



AStA der J. W. Goethe-Uni Mertonstraße 26 - 28 60325 Frankfurt am Main

Antrag zur Unterstützung des Letter of Intent

Das Studierendenparlament beschließt, dass der AStA, vertreten durch das Vorstandskollektiv, die folgende Vereinbarung zwischen der Stadt Frankfurt, der ABG Frankfurt, der Goethe Universität, dem AStA und dem Offenen Haus der Kulturen unterschreibt.

Begründung:

Der Letter of Intent ist eine Absichtserklärung, die durch die frühzeitige Übergabe des Studierendenhauses an die Stadt Frankfurt sowohl die langfristige gemeinnützige Nutzung des Hauses durch das Offene Haus der Kulturen, das Bestehen von Uni-Kita und Wohnheim des Studierendenwerks als auch die kurzfristige Sanierung und Instandhaltung des Gebäudes, das durch die Universität vernachlässigt wird, ohne Intention dies anzugehen, sichern soll, während gleichzeitig die Nutzung und Verwaltung der Räume durch die Studierendenschaft weiterbestehen soll wie es ihr zusteht, bis sie in das Neue Studierendenhaus umzieht.

Langfristig soll dem Offenen Haus der Kulturen nach Auszug des AStA die Möglichkeit auf einen weiterhin selbstverwalteten und gemeinnützigen Raum im Zweck des Hauses geschaffen werden, bei der neben der Gegebenheit für Räume und Tagungsorte für selbstorganisierte Gruppen auch das Weiterbestehen der Uni-Kita und des bezahlbaren Wohnraums im Wohnheim des Studierendenwerks gesichert werden können (§3.2). Solange das Gebäude immer noch der Studierendenschaft gehört, werden ihr (dem AStA) weiterhin die Verwaltung der Räume, die aktuell von ihr verwaltet werden (§1) sowie das Hausrecht und die Weisungsbefugnis der Angestellten zugesprochen bis zum Auszug der Studierendenschaft aus dem Haus (§3.1). Gleichzeitig möchte die Stadt die nötige Sanierung

und Instandhaltung des Hauses, die die Universität fundamental vernachlässigt und von der sie keine Intention hat diese aufzunehmen, in Angriff nehmen, um dem Haus und seinen Nutzer*innen eine Zukunft zu geben. Der LOI sichert die kooperative Erarbeitung und enge Abstimmung des Sanierungskonzepts und Zeitleiste davon mit der Studierendenschaft und den Nutzer*innen des Hauses (§4) und eine Sanierung bei Beibehaltung des Betriebs (§4.1). Er erhält aber die finanzielle Verantwortung gegenüber der Studierendenschaft (Lohnkosten und Betriebskosten) (§3.1), während die Stadt der Studierendenschaft temporär Räume zur Verfügung stellt und enthält die Verantwortung der Stadt und der Universität, sich für den Bau des Neuen Studierendenhauses einzusetzen (§5).

Auf den LOI werden darauf basierende Verträge und schriftliche Vereinbarungen folgen, die die Miet- und Nutzungsverhältnisse der Nutzer*innen sichern. Der Letter of Intent soll die Absichten, nach denen die Verträge und Vereinbarungen aufgestellt werden, festhalten. Diese Verträge sollen im nächsten Jahr verhandelt und geschlossen werden. Die Übergabe des Hauses soll laut LOI im Jahr 2028 stattfinden. Die Intention der Stadt hierbei ist, diese vorzuverlegen, das ist aber Verhandlungssache mit der Universität.

Der Letter of Intent ist eine Absichtserklärung, die durch die frühzeitige Übergabe des Studierendenhauses an die Stadt Frankfurt sowohl die langfristige gemeinnützige Nutzung des Hauses durch das Offene Haus der Kulturen, das Bestehen von Uni-Kita und Wohnheim des Studierendenwerks als auch die kurzfristige Sanierung und Instandhaltung des Gebäudes, das durch die Universität vernachlässigt wird, ohne Intention dies anzugehen, sichern soll. Das Gebäude soll seinen selbstverwalteten, emanzipatorischen Zweck nicht durch Verkauf durch die ABG Holding verlieren, während gleichzeitig die Nutzung und Verwaltung der Räume durch die Studierendenschaft weiterbestehen soll wie es ihr zusteht, bis sie in das Neue Studierendenhaus umzieht.

Letter of Intent

zwischen

der **Stadt Frankfurt am Main - Der Magistrat -**

dieser vertreten durch

Herrn Stadtkämmerer Dr. Bastian Bergerhoff

Frau Stadträtin Dr. Ina Hartwig

Herrn Stadtrat Prof. Dr. Marcus Gwechenberger

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und der **ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH**

diese vertreten durch

den Vorsitzenden der Geschäftsführung Herrn Frank Junker und Herrn
Prokurist Thomas Eckert

- nachfolgend „**ABG**“ genannt -

und der **Goethe-Universität Frankfurt am Main** vertreten durch

das Präsidium der Goethe-Universität, dem Universitätspräsidenten Prof. Dr.
Enrico Schleiff und Dr. Ulrich Breuer, Kanzler der Goethe-Universität

- nachfolgend „**Universität**“ genannt -

dem **Verein „Offenes Haus der Kulturen e.V.“** vertreten durch

Vorstand und Geschäftsführung

- nachfolgend „**Verein**“ genannt –

und der Studierendenschaft, vertreten durch den **AStA der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität**

- nachfolgend „**AStA**“

Sowie den weiteren Nutzer:innen des Studierendenhauses

Uni-Kita – Kindertagesstätte bei der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität e.V.

Studierendenwerk Frankfurt am Main

Präambel

Die Stadt Frankfurt am Main möchte das Studierendenhaus erhalten und für kulturelle Zwecke genutzt sehen. Angedacht ist langfristig die Nutzung durch einen Verein, der den historischen Zweck des Hauses erhält und dessen politischen, kulturellen und sozialen Zweck für die Stadtgesellschaft weiterentwickelt.

Der Verein „Offenes Haus der Kulturen“ soll langfristig das Haus entsprechend der historischen Ziele nutzen. Das Studierendenhaus ist ein Ort der Begegnung, der kulturellen Vielfalt und der kritischen Auseinandersetzung mit Gesellschaft und soll dies langfristig bleiben. Die aktuelle Nutzungsmischung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende, einer Kinderbetreuungseinrichtung sowie Büro-, Veranstaltungs- und Gruppenräumen, soll auch langfristig erhalten bleiben.

Am 29.02.2024 haben sich die Stadt und die ABG zur Zukunft des Studierendenhauses auf dem Campus Bockenheim in Form eines Letter of Intent (LOI) geeinigt. Basierend auf diesem LOI wird eine zeitnahe Übernahme des Gebäudes durch die Stadt angestrebt (siehe Anlage 1 LOI aus 2024).

§ 1 Grundlagen der Zusammenarbeit

Land Hessen und ABG haben in dem Kaufvertrag vom 23.08.2011 vereinbart, dass die Grundstücke auf dem Campus Bockenheim samt aufstehender Gebäude an die ABG übergeben werden, sobald diese frei von universitären Nutzungen sind. Die ursprüngliche Freizugsplanung des Landes Hessen ist mehrfach verschoben worden. Im Falle des Studierendenhauses soll mit der Übergabe nicht gewartet werden, bis dieses frei von universitärer Nutzung ist. Das heißt, es wird nicht auf den Zeitpunkt gewartet, an dem der AStA ein neues Studierendenhaus beziehen kann. Stattdessen wird eine vorzeitige Übergabe angestrebt, die Eigentumsübertragung soll zeitnah erfolgen.

Sobald das Gebäude vom Land Hessen an die ABG übergeben wurde, wird die Stadt das Studierendenhaus von der ABG erwerben und an den Verein „Offenes Haus der Kulturen“ langfristig vermieten. Zudem wird die Stadt dem AStA die Räume zur Verwaltung und zur Nutzung zur Verfügung stellen, die auch aktuell vom AStA und der Studierendenschaft genutzt werden, solange bis ein neues Studierendenhaus auf dem Campus Westend fertiggestellt und bezogen ist.

§ 2 aktuelle Nutzung

Aktuell wird das Studierendenhaus von der Studierendenschaft und dem AStA der Goethe Universität, vom Verein „Offenes Haus der Kulturen“, vom Studierendenwerk und der Uni-Kita genutzt. Diese Nutzungsmischung soll auch langfristig im Haus erhalten bleiben.

§ 3 Vermietung

Sobald das Studierendenhaus an die ABG übergeben wurde, werden die Betriebskosten zwischen Stadt und Universität aufgeschlüsselt wie in §3.1. Die dafür notwendigen Kosten werden dem Kulturdezernat im städtischen Haushalt bereitgestellt.

§ 3.1 Übergangsnutzung und -vermietung

Der langfristige Übergang vom Studierendenhaus zum Offenen Haus der Kulturen wird sich in mehreren Phasen realisieren.

Die Stadt übernimmt vorübergehend die Pflicht, dem AStA bis zur Fertigstellung und dem Bezug eines neuen Studierendenhauses am Campus Westend kostenfreie Räumlichkeiten im Studierendenhaus in Bockenheim gemäß der bisherigen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die Universität ist wie bisher verpflichtet, die Betriebs- und Nebenkosten, sowie die Verwaltungskosten (Lohnkosten für Pforte und Hausmeister und alle weiteren Kosten, die für die studentische Nutzung benötigt sind) des AStA zu übernehmen (wie im Side Letter zwischen AStA und Universität geregelt, siehe Anlage 2). Eine konkrete Kostenaufschlüsselung zwischen Stadt und Universität für laufende Betriebs- und Nebenkosten des AStA wird im weiteren Prozess geklärt.

Mit den weiteren Nutzer:innen schließt der Verein Offenes Haus der Kulturen Untermietverträge ab.

Sobald dem AStA neue gleichwertige Räumlichkeiten von der Universität nachgewiesen wurden und der AStA das neue Studierendenhaus am Campus Westend bezogen hat, wird das Studierendenhaus in Bockenheim komplett vom Verein Offenes Haus der Kulturen verwaltet und der AStA verlässt das Gebäude auf dem Campus Bockenheim.

Für die Akteure, die das Haus aktuell nutzen, ergeben sich dadurch unterschiedliche Perspektiven:

- Der AStA der Goethe Universität soll in ein neues Studierendenhaus am Campus Westend einziehen. Der AStA wird im Gebäude solange ein Nutzungsrecht bekommen, bis der neue Standort bezogen ist. Die Räumlichkeiten werden dem AStA von der Stadt zur Verfügung gestellt, die Kosten trägt die Goethe Universität. Der AStA behält weiterhin das Hausrecht im Studierendenhaus bis zur endgültigen Beendigung

des Umzugs in das neue Studierendenhaus am Campus Westend, sowie die Weisungsberechtigung der Pfortenmitarbeitenden und des Hausmeisters (und aller weiterer Angestellten). Die Veranstaltungsplanung erfolgt unter Einbeziehung des Offenen Haus der Kulturen.

- Die Vermietung an den Verein „Uni-Kita“ wird mit Untermietverträgen mit dem Verein Offenes Haus der Kulturen weitergeführt.
- Die Vermietung an das Studierendenwerk wird mit Untermietverträgen mit dem Verein Offenes Haus der Kulturen weitergeführt.
- Der Mietzins und weitere Gebühren und Betriebskosten werden sich auf einen Rahmen belaufen, der es auch nach der Übergabe den bereits vorhandenen Einrichtungen ermöglicht, ihre Tätigkeiten unverändert fortzuführen. Die Miet- und weiteren Kosten der Hauptmieterin werden sich so orientieren, dass diese nicht auf Untermieter:innen umgelegt werden müssen.

§ 3.2 langfristiges Vermietungsziel

Die Stadt wird langfristig das gesamte Gebäude an den Verein „Offenes Haus der Kulturen“ zu einem vergünstigten Mietzins und einem angemessenen Beitrag zu den Betriebskosten vermieten, der eine gemeinwohlorientierte, nicht profit-orientierte Nutzung des Gebäudes ermöglicht und mit der ursprünglichen Idee – dem Stiftungszweck des Studierendenhauses – einhergeht. Die Stadt wird zu gegebener Zeit eine entsprechende Nutzungsvereinbarung mit dem Verein abschließen. Der Verein „Offene Haus der Kulturen“ wird als Generalmieter gegenüber den weiteren Nutzer:innen im Haus auftreten. Unter dem Dach des Vereins „Offenes Haus der Kulturen“ werden die weiteren Nutzungen vertraglich geregelt. Die durch den Verein geschlossenen Untermietverhältnisse müssen ebenfalls Bedingungen aufweisen, die den jeweiligen Parteien eine nicht profit-orientierte Nutzung des Gebäudes ermöglichen. Eine Änderung der Untermietsverträge und Vertragspartner:innen ist mit dem Eigentümer, der Stadt Frankfurt, vertreten durch das Kulturdezernat, abzustimmen. Der Vermieter muss seine Zustimmung zu Änderungen in Bezug auf Untervermietung geben. Die Nutzungen, Studierendenwohnen und Kinderbetreuung, sollen langfristig im Gebäude stattfinden.

- Der Mietzins und weitere Gebühren und Betriebskosten werden sich auf einen Rahmen belaufen, der es auch nach der Übergabe den bereits vorhandenen Einrichtungen ermöglicht, ihre Tätigkeiten unverändert fortzuführen. Die Miet- und weiteren Kosten der Hauptmieterin werden sich so orientieren, dass diese nicht auf Untermieter:innen umgelegt werden müssen

§ 4 Instandsetzung

Das Studierendenhaus steht unter Denkmalschutz, dieser Aspekt muss bei allen Instandhaltungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Das Gebäude weist einen erheblichen Instandhaltungsstau insbesondere in den technischen Gewerken auf. Stadt, ABG und Nutzer:innen planen Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen, die von der ABG zu Lasten der Stadt durchgeführt werden.

In der Planung und Umsetzung der Instandhaltungsmaßnahmen und restlichen Gewerke soll das Umsetzungskonzept des Offenen Haus der Kulturen e.V. zu Grunde gelegt werden (Siehe Anlage 1, Umsetzungskonzept Stand 2021). Um mit den Instandhaltungsmaßnahmen möglichst zeitnah nach der Eigentumsübertragung beginnen zu können, wird mit der Unterzeichnung des LOI ein erster interner Workshop vereinbart, in dem ein Sanierungskonzept erarbeitet wird. An diesem Workshop sollen die Nutzer:innen, die Stadt Frankfurt und die ABG teilnehmen. Das Sanierungskonzept wird kooperativ erarbeitet und gilt als Grundlage für die anstehenden Arbeiten, die Zeitschiene wird eng mit den Nutzer:innen abgestimmt.

§ 4.1 Instandhaltungsmaßnahmen durch die ABG

Die Sanierung der technischen Gewerke sowie des Brandschutzes sind sehr komplex und sollen von der ABG durchgeführt werden. Die Instandsetzungsmaßnahmen werden im laufenden Betrieb und in enger Absprache mit den aktuellen Nutzer:innen umgesetzt. Hierfür soll es einen direkten persönlichen Kontakt zur ABG für die Nutzer:innen geben. Die ABG wird die aktuellen Nutzer:innen stets in die Planung einbeziehen, zeitnah informieren und den fortlaufenden Betrieb soweit möglich aufrecht erhalten. Instandsetzungsmaßnahmen, die den fortlaufenden Betrieb einschränken, bedürfen einer engen Abstimmung.

Je nach Umfang der Instandsetzungsmaßnahmen und zeitlichem Horizont wird eine externe Koordinierungsstelle eingerichtet, die den Prozess der Instandsetzung zwischen Stadt, ABG und Nutzer:innen abstimmt und begleitet. Die Stadt wird für diese Kosten aufkommen.

§ 4.2 weitere Maßnahmen

Die restlichen Gewerke, wie zum Beispiel Boden- und Wandbeläge und Schönheitsreparaturen, sollen von den künftigen Nutzer:innen (mit Ausnahme des AStA) durchgeführt werden, um dem Objekt den von den künftigen Nutzer:innen gewünschten Charakter zu verleihen.

§ 4.3 Kosten der Maßnahmen

Die Stadt Frankfurt übernimmt die Kosten für die Instandsetzungsmaßnahmen. Die ABG wird diese Instandhaltungsmaßnahmen auf Rechnung der Stadt ausführen. Zu den weiteren Kosten, die für die restlichen Gewerke anfallen, wird zu gegebenen Zeitpunkt eine Vereinbarung zwischen Stadt und Mieter:in abgeschlossen.

§ 5 zeitlicher Rahmen

Die Übergabe des Grundstücks mit aufstehendem Gebäude durch das Land Hessen an die ABG ist nach derzeitiger Planung für das Jahr 2028 vorgesehen. Die Stadt und die ABG werden sich in Gesprächen mit der Goethe Universität und dem Land Hessen dafür einsetzen, einen früheren Übergabezeitpunkt zu vereinbaren. Die Stadt und die Goethe Universität werden sich zudem gegenüber dem Land Hessen für einen schnellstmöglichen Bau des neuen Studierendenhauses am Campus Westend einsetzen.

§ 6 Laufzeit

Dieser Letter of Intent tritt mit der Unterzeichnung in Kraft und endet automatisch mit Abschluss eines Mietvertrags zwischen der Stadt und den Nutzer:innen und der schriftlichen Einräumung des Nutzungsrechts für den AStA. Das Kulturdezernat wird mit dem Offenen Haus der Kulturen Verträge abschließen, die die langfristige Nutzung sichern und auf den Bestimmungen dieses Letter of Intent basieren.

§ 7 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Letter of Intent bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieses Letter of Intent ganz oder teilweise unwirksam, undurchführbar oder unvollständig sind oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Letter of Intent dadurch nicht berührt. Anstelle der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Bestimmungen tritt eine solche wirksame und durchführbare Bestimmung, die dieser unter Berücksichtigung des gemeinnützigen und sozialen Zwecks dieses Letter of Intent am nächsten kommt.

Die Regelungen dieses Letter of Intent unterliegen ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder in Verbindung mit diesem Letter of Intent ist Frankfurt am Main.

§ 8 Schlussbestimmung

Dieser Letter of Intent wird für alle Parteien ausgefertigt. Die Parteien erhalten je eine Originalausfertigung. Die Parteien sind berechtigt, für ihren Geschäftsbereich Kopien anzufertigen, die Daten aus diesem Letter of Intent zu speichern und nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen auch an Dritte weiterzugeben.

Die Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Letter of Intent an Dritte bedarf jeweils der Zustimmung der anderen Parteien.

Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.