ein erster Rahmenplan sah überwiegend Bürobebauung und ein beinahe vollständiges Ausradieren der Geschichte des Ortes vor. Das denkmalgeschützte Studierendenhaus sollte, im historisierenden Rückgriff auf eine Stadtmarke des 19. Jahrhunderts, einem Grünstreifen weichen. Mit ihm verschwinden sollte zugleich eine äußerst lebendige gesellschaftliche und kulturelle Praxis.

Nach einer ersten Schockstarre organisiert sich vielfältiger und bunter Protest im Stadtteil. 2009 gründen sich mehrere Bürger\*innen-Initiativen und informieren in öffentlichen Versammlungen, Campus-Spaziergängen und Demonstrationen über die Pläne. Sie bleiben nicht bei Kritik stehen, sondern sie aktivieren die im Viertel vorhandene Phantasie. So entwickelt sich rasch eine alternative Planung, durch die vielen Menschen erst bewusst wird, welches Potential hier vorhanden ist. In den 2011 von der Stadt eingerichteten Planungswerkstätten erhält der Verein *Offenes Haus der Kulturen* von den zahlreichen Teilnehmer\*innen breiten

Rückhalt für sein Konzept einer Weiterentwicklung des Studierendenhauses. Über die von den Bürger\*innen-Initiativen hergestellte Öffentlichkeit gelingt es, im „Konsensplan“ den Erhalt des Gebäudes zu sichern und seine kulturelle Nutzung festzuschreiben.

Während in den folgenden Jahren die meisten aus dem Stadtteil heraus entwickelten Visionen für den Campus an mangelnder Unterstützung durch die Stadtpolitik scheitern und die Planungen zum Kulturcampus stagnieren, festigt sich unter dem Dach des *Offenen Hauses der Kulturen* ein weitverzweigtes Netzwerk zivilgesellschaftlicher Initiativen. Ein wachsendes soziokulturelles Programm treibt in den Ritzen des vor sich hin dämmernden Campus Blüten: Feste, Diskussionsveranstaltungen, Ausstellungen, Filmvorführungen, Theater und Konzerte bringen Leben auf das Areal und setzen sich mit alternativen Planungsentwürfen, aber auch einem in Bewegung geratenen Verständnis von kultureller Identität auseinander.

Als Ende 2015 eine Notunterkunft für Geflüchtete auf dem Campus errichtet wird, bildet sich rund um das wöchentliche Sonntagscafé ein vielfältiges Angebot aus Beratung, Hilfe, Ferienspielen, Filmabenden, Festen und vielem mehr. Hier begegnen sich Menschen, die sonst wohl nicht zusammengekommen wären. Good Morning Deutschland, ein Radio von und für geflüchtete Menschen, sendet aus dem Studierendenhaus. Im Projekt Signal Labsaal gestalten Streetartkünstler die Außenfassade der Geflüchtetenunterkunft mit Motiven aus der Exilgeschichte der Frankfurter Schule. Die vermeintliche gesellschaftliche „Krise“ - auf dem Campus wird sie zum unerwarteten Aufbruch.

Heute ist die Umsetzung des *Offenen Hauses der Kulturen* im Koalitionsvertrag der amtierenden Stadtregierung

ausdrücklich festgeschrieben, und seit 2017 unterstützt die Stadt das Vorhaben mit einem Posten in ihrem Haushalt. Der kleine Verein von zunächst wenigen unermüdlich Aktiven ist durch beharrliche Arbeit, Offenheit sowie viel Gespräch und Diskussion zu einer Initiative aus rund hundert Frankfurter\*innen aus den unterschiedlichsten Bereichen angewachsen. Breit vernetzt in die Stadtgesellschaft gestalten diese Menschen den anstehenden Übergang in eine aufregende Zukunft und machen so die bislang abstrakte Idee eines Kulturcampus konkret.

## Weiterentwicklung einer demokratischen Tradition

Das Studierendenhaus ist nicht zufällig der Kondensationsort einer solch ungewöhnlichen Dynamik. Es ist ein bedeutendes Symbol für die Demokratisierung nach der Zeit des Nationalsozialismus und des Zweiten Weltkriegs. Seine u.a. mit amerikanischen Geldern finanzierte Errichtung war unmittelbar mit der Erfahrung von Diktatur und Barbarei verbunden



und steht symbolisch für die Rückkehr der „Frankfurter Schule“ aus dem Exil. Über die wechselvollen Zeiten hinweg war es ein Hort der kritischen Auseinandersetzung mit dem Bestehenden und der Forderung nach einer utopischen Praxis in einer anderen Gesellschaft. Als solches hat es die Frankfurter Geschichte geprägt wie wenige andere Gebäude.

Die nach Deutschland zurückgekehrten Wissenschaftler des Instituts für Sozialforschung um Horkheimer und Adorno waren sich bewusst, dass Demokratie nur in einer

sich immer wieder neu reflektierenden Praxis bestehen könne. Und das Studierendenhaus sollte eine der materiellen Grundlagen dafür sein. In seiner Eröffnungsrede widmete Rektor Max Horkheimer den Neubau 1953 einer Jugend, die „den Geist der realen und tätigen Demokratie praktiziert.“ Dieser an Solidarität, unabhängiges Denken und das Bedürfnis nach Freiheit gekoppelte demokratische Geist bedürfe „der Übung und der Gelegenheit, des Beispiels und des Umgangs.“ Dann werde sich die Wirkung des Studierendenhauses „aufs Ganze der Universität und weiterhin erstrecken“, es werde „ihr Zentrum werden.“

In den folgenden Jahrzehnten haben Initiativen aus diesem Haus in die Stadt Frankfurt und in die Bundesrepublik hinein gewirkt: Da gab es seit den 50er Jahren den diskus, eine der fortschrittlichsten Zeitschriften des Landes, die neue Bühne, die als Avantgarde-Theater wichtige neue Impulse entwickelte und die Studiogalerie, in der avantgardistische Kunst gezeigt und Fluxus-Happenings stattfanden. Schon Anfang der 60er Jahre setzte man sich hier mit der deutschen Schuld auseinander und kritisierte früher als anderswo den Krieg in Vietnam. Und es gab die Studentenbewegung von 1968, u.a. mit den Protesten gegen die Notstandsgesetze und dem Tomatenwurf im Festsaal des Hauses, der für den Beginn der zweiten Frauenbewegung in Deutschland steht. In den 70er und 80er-Jahren trafen sich hier die Friedens- und die Umweltbewegung, Anfang der 2000er-Jahre war das Haus die bundesweite Schnittstelle der erfolgreichen Proteste gegen die Studiengebühren und in den 2010er Jahren das Zentrum der Blockupy-Proteste. In den letzten Jahren schließlich fanden hier u.a. die Auseinandersetzungen um ein Recht auf Stadt und für die Rechte von Geflüchteten ihren Raum.

66 Jahre nach seiner Eröffnung geht die universitäre Nutzung des Studierendenhauses heute ihrem Ende entgegen. Als *Offenes Haus der Kulturen* soll es nun zum Studienort für die ganze Stadtgesellschaft werden. Dabei kann es in vielerlei Hinsicht an seine Tradition anknüpfen, muss sich aber auch neu erfinden.

# EINE UTOPIE VON STADT

Frankfurt ist im Wandel: Im Zentrum entstehen aufgewertete Räume wie die neue Altstadt, die vor allem dem Konsum und Tourismus dienen. Drumherum entstehen, als Reaktion auf die herrschende Wohnungsnot, neue Stadtteile wie der Riedberg oder das Europaviertel, in denen meist teurer Wohnraum geschaffen wird. Wohnhäuser stehen neben Wohnhäusern, Ärztezentren, Gewerberäumen und Einkaufszentren – doch das Leben der Bewohner\*innen spielt sich aufgrund der Beschaffenheit der Viertel nicht in der Öffentlichkeit ab, sondern im Privatbereich. Während der öffentliche Raum zunehmend dem Gebrauch entzogen wird, kommt es zu einer Art Renaissance des Biedermeiers: dem Rückzug ins Private. Diese Tendenz wird verstärkt, indem die soziale Durchmischung der Viertel zurückgeht und immer mehr öffentlicher Raum privatisiert wird. Damit entstehen scheinbar unüberbrückbare Grenzen, die zufällige Begegnung und Kommunikation und die Erfahrung von Differenzen verhindern. Gesellschaftliche

Belange sind nicht mehr mit dem eigenen Erfahrungsraum verbunden. Als Folge begreifen sich die Menschen nicht mehr als Teil einer gemeinsamen Gesellschaft, die sie aktiv mitgestalten können – kurzum: sie entpolitisieren sich.

Aber: Stadt, das ist mehr als alt-neue Fassaden, die ihren touristischen Wert steigern, mehr als die Kulturhighlights für das Städteranking, mehr als die Wohnungen, in denen teuer geschlafen wird. Stadt, das sind vor allem die Menschen, die sie gestalten, sich um sie sorgen und in ihr Solidarität praktizieren.

In Frankfurt gibt es ein lebendiges kulturelles Leben, zahlreiche Gruppen, die Gesellschaft neu erproben und soziale Aufgaben übernehmen. Aber in Frankfurt fehlen Räume jenseits des Verwertungszwangs, in denen sich dieses Miteinander bündeln und entfalten kann.

Das *Offene Haus der Kulturen* ist längst ein solcher Ort: Heute arbeiten rund 30 Gruppen, Initiativen und Organisati-



onen unter seinem Dach daran, Stadtgesellschaft neu zu denken. Und diese Zusammensetzung von Menschen und Gruppen und damit diese Bandbreite an Ressourcen ist einmalig in Frankfurt: An keinem anderen Ort arbeiten Aktivist\*innen, Künstler\*innen, Pädagog\*innen, Wissenschaftler\*innen, Sozialarbeiter\*innen und viele andere so eng zusammen an einem Konzept für die Umsetzung einer gemeinsamen Vision und stellen dafür ihre persönlichen und professionellen Ressourcen, Kapazitäten und ihr Wissen zur Verfügung. Sie verstehen das *Offene Haus der Kulturen* als einen Ort, der aktivistische, soziale, politische, wissenschaftliche, künstlerische, kulturelle und kulinarische und damit gesellschaftliche Praxis bietet, erzeugt und fördert.

## Ein Ort für die Vielfalt der Stadtgesellschaft

Damit dies eine Zukunft hat, muss das *Offene Haus der Kulturen* offen sein sowohl im Zugang wie in der geistigen



Haltung seiner Nutzer\*innen: Das bedeutet, es steht besonders Menschen, Gruppen und Initiativen offen, die aus ökonomischen Gründen, Gründen der Herkunft, der Klasse, der Sexualität, des Genders, wegen ihres kritischen Charakters oder ihrer Bedürfnislagen woanders wenig Platz haben. Das heißt in der Konsequenz, dass der Zugang niedrigschwellig und barrierefrei sein muss.

Wenn dies gelingt, kann das *Offene Haus der Kulturen* im Zentrum Frankfurts zu einem sichtbaren Ort von Menschen dieser Stadt für Menschen dieser Stadt werden, der als Raum für gesellschaftliche Gestaltung erkennbar ist. Im gewachsenen Stadtteil Bockenheim will das *Offene Haus* seine Aufgabe als Bühne für gesellschaftliche Prozesse ernst nehmen und als Ort für Austausch, Diskussion, Streit, Widerständigkeit, kulturelle Teilhabe und künstlerische Praxis zu dem Treffpunkt der Stadt Frankfurt werden und damit wieder die Möglichkeit für gesellschaftliche Gestaltung sichtbar machen. Dafür ist es wichtig, dass das *Offene Haus der Kulturen* die Tradition der Selbstorganisation fortführt. Es wird von denjenigen, die im Haus aktiv und bereit sind, sich auf eine kollektive und solidarische Verbindlichkeit einzulassen, basisdemokratisch und in Sorge um die Umwelt verwaltet und wird damit zum Labor radikal demokratischer Gesellschaft.

Was im *Offenen Haus der Kulturen* stattfindet, ist gelebte Gesellschaftlichkeit und denkt die Öffentlichkeit als Raum, in dem die verschiedensten Menschen und Gruppen miteinander friedlich und selbstbestimmt ausloten können, wie Stadt in Zukunft gelebt werden will. Das *Offene Haus der Kulturen* steht damit für Vielfalt: Es ist Proberaum, Ausstellung, Atelier, Büro, Café, Schule, Versammlungsraum, Kindergarten, Club, Garten, Wohnen, Rückzugsort und Bühne, freie Universität, Kino und vieles mehr. Auf dem zukünftigen Kulturcampus gelegen wird es Vermittlungsort, Haus der freien Kunstszene der Stadt, Ort politischen Lebens und des kulturellen Austauschs sein.

Kurzum: Das *Offene Haus der Kulturen* will nicht die Stadtgesellschaft, wie sie im Moment ist, reproduzieren und damit dem Status quo dienen, sondern will ein Ort sein, in dem von einer Veränderbarkeit der Gesellschaft zum Positiven ausgegangen wird: Eine Utopie von Stadt soll hier nicht nur denkbar, sondern im Miteinander des Diskurses, in gemeinsamer Gestaltung und Eigeninitiative erlebbar gemacht werden.

# II. UMSETZUNG

- Ressourcen und Möglichkeiten
- Betreibermodell
- Selbstverwaltung
- Wirtschaftlichkeit
- Anhandgabe für die Gestaltung des Übergangs



# Ressourcen und Möglichkeiten

## Ressource Geschichte

Die künftige Gestalt des *Offenen Haus der Kulturen* wird als Weiterentwicklung der historischen Bedeutung und Funktionen des Studierendenhauses gedacht. Den Kern des Selbstverständnisses bildet das Entstehen für Freiräume, die „soziale, künstlerische, sportliche Tätigkeiten, Liebe zum Denken und Forschen, zum Diskutieren, zur kreativen Muße“ ermöglichen (Max Horkheimer).

## Ressource zivilgesellschaftliches Engagement

Wir betrachten das *Offene Haus der Kulturen* als dichten sozialen Raum, der Nutzer\*innen, Gästen und der städtischen Bevölkerung eine Fülle an unterschiedlichen gesellschaftlichen Praktiken, Anlässen und Aktivitäten bietet. Die wesentliche wirtschaftliche Basis aller Tätigkeiten wird das zivilgesellschaftliche Engagement sein. Seine Bedeutung wächst angesichts der zunehmenden Individualisierung und dem damit verbundenen Verlust sozialer Bindungen. Diese Vereinzelung kann die gesellschaftliche Integration von Menschen oder ganzen sozialen Gruppen erschweren. Das individuelle Engagement hilft hingegen, Menschen einzubinden. Es schafft Gemeinschaft und bietet Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten und politische Artikulation.

## Ressource Gebäude

Das Studierendenhaus ist in seiner architektonischen Struktur einzigartig in Frankfurt. Zu den besonderen Qualitäten des Gebäudes gehört die großzügige, auf Kommunikation angelegte Raumaufteilung:

- Seine breiten und um einen Innenhof gruppierten Flure ermöglichen Begegnung und laden zum Austausch ein. Diese Verkehrsflächen, die - unter einem Verwertungsaspekt betrachtet - nicht vermietbare Flächen sind, sollen ihre architektonisch gedachte Funktion beibehalten.
- Die Vielzahl an vorhandenen Räumen mit ganz unterschiedlichen Größen und Qualitäten lässt vielfältige Nutzungen zu, ohne sie bereits vorzuschreiben: vom imposanten lichtdurchfluteten Festsaal mit seiner Kino-Projektionstechnik über das heutige Café KoZ bis zu den vielen variabel nutzbaren Klubräumen.
- Die unkomplizierte und niedrighschwellige Praxis der Raumvergabe im Studierendenhaus und die Nutzung großer Teile des Hauses bei aktuellen Anlässen wird Vorbildfunktion für die künftige Raumvergabe im *Offenen Haus der Kulturen* haben.

## Nutzungsdimensionen

Ausgehend von diesen sozialräumlichen Rahmenbedingungen und Ressourcen des Hauses unterscheiden wir drei Dimensionen von Nutzungsarten:

### Was findet in den Räumen statt?

- Die zukünftige Nutzung im *Offenen Haus* orientiert sich an der gegenwärtigen Praxis: Gruppen- und Arbeitstreffen, Kongresse, Musik, Vorträge, Veranstaltungen, künstlerische Produktion und Ausstellung, Essen, Wohnen, Kinderbetreuung, Unterricht, Büroarbeit und vieles mehr.
- Dazu bekommen einzelne Räume mit einer bestimmten Funktion wie Musikproberäume, Theater-/Tanzproberäume und Ateliers eine entsprechende (Grund-) Ausstattung.
- Die Ausstattungssituation der offenen Räume wird verbessert, ohne die flexible Nutzung zu sehr einzuschränken. Angesichts des niedrigschwiligen Zugangs und der Absicht, auch kostenfreie oder kostengünstige Raumangebote zu machen, werden die Kosten für die Ausstattung gering gehalten werden müssen.

### Unter welchen Bedingungen findet der Zugang statt?

- Das *Offene Haus* entwickelt Kriterien für ein Antrags- und Auswahlverfahren über Zugangsbedingungen, Mietpreis (kostenfrei/Teilkosten/Vollkosten) sowie die Mietdauer für die unterschiedlichen Raumnutzungen. Die Erfüllung der Kriterien wird in regelmäßigen Abständen überprüft; von ihr ist die weitere Überlassung an die jeweiligen Antragsteller\*innen abhängig.
- Vermietungs- und Nutzungsmodelle, bei denen die Mieter\*innen und Nutzer\*innen Vollkosten zzgl. Überschuss übernehmen, werden explizit mit der Absicht der Erzielung von Überschüssen entwickelt. Diese Überschüsse dienen dazu, Räume auch kostenfrei bzw. gegen Übernahme von Teilkosten zur Nutzung zu überlassen.
- Vor allem die Räume ohne eine feste Vermietung werden grundsätzlich als solidarische Räume verstanden. Diese müssen auch Einzelpersonen und Gruppen offenstehen, die finanziell nicht in der Lage sind, Mieten zu bezahlen.

### Experimentelle und unkonventionelle Nutzungen

Diese dritte Dimension liegt quer zu den ersten beiden. Entsprechend dem offenen Selbstverständnis wird es auch experimentelle und unkonventionelle Nutzungen ermöglichen, z.B. Konferenzen, Ausstellungen oder Festivals, die das ganze Haus bespielen. Das *Offene Haus* möchte für aktuelle Anlässe Raum bieten, um interventionsfähig zu sein.

## Spezifische Raumnutzungen

### Festsaal

Der Festsaal ist ein attraktiver Raum, der in der Lage ist, Aufmerksamkeit in der Stadtöffentlichkeit herzustellen. Seine Nutzung lädt zu Veranstaltungen mit hohen Besucher\*innenzahlen oder zu Veranstaltungen mit hohem Platzbedarf ein. Er eignet sich für Konferenzen, Versammlungen, Kino, Theater, Konzerte, Partys, Werkproben usw. Durch seine Nutzung auf Vollkostenbasis (Mietzahlungen oder Ticket- und Getränkeverkauf) ist der Raum geeignet, seine eigenen Kosten zu refinanzieren, kostenfreie Veranstaltungen zu ermöglichen und andere Aktivitäten im Haus quer zu finanzieren.

### Café

Das heutige *Café KoZ* („Kommunikationszentrum“) soll unter neuem Namen weiterhin einen niederschwiligen Zugang zum Haus und Raum für Begegnungen und Austausch schaffen.



Das Angebot soll, nach Einbau einer Küche, um saisonal-regionale Mahlzeiten in Bio-Qualität erweitert werden. Im Kern wird er als gastronomischer Betrieb und Kiosk geführt werden, der wie auch der Festsaal Überschüsse erwirtschaften kann. Wichtig dabei wird ein auf Inklusion ausgerichtetes Grundverständnis sein. Ein Aufenthalt auch ohne Verzehrzwang muss möglich sein. Abends ist hier Raum für Diskussionen, Lesungen, Barabende, Konzerte und Partys.

## Büroetage

Im ersten Stock des Gebäudes – wo heute die Gruppenräume der studentischen Initiativen zu finden sind – können sich Bürogemeinschaften und Ateliers dauerhaft einrichten. Voraussetzung für die Vermietung wird die Nähe zum Leitbild des Hauses und die Bereitschaft sein, sich als Bürogemeinschaft zu organisieren und sich in die Selbstverwaltung des Hauses einzubringen.

## Konferenzräume

Für diese Räume ist angesichts der Raumknappheit in Frankfurt eine hohe Auslastung zu erwarten. Mit Blick auf Nutzer\*innengruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen ist ein Ausgleich zwischen kurzfristiger bzw. kurzzeitiger und langfristiger Vergabe anzustreben. Grundsätzlich werden sie als solidarische Räume begriffen, sowohl finanziell als auch im Sinne von Ausgleich und Rücksichtnahme.

## Proberäume und Offene Ateliers

Als Arbeitsmöglichkeit für die Freie Tanz- und Theaterszene werden Proberäume eingerichtet, die von den Nutzer\*innen eigenständig verwaltet werden. Im Keller gibt es Musikproberäume, die auf Stunden- oder Tagesbasis vergeben werden. Außerdem ermöglichen Künstlerateliers neben offenen Atelierzeiten auch angeleitete Gruppenangebote wie kunstpädagogische Workshops und Projekte.

## Eckraum (EG)

Der Eckraum ist das überaus wichtige Schaufenster des Hauses: Hier wird das Haus konkret und abstrakt sichtbar und erlebbar. Es ist ein Ort für Nutzer\*Innen und deren Selbstdarstellung, der Besucher\*innen und Laufpublikum anspricht.

## Kapelle

Die Kapelle wird heute schon in erster Linie für Konzerte ohne technische Verstärkung genutzt. Für diesen Raum sind auch andere architekturadäquate Nutzungen anzustreben.

## Kindertagesstätte

Die Kindertagesstätte gehört zur Tradition des Hauses und übernimmt weiterhin eine wichtige Funktion im Stadtteil. Schon seit der Vereinsgründung setzen sich Mitarbeiter\*innen der Kita für den Erhalt des Hauses und den Verbleib im Haus ein. Zudem leistet die Kita mit ihren Mietzahlungen einen erheblichen Beitrag zur Kostendeckung des Hauses.

## Wohnen und Beherbergung

Das *Offene Haus* will die Kooperation mit dem Studentenwerk fortsetzen. Sollte es sich neu orientieren, erwägt der Verein auch andere Nutzungsformen. Das *Athener Welcommon Hostel* könnte hierfür als Modell dienen (Selbstdarstellung: „It is also a place for social gathering and experiment, a center for innovation and art, as well as a centre for social and job integration for Greek locals, migrants and refugees.“). Denkbar sind auch gemeinschaftliche Wohnformen.

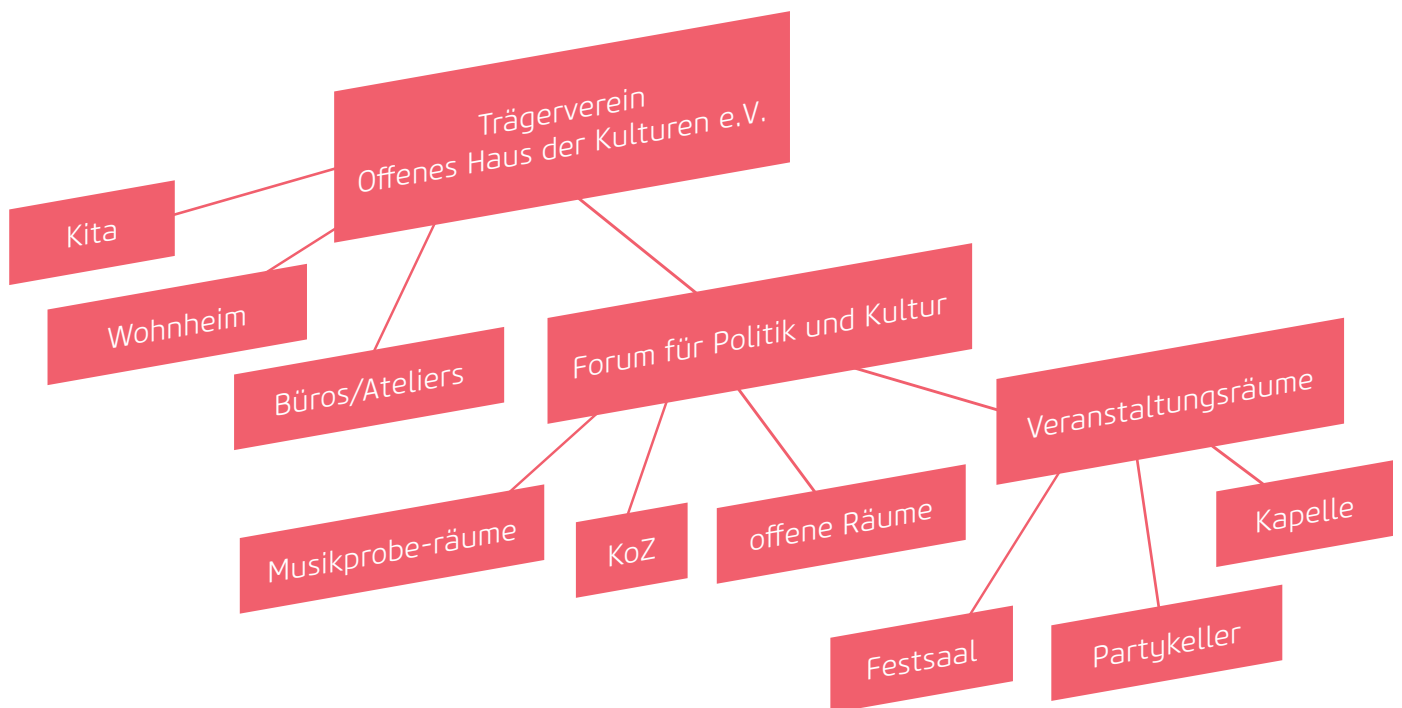
# Betreibermodell

Der Verein *Offenes Haus der Kulturen* wird der Trägerverein für das *Offene Haus* sein. Dies wird möglicherweise Satzungsänderungen bedürfen. Eine Rechtsform muss gefunden werden, die den Bedürfnissen und Anforderungen entspricht. Die Gründung einer GmbH ist angedacht, die einzelne unabhängige Wirtschaftsbereiche ermöglichen wird.

Dies werden sein:

- die Kindertagesstätte
- das Wohnheim
- die vermieteten Büro- und Atelierflächen
- das Forum für Politik und Kultur (Arbeitstitel), offene und solidarische Räume, Festsaal, Café, Partykeller, Kapelle.

Auch Café, Festsaal und Partykeller sind als eigene Wirtschaftsbereiche denkbar. Ein solcher wäre eigenverantwortlich tätig und würde den eigenen Nutzungsbereich organisieren (Reinigung, WC-Anlagen, Technikausstattung, Personalkosten usw.).



# Selbstverwaltung

Das Leitbild des *Offenen Hauses* setzt auf Mitwirkung und Verantwortung der verschiedenen Nutzer\*innen. Darüber hinaus braucht das *Offene Haus* eine breite gesellschaftliche und politische Unterstützung der Stadtgesellschaft. Es bedarf einer Organisationsstruktur, die den unterschiedlichen Interessen der Akteur\*innen – Nutzer\*innen und Unterstützer\*innen – gerecht wird.

- Das sind zum einen die verschiedenen Gruppierungen, die entweder dauerhaft oder zeitlich begrenzt Räume nutzen wollen und zur Finanzierung des Hausbetriebes beitragen werden.
- Das sind Einzelpersonen, die diesen Ort aufsuchen werden und sich mehr und intensiver einbringen wollen, als Besucher\*innen von Veranstaltungen.
- Das ist die Stadtgesellschaft – sowohl verschiedene gesellschaftliche Gruppen als auch städtische Gremien -, die ein Interesse an einem funktionsfähigen und lebendigen Haus haben, es politisch unterstützen wollen und ihren finanziellen Beitrag leisten werden.

Diese Organisationsstruktur wird den verschiedenen Interessengruppen eine verlässliche Mitbestimmung und Repräsentanz sichern und den offenen Charakter des Hauses wahren, damit sich keine Partikularinteressen durchsetzen und das *Offene Haus* seinen Charakter als lebendige und interventionsfähige Institution behält. Wer kann einen Raum langfristig mieten oder auch kurzzeitig nutzen? Was ist bei einem aktuellen dringenden Raumbedarf? Die Regelung dieser Fragen muss gemeinsam ausgehandelt werden.

Deshalb setzt das *Offene Haus der Kulturen* auf Selbstverwaltung als Organisationsprinzip. Somit wird die Tradition der studentischen Selbstverwaltung des Studierendenhauses auf erweiterter Stufe weitergeführt. Schon jetzt werden im Zusammenhang des *Offenen Hauses* Modelle der Entscheidungsfindung studiert und erprobt. Im Laufe eines Übernahmeprozesses wird diese Struktur der Organisation den Bedürfnissen und Veränderungen angepasst werden. Die aktuelle rechtliche Verfasstheit des *Offenen Hauses der Kulturen* als Verein wird möglicherweise durch andere rechtliche Organisationsformen ergänzt werden müssen.



# Wirtschaftlichkeit

Für die Umsetzung des oben beschriebenen Konzeptes erscheint es uns notwendig, das Gebäude sowie das Grundstück unabhängig vom Kapitalmarkt nutzen können. Eine Projektentwicklung dieser Art braucht eine langfristige Sicherheit. Unser Ansatz der Wirtschaftlichkeit bezieht sich nicht auf Verwertbarkeit oder Gewinnmaximierung. Vielmehr stützen wir uns auf Kategorien wie:

- sozialer Mehrwert
- soziale Barrierefreiheit
- sozialer Ausgleich
- solidarische Bewirtschaftung
- Miete ohne Rendite
- Nutzer-Mischkalkulation
- Selbstverwaltung
- eigene Akzente der Entwicklung setzen.

## Basis

Das *Offene Haus* übernimmt das gesamte Gebäude in Erbpacht für 1 € im Jahr von der Stadt Frankfurt am Main oder der ABG für 99 Jahre.

Dafür gehen sämtliche Rechte und Pflichten des Gebäudes sowie des Grundstücks an den Verein *Offenes Haus der Kulturen* über. Dazu gehören die Reparatur, die Restauration, die Sanierung und die Umbauten im Gebäude und die Investitionsbeschaffung, die Generierung von Einnahmen und die Gestaltung der Ausgaben.

Die Eigentümerschaft stellt die Grundlage für eine langfristige Finanzierung für die durch Sanierungsstau anstehenden baulichen Maßnahmen durch Kreditbeschaffung dar. Durch einen dem Projekt angemessenen jährlichen Mietpreis der Nutzer\*innen in Mischkalkulation lässt sich die jährliche Tilgung der Kredite erzielen. Mit der Übergabe des Hauses in Erbpacht wäre die Möglichkeit geschaffen, das Projekt in Selbstverwaltung zu entwickeln, unabhängig von einem Vermieter und nicht ausschließlich abhängig von öffentlichen Geldgebern zu sein. Zusätzlich zur notwendigen öffentlichen Förderung können z.B. Zuwendungen von Stiftungen und Kredite von Banken zur Finanzierung genutzt werden.

## Flächen

6.754,12	326,13	1.014,23	3.192,07	4.532,43
qm total	HN+NN-Kita	HN+NN-Wohnen	HN+NN-OHdK	HN+NN-total

Durch Umbaumaßnahmen und Raumumwidmungen können neuen Nutzungsbereiche erschlossen werden. Dadurch ergibt sich eine Nutzfläche (Hauptnutzfläche und Nebennutzfläche) von 4.532,43 qm bei einer Gesamtnutzfläche im Gebäude von insgesamt 6.754,12 qm.

## Kostenplan zur Investition der Sanierung in Bausteinen von 2022 bis 2030

Summe 1	Gesamtkosten	8.653.680,00 €
---------	--------------	----------------

Summe 2	Finanzierung	8.015.000,00 €
---------	--------------	----------------

Summe 3	Deckungssumme	638.680,00 €
---------	---------------	--------------

Die Finanzierung wird durch unterschiedliche Bausteine einer Finanzmittelbeschaffung aufgefangen und ausgeglichen. Hierzu ist geplant eine halbe Personalstelle zu schaffen, um dies zu erarbeiten. Die Bausteine bestehen überwiegend aus Bankkrediten mit 25 Jahren Kreditzeitraum sowie Mittelbeschaffung über Subvention, Förderung, Stiftungen und Eigenmitteln.

Die erforderlichen Finanzierungsmittel für die baulichen Maßnahmen werden über den Zeitraum von 9 Jahren immer geringer, und nach der Bauzeit fallen Instandhaltung und Reparaturen an. Für einen weitergehenden klimagerechten innovativen Umbau und für die Erneuerung der Haustechnik werden jedoch weitere Finanzierungsmittel als Rücklagen benötigt.

Avisierte Zuschüsse:

- Stadt Frankfurt am Main
- europäische Förderprogramme, Bundesförderungen, Landesförderungen
- Förderungen für Soziokulturelle Zentren
- Investive Förderprogramme für z.B. Soziales, Barrierefreiheit, Jugend, Klima, Nicht-produktive-Maßnahmen
- Denkmalschutz – Bundesmittel aus Kulturfond
- private Darlehen an den Verein oder die GmbH
- Eigenmittel
- Schenkungen
- Spenden

Die Finanzierung in den ersten 3 Jahren zur Realisierung der zwingend erforderlichen baulichen Maßnahmen des ersten Bausteins stellt folgende Zu- und Abflüsse an Finanzleistungen auf ein Jahr bezogen dar.

### Zu- und Abflüsse jährlich

Summe 1	netto Zuflüsse	jährlich	1.199.113,60 €	
---------	----------------	----------	----------------	--

Summe 2	netto Abflüsse	jährlich	631.154,67 €	996.666,67 €
---------	----------------	----------	--------------	--------------

Summe 3	brutto Abflüsse	jährlich	631.154,67 €	1.186.033,33 €
---------	-----------------	----------	--------------	----------------

Summe 4	Abflüsse total	jährlich	1.799.188,00 €	
---------	----------------	----------	----------------	--

Die jährliche Deckungssumme von ca. 600.000 € wird durch die Beteiligung der Stadt Frankfurt ausgeglichen.

Damit stellt die hier aufgezeigte Umgehensweise den besonderen Umgang der Wirtschaftlichkeit dar.

Diese bezieht sich auf eine Langzeitperspektive und wird durch ebenso viele unterschiedlichste Finanzierungsbausteine wie auch die vielfältige Nutzung und deren bunte Nutzer aufgefangen.

Dem zukunftsfähigen Projekt gerecht werdend ist dies eine positive Bilanz.

Hierzu die Tabellen

- Zusammenstellung der baulichen Investitionen in 4 Bausteinen
- Gesamtverteilung Zu- + Abflüsse sowie der baulichen Kosten
- Überblick der Zu- + Abflüsse
- Kostenplan bauliche Maßnahmen

## Kostenplan bauliche Maßnahmen

### Kosten

Pos.	Art	Verwendung	A
1	Baumaßnahmen – siehe Liste 02	Restaurieren Sanieren Umbauen	5.400.000,00 €
2	Baunebenkosten	30 %	1.620.000,00 €
3	Rücklagen		252.000,00 €
Summe	netto		7.272.000,00 €
	+ 19%		1.381.680,00 €
<b>Summe 1</b>	<b>Gesamtkosten</b>		<b>8.653.680,00 €</b>

### Finanzierung

Pos.	Art	Verwendung	D
1	Bank		6.250.000,00 €
2	Subventionen		275.000,00 €
3	Förderungen		380.000,00 €
4	Zuschüsse		240.000,00 €
5	Eigenmittel		350.000,00 €
6	Stiftungen		125.000,00 €
7	Bundesmittel		145.000,00 €
8	Landesmittel		220.000,00 €
9	Stiftung Denkmalpflege		30.000,00 €
<b>Summe 2</b>	<b>Finanzierung</b>		<b>8.015.000,00 €</b>

### Unterfinanzierung

<b>Summe 3</b>	<b>Deckungssumme</b>		<b>638.680,00 €</b>
----------------	----------------------	--	---------------------

## Überblick der Zu- + Abflüsse auf ein Jahr bezogen

### Zuflüsse

Pos.	Art	Verwendung	A €	B qm	C Monat	D Jahr
1	Nettokaltemiete	Quersumme Nutzermix	5,65 €	4532,00	25.605,80 €	307.289,60 €
2	Nebenkosten	Quersumme Nutzermix	3,50 €	4532,00	15.862,00 €	190.344,00 €
	Bank	Kredite auf 25 Jahre			43.750,00 €	525.000,00 €
	Subvention/Förderungen/Zuschüsse	siehe Liste 05 auf 10 Jahre			11.791,67 €	141.500,00 €
	Eigenmittel	siehe Liste 05 auf 10 Jahre			2.916,67 €	35.000,00 €
<b>Summe 1</b>	<b>netto Zuflüsse</b>	<b>jährlich</b>			<b>99.926,13 €</b>	<b>1.199.113,60 €</b>

### Abflüsse

Pos.	Art	Verwendung	A €	B qm	C Monat	D Jahr	E 1. Baustein – 3 Jahre	F auf 1 Jahr
1	Nebenkosten	Quersumme Nutzermix	3,50 €	4532,00	15.862,00 €	190.344,00 €		
2	Personalkosten	Quersumme Nutzermix			13.000,00 €	156.000,00 €		
3	Brand-Schallschutz / Verkehrss.	Türen / Brandmelder / Akustik					400.000,00 €	133.333,33 €
4	Technische Gebäudeausrüstung	HSL/EL/Aufzug/Lüftung/Ku					300.000,00 €	100.000,00 €
5	Haustechnik Nutzerspezifisch	Gas/Wasser/Heiz/EI					150.000,00 €	50.000,00 €
6	Veranstaltungstechnik	Licht/Beschallung/Projektion					200.000,00 €	66.666,67 €
7	Rückbau zum Denkmal	offene Flure 1.OG (kl. Räume)					200.000,00 €	66.666,67 €
8	Besonderer Einbau Nutzerspezifisch	Themenräume/Musik/Tanz/Kunst					300.000,00 €	100.000,00 €
9	Sanierung/Renov./Altsan/Bau	Türen/Fenster/Wand/Boden					400.000,00 €	133.333,33 €
10	Freianlagen	Licht/Beschallung/Orientierung/Müll					100.000,00 €	33.333,33 €
11	Unvorhergesehenes	anteilig alles					250.000,00 €	83.333,33 €
12	Tilgung Bank – Darlehn	jährlich für 7.680.000 € auf 25 Jahre						
13	Tilgung Privat – Darlehn	jährlich für 500.000 € auf 15 Jahre						
14	Zinsaufwendungen – Bankdarlehn	Von 7.680.000 €	2%	153.600,00 €		6.144,00 €		
15	Zinsaufwendungen – Privatarlehn	Von 500.000 €	2%	10.000,00 €		666,67 €		
<b>Summe 1</b>	<b>netto</b>	ohne Nebenkosten				<b>613.154,67 €</b>		<b>766.666,67 €</b>
30%	Baunebenkosten	Planer/Anträge/Genehmigung				0,00 €		230.000,00 €
<b>Summe 2</b>	<b>netto Abflüsse</b>	real einschl. Nebenkosten				<b>613.154,67 €</b>		<b>996.666,67 €</b>
19%	MwSt.	zur Zeit				0,00 €		189.366,67 €
<b>Summe 3</b>	<b>brutto Abflüsse</b>	real einschl. Nebenkosten				<b>613.154,67 €</b>		<b>1.186.033,33 €</b>
<b>Summe</b>	<b>Total – Abflüsse</b>	<b>für die ersten 3 Jahre</b>						<b>1.799.188,00 €</b>

## Zusammenstellung der baulichen Investitionen bei Sanierung in kleinen Schritten - 4 Bausteine

Pos.	Art	Verwendung	A TOTAL	B Baustein 1	C Baustein 2	Baustein 3	I Baustein 4
1	Brand- Schallschutz/Verkehrss.	Türen/Brandmelder/Akustik	900.000,00 €	400.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	200.000,00 €
2	Technische Gebäudeausrüstung	HSL/El./Aufzug/Lüftung/Kü.	600.000,00 €	300.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
3	Haustechnik Nutzerspezifisch	Gas/Wasser/Heiz./EL.	350.000,00 €	150.000,00 €	100.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
%	Veranstaltungstechnik	Licht/Beschallung/Projektion	450.000,00 €	200.000,00 €	150.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
*	Rückbau zum Denkmal	offene Flure (kleine R. 1.OG)	400.000,00 €	200.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	0,00 €
6	Besonderer Einbau Nutzerspezifisch	Themenräume-Musik/Tanz/Kunst	700.000,00 €	300.000,00 €	200.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
=	Sanierung/Renov./Altlasten/Bau	Tür/Fenster/Wand/Boden	1.200.000,00 €	400.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	200.000,00 €
>	Freianlagen	Licht/Beschilder-/Orientierung/Müll	300.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
9	Unvorhergesehenes	anteilig alles	500.000,00 €	250.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	50.000,00 €
<b>Summe 1 netto</b>		ohne Nebenkosten	<b>5.400.000,00 €</b>	<b>2.300.000,00 €</b>	<b>1.300.000,00 €</b>	<b>1.000.000,00 €</b>	<b>800.000,00 €</b>
30%	Baunebenkosten	Planer/Anträge/Genehmigung	1.620.000,00 €	690.000,00 €	390.000,00 €	300.000,00 €	240.000,00 €
<b>Summe 2 netto</b>		real einschl. Nebenkosten	<b>7.020.000,00 €</b>	<b>2.990.000,00 €</b>	<b>1.690.000,00 €</b>	<b>1.300.000,00 €</b>	<b>1.040.000,00 €</b>
19%	MwSt.	zur Zeit	1.333.800,00 €	568.100,00 €	321.100,00 €	247.000,00 €	197.600,00 €
<b>Summe 3 brutto</b>		real einschl. Nebenkosten	<b>8.353.800,00 €</b>	<b>3.558.100,00 €</b>	<b>2.011.100,00 €</b>	<b>1.547.000,00 €</b>	<b>1.237.600,00 €</b>
Finanzen	Brutto bereitstellen + abrufen für den Zeitraum		alle 4 Bausteine	direkt 2022	2025	2028	2030

Die hier beschriebenen Zahlen + Werte setzen sich aus der augenscheinlichen Substanzaufnahme sowie der Begehung mit der ABG / FAAG sowie dessen Kostengrobschätzung einer Komplettsanierung aus 2013 von ca. ehemals 6 ab 2022 von ca. 10 Millionen netto auseinander. Dies bedeutet den Auszug sämtlicher Nutzer. Im Gegensatz zur Vorgehensweise der ABG gehen wir von einer minimalen Sanierung + Investition in Bausteinen 1-4 im bespielten Betrieb für die kommenden Jahre aus.

Die hier beschriebenen Daten haben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Zur Kostensicherheit sind externe Fach-Planer aus den einzelnen Disziplinen zu beauftragen um dies zu untersuchen und zu definieren.



## Gesamtverteilung der Zu- + Abflüsse an Hauskosten einschließlich der baulichen Investitions-, Sanierungs-, Sanierungs- + Umbaukosten

Grundkosten	A	B	C	X	C	Haus im Monat	X	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
	qm	0,00 €	€	€	€	€	€	€	Bereiche/des-Wohn.	Killa	Kirche	Wohnheim	ohdk./1/2	Eingang Haus 1/12	Ausgang Haus 2/12	Ausgang Haus 3+4/12	Ausgang 5-10 Invest	Ausgang San.ohk	Summe Haus /12	
<b>1</b>	<b>Pacht</b> 0,754/2qm von areon/ohar	4.532,00	3,50 €	15.862,00 €	15.862,00 €	15.862,00 €	15.862,00 €	15.862,00 €		23.472,00 €	0,00 €	73.008,00 €	210.672,00 €	307.152,00 €						
	Killa	3,50 €	3,50 €	12.152,00 €	12.152,00 €	12.152,00 €	12.152,00 €	12.152,00 €												
	Kirche	0,00 €	0,00 €	1.885,00 €	1.885,00 €	1.885,00 €	1.885,00 €	1.885,00 €												
	Wohnen	1.014,00	6,00 €	6.084,00 €	6.084,00 €	6.084,00 €	6.084,00 €	6.084,00 €	96.480,00 €											
	ohdk.	3.192,00	5,50 €	17.555,00 €	17.555,00 €	17.555,00 €	17.555,00 €	17.555,00 €												
<b>Summe 1 Eingang</b>	<b>ca. Pacht – Summe Haus</b>																			
<b>2</b>	<b>Nebenkosten</b> 6.754/12 qm davon am eichenbar	4.532,00	3,50 €	15.862,00 €	15.862,00 €	15.862,00 €	15.862,00 €	15.862,00 €		13.692,00 €	0,00 €	42.588,00 €								
	Killa	3,50 €	3,50 €	1.141,00 €	1.141,00 €	1.141,00 €	1.141,00 €	1.141,00 €												
	Kirche	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €												
	Wohnen	1.014,00	3,50 €	3.549,00 €	3.549,00 €	3.549,00 €	3.549,00 €	3.549,00 €	56.280,00 €											
	ohdk.	3.192,00	3,50 €	11.172,00 €	11.172,00 €	11.172,00 €	11.172,00 €	11.172,00 €												
<b>Summe 2 Ausgang</b>	<b>ca. Nebenkosten Summe Haus</b>																			
<b>3</b>	<b>Personal</b> 6.754/12 qm davon am eichenbar	3 X	3.000 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	108.000,00 €											
	ca. Nebenkosten Summe Haus	3 X	500 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	18.000,00 €											
	Veranstaltung Orga-Technik-Medien	1 X	2.500 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	30.000,00 €											
<b>Summe 3+4 Ausgang</b>	<b>ca. Personal-Veranstaltung-Organis.-Technik-Medien</b>																			
<b>4</b>	<b>Investitionskosten</b>																			
<b>5</b>	<b>Brand-Schallschutz Verkehrssicherung</b>	B-1		11.111,11 €	11.111,11 €	11.111,11 €	11.111,11 €	11.111,11 €	30.000,00 €	10.000,00 €	20.000,00 €	0,00 €	0,00 €	103.333,33 €						
<b>6</b>	<b>Technische Gebäudeaerüstung</b>	B-1		8.333,33 €	8.333,33 €	8.333,33 €	8.333,33 €	8.333,33 €	20.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €	0,00 €	0,00 €	100.000,00 €						
<b>7</b>	<b>Haustechnik</b>	B-1		4.166,67 €	4.166,67 €	4.166,67 €	4.166,67 €	4.166,67 €	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €	0,00 €	0,00 €	40.000,00 €						
<b>8</b>	<b>Veranstaltungstechnik</b>	B-1		5.555,56 €	5.555,56 €	5.555,56 €	5.555,56 €	5.555,56 €	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €	0,00 €	0,00 €	56.666,67 €						
<b>9</b>	<b>Rückbau zum Denkmal</b>	B-1		5.555,56 €	5.555,56 €	5.555,56 €	5.555,56 €	5.555,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	66.666,67 €							
<b>10</b>	<b>Besondere Einbauten Nutzer spezifisch</b>	B-1		8.333,33 €	8.333,33 €	8.333,33 €	8.333,33 €	8.333,33 €	50.000,00 €	10.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	50.000,00 €							
<b>Summe 5-10 Ausgang</b>	<b>Investitionskosten</b>																			
<b>11</b>	<b>Sanierung / Restaurierung / Umbau</b>	B-1		11.111,11 €	11.111,11 €	11.111,11 €	11.111,11 €	11.111,11 €	50.000,00 €	10.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	83.333,33 €							
<b>12</b>	<b>Freianlagen Nutzungsgeschiedigt</b>	B-1		2.777,78 €	2.777,78 €	2.777,78 €	2.777,78 €	2.777,78 €	20.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	0,00 €	13.333,33 €							
<b>13</b>	<b>Unvorhergesehenes</b>	B-1		6.944,44 €	6.944,44 €	6.944,44 €	6.944,44 €	6.944,44 €	50.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	10.000,00 €	33.333,33 €							
<b>Summe 11-13 Ausgang</b>	<b>Sanierungs-, Restaurierungs-, + Umbaukosten</b>																			
<b>Summe 1</b>	<b>netto</b>			65.654,89 €	65.654,89 €	65.654,89 €	65.654,89 €	65.654,89 €	392.760,00 €	97.164,00 €	150.000,00 €	145.596,00 €	1.029.402,67 €	307.152,00 €	190.344,00 €	156.000,00 €	1.550.000,00 €	750.000,00 €		
	30% Baunebenkosten			19.166,67 €	19.166,67 €	19.166,67 €	19.166,67 €	19.166,67 €	17.000,00 €	5.000,00 €	9.000,00 €	3.000,00 €	74.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	485.000,00 €	225.000,00 €		
<b>Summe 2</b>	<b>netto</b>			84.821,56 €	84.821,56 €	84.821,56 €	84.821,56 €	84.821,56 €	409.760,00 €	102.164,00 €	169.000,00 €	148.596,00 €	1.103.402,67 €	307.152,00 €	190.344,00 €	156.000,00 €	2.015.000,00 €	975.000,00 €		
	19% Mwst.			16.116,10 €	16.116,10 €	16.116,10 €	16.116,10 €	16.116,10 €	77.854,40 €	19.411,16 €	30.210,00 €	28.233,24 €	209.646,51 €	0,00 €	36.165,36 €	29.640,00 €	382.850,00 €	185.250,00 €		
<b>Summe 3</b>	<b>brutto</b>			100.937,65 €	100.937,65 €	100.937,65 €	100.937,65 €	100.937,65 €	487.614,40 €	121.575,16 €	189.210,00 €	176.829,24 €	1.313.049,17 €	307.152,00 €	226.509,36 €	185.640,00 €	2.387.850,00 €	1.160.250,00 €		
	alles an Geldfluss im Jahr 2022								alles im Jahr	was ist im Jahr	an Finanzmittel	für Miete/Ausgaben	Wohnheim	im Jahr	im Jahr	im Jahr	für 3 Jahre	für 3 Jahre		
	Ausgang minus Eingang im Monat			1.214.251,81 €	1.214.251,81 €	1.214.251,81 €	1.214.251,81 €	1.214.251,81 €	B-1 direkt konvertierbar											
	Position 5-13 B-1 an (minus/plus umgelegt)			2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	Pos. 5-13 / B-1 Einbauten in 3 Jahre											
<b>Summe 4</b>	<b>Hausrücklagenbildung</b>			4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	30.000,00 €											
<b>Summe 5</b>	<b>Baustein-2 Rücklagenbildung</b>			7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	54.000,00 €											
<b>Summe 6</b>	<b>alle Rücklagen</b>			107.937,65 €	107.937,65 €	107.937,65 €	107.937,65 €	107.937,65 €	84.000,00 €											
<b>Summe Total</b>	<b>brutto</b>			1.375.030,69 €	1.375.030,69 €	1.375.030,69 €	1.375.030,69 €	1.375.030,69 €	komplett realis. B-1 im Jahr 2022											
	total incl Rücklagen in einem Jahr																			
	in 3 Jahren																			
	90.000,00 €																			
	162.000,00 €																			
	252.000,00 €																			
	386.750,00 €																			
	799.283,33 €																			
	1.291.030,69 €																			



# Anhandgabe für die Gestaltung des Übergangs

Aktuell verzögert sich der Baubeginn des neuen Studierendenhauses auf ungewisse Zeit und seine Fertigstellung ist noch nicht absehbar. Dies stellt den von der Stadt Frankfurt erteilten Auftrag an das *Offene Haus der Kulturen*, den Betrieb des zukünftigen Hauses zu organisieren, vor besondere Herausforderungen. Weder können mit potentiellen Mieter\*innen Zeitfenster für Verträge ausgehandelt, noch bauliche und nutzungsspezifische Veränderungen verbindlich vereinbart werden. Ebenso wenig können mit den verbleibenden Bestandmietern KITA und Studentenwerk organisatorische, administrative, finanzielle und bauliche Gestaltungsfragen abgeklärt werden.

Angesichts der Weiternutzung des Bockenheimer Studierendenhauses durch den AStA erachten wir die Gestaltung eines schrittweisen Übergangs an das *Offene Haus der Kulturen* als notwendig, um die neuen Nutzungen im laufenden Betrieb zu implementieren. Dafür möchten wir - in Absprache mit allen beteiligten Akteur\*innen - mit dem Modell der Anhandgabe für einen bestimmten Zeitraum arbeiten.

Wir schlagen also vor, dass das Studierendenhaus dem *Offenen Haus der Kulturen* zunächst in Raumverbänden oder Etagenfluren, später insgesamt zur eigenverantwortlichen Nutzung überlassen wird. Finanzielle Verpflichtungen, Dauer der Anhandgabe, Auswahl der beteiligten Verhandlungspartner\*innen sowie Formen der Konsultation und Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteur\*innen sind zu vereinbaren.

In diesem Zeitraum der Anhandgabe können die beim *Offenen Haus* beteiligten Gruppen, Initiativen und Organisationen die Organe der Selbstverwaltung und des Hausbetriebs erproben und situativ anpassen. Auch hier wird man sich im Wesentlichen auf das zivilgesellschaftliche Engagement stützen. Die eventuell auszuweitende Stelle der Geschäftsführung würde sich dann zusätzlich mit weiteren Möglichkeiten der Finanzierung beschäftigen. Die Übernahme des Hauses ist also angesichts der ungewissen Zeitabläufe nur als laufender Prozess am zu gestaltenden Objekt mit zunehmender Verantwortungsübernahme denkbar.

Rund um das *Offene Haus der Kulturen* soll der „Kulturcampus“ entwickelt werden. Dies bedeutet zunächst einmal eine über viele Jahre andauernde Großbaustelle in unmittelbarer Umgebung. Für eine Austarierung der Interessen der verschiedenen Projekte und Parteien und für eine sinnvolle gemeinsame Planung des Areals sind Verhandlungen auf Augenhöhe notwendig. Dementsprechend braucht der *Offene Haus* auch unmittelbaren Zugang zu Informationen und anderen Projektparteien, so wie sie unter Bauherren üblich sind. Nach dem Ablauf der Anhandgabe, des Auszugs des AStAs und einer Evaluation dieser Phase durch alle Beteiligten wird das Studierendenhaus vom *Offenen Haus der Kulturen* als Ganzes übernommen.



# III. GEBÄUDE

- Bestandsaufnahme
- Gebäudestruktur
- Bausubstanz – Zustand
- Baukonzept Restaurieren – Sanieren – Umbauen

Die Ausgangssituation der nachfolgenden Beschreibung und Auflistung von Daten, Schäden oder Instandhaltungs- bzw. Investitionsmissständen resultiert aus:

- der aktiven Teilnahme an den Planungswerkstätten zum Kulturcampus
- einer eigenen Planbude zur Raum-Nutzung aus 2012
- einer daraus erfolgenden Studie aus 2012
- eine augenscheinliche Begehung mit der ABG und FAAG im Jahr 2013
- Gesprächen mit allen Nutzer\*innen des Hauses
- den eigenen gemachten Erfahrungen der letzten 10 Jahre vor
- Workshops zum Gebäude 2017 / 2018 / 2019
- der detaillierten Erfassung der Raumsituation 2019

# Bestandsaufnahme

## Hausdaten

Baujahr	1951 – 1953 im Stil der frühen Moderne der 50er Jahre errichtet
Architekt	Entwurf der Frankfurter Architektengemeinschaft Apel-Letocha-Rohrer-Herdts unter Leitung von Otto Apel
Bauweise	massiv, Stahlbeton und Ziegelmauerwerk Satteldach, leicht geneigt Zinkdachdeckung
Bauart	Blockrandbebauung mit begrünem Innenhof
Geschosse	oberirdisch: EG und 3 Vollgeschosse Unterirdisch: Vollunterkellerung und ein Tiefkellerbereich (Haustechnik)
Anschrift	Mertonstraße 26-28 in 60325 Frankfurt am Main
Flur	9/2
Grundstück	4.500 qm
Bruttorauminhalt	36.000 cbm
Bruttogeschossfläche	8.800 qm
Nutzfläche	6.754,12 qm
Hauptnutzfläche	2.912,43 qm
Nebennutzfläche	646,06 qm
Technikfläche	1.161,48 qm
Verkehrsfläche	2.034,15 qm

<b>6.754,12</b>	<b>2.912,43</b>	<b>646,06</b>	<b>1.161,48</b>	<b>2.034,15</b>
qm total	HN	NN	TF	VF

Sonderbau	Veranstaltungsraum mit bis zu 400 Personen
Denkmal	Im Jahr 2000 wurde das Haus unter Denkmalschutz gestellt. Dies sei ein „Zentrum für das Gemeinschaftsleben aller Studenten und zugleich Wohnheim.“ (Laut Eintrag im Anhang Denkmaltopographie Frankfurt 2000.)
Bebauungsplan	B-Plan 569, Beschluss von 2016 Sondernutzung Kultur und Wissenschaft 0,7; resultiert aus 4 Bürgeranhörungen von 2002 bis 2010; Einwände durch das OHDK zur direkten neuen Nachbarschaft wegen der kulturellen Nutzung und den damit verbundenen Geräuscentwicklungen durch Veranstaltungen, wenn Wohnen östlich davon positioniert wird.

# Gebäudestruktur

## Statik

- Betonkonstruktion mit Mauerwerksfüllungen. Skelettbauweise mit einer tragenden Innenwand als Begrenzung der Räume zum Flur; dadurch ist eine flexible Raumaufteilung möglich.
- Die Einzelräume orientieren sich überwiegend zum Außenraum, während der Flur als Orientierungshilfe zum Innenhof gerichtet ist.
- Die Geschossdecken sind aus Beton.
- Das Dach als leichtes Satteldach aus einem Holzbau mit Zinkdachdeckung.

## Flucht- und Rettungswege

- Die an den Gebäudeecken liegenden 4 Treppenhäuser sind brandschutztechnisch abgekoppelt. Sie sind durchgehend über alle Geschosse und erschließen das Gebäude ausreichend. Die Flucht- und Rettungswegsituation ist damit optimal gegeben.
- Die dazwischen aufgeteilten Nutzungsbereiche haben eine sinnvolle Trennung.
- Eine Besonderheit stellt der Versammlungsraum im 1. OG mit seinem Foyer und den dazugehörigen Nebenräumen sowie dem offenen Treppenraum vom EG über UG bis zum 2. OG dar.
- Das Brandschutzkonzept von 1998 ist bekannt. Informationen zur letzten Feuerwehrbegehung fehlen.
- Wartungsverträge von Aufzügen – Brandschutztechnik – T-30 oder T-90 Türen fehlen.

## Technik und Ausstattung

- Aus ca. 1990 Heizung an Fernwärme, Elektro, Veranstaltungstechnik, Lüftungsanlage, Aufzugsanlage.
- Bei Auszug des AStAs werden sämtliches Inventar sowie die Ausrüstung an Veranstaltungstechnik an Licht- Ton- Film- Medien und WLAN ausgeräumt. Es verbleibt somit nackt.
- Umbau des Gebäudes ca. 1975 mit leichten Trennwänden für kleinere Büronutzereinheiten. Letzte Maßnahmen ca. 1994: Dach, Brandschutz, Aufzug.

## Außenanlagen

Geringer Anteil um das Gebäude; Innenhof in Nutzung der KITA.

# Bausubstanz – Zustand

Struktur	ohne augenscheinlich erkennbare Schäden
Beton	teilweise Abplatzung durch Korrosion jedoch augenscheinlich unbedeutend
Außenputz	stabil ohne erkennbare Schäden
Dach	trocken, Zink-gedeckt ca. aus 1994
Fenster	reparaturbedürftig in den Beschlägen sowie durch zu schwere große Öffnungs-Flügel der Alu-Profile (ohne Wärmeschutz)
Technik	Heizung veralteter Zustand der Ventile Elektrische Beleuchtung teilweise reparaturbedürftig Lüftung teilweise veraltet und nicht ausreichend sowie zu laut Aufzüge: von 2 Aufzügen ist nur einer funktionsfähig. Telemedien ohne WLAN und ohne TV-Anschlüsse.
Keller	teilweise Feuchtigkeitsschäden mit Sporenbildung um die Lichtschächte
Nasszellen	WC-Anlagen stark abgenutzt und in der Funktion nicht mehr der Nutzung gerecht durch fehlende oder mangelnden Ablauf der Entsorgungsleitungen WC im EG nicht ausreichend sowie barrierefreies-WC im EG nicht vorhanden Duschen im allgemeinen Bereich nicht vorhanden
<b>Café</b>	<b>Veranstaltungsraum unter 200 Personen</b> Boden: Parkett Wände/Decken: verputzt oder gespachtelter Beton Einrichtung ohne Küche Fehlender Schallschutz zur Raumakustik oder für Doppelveranstaltungen für den darüber liegenden Veranstaltungsraum (oben Kino- unten Musikveranstaltung)
<b>Kapelle</b>	<b>Veranstaltungsraum unter 200 Personen</b> wie vor jedoch Bleiverglasungen aus den 50-er Jahren, Denkmalschutz
<b>Partykeller</b>	<b>Veranstaltungsraum unter 200 Personen</b> Boden: Estrich gestrichen, sonst wie vor



<b>Festsaal</b>	<b>Veranstaltungsraum über 200 Personen</b> Boden: Parkett Verdunkelung: veraltet und reparaturbedürftig Beleuchtung: nicht ausreichend Raumakustik: nicht gegeben Schallschutz: nicht gegeben Technikeinbauten wie Beschallung und Projektionstechnik: nicht ausreichend Lüftungsanlage: nicht ausreichend
<b>sonstige Räume</b>	<b>Büro-, Gruppen-, Konferenz-, Treppenträume und Flure</b> Böden: Linoleum/Fliesen strapaziert und abgenutzt aber verkehrssicher Wände: Verputzt mehrfach überstrichen Ausstattung: Heizung siehe oben keine Verdunkelung, keine Raumakustik damit schwer oder eingeschränkt nutzbar Türen ohne Sicherheitsbeschläge und Schallschutz Insgesamt sind die Räume ausreichend und verkehrssicher
<b>Außenanlagen</b>	abgenutzt
<b>Beschilderung</b>	zur Orientierung nicht ausreichend gegeben

## Derzeitige Nutzungsbereiche der Hauptnutzer\*innen

Im Bereich des AStAs sind in den Technik- und Verkehrsflächen sämtliche haustechnische Anlagen für die Liegenschaft mit aufgeführt.

Zahlen werden in einer gesonderten Liste aufgeführt.

Hierzu werden Sanierungskosten in Bausteinen im bespielten Betrieb, welche sich in die kommenden Jahren zur Umsetzung realisieren lassen sowie die Kosten wie Einnahmen und Ausgaben und der Betriebs- sowie Personalkosten benannt.

Die derzeitigen Daten sind innerhalb einer Anhandgabe zu verfeinern und mit Fachingenieuren sowie den zuständigen Ämtern abzustimmen.

# Baukonzept: Restaurieren - Sanieren - Umbauen

Realisierung der Bautätigkeiten innerhalb eines zu entwickelnden Leitfadens der zukünftigen Baumaßnahmen der neuen Nutzungsanpassung im bespielten Betrieb.

## Restauration

Denkmalgerechte Restaurierung oder Neueinbau von Fenstern.

## Sanierung

Technische klimaschonende Erneuerung von Brandschutz-, Heizung-, Sanitär-, Lüftung- und Elektroanlagen sowie erforderliche Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten.

## Umbau

Umbau der Raumzuschnitte für die neuen spezifischen Nutzungen sowie die gestalterische Öffnung des Gebäudes mittels außenliegende Stahlstegen und -treppen und einem separaten Kellerzugang.

## Brandschutz

Abgleich des Umbaukonzeptes mit dem bestehenden Brandschutz zu den aktuellen Anforderungen und deren Kompensationsmaßnahmen. Die Nutzungseinheiten zwischen den brandschutztechnisch abgeschotteten Treppenhäusern sind mit max. 400 qm brandschutztechnisch sinnvoll abgeteilt und werden bei einem Umbau nicht vergrößert. Etagenweise werden zukünftig in den breiten Bestandsfluren Cluster gebildet, welche jeweils 2 Rettungswege in die Treppenträume aufweisen. Zusätzlich werden Flucht- und Rettungswegstege im Außenbereich angeordnet. Damit können die Cluster als Großraumbüro angesehen werden. Die Flure können damit auch als offen Flure mit Ausstellungen sowie fester Möblierung zum Aufenthalt der jeweiligen Bereiche genutzt werden.

# Raumveränderungen

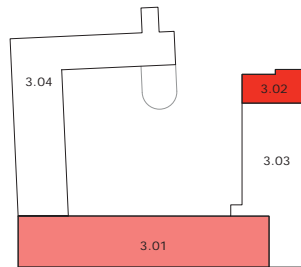
1. OG	Rückbau der kleinteiligen Einzelräume und des innenliegenden Flurs zu der Urraumgestaltung des Denkmals. Strukturierung zu Groß- und Kleinräumen mit offenen Fluren.
Cafe	Kücheneinbau zur Bewirtung als Kantine und Catering für die im Hause stattfindenden Veranstaltungen (saisonal-regional-bio), tagsüber mit Frühstück-Mittagstisch-Café sowie abends als Bar wie bisher. Hierzu ist der Ausbau der bestehenden Lüftungsanlage sowie Neueinbau an geeigneter Stelle erforderlich.
Kiosk	zur separaten Außenbewirtung in Verbindung mit der Kantine
Nassbereiche	Neuordnung der WC-Anlagen im UG, EG und OG neue Steig- und Fallleitungen – behindertengerechte WC-Anlagen. Einbau von Personal-WC, Duschen und Umkleiden an geeigneter Stelle im UG sowie Raumentlüftungen.
Keller	Einbau von Musikproberäumen und der damit verbundenen Raumakustik sowie Schallschutz zu den übrigen Räumen; Sanierung der Feuchteschäden; Neuordnung der Lagerräume für die jeweilige Nutzung.
Besonderheiten	Einbau eines Lastenaufzuges vom Keller bis über die Bühne am bestehenden Ort (hinter dem KoZ-Treppenhaus).  Veranstaltungstechnik und Schallschutzmaßnahmen in der Kantine, Kapelle, Partykeller sowie im Saal.

Altlasten oder Themen, welche über die Augenscheinnahme hinausgehen, sind hierzu nicht berücksichtigt und müssen bei einer Anhandgabe geprüft und ermittelt werden.



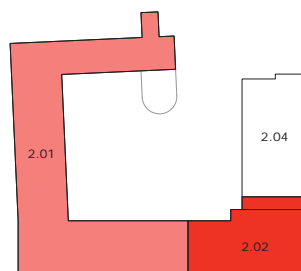
# 1.0 Bestand

## 1.01 Räumliche Nutzungsbereiche im Gebäude



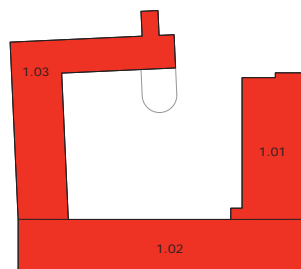
### 3.0G

- 03.01 Wohnen
- 03.02 Dachraum
- 03.03 Dachfläche



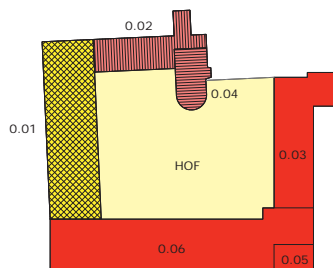
### 2.0G

- 02.01 Wohnen
- 02.02 Konferenz/Büro ASTA
- 02.03 Film ASTA
- 02.04 Luftraum Saal ASTA



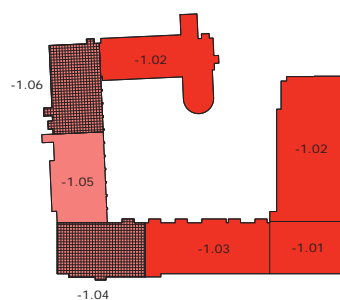
### 1.0G

- 01.01 Saal-V3 ASTA
- 01.02 Konferenz ASTA
- 01.03 Büro ASTA



### EG

- 00.01 KITA
- 00.02 Kirche
- 00.03 Cafe V2 ASTA
- 00.04 Kapelle V1 Kirche
- 00.05 Büro ASTA



### UG + 2. UG

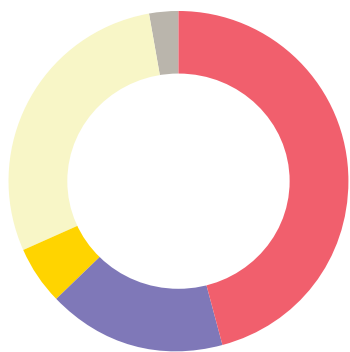
- 1.01 Party V4 ASTA
- 1.02 Lager ASTA
- 1.03 Konferenz ASTA
- 1.04 Haustechnik HT ALLE
- 1.05 Lager Wohnen
- 1.06 HT + 2. UG HT ALLE

## 1.02 Gesamtbild Flächendefinition in qm



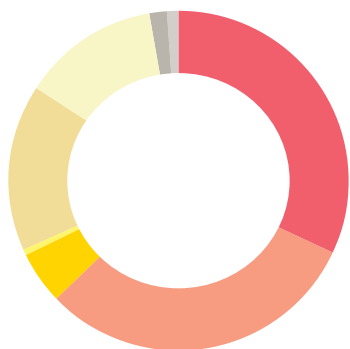
HN Hauptnutzfläche	2.912
NN Nebennutzfläche	646
TF Technikfläche	1.162
VF Verkehrsfläche	2.034
<b>Σ Total</b>	<b>6.754</b>

## 1.03 Nutzflächen im Gebäude in qm



ASTA	3.096
Haustechnik für alle	1.162
KITA	372
Wohnen	1.938
Kirche	186
<b>Total</b>	<b>6.754</b>

## 1.04 Nutzungseinheiten + deren Nutzflächen im Gebäude in qm



Nutzer	HN+NN	TF+VF
A ASTA	2.164	2.094
B KITA	326	46
C Wohnen	1.062	876
D Kirche	120	66
<b>Σ</b>	<b>3.672</b>	<b>3.082</b>
<b>Total</b>	<b>6.754</b>	<b>6.754</b>

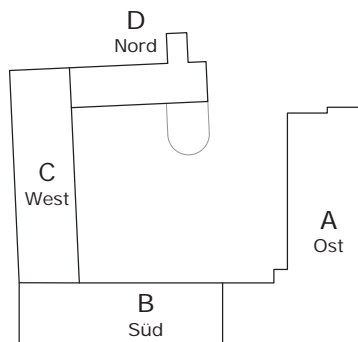
## 2.0 Grundlagen zum Gebäude

### 2.01 Lage



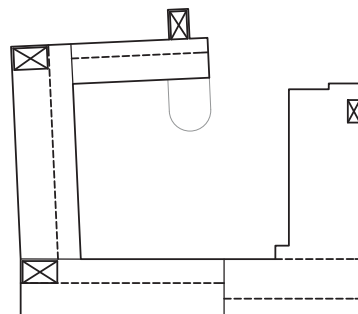
Lage	Mertonstraße 28
Gemeinde:	Frankfurt
Gemarkung:	0468 Ffm. Bezirk 17
Flur:	249
Flurstück NR.	9/2
Fläche	4.493 qm
Rechtszustand	normal
Bebauungsplan	8569 rechtsverbindlich
SO Kultur I Wissenschaft	
H-max 19,00 m 0.7	

### 2.02 Gebäude I Bauteile I Daten



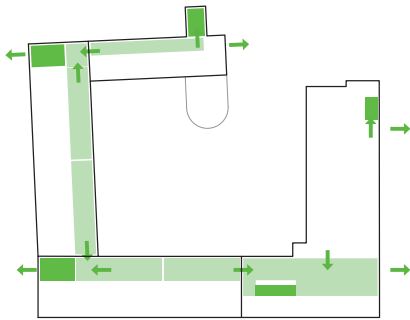
BRI	36.000 cbm
BGF	8.800 qm
NGF	6.754 qm
Bauteile - Ausrichtung - Geschosse	
A	Ost IV
B	Süd IV
C	West III
D	Nord III

### 2.03 Statisches Konzept



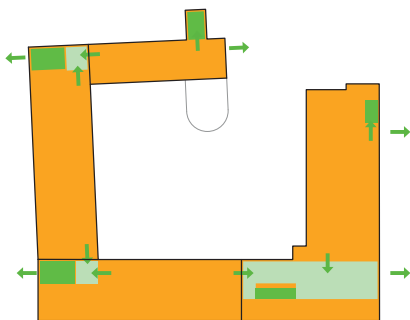
Struktur	Material
Tragend	Betonskelett
	Mauerwerk
Tragend	Außenwände
Tragend	Flurwände
	damit Raumzuschnitt flexibel
Aussteifende Treppenräume	
Zustand	gut
Schäden	keine

## 2.04 Flucht- und Rettungswege



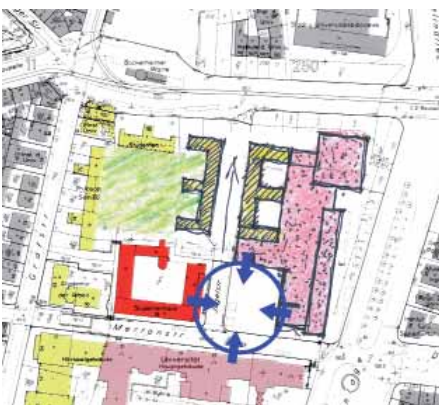
5 Treppenträume an den Gebäudeecken  
4 davon Brandschutz abgeköffert  
breite Flure  
Rettungswege führen ins Freie  
optimale Gegebenheiten

## 2.05 Zukunft- Bereichsbildung - Cluster- offene Flure



Bereichsbildung Cluster  
Nutzungsbereiche unter 400 qm  
als Großraumbüro definiert  
jeweils mit 2 Rettungswegen in die  
Treppenträume abgesichert  
damit sind die offenen Flure zum  
Aufenthalt nutzbar

## 2.06 Zukunft- räumliche Entwicklung -Zentrum Kulturcampus



**Eigene Akzente**  
**Forum – Agora – Plaza**  
von sämtlichen Kulturinstitutionen  
Gebäudeflankierender Platz zum  
zum Bespielen und als Bühne  
für alle  
offener Raum  
frei Nutzbar





## 3.0 Haus als Kosmos

### 3.01 Nutzungsansatz nach baulicher Umstrukturierung in qm



#### sozialer Mehrwert

#### soziale Barrierefreiheit

Gesamtnutzfläche 6.754

hiervon entfallen für

- Haustechnik

- Flure | Treppen

- Aufzüge

**TF + VF** 2.222

somit verbleiben für den Nutzungsbereich an

**HN + NN Total** 4.532

### 3.02 Nutzungsmix an Räumen im Gebäude in qm



#### Ein Ort für Diversität

Veranstaltungen 694

Nebenräume 530

Büro 458

Atelier/Ausstellungen 144

Konferenz/Multifunktion 172

Soli-Räume 150

Musikproberäume 196

Werkstätten 95

offene Flure (Aufenthalt) 753

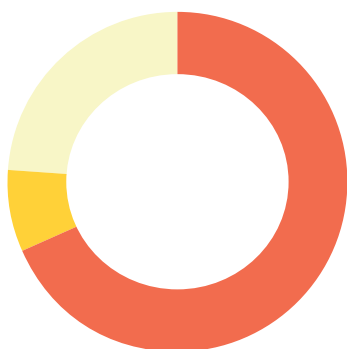
**Σ A OHa** 3.192 3.192

**Σ B KITA** 326

**Σ C Wohnen** 1.014

**Σ Total** 4.532

### 3.03 Nutzungseinheiten + Nutzflächen zur Vermietung in qm + €



#### Miete ohne Rendite

#### Nutzer Mischkalkulation

#### solidarische Bewirtschaftung

#### Nettokaltmiete der HN+NN von 4.532 qm

A OHa 3.192 x 5,50 x 12 210.672 €

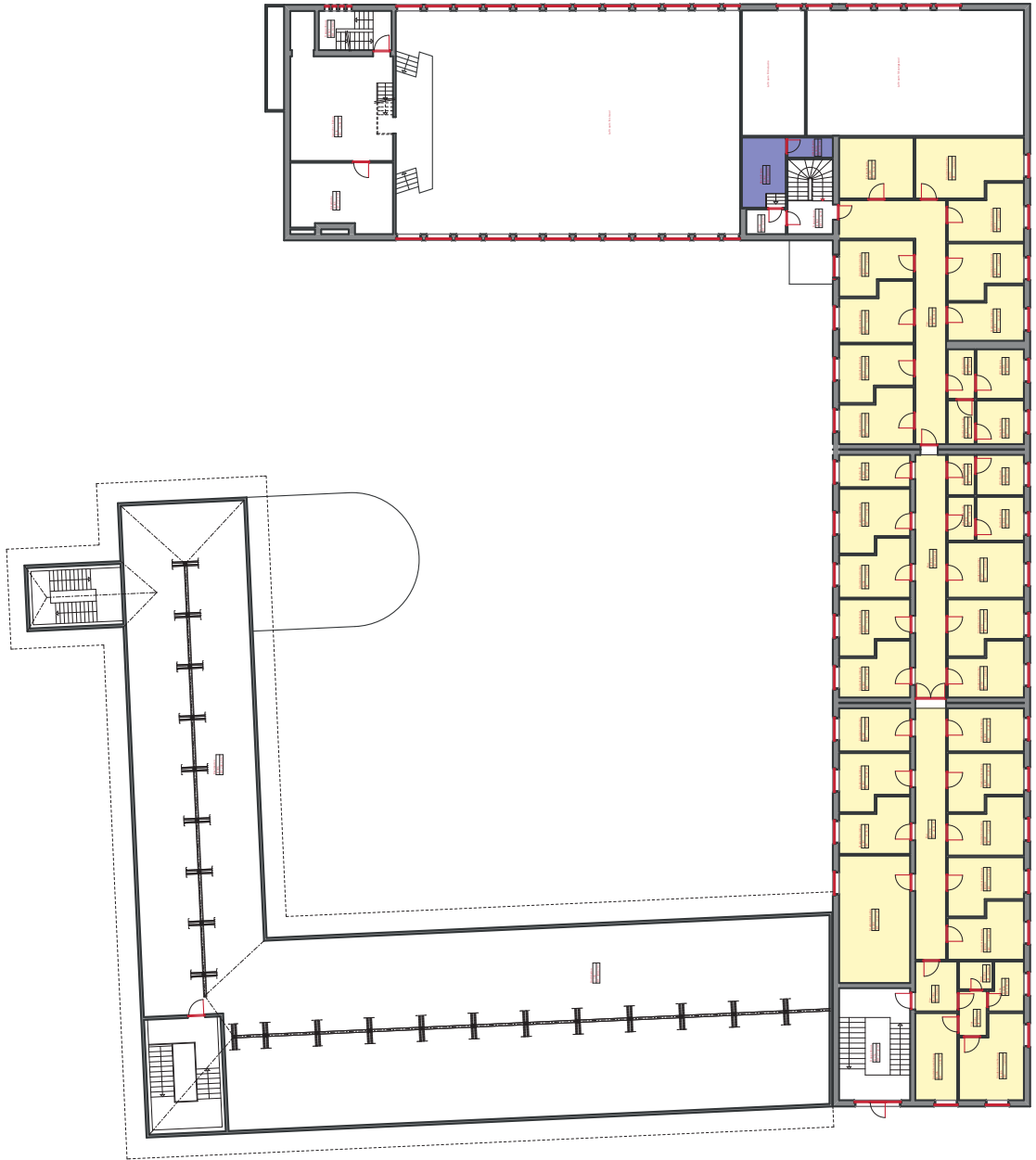
B KITA 326 x 6,00 x 12 23.472 €

C Wohn 1.062 x 6,00 x 12 73.008 €

**Σ jährlicher Eingang** 307.152 €

Mit dieser Mischkalkulation können die SoliRäume kostenfrei genutzt werden.

- Büro
- Aufenthalt Flur
- Veranstaltung
- Nebenräume
- Atelier und Ausstellung
- Solidarische Räume
- Konferenz- und Multifunktionsräume
- Werkstätten
- Musikproberaum
- Wohnen
- Kita



studierendenhaus  
offenes haus  
der kulturen

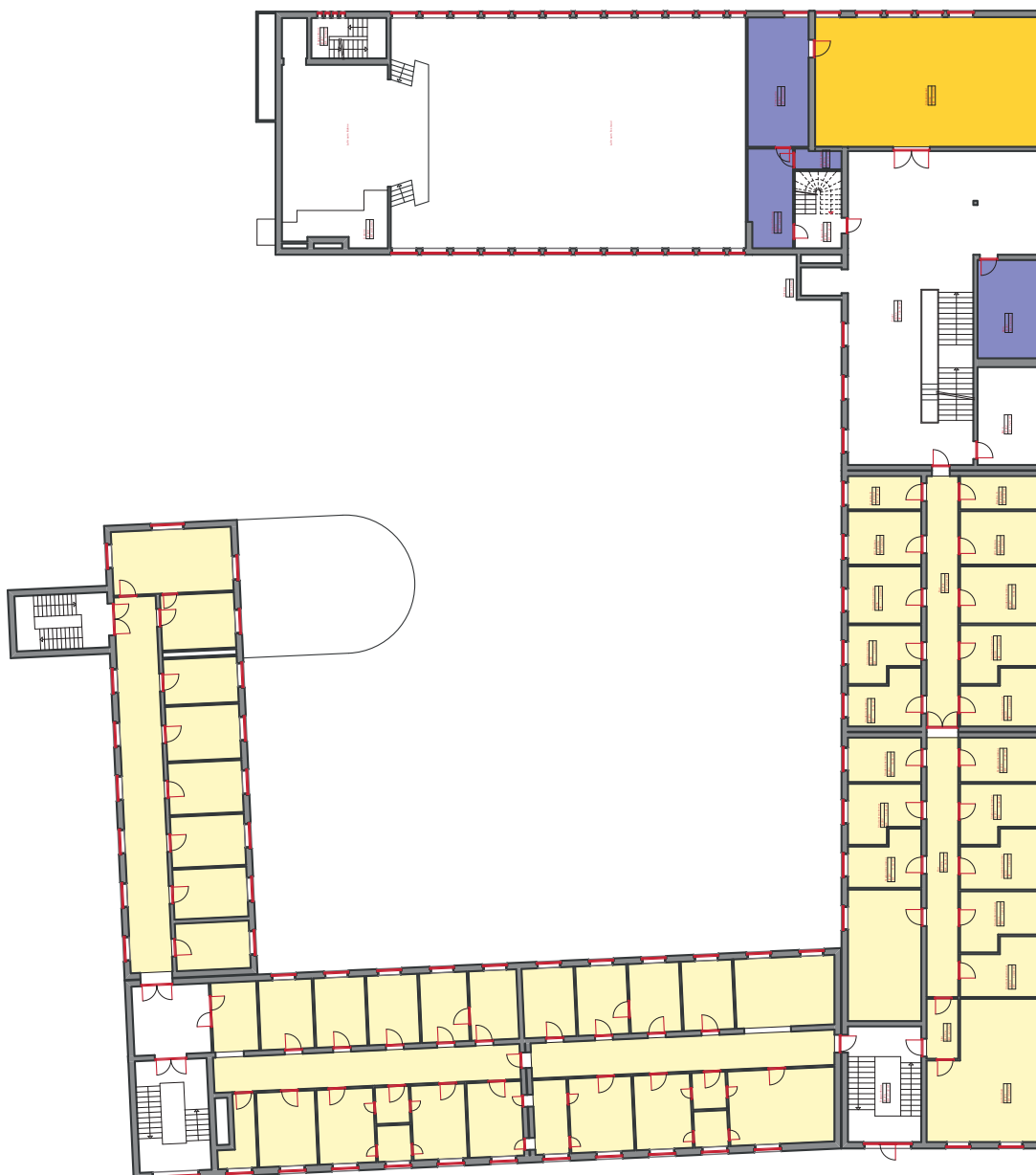
Nutzungen  
3. OBERGESCHOSS

12.06.2019

o.M.



- Büro
- Aufenthalt Flur
- Veranstaltung
- Nebenräume
- Atelier und Ausstellung
- Solidarische Räume
- Konferenz- und Multifunktionsräume
- Werkstätten
- Musikproberaum
- Wohnen
- Kita



studierendenhaus  
offenes haus  
der kulturen

Nutzungen

2. OBERGESCHOSS

o.M.

12.06.2019



1

- Büro
- Aufenthalt Flur
- Veranstaltung
- Nebenräume
- Atelier und Ausstellung
- Solidarische Räume
- Konferenz- und Multifunktionsräume
- Werkstätten
- Musikproberaum
- Wohnen
- Kita



studierendenhaus  
offenes haus  
der kulturen

Nutzungen

1. OBERGESCHOSS

o.M.

12.06.2019



- Büro
- Aufenthalt Flur
- Veranstaltung
- Nebenräume
- Atelier und Ausstellung
- Solidarische Räume
- Konferenz- und Multifunktionsräume
- Werkstätten
- Musikproberaum
- Wohnen
- Kita



studierendenhaus  
offenes haus  
der kulturen

Nutzungen  
ERDGESCHOSS

o.M. 12.06.2019



- Büro
- Aufenthalt Flur
- Veranstaltung
- Nebenräume
- Atelier und Ausstellung
- Solidarische Räume
- Konferenz- und Multifunktionsräume
- Werkstätten
- Musikproberaum
- Wohnen
- Kita



studierendenhaus  
offenes haus  
der kulturen

Nutzungen  
KELLERGESCHOSS

o.M. 12.06.2019



## Offenes Haus der Kulturen Beteiligte

Daruna Deutsch Arabisches Kulturzentrum

DFG-VK

Eine Stadt für Alle

Fahrradwerkstatt

Filmkollektiv Frankfurt

Frankfurter Archiv der Revolte

Frankfurter Tonkünstlerbund

Hessischer Flüchtlingsrat

ID\_Frankfurt

Interventionistische Linke

Jugendbüro Lichtblick Bockenheim (IFZ)

Kinothek Asta Nielsen

KlimAttac

KOMM Ambulante Dienste

LaProf

Musikschule Frankfurt

Netzwerk Bockenheim mit Flüchtlingen

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

Wir danken für finanzielle und/oder beratende Unterstützung  
dem Kulturred der Stadt Frankfurt,  
LAKS Hessen e.V. – Landesarbeitsgemeinschaft der Kulturinitiativen  
und soziokulturellen Zentren in Hessen e.V.  
und verschiedenen Fachingenieur\*innen

