

„Alle Zeit der Welt“ oder wie es wirklich war!

In den vergangenen Wochen und Monaten gab es immer wieder Aussagen von öffentlichen Vertretern (Herr Junker/ABG, Herr Feldmann/OB und ABG-Aufsichtsratsvorsitzender sowie diversen Vertretern der schwarz-grünen Koalition) und eine entsprechende Berichterstattung und Kommentierung in den Medien, die Projektgruppe Philosophicum hätte „alle Zeit der Welt gehabt“ sowie eine „mehrfach Fristverlängerung“ gewährt und es dann „nicht auf die Reihe bekommen“.

Nachfolgend möchten wir die

Chronologie der Ereignisse

darstellen und damit bestimmten Aussagen und der damit verbundenen Berichterstattung deutlich widersprechen.

Zeit	Ereignis	Quelle
16.07.2013	Gemeinsamer Antrag der Römer-Koalition (CDU+Grüne) an die Stadtverordnetenversammlung: <i>„Die Stadtverordnetenversammlung wertschätzt das denkmalgeschützte Philosophicum als Zeugnis der Frankfurter Nachkriegsarchitektur und des demokratischen Neubeginns der Bürgeruniversität. Den Initiativen, die eine Erhaltung und die Realisierung von gemeinschaftlichem und genossenschaftlichem Wohnen unter Erhaltung des Gebäudes an diesem Standort für wirtschaftlich machbar halten, sollte noch bis Ende Oktober Gelegenheit gegeben werden, dies nachvollziehbar darzulegen. Bei einem solchen Erhalt des Philosophicums, wird der Magistrat gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass das Gelände nicht verkauft, sondern in Erbpacht vergeben wird. Deren Höhe ergibt sich allein aus dem Verkehrswert des Grundstücks entsprechend der Daten des Strukturplans. Zu dieser festgelegten Erbpacht sollen sich gemeinschaftliche bzw. genossenschaftliche Wohnprojekte bewerben können. Kriterien für die Bewerbungen sind Konzepte zum Denkmalerhalt, zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes, zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit des Projekts sowie der jeweils eingebrachten "Sozialrendite" für das Quartier. Für die Bewertung der Einhaltung der Kriterien soll eine Jury eingesetzt werden. Ansonsten bleibt die Entscheidung zum Denkmalschutz in der fachlichen Entscheidung der zuständigen Behörden.“</i>	Antrag NR660 Fraktionen CDU+Grüne 16.07.2014
ab Mitte Juli 2013	Intensive Bearbeitung der Themenfelder Finanzierung, Nutzung, Architektur, Denkmalschutz mit dem Ziel den politisch Verantwortlichen und der ABG ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept vorzulegen	
08.11.2013	Gemeinsamer Termin im Dezernat II mit Vertretern der ABG, Stadtplanungsamt und Denkmalschutz zur Vorstellung unseres Konzeptes. Dabei wurde uns insbesondere von den städtischen Ämtern für unser Vorhaben große Wertschätzung, Sympathie und Unterstützung signalisiert. Als Ergebnis dieses Gespräches wurden diverse „Hausaufgaben“ vereinbart, um in Gesprächen mit den beteiligten Ämtern und der ABG unser Konzept zu konkretisieren (Soziale Infrastruktur, geförderter Wohnungsbau, Realisierung Denkmalschutz, Stellplätze, Finanzierung, Baukosten, Grundstücksbewertung). Herr Junker forderte eine Deadline (31.01.2014) zur Klärung	Protokoll Verhandlungs- gruppe, 08.11.2013

	ob die Projektgruppe den Zuschlag erhält. Auf diese Forderung gingen die anderen Verhandlungsteilnehmer nicht ein, mit der Begründung, es müssen jetzt erst die weiteren Sondierungsgespräche zu den genannten „Hausaufgaben“ erfolgen	
Dez/Jan	Diverse Gespräche mit städtischen Ämtern zu Themen unserer „Hausaufgaben“	
23.01.2014	Termin bei der ABG zur Besprechung von diversen Themen aus unseren „Hausaufgaben“. Bei den Verhandlungen über die Kaufsumme (7 Mill vs 5 Mill) gab es keine Annäherung. Als neuer Verhandlungstermin wurde der 17.02.2014 vereinbart.	Protokoll Verhandlungsgruppe 17.01.2014 und 24.01.2014
17.02.2014	Termin bei der ABG zur Besprechung von diversen Themen aus unseren „Hausaufgaben“.	
10.03.2014	Verhandlungstermin bei der ABG über die Kaufsumme	Protokoll Verhandlungsgruppe 04.03.2014
31.03.2014	Verhandlungstermin bei der ABG über die Kaufsumme und Einigung auf 6,1 Mill. Außerdem wurde festgehalten: Sich kurzfristig auf einen „Letter of Intent“ (LOI) zu einigen, Zahlungszeitpunkt nach Beschluss des Bebauungsplanes, Anteilige Beteiligung an den Erschließungskosten, Kurzfristige Bereitstellung eines Schadstoffgutachtens, Ziel den Kaufvertrag spät. Ende Juni zu unterzeichnen.	Kurzbericht Verhandlungsgruppe 31.03.2014
08.04.2014	Wir bekommen den LOI vorgelegt, in dem neben der vereinbarten Kaufsumme folgende weitere Punkte durch unsere Unterzeichnung als Grundlage für den Kaufvertrag bestätigt werden sollen: - „Der notarielle Kaufvertrag ist bis spätestens 30.06.2014 zu protokollieren.“ - „Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Philosophicum wie es steht und liegt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung [!] von der ABG an die Wohngruppe ... verkauft wird.“ - „Die Wohngruppe erhält bis 30.04.2014 Gelegenheit, eine abschließende technische Prüfung des Objektes vorzunehmen.“ ... „Eine Fristverlängerung kann nicht gewährt werden.“ Das für so eine Prüfung erforderliche und uns zugesagte Schadstoffgutachten wird uns erst um den 10. Mai 2014 übergeben. Das Schadstoffgutachten trägt allerdings das Datum 12.03.2014. - „Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass neben dem Kaufpreis ... von der Wohngruppe zusätzlich zu übernehmen sind die Kosten, die sich aus einem zwischen der ABG und der Stadt Frankfurt zu schließenden städtebaulichen Vertrag ergeben. Dies betreffen insbesondere Wohnfolgekosten [Kita+Schulen]“ ... „Darüber hinaus sind von der Wohngruppe Erschließungskosten zu tragen [Grünanlagen, Straßen+Plätze]“. Diese Kosten (Wohnfolgekosten: 619.605,-€ und Erschließungskosten: 1.285.350,-€) werden hier schon genau beziffert, obwohl noch kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde, das Grundstück nicht vermessen noch im Grundbuch eingetragen wurde, sowie noch keine Planungen für die städt. Erschließungsvorhaben vorliegen.	Letter of Intent 08.04.2014

	<p>- „Vor der Protokollierung des notariellen Kaufvertrages hat die Wohngruppe der ABG eine Finanzierungsgarantie einer deutschen Bank über den Kaufpreis ... zzgl. der voraussichtlich anfallenden Erschließungskosten und Wohnfolgekosten ... vorzulegen.“</p> <p>- „Die Wohngruppe übernimmt eine Bauverpflichtung dahingehend, dass mit der Sanierung und Erweiterung des Objektes Philosophicum bis spätestens zu Beginn III. Quartals 2015 begonnen werden muss. Die Fertigstellung des Objektes hat bis spätestens 31.12.2017 zu erfolgen.“</p> <p>Verschiedene genannten LOI-Bestandteile waren in den Gesprächen der vergangenen Monate auch Inhalt der Verhandlungen, aber in keinem dieser Punkte war es möglich Veränderungen zu erreichen, die die Rahmenbedingungen für unser Syndikatsprojekt verbessert hätten.</p> <p>Nach Beratungen mit unserer Bank und einem Notar wird uns abgeraten diesen LOI zu unterzeichnen.</p>	
17.04.2014	Die ABG bekommt den LOI mit diversen Anmerkungen von uns zugeschickt. Eine schriftliche Reaktion darauf erfolgt nicht.	Protokoll Verhandlungs- gruppe 15.04.2014
26.05.2014	Herr Junker/ABG lässt telefonisch anfragen was mit der Unterzeichnung des LOI ist?	Protokoll AG Koordination 30.05.2014
10.06.2014	Nachdem Herr Junker/ABG keine Verhandlungsbereitschaft zu den Inhalten des LOI zeigt und auch von den politisch Verantwortlichen (Herr Feldmann, ABG-Aufsichtsrat und Herr Cunitz, Planungsdezernent) Gespräche abgelehnt werden (mit dem Hinweis Verhandlungspartner sei die ABG), wenden wir uns mit einer Presseerklärung an die Öffentlichkeit.	Div. Presse- Artikel 10.+11.04.2014
10.06.2014	In einem Gespräch teilen wir Herrn Junker/ABG mit, dass wir den vorliegenden LOI so nicht unterzeichnen werden. Ergebnis des Gesprächs ist dann, den LOI nicht weiter zu verfolgen, sondern durch einen von uns benannten Notar den Entwurf eines Kaufvertrages vorzulegen.	Protokoll Plenum 12.06.2014
Mitte Juni	Das Notariat erstellt den Kaufvertragsentwurf und dieser wird der ABG vorgelegt. In diesem Entwurf wurden zu den von uns als kritisch angesehenen Bestandteile des LOI Kompromisslösungen eingearbeitet .	Protokoll Plenum 19.06.2014
24.06.2014	Bei einem Gespräch mit Herr Junker/ABG wurde der vorgelegte Kaufvertragsentwurf besprochen. Ergebnis war, dass alle eingearbeiteten Kompromisslösungen nicht akzeptiert werden und der Kaufvertrag nur auf Grundlage des von der ABG vorgelegten LOI vereinbar wäre. Einen Verhandlungsspielraum gebe es nicht. Herr Junker deutet an, dies sei Vorgaben des Aufsichtsrates geschuldet.	Protokoll Plenum 26.06.2014
30.06.2014	Wir teilen Herrn Junker/ABG mit, dass wir auf dieser Grundlage den Kaufvertrag nicht unterzeichnen. Herr Junker stellt eine Fristverlängerung in Aussicht und die Möglichkeit unser Konzept dem Aufsichtsrat vorzustellen. Nach Rücksprache wird dies aber vom Aufsichtsrat abgelehnt. Gleichzeitig veröffentlichen wir dazu eine Presseerklärung.	Protokoll Plenum 26.06.2014

Fazit zu:

- **„Alle Zeit der Welt“** (Frank Junker, FNP, 26.07.2014)

Am 16.07.2013 war klar, dass wir aus den bisherigen Ideen und Bausteinen unseres Projektes ein konkretes Nutzungs- und Finanzierungskonzept erarbeiten müssen, und zwar bis Ende Oktober 2013 (3,5 Monate). Dieses Konzept wurde vorgelegt und daraus ergaben sich weitere Forderungen und Notwendigkeiten nach Konkretisierung. Daran wurde in vielen Gesprächen mit Fachleuten, städtischen Ämtern und der ABG gearbeitet, was dann zum Termin am 31.03.2014 mit der Kaufpreiseinigung führte (5 Monate). Danach wurde der 30.06.2014 einseitig als Unterzeichnungstermin des Kaufvertrages incl. Finanzierungszusage festgelegt. Diese Zeit verblieb uns zur Sicherstellung unserer Finanzierung die sich maßgeblich auf die Einwerbung von Direktkrediten stützt (2,5 Monate).

Insgesamt sprechen wir hier von 11 Monaten, die eine Bürgerinitiative Zeit hat, ein Projekt dieser Größenordnung, mit Nutzungs- und Finanzierungskonzept incl. Sicherstellung der Finanzierung auf den Weg bringen zu können. Von „alle Zeit der Welt“ kann hier sicher nicht gesprochen werden.

- **„Mehrfache Fristverlängerung“** (Frank Junker/Peter Feldmann, FR, 01.07.2014)

Der genannte Zeitraum von 11 Monaten war in 3 Phasen unterteilt: [1]Erstellen des Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes, [2]Konkretisierungen dazu und Einigung über die Kaufsumme und [3]Einigung über den Kaufvertrag und Sicherstellung der Finanzierung. Die Termine die uns in der Regel einseitig gesetzt wurden, haben wir mit Abweichungen von max. 1 Woche eingehalten. Ab Ende Januar gab es bis zur Kaufpreiseinigung am 31.03.2014 mehrere Klärungs- und Verhandlungsgespräche mit der ABG, die damit endeten, nach weiteren internen Beratungen sich zu einem neuen Termin zu treffen.

Niemand kann erwarten, dass ein Projekt in dieser Größenordnung schon zum ersten Termin (Ende Oktober 2013) in trockenen Tüchern und unterschriftsreif ist. Außer man erwartet, die Projektgruppe akzeptiert alles was ihr vorgelegt wird und es im Prinzip nichts zu verhandeln gibt.

Bis zum 31.03.2014 befanden wir uns in gemeinsam getragenen Gesprächen mit der ABG. Bis zum 30.06.2014 wurde uns ein Termin zur Kaufvertragsunterzeichnung gesetzt. Nennenswerte „Fristverlängerungen“ wurden uns zu keinem Zeitpunkt gewährt.

- **„Nicht auf die Reihe bekommen“** (Peter Feldmann, FAZ, 30.07.2014)

Der Vorwurf an uns, dass Projekt im vergangenen Zeitraum nicht auf den Weg gebracht zu haben und insbesondere in den 2,5 Monaten keine 5 Millionen eingesammelt zu haben, scheint vorgeschoben, denn selbstverständlich ist ein soziales Wohnprojekt keine Immobilienfirma. Im Gegenteil, wir wollen das Haus dem Immobilienmarkt entziehen, entprivatisieren und in Gemeineigentum verwandeln. Dass wir nicht über den gleichen Kapitalfluss wie ein großer Privatinvestor verfügen, ist keineswegs eine unvorhersehbare Überraschung. Die Aussage wir hätten es „nicht auf die Reihe bekommen“ empfinden wir als Diffamierung. Die Gründe liegen an den engen Rahmenbedingungen und den kurzen Fristen die von Teilen der verantwortlichen Stadtpolitik gesetzt wurden und verdeutlichen, dass das Projekt politisch nicht gewollt war.