

# Wird der Nachwuchs jetzt flügge?

*Bewerungskonzept für das erste Neubauprojekt abgegeben!*

*von Elke Keller und Uwe Scharf*

Haus Aja kann sich freuen, denn von vielen Seiten erhält es Beifall und Anerkennung, wie unter anderem die unaufhörlich wachsende Bewerber\*innen-Liste eindrücklich belegt. Dadurch entstehen leider immer längere Wartezeiten für diejenigen, die gern im Haus Aja leben möchten, und so keimte langsam der Gedanke an einen Neubau auf.

Beim Stand von 400 potenziellen Bewerber\*innen nahm eine hausinterne Steuerungsgruppe vor etwa drei Jahren die Arbeit auf, plant seitdem gemeinsam mit etwa sechzig Menschen ein innovatives, gemeinschaftliches Wohnprojekt für Menschen nach der Familienphase, welches deren Bedürfnisse nach aktiver Eigenverantwortung und sinnstiftendem bürgerschaftlichen Engagement erfüllen kann, und gründete im Herbst 2018 zur Umsetzung dieser Pläne eine eigene Wohnungsbau-Genossenschaft: Aja-Textor-Wohn-genossenschaft eG in Gründung. Inzwischen zählt die Bewerber-Liste rund 550 Namen auf, eine Alternative zu Haus Aja wird somit immer dringlicher. Seit 2017 haben wir hier über die Entwicklung dieser Alternative berichtet und nun ist ein wichtiger Etappenschritt erreicht, den ich Ihnen gerne vorstellen möchte: Unser Bewerbungskonzept für ein Grundstück im Neubaugarten Hilgenfeld, gut drei Kilometer vom Haus Aja entfernt, zwischen Frankfurter Berg und Bonames gelegen, mit Blick auf das Niddatal und die Taunussilhouette.

## **Das Konzeptverfahren zum Hilgenfeld**

Vielleicht fragen Sie sich jetzt, wieso wir uns mit einem Konzept um ein Grundstück bewerben, wo doch allgemein bekannt ist, dass Liegenschaften gerade in Frankfurt meist zum Höchstpreis vergeben werden. Dies hängt mit dem „Frankfurter Konzeptverfahren“ zusammen, welches ich Ihnen gerne kurz vorstellen möchte:

Ein Konzeptverfahren ist ein Instrument der Stadtplanung, ein Vergabeverfahren für Liegenschaften, bei dem nicht das höchste Gebot, sondern das beste Konzept (für diesen Standort) den Zuschlag erhält. Die Stadt Frankfurt wendet dieses Verfahren an, um selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohninitiativen an Ausschreibungen zu beteiligen – denn diese beleben die Stadtteile. Dies gilt nun erstmals auch für städtische Liegenschaften in Neubaugartnern, wo aufgrund eines Stadtverordnetenbeschlusses 15% dieser Flächen für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen vorgehalten werden müssen. Anfang Februar 2019 wurden die Ausschreibungsunterlagen für das Hilgenfeld veröffentlicht; seitdem konnten sich gemeinschaftliche Wohnprojekte für fünf unterschiedlich große Baufelder bewerben. Die Abgabefrist für die Konzepte endete am 29. Mai, die Auswahlentscheidungen des zuständigen Beirats werden am 28. Juni bekanntgegeben.

Wenn die Aja-Textor-Wohngenossenschaft mit ihrem Konzept einen Zuschlag erhält, können wir ein Grundstück im Hilgenfeld zum Festpreis in Erbpacht übernehmen. Innerhalb eines Jahres muss das Projekt dann zur Baureife gebracht werden (Bauantrag). Unsere Bewerbung wurde am 28. Mai per E-Mail versandt, allerdings datiert auf den 13. Mai. Am 13. Mai hatte der Aufsichtsrat der Genossenschaft das vom Vorstand zusammen mit der Projektsteuerungsgruppe und den 60 Projektbeteiligten erarbeitete Bewerbungskonzept verabschiedet – an einem 13. Mai fand sowohl die Grundsteinlegung von Haus Aja Textor-Goethe (1984) als auch die von Aja's Gartenhaus (2005) statt. Ob das Jahr 2019 sich dieser (Entwicklungs-)Reihe anschließen wird? Drücken Sie unserem Projekt bitte die Daumen!

### Die Bewerbung

Wie sieht nun solch eine Bewerbung aus und was haben wir besonderes in unsere geschrieben? Eine Bewerbung im Frankfurter Konzeptverfahren muss die Plausibilität des Projektes, seine Finanzierbarkeit und seinen Einfluss auf das Quartier darlegen. Sie muss soziale Aspekte beinhalten und eine nachvollziehbare Umsetzungsreife aufweisen – und einiges mehr. Eine formelle Bewerbung besteht aus insgesamt fünf Elementen: Ein Standardformular umfasst alles aus der Welt der Zahlen und fragt diverse Anforderungen ab, z. B. zur Rechtsform oder zum Energiekonzept. Das inhaltliche Konzept – gewissermaßen das Herzstück des Projekts – soll in einer maximal fünfseitigen Anlage ausführlich dargestellt und dem Formular beigefügt werden. Gemeinsam mit einer Bonitätserklärung unserer Hausbank (GLS Gemeinschaftsbank eG), mit Referenzprojekten des an der Konzepterstellung beteiligten Architekturbüros (werk.um) und mit einer sogenannten Erstbezugsliste ha-

ben wir diese Unterlagen bei der Stadt eingereicht. Die Liste ist obligatorisch und enthält in unserem Fall die Namen von 36 Menschen – Singles und Paare – die sofort nach der Baufertigstellung einziehen wollen. Das Baufeld, um das wir uns bewerben, ist das größte im Hilgenfeld; es liegt direkt am künftigen Quartiersplatz und ist 3.425 m<sup>2</sup> groß. Dort könnten wir auf ca. 4.860 Quadratmetern Wohnflächen über vier Geschosse Wohnraum für etwa 100 Menschen und im Erdgeschoss zusätzlich Gewerbeflächen errichten. Die kalkulierten Baukostenkalkulation liegen bei einem Gesamtvolumen von circa 17 Mio. Euro; davon müssen von den Genossenschaftsmitgliedern 20 bis 25 % als Eigenmittel durch Zeichnung von Genossenschaftsanteilen eingebracht werden.

### Unser inhaltliches Konzept

Dies sind mächtige Zahlen, doch hinter diesen harten Fakten stehen zentrale Bedürfnisse und auch Werte. Die zentralen Werte unserer Genossenschaft, unsere drei Säulen, lauten: gemeinschaftlich, suffizient und alterssensibel. So wollen wir wohnen und leben. Diese drei Werte-Säulen sollen alle äußeren (Architektur, Material, Technik) und inneren (Zusammenleben und Alltag) Gestaltungselemente durchziehen:

- **gemeinschaftlich** wohnen und leben: selbst organisiert und solidarisch verbunden, sich gegenseitig wohlwollend unterstützend;
- **suffizient** wohnen und leben: mit einem möglichst geringen Ressourcenverbrauch. Wir wollen bewusst ringen um die Frage nach dem rechten Maß unseres Konsumierens durch Einhaltung hoher ökologischer und sozialer Standards, durch deutliche Reduktion der privat genutzten Wohnfläche mittels sogenannter Cluster-Wohnungen sowie durch kreative Konzepte zum gemeinsamen Nutzen (Teilen) von Räu-

men und Gegenständen, bspw. Elektroautos, Fahrräder oder Waschmaschinen.

- **alterssensibel** wohnen und leben: gut vorbereitet auf zukünftige Veränderungen von Bedürfnissen und Kompetenzen, auch auf schicksalsbedingte Einschränkungen der Selbstständigkeit. Dazu gehört ebenfalls, dass unser Wohnkonzept auch für Menschen mit geringem Einkommen zugänglich sein soll.

An der Entwicklung und Umsetzung unseres neuartigen Wohnprojekts arbeiten wir auf unterschiedlichen Ebenen miteinander. Die *Aja-Textor-WohnGenossenschaft eG (i. G.)* ist Bauherrin; sie hat eine zehnköpfige *Projektsteuerungsgruppe (PSG)* mandatiert, die grundlegende Entscheidungen vorbereitet und trifft, z. B. zum Suffizienzkonzept oder zur Auswahl des Architekturbüros. Die Eckpunkte der Bewerbung wurden hingegen in zahlreichen *Arbeitsgruppen (AGs)* ausgearbeitet, die sich hoffentlich bald aktiv mit dem Bauantrag beschäftigen dürfen. Neben diesen monatlich stattfindenden PSG-Treffen findet einmal im Quartal eine Vollversammlung für alle Mitglieder statt, unser *Plenum*. Hier werden nicht nur aktuelle Informationen ausgetauscht, das Plenum fungiert auch als Resonanzorgan für die in den anderen Gruppen entwickelten Entscheidungen. Alle 14 Tage treffen sich Mitglieder des Plenums zu *Gemeinschaftsgipfeln*. Dies sind ebenfalls wichtige Treffen, denn hier beschäftigen wir uns anhand einer gemeinschaftlich erarbeiteten Agenda mit dem großen Thema Gemeinschaftsbildung; hier lernen wir uns kennen.

Momentan sind alle Gruppen noch geschlossen, doch schon bald öffnen diese sich für weitere Mit-Planer\*innen, die dann gemeinsam mit uns darüber nachdenken und reden werden, wie **unser Haus** wohl aussehen könnte. Konkrete Pläne liegen hierzu noch nicht vor, aber ein paar Zah-

len und Beschreibungen: So wollen wir zu 100 % Clusterwohnungen bauen; sie sind eine Kreuzung zwischen einer klassischen Wohngemeinschaft (WG) und einer Kleinwohnung. Jede Person (bzw. jedes Paar) verfügt über eine private Wohneinheit mit eigener Nasszelle und Anschlussmöglichkeit für eine Küchenzeile. Die durch einen gemeinsamen Wohnungseingang zusammengefassten Wohneinheiten einer Clusterwohnung haben zusätzlich jeweils geräumige und kommunikativ gelegene Gemeinschaftsflächen (oft gut ausgestattete Küchen/Essbereiche), die allen zur Verfügung stehen und zu informellen Begegnungen im Alltag einladen. Clusterwohnen bedeutet auch, dass die Bewohner\*innen ihre individuelle Wohnfläche zugunsten großzügiger Cluster-Gemeinschaftsflächen reduzieren. Wir wollen 9 bis 10 Cluster mit je etwa 10 Bewohner\*innen errichten, wobei die Einzelwohnungen zwischen 17 und maximal 40 m<sup>2</sup> groß sein werden, während die Größe der Paarwohnungen sich zwischen 50 und 60 m<sup>2</sup> bewegen wird. Dabei stellt jedes wohnende Genossenschaftsmitglied dem Cluster 20 % der Individualfläche zusätzlich als wohnungsnahe Gemeinschaftsfläche zur Verfügung; dies ergibt pro Cluster eine Fläche von etwa 75 m<sup>2</sup>, die gemeinschaftlich organisiert und verwaltet wird. In diesen 20 % sind darüber hinaus auch diejenigen Gemeinschaftsflächen enthalten, die dem gesamten Haus zur Verfügung stehen werden. In unserem Haus wird niemand mehr als maximal 50 m<sup>2</sup> Fläche „konsumieren“.

Eventuell fragen Sie sich jetzt, was wir denn mit so viel **Gemeinschaftsflächen** alles anfangen wollen. Sehr gerne gebe ich Ihnen einen kleinen Einblick in unsere Visionen. Die Gemeinschaftsflächen der Cluster werden einen eher „familiären“ Charakter haben und sind den Clusterbewohner\*innen vorbehalten (z. B. Wohnküchen, Kaminzimmer). Einen offeneren Charakter

werden diejenigen Räume aufweisen, die im gesamten Haus verteilt sind und teilweise auch dem Quartier zur Verfügung stehen. Die Lebensqualität, die wir hier schaffen wollen, erreichen wir durch den Gedanken des Teilens. Teilen macht reich – und gemeinschaftlich gewinnen wir Flächen dazu. So planen wir zum Beispiel einen **Multifunktionsraum für Kunst und Kultur mit integriertem Atelier**, denn viele zukünftigen Bewohner\*innen sind in diesen Bereichen aktiv. Unsere Bücher und Filme sollen in unsere hauseigene **Bibliothek/Mediathek** einziehen, die hoffentlich auch über einen behaglichen und ökologisch korrekten Kamin verfügen wird. Im Erdgeschoss wird es nahe an den zentralen Postfächern einen Ort für einen **Concierge-Dienst** geben, der entweder von der Hausgemeinschaft ehrenamtlich besetzt oder gemeinschaftlich finanziert werden muss. Was nicht im jeweiligen Cluster geregelt werden kann, wird hier erledigt werden: Information, Beratung, Verwaltung und Vermittlung. Wer Haus Aja kennt, weiß, dass eine solche Anlaufstelle ein Geschenk für alle ist. Über alle Etagen verteilt werden **Wasch-Salons** entstehen. So sparen wir Ressourcen und bleiben im Alltag in Kontakt. Unser Flachdach soll selbstverständlich eine tolle **Dachterrasse** haben, wo wir z. B. beim Sonntagsbrunch den herrlichen Blick in den Taunus genießen wollen. Hier oben werden wir außerdem Raum für Flora, Fauna und Solarzellen schaffen – und eine **Dachsauna** errichten!

Unser gemeinschaftliches Projekt soll selbstverständlich auch **ins Quartier ausstrahlen** – etwa durch unterschiedlichste **Veranstaltungen**, von der Adventsfeier bis zur Zauberflöte. Darüber hinaus wollen wir aber auch mit unseren **gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss** ins Wohnumfeld wirken. Wir wollen ein Anlaufpunkt im Quartier werden. Vorgese-

hen sind neben einer Praxis für Allgemeinmedizin und einer weiteren für Physiotherapie auch eine Tagespflegeeinrichtung und ein Stützpunkt für ambulante Pflege in Kooperation mit Haus Aja. Diese Pflegeangebote richten sich zuerst ausschließlich an unser Umfeld; die Bewohner\*innen benötigen diesen Service noch nicht. Weiterhin planen wir einen Bio-Mitglieder-Laden samt Bistro-Café nach den Vorbildern anderer Städte. Laden und Bistro-Café könnten in Kooperation mit dem neuen Mitgliederladen „Marille“ im Haus Aja Textor-Goethe und mit dem Haus Frankfurt der Suchthilfeeinrichtung „die Fleckenbühler“ betrieben werden. Wünschenswert wäre es, wenn sowohl das Projekt als auch das Quartier manche dieser gewerblichen Räume zu besonderen Zeiten nutzen könnten, etwa am Wochenende.

Der **(städte-)bauliche Innovationsgehalt** unseres Projekts – wir müssen diesen in unserer Bewerbung nachweisen – beruht auf unseren geplanten Grundrissen, unseren Werte-Säulen und den internen Konzepten. In Frankfurt (Hessen?) gibt es bisher kein **Cluster-Wohnprojekt**; wir könnten das erste werden. Auch die Kombination unserer drei Werte-Säulen – gemeinschaftlich, suffizient und alterssensibel – ist bisher innerhalb der deutschsprachigen Clusterszene nicht bekannt. Unserer dritten Säule, der Alterssensibilität, verdanken wir bereits heute die erste Anmeldung einer Besuchergruppe aus dem Züricher Wohnprojekt „Kalkbreite“, die sich Anregungen bei uns holen will, denn sie hatten das Altern bei ihrer Planung nicht berücksichtigt ...

Weiterhin verfügen wir über ein (emissionsfreies) **Energie- und Wasserkonzept**, das den ökologischen Fußabdruck des geplanten Gebäudes minimieren wird. Unser **Mobilitätskonzept** ist so aufgestellt, dass wir vergeudete (aber ob-



ligatorische) Tiefgaragenstellplätze in Werkstätten o. ä. umwandeln könnten, ein aktiver Beitrag zum auto-/schadstoffarmen Quartier. Unser **Freiraumkonzept** staffelt alle Flächen durch Bauweise und Hausordnung nach öffentlich, halböffentlich und privat. Somit gestalten wir besondere Räume zwischen Durchquerung, Begegnung und Aufenthalt für alle Menschen im Haus und im Quartier. Die gilt ebenfalls für unser **Naturgartenkonzept**: In Gebäudenähe möchten wir gern landwirtschaftliche Flächen pachten, um einen Naturgarten nach dem Vorbild von Haus Aja zu gestalten. Und auch unser **Materi-alkonzept** ist innovativ und schadstoffarm, denn wir möchten das erste urbane Vollholz-Projekt im hessischen Geschosswohnungsbau errichten: Ein Passivhaus mit reduzierter Gebäudetechnik durch leimfreies und CO<sub>2</sub>-reduzierendes Massiv-Vollholz. Ein Haus, das vollständig rückbau- und wiederverwendbar ist, ein enkel-fähiges Haus, ein zukunftsfähiges Haus, ein vorbildliches Haus. Uns bleibt zu hoffen, dass der Beirat für das Hilgenfeld sich unserer Begeisterung anschließt und uns den Zuschlag für das große Baufeld D gibt.

**Liebe Leserin, lieber Leser**, nun haben Sie einen kleinen Einblick in das Frankfurter Konzeptverfahren und unsere Bewerbung erhalten. Wenn ich über unser Neubauprojekt schreibe oder spreche, dann kann ich das nur mit Begeisterung tun. Es ist ein großartiges Projekt, das so viele Aspekte unter einem Dach vereint, dass es eine Freude und ein Geschenk ist, daran mitarbeiten zu dürfen. Falls Sie jetzt auch von unserem Projekt begeistert sind und mitmachen wollen, dann schreiben Sie mir bitte eine kurze E-Mail und ich lade Sie zu einer unserer nächsten Veranstaltungen

ein (e.keller@aja-textor-wohnen.de). Vielleicht kennen Sie aber auch jemanden, der zu unseren Ideen passt, dann empfehlen Sie uns bitte weiter. Und wenn Sie mit dem Gedanken spielen, unser Konzept und die Genossenschaftsidee finanziell zu unterstützen, dann werden Sie Mitglied der Aja-Textor-WohnGenossenschaft e.G. (i. G.) und zeichnen Sie mindestens zwei Pflichtanteile ([www.aja-textor-wohnen.de](http://www.aja-textor-wohnen.de)), gern auch weitere. Als junge Genossenschaft brauchen wir noch viele weitere Mitglieder, bis wir den erforderlichen Eigenkapitalanteil von 20 % bzw. 3,4 Millionen Euro zusammen haben. Wir halten Sie auf dem Laufenden!

#### **Wermutstropfen:**

Als Bewerbergruppe haben wir alle Hausaufgaben erledigt, welche die Stadt Frankfurt uns im Februar gestellt hatte. Dabei wurde deutlich, dass manche Auflage im Wettbewerbsverfahren ein nicht tragbares finanzielles Risiko für junge Genossenschaften wie uns bedeutet. Dazu haben wir gemeinsam mit anderen jungen Genossenschaften aus Frankfurt Anregungen formuliert und unseren Bewerbungen beigefügt. Nun hoffen wir, dass die Stadt Frankfurt bereit ist, von den Erfahrungen anderer Städte zu lernen.

Wenn nicht, so versprechen wir Ihnen, dass wir ein anderes Grundstück finden werden zur Realisierung unserer Vision. Die Aja-Textor-WohnGenossenschaft ist gekommen, um zu bleiben, und der Frankfurter Wohnungsbausektor wird sich an uns gewöhnen (müssen). Dies ist ein Beschluss des letzten Plenums. Unterstützen Sie uns bitte dabei, wenn Sie können.