



ZUKUNFT IM PHILOSOPHICUM WOHNEN. ARBEITEN. LEBEN.

Nutzungs- und Finanzierungskonzept der Projektgruppe Philosophicum

PROJEKTGRUPPE PHILOSOPHICUM GMBH IG

c/o Stadtteilbüro Bockenheim
Leipziger Str. 91
60487 Frankfurt

post@philosophicum.org
philosophicum.org

Oktober 2013

INHALT

7 NUTZUNG

Bezahlbarer Wohnraum	7
Unterschiedliche Wohnformen und Generationen unter einem Dach	7
Sozialer Raum durch Angebote im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss	8

11 ARCHITEKTUR & UMBAU

Denkmalschutz	12
Baukosten	12

14 FINANZIERUNG

Solidarische Finanzierung	14
Finanzierungsvarianten	14
Modellrechnung: Kauf	14
Berechnungsansatz	15
Sozialer Wohnungsbau und langfristig bezahlbarer Wohnraum	16
Modellrechnung: Erbpacht	16
Das Mietshäuser-Syndikat	15



EINLEITUNG

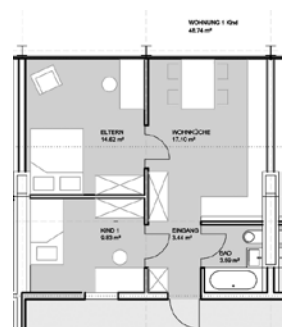
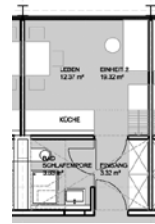
Bockenheim erfährt durch den Weggang der Goethe Universität einen einschneidenden Umbruch. Viele Bürger setzen sich dafür ein, diesen Umbruch sozialverträglich für den Stadtteil mitzugestalten. Es besteht starker Bedarf und Nachfrage, die frei werdenden Gebäude und Flächen für bezahlbaren Wohnraum zu nutzen.

Das Projekt Philosophicum leistet mit seiner sozialen Ausrichtung und dem Ziel des Erhalts und der Revitalisierung eines denkmalgeschützten Universitätsbaus einen Beitrag zur Identität des Stadtteils und der Stadt als Ganzes. Das Projekt wird von vielen Menschen getragen, die Verantwortung für die Revitalisierung übernehmen wollen. Dies ist ein deutlicher Ausdruck der zunehmenden Wertschätzung des Lebenswerks des Architekten Ferdinand Kramers, das erst in den letzten Jahren wieder ins Bewusstsein gekommen ist. Seine Arbeiten erfahren weltweit großen Respekt und finden ein breites öffentliches Echo, das von Museen bis zu Printmedien reicht.

Das Haus- und Wohnprojekt Philosophicum ist eine Initiative von Menschen

- unterschiedlichen Alters,
- unterschiedlicher Lebensstile,
- unterschiedlicher sozialer Situation,
- unterschiedlicher Herkunft
- mit und ohne Handicaps

Das Projekt Philosophicum wird in den Stadtteil Bockenheim durch soziale und gesellschaftliche Angebote hineinwirken. Hierdurch kann ein Mittelpunkt städtischen Lebens im neuen Quartier Campus Bockenheim und gleichzeitig ein Ort mit gesamtstädtischer Ausstrahlung entstehen.



NUTZUNG

BEZAHLBARER WOHNRAUM.

Das Projekt Philosophicum ermöglicht Menschen, auch mit mittleren und niedrigen Einkommen in Bockenheim zu leben. Viele Menschen im Stadtteil sind bedroht durch die steigenden Mieten und das Fehlen von bezahlbarem Wohnraum. Das Projekt Philosophicum gewährleistet nachhaltig niedrige Mietpreise durch gemeinsame Selbstorganisation.

Durch Selbsthilfe und praktizierte Solidargemeinschaft wird das erforderliche Kapital zusammengetragen und günstiger Wohnraum erschlossen. Hierdurch werden die Grundlagen gelegt für das Zusammenleben in aktiver Nachbarschaft und gegenseitiger Verantwortung.

Im Gebäude sollen 50% der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau entstehen, womit sich das Projekt am Bedarf im Stadtteil und in der Stadt orientiert. Menschen mit unterschiedlichem Einkommen wird dadurch die Möglichkeit geboten, an der Vielfalt des städtischen Lebens teilzuhaben. Das Projekt Philosophicum hat sich darauf festgelegt, den städtischen Wohnraumdurchschnitt in Frankfurt von 36 qm pro Person nicht zu überschreiten.

UNTERSCHIEDLICHE WOHNFORMEN UND GENERATIONEN UNTER EINEM DACH

150 Menschen werden in den etwa 40 Wohnungen im Philosophicum leben. Gemeinschaftsräume ermöglichen eine Reduzierung des Individualbedarfs an Wohnraum.

Die möglichen Wohnformen reichen vom Single-Haushalt über Familienwohnungen bis zu Wohngemeinschaften.

Flexible Wohnformen und Ausstattungen ermöglichen Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen mit und ohne Handicaps im Haus zu leben.

SOZIALER RAUM DURCH ANGEBOTE IM ERDGESCHOSS UND 1. OBERGESCHOSS

Das Philosophicum versteht sich als ein Ort für den sozialen Zusammenhalt in einem lebendigen Raum. Dies drückt sich durch viele Angebote aus.

- **Kindertagesstätte**

Ein hoher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen ist auf dem Campus durch den Neubau von Wohnungen vorhanden.

- **Komm_e.V. mit Geschäftsstelle und Sozialstation**

Komm e.V. ist eine Institution, die Dienstleistung und Beratungsangebote für Menschen mit Handicaps anbietet. Hier findet die Geschäftsstelle dieses Anbieters Platz.

- **Quartiersbüro Campus Bockenheim**

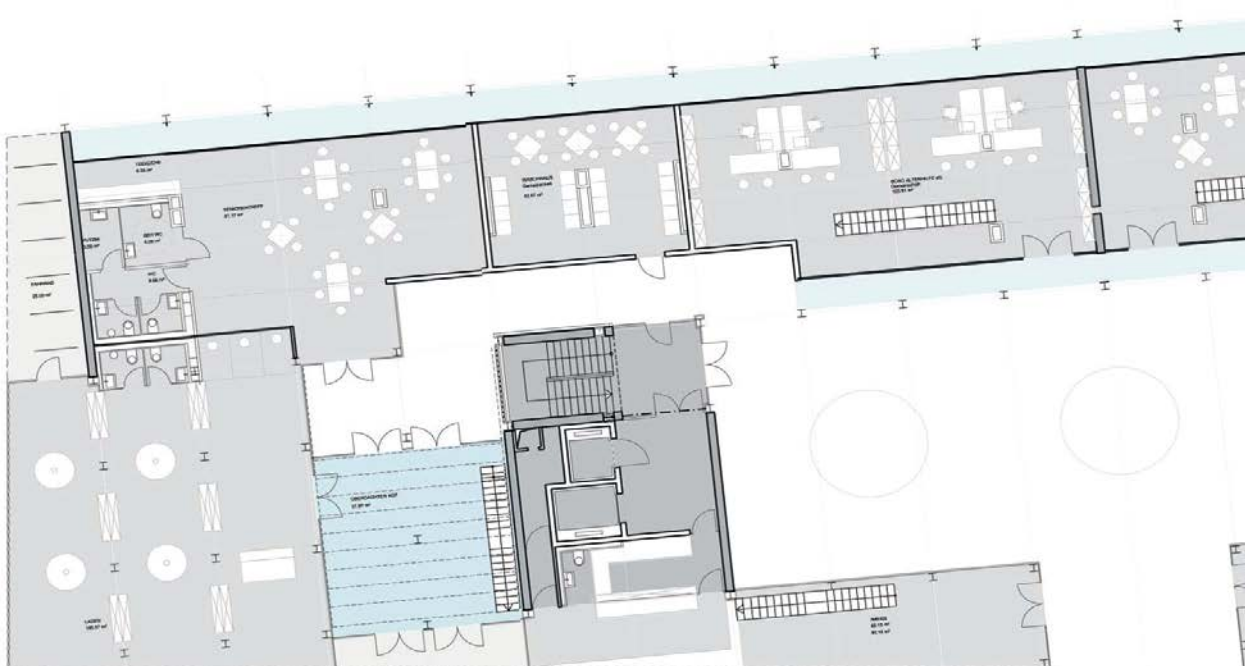
Offene Räume für alle interessierten Menschen sind Grundvoraussetzung zur Bildung von Netzwerken und Herstellung von Kontakt außerhalb kommerzialisierter Räume. Niedrigschwellige öffentliche Angebote bieten Informationen, Ansprechpartner, Versammlungsmöglichkeiten, Beratungsmöglichkeiten.

- **Kramer Archiv**

Hier sollen Leben und Werk Kramers dokumentiert und öffentlich zugänglich gemacht werden .

- **Cafe Kramer.**

Das Cafe Kramer – verbunden mit dem Archiv über das Wirken Kramers – ist ein Treffpunkt nach Drinnen und Draußen. Geplant ist hier ein inklusiver Betrieb, von Bewohnerinnen des Hauses.



- **Zentrales Waschhaus**

Durch ein zentrales Waschhaus, das auch Menschen aus dem Stadtteil offen steht, mit gleichzeitig nutzbarem Cafe Kramer, haben Bewohner und Nachbarn die Möglichkeit, auf eine individuelle Waschmaschine zu verzichten und gleichzeitig das Waschen mit Sozialkontakt zu verbinden. Dies ist zugleich energieeffizient und raumsparend.

- **Büro-Pool**

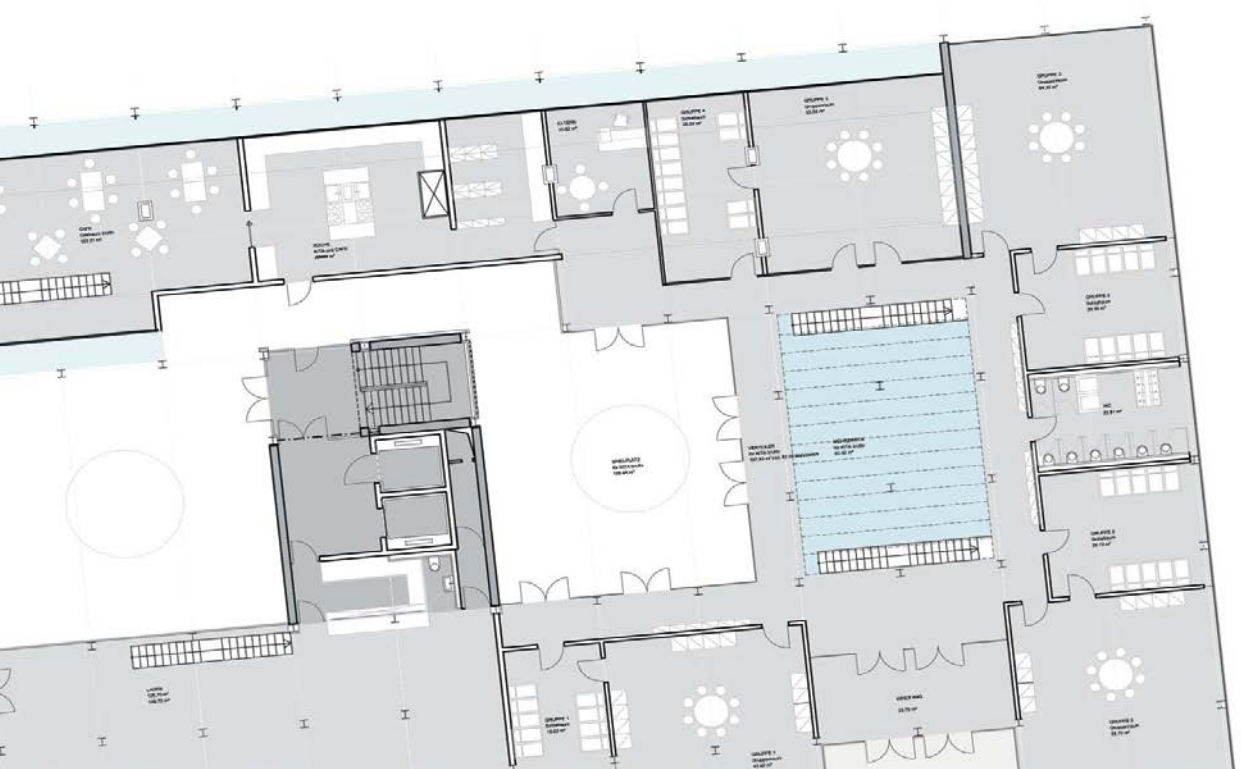
Die Möglichkeit, gemeinsame Arbeitsräume – so genannte shared spaces – und gemeinsame Geräte für Büroarbeit zu nutzen, schafft in den individuellen Wohnbereichen Entlastung. Sowohl was die Pflege des Gerätepools angeht wie auch die Möglichkeit gegenseitiger Unterstützung, ist hier Kooperation Motor der Entwicklung und Raumeffizienz.

- **Werkstätten**

Gemeinsames Arbeiten ist ein weiteres Angebot für eine lebendige Nachbarschaft.

- **Kultur, darstellende und bildende Kunst**

Ein Teil der Flächen im 9. Geschoss ist mit Oberlichtern ausgestattet. Diese sind für kulturaktive Nutzungen gut geeignet und ermöglichen hier eine Verbindung von Arbeit und Leben.





ARCHITEKTUR & UMBAU

Das Philosophicum steht nun über zehn Jahre ungenutzt wie eine überflüssige Hinterlassenschaft auf dem Campus. Das Land Hessen und die neue Eigentümerin ABG waren augenscheinlich ohne Ideen für eine weitere Nutzung, obwohl die normale Nutzungsdauer für ein Gebäude dieser Art noch lange nicht überschritten ist.

Das Philosophicum ist in erster Linie ein Zweckbau und wurde von Ferdinand Kramer zunächst als Seminargebäude entworfen. Dass nun der Zweck dieses Hauses zum fortgesetzten Gebrauch von seinen Eigentümern nicht verstanden wurde, widerlegt noch nicht diese Möglichkeit. Das Haus ist eine Herausforderung zum Gebrauch - wofür auch immer. Kramers Entwurfskonzept setzt einer vielfältigen Nutzung kaum Grenzen. Auf Grundrissen ohne tragende Stützen und Wände wurden auf allen Etagen die unterschiedlichsten Raumfiguren errichtet. Alle Etagen haben eine gleiche Grundstruktur, doch jede hat einen anderen Grundriss. Diese

Logik des Entwurfs macht eine Revitalisierung ohne kostspielige Eingriffe in die konstruktive Substanz dieses Hauses möglich. Für eine Revitalisierung ist das ein nahezu einmaliges Modell im nachhaltigen Umgang mit unseren baulichen Ressourcen.

In Frankfurt kann an vielen Stellen beobachtet werden, wie schnell sich das Stadtbild ändert. Die Entscheidung zwischen Erhalt oder Abriss stellt sich bei nahezu jedem Altbau. Hier geht es um gewinnbringende Geschäfte. Im Gegensatz dazu ist das Philosophicum ein Beitrag zum Gemeinwesen. Diese beiden Positionen kennzeichnen grundverschiedene Haltungen und Einstellungen.

Für das Philosophicum gibt es ein durchdachtes Konzept zur Nutzung als Wohnhaus mit ergänzenden Flächen des Gemeinbedarfs. Diese einmalige Chance muss genutzt werden.



DENKMALSCHUTZ

Die Aufrechterhaltung des Denkmalschutzes in Verbindung mit den Vorstellungen einer zeitgemäßen, sozialen und kulturell vielseitigen Revitalisierung zeichnet die Initiative aus. Diese Vision ist aus unserer Sicht ein Beispiel, wie der Kulturcampus erst entstehen könnte. Deshalb treten wir dem Bild „aus einem Guss“ so entschieden entgegen. Für uns ist der Denkmalschutz kein Selbstzweck, sondern auch ein Schutz vor der unaufhaltsamen Homogenisierung unserer Lebensräume.

Durch den langen Leerstand und die Unterlassung notwendiger Instandsetzungen macht das Haus einen heruntergekommen Eindruck. Tatsächlich ist die Bausubstanz in einem sehr guten Zustand. Hierauf kann ein behutsames Erneuerungskonzept aufbauen. Die beiden Treppenhäuser können weitestgehend im Originalzustand erhalten werden. Das Nutzungskonzept enthält eine Variante für das oberste Geschoss, bei dem der Grundriss beibehalten werden könnte. Weil die Fassade wesentlich von den Fensterelementen und den Stahlstützen geprägt wird, ist hier eine behutsame Gestaltung notwendig.

In dem Nutzungskonzept ist die Erdgeschosszone ein wichtiger Ort für die Erschließung, aber auch zur Begegnung und Einbindung bspw. der Kindereinrichtung oder der Angebote von Komm e.V. Hier sollen zusätzliche Flächen durch einen flachen Vorbau entstehen, der städtebaulich die Fluchtlinien der Gräfstrasse wieder aufnimmt.

Der Erhalt des Philosophicums als identitätsstiftendes Bauwerk ist auch ein Beitrag zum historischen Stadtbild der Stadt.

BAUKOSTEN

Baukosten sind eine Folge der gesetzten Ziele. Das Philosophicum wendet sich nicht an den Markt sondern entwickelt ein differenziertes Angebot für besondere Anforderungen. Hierzu wird ein erprobtes Konzept im Umgang mit den Spielräumen in der Kostenplanung eingesetzt. Unterschiedliche Standards werden passgenau mit den sehr unterschiedlichen Nutzungsanforderungen abgestimmt. Dies ist ein konzeptionell grundlegender Unterschied zu vielen anderen Berechnungsmethoden, wie sie von anderen Wohnungsbauunternehmen erfolgen müssen.

Unsere Kostenansätze verteilen sich auf die Kostengruppen im Hochbau mit den üblichen Anteilen an den Gesamtkosten. Unsere Kostannahmen beruhen auf den bereits vorliegenden Zahlen, überwiegend aber auf den aktuellen Preisen. Besondere Kosten zur notwendigen Erfüllung normierter Auflagen wie Dämmung, Schall- und Brandschutz wurden von uns besonders im Hinblick auf die konstruktiven Besonderheiten dieses Hauses voll berücksichtigt. Diese Kosten können wir durch den Vorteil des bereits vorhandenen Rohbaus gleichwertig entlasten.



FINANZIERUNG

SOLIDARISCHE FINANZIERUNG

Der Finanzierungsbedarf, der zur Realisierung des Philosophicums als Ort gemeinschaftlichen Wohnens notwendig ist, wird durch ein nachhaltiges und solidarisches Finanzkonzept gedeckt. Mit der GLS Gemeinschaftsbank eG und dem Mietshäuser-Syndikat e.V. haben wir zwei Partnerinnen gefunden, die bei der erfolgreichen Umsetzung eines solchen Vorhabens die entsprechende Erfahrung mitbringen. Gemeinsam haben wir ein Finanzkonzept erarbeitet, das zeigt, dass sich unsere sozialen und politischen Ziele, die wir mit dem Projekt Philosophicum verfolgen, auch realisieren lassen.

FINANZIERUNGSVARIANTEN

In den Diskussionen konnten wir zwei unterschiedliche Finanzierungsvarianten erarbeiten: Die erste Variante basiert auf dem von uns favorisierten Kauf des Grundstücks. Die zweite Variante zeigt, dass – entsprechend des Antrages der CDU und der Grünen in der Stadtverordnetenversammlung – eine Finanzierung auch bei einer Erbpachtvergabe möglich ist. In beiden Fällen werden etwa 50 Prozent der Gesamtkosten durch ein Darlehen der GLS Bank, 25 Prozent durch Fördermittel der KfW und 25 Prozent durch Eigenkapital gedeckt.

MODELLRECHNUNG: KAUF

KOSTEN		FINANZIERUNG	
Kaufpreis	5.000.000	Bankdarlehen	10.400.000
Kaufnebenkosten	350.000	KfW	5.200.000
		Eigenkapital	5.250.000
Instandsetzung	15.500.000		
Summe	20.850.000	Summe	20.850.000

BERECHNUNGSANSATZ

Dem Angebot liegen die folgenden Punkte zugrunde:

- der Aufwand für den Denkmalschutz
- die Übernahme sozialer Einrichtungen
- der Verzicht auf die steuerliche Abschreibung beim Denkmalschutz
- die Projektkosten als Förderbeitrag zum Kulturcampus

Die Höhe des Kaufpreises oder des Wertansatzes zum Erbbau ergeben sich durch eine realistische wirtschaftliche Bewertung über den Anteil dieser Kosten im Rahmen der Gesamtinvestition. Der Anteil der Grundstückskosten wird hierbei in der Regel mit 15% angesetzt.

Für die Höhe des Angebots ist mitentscheidend, dass der endgültige Preis des Grundstücks durch den Verkauf des Landes Hessen von der weiteren Verwertung abhängt.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung zum Philosophicum ist ein Orientierungsangebot sinnvoll. Dies macht es möglich, die einzelnen Zusammenhänge sachlich zu klären und anschließend zu einer gemeinsamen Entscheidung zu kommen. Als Orientierungsangebot wird ein Wert von 5 Mio. € vorgeschlagen.

Beim Erbpachtzins gehen wir angesichts der derzeitigen Situation an den Finanzmärkten von einem realistischen Wert von 2,5 Prozent aus.

AUFWENDUNGEN		ERTRÄGE	pro m ²	
Zinsen & Tilgung Bank	500.000	Miete Gewerbe (3.420 m ²)	13 €	540.000
Zinsen & Tilgung KfV	200.000	Miete Wohnen (4.000 m ²)	10 €	480.000
Eigenkapitalverzinsung	200.000			
Mietausfallwagnis	30.000			
Betriebskosten	90.000			
Summe	1.020.000	Summe		1.020.000

SOZIALER WOHNUNGSBAU UND LANGFRISTIG BEZAHLBARER WOHNRAUM

Der sozialpolitische Anspruch des Projekts und die Finanzierung gehen hierbei Hand in Hand. 50 Prozent der Wohnungen sollen mit Mitteln der Wohnungsbauförderung finanziert werden. Zusätzlich stehen kommunale Fördermittel zur Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes und zur energetischen Sanierung durch die KfW zur Verfügung.

Durch das Projekt soll langfristig bezahlbarer Wohnraum entstehen. Hierfür wurde eine Kostenmiete in Höhe von 10,- €/m² gesetzt. Dies entspricht momentan etwa der Durchschnittsmiete in Frankfurt bei mittlerer Lage und mittlerer Ausstattung. Bei einer höheren Miete sehen wir die sozialen Ziele des Projekts gefährdet.

Die allein betriebswirtschaftliche Betrachtung führt im Falle eines Projekts, wie es das Philosophicum sein soll, in eine Sackgasse. Jenseits einer soliden Finanzierungsgrundlage muss auch gesehen werden, dass mit dem Philosophicum in Frankfurt völlig neue Wege bei der Sicherung der sozialen Zusammensetzung von Stadtteilen und der gleichzeitigen nachhaltigen Stabilisierung eines heiß gelaufenen Mietmarktes besritten werden. Dafür ist jedoch nicht nur bürgerschaftliches Engagement notwendig, wofür das Philosophicum seit Anbeginn steht, sondern auch der politische Mut und Wille zu neuen Handlungsansätzen in der Stadtentwicklung.

Förderprogramme der Stadt Frankfurt und des Landes Hessen sind in unser Kalkulation noch nicht berücksichtigt.

MODELLRECHNUNG: ERBPACHT

KOSTEN		FINANZIERUNG	
		Bankdarlehen	7.900.000
Kaufnebenkosten	350.000	KfW	3.950.000
		Eigenkapital	4.000.000
Instandsetzung	15.500.000		
Summe	15.850.000	Summe	15.850.000

DAS MIETSHÄUSER-SYNDIKAT

Das Projekt Philosophicum gründet die Philosophicum GmbH. Diese hat zwei Gesellschafter, den Philosophicum e.V. und die Mietshäuser-Syndikat GmbH. Das Mietshäuser-Syndikat unterstützt gemeinschaftliche Wohnprojekte bei der solidarischen Finanzierung ihrer Vorhaben. Ziel der im Syndikat zusammengeschlossenen Projekte ist die Überführung von Wohnraum in Gemeineigentum und damit dessen langfristiger Entzug vom spekulativen Immobilienmarkt, der den Preis für Wohnraum immer weiter in die Höhe treibt und damit finanziell Schwächere aus den Innenstädten verdrängt. In diesem Verbund sind mittlerweile fast 100 Hausprojekte organisiert

und es werden immer mehr, weil auch politische Verantwortliche angesichts der mehr als schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt die gesellschaftlichen Vorteile dieses Modells erkennen. In Berlin und Hamburg und besonders in Tübingen unterstützt die Stadtverwaltung aktiv Wohnprojekte, die mit dem Syndikatsmodell arbeiten, weil es eine zukunftsweisende Möglichkeit darstellt, das allenthalben geteilte politische Ziel der Erhaltung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu erreichen. Gerade in Frankfurt könnte dieses Modell dabei helfen, den Renditedruck auf dem Wohnungsmarkt zu reduzieren und bezahlbaren Wohnraum zu sichern.



AUFWENDUNGEN		ERTRÄGE	pro m ²	
Zinsen & Tilgung Bank	400.000	Miete Gewerbe (3.420 m ²)	10,5 €	440.000
Zinsen & Tilgung KfV	155.000	Miete Wohnen (4.000 m ²)	10 €	480.000
Eigenkapitalverzinsung	120.000			
Mietausfallwagnis	30.000			
Betriebskosten	90.000			
2,5% Erbpachtzins	125.000			
Summe	920.000	Summe		920.000





„Ferdinand Kramer wurde aus den USA, also aus der Emigration, von Horkheimer und von Frieder Rau, dem damaligen Kurator der Universität, hergeholt, weil das dem Universitätskonzept entsprach, das dann von 1962 an zu '68 führte. Und das ist modern, das ist sozusagen Bauhaus, das ist sozusagen eine Disziplin und ein modernes Denken, das sich hier in Architektur umgesetzt hat und das auf der Höhe der Kritischen Theorie ist. Das sind nicht nur Kunstdenkmäler, das sind auch schöne, zärtliche, praktische Gebäude. Die haben eine Schönheit. So wie etwa Klee im Bauhaus gearbeitet hat, so verbindet Ferdin Kramer Kunst und praktischen Gebrauchswert, und zwar in einer idealen und radikalen Weise. Diesen großen Künstler abzureißen, das ist eine Affenschande, das kann man wirklich sagen ohne hier zu leben, das kann man von einem internationalen Blick aus sagen.“

Alexander Kluge im Interview mit Anette Mönich und Tim Schuster vom 19. Juni 2012