

## Haus Aja Textor-Goethe

steht seit mehr als 30 Jahren für

**„Augenhöhe“ = Respekt + Selbstbestimmung,**  
für Wohn- und Lebensformen im Alter,  
in denen die Bewohner

- ihre **Lebenserfahrungen fruchtbar einbringen** können (Nachbarschaftshilfe, ehrenamtliches Engagement, ...) und zugleich
- **zuverlässige Unterstützung** in allen alterstypischen Bedarfslagen erhalten können

## **selbstbestimmt auf Augenhöhe leben...**

Diese Wohn- und Lebensform im Haus Aja wird immer stärker gesucht:

- die **Warteliste** für unsere 93 Wohnungen ist innerhalb von 5 Jahren „explodiert“ von gut 100 auf derzeit mehr als 400 Bewerber\*innen
- bei jährlich ca. 10-15 frei werdenden Wohnungen entstehen rechnerisch **sehr lange Wartezeiten...**

## **selbstbestimmt auf Augenhöhe leben**

Was tun, wenn die **Warteliste** „explodiert“ und die **Wartezeiten** unrealistisch lang werden?

- Alternative 1:  
die Warteliste schließen  
= keine Bewerbungen mehr annehmen?
- Alternative 2:  
zusätzlicher Standort für „Haus Aja II“?

**Wie würden Sie entscheiden?**

**selbstbestimmt auf Augenhöhe leben**

**Unsere Entscheidung:**

**Wir planen ~~Haus Aja II~~ „Projekt Augenhöhe“**

- > keine Kopie von Haus Aja**
- > sondern eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Wohnens/Lebens in Gemeinschaft**

## Projekt Augenhöhe

*selbstbestimmt auf Augenhöhe leben*

**Wir machen uns auf den Weg und planen**

**ein attraktives Quartier für zeitgemäßes**

**Wohnen + Leben in Gemeinschaft**

**zusammen**

- **mit der traditionsreichen Frankfurter Wohnungsgenossenschaft BWV**

(Beamten-Wohnungs-Verein e.G.)

- **mit den künftigen Bewohner\*innen = **Ihnen?****
-

## Projekt Augenhöhe: Die Projektpartner

1. Der Bauherr/Investor: die Genossenschaft **BWV** (Beamten-Wohnungs-Verein e.G.)
2. der Generalmieter: Sozial-Pädagogisches Zentrum e.V. (gemeinnütziger Rechtsträger von **Haus Aja Textor-Goethe**): wir organisieren Gemeinschaftsbildung + Sicherheit
3. die künftigen Bewohner\*innen => **Sie?**

## Projekt Augenhöhe: Projektpartner 1



Beamten-Wohnungs-Verein  
Frankfurt am Main eG

**„sicher wohnen – ein Leben lang“**

### **genossenschaftliche Gründungsmotive**

- **Selbsthilfe**
- **Selbstverantwortung**
- **Selbstbestimmung**
- **Selbstverwaltung**

**BWV als Bauherr handelt im Interesse seiner Mitglieder -> dauerhaft günstige Mieten (statt Rendite)**

---

## Projekt Augenhöhe: Projektpartner 2 „Wir“ – Haus Aja Textor-Goethe steht für

- belebende und harmonisierende **Gestaltung + Architektur**
- **zuverlässige + respektvolle Unterstützung** im Bedarfsfall
- Gelegenheit zur **Mitwirkung** an unterschiedlichsten Aufgaben, die über das reine Wohnen hinausgehen (**Selbst-Verantwortung + Selbst-Verwaltung**)
- **Wir-Kultur**: Gemeinschaftsbildung durch Begegnungen + Veranstaltungen
- gelebte **Balance zwischen Gemeinschaft + Selbstbestimmung**
- Präsenz von **Menschen, die sich bewusst** durch respektvolle Umgangsformen **weiterentwickeln wollen**
- alltägliche **Präsenz junger Menschen** und deren Umgangsformen
- **gelebte Augenhöhe und wahrhaftige Umgangsformen**: spielerischer Wechsel der Experten-Perspektive seitens Mitarbeiter + Bewohner: Die Mitarbeiter\*innen bestimmen die Regeln nicht allein
- .....

## Projekt Augenhöhe: Projektpartner 3

**die künftigen Bewohner\*innen -> Sie?**

**Sind Sie bereit, Gemeinschaft aktiv zu leben  
und zu pflegen?**

**Sind Sie interessiert an der Entwicklung von**

- dialogischer Gesprächskultur „auf Augenhöhe“ ?
  - aktiver Nachbarschaftshilfe + bürgerschaftlichem Engagement ?
  - naturverbundener + ökologisch bewusster Lebensführung ?
-

## Grundelemente unseres Konzepts

1. **Wer teilt, ist reich**
2. **Wir-Kultur statt Ego-Kultur**
3. **Wir übernehmen Verantwortung für Natur + Umwelt**
4. **Wir bauen nachhaltig + gesund**

## Grundelemente unseres Konzepts

**„wer teilt, ist reich“**

**1. Architektur (Grundrisse, Gemeinschaftsräume und Gartenanlage) fördert die Gemeinschaftsbildung im Alltag, ohne sie zu erzwingen:**

- **Grundrisse:**
    - „normale“ Wohnungen**
    - + „Cluster-Wohnungen“ für Wohngruppen**
    - + Kleinstwohnungen** (Gäste, Auszubildende, Studenten)
  - **die schönsten Räume für die Gemeinschaft**  
z.B. Gemeinschaftsküche, Waschsalon, Werkraum/  
Atelier, Bibliothek/Kaminzimmer, Musikzimmer,  
Fitnessraum, Meditations-/Andachtsraum, ...
-

# Neues Wohnen im Alter

## Grundelemente unseres Konzepts

### „wer teilt, ist reich“

## 1. Gemeinschaftsfördernde Architektur: „Cluster-Wohnungen“



# Neues Wohnen im Alter

## Grundelemente unseres Konzepts

„wer teilt, ist reich“

### 1. Gemeinschaftsfördernde Architektur: „Cluster-Wohnungen“



# Neues Wohnen im Alter

---

## Grundelemente unseres Konzepts

**„wer teilt, ist reich“**

**1. Gemeinschaftlich Wohnen im „Cluster“**

**Nachbarschaft ist kein Schicksal –**

**Nachbarschaft ist machbar!**

**Cluster-Wohnungen sind „Wahl-Verwandtschaften“:**

**Die Bewohner suchen sich ihre Mitbewohner selbst aus, wenn eine Wohnung frei wird.**

## Grundelemente des Konzepts „Wir-Kultur statt Ego-Kultur“

**2. Standort für stadtteilorientierte, soziale und ökologische Angebote, z.B.**

ambulanter Pflegedienst  (Filiale),  
Tagespflege für ältere pflegebedürftige Menschen,  
betreute Wohngruppen, Kindertagesstätte,  
Bistro-Café, Reparatur-Café, Zeit-Tauschbörse,  
Leihstation für E-Bikes und E-Autos, ...

## Grundelemente des Konzepts

**„wir übernehmen Verantwortung für Natur + Umwelt“**

### 3. ökologische Gemeinschaftsgärten:

begrünte Dachterrasse, Hochbeete, Naschgarten, essbare Landschaften (urbanes Gärtnern), ...



## Grundelemente des Konzepts

**„wir bauen nachhaltig + gesund“**

**4. gesunde + naturnahe Baumaterialien: ein Gebäude aus leimfreiem Massivholz (z.B. Holz100, NUR-HOLZ)**

- gesundes, allergiefreies Raumklima
  - stabilisiert Immunsystem + Herz-Kreislauf-System
  - schützt vor Elektromog
  - beste Wärmedämmung ohne teure Lüftungstechnik
  - höchst umweltverträglich: nachwachsende Rohstoffe, kein Sondermüll, CO<sub>2</sub>-neutral
  - **hohe Widerstandsfähigkeit gegen Feuer (F 140!)**
-

## Grundelemente des Konzepts

### 4. gesunde + naturnahe Baumaterialien: leimfreies Massivholz im Wohnungsbau **ist erprobt**

#### Mehrstöckige Häuser aus Holz – Pionierbau am Neustädte

VON CATRIN STEINBACH

„Der Tag der Architektur ist ein Fest der Freude für die Architekten. Er bietet die Chance, mit unserer Arbeit an die Öffentlichkeit zu treten und uns bei den Bauherren zu bedanken. Denn ohne sie gäbe es keine Architektur“, so Ralf Ehrlich von der Architektengemeinschaft Sachsen.

Ralf Ehrlich ist Bauherr. Und zwar einer, der sich was traut. In den vergangenen 20 Jahren hat der Menschheimer mit seinem dort analogen Unternehmen, der Euro Grundstücks- und Bauförderung GmbH, ausschließlich in Dresden „schöne alte Villen“ errichtet, wie er sagt. Jetzt baut er erstmals neu.

„Auf keinen Fall 00/15 und natürlich billig, sondern qualitativ hochwertig, ökologisch, nachhaltig und besonders“, sollte es sein, wie Ralf Ehrlich sagt. So sind Umwelt vom Neustädter Bahnhof vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage, insgesamt 36 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten erpor gewachsen. Das Besondere daran: Außenwände, ein großer Teil der Innenwände und die Fassade der vier- bis fünfgeschossigen bestehen aus Massivholz.

„Und zwar aus Vollholz“, betont Tobias Rohland von Architekturbüro Fischer + Meyer Architekten und Ingenieure, das für Architektur und Bauleitung verantwortlich zeichnet. Die ein-

zelnen Holzschnitten der Wände seien unbehandelt und giftfrei, weder verleimt, noch verschraubt oder gesägt, sondern durch Buchenbolzen verbunden.

Von außen schützt ein einstufiger Mauerputz, der auf ein Edelstahlgitter aufgebracht wurde. Eine Dämmung – unötig. Und auch brandschutztechnisch sei alles bis ins letzte Detail geprüft. „Im Prüfhaus hat eine Wand eine Belastung mit 1000 Grad Celsius 180 Minuten locker standgehalten“, berichtet der Bauherr. Und er erzählt, dass die österreichische Firma Thoma ihn zu dieser Art des Bauens inspiriert habe. Das Unternehmen, das mit Holzbau eine Erfahrung hat, lieferte denn auch Bauteile für die Dresdner Häuser.

Den nachwachsenden Rohstoff Holz auf diese Weise im mehrgeschossigen Wohnungsbau einzusetzen – das ist neu in Dresden und (noch) selten in Deutschland. „Es ist ein Pionierbau“, formuliert es Architekt Tobias Rohland. „Als der Bauherr vor zweieinhalb Jahren mit der Idee, Holzhäuser zu errichten, zu uns kam, haben wir erst einmal geschluckt und uns gefragt: Geld das überhaupt?“ Es geht, wie man sieht. Einfach war es nicht, denn der Teufel lag im Detail. „Man musste sich vorher genau überlegen, wo jede Steckdose sitzt und eine Lösung finden, wie ausgefallene Kabelkanäle so präpariert werden, dass sich darin kein Brand ausbreiten kann“, räumt Susanne Meyer, Geschäftsführerin von Fischer + Meyer, ein Beispiel. „Wir mussten relativ zügig sehr detailliert planen“, ergänzt Architekt Rohland.

Rund 15,5 Millionen Euro hat der Bauherr in sein Projekt an der Ernteburger-Straße investiert. Die Baukosten liegen u.a. auch durch den erhöhten Anteil kostenintensiver Handwerksleistungen etwa 15 Prozent höher als normal. „Es war kein Risiko, so zu bauen, ohne zu wissen, ob die Qualität auch jemand bezahlen möchte“, so der Bauherr. Von den 36 im Bau befindlichen Wohnungen (Preise je nach Quadratmeterzahl zwischen 200 000 und 600 000 Euro) waren bislang bereits 22 verkauft und acht reserviert. Ralf Ehrlich will deshalb so intensiv weiterbauen und sucht in Dresden ein Grundstück.

➔ Mehr Informationen unter [www.holz-pionier.de](http://www.holz-pionier.de). Zum Tag der Architektur am 25. April kann man sich vor Ort über das Bauprojekt „Holz Palast Dresden“, Ernteburger-Straße 19-21, informieren. Von 14 bis 17 Uhr gibt es in einem der Häuser halbtägliche Führungen mit den Architekten.



Bauherr Ralf Ehrlich (l.) und Architekt Tobias Rohland.



Umwelt vom Neustädter Bahnhof sind vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage, insgesamt 36 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten erpor gewach-

## Grundelemente des Konzepts

### 4. gesunde + naturnahe Baumaterialien: leimfreies Massivholz **ist vielseitig**

Der Rodolf Steiner Kindergarten in der Schweiz stellt sich vor...

Baubeginn: Oktober 2009  
Montage Holz100: 11. Januar 2010  
Montagezeit: 3 Wochen  
Bauübergabe: Juni 2010  
Inbesitznahme durch Kinder: 1. September 2010  
Volumen: 2413 m<sup>3</sup>

02/10/2017 14:43

11/11/2017 10:07

## Grundelemente des Konzepts

4. gesunde + naturnahe Baumaterialien:  
leimfreies Massivholz **schafft Atmosphäre**



## Grundelemente des Konzepts

**4. gesunde + naturnahe Baumaterialien:  
leimfreies Massivholz statt Holz-Ständer-Bauweise**

**ist sicher**



## Projekt Augenhöhe: die Größe

**Wenn die Gemeinschaftsräume  
bezahlbar bleiben sollen, darf das neue  
Quartier nicht zu klein sein:**

**angedacht sind 80-100 Wohneinheiten**

## Projekt Augenhöhe: mögliche Standorte

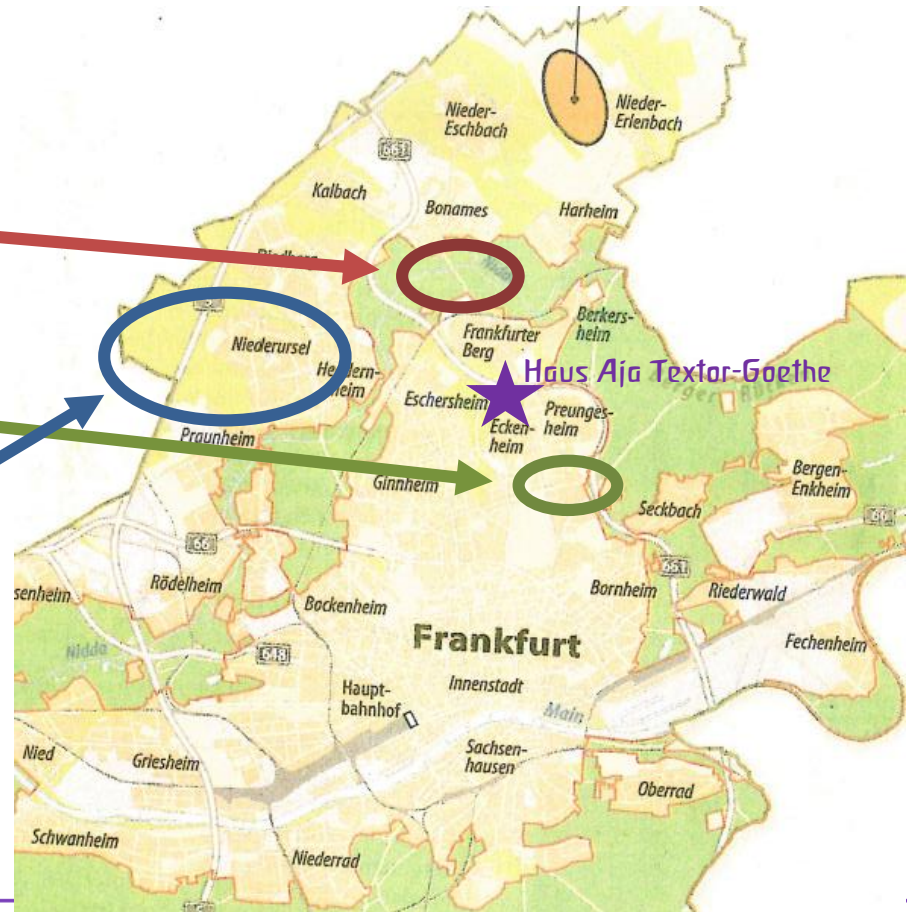
**bezahlbare Baugrundstücke in Frankfurt:**  
„seltener als ein Sechser im Lotto“?

Die Stadt erschließt große Neubaugebiete

- im „Hilgenfeld“ (im Niddatal)
- am Güntersburgpark
- in Niederursel

## Projekt Augenhöhe: mögliche Standorte

- „Hilgenfeld“
- Güntersburgpark
- Niederursel



## Projekt Augenhöhe: mögliche Standorte

**aktuelles Ziel ist ein Baugrundstück im „Hilgenfeld“**

- am Südhang des Frankfurter Bergs
- mit Blick auf Nidda (500 Meter) und Taunus
- nahe an der S-Bahn-Station

## Projekt Augenhöhe - im „Hilgenfeld“?

Überall sucht die Stadt nach Flächen für Wohnungen. Im Hilgenfeld am Frankfurter Berg ist sie fündig geworden. Das bereits bestehende kleine Baugebiet wird erweitert. Zusammen mit den Stadtteilpolitikern Gero Gabriel (CDU) und Stephan Kuhn (SPD) hat sich die FNP die Pläne einmal genau angeschaut.



Rechts unten auf dem Bild ist die bisherige Bebauung zu erkennen. Der überwiegende Teil des Areals ist noch unberührt. 2019 sollen die Arbeiten beginnen.

## Projekt Augenhöhe – nächste Schritte

1. **Bewerbungskonzept für  
Grundstücksvergabe → Mai 2018**
2. **nach Grundstücksvergabe:  
Architektenwettbewerb + Erarbeitung  
Bauantrag → Sommer 2019**
3. **Baubeginn → Sommer 2020**
4. **Einzug → Sommer 2021**

*...wenn alles gut geht!*

---

## Projekt Augenhöhe Wie können Sie mitwirken?

1. Stellen Sie uns **Fragen!**
  - gerne nach der Pause...
2. Beantworten Sie unseren **Fragebogen**
  - liegt im Foyer aus (+ Internet)
3. **Bringen Sie Ihre Ideen aktiv ein** in die weitere Konzeptentwicklung und Planung
  - ab 19. Januar 2018

## Projekt Augenhöhe

### An wen kann ich mich wenden?

**Aktuelle Informationen im Haus-Kurier  
und im Internet: [www.haus-aja.de](http://www.haus-aja.de) -> Aktuelles**

#### **Projektgruppe:**

Michaela du Mesnil, Nadira Hobbiebrunken, Elke Keller,  
Lucia Kreidler, Katrin Lauer, Peter Maaz, Joanna Möller,  
Lilo Ratz, Uwe Scharf, Annette Wittkamp

#### **Koordinatorin/Projektleiterin:**

**Katrin Lauer**      [augenhoehe\(at\)haus-aja.de](mailto:augenhoehe(at)haus-aja.de)

---