



## Ausschreibung

Konzeptverfahren

Gemeinschaftliches Wohnen im Kreuzerhohl

# Impressum

## Ausloberin:

St. Katharinen- und Weißfrauenstift  
Braubachstraße 15  
60311 Frankfurt am Main  
Ursula Poletti  
Telefon: 069/156802-0  
E-Mail: info@stkathweis.de

## Beratung:

Netzwerk Frankfurt  
für gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
Tel. 069/91501060  
E-Mail: info@gemeinschaftliches-wohnen.de

## Verantwortlich für die organisatorische Durchführung des Ausschreibungsprozesses und des Auswahlverfahrens:

Stadt Frankfurt am Main  
– Der Magistrat –  
Amt für Wohnungswesen  
64.S – Wohnungsmarkt, Mietrecht & innovative Wohnprojekte  
Adickesallee 67-69  
60322 Frankfurt am Main  
Valentin Fuchs  
Tel: 069/212-34703  
E-Mail: valentin.fuchs@stadt-frankfurt.de

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

# Inhalt

Anlass des Konzeptverfahrens.....	3
Gemeinschaftliches Wohnen im Kreuzerhohl.....	3
Konzeptverfahren.....	4
Bewerbungsunterlagen.....	5
Bewertungs- und Auswahlkriterien.....	6
Zusammensetzung des Beirats.....	7

# Anlass des Konzeptverfahrens

Das St. Katharinen- und Weißfrauenstift und die Stadt Frankfurt am Main sind eine Kooperation eingegangen, um auf den im Eigentum der Stiftung befindlichen Flächen im Kreuzerhohl ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu entwickeln.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte ermöglichen das Zusammenleben und eine langfristig bezahlbare Versorgung mit Wohnraum. Darüber hinaus bieten sie vielfältige Potenziale im Interesse des Gemeinwohls, wie zum Beispiel die Belebung von Quartieren, die Etablierung innovativer und nachhaltiger Bauweisen oder Angebote für benachteiligte Menschen.

Das St. Katharinen- und Weißfrauenstift ist eine mildtätige Stiftung mit christlicher Wertorientierung. Sie unterstützt bedürftige Frauen in ihren individuellen Lebenssituationen durch kompetente und fachlich fundierte Hilfen. Die zu entwickelnde Liegenschaft unterliegt nicht dem Stiftungszweck, sondern soll im Rahmen des Stiftungsvermögens bewirtschaftet werden.

Aufgrund der sozialen, ökologischen und städtebaulichen Qualitäten fördert die Stadt Frankfurt gemeinschaftliches Wohnen und unterstützt Wohngruppen sowie Bauträger:innen bei der Umsetzung von Projekten. Auf Grundlage von Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung führt sie Verfahren zur Vergabe von Grundstücken und Gebäuden nach Konzept durch. Hierbei erfolgt die Vergabe nicht zum höchsten Preis, sondern entlang des Ziels, das das beste Konzept zu realisieren.

Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. berät die Beteiligten im Konzeptverfahren und wird die Wohnprojektgruppe im Anhandgabe begleiten.

## Gemeinschaftliches Wohnen im Kreuzerhohl

Das St. Katharinen und Weißfrauenstift besitzt und bewirtschaftet im Kreuzerhohl eine Seniorinnenwohnanlage für rund 80 Frauen. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Liegenschaft im Eigentum der Stiftung, die aktuell als Parkplatz genutzt wird. Die Fläche soll mit einem Haus für gemeinschaftliches Wohnen bebaut werden. Ziel ist die Verbesserung der Ausnutzung des Grundstücks, Belebung des Grundstücks im Sinne einer guten Nachbarschaft mit der angrenzenden Wohnanlage der Stiftung und Schaffung von gemeinschaftlichem Wohnraum. Das gemeinschaftliche Wohnprojekt soll das Zusammenleben mit den Bewohnerinnen der Wohnanlage fördern und Angebote entwickeln, die den Seniorinnen zugutekommen.

Um auf den im Eigentum der Stiftung befindlichen Flächen im Kreuzerhohl ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu entwickeln, sind das St. Katharinen- und Weißfrauenstift und die Stadt Frankfurt am Main eine Kooperation eingegangen. Ausgeschrieben wird ein Mietwohnprojekt, das in Gemeinschaft und in Nachbarschaft mit der Seniorinnenwohnanlage bestehen soll. Liegenschaft und Gebäude bleiben im Eigentum des St. Katharinen- und Weißfrauenstifts. Sie dienen der Vermögensbewirtschaftung und sind somit nicht an den Stiftungszweck gebunden.

Zu den Möglichkeiten der Bebauung des Grundstücks wurde eine Konzeptstudie erstellt. Sie bildet die Rahmenbedingungen des Neubaus hinsichtlich Bauweise und gemeinschaftliche Grundrisse ab und stellt die

Grundlage für die weiteren Planungen dar. Die relevanten Rahmendaten aus der Konzeptstudie sind im Exposé zusammengefasst.

Für die Umsetzung des Neubaus beauftragt das St. Katharinen- und Weißfrauenstift ein Planungsbüro. Zusätzlich wird von der Stiftung eine externe Begleitung finanziert, welche die Planungs-, Bau und Gruppenprozesse im Rahmen der Anhandgabe beratend unterstützt.

Die Gruppe, welche das gemeinschaftliche Wohnprojekt mit ihrem Konzept gestalten und bewohnen soll, wird durch ein Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte gesucht. Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung einer Projektgruppe, welche im anschließenden Prozess einen Generalmietvertrag mit der Stiftung unterzeichnet und in das gemeinschaftliche Wohnhaus einzieht. Das Haus wird zu einem festen monatlichen Beitrag an die Wohngruppe vermietet. Verwaltung und Belegung des Hauses werden von der Gruppe selbst organisiert. Die Rahmenbedingungen sind im Exposé dargestellt.

## Konzeptverfahren

Die Ausschreibung sowie das Bewerbungsformular werden auf den Internetseiten des Amtes für Wohnungswesen, des St. Katharinen- und Weißfrauenstift und des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. zum Download zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wird eine Pressemitteilung zum Start des Verfahrens veröffentlicht.

Gemeinsam mit dem St. Katharinen- und Weißfrauenstift organisieren das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. und das Amt für Wohnungswesen am 15.01.2025 um 18:00 Uhr eine Informationsveranstaltung. Sie dient dazu, das Exposé vorzustellen und Fragen der interessierten Projektgruppen zum Verfahren zu hören und zu klären. Die Auftaktveranstaltung findet im Festsaal der Seniorenwohnanlage Niederursel (Kreuzerhohl 24, 60439 Frankfurt am Main) statt. Alle Informationen zu dieser Veranstaltung werden zu gegebener Zeit auf den Seiten des Amtes für Wohnungswesen und des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. veröffentlicht.

Am 27.02.2025 findet um 18:00 Uhr ein Rückfragen-Kolloquium statt. Hier erhalten interessierte Projektgruppen die Möglichkeit, weitere Fragen zum Projekt und zum Bewerbungsverfahren zu stellen. Der Termin dient dazu, ausführlicher auf Fragen der Projektgruppen einzugehen. Das Rückfragen-Kolloquium findet im Service-Bereich des Amtes für Wohnungswesen, Adickesallee 67/69, 60322 Frankfurt am Main statt.

Mit der Veröffentlichung der Unterlagen beginnt das Bewerbungsverfahren. Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Projektinitiativen haben die Möglichkeit, ihr Konzept für das ausgelobte Projekt zu erarbeiten. Bewerbungsfrist ist der 22.04.2025.

Die Bewerbungen werden digital per E-Mail an [konzeptverfahren@stadt-frankfurt.de](mailto:konzeptverfahren@stadt-frankfurt.de) eingereicht.

Das Amt für Wohnungswesen führt in Absprache mit dem St. Katharinen- und Weißfrauenstift eine Vorbewertung der eingereichten Bewerbungen anhand eines Kriterienkatalogs durch, um die aussichtsreichsten Konzepte zu identifizieren. Die vorausgewählten Gruppen erhalten die Gelegenheit, im Rahmen der Beiratssitzung am 15.05.2025 ihr Konzept innerhalb von 30 Minuten persönlich vorzustellen. Der genaue Zeitplan für die Auswahlgespräche wird den Bewerber:innen rechtzeitig vom Amt für Wohnungswesen mitgeteilt.

Auf Grundlage der Vorauswahl und der Präsentation trifft ein für das Verfahren eingerichteter Beirat die Entscheidung zur Auswahl der Projektgruppe. Unmittelbar nach Entscheidung des Beirates werden die Bewerber:innen über eine Zu- oder Absage informiert. Der Beirat kann eine Entscheidung mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzeptes formulieren. Hierfür wird eine angemessene Frist festgelegt.

Mit der ausgewählten Wohninitiative wird ein Vorvertrag geschlossen, der eine sogenannte Anhandgabe vorsieht. Diese Zeit soll von den Projekten genutzt werden, um am Planungs- und Bauprozess zu partizipieren und einen Generalmietvertrag mit dem St. Katharinen- und Weißfrauenstift abzuschließen.

Während der Anhandgabe sind konkrete Meilensteine zu erfüllen, um sicherzustellen, dass die Planung zeitgemäß voranschreitet. Werden wesentliche Bestandteile des ursprünglichen Konzeptes verändert oder Meilensteine nicht erreicht, kann der Beirat seine Zustimmung zur Vergabe zurückziehen und die Anhandgabe endet.

Rückfragen zum Verfahren können gerne an das Amt für Wohnungswesen gerichtet werden:  
Valentin Fuchs, Tel: 069/212-34703, valentin.fuchs@stadt-frankfurt.de

### Übersicht Verfahrenstermine:

- 15.01.2025 Auftakt-Veranstaltung  
18:00 Uhr – Festsaal der Seniorenwohnanlage Niederursel, Kreuzerhohl 24
- 27.02.2025 Rückfragen-Kolloquium  
18:00 Uhr – Service-Bereich des Amtes für Wohnungswesen, Adickesallee 67/69
- 22.04.2025 Bewerbungsfrist
- 15.05.2025 Beiratssitzung und Präsentation der vorausgewählten Projektgruppen
- 22.05.2025 Bekanntgabe

## Bewerbungsunterlagen

Interessierte Gruppen reichen zur Bewerbung das vorgegebene und von ihnen ausgefüllte Bewerbungsformular per E-Mail an [konzeptverfahren@stadt-frankfurt.de](mailto:konzeptverfahren@stadt-frankfurt.de) ein. Architektonische Entwürfe sind nicht gefordert und werden im Rahmen der Bewertungs- und Auswahlkriterien nicht berücksichtigt.

Die Ausschreibung richtet sich an gemeinwohlorientierte Projektgruppen für gemeinschaftliches Wohnen. Aus den Bewerbungsunterlagen soll hervorgehen, dass die Bewerber:innen die Kriterien des Konzeptverfahrens erfüllen. Beim Auswahlverfahren können ausschließlich Wohnprojektinitiativen berücksichtigt werden, welche die folgenden Kriterien erfüllen:

- Aus dem Wirtschaftskonzept und der geplanten Organisationsstruktur geht hervor, dass die Erwirtschaftung eines Gewinns ausgeschlossen wird.
- Eine langfristig angelegte, gemeinschaftliche Verfassung und Organisation des Projektes gewährleistet die gleichberechtigte Partizipation der Mitglieder.

- Das Projekt beabsichtigt, eine Rechtsform zu entwickeln, welche den Abschluss eines Generalmietvertrags ermöglicht.
- Schwerpunkt des Wohnkonzepts ist das Zusammenleben in Gemeinschaft (z.B. innovative Wohnformen, Wohngemeinschaften, Gemeinschaftsräume).
- Das Konzept thematisiert die Einbettung des Projekts in das (Wohn-)Umfeld und führt zu positiven Beiträgen über die Bewohnenden hinaus (z.B. Angebote für die benachbarte Seniorinnenwohnanlage).

## Bewertungs- und Auswahlkriterien

Anhand folgender gleichgewichteter Kriterien wird eine Bewertung durch den Beirat vorgenommen. Die Bewerbungsunterlagen sollen aussagekräftige Informationen zu den Kriterien enthalten.

- Stimmiger Gesamteindruck: Das Konzept erscheint insgesamt konsistent und tragfähig.
- Partizipative Zusammensetzung und Struktur: Das Projekt gibt sich partizipative Arbeitsstrukturen. Diese stehen im Verhältnis zur aktuellen Mitgliederzahl sowie zur geplanten Projektgröße.
- Passende Gruppengröße: Die aktuelle Größe der Projektgruppe passt zu den Rahmenbedingungen des Projekts bzw. es wird nachvollziehbar dargestellt, wie die passende Gruppengröße erreicht werden soll.
- Geeignete Rechtsform: Die bestehende oder geplante Rechtsform ermöglicht den Abschluss eines Generalmietvertrags, bildet einen Rahmen für die Partizipation der Mitglieder und berücksichtigt die Erfordernisse des St. Katharinen- und Weißfrauenstifts.
- Nutzen für das Wohnumfeld: Das Konzept thematisiert die Einbettung des Projekts in das (Wohn-) Umfeld und führt zu positiven Beiträgen über die Bewohnenden hinaus (z.B. Angebote für die benachbarte Seniorinnenwohnanlage).
- Innovatives Wohnkonzept: Die geplante Wohnform hebt sich von konventionellen Wohnformen dahingehend ab, dass sie einen Alltag in der Hausgemeinschaft ermöglicht und das Zusammenleben in Gemeinschaft in den Mittelpunkt stellt.
- Soziales Miteinander: Das Wohnkonzept fördert das soziale Miteinander im Projekt, die Bewohner:innen können hiervon in ihrem Alltag profitieren.
- Raumprogramm: Die Gruppe hat sich über den Flächenbedarf der zukünftigen Bewohnenden verständigt, das Wohnkonzept spiegelt sich in den Anforderungen an Gemeinschaftsräume wieder. (Grundriss-Skizzen, aus denen die Raumverteilung und die zukünftige Nutzung der jeweiligen Etagen hervorgehen, dürfen eingereicht werden, sind jedoch nicht notwendig. Detaillierte Planzeichnungen werden nicht bewertet).
- Mobilität: Das Wohnkonzept setzt sich mit dem Bedarf der Bewohnenden, den Rahmenbedingungen vor Ort sowie den Gestaltungsmöglichkeiten der Projektgruppe im Bereich Mobilität auseinander.

- Tragfähiges Wirtschaftskonzept: Die Gruppe kann die anfallenden Einnahmen und Ausgaben des Projekts abbilden (z.B.: Mietausfallrücklage, Nebenkostenaufstellung) und somit langfristig bezahlbares Wohnen ermöglichen.

Hinweis: Eine Ausrichtung am Stiftungszweck des St. Katharinen- und Weißfrauenstifts wird explizit nicht gefordert. Ob Projekte christlich orientiert sind oder einen Schwerpunkt auf die Unterstützung von Frauen oder von Armut betroffenen Menschen legen, ist nicht Teil der Bewertungs- und Auswahlkriterien. Unabhängig vom Konzeptverfahren besteht die Möglichkeit, dass bedürftige Bewohner:innen im Sinne des Stiftungszwecks eine Reduzierung der Miete erhalten. Dies wird jedoch nicht im Zuge des Konzeptverfahrens, sondern zum Zeitpunkt der Anhandgabe, beziehungsweise der Vermietung ermittelt.

## Zusammensetzung des Beirats

Auf Grundlage der Auswahlkriterien entscheidet ein für das Konzeptverfahren eingerichteter Beirat über die Auswahl einer Projektgruppe und des von ihr eingereichten Konzepts. Der Beirat wählt auch eine Zweitplatzierung aus, die im Fall einer vorzeitigen Beendigung der Anhandgabe nachrückt.

Der Beirat setzt sich aus Vertreter:innen folgender Institutionen zusammen:

- St. Katharinen- und Weißfrauenstift
- Dezernat III - Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt am Main
- Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main (Stabsstelle Wohnungsmarkt, Mietrecht, innovative Wohnprojekte)
- Ortsbeirat
- Expert:in aus der Praxis des gemeinschaftlichen Wohnens
- Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main
- Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main

Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. nimmt beratend an der Sitzung teil.

Von einer Kontaktaufnahme durch Bewerber:innen mit stimmberechtigten Beiratsmitgliedern im Vorfeld der Bewerbung ist abzusehen, weil dies im Rahmen der Beiratssitzung als Befangenheit bewertet werden kann.

Fragen zum Verfahren können gerne an das Amt für Wohnungswesen gerichtet werden:

Valentin Fuchs, Tel: 069/212-34703, valentin.fuchs@stadt-frankfurt.de

Fragen zum gemeinschaftlichen Wohnen können gerne an das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen gerichtet werden: Tel. 069/91501060 E-Mail: info@gemeinschaftliches-wohnen.de