

Nachwuchs nicht um jeden Preis ...

Die Hilgenfeld-Bewerbung nimmt eine überraschende Wende

von Uwe Scharf

In der vorigen Ausgabe des Haus-Kuriers hatten wir Ihnen die Grundzüge unseres Konzepts für ein neues gemeinschaftliches Wohnprojekt vorgestellt, mit dem sich die im vorigen Jahr neu gegründete Aja-Textor-Wohn-Genossenschaft eG um ein Baugrundstück im Neubauquartier Hilgenfeld – gut drei Kilometer entfernt zwischen Frankfurter Berg und Bonames gelegen – bewerben wollte.

Hauptgrund für unseren Bauimpuls ist die stetig anschwellende Bewerber-Liste mit inzwischen mehr als 550 Namen von Menschen, die gerne eine Wohnung im Haus Aja Textor-Goethe beziehen würden – in dem es aber nur knapp 100 Wohnungen und – einmal eingezogen – auch eine erfreulich hohe Lebenserwartung gibt.

Wermutstropfen

Wir hatten im Artikel bereits darauf hingewiesen, dass der Weg zu einem Baugrundstück in Frankfurt extrem schwierig ist. Auch das durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeführte „Konzeptverfahren“ hat das nicht grundlegend geändert. Es enthält diverse Haken und Ösen, zumal die Grundstücke im Hilgenfeld nicht der Stadt Frankfurt selbst gehören, sondern privaten Stiftungen, die die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen schon vor Beginn des Verfahrens komplett an die Wohnungsbaugesellschaft ABG verpachtet hatten. Das ist zwar eine von der Stadt Frankfurt gegründete Gesellschaft, in deren Aufsichtsrat auch der Oberbürgermeister sitzt – aber es ist eben auch eine private Aktiengesellschaft, die

Gewinne erwirtschaften muss. So war der Veranstalter des Konzeptverfahren im Hilgenfeld auch nicht die Stadt Frankfurt, sondern die ABG – und die hatte dann auch diverse Kröten in die Wettbewerbsbedingungen gepackt, die jungen Wohnungsge nossenschaften verschiedene nicht tragbare finanzielle Risiken bescheren sollte.

Wir haben diese Risiken nüchtern bewertet und in einer Generalversammlung mit allen unseren Genossinnen und Genossen beraten. Schließlich hat die Generalversammlung einstimmig den Vorschlag des Vorstands unterstützt, im Hilgenfeld nicht „um jeden Preis“ zu bauen, sondern unsere Bewerbung nur mit aus unserer Sicht vertretbaren Bedingungen abzugeben. Das haben wir getan ...

Bewerbung nicht angenommen

... und als Konsequenz wurden wir aus dem Konzeptverfahren ausgeschlossen – wie die anderen Genossenschaften übrigens auch, die ähnliche Bedingungen formuliert hatten. Die Erfahrung in anderen europäischen Großstädten wie München und Zürich zeigt zwar, dass es sehr gut möglich ist, sozial und ökologisch innovative Wohnprojekte im großstädtischen Raum zu verwirklichen – allerdings nur unter Bedingungen, die sich von denen unterscheiden, die für kapitalstarke Immobiliengesellschaften gelten, für die Renditegesichtspunkte im Vordergrund stehen.

Durch den Verlauf des Bewerbungsverfahrens im Hilgenfeld mussten wir erkennen, dass sich die Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt nach wie vor sehr stark an renditegetriebene Unternehmen richtet und noch nicht ausreichend auf die Beson-

derheiten zugeschnitten ist, die gemeinwohlorientierte Wohnungsgenossenschaften benötigen. Dass die Verantwortlichen für das Hilgenfeld-Verfahren nicht bereit waren, die Wettbewerbsbedingungen an gemeinwohlorientierte Initiativen wie uns anzupassen, haben wir zwar bedauert. Zugleich haben wir dies aber als Ausdruck der wohnungspolitischen Realitäten in dieser Stadt zur Kenntnis genommen, in dem sich einige wenige kapitalstarke Spieler geschickt den Grundstücks- und Wohnungsmarkt untereinander aufteilen.

Was nun?

Nach unserem Ausscheiden aus dem Verfahren haben wir zunächst Herrn Henties vom Vorstand des Beamten-Wohnungsbau-Vereins (BWV) herzlich gratuliert, da der BWV zusammen mit einigen anderen größeren Traditionsgenossenschaften ein Baufeld im Hilgenfeld zugesprochen bekommen hatte. Und ohne die Anfrage von Herrn Henties im Jahr 2016 hätten wir uns wohl gar nicht so schnell auf den Weg gemacht, über Neubaupläne nachzudenken ...

Zugleich – und das mag jetzt etwas überraschen – waren wir erleichtert, dass dieser Kelch mit den unkalkulierbaren finanziellen Risiken noch einmal an uns vorüber gegangen war. Entscheidend für diese Erleichterung war allerdings auch, dass wir erst durch die Auseinandersetzung mit den schwierigen Wettbewerbsbedingungen im Hilgenfeld auf andere höchst interessante Standorte für unser Neubauprojekt aufmerksam geworden waren.

Wir hatten ja versprochen, dass wir ein anderes Grundstück finden würden, um unserer Vision eines gemeinschaftlichen, nachhaltigen (suffizienten) und alterssensiblen Wohnprojekts verwirklichen zu können. Dieses Versprechen nehmen wir sehr ernst, und so haben wir inzwischen

auch schon begonnen, die neu in den Blick geratenen Standorte zusammen mit unserem Architekten zu untersuchen. Ich bitte allerdings um Verständnis, dass wir Details erst berichten werden, wenn die Voraussetzungen wirklich sicher genug mit den Baubehörden vorbereitet sind.

Auch wenn unser neues Wohnprojekt nun also nicht im Hilgenfeld stehen wird, arbeiten wir auf verschiedenen Projektebenen „ganz normal weiter im Plan“.

So ist die AG Cluster eine monatlich tagende Arbeitsgruppe, deren zahlreiche Mitglieder bedeutsame Impulse zur Ausgestaltung unseres Wohnkonzepts geben. Diese Ideen, Erkenntnisse und Bedürfnisse sind z. B. besonders wichtig für die Planung unseres Gebäudes. Und auch der offene Kreis der Gemeinschaftsgipfel bastelt weiter an der Bildung einer bereichernden Gemeinschaft und dem gegenseitigen Kennenlernen. Kurz nach unserem Ausscheiden aus dem Konzeptverfahren fiel hier die Entscheidung für einen gemeinsamen Urlaub: „Wir wollen schon mal Clusterprobewohnen, in einem großen Haus“. In der zweiten Junihälfte 2020 fahren wir an die Nordsee, kein Gedanke mehr ans Hilgenfeld!

Wir sind also im ersten Anlauf ausgeschieden, mehr aber auch nicht. Unsere Lebendigkeit und unseren Willen zur Umsetzung unseres wunderbaren Konzepts hat diese Entscheidung nicht beeinflusst. Auch können Sie unser Konzept und die Genossenschaftsidee also weiterhin finanziell unterstützen, indem Sie sich als Mitglied an der Aja-Textor-WohnGenossenschaft e.G. (i. G.) beteiligen und mindestens zwei Pflichtanteile zeichnen, gern auch weitere (www.aja-textor-wohnen.de). Als junge Genossenschaft brauchen wir noch weitere Mitglieder, um das für jedes Bauprojekt erforderliche Eigenkapital in Höhe von 20 % zusammenzubringen.