

# Exposé

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

Steckbrief.....	3
Lage und Umfeld.....	4
Planungen.....	7
Rahmenbedingungen der Vermietung .....	11

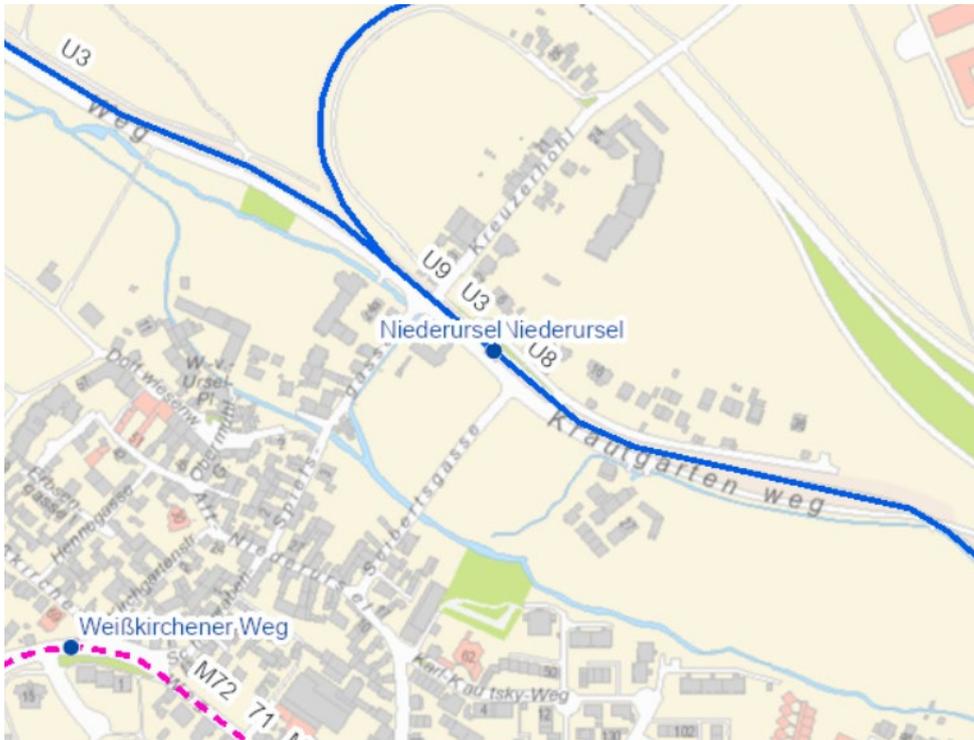
Anlage: Leere Grundrisspläne

# Steckbrief

Adresse	Kreuzerhohl (ohne Nummer) 60439 Frankfurt am Main
Eigentümerin	St. Katharinen- und Weißfrauenstift
Fläche	ca. 1.067 m <sup>2</sup>
Lage Kataster	Gemarkung Niederursel/H., Bezirk 48H 504, Flur 1, Flurstück 776, 768/2
Bebaubarkeit	Bebaubar nach §34 BauGB
Baulasten Grunddienstbarkeit	Feuerwehrezufahrt zum Flurstück 760/5
Bestehendes Planungsrecht	Kein Bebauungsplan vorhanden, Innenbereich nach §34 BauGB
Bodenrichtwert (2022)	1.000 €/m <sup>2</sup>
Status	Brachfläche und Feuerwehrezufahrt zur hinterliegenden Seniorinnenwohnanlage. Es befindet sich eine Reihe mit 10 Stellplätzen im nordöstlichen Bereich.
Planungserfordernis	Schaffung Wohnraum, Erhalt bzw. Nachweis Stellplätze für neuen Wohnraum, Erhalt der Feuerwehrezufahrt

# Lage und Umfeld

## Verkehrliche Anbindung



U-Bahn	Haltestelle Niederursel (ca. 100 m entfernt) Linien: U3 (Oberursel Hohemark → Südbahnhof), U8 (Nieder-Eschbach → Südbahnhof), U9 (Nieder-Eschbach → Ginnheim)
Bus	Haltestelle Weißkirchener Weg (ca. 500 m entfernt) Buslinien: M72 (Nordwestzentrum → Rödelheim Bahnhof), 71 (Nordwestzentrum → Nordwestzentrum), M73 (Nordwestzentrum → Westbahnhof)

## Lärm

Das Grundstück befindet sich gemäß DIN 4109 den Straßenverkehrslärm betreffend in Lärmpegelbereich II sowie den Schienenverkehr betreffend in Lärmpegelbereich I.

Entsprechend handelt es sich um eine ruhige Wohnlage.

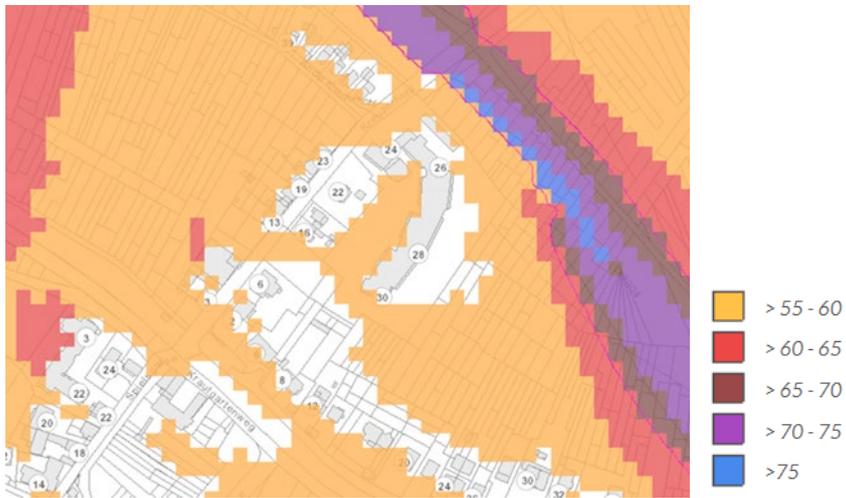


Abbildung 1: Straßenlärm Hauptverkehrsstraßen (tags) in dB(A), Jahr 2022,  
Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

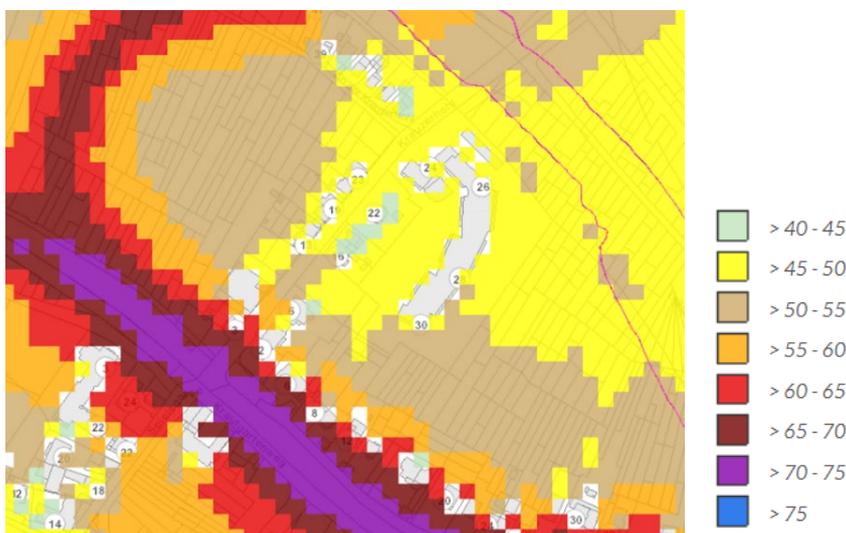


Abbildung 2: Schienenlärm (tags) in dB(A), Jahr 2022,  
Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

# Ansichten



# Planungen

Zu den Möglichkeiten der Bebauung des Grundstücks wurde eine Konzeptstudie erstellt. Darin wurde die mögliche Bebaubarkeit anhand von Volumenstudien und vorabgestimmten Konzepten analysiert. Auf Grundlage der abgestimmten städtebaulichen Setzung wurde eine Konzeptidee für gemeinschaftliches Wohnen entwickelt und in Konzeptskizzen dargestellt. Sie bildet die Rahmenbedingungen des Neubaus hinsichtlich Bauweise und gemeinschaftliche Grundrisse ab und stellt die Grundlage für das einzureichende Konzept sowie die weiteren Planungen dar.



Querschnitt des geplanten Wohnprojektes

## Bauliche Rahmenbedingungen

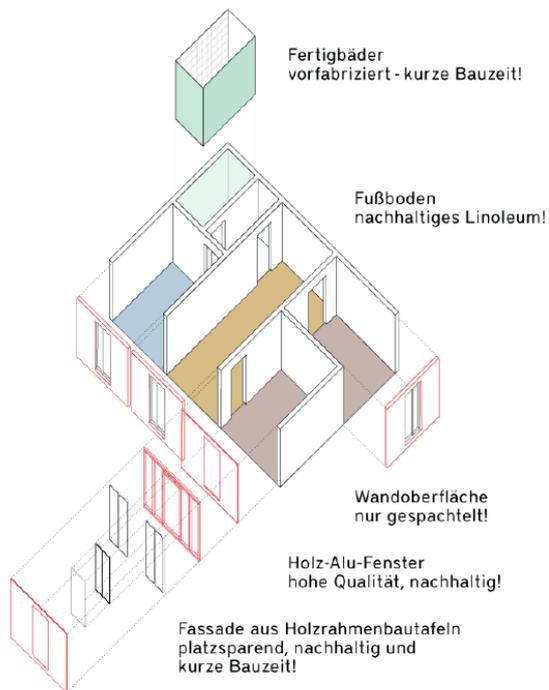
Geplant ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (plus Dachgeschoss) mit Erschließung von der Straße „Kreuzerhohl“. Gemeinschaftsräume und Garten sowie die Stellplätze für Kfz sollen in Richtung Süden, rückseitig hinter dem Haus liegen. Das geplante Haus soll über einen Keller für die Haustechnik und je nach Planungskonzept über Gemeinschaftsräume sowie Gemeinschaftsterrassen verfügen. Neben den Räumen im eigenen Haus stehen außerdem Räume in der Seniorinnenwohnanlage zur Nutzung zur Verfügung. Diese werden im Abschnitt „Wohnprojekt trifft Seniorinnen“ erläutert.

Das gesamte Gebäude ist barrierearm und voraussichtlich barrierefrei, die Erschließung erfolgt über Treppen und einen Aufzug. Es soll einen für Wohnprojekte angemessenen Mix aus privaten und gemeinschaftlichen Flächen bieten. Das Haus besteht aus vier Etagen mit je einer gemeinsamen Terrasse und drei Gemeinschaftsräumen.

Das Wohngebäude soll gemäß der Konzeptstudie als vorgefertigter Holzrahmenbau mit Massivholzdecken gebaut werden. Die modularen Holzrahmenwände sind nachhaltige und platzsparende Lösungen, da die Dämmung nicht wie konventionell auf die tragende Wand aufgeklebt werden muss, sondern als Teil der Wandkonstruktion rückbaubar integriert werden kann. Die Decke aus Massivholz kann darüber hinaus als Holzdecke sichtbar bleiben. Alle konstruktiven und technischen Elemente wie Wände und Schächte liegen in dieser wirtschaftlichen Bauweise übereinander. Es wird auf tragende Innenwände verzichtet, um flexibel zu planen und umbauen zu können.

Die Erschließung ist als außenliegende Konstruktion von hohen brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen befreit und kann darüber hinaus als qualitativer Freiraum genutzt werden. Im Innenraum soll besonders auf wohngesunde und nachhaltige Materialien geachtet werden.

Die Innenausstattung (Materialien und Ähnliches) ist noch nicht final definiert. Im Rahmen der Anhandgabe-Phase wird zwischen Projektgruppe und Eigentümerin geklärt, welche Möglichkeiten zur Mitbestimmung bestehen.



## Beispiele für Baustoffe und Bauweise

### Stellplätze

Das Vorhaben muss beim planen der Stellplätze die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten. Die Stellplätze sind aktuell im hinteren Teil des Grundstücks entlang des Gartens vorgesehen. Wie viele Stellplätze genau vorhanden sein müssen, steht zu diesem Planungsstand noch nicht endgültig fest.

Grundsätzlich können Stellplätze zu 50% reduziert werden, wenn ein entsprechendes Mobilitätskonzept mit einer Begründung vorliegt. Daher werden interessierte Projektgruppen gebeten, mit ihrer Bewerbung ein Mobilitätskonzept vorzulegen. Darin soll dargestellt werden, welche Verkehrsmittel die Mitglieder der Gruppe nutzen und wie sie gegebenenfalls zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Mobilität beitragen möchten.

Das genaue Konzept wird in der Anhandgabe-Phase zusammen mit den Architekt:innen erarbeitet und im Anschluss im Rahmen der Bauantragsstellung mit der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main abgestimmt.

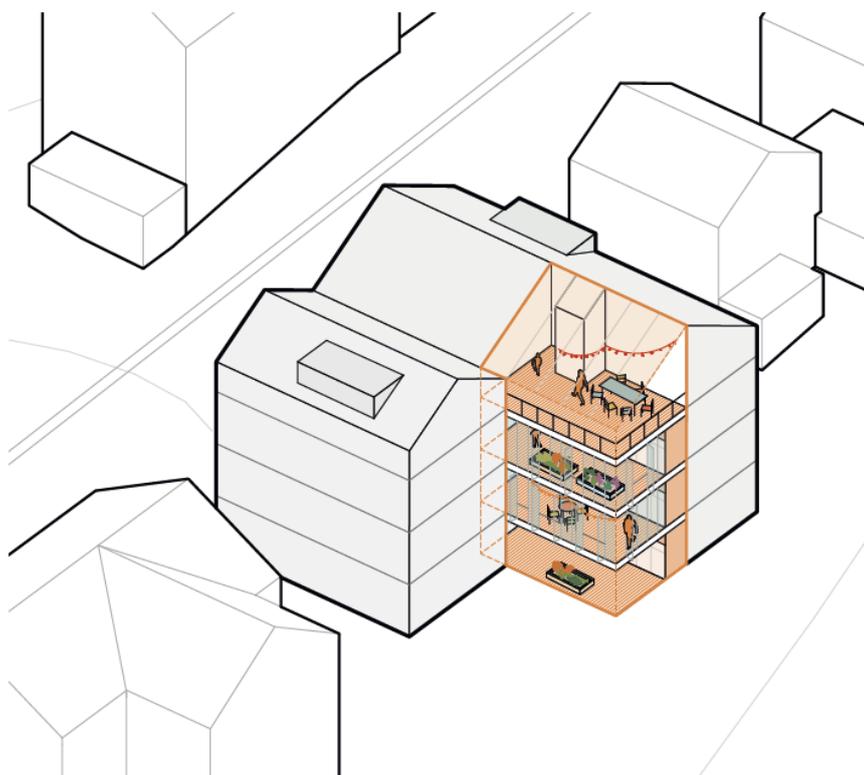
## Grundrisse

Das einzureichende Konzept soll die dargestellten Rahmenbedingungen aufgreifen und das Haus entsprechend der Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner:innen mit Leben füllen. Der Planungsprozess sieht vor, dass die Grundrisse des Hauses sich am Wohnkonzept der Gruppe ausrichten. Ein Prozess, um die passenden Grundrisse zu finden und zu planen, wird nach dem Ende des Konzeptverfahrens, mit Unterstützung des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen, begonnen. Neben den Bedarfen der Wohngruppe sollen grundsätzlich auch die Kriterien der Flächensparsamkeit und der Wiedervermietbarkeit in die Erarbeitung der Grundrisse einfließen.

In der Anlage werden leere Grundrisspläne bereitgestellt, auf deren Grundlage interessierte Projektgruppen sich mit den Möglichkeiten des Wohnraumzuschnitts auseinandersetzen können. Dies ist jedoch keine Voraussetzung für die Bewerbung im Konzeptverfahren, eingereichte Zeichnungen werden nicht bewertet.

## Gemeinschaftsraum inklusive Gemeinschaftsterrasse

Die Wohnungen werden vom Haupteingang auf der Nordseite erschlossen. Treppenhaus und Aufzug liegen kompakt im Zentrum des Hauses und werden durch die gemeinschaftliche Freifläche erweitert. Die Besonderheit dieses gemeinschaftlichen Wohnprojekts sind die Gemeinschaftsraum inklusive Gemeinschaftsterrasse auf jedem Geschoss. Diese Räume können sowohl von den jeweiligen Etagen als auch von der gesamten Hausgemeinschaft genutzt werden. Das einzureichende Wohnkonzept soll Aussagen über die Nutzung dieser Räume treffen.



## Fakten zum Wohnprojekt

Aus den in der Konzeptstudie untersuchten Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich die unten dargestellten Rahmendaten zur Orientierung. Die Daten bilden den aktuellen Stand der Planung ab und sollen für die interessierten Projektgruppen eine fundierte Bewerbung im Konzeptverfahren ermöglichen. Ein Rechtsanspruch auf die Umsetzung des Neubaus im Rahmen dieser Daten besteht nicht. Die Kennzahlen können erst im Laufe der Planungen durch das Architekturbüro konkretisiert werden.

Brutto-Bauland: 913,6 m<sup>2</sup>

Feuerwehrezufahrt: 152,4 m<sup>2</sup>

Grundfläche: 270 m<sup>2</sup>

BGF oberirdisch: 1.080 m<sup>2</sup>

BGF unterirdisch: 208 m<sup>2</sup>

GRZ: 0,30

GFZ: 1,18

Geschosse: 3 + Dachgeschoss

Wohnfläche: 670 + 33 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsräume

Anzahl Bewohner:innen: 21-26 Personen

Stellplätze nach Satzung: 9

Reduzierung Stellplätze: noch zu klären

# Rahmenbedingungen der Vermietung

## Mietwohnprojekt

Das ausgeschriebene Wohnprojekt ist ein Mietwohnprojekt. Das St. Katharinen- und Weißfrauenstift wird als Eigentümer mit der ausgewählten Wohnprojektgruppe eine Kooperationsvereinbarung in Form eines Generalmietvertrags abschließen. Hierzu bedarf es bei der Wohnprojektgruppe einer Rechtsform, die einen Vertrag mit der Eigentümerin abschließen kann und die zugleich die Partizipation der Bewohnenden ermöglicht. Von der Stiftung wird als Rechtsform die GbR oder eGbR gewünscht.

Die Kooperationsvereinbarung ist die wichtigste Säule des Mietwohnprojekts. In diesem gemeinsam erarbeiteten und unterzeichneten Dokument wird nicht nur der grundsätzliche Wille und Wunsch zur Kooperation festgehalten, sondern es werden auch Details vereinbart, die im gemeinsamen Bauen und Wohnen relevant sind. Verfasst wird dies, um beide Seiten im Prozess angemessen abzusichern und sich zu diesem Mietmodell zu bekennen. Die Kooperationsvereinbarung wird im Rahmen der Anhandgabe-Phase zwischen Eigentümerin und Gruppe erarbeitet.

Inhalte können zum Beispiel sein:

- Präambel, die das Ziel der Gruppe und der Stiftung darstellt
- Mietkonditionen des Hauses (Generalmietvertrag)
- Nutzung der Gemeinschaftsräume in der Seniorinnenwohnanlage
- Öffnung ins Quartier
- Angebote des Wohnprojekts an die Nachbarschaft
- Gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit der Wohnprojektgruppe und der Stiftung

## Mietkonditionen

Das Wohnprojekt wird monatlich einen Mietzins an die Eigentümerin des Hauses überweisen. Dieser beinhaltet neben der Rückzahlung der Kosten für den Bau, auch Rückstellungen für einen Mietausfall, Kosten für die Verwaltung sowie eine Rückstellung für Instandhaltungskosten. So stellt die Eigentümerin sicher, dass große und langfristig planbare Instandhaltungen vorgenommen werden können. Die Höhe des Mietzinses ist abhängig von den veranschlagten Baukosten. Fallen die Kosten höher oder niedriger aus, wird auch der Mietzins entsprechend angepasst.

Auf Grundlage der prognostizierten Baukosten ist von einem Mietzins zwischen 12,49 € und 16,84 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche auszugehen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den angegebenen Betrag.

Zusätzlich zum Mietzins werden im Wohnprojekt weitere Kosten anfallen, wie etwa Nebenkosten sowie Kosten, die der Projektgruppe durch die Umsetzung ihres Konzepts entstehen. Im Rahmen der Bewerbung wird von den interessierten Projektgruppen ein Wirtschaftlichkeitskonzept erwartet, in dem alle Einnahmen und Ausgaben des Wohnprojekts dargestellt sind. Es dient dazu, die von den Bewohnenden zu zahlende Miete darzulegen und fließt in die Bewertung des Konzeptes mit ein.

## Wohnprojekt trifft Seniorinnen

Das gemeinschaftliche Wohnprojekt umfasst ein Haus, in dem alle Bewohner:innen verantwortlich sind, aber auch selbst entscheiden und gestalten können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Räume in der Seniorinnenwohnanlage zu nutzen. Veranstaltungen, an denen die Bewohnerinnen der Anlage teilnehmen können, können kostenlos in den Räumlichkeiten durchgeführt werden. Für andere Formate werden Mieten erhoben. Die Formate und Konditionen der Nutzung müssen während der Anhandgabephase in einem gemeinsamen Prozess mit dem St. Katharinen und Weißfrauenstift und den Seniorinnen ausgearbeitet werden.

Das Wohnprojekt soll aktiv dazu beitragen, dass eine soziale, aktive und zugewandte Nachbarschaft von Wohnprojekt und Seniorinnen entsteht. Interessierte Projektgruppen sollen in ihrer Bewerbung darlegen, mit welchen Ansätzen sie das nachbarschaftliche Zusammenleben gestalten möchten.



Garten der Seniorinnenwohnanlage

## Konzept für externe Räume

Außerhalb des Gebäudes des Wohnprojekts, in der Seniorinnenwohnanlage des St. Katharinen Weißfrauenstifts, stehen Räume zur Verfügung, die von dem Wohnprojekt mitgenutzt werden können. Die Räume werden durch die Stiftung bewirtschaftet und bleiben in deren Eigentum. Im Laufe der Anhandgabephase werden die Projektgruppe und die Stiftung Nutzungsvereinbarungen für diese externen Räume abschließen.

Mit der Bewerbung im Konzeptverfahren sollen die Projektgruppen Ideen und Konzepte für die Nutzung und Gestaltung der externen Räume darlegen, entlang dem Grundsatz eine zugewandte und nachbarschaftliche Beziehung entstehen zu lassen.

Gewünscht wird für die Bewerbung zu jedem der hier genannten Räume ein Nutzungskonzept zu präsentieren. Dieses soll auf Bedürfnisse der Bewohnerinnen der Wohnanlage eingehen, das Konzept des Wohnprojektes widerspiegeln und eine gute Nachbarschaft entstehen lassen. Die Räume aktiv zu gestalten

und sich in die Nachbarschaft einzubringen, sollte ein Anliegen der Wohnprojektgruppe sein und sich in den angebotenen Inhalten widerspiegeln.

Zum aktuellen Stand sind folgende Räume zur Nutzung in der Wohnanlage vorgesehen:

- **Gäst:innenzimmer**  
In der Wohnanlage stehen drei Gäst:innenzimmer für Gäst:innen der Seniorinnen zur Verfügung. Die Mitglieder des Wohnprojekts können diese Gäst:innenzimmer auch buchen und für ihre Gäst:innen nutzen. Die Verwaltung und Reinigung übernimmt für ein Entgelt weiterhin das St. Katharinen und Weißfrauenstift.
- **Saal**  
Der große Saal ist das Herzstück der Wohnanlage und ein Begegnungsort für alle Bewohnerinnen, sowie auch Gäst:innen aus Niederursel und Umgebung. Mit einer Gastronomie-Küche, Technik für Veranstaltungen und einer Terrasse lädt der Raum zum Verweilen ein. Hier finden eine Reihe an Veranstaltungen und Angeboten über das ganze Jahr verteilt statt.



Blick in den Saal

- **Raum mit Küche**  
Im Untergeschoss des Hauses liegt ein Raum mit kleiner Küchenzeile. Der Raum verfügt über Tageslicht und ist ca. 20 qm groß.
- **Multifunktionsraum**  
Im Untergeschoss des Hauses liegt ein Raum mit Multifunktions-/Sport-Fußboden. Der Raum verfügt über Tageslicht und ist ca. 20 qm groß.
- **Sauna**  
Die Sauna steht zur Nutzung zur Verfügung inklusive Duschen und kleinem Ruheraum.