

Übersicht über die Rückfragen zum Vergabeexposé

1. Vorlauf

Anstelle einer regulären Auftaktveranstaltung als Präsenzveranstaltung fand eine digitale Veranstaltung statt, in der die Gruppen ihre Rückfragen stellen konnten. Zudem wurde die Möglichkeit eingeräumt, bereits im Vorfeld Fragen einzureichen.

2. Ergebnisübersicht

Im Folgenden werden die schriftlich eingegangenen Rückfragen sowie die in der Veranstaltung gesammelten in der Reihenfolge der Gliederungspunkte des Vergabeexposés zusammengefasst wiedergegeben.

1 - KONZEPTVERFAHREN

1.3 Ablauf des Verfahrens

Frage „Zur Bearbeitung wird eine Frist von mindestens 3 Monate eingeräumt.“ Laut 1.4. sind es bereits knapp 4 Monate. -> Frage: Welche Faktoren sind entscheidend für eine eventuelle Fristverlängerung?

Antwort **Es kann keine Fristverlängerung eingeräumt werden. Die Frist ist bereits deutlich länger als normalerweise und jeder weitere Tag bedeutet mehr Kosten bezüglich des Erbbauzinses und der Instandhaltung.**

Frage Momentan sind die Arbeitstreffen der Gruppen durch Corona-Vorgaben eingeschränkt. Ist eine Verschiebung des Abgabetermins 20.09.20 denkbar?

Antwort **Nein, leider ist dies nicht möglich.**

1.4 Zeitlicher Ablauf

Frage Wir bitten den Präsentationstermin früher anzukündigen. Zwei Wochen sind neben dem normalen (Berufs-)Alltag zu knapp für eine gute Präsentation der Gruppe und viele können sich ihre (Arbeits-) Zeit auch nicht auf Verdacht freihalten.

Antwort **Sollten weniger als 7 Bewerbungen eingehen, kann ggf. eine frühere Einladung erfolgen.**

Frage Wann wird das Ergebnis der eingereichten Bauvoranfrage den Gruppen zur

Verfügung gestellt?

Antwort Die Bauvoranfrage wurde noch nicht eingereicht. Die Ergebnisse der Abstimmungen sind bereits im Vergabeexposé nachzulesen. Die Einreichung der Bauvoranfrage wird intern geprüft.

2 – ANFORDERUNGEN AN DIE BEWERBUNG

2.2 Besondere Anforderungen

Frage Gibt es bereits eine vorgesehene Bewohnergruppe, mit der man ggf. auch bereits in der Konzeptionsphase ins Gespräch kommen könnte, oder bleibt die Ausformulierung und schließlich Belegung den Gruppen überlassen?

Antwort Das Konzept bleibt den Gruppen überlassen.

Frage Was wird von uns als Wohngruppe unter "Konzeptionelle Auseinandersetzung mit dem Themengebiet "Arbeit, Gewerkschaft, Ausbildung und Auszubildende" erwartet?

Frage Wie kann in diesem "geschichtsträchtigen Gebäude" das Gewerkschaftsthema aufgegriffen werden?

Antwort Das Gebäude wurde von Beginn vom DGB bespielt. Hierzu kann konzeptionell ein Bezug gefunden werden.

Frage Ist die Schaffung von Wohnraum für Auszubildende zwingende Voraussetzung für das Konzept? Wären ggf. auch ganz andere Formen des Umgangs mit dem Thema „Arbeit, Gewerkschaft, Ausbildung und Auszubildende“ denkbar?

Antwort Ja, dies ist denkbar. Das Thema soll im Konzept der Gruppe Niederschlag finden - in welcher Form es aufgegriffen wird, kann aber frei ausgestaltet werden.

Frage Sind außer Wohnheimräumen wie bisher auch andere Wohnformen für Azubis denkbar, z. B. WGs?

Antwort Ja, dies ist vorstellbar.

Frage Wieviel Wohnraum soll für die Azubis insgesamt bereitgestellt werden?

Antwort Hierzu gibt es keine Vorgabe. Die Bereitstellung von Wohnraum für Azubis ist optional. Das „Arbeit, Gewerkschaft, Ausbildung und Auszubildende“ muss aufgegriffen werden, die Form bleibt den Gruppen überlassen. Wenn Wohnraum

für Azubis geschaffen werden soll, unterliegt somit der Umfang und die Ausgestaltung den Gruppen.

Frage	Wie soll dieser Wohnraum (für Azubis) finanziert werden?
Antwort	Die Finanzierung ist im gesamten Zusammenhang des Projektes zu prüfen.
Frage	Ist die Finanzierung alleinige Aufgabe/Sache der Gruppe bzw. der Wohnungsbaugenossenschaft? Oder wird die Wohnfläche der Azubis öffentlich gefördert? Wenn ja von wem: der Stadt, dem Land, dem Bund, der Gewerkschaft?
Antwort	Die Finanzierung ist im Konzept darzulegen und liegt in der Verantwortung der Gruppe. Es kann im Vorneherein ohnehin nicht abgesehen werden, welche Förderkriterien bzw. Förderansprüche eine Gruppe aufweist. Dies hängt z.B. von individueller Zusammensetzung, Einkommen oder Kinderanzahl der jeweiligen Gruppe ab.
Frage	Wie setzt sich die Gruppe der Azubis zusammen, z. B. Alter, Ausbildungsberuf etc.?
Antwort	Es handelt sich um Auszubildende. In der Regel sind diese Schulabgänger oder etwas älter.
Frage	Wie lange werden die Azubis durchschnittlich in dem Haus wohnen? Mehrere Wochen, Monate oder Jahre?
Antwort	Die Wohndauer unterliegt keinen gesetzlichen oder kommunalen Vorgaben und kann von der Gruppe ihrem jeweiligen Konzept entsprechend bestimmt werden.
Frage	Wer wählt die Azubis aus, die zukünftig in der AdA wohnen sollen?
Antwort	Die Gruppen wählen die Bewohner des Hauses in eigener Verantwortung aus.

3 – KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

Gewährleistung von bezahlbarem Wohnen

Frage	Wie kann bezahlbares Wohnen bei 4,78 € Erbpacht pro qm und Monat realisierbar sein?
Antwort	Die Stadt Frankfurt legt einen Erbbauzins von 2,5 % des Bodenwertes bzw. 5 % auf den halben Bodenwertes fest. In sehr guten Lagen mit entsprechenden

Bodenpreisen steigen demnach auch die anfallenden Erbbauzinsen pro qm Wohnfläche. Die KEG als Grundstückseigentümerin hat keinen Einfluss auf die Höhe der Erbbauzinsen.

Frage	Was verstehen Sie unter "bezahlbarem Wohnen"?
Antwort	Eine Aussage zur angestrebten Miethöhe wird – auch vor dem Hintergrund der Erbbauzinsen - nicht getroffen. Ziel der Konzeptvergabe ist es, langfristig stabile Mieten zu erzielen, abgesichert durch die passende Rechtsform.
Frage	Gibt es Berechnungen zu realisierbaren Mietkosten?
Antwort	Die Mietkosten sind gruppen- und konzeptabhängig. Eine Herleitung und Zusammenstellung der Kosten und der daraus resultierenden Mieten ist notwendig. Hierfür kann auf die Modellrechnung Wirtschaftlichkeit sowie den Bewerberbogen zurückgegriffen werden.
Frage	Soll 30% geförderter Wohnraum geschaffen werden?
Antwort	Nein, es ist keine zwingende Bedingung, aber wünschenswert.
Frage	Wieviel % Wohnraum bleibt dann für die Wohngruppe?
Antwort	Die Planung und Konzeption liegt im Verantwortungsbereich der Gruppen. Eine pauschale Antwort ist nicht möglich.
Frage	Wie kann die Kooperation mit einer bereits bestehenden Genossenschaft aussehen?
Antwort	Es sollte ein Kooperationsvertrag unterzeichnet werden. Die Kooperation kann in Abhängigkeit von der jeweiligen Genossenschaft (Traditionsgenossenschaft, junge Genossenschaften,...) sehr unterschiedlich gestaltet sein.
Frage	Kann eine Gruppe auch ein Konzept einreichen, das die Kooperation mit oder die Gründung einer Genossenschaft vorsieht?
Antwort	Ja.

4 – ZUSAMMENSETZUNG DES BEIRATS

Frage	Es wäre angesichts der Aufgabe (vgl. 2.2 Besondere Anforderungen) begrüßenswert, zusätzlich eine*n Vertreter*in des DGB in den Beirat zu berufen.
Antwort	Bislang ist kein Vertreter des DGB im Beirat, der DGB wurde jedoch angefragt.
Frage	Ist die Kontaktaufnahme mit Frau Kasper oder Frau Steinbach möglich?
Antwort	Frau Steinbach darf ausschließlich Verfahrensfragen beantworten, aber nicht zum Konzept beraten. Frau Kasper hat eine beratende Rolle im Beirat und ist somit nicht stimmberechtigt. Sie kann deshalb zu inhaltlichen Fragen kontaktiert werden.

5 - VERGABEEEXPOSÉ

01 – Steckbrief

Frage	Wie hoch ist das Gebäude? Alle 3 Gebäudeteile auch?
Frage	„zulässige Gebäudehöhe 19 m, aktuelle Gebäudehöhe 17,1m“ (S. 11) Ist eine Aufstockung möglich? Wenn ja im Vorderhaus (A), Hinterhaus (B) oder in beiden?
Antwort	Das Hinterhaus ist seit der Sanierung 1994 17,1m hoch. Aus den vorliegenden Schnitten der letzten Sanierung 1994 konnten darüber hinaus weitere Richtwerte für Gebäudehöhen digital entnommen werden. Das Treppenhaus ist an seinem höchsten Punkt 19m hoch, das Vorderhaus zur Gräfstraße rund 13m. Eine Aufstockung bis zu 19m ist möglich mit Ausnahme des Bereichs des Hinterhauses, welcher in den Grünzug ragt (vgl. Karte). Die Option „Aufstockung Vorderhaus“ ist in der Machbarkeitsstudie (vgl. Anlagen) dargelegt.
Frage	Sind Balkone/Laubengänge zur Gräfstraße möglich?
Antwort	Die befindet sich in Prüfung mit den Zuständigen im Stadtplanungsamt.
Frage	Ist das "doppelte Treppenhaus" zwischen beiden Gebäudeteilen aus Brandschutz- oder ähnlichen Gründen unbedingt zu erhalten oder kann einer der

beiden Teile umgebaut werden, um Wohnfläche zu gewinnen?

Antwort **Im aktuellen Bestand ist das zweite Treppenhaus zwingend als Rettungsweg notwendig. Es hängt vom Konzept der Gruppe ab, ob dieser Rettungsweg erhalten bleiben muss oder ob ein anderer Rettungsweg geschaffen wird.**

02 – Lage und Umfeld

Frage „Auch wenn die künftige Nutzung der Akademie der Arbeit in diesem Kontext zu betrachten ist, wird das Verfahren vollständig unabhängig von der Vergabe auf dem Kulturcampus durchgeführt.“ (S. 12) - Was bedeutet das konkret? Welche Rolle spielt der Standort Kulturcampus für das Konzept?

Antwort **Die Konzeptvergabe ist unabhängig von den geplanten gemeinschaftlichen Wohnprojekten auf dem Kulturcampus zu sehen. Das heißt es handelt sich um ein zusätzliches Projekt. Konzeptionell kann ein Zusammenhang hergestellt werden.**

03 - Bestand

Frage Ist auch eine (begrünte oder teilbegrünte) Dachterrasse zulässig? Wenn ja, auf welchen Gebäudeteilen (A, B, C,)? - Wenn ja, wäre eine teilweise Beschattung (z. B. mit Aufbauten, Sonnensegeln) zulässig und dürfte diese die zulässige Gebäudehöhe von 19 Metern überschreiten?

Antwort **Ja das ist möglich, mit Ausnahme des Bereichs des Gebäudes, welcher in den Grünzug ragt (vgl. Karte). Auch Aufbauten dürfen die 19m nicht überschreiten. Im Bereich des Gebäudes, welcher in den Grünzug ragt, sind keinerlei Aufbauten, wie geringfügig auch immer, möglich,**

Frage Plan und Legende sind schwer verständlich – kann hierzu ein normaler Leitungsplan der Versorgungsbetriebe als PDF/DWG nachgereicht werden? Verstehen wir es richtig, dass die Fernwärmeleitung auf dem Campus zurückgebaut wird und nicht nutzbar sein wird? Gibt es eine alternative Fernwärmeleitung in der Nähe?

Antwort **Der Leitungsplan wird als pdf nachgereicht und ist den Anlagen zu entnehmen.**

Frage Es gab Legionellen in der AdA. Ist das Problem beseitigt worden?

Antwort	Ja.
Frage	Altlasten - Wer trägt die Kosten, falls im Rahmen des Umbaus doch Altlasten gefunden werden? Hat die Gruppe das volle Risiko?
Frage	Liegen Kenntnisse über verbaute Schadstoffe vor (Asbest, KMF, PAK, ...)? Kann ein Schadstoffgutachten noch beauftragt werden? Dieses wird später sowieso benötigt und könnte nun bei zügiger Erstellung die Kostensicherheit für die Gruppen erhöhen.
Frage	Gibt es Informationen zu Asbest / Sondermüll?
Frage	Seite 16, Kapitel Altlasten: Soweit möglich, wurden alle verfügbaren Informationen bereits von der KEG nachgefragt und eingeholt. Besteht hier die Möglichkeit entsprechende Untersuchung zu evtl. Verunreinigungen im Vorfeld der Planungen im Objekt durchzuführen?
Frage	Die Sorgfaltspflicht gegenüber den ausführenden Firmen macht bereits bei kleinen Umbauten ein Schadstoffgutachten erforderlich – wenn mit Schadstoffen zu rechnen ist (was hier definitiv der Fall ist). Aus Gründen der Kostensicherheit wäre es vielleicht doch sinnvoll, dieses schon jetzt zu beauftragen?
Frage	Aufgrund von was gehen Sie davon aus, dass keine Belastungen vorliegen?
Antwort	Der Käufer trägt üblicherweise das Risiko. Es werden auf dem Grundstück keine Altlasten erwartet. Die entsprechende Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen ist den Anlagen zu entnehmen. Es ist sinnvoller und kostengünstiger ein Schadstoffgutachten erst nach Erhalt des Zuschlags zu beauftragen, da üblicherweise gleichzeitig ein Konzept zur Sanierung erarbeitet wird. Alle zu erstellenden Gutachten erhöhen den Verkaufspreis und werden nicht von der Stadt übernommen.
Frage	Gibt es einen Mustervertrag für die Anhandgabe, oder Musterregelungen nicht nur für die Gebühr in Höhe von 10.000 Euro sondern auch für den Fall, dass doch Schadstoffbelastungen und/oder Sondermüll auftreten?
Antwort	Es gibt keinen solchen Vertrag oder entsprechende Regelung. Durch den Anhandgabevertrag sind Meilensteine festgelegt.
Frage	Wie sieht die aktuelle Zwischennutzung aus?
Antwort	Das Gebäude ist nahezu voll vermietet. Die Räume wurden an WiF für Studierende/Azubis und Basis e.V. zur kulturellen Nutzung vermietet. Das 4.OG

im Hinterhaus kann aus Brandschutzgründen nicht vermietet werden. Der Keller ist nicht nutzbar wegen fehlender Fluchtwege.

Frage	Laut Zeitungsbericht sollen in der Küche Geflüchtete zu Köchinnen ausgebildet werden. So eine Ausbildung dauert drei Jahre, die Nutzung der Küche endet aber im November 21. Übernimmt die KEG es, andere Räumlichkeiten/Küchen zu finden, in denen die Ausbildungen zu Ende geführt werden können? Oder muss die Wohngruppe in Kauf nehmen, in der Öffentlichkeit als absolut unsozial dazustehen, wenn sie ein anderes Projekt plant.
Antwort	Die Stadtteilinitiative wurde zu Beginn auf die 1,5 jährige Zwischennutzung hingewiesen. Die Nutzungsvereinbarung läuft automatisch im November 2021 aus, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Aus diesen Gründen wird keine vollständige Ausbildung zu Köch*innen über den Zeitraum von drei Jahren angeboten, sondern ein vorgeschaltetes Modul „Küchenberufe kennenlernen“, welches von 6 Monaten bis 8 Monaten dauern kann.
Frage	In welchem Zustand ist die Küche? Genügt sie den heutigen Vorschriften an Hygiene und Arbeitssicherheit? Wann wurde sie zuletzt benutzt? Und falls sie nun zwischenvermietet wird, wie wird der Erhalt des Zustandes sichergestellt?
Antwort	Die Küche scheint laut Prüfung der Stadtteilinitiative auch nach heutigen Vorschriften nutzbar zu sein. Es wird auch geplant, die Küche in der Zeit bis zur Anhandgabe zu nutzen. Es wird davon ausgegangen, dass der/die Zwischenmieter*in die Küche pfleglich behandelt. Eine Kautions wird hinterlegt.
Frage	Welche Ausstattung verbleibt in der Küche bzw. Wird der aktuelle Bestand beräumt? Gibt es einen Fettabscheider nach aktueller Vorschrift?
Antwort	Die derzeitige Ausstattung verbleibt in der Küche. Die Übernahme von eventuellen Ergänzungen in der Ausstattung durch die Zwischennutzer muss individuell zwischen Gruppe und Zwischermieter*in ausgehandelt werden.
Frage	Vorder- und Hinterhaus: die erhaltene Möblierung ist im Kaufpreis enthalten? Wie wird der Erhalt bei Zwischennutzung sichergestellt?
Antwort	Es wird davon ausgegangen, dass der/die Zwischenmieter*in die Möblierung pfleglich behandelt. Eine Kautions wurde hinterlegt. Die Möbel sind im Kaufpreis enthalten.
Frage	Kompensation städtebaulicher Dichte - Ist die geforderte Kompensation der Überschreitung um lediglich 63m ² angemessen? Hier werden erhebliche

	Mehrkosten festgelegt. Es geht nicht um eine beabsichtigte Verletzung des B-Planes, sondern dieser ignorierte den Bestand. Tatsächlich darf bei einem Neubau sogar eine wesentlich höhere GRZ und mithin eine größere Versiegelung realisiert werden.
Antwort	Die Inhalte zur städtebaulichen Dichte, wie im Vergabeexposé dargestellt, sind mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt und müssen umgesetzt werden, um den Anforderungen einer Bauvoranfrage gerecht zu werden. Sollte ein Abriss und Neubau vorgesehen werden ist eine höhere Dichte im Rahmen des Bebauungsplans möglich.
Frage	Der Bestand wirft auch eine Abstandsfläche auf das Grundstück des Philosophicums – ist diese Überschreitung ebenfalls abgestimmt? Auch mit der in der Studie als machbar ermittelten Aufstockung über die volle Vorderhauslänge? Beinhaltet die Abstimmung die Aufstockung um ein Geschoss?
Antwort	Der Sachverhalt wird geprüft und bei Klärung nachgereicht.
Frage	„Der bauliche Bestand müsste in der gegenwärtigen Form erhalten bleiben und dürfte insgesamt nicht durch Anbau oder, bei dem im Grünzug liegenden Teil, auch nicht durch Aufstockung erweitert werden.“ – Verstehen wir es richtig, dass die Bauaufsicht nur einen Umbau in Form einer Aufstockung entlang der Gräfstraße genehmigen will oder einen Komplettabriss und Neubau, aber keine anderen Änderungen der Kubatur? Was ist hier das Ziel der Stadt? Bezahlbares Wohnen wird hier ohnehin schon sehr schwierig zu erreichen sein, aber gänzlich unmöglich, wenn schon über 5 Mio. € für Freimachung und Baureife ausgegeben werden. Das Bestandsgebäude weitestgehend unverändert zu erhalten hingegen führt nicht zu einem Vorzeigeprojekt für gemeinschaftliches Wohnen, sondern wird baulich und ästhetisch gegenüber dem zukünftigen KulturCampus stark abfallen.
Antwort	Das Ziel der Stadt ist es, einen angemessenen Ausgleich zur städtebaulichen Dichte auf dem Kulturcampus zu sichern. Der mikroklimatische und städtebauliche Stellenwert des Grünzugs ist an der Stelle von hoher Bedeutung. Ein Abriss und Neubau ist möglich. Hierbei sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.
Frage	Laut dem Punkt „Kompensation Städtebaulicher Dichte“ ist eine Dachbegrünung gefordert und eine Wandbegrünung zum Grünzug erwünscht – bei

	Nutzungsänderung Wohnen aber ist das nicht genehmigungsfähig (ausschließlich „Dämmmaßnahmen zur Passivhausertüchtigung an der Fassade“). Wieso?
Antwort	Wand- und Dachbegrünung ist explizit zulässig.
Frage	Kann bitte bestätigt werden, dass der Beirat grundsätzlich offen für andere Ansätze ist und über das konzeptionelle Gesamtpaket entscheidet? Oder wird den Gruppen, die hier andere Möglichkeiten untersuchen wollen, von Seiten der Ausloberin dringend davon abgeraten hierfür Zeit und Geld zu investieren?
Antwort	Der Beirat entscheidet immer entlang der in der Auslobung formulierten Kriterien und über das konzeptionelle Gesamtpaket.
Frage	Erbbauzins - Wie berechnet sich der Erbbauzins in Bezug auf Grundstücksgröße/BGF/Nutzung/...? Bitte um Bereitstellung der Berechnungsgrundlage. Warum ist der Erbbauzins ausgerechnet bei Wohnnutzung (Grundbedürfnis!) höher als bei gewerblicher Nutzung?
Frage	Kann die genaue Berechnungsgrundlage zur Basis einer möglichst optimierten kostengünstigeren Konzeption bereitgestellt werden?
Frage	Besteht die Möglichkeit, dass der Erbbauzins noch gesenkt wird?
Frage	Im Exposé Konzeptverfahren, Seite 11, Kapitel Erbbauzins/Jahr wird ein Erbbauzins in Höhe von 2,5% des Grundstückswertes angenommen. Wann ist mit einer Festlegung des zu zahlenden Erbbauzins zu rechnen?
Frage	Kaufpreis - „Die KEG hat die Restlaufzeit von 36 Jahren des Erbbaurechts [...] erworben“ – wieso kann der laufende Vertrag nicht auch an die Gruppe weiterverkauft werden? Kann der Vertrag eingesehen werden? Ab wann ist der zukünftige Erbbauzins fällig? Bleibt es bei den 2,5%? Bezahlbares Wohnen würde hier dann schwer, geförderte Wohnen gar nicht möglich sein.
Frage	Erbbauzins - Wie berechnet sich der Erbbauzins in Bezug auf Grundstücksgröße/BGF/Nutzung/...? Bitte um Bereitstellung der Berechnungsgrundlage. Warum ist der Erbbauzins ausgerechnet bei Wohnnutzung (Grundbedürfnis!) höher als bei gewerblicher Nutzung?
Antwort	Der Erbbauzins beträgt nach Vorgabe der Stadt Frankfurt 2,5% des Bodenwertes. Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages wird von der Stadt Frankfurt vorgenommen. Die Konditionen werden von den politischen

	Beschlüssen der Stadt vorgegeben, weshalb eine genaue Berechnungsgrundlage nicht bereitgestellt werden kann. Auch die Festlegung bei Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung ist von der Stadt Frankfurt vorgegeben - der Bodenwert für gewerbliche Nutzungen ist laut Auskunft der kommunalen Wertermittlung niedriger. Der Erbbauzins ist abhängig von der jeweiligen Nutzung. In den Unterlagen ist ein Rahmen des Erbbauzinses angegeben. Die genaue Festlegung erfolgt im Zuge der Anhandgabe, wenn der Erbbaurechtsvertrag neu aufgesetzt wird.
Frage	Ist es möglich, die Familienermäßigung bei Erbbaurechten im Rahmen des Startprogramms für junge Familien der Stadt Frankfurt in Anspruch zu nehmen?
Antwort	Dies ist im Einzelfall zu prüfen.
Frage	In der Ausschreibung wird angegeben, der Kaufpreis betrage 4,8 Mio "Zzgl. bisherige Finanzierungskosten, laufender Betriebskosten und Erwerbsnebenkosten". Wie hoch schätzen Sie diese zusätzlichen Kosten ein?
Antwort	Das Gebäude wurde für 3,8 Mio. € vom DGB erworben. Zuzüglich der Kaufnebenkosten bei der KEG, laufender Betriebskosten und bisheriger Finanzierungskosten liegt der Kaufpreis bei 4,8 Mio. Hinzu kommen die Erwerbsnebenkosten auf Seiten der Gruppe, die i.d.R. zwischen 8% und 12% liegen. Eine pauschale Aussage kann nicht gemacht werden.
Frage	Kaufpreis - Welche Kosten sind in der Differenz von 1 Mio. € zum ursprünglichen Kaufpreis der KEG enthalten? Wir bitten um eine genaue Aufschlüsselung der Kaufnebenkosten.
Antwort	Es handelt sich um Nebenkosten sowie Erhalt- und Planungsmaßnahmen. Die entstandenen Kosten werden an die Gruppen weitergereicht. Die Abrechnung der Kosten erfolgt bei Abschluss des Anhandgabevertrages. Die Kosten für die Zwischennutzung werden über die Mieten gedeckt.
Frage	Zwischen Erwerb und Auslobung sind 6 Monate vergangen - die in dem Zeitraum angefallenen Kosten gehen auch zulasten der Wohngruppe?
Antwort	Die Kosten für die Zwischennutzung werden über die Mieten gedeckt.
Frage	Durch die Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie hat sich die Bewirtschaftung der Räume nicht realisieren lassen und auch für die Gruppen wird sich dadurch die notwendige Bearbeitungszeit verlängern. Dies führt zu einem höheren Kaufpreis für die Gruppe – kann die Stadt hier einen Ausgleich in

	Form eines Zuschusses schaffen, wie auch andere wegen Corona unterstützt werden?
Antwort	Die Verzögerung durch die Corona-Pandemie hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Kaufpreis. Ein Zuschuss durch die Stadt Frankfurt kann nicht gewährt werden.
Frage	Muss die vorhandene Warmwasserheizzentrale und Gasfeuerungsanlage im Zuge der Sanierung des Objektes erneuert werden?
Antwort	Dies ist von dem jeweiligen Planer im Sinne des Konzeptes sowie der planerischen Vorstellung zu prüfen. Pauschale Aussagen können falsch sein.

6 - ANLAGEN

Machbarkeitsstudie Sweco

Frage	Hier wird häufig Clusterwohnen angesprochen. - Ist Clusterwohnen eine Voraussetzung für einen Zuschlag? Wenn ja, in welcher Ausprägung, z.B. 2 Einheiten für 8 Personen oder sämtlicher Wohnraum?
Frage	In den Planungsstudie/Kostenindikation wird in den 3 vorgestellten Varianten immer von "Clusterwohnen" als Wohnform ausgegangen. Ist die Wohnform "Clusterwohnen" gesetzt, oder sind auch andere Wohnformen denkbar?
Antwort	Clusterwohnungen sind keine Voraussetzung für einen Zuschlag.
Frage	Baurechtlich wäre laut B-Plan eine Gebäudehöhe von 19 m und damit entlang der Gräfstraße (Gebäudeteil A) eine Aufstockung um zwei Geschosse möglich. Wieso wurde diese Möglichkeit statisch nicht geprüft (ggf. in Leichtbauweise)? Welche zusätzlichen Lasten sind maximal möglich? Kann dies beim Ersteller der Studie noch nachgefragt werden?
Antwort	Eine Statik liegt vor. Diese kann den Gruppen zu Verfügung gestellt werden.
Frage	Wie ist das Hinterhaus (Gebäudeteil C) statisch zu bewerten? Wären hier Umnutzung mit ggf. größerer Verkehrslast und Lastvergrößerung durch Umbau überhaupt möglich? (z. B. Passivhausertüchtigung und Gründach gefordert – auch mit Anstaubewässerung oder Punktlasten aus Einzelpflanzungen möglich?) Welche zusätzlichen Lasten sind – jeweils separat betrachtet für den

ursprünglichen zweigeschossigen Bau und für die Aufstockung maximal möglich? Kann dies beim Ersteller der Studie noch nachgefragt werden?

Antwort **Im Rahmen der Machbarkeitsstudien wurden nicht alle möglichen Planungsvarianten geprüft. Ob der Verfasser der Studie die Frage beantworten kann, wird geprüft.**

Frage In der statischen Untersuchung der Aufstockung wird darauf hingewiesen, dass vor der Realisierung durch Bodengutachten geprüft werden muss, ob der Boden die höheren Pressungen verkraften kann. Wieso ist dies nicht schon jetzt geschehen? Soll das Risiko allein bei der Gruppe liegen, die den Zuschlag erhält? Bzw. soll hier jede Gruppe im Rahmen des Bewerbungsverfahrens ein Gutachten beauftragen?

Antwort **Sofern weitere Gutachten erstellt werden, wird dies den Kaufpreis erhöhen. Dies geht zu Lasten von Gruppen die ggf. einen anderen Ansatz verfolgen und ein solches Gutachten nicht benötigen. Aus diesem Grund wurde auf weitere Gutachten verzichtet. Es wurden nur allgemeine Gutachten veranlasst, die für alle Planungen als Grundlage herangezogen werden können. Gutachten, wie diese sind projektbezogen sinnvoller durchzuführen.**

7 - ALLGEMEINES

Frage Durch die geforderte Beauftragung von Planern gehen die Gruppen – zusätzlich zur investierten Zeit – dieses Mal auch in eine große finanzielle Vorleistung. Das Fehlen von Unterlagen (Schadstoffgutachten, Bodengutachten, Bebauungsplan, Bauvoranfrage, Machbarkeitsstudie, die das Baurecht des Grundstücks ausschöpft) bei gleichzeitig äußerst restriktiven Vorgaben macht eine Teilnahme allerdings selbst im Falle des Zuschlags zum finanziellen Risiko. Sollen dieses Risiko die Gruppen tragen, die sich mit viel Engagement um eine Verbesserung der Stadt bemühen?

Antwort **Ein baurechtlich machbarer Rahmen wurde als Vorleistung seitens der KEG bereits mit der Stadt abgestimmt und dient als Vorlage für eine Bauvoranfrage. Sofern weitere Gutachten erstellt werden, wird dies den Kaufpreis erhöhen. Dies geht zu Lasten von Gruppen die ggf. einen anderen Ansatz verfolgen und bestimmte Gutachten nicht benötigen. Aus diesem Grund wurde auf weitere Gutachten verzichtet**

Frage	Was möchte die Stadt hier grundsätzlich erreichen? Die Realisierung eines bezahlbaren und innovativen Wohnprojekts mit Vorzeigecharakter in Richtung eines klima- und menschenfreundlichen Stadtumbaus?
Antwort	Die Inhalte des Konzeptes sind von den Gruppen zu definieren. Der Beirat ist offen für vielfältige Ansätze.
Frage	Sind Abweichungen von dem, was mit der Bauaufsicht abgestimmt ist, möglich?
Antwort	Der Beirat wählt das beste Konzept aus. Eine Vorfestlegung gibt es nicht. Grundprinzipien und Rahmenbedingungen müssen eingehalten werden - von Abweichungen von den Inhalten der Abstimmung mit der Bauaufsicht wird abgeraten!
Frage	Es gab eine Anfrage an uns, ob Gruppen Interessen haben, die AdA in der Zwischenzeit zu nutzen. Was ist der Stand?
Antwort	Die AdA wird von verschiedenen Nutzern bereits genutzt. Sofern weiteres Interesse besteht bitten wir um Mitteilung.
Frage	In den Planungen wird davon ausgegangen, dass weiterhin 26 Einzelappartements als Wohnheim für z.B. "Auszubildende" genutzt werden. Handelt es sich um eine klare Vorgabe des "Verkäufers" des Objektes?
Antwort	In den Unterlagen wird auf Nutzungsvarianten hingewiesen. Es handelt sich demgemäß nicht um eine Vorgabe.
Frage	Ist auch eine Vergabe der Einzelappartements im Rahmen unseres Mentoringprojektes für junge Geflüchtete denkbar?
Antwort	Die Konzeption liegt im Ermessen der Gruppen. Einzelne Angaben zu Projekten können nicht gemacht werden.
Frage	Existieren Vorgaben des Verkäufers zur weiteren Nutzung des Objektes?
Antwort	Nein.
Frage	Gibt es Berechnungen zu realisierbaren Mietkosten?
Antwort	Die Mietkosten sind konzeptabhängig und können mit den Handreichungen in der Anlage „Modellrechnung Wirtschaftlichkeit“ sowie dem Bewerberbogen berechnet werden.
Frage	Wann gibt es eine Möglichkeit mit einem technischen

Sachverständigen/Architekten das Gebäude mit ausreichend Zeit zu besichtigen?

Antwort	Es fanden bereits Besichtigungstermine statt. Weitere Termine können vereinbart werden.
Frage	Was passiert mit der Liegenschaft, wenn sich keine geeignete Gruppe findet?
Antwort	Über eine alternative Nutzung wird ggf. nach der Entscheidung durch den Beirat beraten. Es wird eine Vergabe an gemeinschaftliche Wohnprojekte angestrebt.
Frage	Wie viel Prozent der Gruppenmitglieder gemessen an der für das Gebäude notwendigen Gesamtzahl muss zum Bewerbungszeitraum bereits vorhanden sein?
Antwort	Das Konzept muss eine gewisse personelle Tragfähigkeit haben, um eine Realisierung gewährleisten zu können. Ein allgemeiner Prozentsatz kann jedoch nicht genannt werden. Die Gruppe muss stabil und arbeitsfähig sein.
Frage	Kann man als Rechtsform auch eine GmbH & Co KG wählen? Hat das Vor- oder Nachteile?
Antwort	Die Sicherung der Gemeinwohlorientierung muss garantiert werden. Dies muss ausführlich dargelegt und begründet werden.
Frage	Die KEG betreibt die AdA nun doch auch schon anders als im Erbpachtvertrag festgelegt, ohne dass ein neuer Vertrag notwendig wurde – warum geht das nicht für die Wohnprojekte?
Antwort	Die KEG betreibt das Gebäude weiterhin als Wohnheim und Bildungsgebäude. Eine Veränderung der Nutzung ist nicht vorgenommen worden. Bei einer reinen Wohnnutzung wird der Neuabschluss eines Erbbaurechtsvertrages erforderlich.
Frage	Inwiefern wird die Bauplanung und Ausführung von der Stadt Frankfurt begleitet / beobachtet? Gibt es eine "Abnahme" der Stadt?
Antwort	Der Bauantrag wird nach der Einreichung überprüft. Nach Abschluss der Anhandgabe erfolgen regelmäßige Treffen und Meilensteine werden gemeinsam festgelegt.
Frage	Bedeutet ein Ausstieg während der Anhandgabe auch 10.000 € Strafzahlung?
Antwort	Die 10.000 € sind die gesamte Reservierungsgebühr. Diese wird pro Monat fällig

und kann dementsprechend auch unter 10.000 € liegen – je nach Anzahl der Monate.

Frankfurt am Main, den 8. Juni 2020

B S M F Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

i.A. Christine Deuerling

Nachgereichte Anlagen:

01_Karte Ausgliederung Flurstück

02_ Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen

03_ Leitungsplan

04_ Fernheiztrassenplan