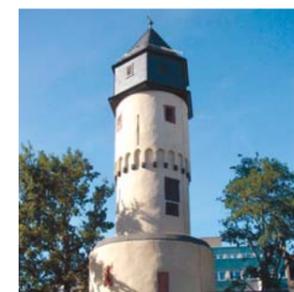


Hochbauamt
Frankfurt am Main



JAHRESBERICHT 2004 / 2005

Hochbauamt der Stadt Frankfurt am Main – Jahresbericht 2004 / 2005

Hochbauamt der Stadt Frankfurt am Main
Jahresbericht 2004 / 2005

Impressum

Herausgeber

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main
Dezernat Bau
Hochbauamt

Beiträge

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Hochbauamtes

Text- und Bildredaktion

Sabine Curth

Gestaltung

conceptdesign, Offenbach

Druck

Schultheis Druckproduktion, Offenbach

Auflage

1200

Alle Rechte vorbehalten

© 2006 Stadt Frankfurt am Main

Der Magistrat und Autoren

Bezugsadresse

Hochbauamt der Stadt Frankfurt am Main
Gerbermühlstrasse 48
60594 Frankfurt am Main
069 - 212 33 269
E-Mail: hochbauamt@stadt-frankfurt.de

Informationen im Internet

www.hochbauamt.stadt-frankfurt.de

Inhalt

- 5 Grußwort**
Franz A. Zimmermann, Dezernent für Bau und Wohnungswesen
- 6 Der gelungene Übergang**
Dr. Hans Jürgen Pritzl, Amtsleiter des Hochbauamtes
- 8 Projektübersicht**
Projektquerschnitt 2004 / 2005 – Bauen für Frankfurt
- 12 Dezernat I**
Hauptverwaltung, Regionale und Internationale Angelegenheiten
- 13 Dezernat II**
Bildung und Frauen
- 34 Dezernat III**
Finanzen
- 39 Dezernat IV**
Planung und Wirtschaft
- 40 Dezernat V**
Bau und Wohnungswesen
- 41 Dezernat VII**
Kultur und Wissenschaft
- 48 Dezernat VIII**
Soziales, Jugend und Sport
- 54 Dezernat IX**
Recht, Sicherheit, Brandschutz und Personal
- 58 Dezernat X**
Umwelt und Gesundheit
- 64 Energiemanagement**
- 69 Public Private Partnership**
- 70 Jahresausschreibung**
- 72 Webbasierendes Vergabemanagement der Stadt Frankfurt
Vergabe@work**
- 73 Controlling**
- 74 Submission**
- 75 Neuorganisation**

Grußwort



Mit dem Jahresbericht 2004/2005 setzen wir die Reihe der vorausgegangenen Berichte über das aktuelle kommunale Baugeschehen fort, wobei die ganze Bandbreite der vielfältigen Projekte deutlich wird.

Im Vordergrund stehen dabei naturgemäß Neubauten wie auch Sanierungsaufgaben für Schulen und Kindertagesstätten sowie für Sport- und Kultureinrichtungen. Hinzu kommen reizvolle Sonderaufgaben, die stets einen hohen professionellen Anspruch an das Hochbauamt stellen; hierzu gehören auch die Instandhaltung und sorgsame Renovierung historischer Bauten mit besonders gefordertem Gespür für die Denkmalpflege. So wurden bisher u.a. zwei Bauabschnitte zum St. Bartholomäus-Dom durchgeführt – es erfolgten die Renovierung der Römerfassade, die Warten der Stadt, d.h. drei Wehrtürme wurden instand gesetzt und die den Frankfurter so überaus wichtige Leonhardskirche ist derzeit in Arbeit.

Umbau, Sanierung und Erweiterung des Palmengarten Gesellschaftshauses mit Rekonstruktion des historischen Festsaals befinden sich in Ausführungsplanung. Das Hochbauamt hat hierbei die besondere Aufgabe der Projektbetreuung, koordiniert die Tätigkeiten der externen Architekten, stellt die Belange des Denkmalschutzes und die Kostentransparenz sicher.

Dieses breit gefächerte Spektrum der Projekte zeigt die hohe Leistungsfähigkeit des Hochbauamts, aber auch die ungebrochene Bereitschaft der Stadt, selbst bei allen

Haushaltszwängen, mehr als nur Bestandspflege an der Bausubstanz städtischer Liegenschaften zu betreiben. Mit dieser Ausgabe eines weiteren Jahresberichts wollen wir darlegen, dass unsere städtischen Bauherren, d.h. die Fachdezernate, für die unser Hochbauamt Dienstleistungen erbringt, durchaus die richtigen Prioritäten setzen und andererseits die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Architektur- und Ingenieurbüros HBA (Amt 65) es sehr wohl auch bei personell knappen Ressourcen verstehen, ein hohes Maß qualifizierter Beratung, Planung und Baubetreuung zu bieten.

Im Rahmen des Gesamt-Reformprozesses des Baudezernats erfuhr das Hochbauamt im Berichtszeitraum weitere Schritte der Neuorganisation auf dem Weg zu einem modernen leistungs- und kundenorientierten Betrieb. Die Neuausrichtung nach Objektbereichen unterstreicht die Philosophie und Arbeitsweise des Amtes in ganzheitlicher Betreuung der Bauten von Beratung und Planung bis hin zur kleinteiligen Bauunterhaltung.

Ich danke allen Beteiligten, sowohl für das Geschaffene am Bau allgemein, wie auch für die Arbeit an diesem Jahresbericht. Der vorliegende Bericht 2004/2005 möge viele interessierte Leser finden, auch Nicht-Baufachleute und alle Frankfurt-Liebhaber erfreuen.

*Franz A. Zimmermann
Dipl. Ing. Architekt
Dezernent für Bau und Wohnungswesen*



Der gelungene Übergang

Zum zweiten Mal – und weiterhin turnusgemäß alle zwei Jahre – berichtet das Frankfurter Hochbauamt über das aktuelle Planungs- und Baugeschehen der Stadt Frankfurt, ebenso über die Neuheiten und Veränderungen in der Optimierung unserer Bauorganisation. Auszugsweise zeigen wir unseren Leserinnen und Lesern im vorliegenden Jahresbericht einen Querschnitt beispielhafter Projekte und Themen auf. Zwecks besserer Übersicht wurde dem Jahresbericht eine neue Gliederung und Ordnung gegeben, die Projekte sind nun den einzelnen Dezernaten zugeordnet.

Das Hauptthema in diesem Zeitraum war die organisatorische Entwicklung und Einführung der neuen Hochbauamts-Struktur zum 01.12.2005. Ein Kraftakt par excellence, da der größte Teil des Personals von den Umsetzungsmaßnahmen betroffen war. Ziel war es, durch Abbau der Hierarchiestufen effizientere Arbeitsabläufe zu erreichen. Sie stärken die Zusammenarbeit mit dem Kunden und den Prozessbeteiligten: dem stadtinternen Bauherrn und Nutzer, dem Bürger und Politiker.

Die Verantwortlichkeit wurde auf den zentralen Projektleiter als Ansprechpartner verlagert und das Projektleitungsgeschäft der Neubau- und komplexen Sanierungsmaßnahmen mit dem Service-Bauunterhaltungsbereich stärker verzahnt. Um eine bessere Verankerung der Neuorganisation bei unseren Mitarbeitern zu erreichen, wurde die Struktur in nachgesetzten Workshops analysiert und fortgeschrieben.

An dieser Stelle möchte ich den engagierten Kolleginnen und Kollegen und – vor allem meiner FührungscREW – meinen Dank, meine Anerkennung und meinen Respekt für das gemeinsam erreichte positive Ergebnis aussprechen.

Unser gemeinsames Ziel ist, Bauten in einer Gebäudequalität zu errichten, die in einer angemessenen Balance zwischen Ökonomie und Ökologieaspekten liegen. Die

Funktionalität, die Technik, die Konstruktion und der gestalterische Ausdruck sind dabei die bestimmenden Faktoren. In Zeiten angespannter Haushaltslage und mit stark reduziertem Personalkörper sind – unter diesen Bedingungen – die gesetzten und geforderten Baumaßnahmen und die an uns gestellten Anforderungen schwierig zu meistern und umzusetzen, wir werden dies aber bewältigen.

Um alle steuerungsrelevanten Gebäudeinformationen zwecks effektiverer Daten- und Plandokumentation zu erfassen, wurde zum Jahreswechsel unser eigenentwickeltes und auf unsere Bedürfnisse zugeschnittenes Amtssteuerungsprogramm IPASS (Integrales Projekt- und Auftrags-Steuerungssystem) eingeführt. Es dient uns künftig als Basis für die Instandhaltungsplanung und als Grundlage für eine effektivere Haushaltsanmeldung. Unser Ziel ist es, dass dieses Steuerungssystem im nächsten Jahr auch von den Bauherrenämtern gesamtstädtisch im Netzwerk genutzt werden kann. Mit diesem System können alle baulichen Abfragen, Daten und Fakten aufbereitet werden, zum einen als Vorgangskontrollsystem, zum anderen als Abrechnungs-Erfassung und Berichtssystem zum Steuern der Maßnahmen im kaufmännischen und technischen Bereich.

Herausragende Schwerpunkte unserer Projekte und Arbeiten in den Jahren 2004/2005 waren und sind zum einen das umfangreiche, abzuarbeitende Paket der IZBB-Bauten (Investition für Zukunft Bildung und Betreuung) aus der Ganztags-schulthematik. Daneben haben wir uns die stetige Weiterentwicklung professioneller städtischer Gebäude-Energieeinsparung zum Ziel gesetzt. Hier ist die Stadt Frankfurt bundesweit Spitzenreiter mit der Umsetzung einer der ersten Passivhaus-Schulen am Riedberg und in der Planung einer weiteren in Preungesheim. Ebenso bauen wir zurzeit eine erste Passivhaus-Kindertagesstätte in Schwanheim, die Modellcharakter haben wird für den Einsatz dieser Technologie in weiteren Bereichen. Ein Erfolg ist die Fortschreibung unserer Leit-

linien für wirtschaftliches Bauen; immer im Hinblick auf die Langlebigkeit der Gebäude, um die Gesamtkosten, die Investiv- und Folge-Betriebskosten, zu minimieren. Die Abteilung Energiemanagement fand hierfür Anerkennung durch die Mitarbeit in internationalen und nationalen Gremien; ebenso bei der Entwicklung des Energiepasses.

Für die nächsten Jahre haben wir uns wieder hohe Ziele gesetzt.

Bedingt durch die mangelnde bauliche Substanz der Turnhallen aus den 60er Jahren ist ein Turnhallenwettbewerb in Planung. Dieser soll als Ergebnis eine einheitlich standardisierte Bauweise mit möglichen unterschiedlichen Gestaltungsansätzen je Standort für die Realisierung vorgeben, gleich dem Prinzip unserer vorgefertigten Kindertagesstätten-Bauten – eine sehr kostengünstige, qualitätsbewusste und ressourcensparende Lösung der Aufgabe.

Großgeschrieben haben wir – als aktuelles Thema – die Zustandskontrolle unserer städtischen Gebäude bezüglich der Verkehrssicherungspflicht, hinsichtlich des Brandschutzes und der Standfestigkeit.

Konsequent und mit Engagement wird ein Baustein nach dem anderen zu einer gut funktionierenden Einheit zusammengesetzt; verbunden mit einer eigenen, kundenorientierten Nachhaltigkeitsstrategie – das Hochbauamt Frankfurt garantiert dafür. Eine qualitätsvolle Architektur ist der Beweis unserer guten Arbeit, die den Bürgern unserer Stadt Werte und Orientierung für deren Identifikation vermitteln soll.

*Dr. Hans Jürgen Pritzl
Dipl. Ing. Architekt
Amtsleiter des Hochbauamtes*

Projektübersicht: Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen > 1 Mio. €, Stand Juli 2006

Bauherr	Objekt Liegenschaft	Objektbezeichnung	Maßnahmen
Amt für Wissenschaft und Kunst	Schaumainkai	Museum für Angewandte Kunst	Fassadensanierung
	Börneplatz	Gedenkstätte Börneplatz	Erweiterung
Grünflächenamt	Eckenheimer Landstrasse 188	Grünflächenamt Betriebshof Hauptfriedhof	Neubau
Historisches Museum	Saalgasse	Historisches Museum	Umsetzung Bibliothek
Institut für Stadtgeschichte	Münzgasse	Institut für Stadtgeschichte	Gesamtsanierung Karmeliterkloster
Jugend- und Sozialamt	Eulengasse	Sozialrathaus Bornheim	Umbau und Aufstockung
	Stefan-Zweig-Strasse	Jugendclub	Neubau
	Gutleutstrasse	Evangelische Gutleutgemeinde	Neubau Jugendzentrum Westhafen
Kirchliche Angelegenheiten	Alte Mainzer Gasse	St. Leonhardskirche	Außensanierung
	Domplatz	St.Bartholomäus-Dom	Sanierung gotischer Westturm, 3. BA
Kommunale Kinder-, Jugend- u. Familienhilfe	An der Praunheimer Mühle	Kinder- u. Jugendheim Hermann-Luppe-Haus	Neubau
	An der Praunheimer Mühle	Kinder- u. Jugendheim Hermann-Luppe-Haus	Gesamtsanierung Bestand
	Palleskestrasse	Jugend- und Kulturzentrum	Sanierung
Liegenschaftsamt	Schielestrasse	Gaswerk Ost, Sanierung Industriegebäude	Instandsetzung und Brandschutz
	Berliner Strasse	Wohnhaus	Sanierung Wohn- und Geschäftshaus
	Bolongarostrasse	Bolongaropalast	Instandhaltung u. Brandschutz
	Wegscheide	Schullandheim Wegscheide	Sanierung der Wasserversorgung
	Rebstöcker Strasse	Maschinen- u. Armaturenfabrik	Abbruch
Palmengarten	Siesmayerstrasse	Palmengarten	Gesellschaftshaus - Anbau und Sanierung
Sportamt	Am Bornheimer Hang	Eissporthalle	VIP-Lounge, 9000+
	Am Bornheimer Hang	Eissporthalle	Neubau Funktionsgebäude
	Goldpeppingstrasse	Sportanlage Frankfurter Bogen	Grundlagenplanung Neubau Funktionsgebäude und Sporthalle
	Wilhelm-Epstein-Strasse	Sportanlage Dornbusch	Sanierung/Neubau Umkleidegebäude
	Berkersheimer Weg	Sportanlage Berkersheimer Weg	Abbruch und Neubau Funktionsgebäude
	Lenzenbergstrasse	Sportanlage Lenzenbergstraße	Abbruch und Neubau Neubau Funktionsgebäude
Städtische Bühnen Frankfurt Zentrale Theaterbetriebe	Untermainanlage	Restamt Städtische Bühnen	Umbau Werkstätten
	Willy-Brandt-Platz	Städtische Bühnen	Sonderbaukontrolle, Mängelbeseitigung
Stadtplanungsamt	Stadtgebiet	Mainufer, Brücken und Beleuchtung	Südseite, 7 Mainbrücken und Uferbeleuchtung
Stadtschulamt	Boskoopstrasse	Grundschule in Preungesheim - Ost	Neubau Grundschule mit Sporthalle, Kindertagesstätte und Jugendhaus
	Urseler Weg	Otto-Hahn-Schule	Umbau Bauteil C + E
	Morgensternstrasse	Schillerschule	Erweiterung Naturwiss. Räume, IZBB, Sonderbau
	An der Walkmühle	Michael-Grzimek-Schule	Modernisierung Erweiterungstrakt
	Montgolfier Allee	Kindertagesstätte Rebstock	Neubau
	Deidesheimer Strasse	Kindertagesstätte Schwanheim	Neubau
	Am Tiergarten	Heinrich-von-Gagern-Gymnasium	Abbruch und Neubau Turnhalle
	Fürstenberger Strasse	Lessinggymnasium	Sanierung und Umgestaltung Aula, Brandschutzmaßnahmen, Eingang
	Lange Strasse	Julius-Leber-Schule Außenstelle	Umbau und Instandsetzung / Friedrich Stoltze Schule
	Oberweg	Musterschule	ASU (Asbest, Sonderbaukontrolle, Bauunterhaltung)
	Hedderichstrasse	Freiherr-vom-Stein-Schule	Sonderbaukontrolle
	Adlerfluchtstrasse	Berufliche Schule Berta Jourdan / Frankfurter Schule	Umsetzung des Berufsschul - Entwicklungsplanes (Lebenshilfe)
	Sossenheimer Riedstrasse	Albrecht-Dürer-Schule	IZBB - Neubau für Essenversorgung

Projektübersicht: Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen > 1 Mio. €, Stand Juli 2006

Bauherr	Objekt Liegenschaft	Objektbezeichnung	Maßnahmen
Stadtschulamt	Fachfeldstrasse	Freiligrathschule	Maßnahmen zur Sonderbaukontrolle
	Andreaestrasse	Elly-Heuss-Knapp-Schule	Sonderbaukontrolle, SEP-B, Bauunterhaltung
	Mierendorffstrasse	Wöhlerschule	IZBB, Neu- und Umbau für Kantine, WCs und Betreuung
	Feuerbachstrasse	Bettinaschule	IZBB - Neubau für Essenversorgung
	Friedrich-Ebert-Anlage	Goethe-Gymnasium	Sonderbaukontrolle, Bauunterhaltung und Toilettensanierung
	Vogtstrasse	Elisabethenschule	2.BA - Fassadensanierung und Dachinstandsetzung
	Engelthaler Strasse	Münzenbergerschule	IZBB-Umgestaltung für Ganztagsbetrieb
	-	Diverse Objekte Schulamt	DV-Verkabelung, Paket 6
	Habsburgerallee	Helmholtzschule	IZBB Erweiterung als Ganztagsbetrieb
	Oberweg	Musterschule	IZBB Cafeteria
	Berkerheimer Weg	Albert-Schweitzer-Schule	IZBB Erweiterung als Ganztagsbetrieb
	Josephskirchstrasse	Ziehenschule	Alt- u. Neubau Brandschutzauflagen, Sonderbaukontrolle
	Hedderichstrasse	Freiherr-vom-Stein-Schule	Neubau, Erweiterung um 10 Klassen
	Speicherstrasse	Kindertagesstätte Westhafen	Neubau
	Vogtstrasse	Elisabethenschule	Neubau Mittagessenversorgung IZBB
	Am Kiesberg	Kindertagesstätte Goldstein	Neubau 4 Gruppen KT
	Pestalozziplatz	Kindertagesstätte 21	Neubau, Zwischenunterkunft, Abbruch
	Gotenstrasse	Städtische Kliniken Frankfurt-Höchst	Sanierung Heizzentrale Opt.
	Hartmann-Ibach-Strasse	IGS Nordend	IZBB-Neubau Speisesaal mit Küche, Umbau Bibliothek
	Urseler Weg	Otto-Hahn-Schule	Fassade Altbau
	Oskar-von-Miller-Strasse	Kindertagesstätte Ostend	Neubau
	Schweinfurter Weg	Kindertagesstätte 114	Sanierung
	Luciusstrasse	Robert-Koch-Schule	Abbruch und Erweiterungsbau um 8 Klassenräume
	Lenzenbergstrasse	Adolf-Reichwein-Schule	IZBB - Erweiterungsneubau für den Ganztagsbetrieb
	Humboldtstrasse	Kindertagesstätte 80	Untersuchung verschiedener Nutzungsmöglichkeiten
	Alkmenestrasse	Kindertagesstätte Alkmenestraße	Neubau Kindertagesstätte
	Wolfsgangstrasse	Engelbert-Humperdinck-Schule	IZBB - Umbau für Essenversorgung
	Willemerstrasse	Deutschherrnschule	Dachausbau/Sonderbau
	Vogtstrasse	Elisabethenschule	Sanierung der Aula
	Breuerwiesenstrasse	Helene-Lange-Schule	IZBB - Erweiterungsneubau für Ganztagsbetrieb
	Humboldtstrasse	Kindertagesstätte 80	Sanierung und Anbau d. KT
	Frankensteiner Platz	Bergiuschule	Umbau Bäckerei, Konditorei
	Martin-Luther-Strasse	Bornheimer Realschule	IZBB-Erweiterung als Ganztagsbetrieb
Georg-Treser-Strasse	Kindertagesstätte 116	Gesamtsanierung	
Westhafen Projektentwicklungsgesellschaft		Infrastrukturzentrum	Westhafen Grundschule u. Turnhalle, KT, Jugend- und Gemeindezentrum, Wohnungsbau und Gewerbeanteil, TG

Projektquerschnitt 2004 / 2005 – Bauen für Frankfurt



Illumination des Frankfurter Römers

Frankfurt-Altstadt, Römerberg

Beleuchtungskonzept

Die Beleuchtung des Römers stellt andere Anforderungen an ein Beleuchtungskonzept als die Illumination von wirtschaftlichen Unternehmenssitzen. Der Frankfurter Römerberg mit dem „Römer“ ist das „historische“ Herz Frankfurts, es konkurriert nicht mit den Lichtkonzepten der Bankentürme. Entwurfsgedanke ist daher der Eindruck der „ruhenden“ Stadt. Das Herz der Stadt sollte seiner Entstehungszeit gerecht werden, besinnliches Kleinod sein und als Ort der Identifikation zum Ruhen und Verweilen einladen. Das Lichtkonzept sieht eine Grundanstrahlung im Farbton des Tagesbildes vor. Eine Lichtakzentuierung mit Bodeneinbauleuchten betont die

sandsteinfarbenen Bögen der Eingänge und Fenster im Erdgeschoss. Plastische Baudetails, wie die Kaiserstatuen an der Fassade mit ihrem Goldschmuck, werden durch eine symmetrische, warmweiße Ausleuchtung erhaben und dennoch dezent vom Balkon aus akzentuiert. Die Schieferdächer des Römers werden in einen fast unmerklichen Blauton getaucht, damit sie nicht im Schwarz der Nacht gänzlich verschwinden. Eine dezente Hinterleuchtung der Fenster der wichtigsten Räume des 1. OG (Kaisersaal, Limpurgsaal) suggeriert den ruhenden, aber dennoch lebendigen Nachtzustand. Einen dezenten Lichtschein erhalten auch die beiden zum Paulsplatz hin angrenzenden Häuser aus den 50er Jahren.



Bauherr Hauptamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Robert Sommer

Planung Lichtplanung Thomas Emde, Frankfurt

Bauleitung

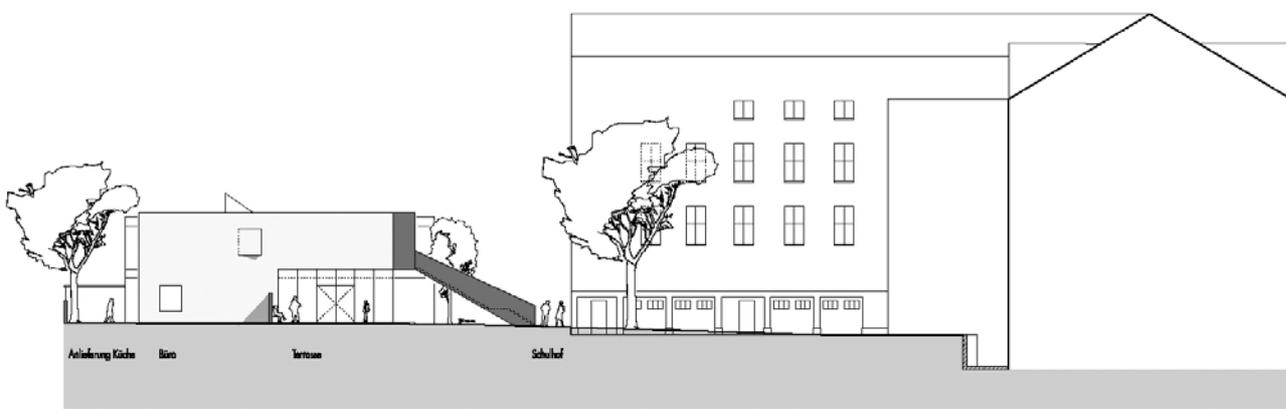
Architekturbüro Menge Die Baurunde Offenbach

Bauzeit 08/2004 – 12/2005

Gesamtkosten 200.000,- €



Fertig gestellt



Ansicht Nordwest

Neubau Schülersnensa und Klassenräume an der Helmholtzschule

Frankfurt-Bornheim, Habsburger Allee 57-59

Gebäudekonzept

Das Areal der Helmholtzschule besteht aus einem Ensemble einzelner Erweiterungsbauten um das alte Schulhaus. Die Bauten umschließen den im Blockinneren liegenden Schulhof. Der Entwurf des Büros Schneider + Schumacher sieht einen Erweiterungsbau mit Mensa und vier Klassenräumen am Rand dieser Hoffläche vor, der den Schulhof von Norden her einrahmen wird. Der Neubau bindet direkt an das bestehende Gebäude an und wird über ein gemeinsames Treppenhaus mit diesem verbunden. Die großzügig verglaste Fassade zum Schulhof verbindet Innen- und Außenraum. Eine kleine Passarelle ermöglicht den geschützten Übergang von der bestehenden Pausenhalle zum Neubau. Östlich des Schulkomplexes wird von der Straße her eine neue Einfahrt zu Anlieferungszwecken auf das Gelände geführt, damit erfolgt eine konsequente Trennung der Wege der Schüler und der Ver- und Entsorgung der Mensa.

Interne Organisation

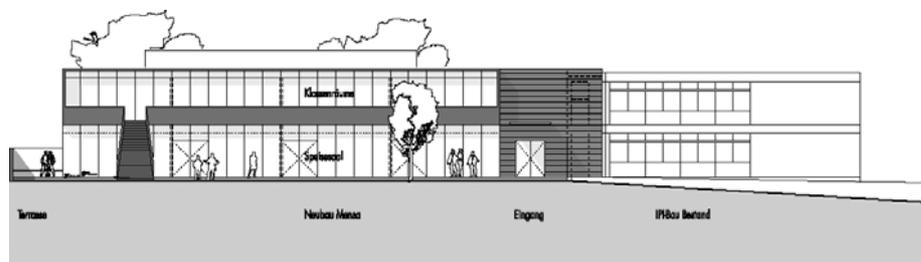
Über den neuen gemeinsamen Eingangsbereich mit Treppe und Aufzug erreicht man sowohl den Altbau als auch die Nutzungen des Neubaus. Erdgeschossig sind der Speisesaal und sowie Küchen- und Ausgabeberei-



che angeordnet, darüber befinden sich 4 neue Klassenräume sowie Sanitär- und Technikräume für die Mensa. Ein Behinderten-WC ist im EG untergebracht.

Konstruktion

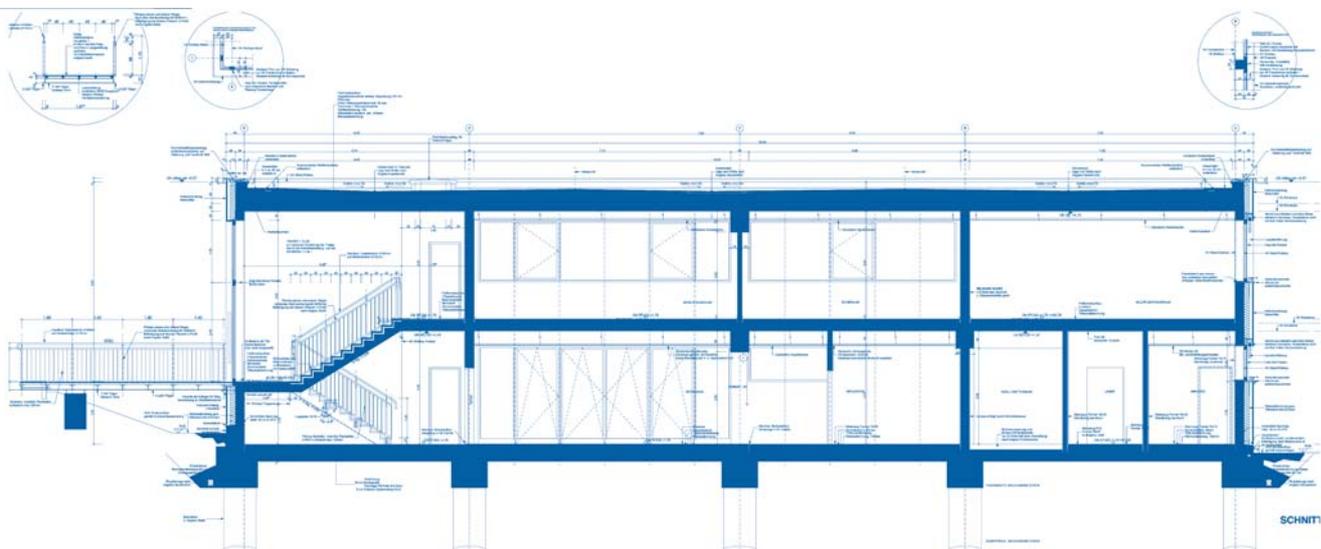
Das Gebäude ist als Massivbau in Mauerwerk und Stahlbeton konzipiert. Die Fassaden sind als Wechselspiel von großen geschlossenen und transparenten Flächen angelegt. Vor den Klassenzimmern im Süden wird ein auskragender Rahmen als Fluchtbalkon mit Treppe in den Hof geplant, der auch einen außen liegenden Sonnenschutz aufnimmt.



Ansicht Südwest

Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.42 / Claus Chowanietz
Planung und Bauleitung
 schneider + schumacher Architekturgesellschaft
Bauzeit Voraussichtlich 03/2007 – 08/2008
Baukosten 3.100.000,- €
Baukosten/qm BGF 1.345,- €

In Planung



Erweiterungsbau Albrecht-Dürer-Schule

Frankfurt-Sossenheim, Sossenheimer Riedstrasse 13

Projektbeschreibung

Die Albrecht-Dürer-Schule, eine Grundschule mit 380 Schülern, wurde zum Schuljahr 2004/2005 als ganztägig arbeitende Schule mit „pädagogischer Mittagsbetreuung“ im Rahmen des „Ganztagsprogramm nach Maß“ durch das Hessische Kultusministerium (HKM) anerkannt. Neben der seit 2001 bestehenden Früh- und Übermittagsbetreuung finden in der Schule Arbeitsgemeinschaften und Nachmittagsangebote statt. Die Albrecht-Dürer-Schule strebt die Weiterentwicklung zur gebundenen Ganztagschule an. Ziel des Erweiterungsbaus ist es, das für die Nutzung als Halbtagschule geplante Gebäude an die räumlichen und sachlichen Anforderungen einer ganztägigen Nutzung anzupassen. Hierzu ist vorgesehen, den Schülerinnen und Schülern an Unterrichtstagen mit Nachmittagsangebot ein warmes Mittagessen im Dreischichtbetrieb anzubieten.

Gebäudekonzept

Der Erweiterungsbau wird an der Sossenheimer Riedstraße, d. h. an der westlichen Grundstücksgrenze positioniert, um eine größtmögliche Schulhofausdehnung zu erhalten. Als kompakter rechteckiger Bau nimmt er den Maßstab der umgebenden Baukörper des Wohngebiets auf. Der Haupteingang befindet sich etwa 1,75m über dem Schulhofniveau, ebenerdig zur Erschließungsachse mit dem Haupteingang des bestehenden Schulgebäudes. Über eine Brücke gelangt man in den zweigeschossigen Windfang. Mit einem Treppenlauf nach unten wird der Speisesaal erreicht, der sich auf dem Geländeneiveau des Schulhofs befindet und sich über Türen zum Schulhof öffnen lässt. Folgt man dem Treppenlauf nach oben, gelangt man auf die obere Ebene, die die Betreuungsräume erschließt.

Baukörper

Mit dem äußeren Erscheinungsbild des Ergänzungsbaus soll die Nutzung des Gebäudes als Kommunikations- und Veranstaltungsplattform ablesbar gemacht werden. Die Zuweisung der Fensterform zu dem jeweiligen Raum lässt

den Inhalt erkennen. Auf einem massiven Sockel ruht ein verkleideter Kubus, die Fenster gleichen einem umlaufenden Band, dessen Höhe je nach Nutzung variiert. Am Eingang des Gebäudes wird der Beginn des umlaufenden Bandes mit einem Einschnitt und der Zugangsbrücke betont. Der Speisesaal wird durch den feststehenden Sonnenschutz hervorgehoben. Die primären Konstruktionselemente des Gebäudes und der Gebäudesockel sind als Stahlbetonkonstruktion geplant, die keiner weiteren Oberflächenbehandlung bedarf. Die Außenwandverkleidung des Kubus und weite Teile des Innenausbaus sollen unter Verwendung von Holz und Holzwerkstoffen, im Außenbereich beschichtet, ausgeführt werden. Durch wiederkehrende, gleiche Elemente in allen Bereichen wird eine sehr wirtschaftliche Bauweise erreicht.



Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.31 / Marella Weiße

Planung

Bremmer Lorenz Frielinghaus Planungsges.mbH, Friedberg

Bauleitung Prof. Bremmer Lorenz Frielinghaus

Planungsges.mbH, Friedberg / A.C. Walter GmbH, Ffm.

Bauzeit 08/2006 – 08/2007

Gesamtkosten 1.856.000,- €

Baukosten 1.171.248,- €

Baukosten/qm BGF 1.864,- €

In Ausführung



Neubau Cafeteria Münzenbergerschule

Frankfurt-Eckenheim, Engelthaler Strasse 34

Projektbeschreibung

Die Münzenberger Schule, eine Grundschule aus den 60er Jahren, wird um einen zweigeschossigen Neubau erweitert, der auf 590 qm eine Cafeteria, einen Sportraum für Bewegung und Spiel, einen Computerraum und eine Bibliothek aufnimmt. Der Neubau mit seinen zentralen Funktionen wird in architektonischer und inhaltlicher Hinsicht die „neue Mitte“ der aus zwei Riegeln bestehenden Schule definieren. Der Bau wird über zwei Freitreppen erschlossen und fügt sich geschickt in das leicht ansteigende Gelände ein. Kinder können so von beiden Seiten ebenerdig ins Freie gelangen. An der Stirnseite wird ein in den Hang integrierter Sitzbereich im Freien geschaffen. Die Einbindung in die Hanglage ermöglicht es, auf ein internes Treppenhaus zu verzichten, was erhebliche Kosten spart.



Gebäudekonzept

Der Neubau wird eine Cafeteria mit 72 Sitzplätzen, einen Sportraum für Bewegung und Spiel, einen Computerraum und im Obergeschoß eine Bibliothek von 111 qm aufnehmen. Ein Aufzug erschließt beide Geschosse auch für behinderte Schüler. Die Bibliothek hat zum Ziel, die Schulkinder wieder aktiv ans Lesen heranzuführen, hierzu wird es künftig von Lesespielen bis zur Lesenacht mit Übernachtung ein breites Angebot geben. Blickfang des Entwurfs ist die Fassadengestaltung der Bibliothek, die das Thema „Bücherregal“ aufgreifen wird und mit ihren horizontalen Regalböden und senkrechten Stollen formal an die hölzernen Regale einer Bücherei erinnert.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / August Schreiber

Planung Marcus Schmitt Architekten mit Hochbauamt

Bauleitung Marcus Schmitt Architekten, Frankfurt

Bauzeit 06/2006 - 06/2007

Gesamtkosten 2.250.000,- €

Baukosten 1.224.056,- €

Baukosten/qm BGF 855,- € (Anbau)

In Ausführung



Neubau Cafeteria Musterschule

Frankfurt-Nordend, Oberweg 5-9

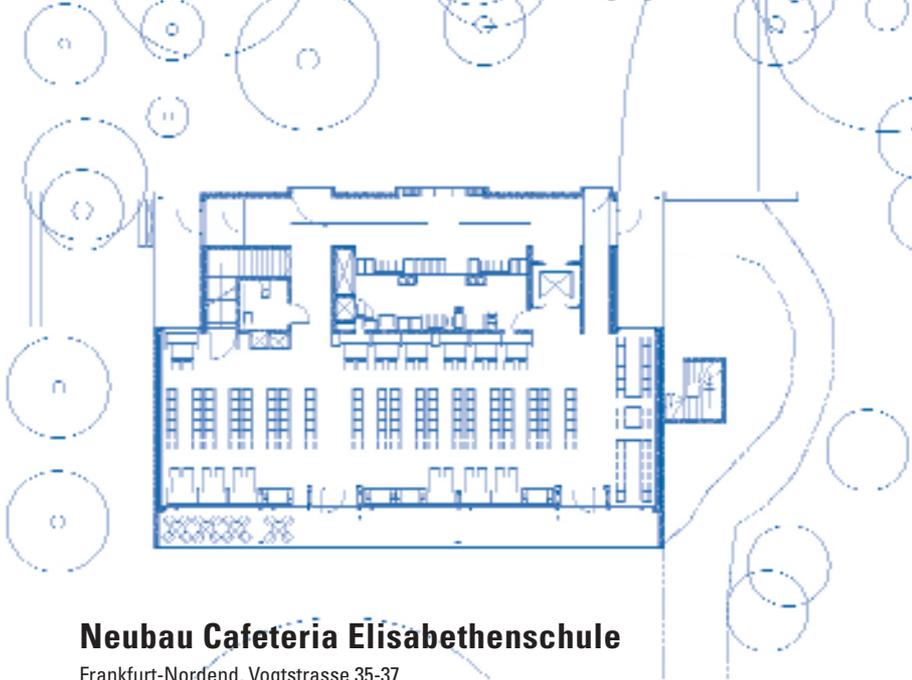
Maßnahmen

An der Muster-Schule greifen verschiedene Maßnahmenpakete ineinander. Derzeit entsteht ein zweigeschossiger Cafeteria-Neubau nach den Plänen des Frankfurter Architekturbüros Christl & Bruchhäuser. Außerdem werden Maßnahmen der Sonderbaukontrolle und Bauunterhaltung realisiert; unter anderem eine Asbestsanierung, die ausschließlich während der Schulferien läuft. Die Gesamtmaßnahme soll Anfang 2007 fertig gestellt sein. Der Neubau wird im laufenden Schulbetrieb errichtet, solange bleibt der Mittagstisch noch provisorisch ausgelagert in Räumen, die dann künftig zur Schulbibliothek umgewidmet werden. Dem Speisesaal mit seiner großen verglasten Fensterfront vorgelagert ist ein Balkon, der im Sommer zum Essen unter freiem Himmel einlädt. Ebenerdig werden Technikräume, Toiletten und Umkleiden untergebracht. Der Speisesaal wird direkt über eine breite Außentreppe vom Pausenhof her erreichbar sein, zusätzlich zum Eingang durch den vorhandenen Altbau. Das Flachdach des Neubaus wird begrünt.



Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Volkmar Fischer
Planung und Bauleitung
 Christl & Bruchhäuser, Frankfurt
Bauzeit Schulbereich von 08/2004 – 11/2006
 Cafeteria von 02/2006 – 2/2007
Gesamtkosten ca. 6.300.000,- €
 davon IZBB (Cafeteria) 1.176.000,- €

In Ausführung



Neubau Cafeteria Elisabethenschule

Frankfurt-Nordend, Vogtstrasse 35-37

Projektbeschreibung

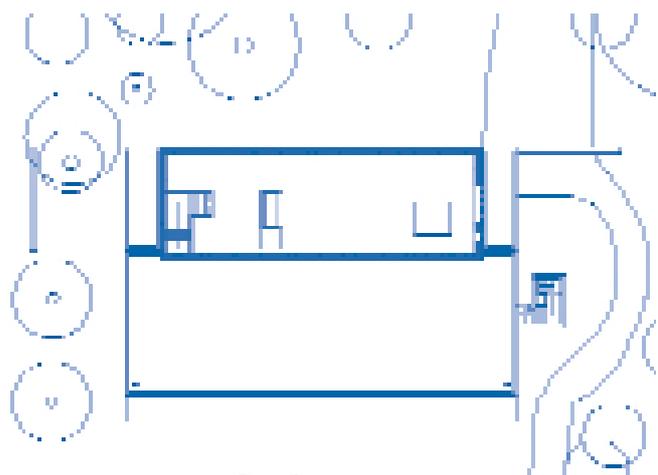
Auch die Elisabethen-Schule profitiert vom IZBB Programm und kann aus den Zuschüssen einen Cafeteria-Neubau finanzieren, um die Anerkennung als Ganztagschule zu erreichen. Rund 600 Schüler werden hier künftig im Dreischichtbetrieb einen warmen Mittagstisch erhalten. Dank des „grünen Lichts“ für die Bewilligung der Mittel im Juni 2006 fand der Baubeginn im Juli 2006 statt.

Gebäudekonzept

Der freistehende Neubau wird in Sichtbeton-Fertigteilelementen errichtet. Nach Süden hin erhält die Cafeteria eine Pfosten-Riegel-Fassade, die sich zu einer angrenzenden, durch ein Vordach beschatteten Terrasse hin öffnet, auf der im Sommer Mahlzeiten eingenommen werden können. Der Zugang erfolgt über zwei Eingänge auf der West- und behindertengerecht auf der Ostseite. Die große Nutzerzahl erfordert im Inneren eine ausgeklügelte Wegeführung. Nach den Mahlzeiten werden die Schüler den Gasträum auf kürzestem Weg über die vorgelagerte Terrasse verlassen. Zusätzlich wird das Gebäude auch für Abendveranstaltungen nutzbar sein.



Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Stefan Liebs
Planung Deutsch Architekten, Frankfurt
Bauleitung Architekt Bieker, Nidderau
Bauzeit 07/2006 – 07/2007
Gesamtkosten 2.813.000,- €
Baukosten 1.622.000,- €
Baukosten/qm BGF 1.786,- €



In Ausführung



Erweiterungsbau naturwissenschaftliche Fachräume Schillerschule

Frankfurt-Sachsenhausen, Morgensternstrasse 3

Gebäudekonzept

Der Bestandsflügel Ost erhält einen Anbau für neue naturwissenschaftliche Fachräume. Das Raumprogramm sieht pro Etage je 2 Unterrichtsräume für Chemie, Biologie und Physik und zusätzlich Sammlungsräume in den Obergeschossen vor. Im Erdgeschoss wird eine Bibliothek entstehen. Der bestehende Keller wird mit einer Mischküche und einer Cafeteria für die Mittagessenversorgung der ganzen Schule ausgestattet. Außerdem werden im Rahmen der Maßnahme Auflagen aus der Sonderbaukontrolle der Bauaufsicht zur Verbesserung des Brandschutzes für den östlichen Gebäudeflügel erfüllt. Der Neubau wird an das bestehende Gebäude der Schillerschule angebaut. Der Flur, die Treppenhäuser und die komplette Haustechnik des Bestandsbaues können so kostengünstig zur Erschließung der neuen Unterrichtsräume genutzt werden. Die barrierefreie Erschließung erfolgt über einen neuen behindertengerechten Innenaufzug. Der Erdgeschossbereich mit der neuen, attraktiven Bibliothek wird im räumlichen Zusammenhang mit Lehrerzimmer, Verwaltung und Direktorium das Herzstück der gesamten Schule bilden.

Konstruktion

Alle tragenden Gebäudeteile werden als Stahlbetonkonstruktion in Ortbetonbauweise erstellt, das bestehende Gebäude ebenfalls in Ortbetonbauweise ertüchtigt. Das Dach wird als Pultdach ausgebildet. Die neue Fassade des Anbaues wird das einfach gehaltene Hauptgebäude aus den 1950er Jahren in der Optik ergänzen.



Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Stefan Liebs
Planung und Bauleitung Arbeitsgemeinschaft
 Haupt-Meyer, Frankfurt
Bauzeit 07/2006 – 11/2008
Gesamtkosten 7.453.000,- €
Baukosten 4.186.560,- €
Baukosten/qm BGF 1.250,- €

In Ausführung



Neubau Grundschule mit Kindertagesstätte und Jugendhaus

Frankfurt-Preungesheim, Boskoopstrasse

Projektbeschreibung

Im Neubaugebiet Frankfurter Bogen fand im Frühjahr 2006 der erste Spatenstich für den Neubaukomplex einer Grundschule mit Kindertagesstätte, Jugendhaus und Zwei-Felder-Turnhalle statt. Die vierzügige Grundschule im Ganztagsbetrieb wird das entstehende Neubaugebiet, in dem künftig 6300 Menschen leben werden, versorgen. Die Einrichtung wird insgesamt 400 Grundschul- und 100 Betreuungsplätze anbieten. Die Turnhalle steht nach Schulschluss von ortsansässigen Vereinen zur Verfügung. Der Jugendklub für Jugendliche zwischen 14 und 18 Jahren wird in den Neubaukomplex integriert und entlastet bestehende Jugendhäuser in benachbarten Stadtteilen.



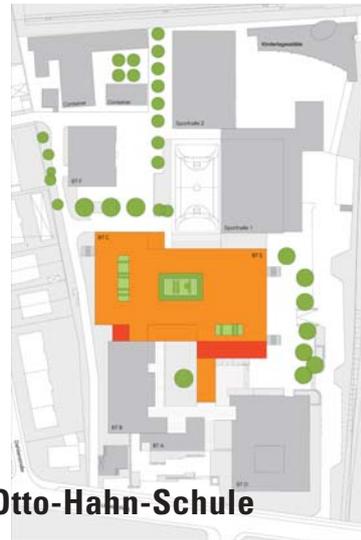
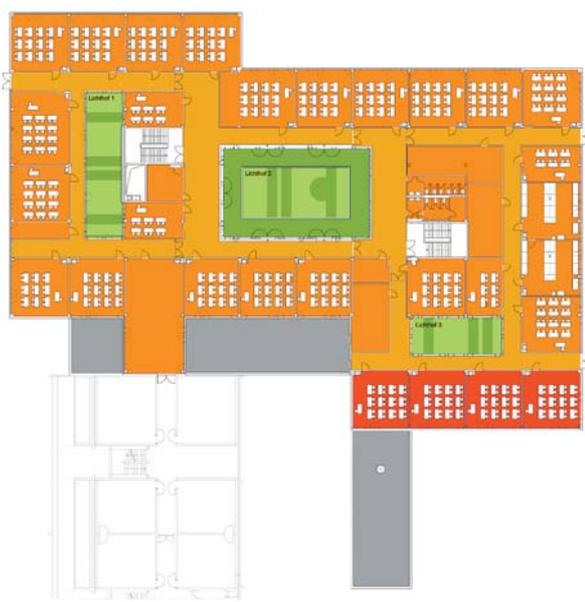
Gebäudekonzept

Das Gebäude ist als zwei- und dreigeschossiger Baukörper in Mäanderform geplant. Dies entspricht sowohl dem Grundstückszuschnitt als auch der städtebaulichen Vorgabe, differenzierte, unterschiedlich nutzbare Hofbereiche zu schaffen. Das Baugrundstück befindet sich an der Schnittstelle zwischen den zentralen Einrichtungen des neuen Stadtquartiers Preungesheim-Ost und dem angrenzenden Grünzug und soll sich zu dem umgebenden Grünraum hin öffnen. Der Entwurf sieht eine gemeinsame urbane Mitte für alle Funktionsbereiche vor, die auch als Erschließungsbereich dienen wird. Die Sporthalle ist an der Nordseite des Gebäudekomplexes angefügt. Sie erhält einen separaten Zugang für externe Nutzungen. Der gesamte Komplex wird im Passivhausstandard errichtet. Die Gebäudeaußenhülle wird differenziert gestaltet. Zur Stadtseite hin entsteht Sichtmauerwerk, zum Grünraum hin erfolgt eine Verkleidung mit Holz. Grundsätzlich werden alle Oberflächen sowohl innen als auch außen in ihrer Natürlichkeit sichtbar belassen.



Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.42 / Claus Chowanietz
Planung und Bauleitung Büro Cheret+Bozic, Stuttgart
Bauzeit 05/2006 bis 07/2007
Gesamtkosten ca. 22.000.000,- €
Baukosten ca. 10.092.000,- €
Baukosten/qm BGF 931,- €

In Ausführung



Sanierung, Umbau und Erweiterung Bauteile C+E, Otto-Hahn-Schule

Frankfurt-Nieder-Eschbach, Urseler Weg 27

Gebäudekonzept

Die Sanierung und der Umbau der Bauteile C+E sind der vierte Baustein der vom Hochbauamt entwickelten Gesamtkonzeption zur Sanierung der Schule. Im Rahmen dieses Bauabschnittes werden umfassende brandschutztechnische Anforderungen aus der Sonderbaukontrolle realisiert. Das Gebäude wird bis auf die Tragstruktur, eine Stahlbetonskelettkonstruktion aus den 70-er Jahren, vollständig entkernt. In Verbindung mit dem Einschneiden von drei Lichthöfen werden neue zusätzliche bauliche Rettungswege geschaffen. Sämtliche Klassenräume und ein Großteil der Flure können durch diese Maßnahme natürlich belichtet und belüftet werden – eine erhebliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation.

Die Flure und Klassen entlang der neuen, nicht überdachten Innenhöfe werden großzügig, überwiegend raumhoch verglast und ermöglichen so eine gute Sichtbeziehung nach außen. Der zentrale zweigeschossige Lichthof erhält eine umlaufende Terrassenfläche als Aufenthaltsbereich in den Pausen und ist auch im Erdgeschoss für Schüler zugänglich. Wie die übrigen Innenhöfe wird auch er begrünt. Die naturwissenschaftlichen Übungsräume und Hörsäle werden komplett saniert und mit neuer Technik ausgestattet. Die Aula wird zu Lasten unnötig tiefer Flure erweitert und eine störende Stütze im Bühnenbereich kann durch den Einbau einer stählernen Abfangkonstruktion entfallen. Die Aufstockung eines bisher erdgeschossigen Gebäudeteils kompensiert den Flächenverlust durch die Einschnitte der Lichthöfe und schafft Raum für vier helle natürlich belichtete und belüftete Klassenräume.

Konstruktion

Die vorhandene Stahlbetonkonstruktion wird, wo notwendig, durch Unterhangdecken den heutigen brandschutztechnischen Anforderungen angepasst. Sämtliche nicht tragenden Innenwände werden als kostengünstige Ständerkonstruktion bzw. als Mauerwerkswände neu hergestellt.

Technik

Die haustechnischen Anlagen werden komplett erneuert. Eine Lüftungsanlage ist nur noch für die naturwissenschaftlichen Räume und die Aula erforderlich und wird auch dort nur im Bedarfsfall aktiviert. Der Einsatz von Kunstlicht wird auf das notwendige Minimum beschränkt. Die Klassenräume können auf Grund der großzügigen Verglasung tagsüber in der Regel ohne elektrische Beleuchtung genutzt werden. Die Fenster werden mit außen liegenden Sonnenschutz-Lamellen ausgestattet, die automatisch reagieren, im Bedarfsfall aber auch manuell betätigt werden können.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Heike Poller

Planung und Bauleitung

HGP Architekten, Frankfurt

Bauzeit 01/2006 – 10/2007

Gesamtkosten 10.092.000,- € (inkl. Container 601.000,- €)

Baukosten Sanierung und Erweiterung 6.133.000,- €

Baukosten/qm BGF 856,- €



In Ausführung



Erweiterungsbau „F“ Otto-Hahn-Schule

Frankfurt-Nieder-Eschbach, Urseler Weg 27

Langfristiges Investitionskonzept

Das Konzept des Hochbauamtes sieht die Sanierung der Otto-Hahn-Schule in verschiedenen Bausteinen vor. Nach der Grundsanierung der Bauteile A und B folgte der Neubau der Sporthalle, die 2004 eingeweiht wurde. In 2005 konnten mit der Fertigstellung des Bauteils F dreizehn zusätzliche Unterrichtsräume und eine dringend benötigte Cafeteria in Nutzung gehen. Als nächster Baustein folgt die brandschutztechnische Sanierung der Gebäudeteile C und E.

Gebäudekonzept

Der erste Bauabschnitt der Schule ist in den 60er Jahren in architektonisch ambitionierter Sichtbetonbauweise errichtet worden. Der Erweiterungsbau „F“ lehnt sich in Materialwahl und Baukörpergestaltung bewusst an die erste Bauphase an und nimmt architektonische Elemente der bestehenden Schule auf. Die Unterrichtsräume sind U-förmig um eine dreigeschossige lichtdurchflutete Pausenhalle angeordnet. Die Erschließung der Räume erfolgt über lichte zur Halle hin orientierte Treppen und Galerien. Das Erdgeschoß nimmt eine Cafeteria mit direktem Zugang zu einer besonnten Terrasse auf. Mit diesem Erweiterungsbau kann die Otto-Hahn-Schule erstmals eine Ganztagschulversorgung mit Mittags-

tisch und Nachmittagsbetreuung anbieten. Das Farbthema des Gebäudeinneren spiegelt sich auch an der Fassade wider: Farbige Glastafeln in Rot und Orange kontrastieren effektiv mit der Sichtbetonoberfläche der Fertigteilelemente.

Konstruktion

Das Gebäude ist in innovativer Fertigteilbauweise aus großformatigen Betonsandwichelementen errichtet. Die Wandtafeln wurden bereits oberflächenfertig an die Baustelle angeliefert. Tragende Wand, Dämmung und äußere Fassade wurden bereits im Werk als komplette Elemente gefertigt. Nichttragende Wände sind als kostengünstige Ständerkonstruktion ausgeführt. Die herausragende Qualität der Fertigteile ermöglichte den Verzicht auf die Aufbringung von Putzoberflächen innen und außen, ein zeit- und gleichermaßen kostensparender Aspekt.



Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Heike Poller
Planung und Bauleitung HGP Architekten, Frankfurt
Bauzeit 12/2003 – 01/2005
Gesamtkosten 3.485.000,- €
Baukosten 2.033.206.000,- €
Baukosten/qm BGF 1.087,- €



Fertig gestellt



Sanierung und Umgestaltung der Lessingschule

Frankfurt-Westend, Fürstenberger Strasse 166

Bauliche Situation

Ein humanistisches Gymnasium, im Stil der sechziger Jahre errichtet, wird in drei Bauabschnitten saniert und umgestaltet. Besondere architektonische Qualität hat die markante, unter Denkmalschutz stehende Aula in Beton-Faltwerk-Konstruktion. Oberste Vorgabe der Planung war es, das im Innenbereich bisher abgehängte Falwerk freizulegen und künftig zu betonen. Nach Westen bildet eine geneigte Glassteinfassade den Gebäudeabschluss der Aula und sorgt für die natürliche Belichtung der 800 Zuschauer fassenden Veranstaltungshalle. Die Sanierung beinhaltet die Behebung der brandschutztechnischen Mängel sämtlicher Gebäudeteile der Schule sowie die Erneuerung der Lüftungszentrale.

Maßnahmen

Die Freilegung des Falwerks eröffnete Spielraum für die Neugestaltung des Innenbereiches unter Berücksichtigung zeitgemäßer schulischer Anforderungen an eine Veranstaltungshalle: Das Falwerk wird nun dank einer differenzierten Farbgebung und eines neuen Beleuchtungskonzeptes betont. Die Fußböden wurden in dunklem hochwertigem Holz verlegt. Die einzelnen Aktionsbereiche Bühne, Zuschauerraum und Zuschauerempore wurden farblich zusammengefasst und setzen sich nun klar von der Gebäudehülle aus Beton und Glas ab. Mit verbesserter Raumakustik und komplett erneuerter Bühnentechnik bietet die Aula nun den geeigneten Rahmen für die vielfältigen musikalischen Veranstaltungen der Schule.



Weitere Sanierungsschritte

Zu Beginn der Gesamtmaßnahme wurden bereits sämtliche Innenfallrohre saniert, die zu Feuchteschäden in Aula und Turnhalle geführt hatten. Darüber hinaus wurde die Tiefgaragendecke aus bauphysikalischen Gründen gedämmt. Auch eine Neugestaltung der Duschbereiche, die für sanierungsbedürftige Wasserschäden gesorgt haben, steht noch auf dem Programm. Das Dach der Aula erhielt eine komplette neue Blecheindeckung. Aufgrund der hohen architektonischen Qualität der Aula konnte die Betonfassade ohne eine zusätzliche gestalterische Aufwertung konventionell saniert werden. Derzeit wird der Eingangsbereich der Schule umgestaltet und aufgewertet. Ein neuer farbiger Eingangskubus, eine neue Pflasterung des Außenbereichs in einem Anthrazitfarbton und ein neues Beleuchtungskonzept beschließen die Maßnahme in 2006.



Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.42 / Maria Martin-Peláez

Planung und Bauleitung

Meixner Schlüter Wendt Architekten, Frankfurt

Bauzeit 07/2004 – 06/2006

Gesamtkosten ca. 3.300.000,- € (ohne Duschbereiche)

Baukosten ca. 2.800.000,- €

Fertig gestellt



Neubau Grundschule mit Turnhalle und Kindertagesstätte am Riedberg, Außenstelle Heinrich-Kromer-Schule

Frankfurt-Riedberg, Zur Kalbacher Höhe 15

Frankfurts erste Schule in Passivhaustechnik

Frankfurts Vorreiterrolle beim Bau von Schulen in Passivhaustechnik sorgt für Aufsehen:

Europaweit ist die im Herbst 2004 eingeweihte Riedberg-Schule eine der ersten Schulen in Passivhaus-Technik. Die vierzügige Grundschule mit Kindertagesstätte und Sporthalle versorgt den neuen Frankfurter Stadtteil Riedberg. Ihr Raumkonzept ermöglicht den ganztägigen Betrieb inklusive Mittagsversorgung. Der Neubau verbindet gelungene Architektur mit modernster Energiespartechnik, denn umgerechnet wird nur 1,5 l Heizöl pro Jahr und qm verbraucht. Der bauliche Passivhausstandard wurde kombiniert mit einer Holzpellet-Heizanlage, die mit Pellets, gepressten Holzabfällen, befeuert wird. Die Heizkosten für den ganzen Komplex mit Schule und Kindertagesstätte für über 525 Kinder sowie einer Zweifelder-Turnhalle belaufen sich dadurch auf unter 4.000 € pro Jahr statt über 50.000 € für ein Gebäude nach gültiger Energieeinsparverordnung.

Die Stadt Frankfurt plant nun bereits den zweiten Schulneubau in energiesparender Passivhaustechnik zu errichten, denn auch die geplante Grundschule im Frankfurter Neubaugebiet Frankfurter Bogen im Stadtteil Preungesheim wird als Passivhaus gebaut.



Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.42
 Peter Maurer / Astrid Korb
Planung Architektenbüro 4a, Stuttgart
Bauleitung FAAG Frankfurt
Bauzeit 09/2003 – 10/2004
Gesamtkosten 16.652.000,- €
Baukosten 9.508.800,- €
Baukosten/qm BGF 1.110,- €



Fertig gestellt



Erweiterungsbau Walter-Kolb-Schule

Frankfurt-Unterliederbach, Sossenheimer Weg 50-54

Gebäudekonzept

Der Schulentwicklungsplan sieht die Einrichtung eines Realschulzweigs in der Walter-Kolb-Schule vor. Planungsziel war ein funktionales, preiswertes aber auch ansprechendes Gebäude, das zudem sehr zügig realisiert werden sollte. Der Neubau wurde, vor allem aus Kostengründen, als frei stehender kompakter zweigeschossiger Kubus geplant. Die prägnante Fassade aus rot lasierten, wasserfesten Douglasie-Dreischichtplatten und die raumhohen Verglasungen verleihen dem Anbau eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Konstruktion

Die eigenständige Holzkonstruktion ergänzt die in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts entstandene Schulanlage aus Mauerwerksbauten, ohne als Fremdkörper zu wirken. Für geringe Baukosten bei gleichzeitig hoher Funktionalität und kurzer Bauzeit sorgen die Holztafelbauweise und der Einsatz günstiger und solider Elektro- und Sanitärobjekte. Die Erschließungsflächen konnten durch die zentrale Anordnung auf das absolute Minimum reduziert werden. Das Verhältnis Nutzfläche zur Gesamtfläche ist dadurch außerordentlich günstig. Die kompakte Gebäudeform mit nahezu idealem AV-Wert sorgt aufgrund der minimalen Gebäudeoberfläche für niedrige Kosten im Betrieb.



Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Tobias Pick

Planung und Bauleitung Kaulfersch Architekten, Frankfurt

Bauzeit 05/2004 – 11/2004

Gesamtkosten 900.000,- €

Baukosten 645.000,- €

Baukosten/qm BGF 861,- €

Fertig gestellt



Erweiterungsgebäude Albert-Schweitzer-Schule

Frankfurt-Berkersheim, Berkersheimer Weg 26

Gebäudekonzept

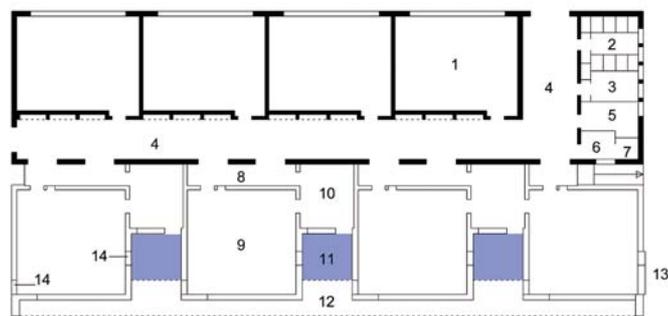
Der Grundriss des Anbaus ist klar gegliedert. In streng linearer Anordnung wurden vier Klassenräume und drei Gruppenräume an das aus den 50er Jahren stammende eingeschossige Haus Pelikan angebaut. Die lichten Klassenräume sind durch kleine begrünte Innenhöfe voneinander abgesetzt, so dass die Kinder von jedem Unterrichtsraum in grüne Oasen blicken können. Diese betonen mit Sichtschutzelementen aus Bambusrohren ihren geschlossenen Charakter zum Schulhof hin. Die kindgerecht gestalteten Innenhöfe haben jeweils ein eigenes Thema und können in das pädagogische Konzept integriert werden. Durch das „Andocken“ des Neubaus an das aus den 50er Jahren stammende Haus Pelikan konnten erhebliche Einspareffekte erzielt werden, denn der bereits bestehende Erschließungsflur kann mitgenutzt werden. Ebenso konnte die Gebäudetechnik des Neubaus problemlos an vorhandene Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationen angeschlossen werden.

Konstruktion

Die Schulerweiterung wurde in wirtschaftlich günstiger Holzrahmenbauweise mit Stahlbetonbodenplatte realisiert. Die ehemalige Außenfassade des Schulgebäudes wurde zur Innenwand. Vom Altbauflur gelangen die Kinder durch arkadenartige Öffnungen in der farbig akzentuierten Wand in einen neuen Zwischenflur, der die neuen Klassenräume erschließt. Die Verkleidung der Klassenräume mit großformatigen Holztafeln aus Fichte sorgt für eine behagliche Raumatmosphäre. Das kostengünstige Technikkonzept nutzt die Nachtabkühlung und belüftet das Gebäude über automatisch öffnende Lüftungsklappen. Estrich und Bodenplatte dienen dabei als thermische Speichermasse, die die aufgenommene Kühle tagsüber an den Raum abgibt.

Grundriss M.1:400

Altbau	Neubau
1 Klassenraum	8 Flur / Garderobe
2 WC Mädchen	9 Klassenraum
3 WC Jungen	10 Gruppenraum
4 Flur	11 Begrünter Hof
5 Lagerraum	12 Vordach
6 Behinderten-WC	13 Kastenfenster
7 Putzmittelraum	14 Nachtlüftungsklappe



Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.32
 Harald Heusser / Uschi Zierold-Kaiser
Planung Marcus Schmitt Architekten, Frankfurt
 und Hochbauamt
Bauleitung Marcus Schmitt Architekten, Frankfurt
Bauzeit 06/2004 – 11/2004
Gesamtkosten 959.000,- €
Baukosten 562.618,- €
Baukosten/qm BGF 1.385,- €



Fertig gestellt



Sanierung Schule am Ried

Frankfurt-Bergen-Enkheim, Barbarossastraße 65

Maßnahmen

An einer Schule im typischen Stil der 70er Jahre wurden umfangreiche Umbaumaßnahmen aufgrund von Brandschutzmängeln durchgeführt. Im Zuge dieser Maßnahmen erfolgte auch die Fassadensanierung und -neugestaltung mittels vorgehängter roter Tonziegelfassaden. Erdgeschossfassaden und eingeschossige Anbauten erhielten einen Neuanstrich in einem kontrastierenden Tauben-Blau-Farbtönen. Die Erneuerung der Fenster-, Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, des Daches sowie die Modernisierung der naturwissenschaftlichen Fachräume, die Neugestaltung der Aula und die neue Möblierung aller Klassenräume waren ebenfalls Bestandteil dieser Kernsanierung. Mit Beginn des Schuljahres im Herbst 2004 konnten die Schüler ihr vorübergehend bezogenes provisorisches Containerdorf verlassen und ihr Schulgebäude wieder in Besitz nehmen.



Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Dirk Dittmayer
Planung Arc.Online, Frankfurt
Bauleitung Eschmann & Partner, Maintal
Bauzeit 06/2002 – 04/2004
Gesamtkosten 13.927.000,- €

Fertig gestellt



Neubau Sporthalle Heinrich-von-Gagern-Gymnasium

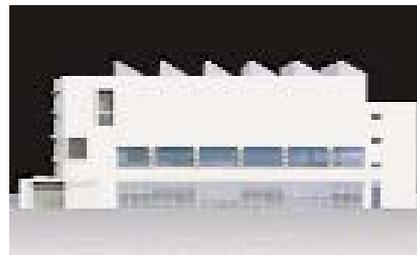
Frankfurt-Bornheim, Am Tiergarten 6-8

Gebäudekonzept

Die vorhandene Schulsporthalle ist an die Grenzen ihrer Kapazität gelangt und wird durch einen zweigeschossigen Sporthallenkomplex ersetzt. Das fehlende Platzangebot auf dem räumlich beengten Schulhofgelände führte zur Entwicklung eines kompakten Solitär, dessen zwei Felder und ihre Nebenräume übereinander gestapelt werden. So bleibt genügend Schulhof als Bewegungsfläche, ebenso wie der Baumbestand erhalten bleiben kann. In Anlehnung an die 1962 fertig gestellte Schulerweiterung erhalten die Fassaden der Turnhalle einen ca. 3 m hohen Sockel aus Verblendmauerwerk. Nur zum Hof hin ermöglicht die großzügige 3m hohe Glasfassade den Sichtbezug zwischen Innen- und Außenbereich.

Konstruktion und Technik

Die untere Halle hat eine Raumhöhe von 7m, die obere eine Höhe von 5,5m. Die auftretenden Schwingungen im Sportbetrieb auf zwei Ebenen stellen hohe Anforderungen an das Tragwerk. Die Längswände der oberen Halle werden als vollständig geschlossene Stahlbetonwände ausgebildet. Der Boden der oberen Halle wird als Kassettenkonstruktion mit orthogonal verlaufenden Unterzügen in Sichtbetonbauweise erstellt. Die steife Konstruktion erlaubt die Reduzierung von Schwingungen auf ein Minimum. Die Belichtung der unteren Halle erfolgt über großzügige seitliche Verglasungen mit Sonnenschutzvorrichtungen. Die darüber gelegene Halle erhält Tageslicht über Oberlichtkonstruktionen. Alle Glasflächen erhalten elektrisch gesteuerte Sonnenschutzanlagen. In der warmen Jahreszeit schützt eine automatisch gesteuerte Nachtauskühlung die Hallen vor zu starker Erwärmung.



Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Heike Poller
Planung und Bauleitung Turkali Architekten, Frankfurt
Bauzeit 03/2006 – 08/2007
Gesamtkosten 4.200.000,- €
Baukosten 2.533.718,- €
Baukosten Gebäude/qm BGF 1.322,00 €

In Ausführung



Neubau Sporthalle Schule am Hang

Frankfurt-Bergen-Enkheim, Am Bächelchen 23

Gebäudekonzept

Die neue Halle ist in den mit Gabionen aus hellem Kalkstein gefassten Hang hineingebaut und dadurch nur von der Straßenseite aus sichtbar. Die Erschließung der Sporthalle erfolgt vom Schulhof auf der Nordseite her über einen Glaskubus. Ein zweiter Zugang mit einer außen liegenden Treppe befindet sich auf der Westseite der Sporthalle. Über den Flur erschließen sich Umkleiden mit Duschen, Sanitätsraum und Technik. Vom Schulhof im Flur ankommend führt eine weitere Treppe nach unten in die Sporthalle. Das Dach der neuen Halle ist vom Schulhof aus begehbar, die umzäunte Fläche dient den Schülern künftig als Bewegungsfläche und sorgt dafür, dass die Größe der ursprünglichen Schulhoffläche erhalten bleibt. Ein hydraulischer Aufzug sorgt intern für den behindertengerechten Zugang. Statt wie bisher 350 qm bietet die neue Sporthalle eine Nutzfläche von 600 qm.

Baukonstruktion

Das Gebäude ist als Stahlbetonkonstruktion mit einer Flachdecke überwiegend in Ortbetonbauweise hergestellt. Gründungsplatte und tragende Kelleraußenwände wurden aus Stahlbeton errichtet, nicht tragende Innenwände in Gipskartonständerbauweise erstellt. Die farbig verputzte Fassade ist nur an der Westseite der Sporthalle sichtbar. Die unterschiedlich breiten und hohen Gabionen vor der Südseite der Sporthalle reichen bis an die Unterkante des herumlaufenden Fensterbandes aus Aluminiumfensterelementen. Der Eingangs-Glaskubus wird in Pfosten-Riegel-Bauweise errichtet und ruht auf einem verputzten Sockel.



Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.31 / Harald Leisinger
Planung und Bauleitung
 Berghoff & Haller Architekten, Frankfurt
Bauzeit 06/2004 – 06/2006
Gesamtkosten 2.422.765,- €
Baukosten 1.495.854,- €
Baukosten/qm BGF 1.820,- €

Fertig gestellt



Neubau Sporthalle Otto-Hahn-Schule

Frankfurt-Nieder-Eschbach, Urseler Weg 27

Eigenplanung des Hochbauamtes

Die im Februar 2004 fertig gestellte Zweifeld-Sporthalle fügt sich als logischer Baustein in die Gesamtanlage der Schule aus den 60er Jahren ein. Die neue Halle wurde an die bestehende Sporthalle aus den 70er Jahren angebaut. Sie nimmt deren Höhenentwicklung auf, geht aber mit dem Baustoff Beton anspruchsvoller um. Die 15 cm starken Sichtbetonfertigteile der äußeren Schale weisen eine seidig matte Oberfläche auf. Auch bei der Ausbildung der Ortbetoninnenwände wurde eine hochwertige, glatte, leicht marmorierende Oberflächenwirkung erzielt. Umkleideräume, Räume für Lehrkräfte und Geräteräume, liegen auf Spielfeldniveau. Auf der Erschließungsebene befinden sich der Regieraum, Toiletten und eine Bar für Festveranstaltungen.

Der an Ost- und Westfassade großzügig verglaste, nahezu transparent wirkende Neubau wurde als Eigenplanung des Hochbauamtes realisiert, auch die Bauleitung oblag dem Hochbauamt. Das Projekt ist gekennzeichnet durch strikte Einhaltung des Zeit- und Kostenrahmens und weist sich durch seinen Niedrigenergiestandard als besonders kostengünstig im Unterhalt aus. Das wirtschaftliche Konzept bei hochwertiger Ausführung war der Architekten- und Stadtplanerkammerkammer Hessen die Auszeichnung zum Tag der Architektur 2004 wert.



Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung, Planung, Bauleitung Hochbauamt, 65.32
 Harald Heusser / Klaus Desoi / August Schreiber
Bauzeit 08/2002 – 02/2004
Gesamtkosten 4.389.000,- €
Baukosten 3.312.827,- €
Baukosten/qm BGF 1.420,- €

Fertig gestellt



Neubau Sporthalle Merianschule

Frankfurt-Bornheim, Burgstrasse 21

Bauliche Situation

Für eine Reihe von Frankfurter Schulen wurden in den Jahren 2004 und 2005 attraktive neue Sporthallen errichtet. Etliche ältere Hallen sind sanierungsbedürftig und werden sukzessive durch Neubauten ersetzt. Grundschule und ortsansässige Vereine erhalten eine neue Ein-Feld-Sporthalle in Massivbauweise. Abbruch und Neubau erwiesen sich in der Kosten-Nutzen-Rechnung als wesentlich günstiger als eine Sanierung der bestehenden Halle aus den 60er Jahren, die nach Fertigstellung der neuen Sporthalle in den Sommerferien 2005 abgerissen wurde.



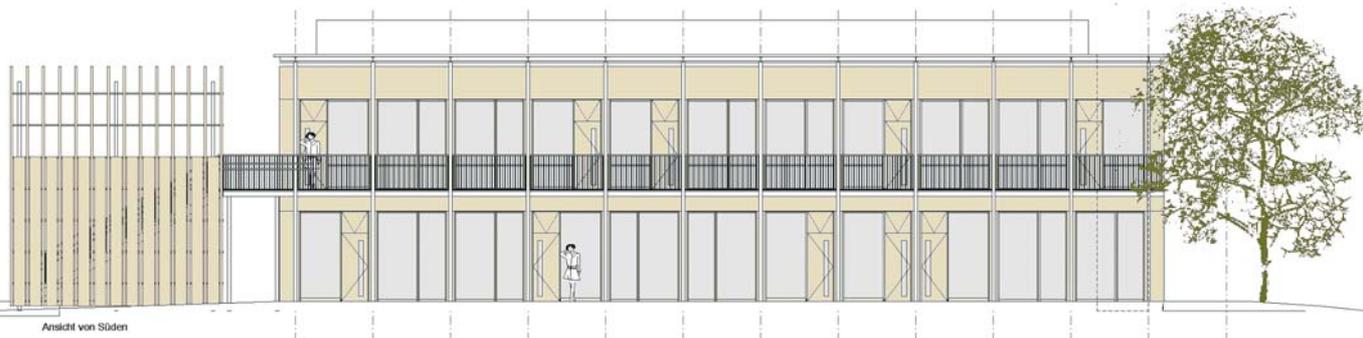
Gebäudekonzept

Die knappen Grundstückverhältnisse erforderten einen sehr kompakten Baukörper. Direkt an der Grundstücksgrenze positioniert, schirmt er den Schulhof an der Nordseite von der Vogelsbergstraße ab und öffnet sich mit seiner Fensterfront gleichzeitig zum Stadtteil. Aufgrund der geringen Schulhofgröße wurden die Nebenräume zweigeschossig angeordnet, die Vereine erhalten einen eigenen Zugang. Die eingeschossige Halle wird in Massivbauweise errichtet, ihre Belichtung erfolgt über die straßenseitige Nordfassade sowie über Deckenoberlichter. Über die gesamte Hallenbreite erstrecken sich an der Südseite über zwei Geschosse die Nebenräume: Umkleiden, Duschen und WCs im Obergeschoß, Spielfeld, Behindertenbereich, Lehrerbereich, Geräteraum und Technik im Erdgeschoß.



Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.31 / Harald Leisinger
Planung und Bauleitung Landes & Partner, Frankfurt
Bauzeit 09/2004 – 09/2005
Gesamtkosten 1.841.400,- €
Baukosten 1.343.750,- €
Baukosten/qm BGF 1.539,- €

Fertig gestellt



Neubau Kindertagesstätte Schwanheim

Frankfurt- Schwanheim, Deidesheimer Straße

Gebäudekonzept

Den ersten Schulen in Passivbauweise folgt mit dem Neubau der Kindertagesstätte in Schwanheim nunmehr die erste Passivhaus-Kindertagesstätte in Frankfurt. Der Entwurf markiert den aktuellen Stand der Weiterentwicklung des vom Hochbauamt konzipierten Baukastensystems für Kindergärten. Seit Jahren werden auf der Basis einer wirtschaftlich immer weiter optimierten Grundrissgestaltung maßgeschneiderte Lösungen für die unterschiedlichsten Standorte realisiert. Im Vergleich der Planungs- und Kostendaten schneiden die Ergebnisse seit Jahren bundesweit durchweg besser ab, als vergleichbare Einrichtungen in anderen Städten. In einem weiteren Schritt folgt der wirtschaftlichen Optimierung nunmehr auch die ökologische. Gemeinsam mit dem Büro skds aus Darmstadt wurde aus dem „Grundmodell“ der bisher realisierten Typen die erste reine Passivhaus-Kita entwickelt.



Ausführung

Der Neubau in Holztafelbauweise mit Lärchenholzfassade soll als Pilotprojekt gerade mit seiner technischen Ausstattung wichtige Basisdaten für die wirtschaftliche und energetische Beurteilung und den weiteren Einsatz der Passivbauweise liefern. Der Entwurf der Kindertagesstätte setzt die lineare Konzeption der bewährten Planungen des Hochbauamtes mit ihrer Einteilung in drei Zonen fort: die Gruppenraumzone im Süden, die Erschließungszone und die Nebenraumzone im Norden. Von der zentralen und von oben belichteten Erschließungszone, die gleichzeitig als Spielstraße gedacht ist, erreicht man die nach Süden orientierten Gruppenräume des Kindergartens im Erdgeschoß und über eine einläufige Treppe die Räume des Obergeschosses. Jeder Gruppenraum ist direkt oder über Balkon mit Treppe an das Freigelände angeschlossen. Die KT wird nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit Kindergartenplätzen im Ortsteil Schwanheim leisten. Darüber hinaus hat sie Modellcharakter hinsichtlich der Bauweise und niedriger Betriebskosten für die weitere Konzipierung und Bewertung ähnlicher Einrichtungen und den Einsatz dieser ökologischen und innovativen Bauweise auch in anderen Bereichen.

Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.31
 Helmut Sachwitz / Stefanie Rook
Planung Hochbauamt mit Architekten skds, Darmstadt
Bauleitung Architekten skds, Darmstadt
Bauzeit 08/2005 – 10/2006
Gesamtkosten ca. 3.400.000,- €
Baukosten 1.300.000,- €
Baukosten/qm BGF 1.299,- €

In Ausführung



Umbau der Kindertagesstätte 91

Frankfurt-Bergen-Enkheim, Marktstrasse 11

Gebäudekonzept

Die Kindertagesstätte 91 ist als Ringgebäude mit Innenhof errichtet. Die Baumaßnahme umfasst den Umbau der Räume sowie die Umnutzung des ehemaligen Bürgerhauses zur räumlichen Erweiterung der Kindertagesstätte. Zusätzlich wird der Innenhof überdacht und sämtliche Dachflächen saniert. Der Innenhof wird überdacht und als Erschließungszone ausgebildet. Das höher liegende Flachdach wird abgebrochen und um 1 m angehoben. Erschließungszone und allgemeiner Gruppenraum erhalten ein neues gemeinsames Flachdach. Der Umbau dient darüber hinaus der Neuorganisation der Gruppenräume, um den aktuellen Standard der Stadt Frankfurt im Kindertagesstättenbau zu erreichen. Um den pädagogischen Richtlinien gerecht zu werden, erhält jeder Gruppenraum einen direkten Zugang zu einem neu geschaffenen Differenzierungsraum. Zwecks Verbesserung der Kommunikation untereinander werden die Gruppenräume nun L-förmig um die Erschließungszone angeordnet.



Konstruktion

Erschließungszone und allgemeine Gruppenräume erhalten ein neues Dach aus einer Stahlkonstruktion mit Stahlträgern und Trapezblechen. Das Dach des vorhandenen Ringgebäudes wird gemäß Energieeinsparverordnung saniert und wärmegeklämt. Die Belichtung und Belüftung der Erschließungszone und des allgemeinen Gruppenraumes erfolgt über ein umlaufendes 1m hohes Lichtband. Zusätzlich werden Dachkuppeln eingebaut. Verglaste Wandöffnungen ermöglichen den Sichtbezug zum Gruppenraum.

Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.31 / Hans Dieter Rook
Planung und Bauleitung
 planinghaus Architekten, Darmstadt
Bauzeit 10/2004 – 09/2005
Gesamtkosten 558.000,- €
Baukosten 367.400,- €

Fertig gestellt



Neubau Kindertagesstätte Rebstock

Frankfurt-Rebstock, Montgolfier Allee 10

Gebäudekonzept

Als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes für das Rebstock-Gelände wurde der Beitrag des amerikanischen Architekten Eisenman in einen Bebauungsplan mit einem ergänzenden Gestaltungskodex überführt. „Zentrales Entwurfs-element ist dabei die „Falte“. Das gewohnte orthogonale Ordnungssystem wird durch ein neues, vielfach entfaltetes, nicht rechtwinkliges ersetzt (Eisenman architects, Gestaltungskodex „Wohnen und Arbeiten am Rebstockpark“). Der städtebaulich markant gestaltete südliche Eingangsbereich der Kindertagesstätte soll als „Stadttloggia“ dienen. Gleichzeitig wird dieses Element zur Verdeutlichung des Gestaltungskonzeptes Eisenman’s herangezogen. Der gesamte Zugangsbereich orientiert sich an der im Grundriss aufgenommenen Parallelogramm-Verschiebung des südlichen Baufensters. Dabei markieren Lichtstelen im Süd-Westen und eine blickdurchlässige „Licht-Scheibe“ im Süd-Osten die Baugrenzen. Gleichzeitig leiten diese Gestaltungselemente in die Außenanlagen über. Das übergeordnete Prinzip der Verfaltung verbindet sich so zu einem einheitlichen Entwurfsansatz, der Gebäudestruktur und Freiraum ablesbar miteinander verbindet.

Konstruktion

Die Kindertageseinrichtung ist auf der Grundlage eines bereits mehrfach vom Hochbauamt realisierten Entwurfes als wirtschaftlich optimierter zweigeschossiger Holzbau in vorgefertigter Holztafelbauweise mit einem durchgängigen Achsmaß von 62,5 cm geplant. Alle Gruppenräume sind nach Westen orientiert und öffnen sich mit konstruktiv minimierten Bauelementen als hochtransparente und sprossenlose Glasfassade zum Außenbereich. Die Kleingruppenräume erhalten über die gesamte Ansichtsfläche einen feststehenden Holz-Sonnenschutz. Er gliedert die Westansicht und erzeugt im Innenbereich eine ruhige und meditative Lichtstimmung. Alle sonstigen Räume sind in besonders wirtschaftlicher Bauweise in einem verputzten Funktionsriegel in Holztafelbauweise zusammengefasst.

Bauherr und Projektleitung
 Rebstock Projekt Gesellschaft mbH, Frankfurt
Planung Hochbauamt, 65.32
 Harald Heußler / Klaus Desoi
Bauleitung Hochbauamt, 65.32 / August Schreiber
Bauzeit 08/2006 – 05/2007
Gesamtkosten 2.200.000,- €
Baukosten 1.124.000,- €
Baukosten/qm BGF 800,- €



In Ausführung



Sanierung Industriegebäude Gaswerk Ost

Frankfurt-Fechenheim, Schielestrasse

Baugeschichte

Die Gebäude Nr. 22, 24-26 in der Schielestrasse sind Teil einer Gesamtplanung des Gaswerkes Ost, die 1910 durch Peter Behrens geplant und von den Frankfurter Architekten Damm und Frick umgesetzt wurden. Die denkmalgeschützten Gebäude, die sich an den Formen des Klassizismus orientierten, stellen eines der bedeutendsten Industriedenkmäler Frankfurts dar. Beide Gebäude wurden in massiver Mauerwerksbauweise errichtet und zweifarbig mit dunkelvioletten Eisenklinkern und hellen, ledergelben, glänzenden Verblendklinkern bekleidet. Genutzt werden die Gebäude durch einen gemeinnützigen Verein, der Drogenabhängigen einen niedrighschwelligigen Zugang zu Hilfsangeboten bietet.

Maßnahmen

Bei der stattgefundenen Bauzustandsbesichtigung der Gebäude sind umfangreiche und erhebliche bauliche und brandschutztechnische Mängel festgestellt worden. Im Bereich der Fassade mussten einige Bauteile als akut einsturzgefährdet eingestuft werden, die ein wesentliches Gefahrenmoment für die Nutzer der Einrichtung sowie des öffentlichen Raumes darstellten. Im Zuge mehrerer Sicherheitsbefahrungen wurden diese Bauteile vorerst provisorisch gesichert. Mindeststandards an Hygiene konnten aufgrund des baulichen Zustands nicht erfüllt werden. Der Warmwasserbereich war mit Legionellen verseucht, die Heizanlage von 1930 war zeitweise nicht funktionsfähig. Zurzeit ist eine komplette Kernsanierung in Ausführung. Sie beinhaltet die Beseitigung von Sicherheitsmängeln, Ausführung einer Brandmeldeanlage, Erneuerung von sämtlichen Boden-, Wand-



und Deckenbekleidungen, Schaffung eines Notschlafbereichs, Ausbau und Erneuerung der kompletten Heizungs-, Elektro-, und Sanitäreanlagen, Sanierung der denkmalgeschützten Mauerwerksfassade, Austausch der Dachkonstruktion sowie eine Neueindeckung der Steil- und Flachdächer.

Bauherr Liegenschaftsamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Dirk Dittmayer
Planung und Bauleitung hgp Architekten, Frankfurt
Bauzeit 06/2004 – 12/2006
Gesamtkosten ca. 3.000.000,- €
Baukosten ca. 2.016.000,- €

In Ausführung



Sanierung Altes Rathaus Kalbach

Frankfurt-Kalbach, Kalbacher Hauptstrasse 36

Bauliche Situation

Das alte Rathaus Kalbach ist ein ursprünglich verputzter Fachwerkbau aus dem Jahr 1828 und dient seit Jahren als örtliche Verwaltungsstelle, als Vereinstreffpunkt und als Standort einer Kinderbibliothek. Ende der Siebziger Jahre wurde das Gebäude restauriert, ein Teil der Fachwerkkonstruktion freigelegt und die Weichhölzer als Sichtfachwerk belassen. In den letzten 30 Jahren sind hieraus resultierend hohe Folgeschäden an der Bausubstanz entstanden. Sie griffen von der Fassade über die Balkenköpfe der Decken in das Gebäude ein und gefährdeten seine Standsicherheit. Eine durchgehende Sanierung der tragenden Konstruktion war unumgänglich.

Sanierungskonzept

Unter Einbeziehung des Denkmalschutzes wurden zwei Sanierungsvarianten erarbeitet. Variante A der Außenanierung sah nach statischer Sicherung der Fachwerkkonstruktion die komplette Erneuerung des ursprünglich vorhandenen Außenverputzes zum Schutz der geschädigten Weichhölzer vor. Gemäß Variante B sollte das Sichtfachwerk an drei Gebäudeseiten nach Sanierung erhalten bleiben, während die witterungsexponierte Westseite eine Schieferverkleidung vorgesehen war.



Aufgrund der Bedeutung des Gebäudes als Kulturdenkmal und als Identifikationspunkt im Stadtteil wird derzeit die fachwerksichtige Variante in leicht veränderter Form umgesetzt: Zum bestmöglichen Gebäudeschutz werden Süd- und Westfassade mit Schiefer verkleidet, an der witterungsabgewandten Nord- und Ostseite des Gebäudes bleibt das Fachwerk sichtbar. Marode Teile des tragenden Fachwerks werden ausgetauscht oder ausgebessert, neue Fenster mit Doppelverglasung nach historischem Vorbild eingesetzt, das Dach repariert, Fallrohre und Dachrinnen ausgetauscht. Im Innenbereich werden Putz und Gipskartonverkleidung samt alter Wärmedämmung ebenso wie abgehängte Decken und Spanplatten entfernt. Alle Wände erhalten einen neuen Verputz, die Böden einen neuen Belag. Die Elektrik wird komplett erneuert. Eine Gaszentralheizung ersetzt die alten Nachtspeicheröfen. Die Ehrenbeamten des Stadtteils werden Räume im frisch sanierten Erdgeschoß beziehen. Die Kinderbibliothek erhält ihr neues Domizil im 1. OG.



Bauherr Liegenschaftsamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.42 / Britta Kisters
Planung und Bauleitung
 Hamm & Brod Architekten, Limburg
Bauzeit 04/2006 bis Frühjahr 2007
Gesamtkosten 480.000,- €
Baukosten 329.563,- €



Sanierung von drei historischen Wehrtürmen – Die Warten der Stadt Frankfurt

Baugeschichte

Bei den Warten handelt es sich um die noch erhaltenen gotischen Wehrbauten der Reichsstadt Frankfurt, die im Bereich der großen historischen Einfallstraßen entstanden. Sie lagen auf der früheren Landwehr, einem Befestigungsgürtel, der aus Graben und Verhau bestand und in weitem Bogen die Stadt zum Schutz der engeren Feldmark umzog. Eine Warte bestand immer aus einer geschlossenen Hofanlage mit einem Wachturm bzw. Warturm, einer Zwingeranlage und verschiedenen Nebengebäuden. Die Entstehungszeit reicht von ca. 1414 (Galluswarte) bis ca. 1478 (Friedberger Warte). Die Warten stellen ein bedeutendes Wahrzeichen der Stadt Frankfurt am Main dar und sind sämtlich denkmalgeschützt. Fast alle Warten stehen heute mehr oder weniger isoliert auf Verkehrsinseln, was den Gesamteindruck stark beeinträchtigt. Ohne die Entlüftungsschächte, die zur Entstehungszeit der Kanalisation um ca. 1900 in den Türmen eingemauert wurden, wären neue Nutzungen weitaus besser realisierbar.

Dach- und Fassadensanierung Bockenheimer Warte, 1. BA

Frankfurt-Bockenheim, Bockenheimer Landstrasse

Die Bockenheimer Warte, 1434 als Landwehr gebaut, präsentiert sich seit Dezember 2005 wieder mit ihrer frisch sanierten Fachwerkfassade auf dem Platz vor der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität. Arbeiten am Fachwerk, an der Dachschalung und an der Dacheindeckung waren erforderlich, um die Warte vor eindringendem Niederschlagswasser und damit verbundenen Folgeschäden zu schützen. Der Porenbeton, mit dem die Gefache seit 1989 ausgemauert waren, wurde komplett gegen passgenau eingesetzte Ziegelsteine ausgetauscht. Die Turmhaube erhielt eine neue Dachschalung mit komplett neuer Dacheindeckung in Schieferschindeln. Die sanierten Gefache wurden mit einem neuen Silikat-anstrich in einem gebrochenen Weiß-Ton angelegt. Die Reinigung der Wehrmauer erfolgte im Mai 2006.

Bauherr Liegenschaftsamt
Projektleitung, Planung, Bauleitung
Hochbauamt, 65.41 / Christine Hammel
Fachbauleitung Peter Schildger, Frankfurt
Bauzeit 06/2005 – 11/2005, Reinigung Wehrmauer Mai 2006
Gesamtkosten 119.700,- €
Baukosten 89.000,- €

Fertig gestellt



Außensanierung Galluswarte

Frankfurt-Gallusviertel, Mainzer Landstraße

Die 1414 erbaute Galluswarte, einst auch Galgenwarte genannt wegen der nahen Lage zum Galgenfeld, ist die älteste der noch erhaltenen mittelalterlichen Warten in Frankfurt. Die letzte Instandsetzung lag 32 Jahre zurück, so dass 2004 eine Außensanierung mit komplettem Putzaustausch, Natursteinrestaurierung, Erneuerung der Schiefer-Dachhaube, neuem Kalkputz und Anstrich erforderlich war. Als besonderes Detail grüßt künftig die nach historischen Mustern rekonstruierte Wetterfahne vom Dach der Warte.

Bauherr Liegenschaftsamt
Projektleitung, Planung, Bauleitung
 Hochbauamt, 65.41 / Christine Hammel
Fachbauleitung Matthias Steyer, Eppstein
Bauzeit 05/2003 – 08/2004
Gesamtkosten 208.568,- €
Baukosten 155.000,- €



Außensanierung Friedberger Warte

Frankfurt-Bornheim, Friedberger Landstraße 360

Die Friedberger Warte, erbaut 1478, vermittelt mit ihrer gut erhaltenen, großen Zwingeranlage am besten den ursprünglichen Zustand. Das ehemalige Wohngebäude wird heute als Gaststätte genutzt. Die Außensanierung beinhaltet Verputzarbeiten sowie Natursteinarbeiten an der Mauerkrone und an der Eingangstreppe, am Unterbau des Wehrganges inkl. des dortigen Plattenbelags. Auch das Wappen an der Warte wurde überarbeitet und in den Farben des Frankfurter Stadtwappens neu angelegt.



Bauherr Liegenschaftsamt
Projektleitung, Planung, Bauleitung
 Hochbauamt, 65.41 / Christine Hammel
Fachbauleitung Matthias Steyer, Eppstein
Bauzeit 01/2003 – 03/2005 und
 Fassade Gaststätte 05/2006 – 07/2006
Baukosten ca. 270.000,- €



Fassadenrenovierung Wohn- und Geschäftshaus

Frankfurt-Altstadt, Braubachstraße 33a

Projektbeschreibung

Neben der Renovierung der denkmalgeschützten Fassade des Wohn- und Geschäftshauses zur Braubachstrasse umfasst die Maßnahme auch Anstricharbeiten an den beiden rückwärtigen Fassaden sowie eine Instandsetzung der Dachflächen und Balkone. Außerdem wurde der zur Braubachstraße führende mittelalterliche Durchgang als Überrest des nach 1410 errichteten sogenannten „Nürnberger Hofes“ restauratorisch bearbeitet. Die historische viergeschossige Fassade des 1914 im Stil des Neoklassizismus errichteten Gebäudes wird durch geometrische Formen und flache Wandvorlagen gegliedert. Die beiden mittig angeordneten Balkone sind durch vollplastische Skulpturen (tragende Karyatiden) und Schriftbänder hervorgehoben. Seit Anfang der 1970er Jahre war die Fassade an der Braubachstraße in einem dichten ockerfarbenen und braunen Dispersionsanstrich angelegt.

Maßnahmen

Als Grundlage der Fassadenrenovierung wurde eine restauratorische Befunduntersuchung durchgeführt. Dabei konnten unter dem modernen Anstrich der Fassadenflächen die originalen Betonflächen der Erbauungszeit

mit einer reichen Oberflächenstruktur nachgewiesen werden. Die Fassade stand ursprünglich in grauem, differenziert strukturierten Beton, in Zusammenspiel mit beige-grauen Putzflächen. Die Betonoberflächen erhielten eine aufwändige Reinigung und eine Überarbeitung zahlreicher kleinteiliger Betonschäden. Auch an der Bauzier und den Skulpturen waren umfangreiche Instandsetzungen notwendig. Zum Abschluss erhielt die Fassade ein spezielles mineralisches Oberflächenschutzsystem, das den fein strukturierten Beton sichtbar lässt. Aus optischen Gründen wurde entschieden, den Fassadenanstrich in einem frischen helleren Farbton auf den Flächen und einer sandsteinbraunen Farbigkeit auf der Gliederung herzustellen. Im Bereich des mittelalterlichen Durchganges wurde der Verputz denkmalgerecht erneuert. Die Wandflächen erhielten einen sandfarbenen mineralischen Anstrich, die Gewölbefelder wurden gekalkt. Nach einer sorgfältigen Reinigung bekamen die Rippen des Netzgewölbes aus rotem Mainsandstein einen lasierenden Anstrich. An den Wappenschildern konnte ein farbiger Anstrich nach den Vorgaben der Heraldik aufgebracht werden. Als kleine Besonderheit gilt die historische Tür auf der Ostseite des Durchganges, die aus Eisenblech gearbeitet und mit Eisenbändern gegliedert ist. Sie erfährt durch die sorgfältige Restaurierung eine beträchtliche Aufwertung.



Bauherr Liegenschaftsamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Robert Sommer
Planung und Bauleitung
 Architekturbüro Menge Die Baurunde, Offenbach
Restaurator Berthold Engel, Kleinlüder
Bauzeit 08/2005 bis 12/2005
Gesamtkosten 220.000,- €

Fertig gestellt



Illumination des Stadtraumes Mainufer Frankfurt

Bauliche Situation

Die Illumination des Stadtraumes Mainufer steht für die Öffnung und Hinwendung der Stadt zu ihrem lange vernachlässigten Flussraum. Nördliches und südliches Mainufer inklusive der sechs Brücken zwischen Friedensbrücke im Westen und Flößerbrücke im Osten sowie die Zugangsrampen zu den Tiefkais sind Teil des Konzeptes „Schöneres Frankfurt“. Für insgesamt 6,7 Mio.€ haben beide Uferseiten und die Brücken eine dezente neue Beleuchtung erhalten. 950 Mastleuchten, 650 Bodenscheinwerfer und 450 Scheinwerfer für die Brücken verleihen den abendlichen Ufern und Frankfurts Museumsmeile ein differenziertes und dezentes Erscheinungsbild, das dem Stadtraum neue Qualität und Repräsentativität verleiht. Auf den Brücken werden differenzierte und farbige Akzente gesetzt, die den Fußgänger nicht blenden und die Details wie Brückenbögen und Eisenstreben zur Geltung bringen. Auch die Platanen längs des Ufers werden

mittels Bodenstrahlern in ein wärmeres Licht getaucht. Die Lichtgestaltung bietet dem Nutzer nicht zuletzt Sicherheitsgefühl und bessere Übersichtlichkeit. Mit der umfangreichen Erweiterung der Lichtquellen gehen dennoch erhebliche Energieeinsparungen einher. Durch den Einsatz modernster Leuchten und Leuchtmittel konnten die Energiekosten von 190 kW/h auf 140 kW/h gesenkt werden. Pünktlich zur Fußballweltmeisterschaft konnte der überwiegende Teil des Konzeptes der Öffentlichkeit präsentiert werden. Es folgt die Beleuchtung der Alten Brücke, die erst im Zuge der Brückensanierung im kommenden Jahr in die Illumination aufgenommen wird. Im Rahmen des Projektes der integrierten Stadtbeleuchtung hat auch der St. Bartholomäus-Dom zum Sanierungsabschluss des 2. Bauabschnitts durch das Hochbauamt ein eigenes Lichtkonzept erhalten, welches den sakralen Charakter des Turms und seine filigranen mittelalterlichen Sandsteinstrukturen dezent betont.

Bauherr (Illumination Mainufer) Stadtplanungsamt
Projektleitung Stadtplanungsamt
Projektsteuerung Stadtplanungsamt,
 Hochbauamt, Dr. Hans Jürgen Pritzl / Dieter Kolbe
Planung d-plan, Hamburg
Bauleitung bhp, Frankfurt
Bauzeit 04/2004 – 09/2007
Gesamtkosten 6.700.000,- €



Fertig gestellt



Neubau Kanalbetriebshof Abwasserreinigungsanlage

Frankfurt-Griesheim, Gutleutstrasse 407

Neubau Betriebs-, Sozial- und Garagengebäude

Das Gelände des Betriebshofes am Frankfurter Grüneburgpark befand sich innerhalb der Erweiterungsfläche der Universität Frankfurt und musste bis Ende 2005 freigegeben werden. Als neuer Standort wurde das Gelände der Abwasserreinigungsanlage in Frankfurt-Griesheim ausgewählt. Hier entstand ein zweigeschossiger Neubau mit rund 900 qm BGF, der Büros, Aufenthaltsraum, Umkleiden, Duschen, Werkstätten und Magazinräume aufnimmt. In einem zweiten angrenzenden Neubau von 617 qm befinden sich Garagen und Wartungsbereich.

Architektonisches Konzept und Konstruktion

Die Neubauten befinden sich am nördlichen Rand des Klärwerkgeländes, um für zukünftige Klärwerkerweiterungen Reserveflächen freizuhalten. Sozialräume und Büroräume wurden mit Magazin- und Werkstatträumen in einem zweigeschossigen Betriebsgebäude zusammengelegt. Die Garagen für die Kanalbetriebsfahrzeuge und das Sandsacklager für den Hochwasserschutz werden in einem winkelförmigen Gebäude zusammengefasst. Architektonisch miteinander verknüpft sind beide Gebäude durch die Wahl des einheitlichen Fassadenmaterials, eines traditionellen Klinkers. Die Konstruktion besteht aus zweischaligem, hinterlüftetem Mauerwerk. Die Decke über dem Erdgeschoß im Betriebsgebäude ist aus Stahlbeton hergestellt. Die Dächer beider Gebäude haben eine extensive Begrünung erhalten.

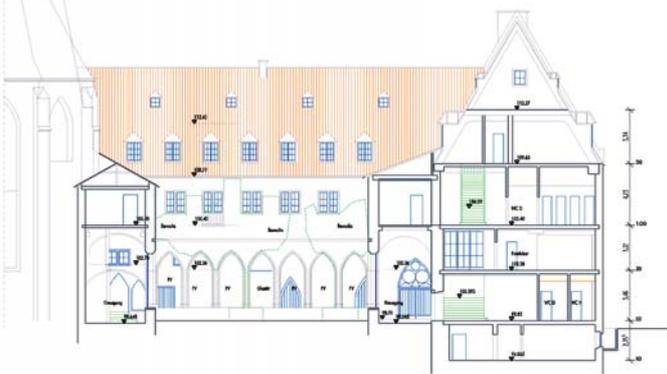
Nachhaltige Energieversorgung

Bei der Wahl der Energieversorgung fiel die Entscheidung für eine Holzpelletfeuerung. Im Kosten-Nutzen-Vergleich war dieser Energielieferant aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz die wirtschaftlichste und zugleich eine umweltschonende Lösung. Das Verhältnis der Nutz- zu Verkehrsflächen und das Verhältnis von Gebäudehüllfläche zum Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) wurden optimiert. Die energiesparende Bauweise des Gebäudes drückt den Heizenergieverbrauch des Betriebsgebäudes 30% unter den Grenzwert gemäß Energieeinsparverordnung.

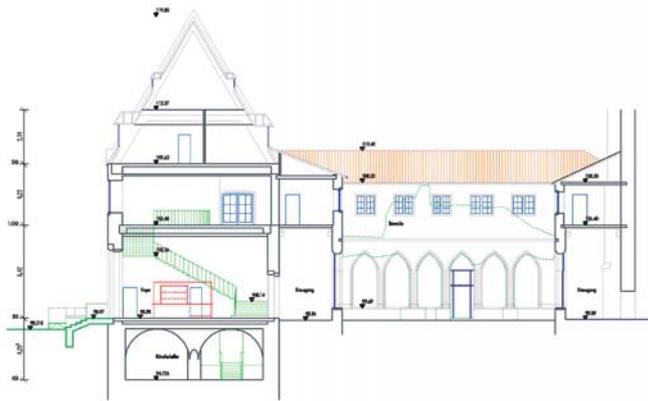


Bauherr Stadtentwässerung
Projektleitung Hochbauamt, 65.42 / Ruth Möller
Planung und Bauleitung Trageser und Partner, Darmstadt
Bauzeit 09/2004 bis 09/2005
Gesamtkosten 3.000.000,- €
Baukosten 1.690.000,- €
Baukosten/qm BGF 1.190,- €

Fertig gestellt



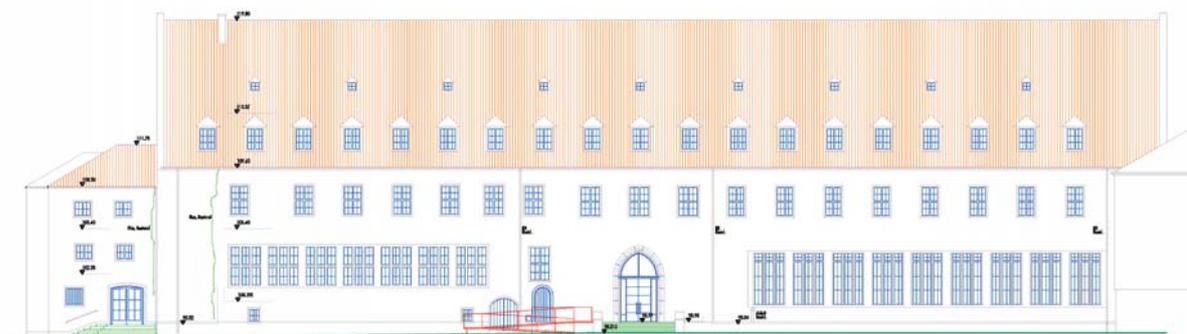
Schnitt DD



Schnitt EE

Gesamtsanierung Karmeliterkloster

Frankfurt-Innenstadt, Münzgasse 9



Ansicht Nord

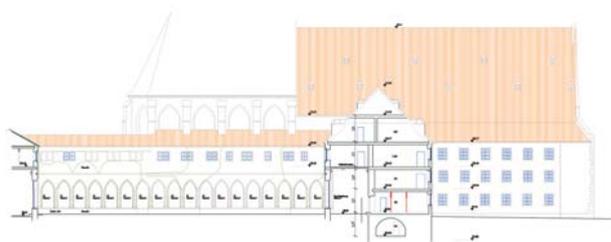
Bauliche Situation

Das ehemalige Karmeliterkloster wird während der nächsten zwei Jahre einer Gesamtsanierung unterzogen. Die letzte Grundsanierung stammt aus der Zeit des Wiederaufbaus in den 50er Jahren, so dass große Teile der Gebäudetechnik als völlig veraltet anzusehen sind. Durch den Auszug des Bundesarchivs wurde der Südwestflügel des mittelalterlichen Klosterkomplexes frei. Dadurch ergeben sich räumliche Erweiterungsmöglichkeiten.

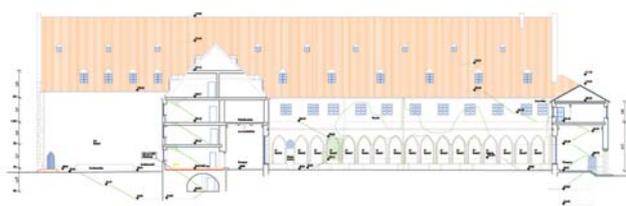
Maßnahmen

Neben der fast vollständigen Erneuerung der gebäudetechnischen Ausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Stark- und Schwachstrom) ist eine Kompletterneuerung aller flach geneigten Dächer vorgesehen, während sämtliche Steildächer repariert werden müssen. Ferner sind alle Regenrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter und Blitzschutzanlagen zu erneuern. Die erforderliche Wärmedämmung der Dachböden ist bereits realisiert worden. Sämtliche Fassaden erhalten einen neuen Anstrich nach Erneuerung schadhafter Putzstellen. Die denkmal-

geschützten Holzfenster werden saniert. Gemäß Brandschutzgutachten werden neue Fluchtwege eingerichtet sowie vorhandene Fluchtwege ertüchtigt. Im Erdgeschoß wird der Umbau des Foyers mit Empfangstresen und einer neuen Verbindung zum Aufzug realisiert und ein neuer barrierefreier Zugang zum Haupteingang über eine Rampeanlage geschaffen. Der historische Kreuzgang aus dem Ende des 15. Jahrhunderts wird komplett saniert und die frühbarocken Wandgemälde von Jörg Ratgeb einer Restaurierung unterzogen.



Schnitt FF



Schnitt GG

Bauherr Amt für Wissenschaft und Kunst
Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Achim Gaiser
Planung und Bauleitung Scheffler und Partner, Frankfurt
Bauzeit 06/2006 bis 03/2008
Gesamtkosten 7.130.000,- €
Baukosten 5.000.000,- €

Neubau Magazingebäude

Frankfurt-Seckbach, Borsigallee 8

Bauliche Situation

An der Borsigallee im Frankfurter Osten entstand der Neubau eines Magazingebäudes für das Frankfurter Stadtarchiv. Ein siebengeschossiger Anbau ergänzt das 1994 neu erstellte Gleichrichterwerk, in dem bereits Archivräume der Stadt Frankfurt untergebracht sind und lässt spätere zusätzliche Anbauten auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite zu. Die Stadt Frankfurt hat sich für den Neubau entschieden, um etliche derzeit angemietete Lagerräume im Stadtgebiet aufgeben zu können. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Investitionskosten für den Neubau innerhalb von 10 Jahren aus Mieteinsparungen refinanzieren.

Architektur und Bauphysikalisches Konzept

Charakteristisches Merkmal des Magazingebäudes ist seine fensterlose Geschlossenheit zur Borsigallee, die von den beauftragten Architekten Dietz-Joppien aus der Nutzung als Archivlager hergeleitet wird. Die Fassade besteht aus einzelnen, nach außen leicht gegeneinander versetzten sandsteinfarbenen Fertigteilelementen. Horizontale Kupferbänder gliedern die Fassade und dienen gleichzeitig der Hinterlüftung und Kühlung. Eine massive Konstruktion mit hohem Wärmespeichervermögen garantiert ein stabiles und möglichst konstantes Raum-



klima, ermöglicht den Verzicht auf eine Klimaanlage und sorgt für niedrige Betriebskosten im Unterhalt. Die tragenden Mauerwerkswände werden aus großformatigen Kalksandsteinen in 36 cm Wandstärke errichtet. Die massive, hinterlüftete Vorhangfassade verringert die Sonneneinstrahlung hochsommerlicher Wärmephasen und stabilisiert die Innenraumtemperaturen. Temperatur und Luftfeuchte werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes kontinuierlich überwacht. Luftaustauscharme aerodynamische Grundbedingungen am Standort Frankfurt-Ost sorgen für die Zuschaltung einer Lüftungsanlage bei entsprechendem Bedarf. Modernste Erkenntnisse zur Lagerung von wertvollem archivarischem Gut flossen in die Planung ein: Der gesamte Archivbereich hat keine Wasser führenden Leitungen erhalten. Ein zweiter kleinerer Baukörper, der aus Sicherheitserwägungen über einen verglasten Zwischentrakt angebunden ist, nimmt die Werkstattbereiche für Papierrestaurierung und Handbuchbinderei auf. Die flächendeckende Brandmeldeanlage ist direkt auf die Feuerwehr aufgeschaltet. Nach der Austrocknungsphase des Rohbaus war der Neubau im Frühjahr 2006 bezugsfertig.

Bauherr Amt für Wissenschaft und Kunst

Projektleitung Hochbauamt, 65.31 / Hans Dieter Rook

Planung und Bauleitung

Dietz Joppien Architekten, Frankfurt

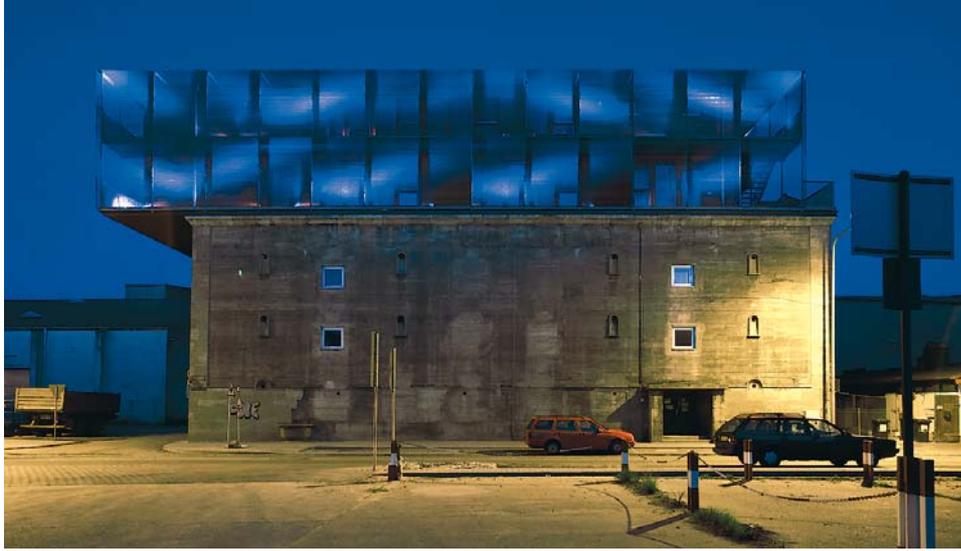
Bauzeit 07/2004 – 05/2006 (Inbetriebnahme)

Gesamtkosten 6.148.000,- €

Baukosten 3.967.006,- €

Baukosten/qm BGF 676,- €

Fertig gestellt



Aufstockung eines Bunkers zu Künstlerateliers

Frankfurt-Osthafen, Schmickstrasse 18

Projektbeschreibung

Ein spektakulärer Bau ragt aus dem Osthafengebiet Frankfurts empor: Ein Bunker aus dem 2. Weltkrieg wurde zu Künstlerateliers umgebaut und dafür um 2 Etagen aufgestockt. Das Amt für Wissenschaft und Kunst hat 6 neue Räume für Künstlerateliers erhalten, außerdem hat das Institut für Neue Medien INM hier sein neues Domizil bezogen. Das bundesweit wohl einmalige Bauwerk lebt vom Materialgegensatz zwischen schwerem Be-

tonklotz und einer transparenten Holz-, Glas- und Stahlkonstruktion, die mit außerordentlich niedrigen Herstellungskosten von 740,-€/qm Bruttogeschossfläche realisiert werden konnte. Die Erschließung erfolgt durch umlaufende offene Gänge und eine neue Außentreppe, die auch als Fluchtweg dient. Eine filigrane Fassade aus Metallrosten reguliert den Sonneneinfall und lässt freie Sicht zum Main und auf das inspirierende, im Umbruch befindliche Hafenviertel zu.

Bauherr Amt für Wissenschaft und Kunst

Projektentwicklung Hochbauamt, 65.32

Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Stefan Liebs

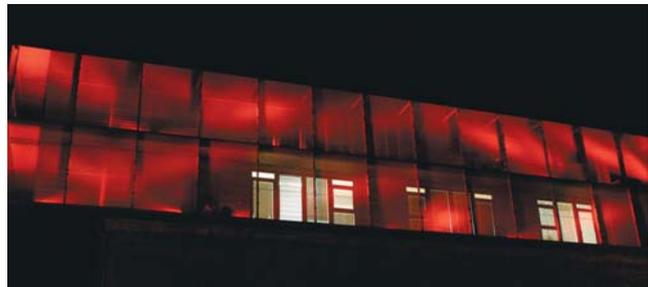
Planung und Bauleitung Index Architekten, Frankfurt

Bauzeit 04/2004 – 12/2004

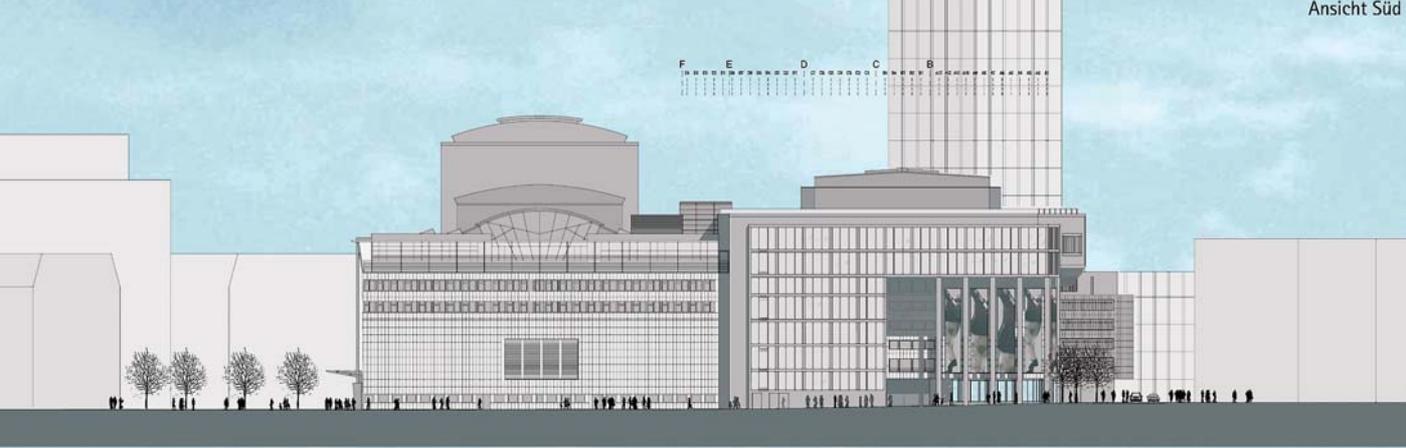
Gesamtkosten 843.948,- €

Baukosten 645.605,- €

Baukosten/qm BGF 740,- €



Fertig gestellt



Umbau und Erweiterung Kostüm- und Dekorationswerkstätten Städtische Bühnen

Frankfurt-Innenstadt, Untermainanlage 11

Projektbeschreibung

Im Sommer 2006 begann die Baufeldfreimachung für den Abbruch des bestehenden Werkstattkomplexes innerhalb der Theaterdoppelanlage und der Neubau der Produktionsstätten, der der Optimierung der Funktionalität und des Betriebsablaufes dienen wird. Parallel dazu werden bestehende Flächen im Magazinbereich und im Ostflügel umgebaut. Die bewährte enge Zusammenarbeit zwischen Spielbetrieb, Bühnenbild, Kostüm und Maske bleibt also erhalten. Das Raumprogramm sieht auf insgesamt 7.700 qm Nutzfläche neue Dekorationswerkstätten sowie Werkstätten für den allgemeinen Bühnenbetrieb vor. Außerdem werden zentrale Umkleiden, Duschen, Lagerflächen und zusätzliche Büroflächen entstehen. Geplant sind die Ausnutzung des Grundstücks bis zur Hofstraße und die Überbauung des Südhofs, darüber hinaus die Aufstockung des Ostflügels an der Neuen Mainzer Straße um 2 Geschosse. Der gesamte Baukörper „Stadteingang Sachsenhausen“ wird neu gestaltet und die Blockecke durch eine Stützenreihe in der Hofstraße geschlossen. Der Kammerspieleingang in der Hofstraße wird komplett umgestaltet. Der ehemalige Hintereingang erhält eine neue Werkstattfassade, die als doppelschalige Fassade mit abgesetzten Fugen zum Altbau Magazin (vertikal) und Ostflügel (horizontal) ausgeführt wird.

Umsetzung

Die Komplexität des Projektes und der enge innerstädtische Kontext erfordern eine außerordentlich effiziente Logistik im Bauablauf und in der Baustellenlogistik während des laufenden Spiel- und Probebetriebes. Nur während des Gebäudeabbruchs wird tagsüber kein Probebetrieb stattfinden. Die zusätzlichen Umbaumaßnahmen im Bestand Ostflügel und Magazinbereich werden in die Theaterferien 2007 und 2008 gelegt. Als Interimslösung dient für ca. 3 Jahre eine Auslagerung der Werkstätten für Kulissenproduktion in ein Gewerbegebiet Frankfurts. Die Auswahl der Architekten und Fach-Ingenieure erfolgte nach VOF-Verfahren 2004. Zur Sicherstellung des engen Terminrahmens sind drei Vergabepakete (Rohbau, TGA, Ausbau) durch Teil-Generalunternehmer-Vergaben vorgesehen.

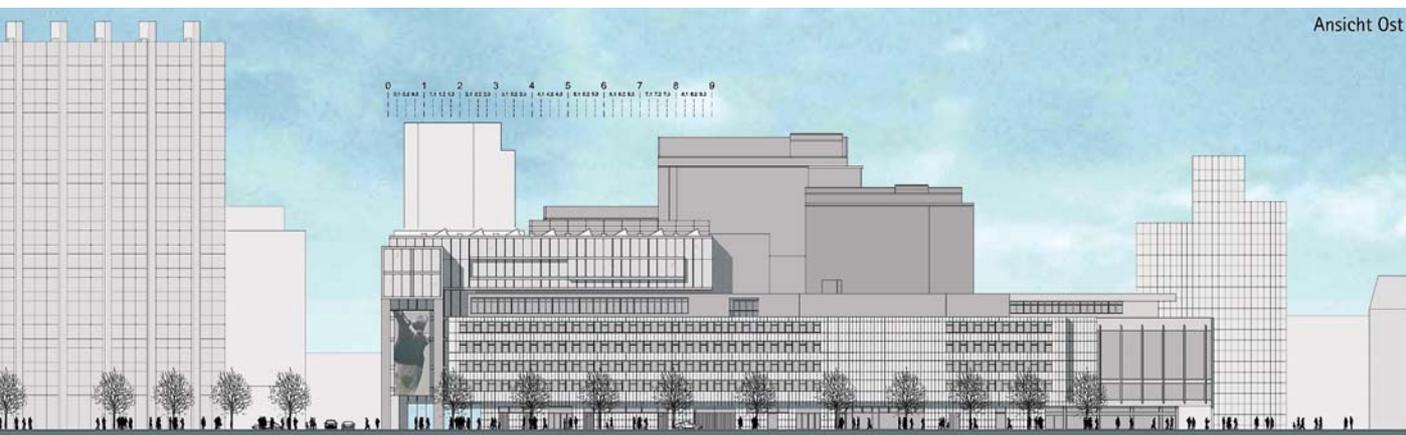
Bauherr Städtische Bühnen

Projektleitung Hochbauamt, 65.31 / Sigrid Eichler

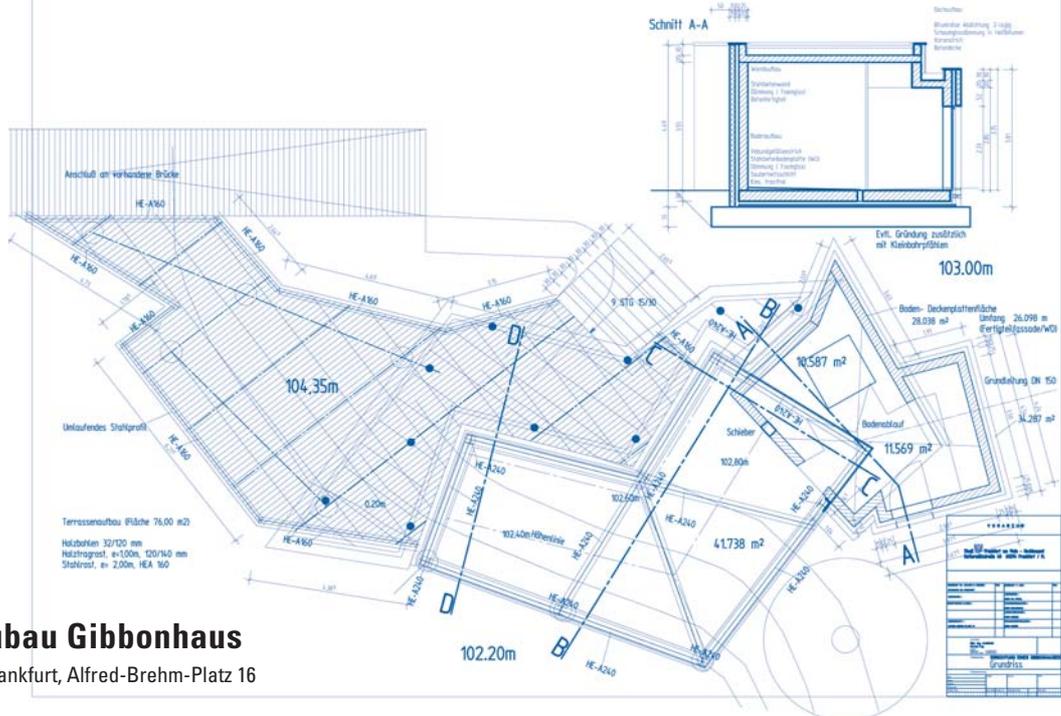
Planung und Bauleitung gmp von Gerkan, Marg & Partner, Berlin/Frankfurt

Bauzeit 07/2006 – 06/2009

Gesamtkosten ca. 42.000.000,- €



Ansicht Ost



Neubau Gibbonhaus

Zoo Frankfurt, Alfred-Brehm-Platz 16

Bauliche Situation

Der Zoo Frankfurt hält seit 1998 keine Gibbonaffen mehr, wengleich diese Art immer attraktiver Anziehungspunkt für die Zoobesucher war. Der nun geplante Neubau mit einer verglasten Hauptanlage und Nebenanlagen, die Tierpflegeraum und Abtrenngehege aufnehmen, ermöglicht es dem Zoo, unter artgerechten Bedingungen wieder Gibbons zu halten. Durch Taue wird das neue Gehege mit der bereits vor 4 Jahren entstandenen, aus Spendenmitteln geschaffenen, Gibboninsel als Außenanlage verbunden. Von der Besucherterrasse aus haben die Zoogäste Aussicht auf die Insel und durch die große Glasfront in die bepflanzte, 47 qm große Schauanlage hinein.

Maßnahmen

Die Hauptanlage wird ohne Bodenplatte errichtet. Die Nebenanlage wird in Ort beton errichtet und erhält eine Kerndämmung sowie eine Fassadenbegrünung. In die Wandflächen der Hauptanlage und in die Bodenplatte der Nebenanlagen wird die Heizung in der Betonkonstruktion verlegt. Die Versorgung erfolgt über Anschlüsse an die vorhandenen Installationen.



Ansicht ②

Bauherr Zoo
Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Achim Gaiser
Planung und Bauleitung Fay Architekten, Frankfurt
Bauzeit 06/2006 – 11/2006
Gesamtkosten 539.000,- €
Baukosten 315.000,- €

In Ausführung



Umgestaltung Lesesaal Stadt- und Universitätsbibliothek

Frankfurt-Bockenheim, Bockenheimer Landstrasse 134-136

Konzept

Das denkmalgeschützte, von Ferdinand Kramer errichtete Gebäude aus den 1960er Jahren muss sich einer dem technischen Fortschritt folgenden Nutzung anpassen. Buchrecherche erfolgt heute über Internet und PC, so dass die Karteikästen im Foyer überflüssig wurden, gleichzeitig aber Rechercheplätze und Aufenthaltsqualität gefragt sind. Die Aufbauhöhen in Fußboden und Decke bieten, wie bei fast allen Gebäuden dieser Entstehungszeit, nicht genügend Platz für Datenkabel und Netzwerke. Die Neueinrichtung des Foyers trägt dem Anspruch, Aufenthaltsqualität mit modernstem technischen Standard zu realisieren, Rechenschaft. Die Gebäude-„Hardware“ wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt in ihren Ursprungszustand zurückversetzt, das heißt, der Original-Deckenspiegel wiederhergestellt, der Natursteinbelag saniert, wo erforderlich, die Glasfassade von Einbauten und Beklebungen befreit und die Wände gestrichen. Die „Software“ stellt sich als völlig neue Haus-in-Haus-Möblierung frei in den großen Raum und zeigt deutlich, dass sie später hinzugefügt wurde, den Raum unangetastet lässt und temporären Charakters sein kann.



Fertig gestellt

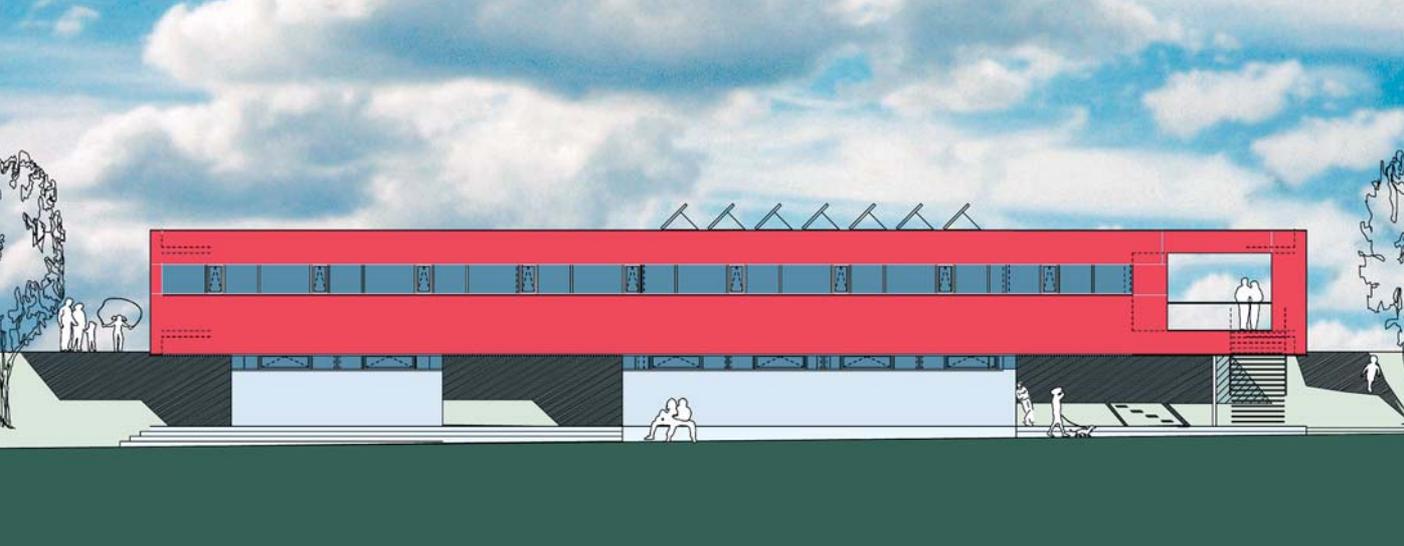


Ausführung

Der weiträumige Lesesaal wird durch frei im Raum stehende Elemente, „Kombikisten“, mit begehbare Holzdecke als zweiter Ebene und integrierten Bücherregalen, gegliedert. Zwei lang gestreckte Arbeitsbereiche in Mäanderform bieten weitgehend ungestörte Arbeitsmöglichkeiten. Die Regalmöbel und Arbeitsplatten sowie die Info- und die Café-Kiste im Foyer sind aus durchgefärbtem klar lackiertem MDF gefertigt. Die massiven Möbel sind so jederzeit wie Naturholz neu anschleifbar und zu versiegeln. Die satten und klaren Farbtöne der Ausstattung unterstreichen den ruhigen, gesetzten Charakter des Gebäudes. Die Lichtwände im Foyer sind beidseitig mit opaken Doppelstegplatten beplankt und hinterleuchtet, so dass sie eine indirekte Beleuchtung für die Arbeitsplätze bieten. Gleichzeitig dienen sie als Träger der Beschilderung und als Ausstellungsfläche für Dokumente aus der frühen Nutzungsphase des Gebäudes. Die Neueinrichtung des denkmalgeschützten Raums wird so nachhaltig den neuen Anforderungen an eine Bibliothek gerecht und verlängert ihre Lebensdauer, in dem sich das Gebäude den Anforderungen an die Technik stellt. Für den gelungenen Umbau erhielten die Planer des Hochbauamtes im Jahr 2005 eine Auszeichnung für vorbildliches Bauen im Bestand.



Bauherr Stadt- und Universitätsbibliothek
Projektleitung Hochbauamt, 65.31 / Helmut Sachwitz
Planung Hochbauamt, 65.31 / Stefanie Rook
Bauleitung Hochbauamt, 65.31 / Harald Leisinger
Bauzeit 04/2004 – 07/2004 (Lesesaal)
 10/2004 – 12/2004 (Empore/Zugang)
Gesamtkosten 325.000,- € (Lesesaal und Empore)
Baukosten 273.000,- €



Neubau Funktionsgebäude für Frankfurter Sportvereine

Frankfurt-Sachsenhausen, Babenhäuser Landstraße 6

Gebäudekonzept

Das geplante Sport- und Funktionsgebäude ersetzt ein baufälliges Umkleidegebäude aus den 60er Jahren. Leicht zurückgesetzt, markiert der Neubau südlich der Babenhäuser Landstraße direkt am Stadtwald in exponierter Lage gegenüber der Sachsenhäuser Warte den Ortseingang zu Frankfurt-Sachsenhausen. Der lang gezogene Baukörper ist parallel zur Zuschauertribüne des Sportfeldes als schwebender farbig lasierter kubischer Baukörper aus Holz auf zwei Sichtbeton-Sockelbauten ausgerichtet. Hierbei wird die besondere topographische Situation an einer aufgeschütteten Zuschauertribüne thematisiert und in Dämmerungsstunden mit einem Fensterlichtband als Licht-Fuge zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss inszeniert. Das Gebäude wird von mehreren Vereinen intensiv genutzt. Wesentlicher Entwurfsgedanke ist die funktionale Trennung und die geschossweise Zuordnung der Nutzer der Sportflächen und des Lauftreffs Spiridon in einem zweigeschossigen und wechselseitig ausgerichteten Gebäude.



Konstruktion

Im Erdgeschoß befinden sich in zwei tragenden Sichtbetonkernen die Umkleiden, die Nassbereiche und die überdachten Wartebereiche für den Lauftreff Spiridon mit in Spitzenzeiten gleichzeitig über 200 Läufern und Läuferinnen sowie die Technikräume. Die Decke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss besteht aus Stahlbeton und dient zur Lastabtragung des in Holzrahmenbau gefertigten allseitig auskragenden Obergeschosses. Parallel und in Höhe der Tribünenanlage liegen die Räume für die Vereine, der Regieraum und der Außengeräterraum. Auf interne Erschließungsflure wird zur Optimierung verzichtet. Der dem Sportplatz zugeordnete Laubengang dient gleichzeitig als überdachter Zuschauerbereich, von dem bei schlechter Witterung der Spielverlauf aus einem geschützten Bereich verfolgt und in der Nähe von Getränke- und Imbissausgabe Geschehnisse des Spiels diskutiert werden können. Alle Fassadenflächen bestehen aus hinterlüfteten großformatigen und farbig lasierten Holzwerkstoffplatten mit flächenbündig eingebauten Fensterbändern. Die 2 Nassbereiche aus Beton sind zusätzlich über Dach motorisch entlüftet. Der Standard der aktuellen System-Bauweise des Hochbauamtes für Sport- und Funktionsgebäude mit vorgefertigten Beton-Raumzellen lässt sich wegen der topografischen Situation nicht 1 zu 1 übernehmen, wird jedoch weiter entwickelt und dem Standort angepasst. Bei der Planung ist größtmögliche Vorfertigung berücksichtigt, um sowohl die Bauzeit und somit die Beeinträchtigungen auf dem Vereinsgelände zu reduzieren, als auch insgesamt wirtschaftliche Baukosten zu erzielen.

Bauherr Sportamt

Planung Hochbauamt, 65.32 / Harald Heußler / Klaus Desoi

Bauleitung Hochbauamt, 65.32 / August Schreiber

Bauzeit Voraussichtlich 01/2007 - 08/2007

Gesamtkosten 1.009.000,- €

Baukosten 750.000,- €

Baukosten/qm BGF 1.000,- €

In Planung



Interdisziplinärer Realisierungswettbewerb FSV-Stadion

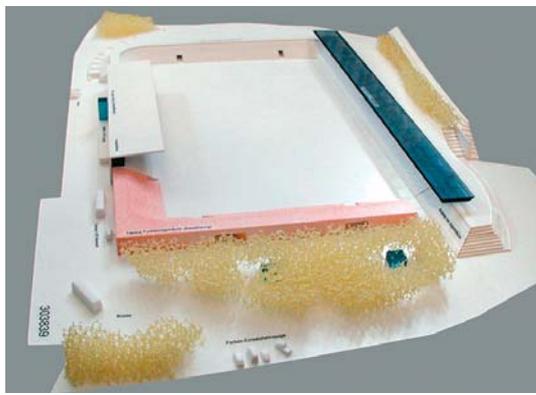
Frankfurt-Bornheim, Am Bornheimer Hang

Wettbewerbsaufgabe

Die Stadt Frankfurt am Main verfügt außer der neuen Commerzbank-Arena über kein regionalligageeignetes Stadion. Um den Anforderungen des Deutschen Fußballbundes an eine Spielstätte eines möglichen Regionalligisten gerecht zu werden, soll das Stadion „Am Bornheimer Hang“ zur regionalligatauglichen Spielstätte ausgebaut werden. Derzeit ist die Anlage als kombiniertes Fußball- und Leichtathletikstadion mit Wettkampfbahn ausgebaut. Der Umbau sieht eine rein fußballerische Nutzung mit einer Kapazität von insgesamt 7500 Zuschauerplätzen vor. Ziel des Wettbewerbs war die Erstellung eines schlüssigen Gesamtkonzepts, das in einzelnen Bauabschnitten realisiert werden kann. Vom Auslober wurde ein interdisziplinäres Verfahren gewünscht, um in integrativer Zusammenarbeit zwischen Architekt, Tragwerksplaner und Landschaftsarchitekt einen besonders wirtschaftlichen und funktionalen Entwurf für die Gesamtanlage zu entwickeln.

Der Preisträger

In einem Realisierungswettbewerb, den das Sportdezernat der Stadt Frankfurt auslobte, setzte sich das Büro Dierks Blume Nasedy (Frankfurt/Darmstadt) mit seinem Entwurf durch, der gemeinsam mit den Landschaftsarchitekten Klahn+Singer+Partner (Karlsruhe) und dem



Darmstädter Ingenieurbüro für Tragwerksplanung Prof. Pfeifer und Partner erstellt wurde.

Der Entwurf des 1. Preisträgers zeichnet sich nicht nur durch Wirtschaftlichkeit und die geforderte Umsetzbarkeit in zwei Bauabschnitten aus, sondern auch durch die gelungene Lösung des bisherigen Platzproblems. Er sieht eine Abtragung des Südwalls vor und gewinnt dadurch genug Raum vor dem Stadion, wo bisher an besucherstarken Tagen Verkehrsbehinderungen und entsprechende Sicherheitsprobleme auftreten. Die Baukörper konzentrieren sich künftig im Westen und Süden der bestehenden Tribüne. Winkelförmige Anbauten nehmen den neuen Eingangsbereich und neue Funktionsräume auf. Eine Realisierung in verschiedenen Bauabschnitten ist problemlos möglich. Barrierefreie Zugänge und kurze Wege wurden ebenfalls berücksichtigt. Durch die Aufgabe der ungenutzten Aschenbahn rückt das Spielfeld und damit das Spielgeschehen um einige Meter näher an die Zuschauertribünen heran. Der 1. Preis wurde mit der weiteren Planung beauftragt. Als erste Umsetzungsmaßnahme läuft seit Juli 2006 bereits die Umlegung des Spielfeldes. Der Baubeginn ist Spätherbst 2006 geplant.

Auslober Stadt Frankfurt am Main
Dezernat für Sport- und Wohnungswesen, Sportamt

Wettbewerbsart Interdisziplinärer Realisierungswettbewerb

Wettbewerbsorganisation Hochbauamt

Preisgerichtssitzung 18.01.2006

Bauherr Sportamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.32

Christian Faust / Frau Lindmüller

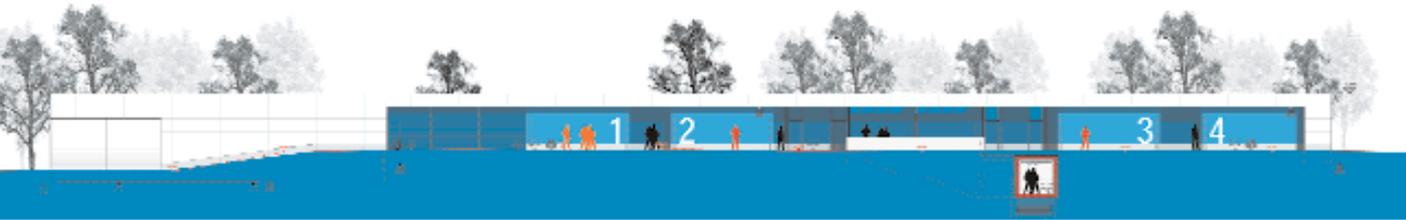
Planung Dierks Blume Nasedy, Frankfurt / Darmstadt

Klahn+Singer+Partner, Karlsruhe / Prof. Pfeifer und

Partner, Darmstadt

Bauzeit Spätherbst 2006 – Ende 2007

Gesamtkosten ca. 4.500.000,- € (1. BA)



Funktionsgebäude Eissporthalle

Frankfurt-Bornheim, Am Bornheimer Hang 4

Gebäudekonzept

Planungsziel ist die Entwicklung eines neuen Gesamt-erscheinungsbildes der Außenanlagen der Eissporthalle inklusive eines neuen Farbkonzeptes. Unter dem Motto „alles unter einem Dach“ werden die verschiedenen Funktionsbereiche – Umkleiden für Mannschaften/Trainer, Fahrzeughalle der Eismaschinen sowie verschiedene Lagerflächen – in einem Baukörper zusammengefasst. Allein die Integration der Fahrzeughalle spart insgesamt zwei Fünftel der Fassadenfläche ein. Durch den vorgelagerten, überdachten Außenbereich kann auf eine innere Erschließung verzichtet werden. Der 93 m lange Flachbau beherbergt auf 500 qm Nutzfläche vier Umkleidekabinen samt Wasch- und Duschräumen, zwei Räume für die Trainer, eine Halle für die Eismaschine sowie Lagerräume. Ergänzend zu dem Funktionsgebäude wird für Spieler und Besucher eine Fußgängerunterführung entstehen, die ein sicheres und gefahrenfreies Betreten der Eisfläche innerhalb des Außenrings ermöglicht. Der Zugang zu der Unterführung wird in den überdachten Vorbereich des Gebäudes integriert.



Konstruktion

Das Gebäude ist als reiner Holzbau – teils in Massivholzbauweise, teils in Skelettholzbauweise – konzipiert. Die Möglichkeit der Vorfertigung von ganzen Wandelementen trägt auch bei diesem Sportfunktionsgebäude zu einer wirtschaftlichen Gesamtlösung bei. Die Bodenplatte sowie die Dusch- und Waschbereiche werden in Stahlbeton hergestellt. Dadurch ist die Haltbarkeit in den feuchtigkeitsbelasteten Bereichen dauerhaft gewährleistet.

Bauherr Sportamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Tobias Pick

Planung und Bauleitung Arbeitsgemeinschaft

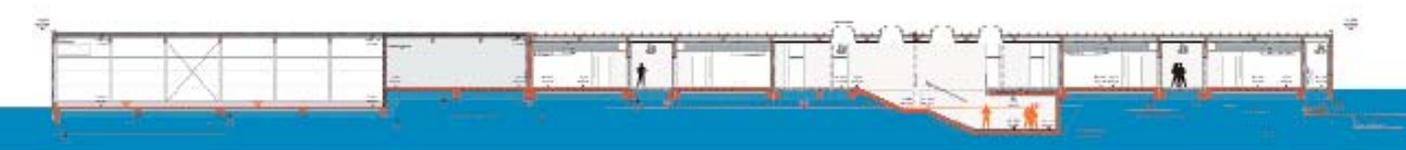
Schmitt Eschmann Sütterlin, Frankfurt

Bauzeit 03/2006 – 11/2006

Gesamtkosten 1.717.000,- €

Baukosten Gebäude 750.000,00 € / Tunnel 297.000,00 €

Baukosten Gebäude/qm BGF 936,00 €





Neubau Jugendhaus Nied

Frankfurt-Nied, Birminghamstrasse 119

Projektbeschreibung

In Frankfurt-Nied ist der Neubau eines Jugendhauses mit Jugendberatungsbüro geplant. Der bestehende provisorische Gebäudekomplex aus Containern soll abgerissen werden. Mit dem Neubau einer festen Jugendeinrichtung soll die soziale Infrastruktur für Jugendliche im Stadtteil deutlich verbessert werden.

Entwurf

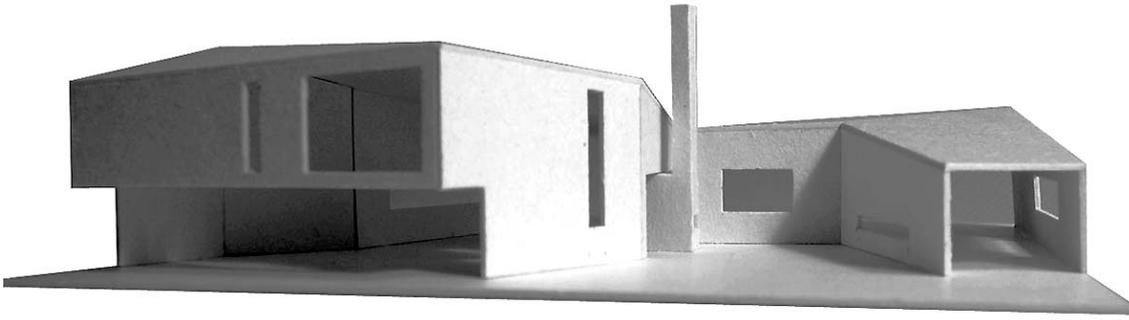
Das Architekturbüro plus+bauplan GmbH hat einen breiten Erfahrungshintergrund in der Planung von Jugendhäusern sowie bei der Einbeziehung von künftigen Nutzern in den Planungsprozess im Rahmen der partizipatorischen Teilnahme. Der Entwurf „Futuro“ ist das Ergebnis einer engen Abstimmung aller Planungsbeteiligten: In drei Workshops hat das beauftragte Büro die Planung mit den 14- bis 24-Jährigen künftigen Nutzern aus dem Stadtteil abgestimmt.



Auf rund 650 Quadratmetern können zukünftig die rund 80 regelmäßigen Besucher zwischen 14 und 24 Jahren, die von drei Sozialpädagogen betreut werden, ihre Freizeit verbringen. Als bauliche Besonderheit soll das vorhandene „Ufo“, eine futuristische Fensterfront, als einziges prägnantes Zeichen und Erkennungsmerkmal des bisherigen Gebäudes übernommen und in den geplanten Neubau integriert werden. An das Ufo, in dem eine Sitzgruppe untergebracht ist, wird sich eine Halle mit etwa 80 Quadratmetern Fläche, die als eine Art Marktplatz gedacht ist, anschließen. Im Erdgeschoss entstehen außerdem Räume der Jugendberatung, eine Küche, Toiletten, eine Werkstatt sowie ein Krafraum mit Trainingsgeräten. Das Obergeschoß nimmt geschlechtsspezifische Angebote auf, wie zum Beispiel einen reinen Mädchenbereich und einen Gruppenraum für die Jungen.

Bauherr Jugend- und Sozialamt,
Betreiber Projektgruppe Kind in Nied e.V.
Projektleitung Hochbauamt, 65.42/
Inge Peusquens-Fischer
Planung und Bauleitung
plus+bauplan GmbH, Neckartenzlingen
Bauzeit Vorauss. Frühjahr 2007 – Frühjahr 2008
Gesamtkosten 1.412.000,- €
Baukosten 857.862,- €
Baukosten/qm BGF 1.254,- €

In Planung



Neubau Jugendclub Stefan Zweig

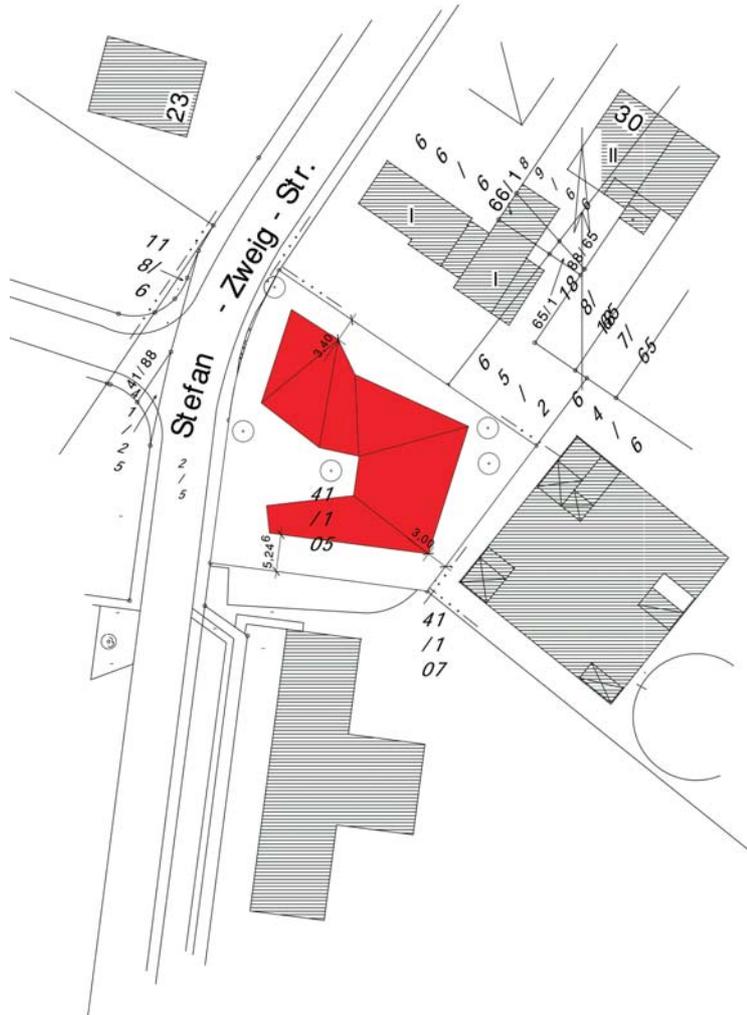
Frankfurt-Ginnheim, Stefan-Zweig-Strasse 16

Projektbeschreibung

Nach der bereits erfolgten Demontage des seit 1997 bestehenden Container-Provisoriums erhält der Jugendclub auf dem Grundstück in der Stefan-Zweig-Strasse ein „richtiges Haus“. Es soll im Herbst 2007 bezugsfertig sein. Mit dem Neubau soll die soziale Infrastruktur für Jugendliche im Stadtteil deutlich verbessert werden.

Gebäudekonzept

Der Entwurf des Architekturbüros Kränzle+Fischer-Wasels ist durch das markante, skulptural angelegte Erscheinungsbild des Gebäudes geprägt und wirkt sich in seiner heterogenen städtebaulichen Umgebung identitätsstiftend aus. Der mäandrierende Baukörper schmiegt sich um einen Innenhof und respektiert gleichzeitig den schönen Baumbestand. Auf einer Gesamtnutzfläche von rund 400 qm können die vorwiegend 14-20-Jährigen, die von zwei hauptamtlichen Pädagogen und zwei Honorarkräften betreut werden, zukünftig ihre Freizeit verbringen. Der Jugendclub ist überwiegend eingeschossig angelegt. Im Erdgeschoss sind die offenen Bereiche für die Jugendarbeit mit Café, Küche mit Bar, Mehrzweck-Mädchen- Computer- und Trainingsraum untergebracht, des Weiteren ein Besprechungszimmer, ein Büro und eine kleine Werkstatt. Im Obergeschoss befindet sich ein gemeinsam oder auch separat nutzbarer Gruppenraum.



Bauherr Jugend- und Sozialamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.42/
 Inge Peusquens-Fischer
Planung und Bauleitung Kränzle+Fischer-Wasels
 Architekten, Karlsruhe
Bauzeit 06/2006 – Herbst 2007
Gesamtkosten 1.577.000,- €
Baukosten 935.785,- €
Bauwerkskosten/qm BGF 1.319,- €

In Ausführung



Sanierung Sozialrathaus Bornheim

Frankfurt-Bornheim, Eulengasse 64

Bauliche Situation

Die Sozialrathäuser Bornheim und Obermain werden zusammengefasst. Durch diese Neuorganisation entfällt der bisherige Standort Obermain. Alle Beratungsleistungen werden ab Mitte 2007 an einem gemeinsamen Standort auf einer städtischen Liegenschaft in Frankfurt-Bornheim angeboten.

Gebäudekonzept

Das bestehende, 1964 errichtete Sozialrathaus ist modernen Beratungsstandards anzupassen. Der regelmäßige Publikumsverkehr erfordert eine klare Anordnung der Beratungsräume und der sonstigen Arbeitszimmer und Besprechungsräume. Darüber hinaus bedingt die Vertraulichkeit der Beratungsgespräche im Jugend- und Sozialamt Einzelarbeitsplätze. Büros, Warte- und Informationsbereiche erhalten eine klare neue Gliederung, um einen verbesserten Service und eine effektivere Besuchersteuerung des Publikumsverkehrs im Gebäude zu

gewährleisten. Auf der Abbruchfläche des rückwärtigen Altbaus wird ein Erweiterungsgebäude entstehen, in dem die Beratungsangebote für Senioren und Behinderte konzentriert werden. Alle Beratungsräume des Neubaus erhalten behindertengerechte Zuschnitte. Barrierefrei umgestaltet werden auch sämtliche Gebäudezugänge sowie die Übergänge zwischen Alt- und Neubau. Blickfang wird die Fassade des Neubaus, die durch ihr Spiel mit Licht und Schatten eine eindrucksvolle Struktur erhält. Der Altbau wird mit einem Wärmedämmverbundsystem und dem Einbau neuer Fenster entsprechend der Energieeinsparverordnung auf einen zeitgemäßen Stand der Technik gebracht. Der entstehende Gebäudekomplex mit seiner komplett sanierten Altbaufassade zur Eulengasse hin erhält Licht durch einen großzügigen Innenhof. Das neu gestaltete übersichtliche Foyer mit einer zentralen Anlaufstelle für Informationen sorgt für eine bürgerfreundliche Eingangssituation.



Bauherr Jugend- und Sozialamt Frankfurt
Projektleitung Hochbauamt, 65.42 / Nicole Zielinski
Planung Christl & Bruchhäuser Architekten, Frankfurt
Bauleitung Faust, Rödermark
Bauzeit 12/2005 – 07/2007
Gesamtkosten 7.000.000,- €
Baukosten 4.500.000,- €

In Ausführung



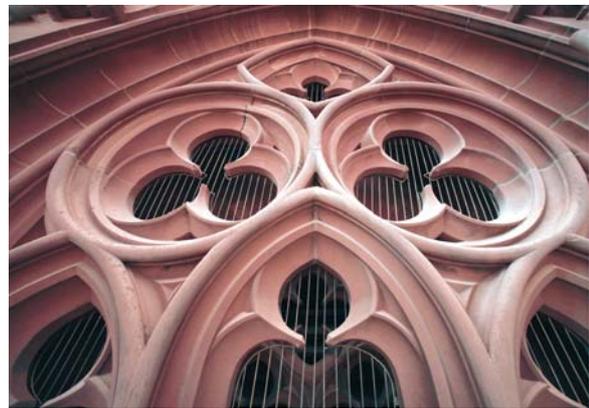
St. Bartholomäus-Dom

Sanierung des gotischen Westturms Frankfurt-Innenstadt, Domplatz

2. Bauabschnitt

Seit Juni 2006, mit der Beendigung des 2. Bauabschnittes und pünktlich zum Beginn der Fußballweltmeisterschaft, präsentiert sich das historische Wahrzeichen Frankfurts wieder frei von Gerüsten weithin sichtbar. Die filigran gearbeitete gotische Bauzier des Oktogongeschosses im mittleren Turmbereich stellte die Steinmetze vor besondere handwerkliche Herausforderungen. In diesem Bereich handelt es sich um fast 7.000 qm vorwiegend stark profilierte Sandsteinoberflächen und ca. 1.200 Zierelemente. Sie wurden im Rahmen des 2. Bauabschnitts in traditioneller Weise mit Hammer und Meißel in Main sandstein aus Steinbrüchen bei Miltenberg neu gefertigt und eingesetzt. Absandende Natursteinoberflächen erhielten eine konservatorische Behandlung mit Kieselsäure, um die Oberflächen wieder zu verfestigen. In weiten Bereichen sind fehlende oder schadhafte Fugenmör-

tel gegen traditionelle Kalkmörtel ausgetauscht worden. Sämtliche korrodierten Eisen- und Stahlteile wurden überarbeitet. Hierzu ist insbesondere die komplizierte Instandsetzung der ca. 28 Meter hohen Eckfialen des Turm- oktogons wegen statischen Mängeln erwähnenswert. Die Natursteinflächen wurden in einem speziellen Verfahren mit Glaspudermehl von der Kruste aus Staub- und Rußpartikeln gereinigt. Parallel zum 2. Bauabschnitt wurde das große Schieferdach instand gesetzt sowie die Sanierung der beiden Dachreitertürmchen durchgeführt. Ein 3. Bauabschnitt ab Frühjahr 2007 wird die umfangreichen Putzflächen und Steinrestaurierungen im unteren Bereich des Domturms umfassen. Dazu wird im unteren Bereich des Domturms ein neues Gerüst bis in 40 m Höhe neu erstellt werden. Die Fertigstellung des 3. Bauabschnitts wird die Gesamtanierung des Domturms voraussichtlich im Herbst 2008 endgültig beschließen.



Bauherr Referat für kirchliche Angelegenheiten
Projektleitung und Bauleitung
 Hochbauamt, 65.41 / Robert Sommer
Fachbauleitung und Steingutachten Labor für
 Erforschung und Begutachtung umweltbedingter
 Gebäudeschäden, München
Natursteinrestaurierung Fa. Bauer + Bornemann
 Steinrestaurierung, Bamberg
Gebäudestatik Hochbauamt
 Büro für Baukonstruktionen, Karlsruhe
Bauzeit (2. BA) 11/2003-06/2006
Gesamtkosten (1.- 2. BA) 5.500.000,- €



In Ausführung



Außeninstandsetzung der Leonhardskirche

Frankfurt-Altstadt, Alte Mainzer Gasse 23

Baugeschichte

Die St. Leonhardskirche gilt zusammen mit dem Dom als der bedeutendste historische Baubestand in Frankfurt. Ihre spätgotischen Glasmalereischeiben gehören zum wertvollsten mittelalterlichen Glasfensterbestand in Hessen. Vom romanischen, ab 1219 errichteten Vorgängerbau sind am Außenbau noch die beiden Türme sowie große Teile der Westwand erkennbar. Zwischen 1425 und ca. 1520 wurde der Kirchenbau zu einer fünfschiffigen spätgotischen Hallenkirche umgebaut und erweitert. Die letzte Außeninstandsetzung der Kirche fand in den Jahren 1926/27 statt. Dabei wurde auch der Außenputz vollständig erneuert. Während des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg in den Jahren 1946-47 mussten alle Dachstühle erneuert werden. Das Kirchenschiff wird durch das steile, mit Naturschiefer gedeckte Satteldach geprägt. Der auf der Ostseite des Baues errichtete, lang gestreckte Chorraum ist in der Art eines filigranen „Glashäuses“ durch hohe Fenster, belichtet.

Einrüstung

Die Außeninstandsetzung der Kirche wird in zwei Teilabschnitten durchgeführt. Der erste Teil begann im Juli 2005 mit der Einrüstung der beiden Türme, des Chores und der seitlichen Anbauten. Aufgrund der verschiedenartigen Baukörper und der steilen Hauptdachflächen war ein aufwändiges Außengerüst zu planen. Statisch und konstruktiv besonders kompliziert gestaltete sich die Einrüstung der beiden weitgehend von Dachflächen umgebenen Türme. Zum Bau der stabilen Wetterschutzdächer für die Sanierung der Turmhauben waren spezielle Stahlkonstruktionen notwendig. Die Lastableitung erfolgte über die Mauerkronen der Gewölbe, denn die stählernen Dachstühle aus der Nachkriegszeit sind gemäß den statischen Untersuchungen so schwach dimensioniert, dass sie keine zusätzlichen Lasten aufnehmen konnten.

In Ausführung



Schadensbild und Instandsetzungsmaßnahmen

Am aufgehenden Mauerwerk waren zahlreiche Risse im ca. 80 Jahre alten Außenputz vorhanden. Die meisten der statischen Problempunkte waren auf mangelhafte Anschlüsse der späteren Anbauten an das romanische Kernbauwerk zurückzuführen. Die Mauerwerkssanierung erfolgte durch Rissinjektionen mit speziellen Verpressmörteln. Die Fassaden der Kirche sind mit Strebe Pfeilern, Fenstergewänden, Sockeln, Gesimsen etc. aus Naturstein gegliedert. Vor allem am Chor befinden sich filigrane Maßwerke aus rotem Sandstein. Alle schadhaften Natursteinteile sowie mangelhaften Mörtelergänzungen der 1970er Jahre wurden ausgebaut und gegen Ergänzungen aus einem geeigneten Sandstein ersetzt. Alle Ver fugungen waren zu erneuern, an geschädigten Steinoberflächen wurden konservierende Arbeiten durchgeführt. Die Turmhelme mit ihrer Bausubstanz aus dem 13. Jahrhundert weisen verschiedenartige Schadensbilder auf. Die mittelalterlichen Kuppelkonstruktionen bestehen aus einem weichen Quellkalk und sind aus kleineren und größeren Bruchsteinen gemauert. An beiden Turmhelmen wurde bei der Sanierung in den Jahren 1926-27 außen- und innenseitig Spritzbeton mit Bewehrungsmatten aufgebracht. Aufgrund der mangelhaften

Abdichtungen ist das Mauerwerk hier feucht und schadhaf. Nach Abnahme der Betonschalen wurden eine Schiefstellung von 13 cm der nördlichen Turmhaube sowie diverse Risszonen im Mauerwerksgefüge nachgewiesen, so dass in Abstimmung mit der Denkmalpflege eine Abtragung der historischen Turmhaube und ein Wiederaufbau entschieden wurde. Die südliche Turmhaube konnte erhalten und saniert werden. Die romanische Gliederung im Bereich der Schallarkaden – bestehend aus rotem Mainsandstein – war durch bauschädliche Salze stark geschädigt, die zeitaufwändiger Entsalzungsmaßnahmen bedurften. Nach altem Vorbild wurde der neue Außenputz als reiner Kalkputz rekonstruiert. Die Farbgebung in einem hellen Ockerton erfolgte durch die Beimischung von natürlichen Sanden. Sowohl am historischen spätmittelalterlichen Dachstuhl der südlich angrenzenden Leonhardskapelle als auch an den wieder aufgebauten Dachstühlen der Nachkriegszeit waren Holzschäden und konstruktive Mängel zu beseitigen. Auch die Schieferbeläge in „altdeutscher Deckung“ wiesen zahlreiche Mängel auf und wurden komplett ausgetauscht. Die wertvollen spätgotischen Farbverglasungen erhalten als Schutzmaßnahme eine neue, thermische Außenschutzverglasung.

Bauherr Referat für kirchliche Angelegenheiten
Planung und Projektleitung
 Hochbauamt, 65.41 / Robert Sommer
Bauleitung Dipl.-Ing. Rinkon/von Wedel, Frankfurt
Statik Büro für Baukonstruktionen, Karlsruhe
Naturstein Fachplanung Labor Dr. Ettl + Dr. Schuh,
 München / Restaurator Stefan Klöckner, Gelnhausen
Dachsanierung Fachplanung
 Architekturbüro Thomas Heinrich, Dornburg
Bauzeit 06/2005 – Frühjahr 2008
Gesamtkosten 3.000.000,- €
Baukosten 2.100.790,- €





Neubau Bauteil K, Städtische Kliniken Höchst

Frankfurt-Höchst, Gotenstraße 6-8

Projektbeschreibung

Die Städtischen Kliniken Höchst nehmen als Klinikum der höchsten Versorgungsstufe und akademisches Lehrkrankenhaus der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt eine herausragende Stellung im Rhein-Main Gebiet ein. Im Rahmen einer von Wörner + Partner erstellten Zielplanung zur Neuordnung des gesamten Klinikgeländes wurden bis Sommer 2002 ein erster und bis Herbst 2005 ein zweiter Bauabschnitt realisiert. Der dreigeschossige Bauteil K wird durch Realisierung weiterer Bausteine der baulichen Zielplanung in den nächsten Jahren Schritt für Schritt weiter ergänzt werden. In dem dreigeschossigen Funktionsneubau werden zentrale Funktionen des Krankenhauses an einem Standort zusammengeführt.

Gebäudekonzept

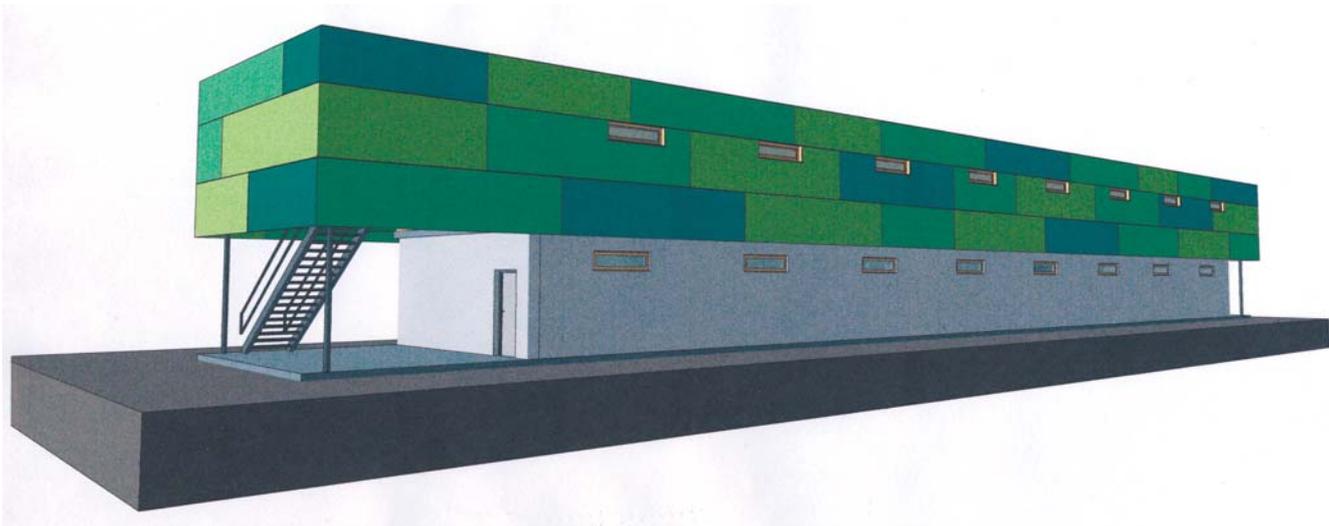
Im Erdgeschoss beherbergt das neue Funktionsgebäude die Zentrale Notfallaufnahme und eine interdisziplinäre Aufnahmeabteilung mit zwei separaten Eingängen für Liegendkranke und gehfähige Patienten. Im 1. Obergeschoss wurde eine neue Operationsabteilung mit sechs interdisziplinär zu nutzenden Operationssälen eingerichtet, im 2. Obergeschoss findet eine Zentrale Interdisziplinäre Intensivpflegestation mit 21 Betten Platz. Die bereits 2003 erfolgte Fertigstellung des neuen Wirtschaftshofes und der Neubau des Funktionsgebäudes führen zu

einer wesentlich verbesserten verkehrstechnischen Anbindung der Städtischen Kliniken und einer kompletten Entzerrung der bisher beengten Ver- und Entsorgungsverhältnisse. Der Entwurf des Büros Wörner + Partner kombiniert gelungene Architektur und effiziente Ablauforganisation: Der neue in Betonskelettbauweise erstellte, kompakte Baukörper ist gestalterisch durch eine klare Linienführung und Scharfkantigkeit gekennzeichnet. Wie eine Haut spannt sich die rotgetönte Faserzementfassade um das Grundgerüst. Dieser Eindruck wird durch die zweiten, plan mit der Fassade abschließenden Scheiben der in anthrazitfarbenen Fensterleibungen liegenden Alufenster noch erhöht. Die strenge Grundstruktur des Gebäudes wird überlagert durch einige wenige aus der glatten Fassade springende aluminiumverkleidete Fensterelemente, durch den sich aus der Haut schiebenden gläsernen Ambulanzeingang und durch einen ebenfalls in Profilbauglas erstellten kleinen Baukörper, den Eingang der neuen Liegendkrankenvorfahrt an der Gotenstraße. Das gesamte Haus durchzieht ein Farbkonzept aus abgestuften Grautönen für die Einbaumöbel und die Böden, je nach Funktionsbereich aus Betonwerkstein, Linoleum oder Kautschuk, und vorwiegend weißen, aber auch roten, gelben und orangefarbenen Wänden.



Bauherr Städtische Kliniken Höchst
Planung Wörner+Partner, Frankfurt
Projektleitung Hochbauamt, 65.42 / Claus Chowanietz
Bauleitung FAAG, Frankfurt
Bauzeit 12/2002 – 11/2005
Gesamtkosten 23.000.000,- €
Baukosten 19.000.000,- €

Fertig gestellt



Neubau Betriebshof Hauptfriedhof

Frankfurt-Eckenheim, Eckenheimer Landstrasse 188

Gebäudekonzept

Das Grundstück für den geplanten Neubau befindet sich auf dem Gelände des Hauptfriedhofs. Dort unterhält das Grünflächenamt bereits einen Betriebshof. Die derzeit noch vorhandenen Fahrzeughallen werden aufgrund von Baufälligkeit abgebrochen. Der Entwurfsgedanke ist ein möglichst kompaktes Gebäude, das die vorhandene Gelände- und Infrastruktur des Grundstücks nutzt. Dazu wird der Neubau mit einer Nutzfläche von 503 qm entlang der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Das Raumprogramm sieht auf zwei Geschossen neben Büroflächen auch Umkleiden, Nasszellen, eine Teeküche und einen Pausenraum im OG vor. Weiterhin sind Garagen für Betriebs-Pkw und größere Betriebsfahrzeuge, sowie Lagerflächen für Werkzeuge und Materialien im EG geplant. Im Zuge des Neubaus werden die angrenzenden Außenanlagen und entsiegelten Flächen neu gestaltet.

Konstruktion und Technik

Das Erdgeschoss wird als Stahlbeton-Skelett mit Mauerwerksausfachungen ausgeführt, während das Obergeschoss als Holzständerkonstruktion mit ausfachender Wärmedämmung realisiert wird. Das Obergeschoss erhält an beiden Enden des Gebäudes eine Treppe. Diese liegen außen, sind aber durch das auskragende Obergeschoss vor Witterung weitgehend geschützt. Das Gebäude erhält ein Flachdach. Die gesamte Haustechnik kann kostengünstig über die Anbindung an den Altbau sichergestellt werden. Auch die Heizungsanlage wird an den Altbau angeschlossen: Diese wird im Rahmen der derzeitigen Erneuerung auf eine Holzpelletheizung umgestellt und um die erforderlichen Kapazitäten für den geplanten Neubau erhöht.



Bauherr Grünflächenamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.42 / Astrid Korb
Entwurfsplanung Hochbauamt Frankfurt
Ausführungsplanung und Bauleitung Architekturbüro
 Christian Ohm, Frankfurt
Bauzeit ca. 4 Monate
Gesamtkosten 1.235.170,- €
Baukosten 767.902,- €
Baukosten/qm BGF 1.122,- €

In Planung



Neubau Funktionsgebäude Sportanlage Rebstock

Frankfurt-Bockenheim, Am Römerhof

Bauliche Situation

Die Neugestaltung des nördlichen Frankfurter Mainufers am „Nizza“ machte eine Verlegung der Sportanlage der Frankfurter Rollsportler notwendig. Der neue Standort auf einer Freifläche im südlichen Bereich des Geländes Am Römerhof bot ausreichend Platz für ein neues Sportfunktionsgebäude, Sportfläche und Stellplätze.

Gebäudekonzept

Das Gebäude, das nach nur 6-monatiger Bauzeit den Nutzern übergeben werden konnte, ist ein schlichter Kubus mit einer farbigen horizontal gegliederten Holzverschalung. Aus diesem Kubus wurden überdachte Terrassenbereiche „herausgeschnitten“ und mit einer flächigen naturfarbenen Holzverkleidung abgesetzt. Der Baukörper ruht auf einem Betonsockel, der zugleich als Sitzfläche für den Schuhwechsel oder auch Zuschauer-sitzbank genutzt werden kann. An einer Gebäudeecke ist ein Vereinsraum mit großzügigem Ausblick über die Sportanlagen platziert. Ferner nimmt das Gebäude Umkleideräume, Duschen, Toiletten, einen Schiedsrichter-

raum und die notwendigen Lagerräume für Technik und Geräte auf. Um die Baukosten möglichst niedrig zu halten, kamen mehrheitlich vorgefertigte Bauteile zum Einsatz, die direkt auf der Baustelle montiert wurden. Sowohl an der Außenseite als auch im Innenbereich sorgt die Holzverkleidung für einen behaglichen Eindruck. Die Nasszelle wurde in Massivbauweise errichtet. Damit erhält ein weiterer Frankfurter Sportverein ein ansprechendes funktionales und doch kostengünstiges Sportgebäude aus der vom Hochbauamt entwickelten Baureihe Funktionsgebäude für Sportvereine Typ Frankfurt.



Bauherr Grünflächenamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Christian Faust
Planung und Bauleitung
 Joachim Schwarzenberg, Frankfurt
Bauzeit 09/2005 – 03/2006
Gesamtkosten 390.000,- €
Baukosten 347.000,- €
Baukosten/qm BGF 1.388,- €

Fertig gestellt



Neubau Café / Restaurant Siesmayer

Palmengarten Frankfurt-Westend, Siesmayerstrasse

Gebäudekonzept

Das neue Cafe im Palmengarten ersetzt die ursprüngliche Cafeteria, die im Zuge des Neubaus bis auf den Keller abgerissen wurde. An ihrer Stelle erstreckt sich entlang an der Gartengrenze zur Siesmayerstrasse nun ein eingeschossiger Neubau, der Platz für je 150 Gäste im Innen- und Außenbereich bietet. Das Café kann sowohl von der Straßenseite betreten werden als auch zur Rast während eines Palmengartenbesuchs genutzt werden. Über beide Zugänge gelangt man ebenerdig und somit behindertengerecht in das Gebäude. Zum Garten hin mit Blick auf den See und die Außenanlagen des Palmengartens öffnet sich eine großzügige Terrasse des Cafés, in deren überwiegend wassergebundener Oberfläche Anpflanzungen mit Olivenbäumen vorgenommen wurden.



Innenausstattung

Der Innenraum öffnet sich mit einer großflächigen Verglasung zur Palmengartenseite (Westen) und Straßenseite (Osten) und wird mittels eines Oberlichtes im zentralen Bereich des Gastraumes natürlich belichtet und unterstützend belüftet. Eine hochwertige Innenausstattung mit edlen Hölzern, Naturstein und klassischen, in dunklem Leder gehaltenen Sitzbänken lädt zum Verweilen ein und unterstreicht das Konzept einer modernen und stilvollen Gastronomie, die sowohl den Besucher des Palmengartens anspricht als auch dem Abendpublikum ein gepflegtes Ambiente bietet.

Bauherr Palmengarten
Projektleitung Hochbauamt, 65.33 / Walter Arnold
Projektsteuerung Hochbauamt /
 B & S Consulting Ing.-Ges.mbh Frankfurt
Planung und Bauleitung Turkali Architekten Frankfurt
Bauzeit 09/2003 – 05/2004
Gesamtkosten 1.400.000,- €
Baukosten 1.940.000,- €



Fertig gestellt



Rekonstruktion Festsaal, Umbau und Sanierung Palmengarten Gesellschaftshaus

Frankfurt-Westend, Palmengartenstrasse

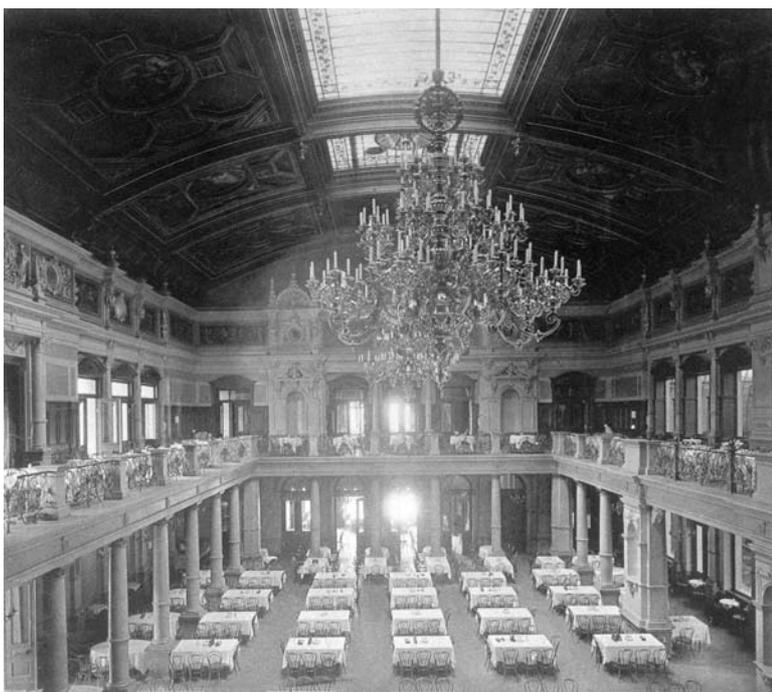
Die Stadt Frankfurt plant die umfassende Sanierung des Gesellschaftshauses des Palmengartens und seine Wiedereröffnung im Jahr 2009 als multifunktionales Veranstaltungszentrum. Neben einem Restaurant im klassisch-modernen Elsaesser-Flügel werden zukünftig zwei Biergärten, sowie Tagungs- und Banketräume den Gastronomie- und Veranstaltungsrahmen rund um den historischen Festsaal bilden.

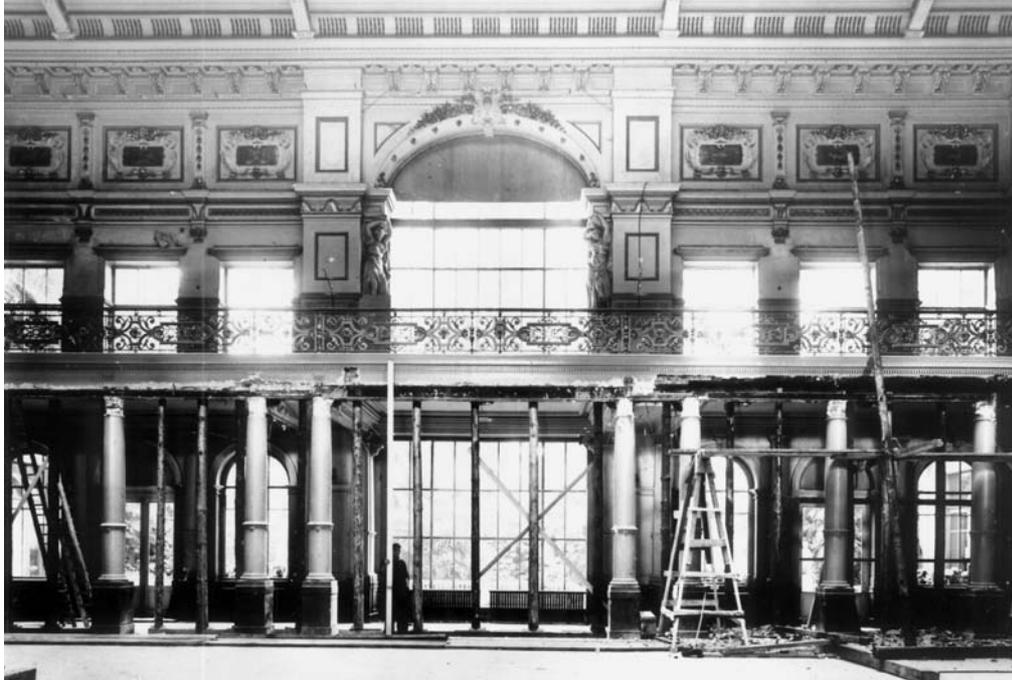
Baugeschichte

In der südlichen Parkhälfte, auf einem zentralen Plateau der Gartenanlage gelegen, nimmt das Gesellschaftshaus seit jeher eine prominente Stellung innerhalb des Frankfurter Palmengartens ein. Das Gebäude von Friedrich Kayser 1871 errichtet, brannte 1878 vollständig ab, wurde aber bereits im folgenden Jahr von Heinrich Theodor

Schmidt, unter Mitwirkung von Friedrich Thiersch, wieder aufgebaut. 1928 erfolgte mit dem Umbau des Südflügels im Stil der klassischen Moderne durch die Architekten Martin Elsaesser und Ernst May eine radikale Abkehr von der Architektur des Historismus.

In den 50er Jahren wurde das im zweiten Weltkrieg beschädigte Vestibül auf der Westseite durch einen Neubau ersetzt. Im Zuge dieser Baumaßnahmen wurde auch der Festsaal stark verändert. Die reich dekorierten Wandflächen und das Deckenoberlicht wurden durch eine Akustikverkleidung im Stil der 50er-Jahre abgedeckt. Die Sandsteinsäulen der Festsaalgalerie wurden abgebrochen und durch wenige schlanke Stahlstützen ersetzt. Durch diese eingebrachten Veränderungen verlor der Saal seine ursprüngliche architektonische Ordnung und die lichte Offenheit zum Außenraum.





Entwurfskonzept

Neben der Restaurierung des historischen FestsaaIs und der Wiederherstellung der Sandsteinsäulen sieht das Konzept des Architekturbüros David Chipperfield Architects einen Teilabriss und Neubau auf der Westseite, im Bereich der Anbauten aus den 1950er- und 60er-Jahren, vor. Für den historisch ebenfalls bedeutsamen Erweiterungsbau auf der Südseite ist eine Sanierung nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorgesehen. Durch die Verwendung von Materialien und Oberflächen, in Anlehnung an die Gestaltung der 1920er-Jahre, soll das ursprüngliche Erscheinungsbild wieder aufgenommen werden.

Baukonstruktion

Das Tragkonzept des neuen Westanbaus wurde unter Berücksichtigung des Erhalts des bestehenden Untergeschosses entwickelt. Die Lasten der neuen Bauteile, die vor allem die umfangreichen neuen Technikbereiche in den Obergeschossen aufnehmen, werden durch das Untergeschoss hindurch in neue Einzelfundamente abgeleitet. Das Risiko von großflächigen Eingriffen im Bereich der historischen Bestandsfundamente wird dadurch erheblich reduziert. Diese ungewöhnliche Durchdringung von Neubau und Bestand ist das Ergebnis vergleichender Konzeptstudien, die durch die Architekten in Zusammenarbeit mit dem Tragwerksplaner erstellt wurden. Sie erwies sich als optimaler Kompromiss hinsichtlich Nutzung, Gestaltung und Baukosten.

Gebäudetechnik

Eine große Herausforderung stellt die Integration der umfangreichen Kühlung in den historischen Festsaal dar. Zur Erfüllung der hohen Anforderungen an das Raumklima wurde eine hoch auflösende CFD-Simulation durchgeführt, um die denkmalpflegerischen Vorgaben einhalten zu können. Die zu erwartenden Lufttemperaturen und -geschwindigkeiten im Festsaal konnten damit im dreidimensionalen Computermodell bis in kleinste Einzelbereiche vorweg genommen werden. Auf der Grundlage der Simulationsergebnisse wird die Erfüllung der Behaglichkeitskriterien nun zielgerichtet auf die Aufenthaltsbereiche der Besucher ausgerichtet, wodurch der Umfang der notwendigen Einbauten im denkmalgeschützten Innenraum erheblich reduziert wird.



Bauherr Palmengarten
Projektleitung Hochbauamt, 65.33 / Walter Arnold
Planung David Chipperfield Architects
Bauzeit 03/2007 – 03/2009
Gesamtkosten 29.210.000,- €

Energiemanagement

Das Energiemanagement des Hochbauamtes verfolgt das Ziel, die Energie- und Wasserkosten für die ca. 1.000 Liegenschaften mit städtischer Nutzung zu senken. Dies wird im Wesentlichen durch die drei Maßnahmenpakete **Energiecontrolling, Betriebsoptimierung und Investive Maßnahmen** erreicht:

Energiecontrolling

Unter Energiecontrolling versteht man die zeitnahe Erfassung, Auswertung und Überwachung der Verbrauchswerte, Kosten und Emissionen für Energie und Wasser. Die Kosten für Heizenergie-, Strom und Wasser in den städtischen Liegenschaften (ohne Eigenbetriebe, Gesellschaften und Stiftungen) liegen derzeit bei ca. 23 Mio. €. In Abbildung 1 ist die Verbrauchsentwicklung auf der Basis der Energierechnungen für die letzten 16 Jahre dargestellt. Man erkennt, dass gegenüber dem Vergleichsjahr 1990 im Mittel 14 % Strom, 17 % Heizenergie und sogar 58 % Wasser eingespart werden konnten:

Die Abrechnungsdaten der Versorgungsunternehmen sind für ein ambitioniertes Energiecontrolling häufig untauglich, da vielfach nur eine jährliche Ablesung zu

wechselnden Zeitpunkten erfolgt oder Daten verspätet geliefert werden. Daher werden die monatlichen Ableseungen der Hausverwalter für ca. 175 Liegenschaften in einer Datenbank bei der Abteilung Energiemanagement erfasst und quartalsweise ausgewertet. Die Auswertungen werden dann jeweils im Internet unter www.stadtfrankfurt.de/energiemanagement veröffentlicht. Da auch die monatlichen Ablesungen nur begrenzte Aussagekraft haben, wurde ein System zur automatischen Verbrauchserfassung aufgebaut. Dabei werden die Zähler mit Impulsausgängen ausgestattet und auf Datenlogger aufgeschaltet. Diese Datenlogger speichern viertelstündlich die Verbrauchswerte aller verbundenen Zähler und werden einmal täglich von der Leitzentrale im Hochbauamt ausgelesen. Abbildung 2 zeigt als Beispiel einer Auswertung das Lastprofil des Museums für moderne Kunst. Mit diesem System können z. B. Nacht- und Wochenendaussparungen sowie Leckagen in Wasserleitungen sehr präzise und zeitnah überwacht werden. Im Juni 2006 sind ca. 130 Liegenschaften mit ca. 627 Zählern auf das System aufgeschaltet. Die Auswertungen werden ebenfalls im Internet veröffentlicht. Zum Energiecontrolling gehört

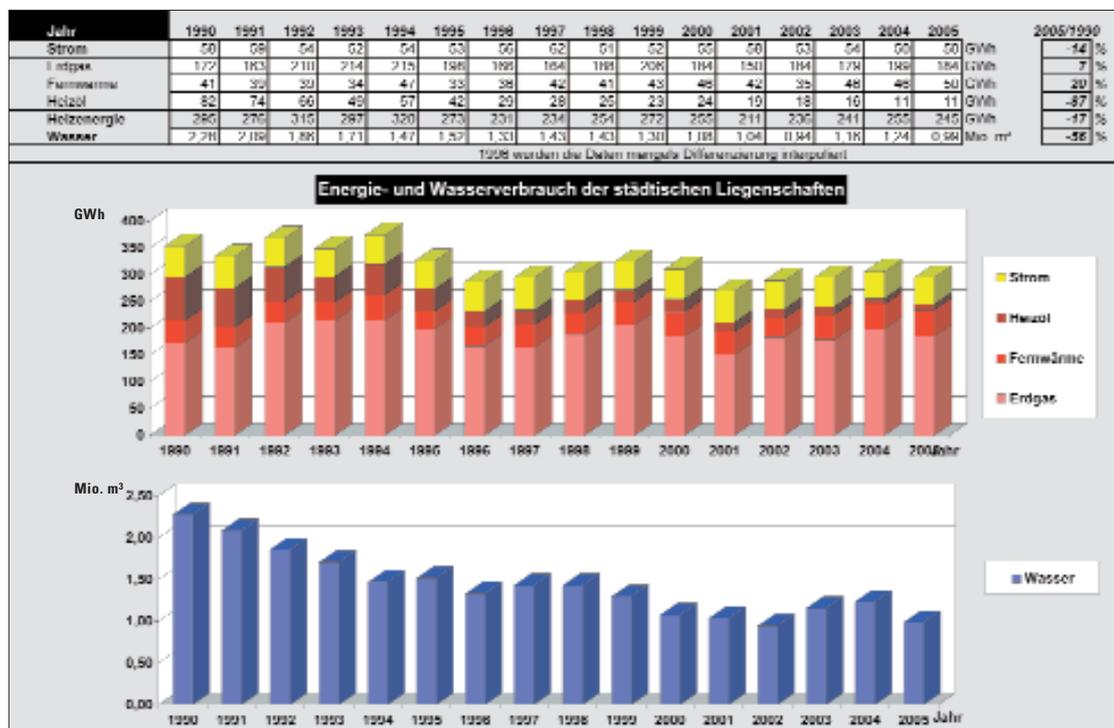


Abbildung 1: Entwicklung der Verbrauchswerte für Heizenergie Strom und Wasser in den städtischen Liegenschaften von 1990 bis 2005

Das Hochbauamt-Team



auch die Überprüfung und Optimierung der Energielieferverträge. Neben den zahlreichen Einzelvertragsüberprüfungen wurden mit der Mainova AG und der Süwag AG Rahmenvereinbarungen zur Strom-, Gas- und Fernwärmelieferung abgeschlossen. Dadurch können zusätzlich zu den Strompreissenkungen infolge der Liberalisierung jährliche Einsparungen in Höhe von ca. 1 Mio. € erzielt werden. Im Jahr 2007 ist eine Ausschreibung der gesamten Stromlieferung auf der Basis der gesammelten Lastprofile geplant. Eine völlig neue Aufgabe im Bereich des Energiecontrollings wird die Erstellung von Energieausweisen sein. Nach der EU-Gebäuderichtlinie muss künftig in allen öffentlichen Gebäuden mit mehr als 1.000 qm Nettogeschossfläche ein Ausweis über die Energieeffizienz von Gebäuden öffentlich ausgehängt werden. Die Umsetzung in nationales Recht steht noch aus, aber voraussichtlich wird hier auch ein verbrauchs-

basierter Ausweis zugelassen sein. Abbildung 3 zeigt den Entwurf der Abteilung Energiemanagement für einen derartigen Ausweis am Beispiel des Hochbauamtes in der Gerbermühlstraße 48.

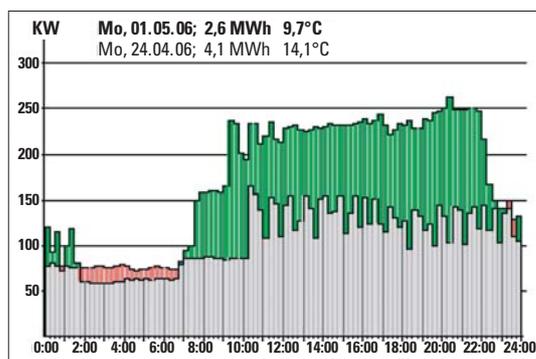


Abbildung 2: Strom-Lastprofil
Museum für moderne Kunst
am 01.05.06 (Vergleich mit 24.04.06)

STADT FRANKFURT AM MAIN		Hochbauamt Energiemanagement	
Energieverbrauchsausweis			
Hochbauamt, Gerbermühlstraße 48			
Nutzung	Bezugsgröße		Anteil
Verwaltungsgebäude	9.711 m ²	Nettfläche	97%
Verpflegungseinrichtungen	350 m ²	Nettfläche	3%
Summe	10.061 m ²	Nettfläche	100%
Verbrauch	Wärme	Strom	Wasser
Verbrauch 2003	75 kWh/m ²	35,5 kWh/m ²	205 l/m ²
Verbrauch 2004	69 kWh/m ²	40,1 kWh/m ²	228 l/m ²
Verbrauch 2005	77 kWh/m ²	40,7 kWh/m ²	239 l/m ²
Klassifikation 2005*	Wärme	Strom	Wasser
A sehr effizient	0 - 76	0 - 14,3	0 - 101
B	77 - 95	14,4 - 20,0	102 - 146
C	96 - 112	20,1 - 25,8	147 - 189
D	113 - 130	25,9 - 32,4	190 - 235
E	131 - 153	32,5 - 41,1	236 - 294
F	154 - 194	41,2 - 55,9	295 - 397
G ineffizient	195 -	56,0 -	398 -
Kosten 2003	35.582 €	61.549 €	9.230 €
Erläuterungen			
Die Verbrauchswerte werden beeinflusst durch den baulichen Zustand, die Betriebsführung und das Nutzerverhalten.			
Im Jahr 2004 wurde ein neuer Serverraum eingerichtet.			
Die Beleuchtung in den Büroräumen wurde 1999 bereits saniert.			
Bauliche Maßnahmen	Kosten	Nutzen	
Einbau von Bewegungsmeldern in den Fluren	2.000 €	500 €/a	
Einbau von Trockenurinalen	15.000 €	1.000 €/a	
Betrieb/Nutzerverhalten	Nutzen		
Abschalten der Beleuchtung bei ausreichendem Tageslicht	4.100 €/a		
Lüftung nur kurz und stoßweise	3.000 €/a		
Konsequente Nutzung der Sparfunktion an Toilettenspülungen	1.200 €/a		
* Klassengrenzen auf der Basis der Datenerhebung 2005 des IEMB und Berechnungen des DST Der Ausweis wurde erstellt von: Dipl.-Ing. Mathias Linder 09.08.2006			
Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.stadt-frankfurt.de/energiemanagement Ihre Ideen zur Energieeinsparung bitte an: energiemanagement@stadt-frankfurt.de			

Abbildung 3: Entwurf eines Energieverbrauchsausweises für das Hochbauamt



Betriebsoptimierung

Zur Betriebsoptimierung gehört die Überprüfung und energiesparende Einstellung von Regelanlagen und Zeitschaltuhren vor Ort. Entscheidend dafür ist eine entsprechende Schulung und Einweisung des Betriebspersonals, welches im Regelfall den liegenschaftsverwaltenden Ämtern untersteht. Hierfür ist ein Seminarprogramm für Energiebeauftragte entwickelt worden, welches an vier Tagen die wichtigsten Kenntnisse in den Bereichen Controlling, Heizenergie-, Strom- und Wassereinsparung vermittelt. Dazu werden umfangreiche Informationsmaterialien zur Verfügung gestellt. Einspar-techniken werden anhand von Demonstrationsmodellen eingeübt und Messgeräte stehen leihweise zur Verfügung. Plakate, Faltblätter und Aufkleber dienen der Motivation der Gebäudenutzer. Die Anmeldung zur nächsten Seminarreihe erfolgt ebenfalls über das Internet. Da die Motivation der Gebäudenutzer und des Betriebspersonals für die Einsparung eine wesentliche Rolle spielt, hat das Energiemanagement des Hochbauamtes

ein Programm zur Erfolgsbeteiligung für Nutzer entwickelt, das vom Magistrat verabschiedet wurde. Danach erhält eine Liegenschaft 50 % der nutzerbedingten Energie- und Wasserkosteneinsparungen. Davon kann die Hälfte als persönliche Prämie an den/die Energiebeauftragten ausgezahlt werden. Die verbleibenden 50 % stehen für investive Energie- und Wassersparmaßnahmen zur Verfügung. Liegenschaften, die sich für das Programm interessieren und ebenfalls von der Erfolgsbeteiligung profitieren wollen, können sich melden unter: energiemanagement@stadt-frankfurt.de.

In Abbildung 4 sind die über dieses Programm eingesparten Kosten im Jahr 2005 dargestellt. Ein neues Projekt im Rahmen der Betriebsoptimierung ist der Aufbau einer herstellerunabhängigen Leittechnik. Ziel ist, die Betriebsführung aller regelungstechnischen Anlagen mit einer einheitlichen Benutzeroberfläche zu versehen. Hiermit soll die Benutzerfreundlichkeit erhöht werden und die Fernbedienung von anderen Arbeitsplätzen im städtischen Netz gefördert werden. Da das System eine

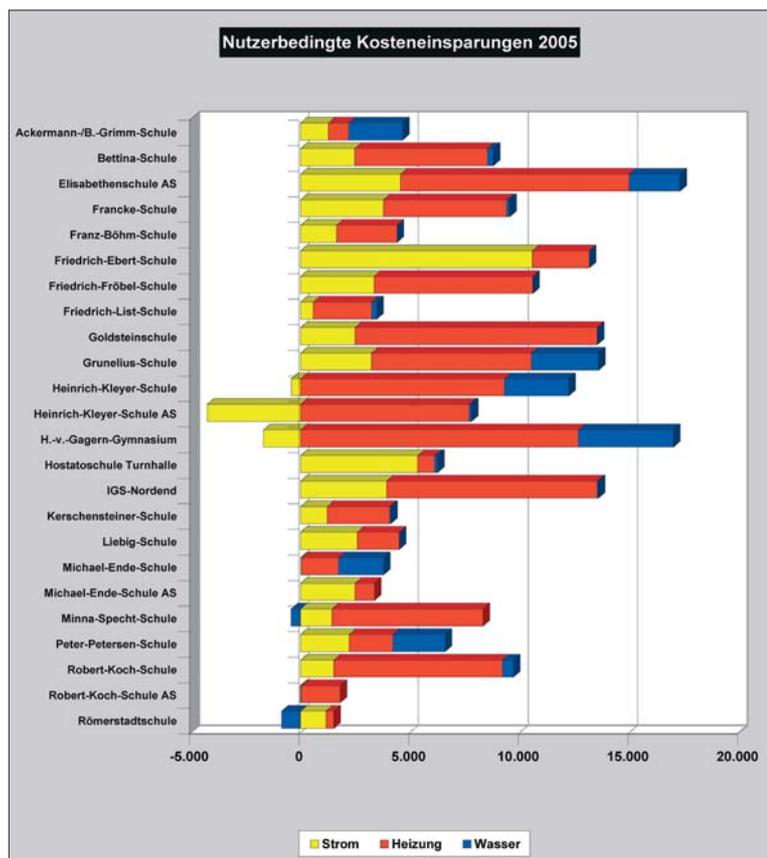


Abbildung 4: Einsparungen im Jahr 2005 im Programm Erfolgsbeteiligung für Nutzer

Das Hochbauamt-Team



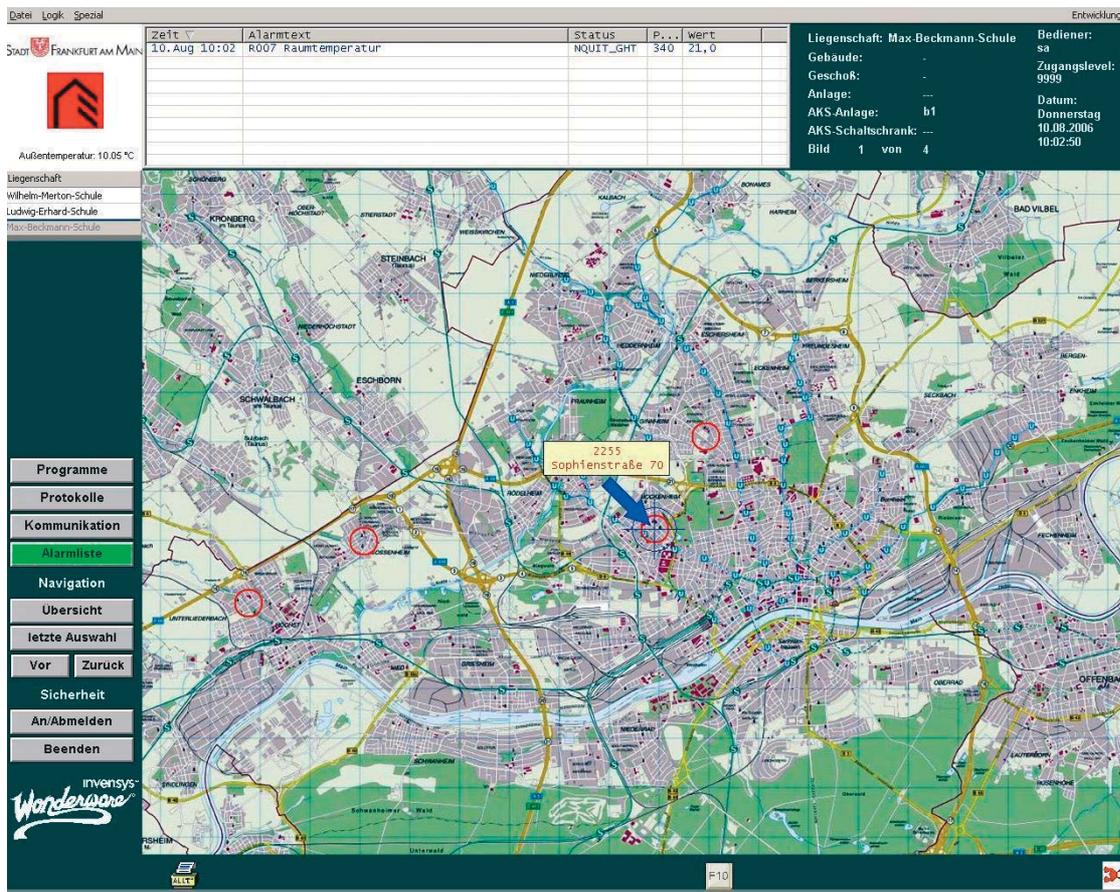


Abbildung 5: Startseite des Pilotsystems Herstellerunabhängige Leittechnik

Entwicklungsumgebung enthält, können die Anlagenschaltbilder selbst erstellt und verändert werden. Im Rahmen eines Pilotprojektes werden zunächst 3 Schulen mit dem neuen System ausgestattet. Abbildung 5 zeigt den Startbildschirm des Pilotsystems.

Investive Maßnahmen

Von entscheidender Bedeutung für die weitere Entwicklung der Energie- und Wasserkosten ist, dass bei allen Neubauten und Sanierungen in den städtischen Liegenschaften jeweils die wirtschaftlich optimalen Konstruktionen und Techniken zum Einsatz kommen. Die hierzu vom Energiemanagement entwickelten Leitlinien zum wirtschaftlichen Bauen fassen auf zehn Seiten Hinwei-

se für alle Gewerke zusammen. Bei Einhaltung dieser Leitlinien wird im Regelfall ein wirtschaftliches Optimum erreicht. Wenn von diesen Leitlinien abgewichen wird, muss mit Hilfe der ebenfalls im Haus entwickelten Gesamtkostenberechnung nachgewiesen werden, dass mit der abweichenden Konstruktion ein wirtschaftlicheres Ergebnis erzielt wird. Die Stadtverordnetenversammlung hat diese Leitlinien verabschiedet, eine Veröffentlichung erfolgte im Juni 2006 in den Nachrichten der Stadtverwaltung Frankfurt. Sie stehen ebenso wie das Verfahren zur Gesamtkostenberechnung (Excel-Tabellensammlung) unter www.stadt-frankfurt.de/energiemanagement zur Verfügung (siehe Abbildung 6).



A. Allgemeine Daten							
A1	Liegenschaftsbezeichnung	Preungesheim Ost			A2	Unterb.	
A3	Gebäudebezeichnung	Grundschule, KT, JH, TH			A4	Str.-Nr.	
A5	Straße				A6	Haus-Nr.	
A7	Betrachtungszeitraum	40	a	A8	Währung	€	
A9	Kapitalzins	3,5%		A10	Annuitätsfaktor	0,05	
A11	Preissteigerung Energie/Arbeit	5%	3%	A12	Mittelwertfaktor Energie/A	2,55	
						1,70	
B. Varianten							
Bezeichnung							
B0	Variante 1	EnEV					
B1	Variante 2	EnEV - 30% Standards/Leitlinien Stadt Frankfurt					
B2	Variante 3	PH mit maschineller Grundlüftung/WRG					
B3	Variante 4						
B4	Variante 5						
C. Kenngrößen							
		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	
C1	Bezugsfläche (NGF)	6.723	6.723	6.723	6.723	6.723	
C2	Personenzahl	550	550	550	550	550	
C3	spez. Heizwärmebedarf	172	104	17			
C4	Heizzahl Kessel+Verteilung	96%	96%	89%			
C5	spez. Strombezug	14	13	13			
C6	spez. CO2-Emissionen	45	30	10			
C7	spez. Trinkwasserbezug	3,87	3,87	3,87			
D. Kapitalkosten							
		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	
D1	Investitionskosten (DIN 278)	20.537.058	20.432.791	21.846.895			
D2	Zuschüsse/Erlöse						
D3	Eigenkapitaleinsatz	20.537.058	20.432.791	21.846.895	0	0	
D4	Kapitalkosten	961.695	956.812	1.023.031	0	0	
D5	spez. Kapitalkosten	143	142	152	0	0	
E. mittl. Betriebskosten							
		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	
E1	Personal+Reinigungskosten	81.477	81.477	81.477			
E2	Wartung+Instandhaltung	209.731	207.036	223.423			
E3	Heizkosten	81.438	50.330	3.781	0	0	
E4	Stromkosten	27.030	24.460	24.800			
E5	Wasserkosten	8.246	8.246	8.246			
E6	Verwaltung+Versicherung						
E7	heutige Betriebskosten	407.921	371.548	341.726	0	0	
E8	mittl. Betriebskosten	785.342	694.868	604.845			
E9	spez. Betriebskosten	117	103	90	0	0	
F. Umweltfolgekosten							
		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	
F1	CO2-Emissionen (50 €/t)	15.280	10.194	6.730	0	0	
F2	Trinkwasser (1 €/m³)	2.130	2.130	2.130	0	0	
F3	Umweltfolgekosten	17.410	12.324	8.860	0	0	
F4	spez. Umweltfolgekost.	3	2	1	0	0	
G. Gesamtkosten							
		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	
G1	Gesamtkosten	1.764.447	1.664.005	1.636.736	0	0	
G2	spez. Gesamtkosten	262	248	243	0	0	
G2	Amortisationszeit (Basis: Variante 1)			8,1			

Abbildung 6: Wirtschaftliche Optimierung mit Hilfe der Gesamtkostenberechnung

Zur Sicherstellung dieser Qualität wird die Abteilung Energiemanagement bereits im Rahmen der Vorplanung in den Planungsprozess eingebunden. Nachdem die erste Passivhausschule am Riedberg bei der Fachöffentlichkeit auf großes Interesse gestoßen ist, befindet sich nun bereits die zweite Passivhausschule in Preungesheim-Ost im Bau. Darüber hinaus saniert die Abteilung Energiemanagement im Rahmen eines internen Contracting-Projektes mit einem Investitionsvolumen von ca. 350.000 € derzeit die Beleuchtung von 10 Schulen. Insgesamt wurden aus den eingesparten Mitteln bereits mehr als 3,5 Mio. € für wirtschaftliche Energie- und Wassersparmaßnahmen reinvestiert.

Aus den Darstellungen wird deutlich, dass das Energiemanagement in kommunalen Liegenschaften eine Win-Win-Strategie ist. Der Erfolg der letzten 10 Jahre:

- Die Abhängigkeit von den knappen Energieressourcen wurde gegenüber 1990 um ca. 16 % vermindert.
- Die CO2-Emissionen konnten gegenüber 1990 um 23 % verringert werden.
- Die Energiekosteneinsparungen gegenüber 1990 liegen im Mittel etwa 6,8 mal so hoch wie die Aufwendungen für Personal- und Sachmittel im Energiemanagement.

Mathias Linder

Abteilungsleiter Energiemanagement/65.25

Das Hochbauamt-Team



Public Private Partnership

Die Stadt Frankfurt beabsichtigt, vier Städtische Schulen in Kooperation mit einem privaten Partner zu sanieren. Dies soll über ein Public Private Partnership realisiert werden. Die zu sanierende Bestandsfläche der vier Schulen beträgt rund 87.000 qm, nebst erforderlichen Um-, Erweiterungs- und Rückbauten.

Carl-von-Weinberg Schule	Freiherr-vom-Stein-Schule	Bildungs- und Kulturzentrum	Heinrich Kleyer Schule
			
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, Sportförderung, ca. 1.200 Schülern (2005) • Gebäudefläche ca. 12.900 qm 	<ul style="list-style-type: none"> • Gymnasium mit Halbtags- und Ganztagsunterricht in der Oberstufe mit ca. 950 Schülern (2005) • Gebäudefläche ca. 10.800 qm 	<ul style="list-style-type: none"> • Friedrich Dessauer Gymnasium mit ca. 770 Schülern (2005) • Volkshochschule • Öffentliche Bibliothek (50.000 Medien) • Bürgerhaus • Gebäudefläche ca. 34.000 qm 	<ul style="list-style-type: none"> • Berufs- und Fachschule, FOS, Berufl. Gymnasium, Berufsfachschule, etc. mit ca. 2.500 Schülern (2005) • Gebäudefläche ca. 29.500 qm

Abb. Sanierung von 4 Schulen

Die wesentlichen Aufgaben, die die Stadt Frankfurt zu erfüllen hat, sind:

- Beheben der brandschutztechnischen und baulichen Mängel
- Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung
- Beseitigung von Schadstoffbelastungen
- Erweiterung der Schulgebäude und Turnhallen auf Basis des Schulentwicklungsplanes

Als Ziel hat sich die Stadt Frankfurt die Beauftragung eines privaten Partners im Wege des Public Private Partnership für Planung – Bau – Finanzierung – Betrieb und Facility Management gesetzt.

Die Planungs- und Ausschreibungsphase, d. h.:

- Durchführen einer Bestandsaufnahme und -analyse
- Erstellung von digitalen Plänen
- Erstellung eines Raumfunktionsprogramms
- EU-weite Vorankündigung
- EU-weiter Teilnehmerwettbewerb
- Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung ist mittlerweile abgeschlossen.

Die Aufgaben des Hochbauamtes sind im Wesentlichen die Erstellung der Ausschreibung für die technische Gebäudeausrüstung, das Mitwirken bei der Vergabe sowie der Durchführung der Maßnahmen.

*Walter Arnold
Abteilungsleiter Gebäudetechnik/ 65.33*



Jahresausschreibungen

Das Projekt „Jahresausschreibungen“ wurde im Hochbauamt in den Bereichen Hochbau, Ausbau und technische Gebäudeausrüstung mit dem Ziel aufgelegt, ein höchst mögliches Maß an Qualitäts- und Preissicherheit bei gleichzeitiger Sicherung bzw. Steigerung der Handlungsfähigkeit des Hochbauamtes zu erreichen. Darüber hinaus ist angestrebt, dass allen Beteiligten dieser Beschaffungsprozess transparent ist.

Vorgehensweise

Im Vorfeld fanden Workshops und Aktionstage statt, bei denen die Mitarbeiter des Hochbauamtes gemeinsam mit dem Team der beauftragten InfraserV Höchst eine Bestandsaufnahme und eine Bedarfsanalyse (Soll-Ist-Abgleich) durchgeführt haben. Die dargestellte Vorgehensweise basiert auf den Ergebnissen dieser Workshops und Aktionstage. Die operative Einführung und Umsetzung der Jahresausschreibungen ist durch vier aufeinander abgestimmte Module zu realisieren.

Modul 1: Erstellung bzw. Überarbeitung von Leistungsverzeichnissen

Ziel ist die Erstellung notwendiger Leistungsverzeichnisse. Des Weiteren dient die Überarbeitung bestehender Leistungsverzeichnisse der Optimierung und Handhabbarkeit entsprechend der heutigen Anforderungen an dieses Beauftragungsinstrument.

Die Erstellung bzw. Überarbeitung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Überarbeitung nach den aktuellen DIN-Normen
- Innovation hinsichtlich neuer Positionen und Ergänzungen
- Überarbeitung der Positionen hinsichtlich eventueller Splittungen (Lohn-/Materialkosten, Zeiteil, Mehr-/Mindermengen)
- Vorbemerkungen gemäß aktueller VOB
- Nutzung von Spielräume der VOB
- Zusammenfassen einzelner Positionen
- Einheitliche Gliederung der Leistungsverzeichnisse über alle Gewerke

Bislang wurden für 14 Gewerke Leistungsverzeichnisse erstellt bzw. überarbeitet. Die Erstellung von 3 Weiteren steht zur Beauftragung an.

Modul 2: Entwicklung von Methoden und Durchführungsrichtlinien

Ziel ist, ein höchst mögliches Maß an Transparenz und Handlungssicherheit aller Beteiligten bei den Jahresausschreibungen zu gewährleisten. Die Methoden und Durchführungsrichtlinien werden in enger Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt sowie mit der Magistratsvergabekommission und dem Revisionsamt erstellt.

Folgende Prozessschritte sind zu absolvieren:

- **Handlungsanweisung** bezüglich des Anwendungsbereiches und der zu erbringenden Dokumentation (IPASS) der Jahresrahmenausschreibungen in der Operativen.
- **Auswertungs-/Preisfindungsschlüssel** zur Preisfindung im Rahmen der Beauftragung der Jahresausschreibungen.
- **Konzepterstellung für die Öffentlichkeitsarbeit** zur Bekanntgabe des Vorhabens „Einsatz von Jahresrahmenausschreibungen“.
- **Durchführung der Informationsveranstaltung** zur externen Kommunikation der Thematik „Einführung der Jahresausschreibungen“. Die Innungen und mögliche Lieferanten werden im Rahmen dieser Veranstaltungen über die Ziele, Voraussetzungen, Vorgehensweisen informiert.
- **Lieferantenbewertungssystem** (Festlegung von Prüfungen, Prüfquoten, Dokumentation im IPASS), auf die spezifischen Anforderungen des Hochbauamtes abgestimmt, zur Einführung eines aktiven Lieferanten-Qualitätsmanagements.
- **Ablaufplan für die Jahresausschreibungen** (Vorbereitung der Jahresausschreibungen, Öffentlichkeitsarbeit, Ausschreibung, Auswertung, Vergabe, Einführung, operative Umsetzung, begleitende Maßnahmen).
- **Beschaffungsprozessdarstellung** zur internen und externen Kommunikation.

Das Hochbauamt-Team



Modul 3: Vergabe der Jahresrahmenverträge

Das Ziel besteht in der Auswertung der Angebote, der Preisfindung und der Vergabe der Jahresrahmenverträge:

- Fachliche und rechnerische Prüfung der eingegangenen Angebote
- Auflistung der eingegangenen Angebote
- Erstellung des Preisspiegels je Gewerk
- Anwendung des entwickelten Auswertungs-/Preisfindungsschlüssels
- Ermittlung des Vergabe-Einheitspreises
- Erstellung und Übergabe der entsprechenden Dokumentation an das Hochbauamt

Modul 4: Operative Umsetzung der Jahresrahmenverträge

Ziel ist es, dass durch Infracorv Höchst geschulte Hochbauamtsmitarbeiter als internes Kernteam die Einführung und die operative Umsetzung der Jahresausschreibung durchführen. Im Rahmen dieser Tätigkeit stehen sie den Beteiligten (Mitarbeiter des Hochbauamtes, anderen Ämtern und Lieferanten) als zentraler Ansprechpartner zur Verfügung, setzen die Maßnahmen um, steuern die Umsetzung, überprüfen die Einhaltung der Vorgaben und der vorgegebenen Ziele. Im nächsten Schritt wird unter Federführung des Hochbauamt-Kernteams die Schulung sämtlicher beteiligter Mitarbeiter vorgenommen. Die Firma Infracorv Höchst übergibt anschließend das gesamte laufende Projekt in die Verantwortlichkeit des Hochbauamtes und zieht sich zurück.

Ausblick

Modul 1 wurde bereits termingerecht umgesetzt. Die Module 2-4 befinden sich in der Planungsphase und stehen aktuell zur Beauftragung an. Dabei kommt der Planung und erfolgreichen Durchführung der Informationsveranstaltung (siehe Modul 2) ein besonderer Stellenwert zu. Ziel der Öffentlichkeitsveranstaltung ist es, die Innungen und Lieferanten über die Vorgehensweise umfassend zu informieren. Diese Überzeugungsarbeit soll auf externer Ebene gewährleisten, dass die Einführung der Jahresausschreibungen von den Lieferanten angenommen wird. Auf interner Ebene soll für die Akzeptanz dieses modernen, transparenten Beschaffungsprozesses gesorgt werden.

Gerhard Altmeyer

Fachbereichsleiter Objektbereich 2/65.4



Webbasierendes Vergabemanagement der Stadt Frankfurt am Main

Gesamtziel des Projektes Webbasierendes Vergabemanagement der Stadt Frankfurt am Main ist der Aufbau und die Umsetzung eines integrierten Vergabe- und Beschaffungswesens für die Verwaltung der Stadt Frankfurt am Main. Die Vereinfachung und Transparenz von Ausschreibungsverfahren soll durch ein vergaberechtskonformes Vorgangssteuerungssystem sichergestellt werden. Ein weiteres Ziel ist die sichere Kommunikation zwischen den beteiligten Stellen und der Bieterseite über eine elektronische Vergabeplattform. Hierbei soll die qualifizierte elektronische Signatur den gewünschten Sicherheitsstandard bieten. Nach einer Anpassungsphase der Software-Systeme an die Bedürfnisse der Stadt Frankfurt am Main im Zeitraum von August 2003 bis Dezember 2003 wird seit Anfang 2004 ein Probebetrieb im Hochbauamt, Grünflächenamt und im Zentraleinkauf durchgeführt.

Die Administration Intelligence AG, Würzburg, hat für den Pilotbetrieb bei der Stadt Frankfurt die Workflow-Lösung Vergabe@Work sowohl für Verfahren nach VOL/A, als auch VOB/A erfolgreich eingeführt. Hierzu wurden unter anderem auch die Daten der in Frankfurt zur Lieferung zugelassenen Unternehmen eingebunden und stehen nun bei elektronischen Ausschreibungen den Mitarbeitern auf Knopfdruck zur Verfügung. Seit Anfang

2006 laufen alle Softwarekomponenten mit bereits ca. 120 im System hinterlegten Anwendern im erweiterten Probebetrieb. Zudem sollen im Herbst 2006 weitere Ämter der Stadtverwaltung an das System angeschlossen werden. Das Projekt befindet sich augenblicklich in der Phase 2, im erweiterten Testbetrieb, in dem der Lastbetrieb getestet werden soll. Der Zentraleinkauf wickelt bereits alle Ausschreibungen über die elektronische Vergabe ab. Das Grünflächenamt hat die Testphase abgeschlossen und wird ab Herbst 2006 komplett in das System eingebunden, während im Hochbauamt derzeit noch Mitarbeiterschulungen laufen. Die Projektleitung konnte einen Magistratsbeschluss erwirken, der die Einführung des elektronischen Vergabemanagement-Systems bei allen Ämtern und Behörden der Stadt Frankfurt vorsieht. Alle personalrechtlichen Verfahren sind ebenfalls erfolgreich abgeschlossen worden. Somit steht einer flächendeckenden Einführung des „eVergabe-Systems“ nichts mehr im Wege, wobei im Hochbauamt derzeit noch die Schnittstellen zwischen Vergabe@Work und IPASS definiert werden müssen, um die Vergabe komplett automatisiert abwickeln zu können.

*Heinz Wiegand
Verträge, Kosten, Termine/65.22.4*

Das Hochbauamt-Team



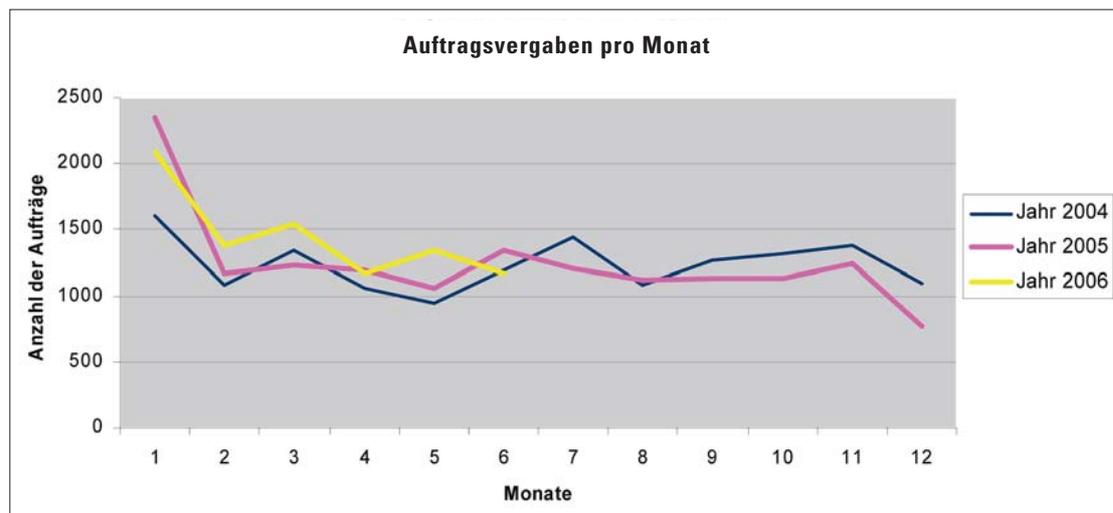
Controlling

Immer wieder liest man in den Zeitungen Beiträge, wie eine Organisation trotz großem Engagement das Ziel der EDV-gestützten Steuerung verfolgt und es trotz Millionenninvestitionen nicht annähernd erreicht. Warum? Findet nicht jeder Konzern und jeder Kleinunternehmer für einen angemessenen Preis schließlich auch ein Stück Software, um seine Einrichtung zu steuern und in Schwung zu halten?

Im Hochbauamt, wo man sehr früh mit Prozess unterstützenden EDV-Systemen zu tun hatte, Stichworte sind z.B. AVA und CAD, wurden frühzeitig die Grenzen von Konfektionsware erkannt. So entstanden immer wieder im Haus erstellte Programme zur Unterstützung der Arbeitsabläufe. Diese waren oft sehr funktionell, dennoch wurde zunächst ein so genanntes Amtsteuerungssystem ausgeschrieben. Mitte 2004 fiel jedoch die Entscheidung für eine im Haus „maßgeschneiderte“ Gebäudedatenbank. Die bis dato existierenden Systeme wurden zu einer höchst universellen WEB-Plattform unter dem Namen IPASS (Integrales Projekt- und Auftragssteuerungssystem) zusammengeführt. Dem Hochbauamt steht damit ein Programm zur Unterstützung projektbegleitender Abläufe zur Verfügung, welche grob in 5 Kategorien unterteilt werden können:

- Baukostenmanagement
- Projektmanagement
- Ressourcenplanung
- Erlösrechnung bzw. Kosten-Leistungs-Rechnung
- Dokumentenverwaltung

Nach Weihnachten 2005 wurde „der Hebel umgelegt“. Die Daten wurden mittels eigens programmierter Importfilter aus den Altsystemen übertragen. Schulungen im Vorfeld, aber auch das von Manchem bevorzugte „learning by doing“ sorgten für eine effiziente Einführung. Dennoch ergab sich ein hoher Schulungsaufwand während der Einführungsphase selbst. Zählt man aber die absolvierten Arbeitsvorgänge, zum Beispiel die erfassten Aufträge (siehe Grafik), so erkennt man in dieser Phase keine Leistungseinbrüche. Insbesondere das typische Januar-Hoch nach dem Dezember-Tief konnte bereits ohne erkennbare Defizite abgearbeitet werden. Das hochbauamtseigene integrale Projekt- und Auftragssteuerungssystem IPASS entwickelt sich mehr und mehr zu einem Informationspool, aus dem sich Erkenntnisse gewinnen lassen, die ein umfassendes vorausplanendes Gebäudemanagement erst möglich machen – Erkenntnisse, die insbesondere den liegenschaftsverwal-



Submission

tenden Ämtern zugute kommen. Daher ist es nur konsequent, das Programm zu einer gemeinsamen Plattform für Bauherren und Planer auszubauen. Die ersten Abstimmungen mit dem Stadtschulamt sind bereits erfolgt. Noch im Laufe des Jahres 2006 soll die erweiterte Plattform zur Verfügung stehen. Dabei zeigt sich immer deutlicher, dass IPASS mehr ist als nur ein Programm. IPASS steht vielmehr für einen Prozess, der Entwicklungen aufnimmt und begleitet – und wer weiß –, möglicherweise sogar entscheidend zur Verbesserung von Amtsabläufen beitragen kann. Aus der Sicht des Hochbauamtes wird sich die neue Anwendung nicht nur als nützlich, sondern auch als ausgesprochen zukunftsfähig erweisen. Immer am Puls der Zeit, soll sie mit den neuesten Innovationen bestückt werden, die die Internettechnologie zu bieten hat. Gerade diesem Technologiebereich wird für die nächsten Jahre ein großer Innovationsschub prophezeit. Das WorldWideWeb wird sich zu einem Platz wandeln, an dem nicht mehr nur durch Seiten geblättert („gebrouwst“) wird, sondern wo handfeste Applikationen bereitstehen, die das Internet noch einmal revolutionieren werden.

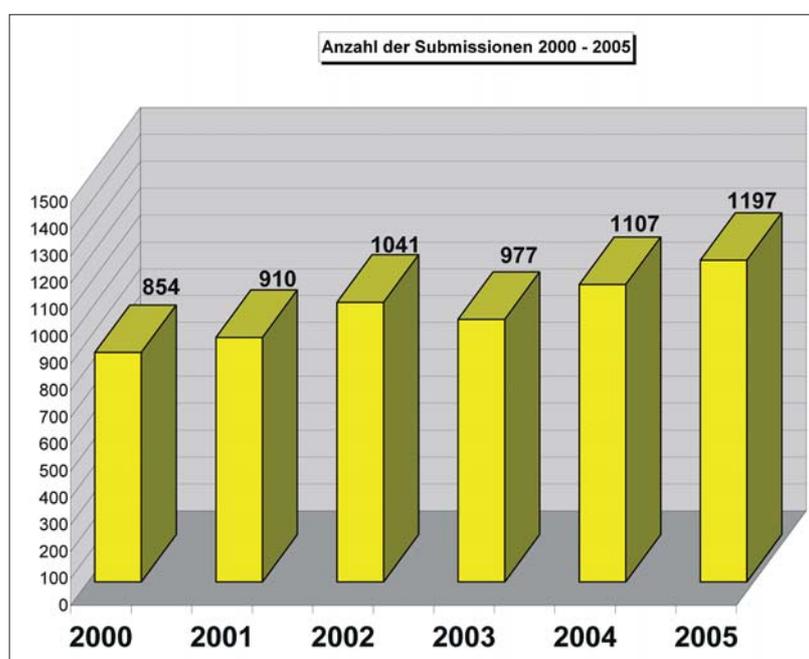
Albert Heßling

Abteilungsleiter DV, Controlling, Dokumentation/65.21

Das Hochbauamt der Stadt Frankfurt verfügt über eine eigene, vom ausschreibenden und bauausführenden Bereich getrennte Submissionsstelle, in der alle Submissionsarbeiten einschließlich der rechnerischen Prüfung durchgeführt werden. So wird eine VOB- und VOL- gerechte Angebotseröffnung sowie eine absolute Neutralität entsprechend den städtischen Vergabevorschriften gewährleistet. Im Jahr werden hier durchschnittlich ca. 1000 Angebotseröffnungen durchgeführt. Neben den internen Submissionen führt das Hochbauamt bereits Angebotseröffnungen für andere städtische Ämter durch. Hinzu gekommen sind seit dem 01.01.2005 weitere Bauämter wie das Straßenbauamt, die Stadtentwässerung und das Erschließungsamt.

Tanja Schnellbacher

Sachgebietsleiterin Submission/65.26



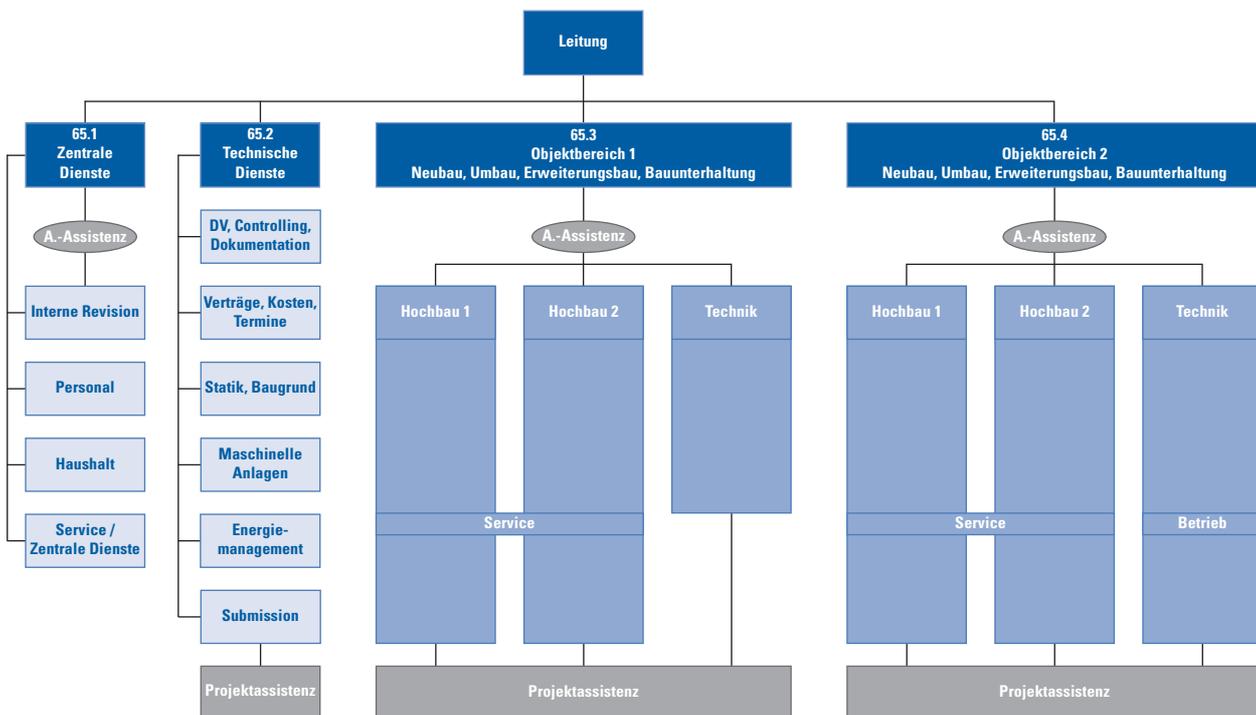
Neuorganisation

Die Stadt Frankfurt am Main wird mit Ihren unterschiedlichen Bauherrenorganisationen als Kunde wahrgenommen und steht im Mittelpunkt der neuen Struktur. Die bisherige fachspezifische Gliederung des Hochbauamtes ist durch eine neue Struktur ersetzt worden, die sich an den Projektabläufen und dem Lebenszyklusmodell der Gebäudebewirtschaftung orientiert. In den beiden Objektbereichen 65.3 und 65.4 – mit klar definierter Bauherrenzuordnung – arbeiten Architekten und Fachingenieure interdisziplinär zusammen, um alle anfallenden Aufgaben von der Projektentwicklung über den Neubau, den Umbau und die Modernisierung bis zur Instandhaltung zu erledigen. Zusätzliche, spezialisierte Serviceeinheiten sind für die schnelle gezielte Reaktion auf die täglichen Reparaturanforderungen zuständig. Die bisherigen 52 Aufgabenbereiche sind auf 24 Aufgabenfelder verschlankt worden. Die damit errichtete Reduzierung der Schnittstellenzahlen und der Abbau von Hierarchiestufen beschleunigen die internen Abstimmungen und ver-

kürzen die Projektlaufzeiten. Mit dieser prozessorientierten Aufbauorganisation geht eine Stärkung der Projektleiterposition und Verbesserung der internen Projektarbeit einher.

Die neuen Objektbereiche 65.3 und 65.4 sind bauherrenbezogen ausgerichtet und übernehmen das operative Geschäft. Ein Objektbereich setzt sich aus zwei Hochbau- und einer Technikabteilung zusammen. Eine Hochbauabteilung gliedert sich in einen Projekt- und einen Objekt-Servicebereich. Die Projektleitungen erhalten Unterstützung im kaufmännischen Bereich durch neu eingerichtete Projektassistenzen. In den Servicebereichen sind der Hochbau- und der Haustechnikbereich zusammengefasst. Diese Servicebereiche sind einerseits an die Regionalstruktur des Hauptkunden Stadtschulamt angepasst, andererseits sind auch die anderen Ämter, Betriebe und GmbHs den Mitarbeitern verantwortlich zugeordnet. Die beiden Aufgabenbereiche Zentrale Dienste 65.1 und Technische Dienste 65.2 garantieren den Sup-

NEUE AUFBAUORGANISATION DES HOCHBAUAMTES DER STADT FRANKFURT



port der beiden produktiven Objektbereiche auf den Gebieten DV, Controlling, Dokumentation, Vertragswesen, zentralem LV-Versand und beraten beim Energiemanagement, der Tragwerksplanung und den maschinellen Anlagen. Unterstützt wird die Neuorganisation in Objekt- und Servicebereiche durch die räumliche Zusammenführung auf den einzelnen Etagen.

Klare Zuordnung der Aufgaben , Kompetenzen und Verantwortungen – Fokus auf die Bauherren

Neuorganisation – Unsere strategischen Ziele:

- Erhöhung der Kundenzufriedenheit und -bindung durch kundengerechte Dienstleistung und kundenzentrierte Festlegung der Ansprechpartner im Hochbauamt.
- Sicherung und Verbesserung der Nutzungsqualität der städtischen Gebäude in funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht – unter Wahrung der Budgetverantwortung der Bauherren.
- Optimierung der Organisationsform des Hochbauamtes.
- Klärung der Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten aller Projektbeteiligten/Stärkung der Projektleiterposition.
- Verschlankeung und Beschleunigung der internen Prozesse.
- Ausbau der strategischen Geschäftsfelder, z. B. Projektentwicklung/Projektsteuerung, Beratungsleistungen, Instandhaltungsplanung.
- Klare und eindeutige Schnittstellen zum Kunden (Neubau, Umbau, Erweiterung/Bauunterhaltung) mit hoher interdisziplinärer Fachkompetenz.
- Entwicklung eines ganzheitlichen DV-gestützten technischen Facility Managements.
- Berechnung und Controlling der Gesamtkosten für den städtischen Gebäudebestand (Bau und Betrieb).
- Aufbau betriebswirtschaftlichen Know-hows und kaufmännischer Kompetenz für die Steuerung der internen Prozesse mit allen städtischen Gremien.
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Leistungen, Reduzierung des Zuschussbedarfs.



Neues Logo

Nach Umsetzung der neuen Struktur des Frankfurter Hochbauamtes lag es auf der Hand, dass dieser generellen Neuausrichtung ein optimiertes und zeitgemäßes Symbol als Erkennungszeichen gesetzt werden musste. Das Erscheinungsbild des Hochbauamtes soll mit einem neu gestalteten Logo in die Öffentlichkeit treten und sich somit gegenüber anderen städtischen Einrichtungen und Firmen im Bereich Hoch-Tiefbau differenzieren – gleichzeitig aber den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Hochbauamtes als Symbol der Zugehörigkeit und Identifikation dienen.

Aufbauend auf dem alten Signet – welches wie das neue Logo bereits hausintern aus dem Kreis der Mitarbeiter entwickelt wurde – zeigt sich das neue Logo gestalterisch selbstbewusster in der Ausdrucksweise und hat einen hohen ästhetischen Erkennungswert. Es verbindet und steht in Abstimmung mit dem Stadtlogo der Stadt Frankfurt am Main. Die Tradition der Stadtfarbe Rot wurde als Zeichen der Verbundenheit mit der Stadt und als Beständigkeit mit der Geschichte Frankfurts wieder aufgegriffen. Der Pfeil nach oben, das stilisierte Haus, steht nicht nur für das Leitbild des Hochbauamtes, sondern drückt gleichzeitig aus, was gesagt werden soll: das Hochbauamt bietet unter einem gemeinsamen Dach die komplette Leistung aus einer Hand.

*Dr. Hans Jürgen Pritzl
Amtsleiter*

SO SIND WIR ORGANISIERT

Dezernent für Bau und Wohnungswesen Franz A. Zimmermann					
Amtsleitung HBA Dr. Hans Jürgen Pritzl					
		Zentrale Dienste	Technische Dienste	Objektbereich 1	Objektbereich 2
Norbert Eisenträger		●			
Rainer Gruss			●		
Ulrich Kuhlendahl				●	
Gerhard Altmeyer					●

Haben Sie Fragen?

Dezernent für Bau und Wohnungswesen	Stadtrat Franz A. Zimmermann	069 - 212 33 106
Amtsleitung Hochbauamt	Leitender Baudirektor Dr. Hans Jürgen Pritzl	069 - 212 33 266
Stellv. Amtsleitung Fachbereichsleitung Objektbereich 2	Gerhard Altmeyer	069 - 212 33 270
Fachbereichsleitung Objektbereich 1	Baudirektor Ulrich Kuhlendahl	069 - 212 33 276
Fachbereichsleitung Technische Dienste	Baudirektor Rainer Gruss	069 - 212 33 130
DV, Controlling	Albert Heßling	069 - 212 33 265
Energiemanagement	Mathias Linder	069 - 212 30 652
Historische Bauten	Robert Sommer	069 - 212 44 619
Öffentlichkeitsarbeit und Dokumentation	Sabine Curth	069 - 212 33 264
Submission	Tanja Schnellbacher	069 - 212 38 941

Abbildungsnachweis

BLFP Architekten S. 14
Marcus Schmitt S. 15, 25, 29
Christl & Bruchhäuser S. 16, 53
Deutsch Architekten S. 17
ArGe Haupt-Meyer S. 18
schneider+schumacher S. 13
Cheret+Bozic S. 19
Hochbauamt S. 22, 23, 28, 30, 31 mi., 33, 35, 36, 37, 40 o.li.,
41, 42, 48, 56, 57, 60, 61 o., 61 mi., Titel Nr. 2, 6, Rückseite Nr. 6
Christoph Kraneburg S. 21, 24, 46, 47, Titel Nr. 3, Rückseite Nr. 4, 5
hgp Architekten S. 20
Uwe Dettmar S. 12, 26, 54, 55, Titel Nr. 1
Turkali S. 27, 31 o.
Sdks S. 31 o.
Thomas Eicken S. 32, Titel Nr. 4
Berthold Engel S. 38
Thomas Koculak S. 34
Bhp S. 39, Rückseite Nr. 2
Trageser und Partner S. 40 o.re., 40 u., Rückseite Nr. 1
INM S. 43, Titel Nr. 5
gmp S. 44
Scheffler und Partner S. 41
Fay Architekten S. 45
ArGe Schmitt Eschmann Sütterlin S. 50
Dierks Blume Nasedy S. 49
Kränzle+Fischer-Wasels S. 52 o., 52 u.
Stadt Frankfurt S. 52 mi.
plus+bauplan S. 51
Wörner+Partner S. 58, Rückseite Nr. 3
Christian Ohm S. 59
David Chipperfields Architects S. 62 o., 63 u.
Institut für Stadtgeschichte Frankfurt S. 62 u., 63 o.

