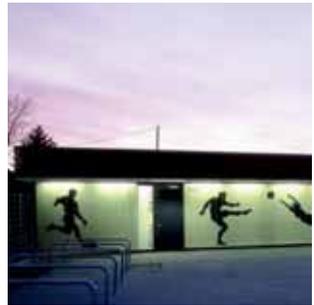




Hochbauamt
Frankfurt am Main

JAHRESBERICHT
2006 / 2007



Hochbauamt der Stadt Frankfurt am Main
Jahresbericht 2006 / 2007

Impressum

Herausgeber

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main
Dezernat Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz
Hochbauamt

Beiträge

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Hochbauamtes

Text- und Bildredaktion

Sabine Curth

Gestaltung

Constanze Kessler Grafikdesign, Frankfurt am Main

Produktion

Graphicon GmbH, Frankfurt am Main

Auflage

1200

ISSN

1866-8437

Alle Rechte vorbehalten

© 2008 Stadt Frankfurt am Main

Der Magistrat und Autoren

Bezugsadresse

Hochbauamt der Stadt Frankfurt am Main

Gerbermühlstrasse 48

60594 Frankfurt am Main

069-212 33269

E-Mail: hochbauamt@stadt-frankfurt.de

Informationen im Internet

www.hochbauamt.stadt-frankfurt.de

5	Grußwort Stadtrat Edwin Schwarz, Dezernent für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz
6	Das öffentliche Bauen im Fokus der Zukunftsfähigkeit Dr. Hans Jürgen Pritzl, Amtsleiter des Hochbauamtes
8	Projektübersicht 2006 / 2007
	Bauen für Frankfurt – Projektübersicht 2006/2007
12	Dezernat I Hauptverwaltung und Internationale Angelegenheiten
13	Dezernat II Bildung und Frauen
36	Dezernat III Finanzen, Beteiligungen, Frankfurt/Rhein-Main und Kirchen
38	Dezernat IV Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz
42	Dezernat VII Kultur und Wissenschaft
50	Dezernat VIII Soziales, Senioren, Jugend und Sport
56	Dezernat X Umwelt und Gesundheit
60	Servicebereiche im Hochbau
61	Energiemanagement
68	Der neue Fachbereich Gebäudesicherheit
72	Personalentwicklung und Fortbildung
74	Projektmanagement im Hochbauamt
75	Submission
76	Controlling
78	Organigramm, Kontakte

Grußwort

Es ist wieder ein beeindruckender Leistungsnachweis, den das Hochbauamt mit dem nunmehr dritten Jahresbericht 2006/2007 vorlegt. Anhand von über fünfzig Einzelprojekten wird das breite Spektrum seiner Arbeit dargestellt. Ich glaube, der Bericht bietet eine aufschlussreiche Lektüre für alle, die sich beruflich oder privat für das kommunale Baugeschehen der Stadt Frankfurt am Main interessieren.

Zum 1. November 2007 ist das Hochbauamt in den Zuständigkeitsbereich meines Dezernats gekommen. Insgesamt gesehen bringt der neue Dezernatszuschnitt eine Bündelung nahezu aller Aufgaben des Planens und Bauens unter einem Dach. Ich bin überzeugt, dass der noch engere Kontakt die bereits gute Zusammenarbeit aller am Planungs- und Baugeschehen beteiligten Ämter weiter verbessert.

Aus der langen Reihe von Projekten des Hochbauamts, mit denen ich mich inzwischen vertraut machen konnte, möchte ich nur einige wenige Aspekte hervorheben. Das ist zum einen energieeffizientes Bauen. Hier nimmt die Stadt Frankfurt am Main eine Vorbildfunktion ein, die weiter zurückgeht, als der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Herbst 2007 über den Passivhaus-Standard beim Neubau städtegener und städtisch genutzter Gebäude. Das Hochbauamt hat bereits zwei Schulen und drei Kindertagesstätten in Passivhaus-Bauweise errichtet. Weitere befinden sich im Bau. Die Leistungen des Energiemanagements werden durch verschiedene Preisverleihungen anerkannt, etwa dem Greenlight Award 2006 der EU für zukunftsweisende Beleuchtungskonzepte in Frankfurter Schulen oder dem 3. Preis im Wettbewerb „Energiebalance – gut verzahnt geplant“ für die energetische Planung der Riedbergschule.



Eng damit zusammen hängt der Aspekt des wirtschaftlichen Bauens. Bereits Anfang der 90er Jahre hatte das Hochbauamt wirtschaftliche Konzepte zunächst für den Bau von Kindertagesstätten, dann auch von Funktionsgebäuden für Frankfurter Sportvereine und inzwischen auch von Trauerhallen und Schulsporthallen entwickelt. Hauptgedanke hierbei ist, wiederkehrende Aufgaben zu bündeln. Auch das findet Anerkennung: So wurde für das neue Sportfunktionsgebäude „Berkersheimer Weg“ – einer Eigenplanung des Hochbauamts – in diesem Jahr der Architekturpreis „Vorbildliche Bauten in Hessen“ des Hessischen Ministeriums der Finanzen und der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen verliehen.

Schon allein diese Beispiele belegen, dass wir auf einem guten Weg sind, qualitätsvolles, wirtschaftliches und nachhaltiges Bauen in Einklang mit einer anspruchsvollen Baukultur zu verwirklichen. Und sie unterstreichen die Bedeutung des Hochbauamts für die Stadt Frankfurt.

*Edwin Schwarz
Dezernent für Planen, Bauen,
Wohnen und Grundbesitz*

Das öffentliche Bauen im Fokus der Zukunftsfähigkeit



Es ist wieder soweit, Rückblick auf geleistete Arbeit für unsere Bauherren, für die Politik und letztendlich für die Bürgerschaft der Stadt Frankfurt zu halten. Unsere Bauaufgaben in großer Vielfalt und Lösungsreichtum aufzuzeigen, sie zu dokumentieren und transparent zu machen, ist das Anliegen unseres alle zwei Jahre vorgelegten Berichtes.

Das Frankfurter Hochbauamt ist als fachlicher Bauherrenvertreter verantwortlich für die bauliche Erfüllung der kommunalen Aufgaben und für die Umsetzung des politischen Willens und dessen Vorgaben.

Unser Auftrag ist, das städtische Bauen durch den Einsatz von ressourcensparenden und zukunftsfähigen Konstruktionen, Techniken und Materialien wirtschaftlich, technisch und gestalterisch zu definieren, stadtbildprägende Architektur wieder mehr in das Bewusstsein der Öffentlichkeit zu bringen und durch flexible bauliche Nutzungsänderungen Urbanität zu sichern.

Unsere Pflicht ist, mit einer zeitgerechten, beständigen Architektur Baukultur entstehen zu lassen und die Tradition des Bauens vor Ort fortzuschreiben. Dazu gehört, das Charakteristische des spezifischen Kontextes zu erkennen, um das Unverwechselbare zu schaffen, das mit als Bestimmungsgröße für Architektur definiert wird.

Die Zukunftsfähigkeit von Bauwerken wird gewährleistet durch eine angemessene und nachvollziehbare Balance zwischen Ökonomie und Ökologieaspekten. Wir schaffen Lebens-, Aufenthalts- und Arbeitsqualitäten und würdigen Architektur als generellen Kultur- und Wirtschaftsfaktor. Planungsgrundsatz ist für uns immer auch die Reduzierung der Gesamtkosten (Investitions- und Betriebskosten) bei angestrebter gleichbleibender Nutzungsqualität.

Für die Realisierung guter Architektur sind neben dem Aufbau, den Abläufen und den Instrumenten ebenso die Kommunikation und das Wissen der Mitarbeiter ausschlaggebend. Unsere leistungs- und kundenorientierte Organisations- und Ablaufstruktur ist für die Umsetzung von Architekturqualität von besonderer Wichtigkeit. In Form einer integralen Planung und Gebäudebetreuung erhält der Bauherr hohe interdisziplinäre Fachkompetenz aus einer Hand für die ganzheitliche Gebäudebetreuung. Um das städtische Bauen noch effizienter zu machen, erfolgte im Rahmen unserer Umstrukturierung – vom Lebenszyklus-Gedanken ausgehend – die Zusammenfassung von Projekt- und Objektbereich, die Reduzierung der Schnittstellen und Hierarchien und die Entbürokratisierung, Beschleunigung und Optimierung einheitlich definierter städtischer Durchläufe. Die fortlaufende Anpassung und systematische Verbesserung der Projektstruktur und des -ablaufes wird durch ein Qualitätsmanagement gefestigt. Weitere unterstützende Steuerungsinstrumente sind das Integrale Projekt- und Auftragerfassungssystem (IPASS) als Gesamtsteuerungs- und Gebäudeinformationssystem, ebenso das Gebäudewirtschaftssystem zur Bündelung und Verarbeitung aller Gebäudedaten, das Gesamtkosten-Berechnungssystem der Betriebskosten und nicht zuletzt das hochbauamtseigene Wissensmanagementsystem, das Informationsaustausch und Kommunikation dient.

Ein baulicher Schwerpunkt der beiden zurückliegenden Jahre waren die Schulerweiterungen des Investitionsprogramms Zukunft, Bildung und Betreuung (IZBB), wo nun die ersten Früchte in der Realisierung zu sehen sind. Der weitere Ausbau unseres Schulsystems und die Sanierung der Bausubstanz soll auch im laufenden Bauzyklus im Mittelpunkt unseres Strebens liegen, ist doch Bildung der Schlüssel gesellschaftlichen Erfolges. Bestes Beispiel für die Realisierung beständiger hoher Qualität ist die 2007 fertig gestellte Passivhausschule mit

Jugendhaus und Kindertagesstätte in Frankfurt-Preungesheim, wo klassische Baumaterialien – Beton, Holz, Ziegel – und Techniken zu einer zukunftsfähigen Lösung zusammengeführt wurden. Unsere Preisauszeichnungen für beispielhaft geplante kommunale Bauten und die Auswahl unserer Projekte für die Präsentation zum jährlich stattfindenden Tag der Architektur sind ebenso sichtbare Zeichen für produzierte Qualität des Hochbauamtes.

Die Standardisierung von gleichen, wiederkehrenden Bauaufgaben haben wir uns aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten als Aufgabe gestellt, um einerseits zügige Herstellungszeiten und große Kostensicherheit zu erreichen und andererseits eine gleichmäßige Qualität zu gewährleisten. Ein neues, anstehendes Aufgabengebiet wird der gesamtstädtische Ausbau der Kindertagesstätten für die Betreuungsplätze von Kleinstkindern sein.

Eine große und zukunftsweisende Aufgabe ist die Energieeinsparung in den Liegenschaften der Stadt, als Handlungskonzept zu Klimawandel und Ressourcenverknappung. Das Hochbauamt hat schon frühzeitig die richtigen Weichen gestellt durch den Einsatz vielfältiger Energie-Einsparmöglichkeiten beim Bauen, verbunden mit der Umsetzung der neuen Energieeinsparvorschriften in punkto Energienachweis. Die jährliche Fortschreibung unserer Leitlinien für wirtschaftliches Bauen und die geplante künftige Zertifizierung der kommunalen Gebäude hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit und Beständigkeit untermauern unseren Anspruch, fortschrittlich und verantwortungsbewusst zu planen und zu handeln. Durch Controlling, Betriebsoptimierung und investive Maßnahmen wurden für die Stadt Frankfurt seit 1990 Betriebskosten von insgesamt 67 Mio. € eingespart. Im Passivhausbau arbeiten wir richtungweisend und beispielhaft in Deutschland.

Als aktuelles Thema steht nun die systematische Gebäudesicherung und Zustandserhaltung der städtischen Gebäude an. Der dazu neu eingerichtete Fachbereich Gebäudesicherheit soll die ganzheitliche Sicherheit des kommunalen Bautenbestandes gewährleisten, die Betreiber- und Zustandsverantwortung im städtischen Verbund klarer regeln und die Vielfalt der Daten und Fakten in einer neuen, umfangreichen Gebäudedatenbank archivieren.

Da die personellen Ressourcen das wichtigste Hab und Gut der Stadt sind, haben wir ein umfangreiches Fortbildungskonzept entworfen, um den Kolleginnen und Kollegen, denen ich an dieser Stelle meinen großen Dank für ihr Engagement zukommen lassen möchte, die besten Fortbildungs-, Arbeits- und Einsatzvoraussetzungen zu ermöglichen. Ihnen wünsche ich interessante Einblicke in das städtische Baugeschehen. Viel Spaß beim Reflektieren.

Dr. Hans Jürgen Pritzl
Amtsleiter des Hochbauamtes

AKTUELLE GRÖßERE MASSNAHMEN, STAND MAI 2008

Bauherr	Objektbezeichnung	Objekt / Liegenschaft	Maßnahmen
Alte Oper	Alte Oper	Opernplatz	Sanierung Fassaden 2. BA, Gürtelbauten
	Alte Oper	Opernplatz	Einbau unterirdische Müllentsorgungsanlage
	Alte Oper	Opernplatz	Erneuerung Untermaschinerie
Branddirektion	Feuerwehrgerätehaus Schwanheim	Rheinlandstraße	Neubau
Büro der Oberbürgermeisterin	Bolongaropalast	Bolongarostraße	Sanierung und Neukonzeption
Grünflächenamt	Betriebsgebäude	Eckenheimer Landstraße	Neubau
	Cafe im Huth-Park	Huthpark	Umbau und Sanierung
	Gutachterverfahren	Trauerhallen	Verschiedene Neubauten im Stadtgebiet
	Hauptfriedhof, Krematorium	Eckenheimer Landstraße	Neubau
	Waldspielpark Goetheturm	Sachsenhäuser Landwehrweg	Grundüberholung bzw. Neubau Sprühfeld
Jugend- und Sozialamt	Jugendclub Bergen	Marktplatz	Neubau
	Jugendclub Stefan Zweig	Stefan-Zweig-Strasse	Neubau
	Jugendhaus Nied	Birminghamstr.	Neubau
	Jugendzentrum Westhafen	Gutleutstraße	Neubau
	Sozialrathaus Bockenheim	Rohmerplatz	Anbau
	Sozialrathaus Bornheim	Eulengasse	Umbau und Aufstockung
	Sozialrathaus, Kinderkrippe	Rohmerplatz	Gesamtsanierung
	Kirchliche Angelegenheiten	Dominikanerkloster	Kurt-Schumacher-Straße
St. Bartholomäus Dom		Domplatz	Sanierung Domturm
St. Bartholomäus Dom		Domplatz	Vorfinanzierung Domdach, 2. BA
St. Leonhardskirche		Alte Mainzer Gasse	Außensanierung
St. Leonhardskirche		Alte Mainzer Gasse	Innenrestaurierung
St. Peterskirche		Bleichstrasse	Sockelsanierung Außenanlage
Kommunale Kinder-, Jugend- u. Familienhilfe	Hermann-Luppe-Haus	An der Praunheimer Mühle	Gesamtsanierung
	Jugend- und Kulturzentrum	Palleskestraße	Dachsanierung
Kulturamt	Archivgebäude	Borsigallee	Neubau 3.BA
	Deutsches Filmmuseum	Schaumainkai	Umbau und Sanierung
	Historisches Museum	Saalgasse	Sanierung Historische Bauten
	Institut für Stadtgeschichte	Münzgasse	Gesamtsanierung
	Kulturschirm	Bendergasse	Sanierung/Brandschutz
	Leinwandhaus	Weckmarkt	Umbau zum Museum für Komische Kunst
	Museum für angewandte Kunst		Schaumainkai Sanierung Gebäudehülle
Liegenschaftsamt	Amerikahaus	Staufenstraße	Gesamtsanierung
	Maschinen- und Armaturenfabrik	Rebstöcker Straße	Abbruch
	Technisches Rathaus Technischer Anlagen	Braubachstraße	Abriß und Beordnung
	Vereinshaus Niederrad	Im Mainfeld	Sanierung
	Verwaltungsgebäude – Fotoforum Walter-Kolb-Stiftung	Braubachstraße	Sanierung im Bestand
	Wilhelm Kobelt Haus	Alt Schwanheim	Fassadeninstandsetzung und Erneuerung Heizungsanlage
	Wohn- und Geschäftshaus	Berliner Straße	Sanierung Wohn- und Geschäftshaus
	Wohnhäuser Nr. 141, 145, 147 u. 175	Gartenstraße	Fassadensanierung
Ordnungsamt	Bürogebäude	Rebstöcker Straße	Neubau - Controlling
	Bürogebäude „Rund ums Auto“		Am Römerhof Neubau – Controlling
Amt für Informations- und Kommunikationstechnik	Rechenzentrum		Neubau - Controlling
Straßenverkehrsbehörde	Bürogebäude	Gutleutstraße	Neubau – Controlling
Palmengarten	Palmengarten Gesellschaftshaus	Siesmayerstraße	Gesellschaftshaus – Umbau und Sanierung
Sportamt	Eissporthalle	Am Bornheimer Hang	VIP-Lounge, 9000+

Bauherr	Objektbezeichnung	Objekt / Liegenschaft	Maßnahmen
Sportamt	Sportanlage Babenhäuser Landstrasse	Babenhäuser Landstrasse	Neubau Funktionsgebäude
	Sportanlage Berkersheimer Weg	Berkersheimer Weg	Abriss u. Neubau Funktionsgebäude
	Sportanlage Brentanobad	Ludwig-Landmann-Straße	Neubau Funktionsgebäude
	Sportanlage Dornbusch	Wilhelm-Epstein-Straße	Sanierung Neubau Umkleidegebäude
	Sportanlage Frankfurter Bogen	Goldpeppingstraße	Grundlagenplanung für Neubau Funktionsgebäude und Sporthalle
	Sportanlage Rebstock	Am Römerhof	Abriß und Neubau Funktionsgebäude mit Platzwartwohnung
Stadtentwässerung	ARA Niederrad	Goldsteinstraße	Neubau Ausbildungswerkstatt
	ARA Niederrad	Goldsteinstraße	Umbau eines Gebäudeteils zwecks Umnutzung
Städtische Bühnen	Städt. Bühnen Sonderbaukontrolle	Willy-Brandt-Platz	Beseitigung von Mängeln
	Städt. Bühnen, Oper Frankfurt	Untermainanlage	Trinkwasser-Leitungssanierung
	Städtische Bühnen	Willy-Brandt-Platz	Sanierung der Obermaschinerie
	Städtische Bühnen	Untermainanlage	Umbau u. Erweiterung Werkstätten
Städtische Kliniken Höchst	Städtische Kliniken Höchst	Gotenstraße	Sanierung Heizzentrale
	Städtische Kliniken Höchst	Gotenstraße	Neubau gem. Zielplanung
Stadtkämmerei	Rathaus Nordbau	Paulsplatz	Neustrukturierung und Rekonstruktion Hist. Dach
Hauptamt	Rathaus	Römerberg	Neugestaltung Trausaal und Eingang Südbau
	Rathaus	Römerberg	Sanierung der Fassaden und Dächer
Marktbetriebe	Kleinmarkthalle	An der Kleinmarkthalle	Wettbewerb zur Modernisierung und Erweiterung
Stadtplanungsamt	Illumination Stadttraum Main - Frankfurt	Stadtgebiet	Südseite, 7 Mainbrücken u. Uferbeleuchtung
Stadtschulamt	Adolf-Reichwein-Schule	Lenzenbergstraße	Erweiterungsneubau für den Ganztagsbetrieb
	Albrecht Dürer Schule	Sossenheimer Riedstraße	Neubau für Essenversorgung
	Bergiussschule	Frankensteiner Platz	Fachraumsanierung
	Berufliche Schule Berta Jourdan/Frankfurter Schule	Adlerflychtstraße	Sonderbau u. Umsetzung Schulentwickl.-Plan/B
	Bettinaschule	Feuerbachstraße	Neubau für Essenversorgung
	Böhm-Merton-Schule	Eichendorffstraße	Komplettsanierung und Neubau
	Bonifatiussschule	Hamburger Allee	Neubau Sporthalle in Passivhausbauweise
	Carlo-Mierendorff-Schule	Jaspertstraße	Fassadensanierung
	Carl-Schurz-Schule	Holbeinstraße	Sanierung u. Erweiterung
	Deutschherrenschule	Willemerstraße	Dachausbau/Sonderbau
	Diverse Objekte	Stadtgebiet	DV-Verkabelung, Paket 6
	ehem. Friedrich Stolze Schule	Lange Straße	Umbau und Instandsetzung / Friedrich Stolze Schule
	Elisabethenschule	Vogtstraße	Fassadensanierung und Dachinstandsetzung, 2.BA
	Elisabethenschule	Vogtstraße	Erweiterung für Ganztagesbetrieb
	Elisabethenschule	Vogtstraße	Sanierung der Aula
	Ernst-Reuter-Schule I	Hammarskjöldring	Fassadensanierung
	Freiherr-vom-Stein-Schule	Hedderichstraße	Neubau, Erweiterung um 10 Klassen
	Freiherr-vom-Stein-Schule	Hedderichstraße	Sonderbaukontrolle
	Friedrich-Stolze-Schule	Seilerstraße	Maßnahme Sonderbaukontrolle u. Umbau für Außenstelle Julius-Leber-Schule inkl. Kita
	Goethe-Gymnasium	Friedrich-Ebert-Anlage	Maßnahmen d.Sonderbaukontrolle, Bauunterhaltung u. Toilettensanierung
	Grundschule auf dem Rebstock	Rebstock	Neubau Grundschule u. Sporthalle

Bauherr	Objektbezeichnung	Objekt / Liegenschaft	Maßnahmen
Stadtschulamt	Grundschule Kalbach	Kalbacher Hauptstraße	Erweiterung Grundschule
	Grundschule Kalbach	Kalbacher Hauptstraße	Sanierung des Altbaus von 1913
	Grundschule Preungesheim	Boskoopstraße	Neubau Grundschule mit Sporthalle, Kindertagesstätte und Jugendhaus
	Gutenbergschule - Ehemaliges Jugendzentrum	Hamburger Allee	Sanierung und Umnutzung zu Unterrichtsräumen
	Heinrich-von-Gagern-Gymnasium	Am Tiergarten	Abbruch und Neubau Turnhalle
	Helene-Lange-Schule	Breuerwiesenstraße	Diverse Instandsetzungsmaßnahmen
	Helmholtzschule	Habsburgerallee	Erweiterung für Ganztagsbetrieb
	Henri-Dunant-Schule / Eduard-Spranger-Schule	Schaumburger Straße	Grundlagenermittlung f. Erweiterung
	IGS Nordend	Hartmann-Ibach-Strasse	Neubau Mensa u. Umbau im Bestand
	Kindertagesstätte	Pestalozziplatz	Neubau, Zwischenunterkunft, Abbruch
	Kindertagesstätte	Humboldtstraße	Sanierung und Anbau Kita
	Kindertagesstätte 104	Biedenkopfer Weg	Sanierung
	Kindertagesstätte 108	Gerhart-Hauptmann-Ring	Sanierung
	Kindertagesstätte Goldstein	Am Kiesberg	Neubau 4-Gruppen-Kita
	Kindertagesstätte Harheim Nord	Maßbornstraße	Neubau
	Kindertagesstätte Ostend	Oskar-von-Miller-Straße	Neubau
	Kindertagesstätte Westhafen	Hafenstraße	Neubau
	Konrad-Haenisch-Schule	Lauterbacher Straße	Neubau Cafeteria
	Lessinggymnasium	Fürstenbergerstraße	Neubau Bibliothek u. Pausenraum, Sanierung Südflügel, Umbau Nordflügel
	Liebfrauenschule	Schäfergasse	Umbau/Erweiterung, Maßnahmen Sonderbaukontrolle
	Liebigsschule	Kollwitzstraße	Maßnahmen der Sonderbaukontrolle, 3.BA
	Merianschule/ Kindertagesstätte	Burgstraße	Sonderbaukontrolle und Sanierung
	Münzenbergerschule	Engelthaler Straße	Erweiterung für Ganztagesbetrieb
	Musterschule	Oberweg	Neubau Cafeteria, Maßnahmen d. Sonderbaukontrolle u. Grundsanierung
	Otto-Hahn-Schule	Urseler Weg	Umbau u. Erweiterung, Bauteil C und E
	Otto-Hahn-Schule	Urseler Weg	Sanierung Fassade Altbau
	Otto-Hahn-Schule	Urseler Weg	Sanierung Turnhalle
	Riedhofschule	Riedhofweg	Fenstererneuerung und Fassade Hauptgebäude
	Robert-Koch-Schule	Luciusstraße	Abbruch und Erweiterungsbau um 8 Klassenräume
	Schiller Schule	Morgensternstraße	Erweiterung Naturwiss. Räume, Sonderbau
	Schillerschule	Morgensternstraße	Sanierung Westflügel
	Schule für praktisch Bildbare Nied	Birminghamstraße	Grundlagenermittlung
	Schwarzburgschule	Lenastraße	Fassaden- und Dachinstandsetzung
	Schwarzburgschule	Lenastraße	Innensanierung u. Sonderbaukontrolle
Textorschule	Textorstraße	Sanierung Turnhalle u. Nebengebäude	
Walter-Kolb-Schule	Sossenheimer Weg	Räumlichkeiten für eine Essensversorgung	
Wilhelm Merton Schule	Andreaestraße	Sonderbaukontrolle, Umsetzung Schulentwickl.-Plan/B, Bauunterhaltung	
Zentgrafenschule	Wilhelmshöher Straße	Neubau Sporthalle in Passivhausbauweise	
Ziehenschule	Josephskirchstraße	Neubau 11 Klassenzimmer	
Ziehenschule	Josephskirchstraße	Brandschutzaufgaben, Sonderbaukontrolle	
Westhafen Projektentwicklungs-GmbH	Infrastrukturzentrum Westhafen	Westhafen	Grundschule u. Turnhalle, Kita, Jugend- u. Gemeindezentr., Wohnungsbau u. Gewerbeanteil, Tiefgarage
Zoologischer Garten	Ponyhaus Zoologischer Garten	Alfred-Brehm-Platz	Umbau zu Caféhaus

Sanierung und Neukonzeption Bolongaropalast

Frankfurt-Höchst, Bolongarostraße 109

In Planung

Der Bolongaropalast wurde in den Jahren 1772-1775 in spätbarockem Stil errichtet und 1783 vollendet. 1908/09 fanden größere Instandsetzungsarbeiten und Umbauten statt, um die Anlage als Rathaus von Höchst herzurichten. Das Gebäude und die Gartenanlage stehen unter Denkmalschutz.

In einer ersten Planungsphase wurde das Gebäude im Hinblick auf den bestehenden Sanierungsbedarf an den Fassaden und dem Dach untersucht. Die Schieferdeckung stammt größtenteils noch aus den 1920er Jahren und ist vollständig erneuerungsbedürftig. In Abstimmung mit Denkmalpflege, Bauaufsicht und Branddirektion wurde ein aufwändiges, denkmalverträgliches Brandschutzkonzept erarbeitet. Dieses sieht behutsame Eingriffe im Zusammenhang mit notwendigen Brandabschnittsbildungen und den Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage vor. In den wertvollen historischen Räumen wurde hierzu ein Rauchansaugsystem in den Stuckdecken geplant. Diese Arbeiten können nur zusammen mit einer Innenrenovierung ausgeführt werden. Durch verschiedene Leerstände im Gebäude sowie die geplante Verlegung der Bauaufsicht werden größere Flächen innerhalb des Gebäudes frei. So besteht die Chance, im Rahmen der ohnehin geplanten Sanierung die Nutzung des Bolongaropalastes neu auszurichten. Neben Gesprächen mit den bereits zu Beginn gesetzten Nutzern wurde eine Marktforschungsstudie zur Ermittlung des Bedarfs in Höchst erarbeitet und das Flächenpotential des Gebäudes geprüft.

Neues Nutzungskonzept

Die Räume des Büros der Oberbürgermeisterin mit Sitzungssaal und Kapellensaal behalten ihre heutige Funktion. In der Nähe des Haupttreppenhauses soll ein behindertengerechter Aufzug eingebaut werden. Als wichtigster neuer Nutzer ist der Einbau eines Barock Museums Höchst als Dependence des Historischen Museums geplant. Das Museum ist im östlichen Mittelbau und in allen Geschossen des Ostflügels auf einer Gesamtfläche von ca. 1.500 qm vorgesehen. Die derzeitigen Ausstellungsräume der Höchster Porzellansammlung sind künftig auch für Veranstaltungen vorgesehen. Eine geplante Gastronomie soll von der hochwertigen Gastronomie, über Museumscafé und Catering bis hin zum Mittagstisch verschiedene Funktionen erfüllen. Das Bürgeramt erhält ein modernes Service-Center im dreigeschossigen Westflügel mit separatem Zugang von der Bolongarostraße und einem behindertengerechten Aufzug. Darüber hinaus sind verschiedene weitere gezielte Investitionen zur Aufwertung und Erweiterung der Liegenschaft angedacht.

- Bauherr** Büro der Oberbürgermeisterin
- Projektsteuerung** Hochbauamt, 65.41 / Robert Sommer
- Nutzungskonzept** schneider + schumacher
Architekturgesellschaft, Frankfurt
- Planung für Instandsetzung und Brandschutz**
Rimpl + Flacht, Wiesbaden
- Brandschutzgutachten** Lenz-Weber, Frankfurt
- Bauzeit** Voraussichtl. 2010





Sanierung und Erweiterung Carl Schurz Schule

Frankfurt-Sachsenhausen, Holbeinstraße 21-23

In Planung

13

Projektbeschreibung, Planung und Konstruktion

Die Carl Schurz Schule ist ein ehemals nur für Jungen geplantes Gymnasium und wurde 1957 von dem Berliner Baurat a. D. Josef Bischoff erbaut. Dieses Ensemble steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude besteht aus drei viergeschossigen, in Stahlbeton/Mauerwerksbauweise errichteten Bauteilen A, B und C, die durch verglaste Treppenhäuser miteinander verbunden werden und sich um den Schulhof gruppieren.

Der Komplex zeichnet sich durch eine hohe gestalterische Qualität der unterschiedlichen Fassadenelemente in den einzelnen Bereichen aus. Stahlbetonrahmen oder Pfeilervorlagen mit Mauerwerk, verblendet durch Fliesen und Klinkern, gliedern die Elemente. Strukturierte Betonflächen oder Verglasungen bilden zwischen den einzelnen Flügeln die Treppenhäuser als Fugen aus. Der Gesamteindruck ist geprägt durch eine Art von Manierismus einer 1960er Jahre Architektur, da viele Details aufwendig gestaltet sind. Der Aulabau mit seinen filigranen Stahlfenstern ist einzigartig mit seinem Außenblick auf den angrenzenden Park des Otto-Hahn-Platzes.

Nach einer Nutzungsdauer von nunmehr 50 Jahren besteht erheblicher Sanierungsbedarf, um die Bausubstanz zu sichern und den funktionalen Erfordernissen des heutigen Schulbetriebes (Ganztagesschule) anzupassen. Die vorhandenen Klassenräume reichen nicht aus, um alle Schüler aufzunehmen. Deshalb werden ein Erweiterungsbau mit 12 Klassenräumen und einer Cafeteria mit Küche im Passivhausstandard geplant. Der Neubau fügt sich als Solitär in das Ensemble mit einer weiteren Fuge zum Altbau hin ein. Seine Außenhülle wird in einem Wechsel aus transparenten und opaken Elementen gegliedert. Die Fassadengestaltung erzeugt durch unterschiedliche Glasfärbungen ein Spiel zwischen Vertikalität und Horizontalität.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt Frankfurt, 65.41 /

Beate Oberreiter-Mrziglod

Planung und Bauleitung h4a Architekten BDA, Stuttgart

Bauzeit 04/2009 - 10/2010

Gesamtkosten ca. 19.258.000,- €

Baukosten 10.933.117,- €



Erweiterungsbau Grundschule Kalbach

Frankfurt-Kalbach, Kalbacher Hauptstrasse 54

In Planung

Projektbeschreibung

Die Grundschule in Kalbach erhält am jetzigen Standort einen Erweiterungsbau. Der neue Baukörper mit auskragendem OG integriert künftig den bestehenden Altbau von 1913 und die vorhandene Turnhalle zu einem Gesamtensemble und nimmt 10 neue Klassenräume auf. Der S-förmige Baukörper bildet unterschiedlich gestaltete Innenhöfe aus, die über die zentrale Erschließungshalle miteinander verbunden sind. Zusätzlich wird die Schule Räume und Ausstattung für eine Essensversorgung, Nachmittagsangebote und Hausaufgabenbetreuung erhalten und kann sich damit für den geplanten Ganztagsbetrieb rüsten. Durch die Anordnung des Baukörpers bleibt die Schulhoffläche und damit auch der alte Baumbestand nicht nur in vollem Umfang erhalten, sondern wird zusätzlich an nutzbarer Fläche gewinnen.

Gebäudekonzept

Der Eingangsbereich liegt wie bisher zum Hauptschulhof und zur Strasse hin orientiert, westlich des Altbaus. Über eine Außentreppe gelangt man auf das 1,20 m höher gelegene Altbauniveau (EG). Durch den darüber liegenden

Mehrzweckraum entsteht eine geschützte und überdachte „Eingangsgloggia“. Hier gelangen die Schüler räumlich großzügig in das Gebäude. Eingangsbereich und Cafeteria sind miteinander verknüpft, hier liegt einer der beiden räumlichen Schwerpunkte der Schule. Den anderen Schwerpunkt bildet die zentrale Erschließungshalle, die auch für Veranstaltungen oder als Pausenhalle bei Schlechtwetter genutzt werden kann. Alle Räume sind konsequent nach Tageslichtkriterien und stadträumlicher Orientierung hin ausgerichtet. Die Nebenräume erhalten gemäß Passivhauskonzept kleine Fensterbänder, die Klassenräume werden großzügig verglast. Sämtliche Schulflure im Neubau erhalten Tageslicht.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Harald Heusser, Christian Knecht

Planung ARGE Architekten Marcus Schmitt, Frankfurt und Dietrich Untertrifaller, Bregenz

Bauleitung Braun & Schlockermann Architekten, Frankfurt

Bauzeit 11/2009 - 01/2011

Gesamtkosten 7.020.000,- €

Baukosten 4.000.000,- €





Neubau Schule für praktisch Bildbare

Frankfurt-Nied, Birminghamstrasse

In Planung

15

Städtebauliche Idee

In Frankfurt-Nied ist der Neubau einer Schule für praktisch Bildbare geplant. Der Entwurf der Schulanlage für ca. 150 Schüler nimmt Bezug auf die vorgefundene, städtebaulich sehr heterogene Situation. Der dreiarmlige Baukörper reagiert nach allen Seiten, nutzt die dadurch entstehenden Freiräume und gliedert sie im Gesamtgefüge. Die Ecksituation Werner Bockelmann-Strasse/ Birminghamstrasse wird durch den Neubau der Schule akzentuiert und neu gebildet.

Gebäudekonzept

Der Entwurf sieht ein dreiarmliges Bauwerk mit drei Vollgeschossen vor, dessen Mittelpunkt die neue Erschließungshalle bildet. Der zenital belichtete Raum schafft eine klare Gliederung zu allen funktionalen Bereichen und ist zugleich Treffpunkt und Ort der Kommunikation für alle Nutzer. Klassen- und Verwaltungsräume befinden sich im 1. OG des südlichen sowie westlichen Bauteils,

im EG werden Fachräume, Mensa, Küche und Mehrzweckraum angeordnet. Der westliche Arm des Baukörpers nimmt den Sportbereich mit Turnhalle, Therapiebad und Nebenräumen auf, der auch extern erschlossen wird. Die kompakte Gebäudeform erlaubt besonders wirtschaftliche Konstruktionen und einfache Technikverläufe. Das günstige Verhältnis von Hüllfläche zu Volumen schafft gute Voraussetzungen für die geplante Errichtung des Gebäudekomplexes in Passivhausstandard.

Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Harald Heusser, Christian Knecht
Planung Hausmann Architekten, Aachen
Bauleitung Hausmann Architekten, Aachen
Bauzeit 10/2008 - 04/2010
Gesamtkosten ca. 17.800.000,- €
Baukosten ca. 11.200.000,- €
Baukosten/qm BGF 1.110,- €



Integration von zwei Schulen

Frankfurt-Innenstadt, Lange Strasse 30-36

In Planung

Bestandssituation

Nach Sanierung und Erweiterung sollen die Friedrich-Stoltze-Schule und die Gerhard-Hauptmann-Schule in dem Gebäudekomplex als Haupt- und Realschule zusammengeführt werden. Derzeit beherbergt das bestehende Gebäude die Außenstelle einer Berufsschule. Das dort bestehende viergeschossige Schulhaus aus dem Jahr 1960 befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Die Tragstrukturen der Stahlbetonskelettkon-

struktion sind zum Teil durch rostende Bewehrung beschädigt, Klinkerbrüstungen und Dachfläche entsprechen nicht den Anforderungen des Wärmeschutzes. Gebäudetechnische Installationen sind veraltet, Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht gewährleistet. Das Raumprogramm der geplanten Haupt- und Realschule kann nicht innerhalb der bestehenden Flächen nachgewiesen werden, ebenso wie Raumschnitte und -qualitäten einer zeitgemäßen Schulnutzung entgegen stehen.

Projektbeschreibung

Die Maßnahme beinhaltet einen Teilabriss und Rückbau des verbleibenden Gebäudeteils bis auf die sinnvoll in die geplante Gesamtbaumaßnahme zu integrierende Rohbausubstanz. Der verbleibende Gebäudetrakt wird um einen Neubau ergänzt, der die Baufluchten der Lange Strasse aufnimmt. Das gesamte Gebäude erhält eine neue, den energetischen Vorgaben des Passivhausstandards entsprechende Gebäudehülle, dreischiebenverglaste Fenster und eine wartungsarme vorgehängte Fassade aus steinern wirkenden glasfaserverstärkten Betonformteilen. Durch Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss wird die unklare Eingangssituation mit einem neuen Foyer geordnet. Im Erdgeschoss wird auch eine Cafeteria entstehen, die im Dreischichtbetrieb ca. 160 Schüler mit einem warmen Mittagstisch versorgen wird. Die Maßnahme beinhaltet eine 1.200 qm große Containeranlage für die Bauphase.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Rudolf Städele

Planung und Bauleitung Dierks Blume Nasedy, Frankfurt

Bauzeit 10/2008 - 06/2010

Gesamtkosten 14.186.000,- €

Baukosten 8.025.000,- €

Baukosten/qm BGF 1.286,- €





Neubau von Schul-Cafeterien

Aus dem Investitionsprogramm Zukunft, Bildung und Betreuung (IZBB) werden Baumaßnahmen an verschiedenen Frankfurter Schulen finanziert, die vorrangig der ganztägigen Betreuung und Förderung zugute kommen. 21 Frankfurter Schulen mit insgesamt 25 Projekten profitieren von dem Förderprogramm des Bundes, der 90% der Finanzierung trägt. Die Restsumme steuert die Stadt Frankfurt selbst bei. Neben Erweiterungen und Neubauten von Cafeterien wird auch die Einrichtung von Bibliotheken und Fachklassen finanziell gefördert.

Von 25 geplanten Projekten wurden seitens des Hessischen Kulturministeriums bisher 24 Projekte beschieden. Eines der letzten geförderten Projekte wird die IGS Nordend sein, an der eine neue Bibliothek und eine neue Mensa entstehen sollen, hier steht der Zuwendungsbescheid noch offen. Die Konrad-Haenisch-Schule kann sich hingegen bereits auf den zugesagten Bau der neuen Schulkantine freuen. Mit Ablauf der letzten Antragsfrist vom 30.04.07 ist sichergestellt, dass die Zuschussmittel komplett ausgeschöpft werden. Mit dem Bau der vielen Schul-Cafeterien und Unterrichtsgebäude im Rahmen des G8-Programms ist in den letzten zwei Jahren ein umfangreiches Maßnahmenpaket seitens des Hochbauamtes gesteuert worden. Bis Dezember 2009 folgen noch Bauprojekte 10 weiterer Mensen und Cafeteria-Neubauten, die von Mitteln des dann ablaufenden Förderzeitraums profitieren.

Neubau Cafeteria Münzenberger Schule

Frankfurt-Eckenheim, Engelthaler Strasse 34

Fertig gestellt

Der Neubau mit den zentralen Nutzungen wie Bibliothek, Computerraum und die Mensa stellt die neue Mitte der alten Schulanlage von 1962 dar. Abgesenkte Spielhöfe und Freitreppen dienen nicht nur Zugang und Belichtung, sondern bieten den Schülern Orte zum Spielen und Verweilen. Das Thema der Fassadenrahmen der Bestandsgebäude von 1962 wird aufgegriffen und weiterentwickelt: Die Bibliothek präsentiert sich nach außen mit einer „Regalfassade“ – eine Synthese aus farbiger Verglasung und Bücherregal.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / August Schreiber

Planung Marcus Schmitt Architekten BDA, Frankfurt, mit Hochbauamt

Bauleitung Hochbauamt, 65.32 / August Schreiber

Bauzeit 06/2006 - 12/2007

Gesamtkosten 2.500.000,- €

Baukosten 1.450.000,- €

Baukosten/qm BGF 1.696,- €



Erweiterungsbau naturwissenschaftliche Fachräume Schillerschule und Umbau zur Cafeteria

Frankfurt-Sachsenhausen, Morgensternestrasse 3

Fertig gestellt

Gebäudekonzept

Die Schillerschule in Frankfurt Sachsenhausen wurde 1908 von Hugo Eberhard erbaut und erhielt – nachdem Kriegseinwirkungen den östlichen Bauteil zerstört hatten – 1957 einen neuen Ostflügel. Im Rahmen der 2006 beschlossenen Gesamtanierung der Schule wird der Ostflügel aus den 1950er Jahren um einen viergeschossigen Anbau auf der Hofseite mit neuen naturwissenschaftlichen Fachräumen sowie einer Bibliothek mit IZBB-Fördermitteln erweitert. Der Ostflügel hat darüber hinaus eine Grundsanierung, brandschutztechnische Verbesserungen, eine moderne Raumakustik sowie ein neues Beleuchtungskonzept erhalten.

Die Lage des Neubaus ermöglicht die kostensparende Nutzung der vorhandenen Erschließung und Haustechnik. In den drei Obergeschossen des Neubaus sind die

naturwissenschaftlichen Fachräume Chemie, Biologie und Physik in hellen und modernen Räumen untergebracht. Neue Mitte der Schule ist die im Erdgeschoss des Neubaus eingerichtete Bibliothek mit ihren großen Glasflächen zum Hof sowie einer Innenverglasung zu den Räumen der Verwaltung und Schulleitung. Bereits fertig gestellt ist die Mensa mit Mischküche, die umgebaute Räume im Bestand des Ostflügels bezogen hat. Hier bieten Speiseräume sowie eine kleine Terrasse zur Morgensternestraße den Schülern den ganzen Tag eine zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeit. Das Farbkonzept wird von hellen Wandfarben, Holzeinbauten, Erdtönen in den Bodenbelägen sowie einzelnen, bereichsweise eingesetzten Farbflächen in Orange und Grün geprägt.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Stefan Liebs

Planung haupt . freie architekten, Frankfurt

Bauleitung Arbeitsgemeinschaft Haupt-Meyer, Frankfurt

Bauzeit 07/2006 - 05/2008

Gesamtkosten 6.978.000,- €

Baukosten 3.893.000,- €

Baukosten/qm BGF 1.160,- €





Neubau Cafeteria Elisabethenschule

Frankfurt-Nordend, Vogtstrasse 35 - 37

Fertig gestellt

Gebäudekonzept

Direkt am Holzhauspark unter Bäumen gelegen steht die Cafeteria der Elisabethenschule. Schlicht und elegant fügt sich der freistehende, nahezu schwebend wirkende Kubus in seine begrünte Umgebung ein. An der Südseite öffnet sich eine großzügige, 25 m lange Fensterfront, die den Blick auf die vorgelagerte Loggia freigibt und viel Licht in den weitläufigen Speisesaal bringt. Die Loggia als Schattenspender nach Süden und die Terrasse unter einer 25 m hohen Platane bieten im Sommer luftige Sitzplätze. Der sonnengelbe Linoleumboden und die schlichten weißen Wände in Sichtbeton wirken hell und freundlich. Der große Raum kann nachmittags und in den Abendstunden auch für Hausaufgaben und schuleigene Veranstaltungen genutzt werden.

Die ausgeklügelte Wegeführung mit einem Zugang von Norden und dem Ausgang über die südexponierte Terrasse sorgt dafür, dass rund 600 Schüler des Elisa-

bethen-Gymnasiums und der benachbarten Fürstenberger Realschule innerhalb von 2 Mittagsstunden ein warmes Essen genießen können. Sitzmöglichkeiten auf der Terrasse und die niedrigen Betonmauern, die zu den Eingängen führen, bieten auch außerhalb der Öffnungszeiten des Gebäudes Aufenthaltsqualität auf dem attraktiven Parkgelände.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Stefan Liebs

Planung Deutsch Architekten, Frankfurt

Bauleitung Architekt Bieker, Nidderau

Bauzeit 07/2006 - 12/2007

Gesamtkosten 2.813.000,- €

Baukosten 1.622.000,- €

Baukosten/qm BGF 1.786,- €



Neubau Cafeteria Musterschule, Maßnahmen der Sonderbaukontrolle sowie Grundsanierung

Frankfurt-Nordend, Oberweg 5-9

In Ausführung

Maßnahmen

Der zweigeschossige Cafeteria-Neubau im rückwärtigen Schulhofbereich wurde im August 2007 in Betrieb genommen. Der lichte und helle Speisesaal ist direkt und zentral vom Altbau wie vom Erweiterungsbau aus den 1980er Jahren erreichbar. Der großen umlaufenden Fensterfront vorgelagert ist ein Balkon, der vom Pausenhof her über eine breite Außentreppe erreichbar ist und im Sommer zum Essen unter freiem Himmel einlädt. Ebenerdig auf Schulhofniveau sind die neuen zentralen Schüler-WC-Anlagen sowie neue Lehrerumkleiden für die Gymnastikhalle des Altbaus untergebracht. Das Flachdach des Neubaus ist begrünt. Die Gymnastikhalle im Untergeschoss des Altbaus hat eine neue Akustikdecke mit integrierter Beleuchtung und Beschallung, neue farbige Prallschutzwände und einen neuen Sportboden erhalten.

Parallel dazu laufen umfangreiche Baumaßnahmen zur Sonderbaukontrolle, inklusive einer umfassenden, bereits abgeschlossenen Asbestsanierung im gesamten Altbau, sowie eine Grundsanierung im Rahmen der allgemeinen Bauunterhaltung. Ebenfalls wie die Cafeteria mit Mitteln des IZBB-Programms gefördert, erhält die Schule eine neue Schulbibliothek, für die bis August 2008 Umbauarbeiten im Bestand erfolgen. Der komplexe Aulaumbau, verbunden mit Wiederherstellung der ehemaligen Empore, wurde im Frühjahr 2008 abgeschlossen.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Volkmar Fischer

Planung und Bauleitung Christl & Bruchhäuser
Freie Architekten BDA, Frankfurt

Bauzeit Schulbereich von 02/2005 - 08/2008

Cafeteria von 02/2006 - 8/2007

Gesamtkosten ca. 6.500.000,- €

davon IZBB (Cafeteria/Bibliothek) 1.300.000,- €





Neubau Mensa Wöhlerschule

Frankfurt-Eckenheim, Mierendorffstrasse 6

Fertig gestellt

Projektbeschreibung

Das Gymnasium mit 1.400 Schülern hat im Jahr 2007 einen Kantinenneubau erhalten. Der Neubau liegt im nordwestlichen Teil des Schulhofes und ist direkt an das bestehende „Ökohaus“ angebaut. Dieser Komplex bildet das neue Herzstück und den Mittelpunkt der Schule. Die Kantinenräumlichkeiten müssen einem hohen Essensdurchsatz im Dreischichtbetrieb genügen, da insgesamt 770 Schüler, auch die zweier benachbarter Schulen, eine warme Essensversorgung erhalten. In der zweigeschossigen Mensa stehen zwei Essensausgaben und drei Speiseräume zur Verfügung. Das Farbkonzept und die Innenraumgestaltung der Speiseräume setzt sich mit warmen Farben und dem Einsatz von Holz an Wänden und Boden bewusst von den funktionellen Klassenräumen ab und erzeugt eine wohnlige Stimmung. An den Wänden dominieren Braun- und Rottöne, die Bestuhlung ist in zwei verschiedenen Grüntönen gehalten.

Die hohen Holzfenster mit integrierten Lüftungsclappen sorgen für einen lichtdurchfluteten Innenraum mit Blick auf die Bäume des Schulhofes. Vom oberen Speiseraum ist eine kleine Dachterrasse auf dem bestehenden Ökohaus zu erreichen.

Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Tobias Pick
Planung und Bauleitung haupt . freie architekten, Frankfurt
Bauzeit 07/2006 - 10/2007
Gesamtkosten (inkl. Außenanlagen) 2.900.000,- €
Baukosten 1.800.000,- €
Baukosten/qm BGF 1.650,- €



Neubau Schülermensa und Klassenräume Helmholtzschule

Frankfurt-Bornheim, Habsburger Allee 57-59

In Ausführung

Gebäudekonzept

An der Helmholtzschule finden derzeit die Rohbauarbeiten statt. Die Gebäudefertigstellung ist für Januar 2009 geplant. Der Erweiterungsbau mit Cafeteria, zwei neuen Klassenräumen und einer Schulbibliothek entsteht am Rand der Hoffläche und rahmt so von Norden den Schulhof ein. Seine Fassaden sind als Wechselspiel von großen geschlossenen und transparenten Flächen angelegt. Zum Schulhof hin erhält die Schülermensa eine großzügige Glasfront. Die Cafeteria bindet direkt an das bestehende Gebäude an und wird über ein gemeinsames Treppenhaus mit diesem verbunden. Eine kleine Passarelle ermöglicht den geschützten Übergang von der bestehenden Pausenhalle zum Neubau.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.42 / Claus Chowanietz

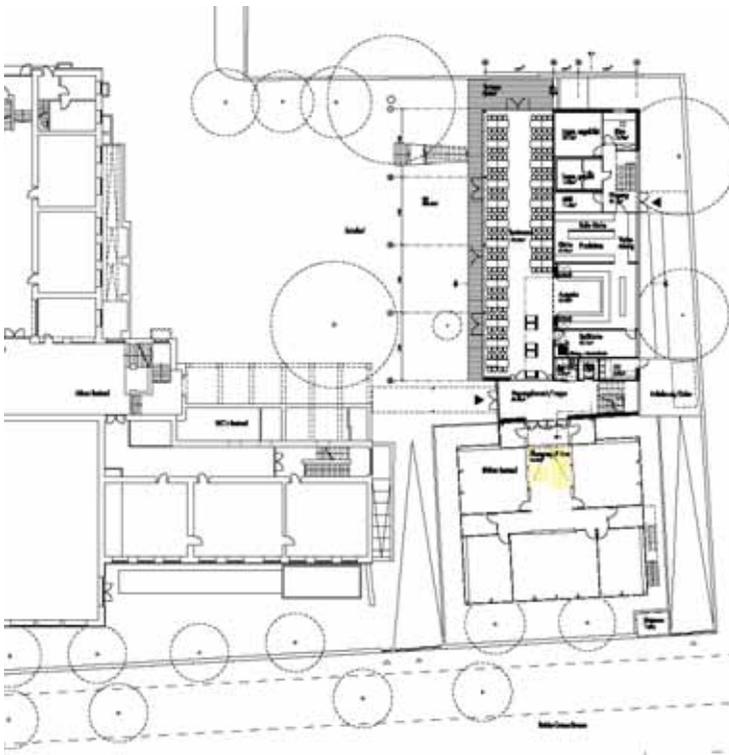
Planung und Bauleitung schneider + schumacher
Architekturgesellschaft, Frankfurt

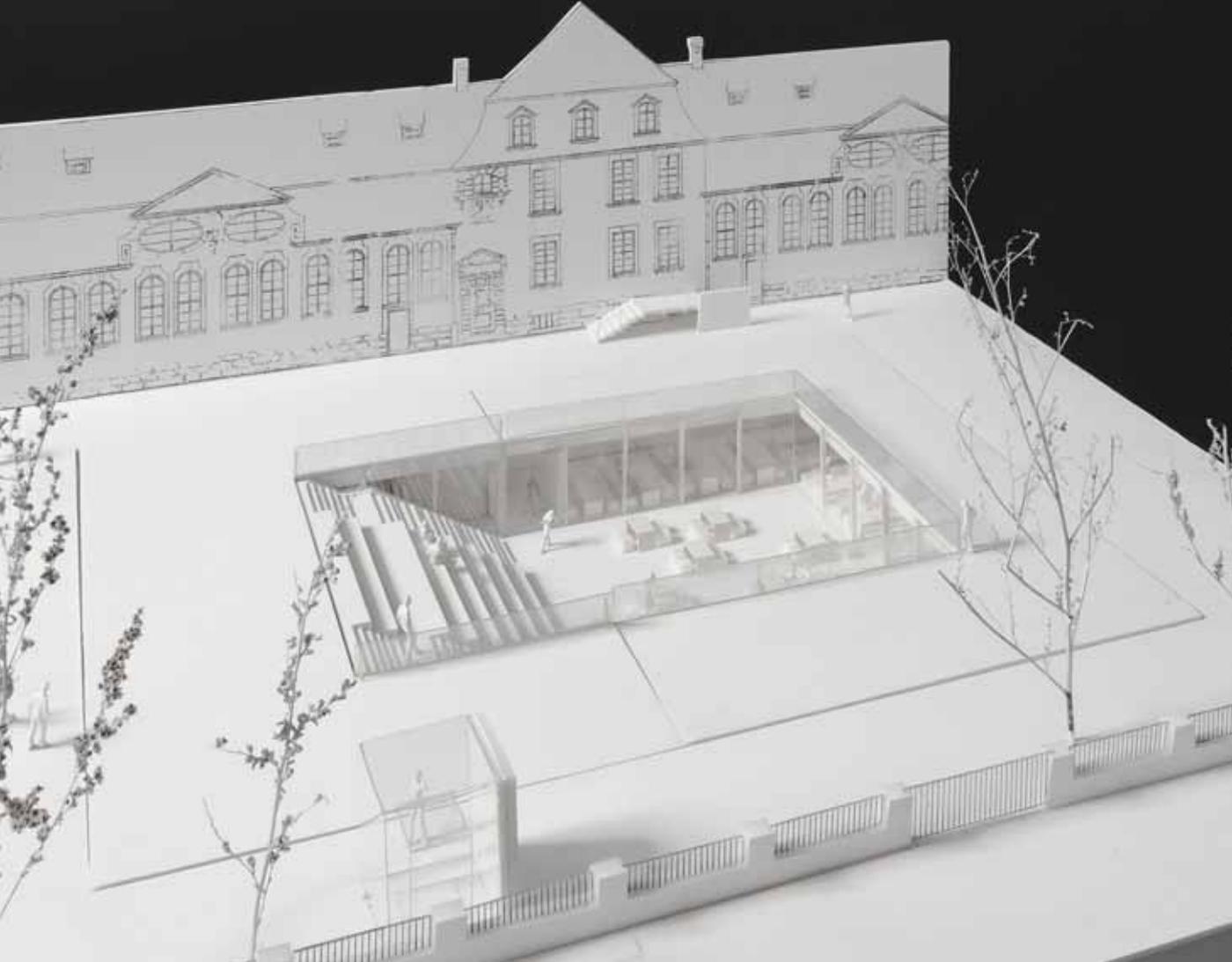
Bauzeit 10/2007 - 01/2009

Gesamtkosten 4.600.000,- €

Baukosten ca. 2.025.000,- €

Baukosten/qm BGF 1.300,- €





Neubau Mensa und Umbau im Bestand Integrierte Gesamtschule Nordend

Frankfurt-Nordend, Hartmann-Ibach-Strasse 54-58

In Planung

Projektbeschreibung

Die Integrierte Gesamtschule Nordend kann als eine der letzten Schulen vom Investitionsprogramm, Zukunft, Bildung und Betreuung profitieren. Im Herbst 2008 beginnen die Bauarbeiten an einer Cafeteria. Um den Blick auf das denkmalgeschützte historische Gebäudeensemble der 1906 erbauten Schule nicht zu beeinträchtigen, griffen die Architekten zu einer „unterirdischen“ Lösung.

Gebäudekonzept

Der beengte Grundriß des Schulhofes und die hufeisenförmig zur Hartmann-Ibach-Strasse hin angeordneten Bestandsgebäude führten zu einer außergewöhnlichen Entwurfslösung: Um die Sichtachse auf das Ensemble freizuhalten, wird das neue Mensagebäude unterirdisch um einen quadratischen Lichthof hin angelegt, der die

Cafeteria mit Tageslicht versorgt. Gleichzeitig ermöglicht diese Variante den Erhalt des Schulhofes in seiner bisherigen vollen Größe. Eine großzügig angelegte Freitreppe und der vorgelagerte Lichthof erschließen die Cafeteria: Sitzstufen und -plätze laden zum Essen und Verweilen im Freien ein. Ein Lift im Bereich der Freitreppe sorgt für den erforderlichen barrierefreien Zugang. Bereits im Herbst 2009 soll die „unterirdische Cafeteria“ nach einjähriger Bauzeit in Betrieb gehen. Gemäß der städtischen Festlegungen erfolgt der Neubau in Passivhausbauweise.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Hilde Schaab

Planung und Bauleitung schneider + schumacher
Architekturgesellschaft, Frankfurt

Bauzeit 09/2008 - 11/2009

Gesamtkosten 5.400.000,- €

Baukosten Mensa 3.676.000,- €

Baukosten Bibliothek 117.700,- €



Sanierung von Kindertagesstätten im Rahmen des Programms KITA 2000

In Ausführung

Projektbeschreibung

Im Rahmen des Sonderprogramms KITA 2000 des Magistrats der Stadt Frankfurt am Main wird eine Reihe von Kindertagesstätten saniert, die in den 1970er Jahren mehrfach und baugleich innerhalb der Stadt Frankfurt aus Betonfertigteilen industriell gefertigt wurden. Die Baureihe der sogenannten „Wurzel-Kitas“ in Sichtbetonbauweise weist erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Sanierung der Kindertagesstätten 114 und 115

Frankfurt-Sachsenhausen, Schweinfurter Weg 78
 und Frankfurt-Niederrad, Heinrich-Seliger-Strasse 39

Beide Kindertagesstätten wurden vollständig entkernt und nach Brandschutz-, energetischen und hygienischen Standards neu ausgebaut. Die neuen bodentiefen

Finstererelemente im EG-Bereich geben einen Fassadenrhythmus vor, bei dem farblich variierende Fassadenplatten sich in einem „Gürtel“ um das gesamte Gebäude legen. Als individuelle Komponente für jeden dieser Kita-Standorte sieht das neue Gestaltungs- und Farbkonzept eine auffällige und variierbare Gestaltung der Oberfläche vor. Die an diesen beiden Standorten verwendeten warmen Rot- bzw. Gelbtöne der Fassade setzen sich im Gebäudeinneren fort.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Volkmar Fischer

Planung und Bauleitung pätzold + kremer Architekten,
 Offenbach

Bauzeit 06/2005 - 07/2006

Gesamtkosten 1.100.000,- €

Baukosten 729.000,- €





Sanierung Kindertagesstätte 16

Frankfurt-Praunheim, Praunheimer Hohl 3

Der Anfang der 1970er Jahre in Sichtbetonbauweise entstandene Systembau wies erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Kita erhielt neben einer Dacherneuerung moderne Sanitärbereiche, eine zeitgemäße Wärmeversorgung, eine komplette Dämmung der Außenfassade nach Stand der Technik und neue Fenster in Holz-Alu-Konstruktion. Als neue Fassade wurde eine unbehandelte und hinterlüftete Douglasien-Leisten-Deckelschalung in unterschiedlicher Brettbreite gewählt. Die blauen Fassadenfelder zwischen den Fenstern wurden mit wetterfesten Harz-Holzfasern-Platten ausgeführt und setzen einen farblichen Akzent.

Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Tobias Pick
Planung Marcus Schmitt Architekten BDA, Frankfurt
 gemeinsam mit Hochbauamt
Bauleitung Hochbauamt 65.32 / Ewald Heucken
Bauzeit 12/2004 - 01/2006
Gesamtkosten 780.640,- € (inkl. Kosten
 Container-Zwischenunterkunft)
Baukosten 491.000,- €



Realisierungswettbewerb Turnhallen-Baukasten für Frankfurter Schulen in Passivhausstandard

In Ausführung

Wettbewerbsaufgabe

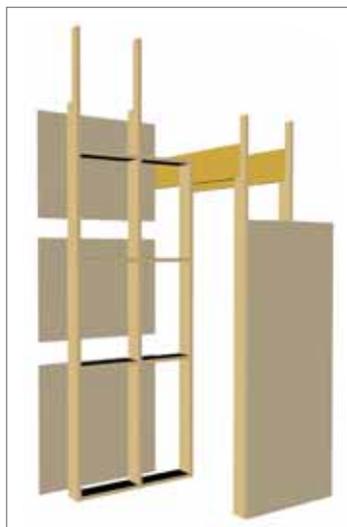
Die Entwicklung eines Baukastensystems für den Bau neuer Schulsporthallen war Gegenstand eines europäischen Wettbewerbs, den Schulamt und Hochbauamt der Stadt Frankfurt am Main gemeinsam ausgeschrieben haben. Wettbewerbsziel ist die Bauwerksplanung für eine Ein-Feld-Sporthalle im Baukastensystem mit hohem Vorfertigungsgrad und Passivhausbauweise, das an verschiedenen Standorten realisiert werden kann. Die neuen Schulsporthallen in günstiger und ökologischer Modulbauweise werden Zug um Zug marode Turnhallen aus den 1960er Jahren ersetzen. Von der Planungsvorgabe des „Baukastensystems“ erwarten sich die Planer des Hochbauamtes signifikante Vorteile in Bezug auf die

- Rationalisierung von Planung und Bau
- schnelle Realisierung
- Wirtschaftlichkeit
- Anpassung an die örtlichen Standortfaktoren.

Der Preisträger

Anhand von zunächst vier ausgewählten Schulstandorten wurden die Entwürfe erarbeitet. Anfang 2007 wurden die Entwürfe der beteiligten Büros der Öffentlichkeit vorgestellt. Sieger des Architektenwettbewerbs wurde das Büro D'Inka Scheible Hoffmann Architekten, Stuttgart.

Das entwickelte Baukastensystem gliedert sich jeweils in einen Hallenraum und eine Nebenraumspange, die gleichzeitig den gedeckten Eingang mit einer Pergola ausgebildet. Die Pergola fungiert als verbindendes Eingangelement und reagiert auf die bestehenden, unterschiedlichen Standorte. Eine funktionale Erschließung und interessante innerräumliche Sichtbeziehungen sorgen für Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Die Tragkonstruktion wird auf der massiven Bodenplatte aufgerichtet und besteht aus Rippen-Trägern und Stützen aus Holz. Das Konstruktionsraster von jeweils 1,24 m gliedert die Fassaden und Innenräume horizontal und vertikal. Die



Wand- und Deckenelemente
in Holz-Fertigbauweise



Außenhaut wird an allen Standorten aus durchscheinenden, satinierten Glasscheiben mit Einzelbefestigungen aus Edelstahl bestehen, die farblich hinterlegt werden. Die farbigen Akzente reagieren auf die unterschiedlichen städtischen oder ländlichen Umgebungen. Die Innenräume sind geprägt von zum Teil lasierten Holzoberflächen.

Energiekonzept

Der kompakte Baukörper weist eine minimierte Hüllfläche auf, wobei die hohen Dämmstoffstärken und wenigen Wärmebrücken für einen optimalen Wärmeschutz sorgen und eine effiziente Energieeinsparung ermöglichen. Die Räume mit höheren Raumtemperaturen (Umkleiden und Nassräume) liegen zusammengefasst. Die Belichtung des Hallenraumes erfolgt über oben liegende Verglasungen auf vier Seiten, so dass eine gleichmäßige Ausleuchtung mit Tageslicht erreicht wird. Die Flachdächer erhalten eine Begrünung.

Ausführung

Die Bonifatiuschule in Frankfurt-Bockenheim und die Zentgrafenschule in Frankfurt-Seckbach sind die ersten beiden Schulen, die von dem Programm profitieren. Im Sommer 2008 beginnen hier die Bauarbeiten. Das Sonderprogramm „Abriss und Neubau von Schulturnhallen“ umfasst insgesamt 27 Projekte.

- Auslober** Stadt Frankfurt am Main
Dezernat Bildung und Frauen, Stadtschulamt
- Wettbewerbsart** Einstufiger, begrenzt offener Realisierungswettbewerb
- Wettbewerbsorganisation** Hochbauamt
- Preisgerichtssitzung** 18.01.2007
- Projektleitung** Hochbauamt, 65.42 / Maria Martin-Pelaez und 65.31 / Harald Leisinger
- Wettbewerbsphase** 65.42 / Corinna Igel
- Planung** D' Inka Scheible Hoffmann Architekten, Stuttgart
- Bauzeit** 08/2008 - 12/2009
- Gesamtkosten** 2.800.000,- € (Bonifatiuschule)
2.570.000,- € (Zentgrafenschule)



Neubau Kindertagesstätte Goldstein

Frankfurt-Goldstein, An der Schwarzbachmühle 18 b

Projektbeschreibung

Im Stadtteil Schwanheim ist eine viergruppige Kindertagesstätte mit 64 Plätzen geplant, die flexibel der entsprechenden Bedarfs- und Nachfrageentwicklung als Hort- und Kindergartenplätze und Plätze für unter Dreijährige eingerichtet werden. Die Einrichtung soll dem Stadtteil auch als Kinder- und Familienzentrum zur Verfügung stehen.

Gebäudekonzept

Das Gebäude besteht aus einem zweigeschossigen Riegel mit eingeschossigem Eingangsbereich und dem Mehrzweckraum, der an den Bestand „andockt“. Der Grundriss ist so gestaltet, dass der Mehrzweckraum unabhängig von dem weiteren Gebäude für eine externe Nutzung zur Verfügung stehen kann. Im Kindergartenbetrieb dient er für Bewegungsspiele oder Aktivitäten in größeren Gruppen.

Im Hauptriegel befinden sich im östlichen Teil in jedem Geschoss zwei große Gruppenräume mit angelagerten kleinen Gruppenräumen. Die Sanitärbereiche für die Kinder sind direkt den Gruppenräumen angegliedert. Vom

Erdgeschoss haben die Kinder direkten Zugang in den Garten, aus dem Obergeschoss ist der Zugang über einen pergola-ähnlichen Fluchtbalkon vorgesehen. Alle Gruppenräume orientieren sich nach Süden. Zur Essensversorgung wird die Kindertagesstätte mit einer Vollküche ausgestattet.

Die Kindertagesstätte wird in konventioneller Bauweise im Passivhausstandard errichtet. Großzügige Fensteröffnungen vor allem nach Süden verzahnen die Innenräume mit dem schönen, mit Bäumen bestandenen Grundstück. Die Außenfassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem mit einer kräftigen farbigen Putzfassung. Die knapp bemessene Außenfläche wird durch eine zugängliche Dachterrasse auf dem Flachdach des eingeschossigen Mehrzweckraumes ergänzt.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt 65.42.1 / Frau Möller

Planung und Bauleitung Albert Speer & Partner, Frankfurt

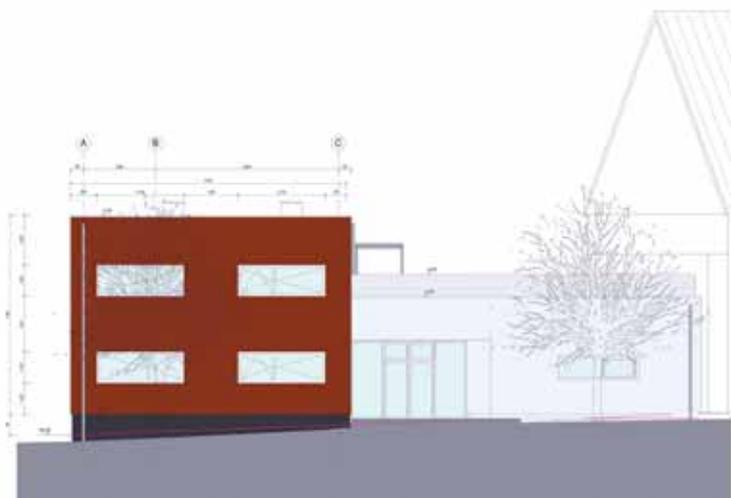
Bauzeit 05/2008 - 05/2009

Gesamtkosten 3.110.000,- €

Baukosten 1.478.405,- €

Baukosten/qm BGF 1.320,- €

In Ausführung





Neubau Grundschule Preungesheim

Frankfurt-Preungesheim, Boskoopstrasse 6

Fertig gestellt

29

Städtebauliche Situation

An der Nahtstelle zwischen der neuen Stadtteilmitte und den öffentlichen Grünflächen befindet sich der mäanderartige Baukörper der vierzügigen Ganztages-Grundschule für 400 Schüler mit Zwei-Feld-Sporthalle, die fünfgruppige Kindertagesstätte und das Jugendhaus. Zur Stadtteilmitte öffnet sich ein großzügiger Platz, von dem aus die Erschließung erfolgt. Schule, Sporthalle, Kindertagesstätte und Jugendhaus funktionieren eigenständig für sich, sind aber im 1. OG intern miteinander verbunden. Austausch und Zusammenarbeit sind gewünscht und sollen gefördert werden. Die Anlage erschließt sich ihren Benutzern mit Durchblicken und räumlichen Beziehungen immer wieder aufs Neue.

Gebäudekonzept

Vom städtischen Platz gelangt man durch eine große Öffnung in den Pausenhof und in die Schule. Im EG sind Mehrzweckraum, Cafeteria sowie die Schulverwaltung angeordnet. Das 2. OG ist primär der Nachmittagsbetreuung und den Sonderräumen vorbehalten. Dem Flurbereich kommt als Ort der Bewegung und des Verweilens eine besondere kommunikative Bedeutung zu.

Die Kindertagesstätte öffnet sich mit einem zweigeschossigen Foyer zum städtischen Platz und über den Mehrzweckraum zum Freibereich. Auch im Jugendhaus dient ein zweigeschossiges Foyer als Bindeglied zwischen städtischem Platz und dem introvertierten Freibereich. Das Jugendcafé mit seinem beschützten Hofbereich bildet mit dem Foyer den Mittelpunkt der Einrichtung. Die Sporthalle ist an die Schule angebaut und wird direkt von ihr aus erschlossen. Sie verfügt zusätzlich über einen separaten Zugang für Abend- und Wochenendnutzung. Die 26 m spannende Dachkonstruktion aus Holzbindern mit dazwischen eingehängten, vorgefertigten Holzkastendeckenelementen sowie die stützenfrei zur Sporthalle offene Galerie führen zu einer großzügigen

Raumwirkung. Sämtliche Materialien werden in ihrer eigenen Natürlichkeit gezeigt. Die Fassade zur Strasse und Stadt hin ist als hinterlüftete Verblendmauerwerksfassade, zu den Freiflächen und öffentlichen Grünflächen hin als hinterlüftete Holzkonstruktion ausgeführt. Im Innenbereich sind Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Bitu-Terrazzo, Linoleum und Holzelemente als Materialien gewählt. Die Materialauswahl sorgt für ein natürliches Altern, eine hohe Qualität und Nachhaltigkeit in der Bauunterhaltung. Der gesamte Gebäudekomplex ist in Passivhausstandard errichtet worden.

Bauherr Stadtschulamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.42 / Claus Chowanietz
Planung und Bauleitung Cheret+Bozic Architekten, Stuttgart
Bauzeit 05/2006 - 08/2007
Gesamtkosten 21.800.000,- € (inkl. Grundstück)
Baukosten 10.500.000,- €
Baukosten/qm BGF 1.100,- €





Neubau Sporthalle Heinrich-von-Gagern-Gymnasium

Fertig gestellt

Frankfurt-Bornheim, Bernhard-Grzimek-Allee 6-8

Projektbeschreibung

Beengte räumliche Verhältnisse auf dem Schulgelände erfordern ungewöhnliche Lösungen: Die Planung des Neubaus ist eine maßgeschneiderte Lösung für die Schule und die örtliche Situation. Durch das „Stapeln“ von zwei Spielfeldern und Umkleideräumen übereinander konnte die überbaute Fläche reduziert werden und ein Großteil des Schulhofes für Freizeitaktivitäten erhalten bleiben. Der schlechte bauliche Zustand der alten Turnhalle und deren eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten aufgrund eines einzigen kleinen Spielfeldes hatten den Abriss und Neubau einer Turnhalle im Hof der Schule erforderlich gemacht.

Architektonisches Konzept

Das neue Sportgebäude nimmt in Maßstab, Gestalt und Materialität Bezug zu seinen Nachbarbauten auf. In Anlehnung an die 1962 fertig gestellte Schulerweiterung er-

halten die Fassaden einen drei Meter hohen, umlaufenden Sockel aus Verblendmauerwerk. Präzise gesetzte Öffnungen in der Fassade sorgen für gute Tageslichtnutzung. Die untere Halle ist sieben Meter hoch und ebenerdig zum Schulhof angeordnet. Sie erhält ihr Tageslicht über Lichtbänder entlang der West- und Ostfassade. Die fünfeinhalb Meter hohe obere Halle wird über geneigte Sheddächer belichtet. Zum Hof hin ermöglicht eine drei Meter hohe Glasfassade Sichtbeziehungen zwischen Innen- und Außenraum. Eingebaute Rollos bieten bei Bedarf Sichtschutz.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Heike Poller

Planung und Bauleitung Turkali Architekten, Frankfurt

Bauzeit 02/2006 - 10/2007

Gesamtkosten 4.200.000,- €

Baukosten 2.533.718,- €

Baukosten Gebäude/qm BGF 1.322,- €





Neubau Hermann-Luppe-Schule für Erziehungshilfe

Frankfurt Praunheim, An der Praunheimer Mühle 9

Fertig gestellt

31

Projektbeschreibung

Der Neubau einer Schule für Erziehungshilfe stellt besondere pädagogische und funktionale Anforderungen an das Konzept. Ca. 60 Schüler aus dem gesamten Frankfurter Stadtgebiet üben hier in einem geschützten Rahmen Lernstrukturen für soziales und kommunikatives Verhalten ein. Ziel ist die Eingliederung in eine allgemein bildende Regelschule. Das speziell für die Bedürfnisse verhaltensauffälliger Kinder entwickelte Gebäude mit differenzierten Innen- und Außenräumen soll Kindern mit Lern- und Anpassungsschwierigkeiten einen Ort zur Identifikation zu bieten. Übergeordnetes Thema des Entwurfs ist der Hof: Die Fachräume werden durch Themenhöfe in den Außenbereich erweitert. Gleichzeitig fördert aber auch der introvertierte Hof-Charakter die Konzentration der Kinder nach „innen“. Kommunikatives Zentrum ist das Foyer, das auch für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Bauherr Kommunale Kinder-, Jugend- und Familienhilfe

Projektleitung Hochbauamt, 65.31 / Sigrid Eichler

Planung und Bauleitung Voigt & Herzig Architekten

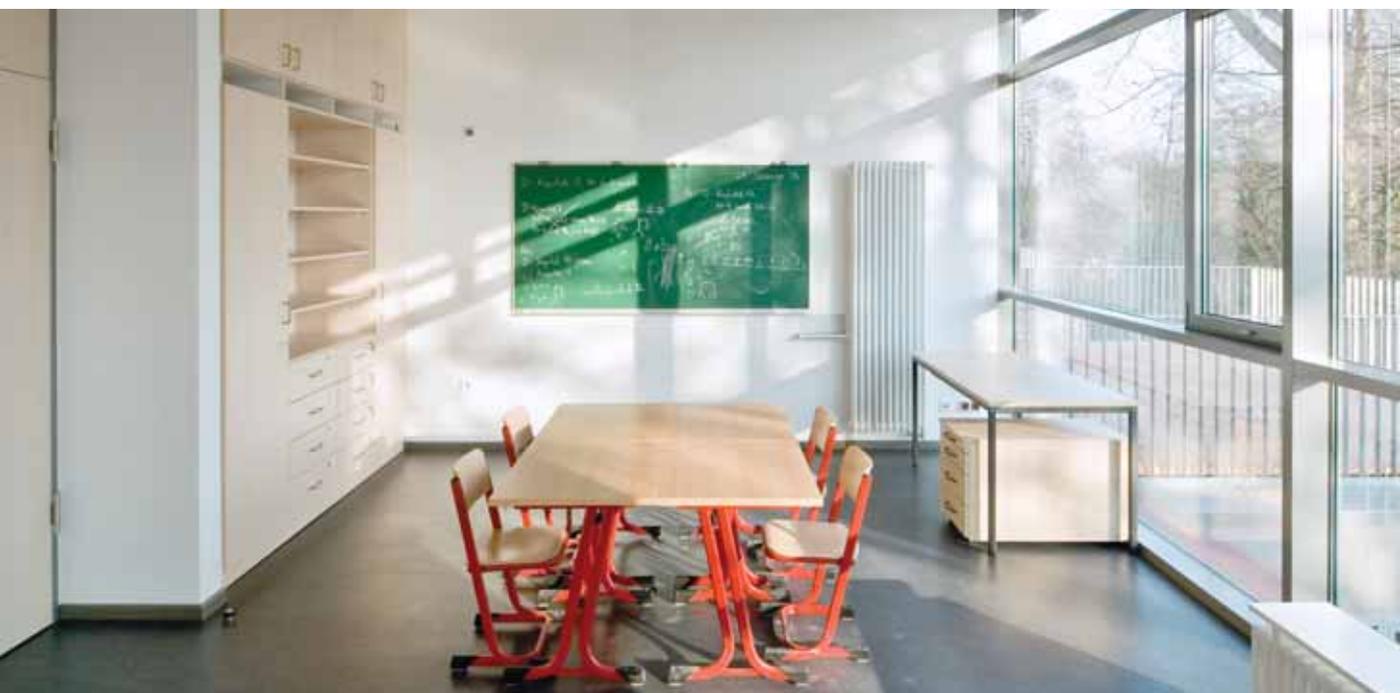
u. Ingenieure, Darmstadt

Bauzeit 10/2004 - 12/2006

Gesamtkosten 7.800.000,- €

Baukosten 4.300.000,- €

Baukosten/qm BGF 1.480,- €





Sanierung Freiligrathschule

Frankfurt-Fechenheim, Fachfeldstraße 32

Fertig gestellt

Projektbeschreibung

Die Freiligrathschule wurde Anfang der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts als typische Stahlbetonfertigteilkonstruktion errichtet. Die Grundrissaufteilung entlang der Fassaden und die Gebäudetiefe von 30 m führten zu großen, vom Tageslicht abgetrennten, künstlich belichteten Innenräumen, die in der Hauptsache Flurflächen darstellten. Das Gebäude wirkte auf den Betrachter düster und abweisend.

Die Neuorganisation der Räume trägt zur Verbesserung der räumlichen Qualitäten bei. Die hoch frequentierten Bereiche, die Betreuung, die Schulbibliothek, die Vorklassen, der Werkraum und die Aula werden in das Erdgeschoss gelegt. Die beiden Obergeschosse nehmen die Klassenräume auf. Jedes Klassenmodul, bestehend aus Klassenraum mit zugeordnetem Garderobenraum, erhält eine Oberlichtverglasung zur Flurzone, die diese zusätzlich mit Tageslicht versorgt. Ein Lichthof mit einer Grundfläche von etwa 70 qm gibt der inneren Flur- und Aufenthaltszone eine zusätzliche Qualität und ermöglicht den Schülern eine bessere Orientierung.

Konstruktion und Technik

Das architektonische Konzept sieht eine möglichst optimale Ausleuchtung aller Bereiche mit Tageslicht vor. Eine zeitgemäße Architektursprache mit hochwertigen Materialien wie Holz, Stahl und Aluminium belebt die eintönige Gestaltung des Vorgängerbaus unter Verwendung komplementär angelegter farbiger Flächen im Innenbereich. Eine Lichtdecke mit 70 Leuchten erzeugt das komplette Farbspektrum bei anstehenden Aufführungen in der Aulazone des Erdgeschosses. Die Pausenüberdachung im Schulhof wird durch transparente Farbtöne in Blau- und Grünschattierungen bereichert. Die Verbesserung des Wärmeschutzes der Gebäudehülle und die Erneuerung und Optimierung der Haustechnik ergänzt das Konzept.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt Frankfurt, 65.41 /

Beate Oberreiter-Mrziglod

Planung und Bauleitung hgp Architekten, Frankfurt

Bauzeit 08/2006 - 08/2007

Gesamtkosten 5.295.000,- €

Baukosten 3.645.600,- €





Sanierung, Umbau und Erweiterung Otto-Hahn-Schule

Fertig gestellt

33

Frankfurt-Nieder-Eschbach, Urseler Weg 27

Gesamtkonzept

Die Sanierung und der Umbau der Bauteile C + E sind der vierte Baustein der vom Hochbauamt entwickelten Gesamtkonzeption zur Komplettsanierung der Schule. Als erste Bausteine wurden die Bauteile A und B grundsaniiert. Es folgten die Neubauten der Sporthalle im Jahr 2003 und des Bauteils F mit 13 weiteren Unterrichtsräumen und Cafeteria im Jahr 2004.

Gebäudekonzept

Im Rahmen dieses Bauabschnittes wurden Bestandsgebäude aus den 1970er Jahren umfassend brandschutztechnisch saniert. Wichtigster Schritt ist das Einschneiden von drei Lichthöfen, um neue zusätzliche bauliche Rettungswege zu schaffen. Von dieser Maßnahme profitieren sämtliche Klassenräume und ein Großteil der Flure, können sie doch nun natürlich belichtet und belüftet werden – eine erhebliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation. Die Flure und Klassen entlang der neuen Innenhöfe werden großzügig, überwiegend raumhoch verglast, ermöglichen so eine gute Sichtbeziehung nach außen und erleichtern die Orientierung.

Die farbigen Akzente der Lichthöfe werden als Thema auch außen an der Fassade wieder aufgegriffen. Der zentrale zweigeschossige Lichthof erhält eine umlaufende Terrassenfläche als möglichen Aufenthaltsbereich in den Pausen. Die naturwissenschaftlichen Übungsräume wurden mit neuester Technik ausgerüstet. Klassen und Flure wurden mit unterschiedlich farbigen Bodenbelägen ausgestattet, sie sorgen für eine freundliche Atmosphäre und setzen auch hier Akzente. Die Aula wurde zu Lasten eines unnötig tiefen Flurs um einen großzügigen Bühnenbereich vergrößert. Die Aufstockung eines bisher erdgeschossigen Gebäudeteils gleicht den Flächenverlust durch die Einschnitte der Lichthöfe aus.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Heike Poller

Planung und Bauleitung hgp Architekten, Frankfurt

Bauzeit 01/2006 - 04/2008

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

Gesamtkosten Sanierung, Umbau und Erweiterung

9.011.000,- €



Erweiterungsbau Peter-Petersen-Schule

Frankfurt- Eschersheim Zehnmorgenstraße 2

Fertig gestellt

Projektbeschreibung

Die Nutzung baufälliger Schulpavillons aus den 1960er Jahren ist zu Ende: Die Peter-Petersen-Schule hat nach Jahren des Provisoriums einen modernen Erweiterungsbau erhalten. Der zweigeschossige Neubau in warmem Ziegelrot-Ton hat 10 Klassenräume à 60 qm und die dazugehörigen Nebenräume aufgenommen. Die Klassen 2 + 3 (Erdgeschoss) sind durch eine mobile Fallwand koppelbar.

Das Baufeld für den geplanten Schulneubau ist räumlich sehr begrenzt, so dass hier nur ein langgestreckter einbündiger Bau die planerische Lösung sein konnte. Da sich das Baugrundstück in Hanglage befindet, wurde der bestehende höher liegende Schulhof behindertengerecht mit den Freiflächen des neuen Grundschulgebäudes verbunden.

Gebäudekonzept

Der Neubau ist in Massivbauweise mit einer Leichtbau- fassade und Flachdach ausgeführt. Die hinterlüftete Fassade wird mit durchgefärbten Faserzementplatten in

einem warmen Rotton verkleidet. Die Erschließung der Klassenbereiche erfolgt über einbündige Flure, die nach Südwesten orientiert sind. Die Eingänge der Klassenräume liegen in Nischen, wodurch größere Aufenthaltsbereiche vor den Klassen entstehen und die Flure zugleich räumlich gegliedert werden. Sämtliche Klassenräume des Erdgeschosses haben raumhohe Fenster erhalten, die als Fenstertüren dienen und den Schulhof einbeziehen können. Das EG hat zusätzlich eine Küchenzeile erhalten. Dieser Raum soll zur Essensausgabe und nachmittags für die Kinderbetreuung genutzt werden. Das Heizsystem der bestehenden Schule deckt die Versorgung des Erweiterungsbaus mit ab.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.42.1 / Ruth Möller

Planung und Bauleitung

Zahn Architekten, Frankfurt

Bauzeit 07/2005 - 09/2006

Gesamtkosten 2.700.000,- €

Baukosten 1.431.000,- €

Baukosten/qm BGF 1.220,- €





Neubau Kindertagesstätte Schwanheim

Frankfurt-Swanheim, Deidesheimer Strasse 1

Fertig gestellt

35

Maßnahme

Das vom Frankfurter Hochbauamt konzipierte Baukastensystem für Kindergärten bietet mit seiner wirtschaftlich immer weiter optimierten Grundrissgestaltung maßgeschneiderte Lösungen für die unterschiedlichsten Standorte. Gemeinsam mit dem Büro sdks aus Darmstadt wurde aus dem „Grundmodell“ der bisher realisierten Typen die erste reine Passivhaus-Kindertagesstätte entwickelt. Der Entwurf setzt die lineare Konzeption der bewährten Planungen des Hochbauamtes mit ihrer Einteilung in drei Zonen fort, der Gruppenraumzone im Süden, der Erschließungszone und der 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 Konstruktion erfolgte als diffusionsoffener, mit Zellulose hoch wärmedämmter Holztafelbau.

Bauherr Stadtschulamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.31 / Stefanie Rook, Harald Leisinger

Planung Hochbauamt mit Architekten sdks, Darmstadt

Bauleitung Architekten sdks, Darmstadt

Bauzeit 08/2005 - 11/2006

Gesamtkosten 3.420.000,- €

Baukosten 1.370.000,- €

Baukosten/qm BGF 1.299,- €



Erneuerung der Orgel Liebfrauenkirche

Frankfurt-Innenstadt, Liebfrauenstrasse 4

In Ausführung

Projektbeschreibung

Die Liebfrauenkirche erhält eine neue Orgel. Die vorhandene Orgel aus dem Baujahr 1956 ist ein typisches Nachkriegsinstrument, welches aufgrund der in der Wiederaufbauphase gewählten Konstruktion und des damals verwendeten Materials ausgetauscht werden soll.

Die in der Frankfurter Kirchenlandschaft bedeutende und stark besuchte Liebfrauenkirche in Frankfurt am Main ist in erster Linie eine Gottesdienstkirche, die von einem Kapuzinerkonvent betreut wird. Wöchentlich finden ca. 28 Orgeldienste statt. Eine Sanierung der vorhandenen Orgel kam nach eingehender Prüfung nicht in Betracht, weil die 2.200 Pfeifen aus einer minderwertigen Legie-

rung bestehen, die Elektronik unzuverlässig geworden ist und die Windzufuhr schwankt. Die neue Orgel wird über 45 Register verfügen und dank moderner Technik ein besonders harmonisches und abgerundetes Klangbild liefern. Das gewünschte Instrument wird die „Orgellandschaft“ der Stadt Frankfurt am Main bereichern, denn ein überwiegend romantisch disponiertes Instrument ist in der Innenstadt bisher nicht vorhanden. Mit der neuen Orgel kann in Gottesdienst und Konzert nahezu die gesamte Orgelliteratur des 19. Jahrhunderts künftig adäquat umgesetzt werden.

Das ambitionierte Vorhaben wird gemeinsam von Stadt und Gemeinde getragen. Die Stadt übernimmt mit 500.000,- € mehr als die Hälfte der Kosten im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Frankfurter Dotationskirchen. Die restlichen 450.000,- € trägt die Gemeinde selbst, da das Neubauprojekt über die bloße Bauunterhaltung hinausgeht. Ein Großteil ist bereits durch Spenden im Rahmen einer eigens ins Leben gerufenen Orgelpfeifen-Patenschaft zusammengekommen.



Bauherr Kirchliche Angelegenheiten
Projektleitung, Planung und Bauleitung

Hochbauamt, 65.24 / Claus Gehrling

Orgelsachverständiger Hans-Otto Jakob / Bistum Limburg,
Frankfurt

Orgelbaufirma Karl Göckel Orgelbau GmbH, Maisch

Bauzeit 02/2008 - 08/2008

Gesamtkosten ca. 950.000,- €



St. Bartholomäus-Dom – Sanierung des gotischen Westturms

Frankfurt-Altstadt, Domplatz

In Ausführung

37

Gesamtmaßnahme

Am Frankfurter St. Bartholomäus-Dom geht im Sommer 2009 eine der umfangreichsten Sanierungsmaßnahmen in der Geschichte des Frankfurter Hochbauamtes zu Ende: Im Herbst 2007 hat die dritte und damit letzte Bau-phase am gotischen Westurm begonnen. Vorausgegangen war die Sanierung der ersten zwei Bauabschnitte am Domturm von August 2000 bis Juni 2006.

Dritter Bauabschnitt

Der dritte Bauabschnitt umfasst das ca. 40 m hohe, quadratische untere Turmgeschoss, das vollständig im Mittelalter erbaut wurde. Die Wandflächen sind insgesamt einfacher gegliedert als die aufwändiger ausgestalteten Fassaden des darüber liegenden Turm-Oktogons. Sie bestehen vor allem aus den mit Silikatfarbe rot eingefärbten Putzfeldern, die jeweils von kräftigen, steinsichtigen Eckfialen begrenzt sind. In den Mittelachsen der West-, Nord- und der Südseite befinden sich jeweils zwei übereinander liegende tiefe Fensternischen mit Maßwerken.

Grundsätzlich ist das Schadensbild identisch mit dem des ersten und zweiten Bauabschnittes. Schadhafte sind vorwiegend die Steinersatz-Ergänzungen der letzten Sanierungsmaßnahme in den 1970er Jahren. Insgesamt

müssen hier 670 Stück filigrane und teilweise absturzgefährdete Sandsteinzierelemente durch Bildhauer erneuert werden, an ca. 3.700 Stück mit Schadhafte ist der Austausch von Natursteinteilen vorzunehmen. Auch die flächigen rot eingefärbten Putzflächen am unteren Turmabschnitt weisen Mängel auf und müssen auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.500 qm saniert werden. Hinzu kommen Sanierungsmaßnahmen an der Glockenstube in 25 m über Gelände, Spenglerarbeiten und neue Elektroinstallationen im Inneren des Treppenturmes, die im Zusammenhang stehen mit der geplanten Wiedereröffnung des Domturms für das Publikum.

Bauherr Dezernat III, Kirchliche Angelegenheiten
Projektleitung und Bauleitung Hochbauamt, 65.41 / Robert Sommer

Fachbauleitung und Steingutachten Labor für Erforschung und Begutachten umweltbedingter Gebäudeschäden, München

Natursteinrestaurierung Firma Denkmalpflege Mühlhausen Huschenbeth, Mühlhausen / Th. (3. BA)

Gebäudestatik Büro für Baukonstruktionen, Karlsruhe

Bauzeit 05/2000 - 06/2009

Gesamtkosten (1.-3. BA) 8.000.000,- € · (3. BA) 2.200.000,- €



Brunnensanierung Alt-Sachsenhausen

Frankfurt-Sachsenhausen

In Ausführung

Projektbeschreibung

Die Stadt Frankfurt hat 2001 das Amt das Förderprogramm Alt-Sachsenhausen aufgelegt: Das Quartier soll eine Neugestaltung und Aufwertung erfahren. Das städtische Förderprogramm unterstützt Hauseigentümer bei der Sanierung und Modernisierung ihrer Liegenschaften. Im Zuge der Altstadtanierung in Frankfurt-Sachsenhausen soll aber auch der öffentliche Straßenraum eine neue Qualität erhalten. Im Zuge dieser Maßnahmen hat das Hochbauamt vom Stadtplanungsamt den Auftrag erhalten, die zahlreichen Brunnen des Altstadtquartiers zu sanieren und an ihre ursprünglichen Standorte zurück zu versetzen. In einem ersten Schritt sind im Jahr 2007 der Klappergass-Brunnen und der Artischockenbrunnen restauriert und mit neuer technischer Ausrüstung ausgestattet worden. Neu hinzu gekommen ist der „Neue“ Ritterbrunnen: Der Brunnen, der bereits im 15. Jahrhun-

dert erwähnt und im zweiten Weltkrieg zerstört wurde, ist neu angefertigt worden. Die im Fundus des Historischen Museums befindliche Figur des Heiligen Georg auf seinem Pferd diente dem beauftragten Steinmetz als historisches Vorbild. Im Rahmen des Brunnenfestes in Alt-Sachsenhausen im Sommer 2007 erfolgte die feierliche Einweihung und der Befehl „Wasser marsch“. Im Jahr 2008 folgt die Aufarbeitung weiterer sechs Brunnenbauwerke.

Bauherr Stadtplanungsamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Christine Hammel,

Restaurierung und 65.43 / Manfred Stieber, Technik

Restaurierung Firma Steintechnik Busch, Frankfurt

Firma Naturstein Emil Henrich GmbH, Frankfurt

Firma Knussmann, Nackenheim

Bauleitung Hochbauamt, 65.43 / Manfred Stieber

Bauzeit 12/2006-08/2007 (3 von insgesamt 9 Brunnen)





Sanierung Wohn- und Geschäftshaus

Berliner Strasse 27

Städtebauliche Situation

Die Innenstadt ist heute überwiegend von den nach dem Krieg errichteten Gebäuden und Straßenzügen der Wiederaufbauzeit geprägt. Die Liegenschaft Berliner Strasse gehört zu den in der Nachkriegszeit errichteten Bauten im sachlichen und schlichten Stil der 1950er Jahre und liegt an einer stark befahrenen Geschäftsstrasse.

Projektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1953 von Otto Apel als Galerie und Geschäftsgebäude in Stahlbetonbauweise erstellt. Seine Formensprache lehnt sich an die klassische Moderne an. Die großzügige Stahl-Glasfassade zur Straße und Hofseite sowie das aufgeständerte Erdgeschoss prägen das Erscheinungsbild mit einer nahezu perfekt gelungenen Umsetzung der fünf Punkte einer neuen Architektur von Le Corbusier. Seit 2000 ist das Gebäude mit dem dahinterliegenden Atelierhaus in der Frankfurter Denkmaltopographie als Kulturdenkmal aufgenommen. Als herausragendes Objekt der Frankfurter Nachkriegsarchitektur unterliegt es damit dem Hessischen Denkmalschutzgesetz.

Ein erheblicher Modernisierungstau und Leerstände der Büro- und Wohnungsgeschosse prägen das Gebäude aktuell. Die Konstruktion ist überwiegend in recht gutem Zustand, die technische Gebäudeausstattung ist hingegen veraltet. Ein weiterer Schwachpunkt ist die Stahl-Glasfassade, die durch die weit fortgeschrittene Korrosion stellenweise in äußerst schlechtem Zustand ist. Die großen Öffnungsflügel lassen sich nicht mehr luftdicht schließen. Die Stahl-Glasfassade ist nach Vorgabe des Denkmalschutzes zu erhalten. Die Umsetzung moderner technischer Anforderungen an das Raumklima

In Ausführung

39

ist mit aufwändigen händischen und kostenintensiven Reparaturen verbunden. Ziel ist die umfassende Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes, um es wieder einer angemessenen Nutzung zuzuführen.

Bauherr Liegenschaftsamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Christine Hammel

Planung Scheffler und Partner, Frankfurt

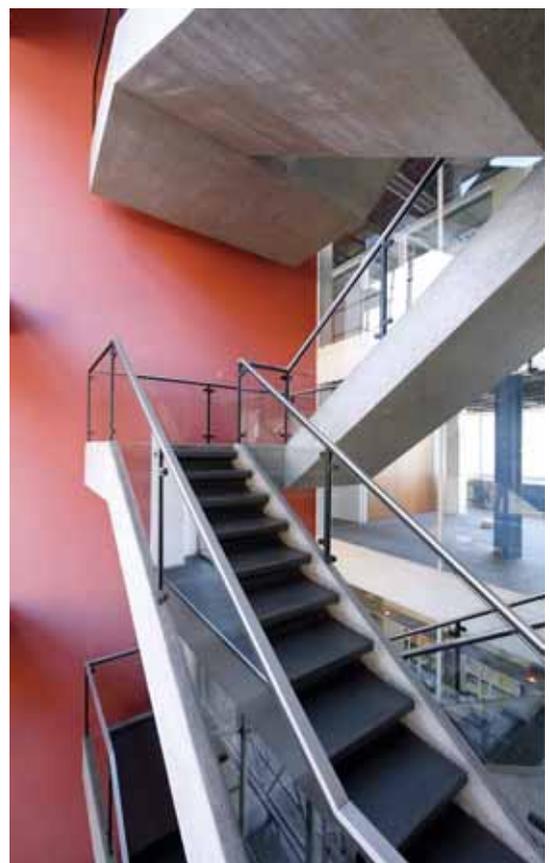
Bauleitung Scheffler und Partner, Frankfurt

Bauzeit 05/2008 - 08/2009

Gesamtkosten 4.000.000,- €

Baukosten 2.559.575,- €

Baukosten/qm BGF 868,- €





Ausbau und Fassadensanierung Amerikahaus

Frankfurt-Westend, Staufenstrasse 1

Fertig gestellt

Projektbeschreibung

Das unter Denkmalschutz stehende Amerika-Haus wurde seit seiner Errichtung im Jahr 1957 als Amerikanisches Kultur- und Informationszentrum mit Bibliothek, Veranstaltungssaal und Verwaltung genutzt. Nach Aufgabe der Räumlichkeiten durch das Amerikanische Generalkonsulat im Jahr 2005 steht die Liegenschaft künftig dem spanischen Instituto Cervantes als Kulturinstitut zur Verfügung. Umfassende Sanierungs- und Umbauarbeiten dienen dazu, das Gebäude auf die Anforderungen des künftigen Nutzers zuzuschneiden. Durch den Ausbau des bisher nicht genutzten Untergeschosses wird Raum für eine Bibliothek geschaffen. Die komplette neue Haustechnik und ein modernes Beleuchtungskonzept werden auf die künftige Nutzung als Büro-, Schulungs- und Konferenzräume ausgerichtet. Die neue, freistehende „Spanische Wand“ vor der Ostfassade des Gebäudes bildet das markante Erkennungszeichen und dient als Signet des Institutes.

Architektonisches Konzept

Zentrale Idee ist die Herausarbeitung und Weiterentwicklung des ursprünglichen Erscheinungsbildes des Gebäudes aus den 1950er Jahren. Leitgedanke ist der behutsame Umgang mit der Originalbausubstanz, um Gebäude- und Raumqualitäten heutigen Nutzern und Besuchern wieder erlebbar zu machen. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz zielen auch die Fassadenarbeiten darauf ab, sich weitgehend dem Originalzustand des Baujahres 1957 anzunähern. Die Spanische Wand ist eine vor die Fassade gestellte Stahlkonstruktion. Sie trägt das Logo des Cervantes-Institutes.

Bauherr Liegenschaftsamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Udo Weide
Planung und Bauleitung schneider + schumacher
 Architekturgesellschaft, Frankfurt
Bauzeit 07/2007 - 06/2008
Gesamtkosten 3.747.000,- €
Baukosten 2.498.800,- €





Neubau Kindertagesstätte Rebstock

Frankfurt-Bockenheim, Montgolfierallee 10

Projektbeschreibung

Der neue Frankfurter Stadtteil Rebstock erhält eine Kindertagesstätte, die komplett in Holzbauweise errichtet wurde. Sie bietet 100 Kindern große lichte Räumlichkeiten in jener hellen und warmen Atmosphäre, die nur Holz einem Raum verleihen kann: Decken und Wände sind in Weißtanne mit besonders schöner Maserung verschalt und ein stimmiges Farbkonzept unterstreicht die behagliche Atmosphäre.

Gebäudekonzept

Ein feststehender Holz-Sonnenschutz gliedert die Westfassade und erzeugt in den Kleingruppenräumen eine ruhige und meditative Lichtstimmung. Auf insgesamt 1.700 qm bietet der großzügig gestaltete Außenbereich reichlich Bewegungsfreiheit für die Kinder. Der Grundriss der Anlage, das Farbkonzept und der Entwurf der Außenanlagen nehmen jeweils das Gestaltungskonzept des amerikanischen Architekten Peter Eisenman auf. Dessen preisgekrönte Entwurfsidee floss nach einem städtebaulichen Wettbewerb mit einem Gestaltungskodex in den Bebauungsplan des Rebstockgeländes ein.

Dabei ist die Kindertagesstätte eine bewährte Lösung in Modulbauweise, die das Hochbauamt für funktionale, optisch anspruchsvolle und dennoch wirtschaftliche KT-Bauten entwickelt hat. Dabei ist die Grundbauweise aus „Modulen“ immer die Gleiche, diese werden jedoch an den jeweiligen Standort und die Erfordernisse des Raumprogramms angepasst. Auch für die Fassaden bietet die Modulbauweise aus vorgefertigten Holz-Wandelementen verschiedene Lösungsansätze: An diesem

Kita-Standort wurde als Fassadenbekleidung unbehandelte Sibirische Lärche gewählt. Als prägendes Motiv überdeckt ein „großer Tisch“ aus Lärche die einzelnen ablesbaren Raumelemente und bildet über dem Eingangsbereich eine großzügige stadträumlich prägende Loggia über zwei Geschosse.

Bauherr Rebstock Projektgesellschaft mbH
Planung und Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Harald Heusser, Klaus Desoi
Bauleitung Hochbauamt 65.32 / Klaus Desoi
Bauzeit 03/2007 - 08/2007
Gesamtkosten 2.450.000,- €
Baukosten 1.720.000,- €
Baukosten/qm BGF 1.000,- €

Fertig gestellt

41





Außensanierung Museum für Angewandte Kunst

Frankfurt-Sachsenhausen, Schaumainkai 17

In Planung

Projektbeschreibung

Richard Meiers Bau der Frankfurter Postmoderne verbindet die klassizistische Villa Metzler mit den drei weißen Kuben des Neubaus von 1985. Feuchteschäden machen nun die Sanierung der Gebäudehülle erforderlich. Als Ursache wurden Mängel an Abdichtungen und Anschlüssen ermittelt. Eingehende bauphysikalische Untersuchungen und die Überprüfung der Glasfassaden führten letztendlich zu der Entscheidung, statt punktueller Sanierung ein Gesamtsanierungskonzept zu erstellen.

Maßnahmen

Die geplante Sanierung der Außenhülle wird alle Dach-, Terrassen- und Kellerflachdächer umfassen, um Schäden an den Dachhäuten infolge Materialermüdung und an den schadensträchtigen konstruktiven Ausbildungen

von Fassadenübergängen zu beheben. Hinzu kommt die Überarbeitung der Pfosten-Riegel-Glasfassaden, der Anschlüsse und Übergänge an Wärmedämmverbund-Fassaden sowie die Sanierung der abgehängten Unterdecken im Außenbereich des Gebäudes. Mehrere Bauabschnitte ermöglichen die Durchführung der Maßnahme während des laufenden Museumsbetriebs.

Bauherr Kulturamt, Museum für Angewandte Kunst

Projektleitung Hochbauamt Frankfurt, 65.42 /

Maria Martin-Pelaez

Planung schneider + schumacher Architekturgesellschaft, Frankfurt und IFFT Karlotto Schott, Frankfurt (Fassaden)

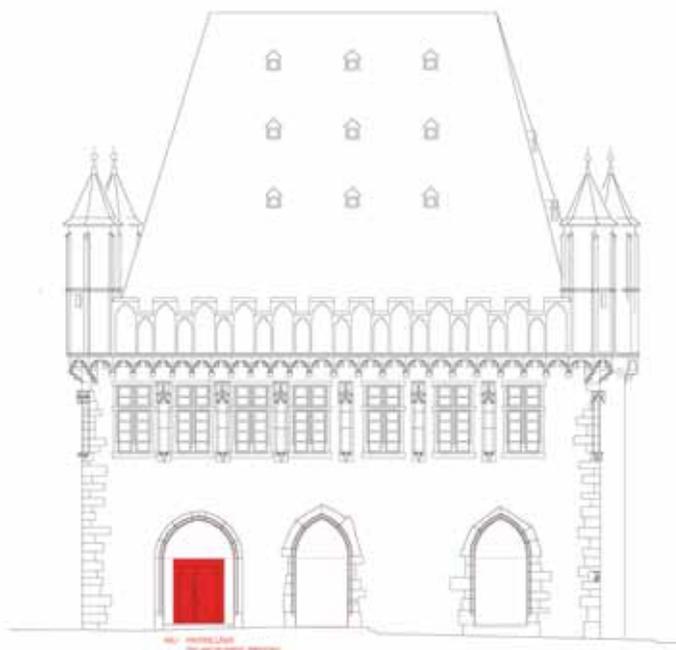
Bauleitung schneider + schumacher Architekturgesellschaft, Frankfurt

Bauzeit 07/2008-12/2010

Gesamtkosten 4.435.000,- €

Baukosten 2.960.000,- €





Umbau Leinwandhaus zum Museum für Komische Kunst

Frankfurt-Innenstadt, Weckmarkt 17

In Ausführung

43

Gebäudekonzept

Das denkmalgeschützte Leinwandhaus ist 1981 auf einer Kriegsrueine im angenäherten mittelalterlichen Zustand wieder aufgebaut worden und wird seither als Ausstellungshalle genutzt. In seiner Geschichte diente es vielen Zwecken: Handelshaus, Lagerplatz, Gefängnis. Bis zur Kriegszerstörung 1944 war es Teil des Historischen Museums Frankfurt. Nach dem Umbau zum Museum wird das Haus Platz bieten u. a. für eine

- Dauerausstellung der fünf Künstler „Neue Frankfurter Schule“
- Medienlounge und Bibliothek
- Multifunktionsfläche für Wechselausstellung, Lesung, Vernissage, Vortrag, Verkauf

Damit ist die Funktion des Hauses im Rahmen der Organisation „Historisches Museum Frankfurt“ sichergestellt. Auf eine Museumsgastronomie wird wegen der unmittelbaren Nähe zu mehreren Lokalen in der Nachbarschaft verzichtet. Der Umbau steht vor der Herausforderung, den Maßstabsprung von einer 250 qm großen und 6 m hohen Halle bis auf wenige Zentimeter große Zeichnungen und Exponate zu bewältigen. Eine eingezogene Galerieebene im Erdgeschoss wird dies leisten und die Nutzfläche vergrößern. Ein Anbau ist in dieser Innenstadtlage nicht möglich, weil bereits das gesamte Grundstück überbaut ist.

Nach Umbau wird das Haus in allen öffentlichen Bereichen rollstuhlgerecht erreichbar sein. In enger Abstimmung zwischen Denkmalpflege und Nutzer haben die Architekten ein Konzept gefunden, das aus dem Gegensatz eines alten Gebäudes und neuer Nutzung eine Symbiose geschaffen hat. Zeitgemäße Materialien bilden einen edlen Rahmen für die Komische Kunst. Die Karikaturen erhalten ihr sinnbildliches Haus.

Bauherr Kulturamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Stefan Liebs

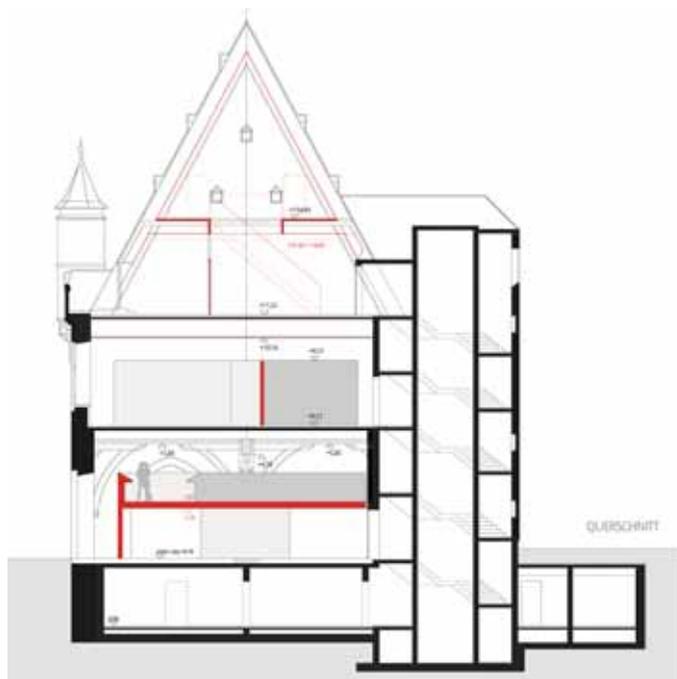
Planung und Bauleitung Architekten Diezinger und Kramer, Eichstätt

Bauzeit 11/2007 - 07/2008

Gesamtkosten 2.665.000,- €

Baukosten 3.893.500,- €

Baukosten/qm BGF 1.160,- €



Alte Oper – Fassadensanierung

Frankfurt-Innenstadt, Opernplatz

Projektbeschreibung

Die Alte Oper in Frankfurt wurde in den Jahren 1873-1880 nach den Plänen des Architekten Richard Lucae im Renaissance-Stil erbaut. Hatte das Gebäude den 1. Weltkrieg weitgehend schadfrei überstanden, so brachte der 2. Weltkrieg der Alten Oper 1944 umfangreiche Zerstörung. Von 1976 bis 1981 erfolgte der Wiederaufbau des Gebäudes nach zeitgemäßen Ausführungsstandards. Im Laufe der Jahre haben Umweltbelastungen und Mängel an der Dachentwässerung zu gravierenden Schäden am Kalkstein der Fassade geführt. Im Jahr 2001 wurde mittels umfangreicher Untersuchungen der Restaurierungsumfang festgelegt. Nach der Sanierung des oberen Fassadendrittels der Alten Oper in den Jahren 2002 bis 2004 werden nun die sanierungsbedürftigen Fassaden der Gürtelbauten instand gesetzt. Ihre Restaurierung erfolgt in vier Jahresabschnitten. Eine besondere Herausforderung für die Durchführung der Restaurierung ist der



In Ausführung

Betrieb der Alten Oper sowie der angeschlossenen Gastronomie, der während der Restaurierungsmaßnahme möglichst ohne größere Einschränkungen weiter geführt wird.

Zweiter Bauabschnitt

Die Arbeiten umfassen die Restaurierung der Natursteinfassade, die Instandsetzung und Optimierung der Dachentwässerung, die Restaurierung der Betonteile an der Dachbekrönung der Gürtelbauten und die Abdichtung der Treppenanlagen sowie vorgelagerten Kellerräume. Ferner gehört die Restaurierung der Metallteile an der Außenfassade, bestehend aus Quadriga, Wandlampen, Geländern und Kandelabern sowie die Erneuerung der Blitzschutzanlagen dazu.

Die Naturwerksteinarbeiten beinhalten den Austausch zerstörter Werksteine, die Restaurierung und Sicherung von Werksteinen, die Rekonstruktion abgewitterter Ornamente und die Reinigung der Fassade von angelagerten schädlichen Schmutzkrusten. Die Arbeiten erfolgen überwiegend hinter einer staubdichten Plane, die mit der originalen Fassadenansicht des jeweiligen Bauabschnitts bedruckt ist. Dabei wurde im Jahr 2007 eine Fassadenfläche von ca. 1.600 qm fertig gestellt. Hierzu wurden ca. 85 m Betonbrüstung restauriert. Ca. 1.000 Vierungen aus Kalkstein von 500 g bis 600 kg Einzelgewicht mit teilweise aufwendiger Ornamentik wurden eingebaut. Bis zum Dezember 2010 wird die Sanierung abgeschlossen sein.

Bauherr Kulturamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Robert Sommer

Planung und Bauleitung IBS GmbH, Saarbrücken

Planung und Bauleitung Gerüstbau Krebs+Kiefer, Darmstadt

Bauzeit 03/2007 - 12/2010

Gesamtkosten 5.900.000,- €



Umbau und Erweiterung Kostüm- und Dekorationswerkstätten Städtische Bühnen Frankfurt-Innenstadt , Untermainanlage 11

In Ausführung

45

Projektbeschreibung

Der Abbruch des bestehenden Werkstattkomplexes schafft Platz für den Neubau der Produktionsstätten. Parallel dazu werden bestehende Flächen im Magazinbereich und im Ostflügel umgebaut. Auf insgesamt 7.700 qm Nutzfläche entstehen neue Dekorationswerkstätten für Schlosser, Schreiner, Plastiker, Tapezierer, Malersäle, Kostümwerkstätten sowie Werkstätten für den allgemeinen Bühnenbetrieb inklusive Nebenräumen. Der gesamte Baukörper „Stadteingang Sachsenhausen“ wird neu gestaltet und die Blockecke durch eine geschlossene 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

Planmäßig im Januar 2007 begannen die Abbrucharbeiten mit der Entkernung der TGA-Installationen und sonstigen getrennt zu entsorgenden Baustoffen aus dem Werkstattbereich. Im April 2007 wurde der Abbruch der

Langfront begonnen, wobei sämtliches Abbruchmaterial sofort entsorgt werden musste, da keinerlei Lagerflächen auf dem Grundstück zur Verfügung standen. Ab Mitte Juni 2007 wurden die aufwendigen Gründungsarbeiten und Rohbau Teil 1 durchgeführt, wobei die Ausführung immer wieder an die schwierige Bestandsituation angepasst werden musste, die zum Teil nicht den Bestandsplänen entsprach. Seit März 2008 wird die Vergabeinheit Rohbau 2 umgesetzt, die ab Juli die zweigeschossige Stahlfachwerkkonstruktion beinhaltet. Die geplante Rohbaufertigstellung ist für September 2008 geplant. Neben Baumaßnahmen im Bestand während der Sommerpause beginnen ab Juni die TGA-Rohinstallationen sowie die Fassadenarbeiten. Fertigstellung und Inbetriebnahme der Werkstätten sind für September 2009 vorgesehen.

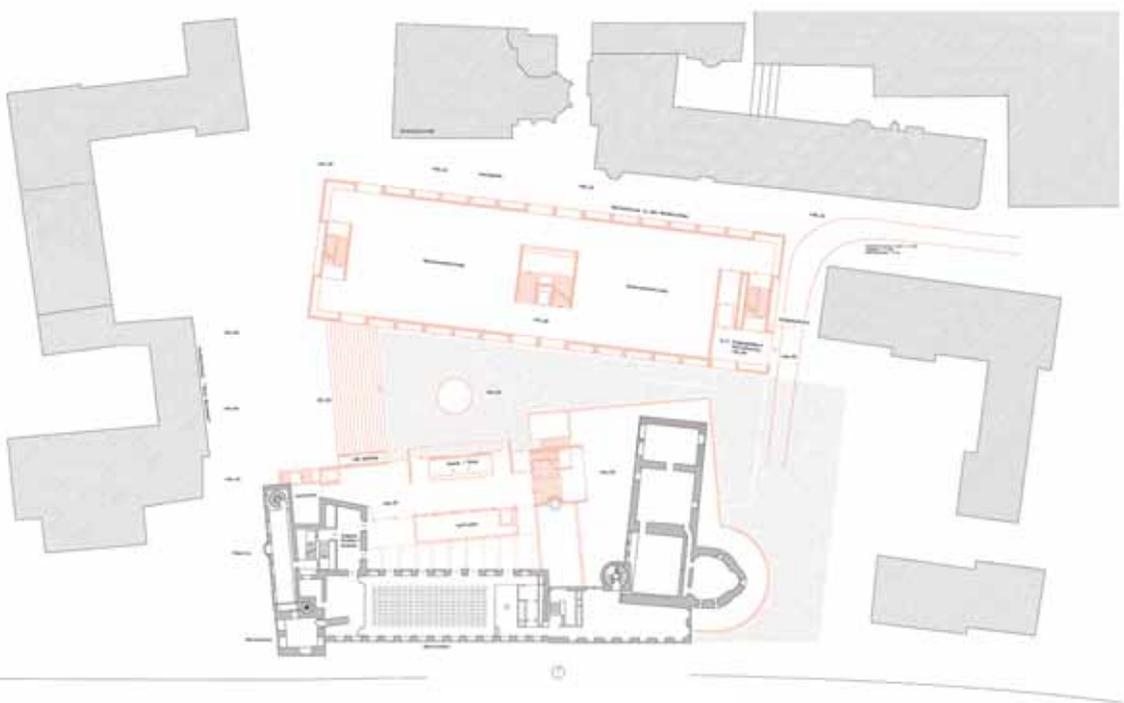
Bauherr Städtische Bühnen

Projektleitung Hochbauamt, 65.31 / Sigrid Eichler

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

Bauzeit 07/2006 - 09/2009

Gesamtkosten ca. 54.800.000,- €



Wettbewerbsaufgabe

Das Historische Museum Frankfurt besteht aus einem Ensemble von Gebäuden aus dem 12./13., 15., 18., 19. und 20. Jahrhundert, das um einen Innenhof gruppiert ist. Die Bauten des 12.-19. Jahrhunderts wurden im Krieg stark zerstört und teilweise wieder aufgebaut. Die Fassaden wurden dabei im Wesentlichen rekonstruiert, der Innenausbau entspricht aber dem schlichten Standard der 1950er Jahre. 1972 wurden die „historischen Bauten“ mit einem Neubau ergänzt, der auf das damalige Museumskonzept zugeschnitten war und den damaligen städtebaulichen Leitbildern entsprach. Im Zusammenhang mit den umliegenden Fachwerksbauten und der mittelalterlichen Nikolaikirche wirkt der Bau wie ein Fremdkörper. Er entspricht darüber hinaus nicht den heutigen Anforderungen an ein Museum. Nach Prüfung der Varianten Umbau und Abriss/Neubau und einer Gegenüberstellung der Kosten hat sich der Auslober für einen Neubau entschieden. Ziel des Wettbewerbs ist es, realisierbare Entwürfe für ein Museum zu erhalten, das das historisch geprägte Ensemble Dom, Römerberg und Altstadt bereichert, den Bau einer lichten großzügigen Halle mit Innenhof einschließt und sämtliche Funktionen eines zeitgemäßen Museumsbaus bietet.

Der Preisträger

Der Entwurf des 1. Preisträgers Lederer, Ragnarsdottir, Oei / Stuttgart folgt der städtebaulichen Leitidee zweier separater Baukörper mit Satteldächern, einem Durchgang vom Saalhof zu Fahrthor und Innenhof und des Erhalts der Sichtbeziehung vom Römerberg über eine Teilansicht des Ausstellungsbaus bis hin zum Rententurm. Der Entwurf sieht eine Buntsandsteinfassade mit geputzten Elementen und großformatigen Wandnischen vor, um Ausstellungselemente aufnehmen zu können. Eine großzügige Freitreppe führt zum Innenhof, am historischen Stauerbau entsteht ein abgesenkter Kunst- hof.

Auslober

Stadt Frankfurt am Main
Dezernat VII – Kultur und Wissenschaft,
Historisches Museum

Wettbewerbsart

Realisierungswettbewerb

Wettbewerbsorganisation

Hochbauamt, 65.32 /
Harald Heusser, Achim Gaiser

Preisgerichtssitzung

28. - 29.01.2008

Bauzeit

2010 - 2012

Kostenschätzung

ca. 29.000.000,- €





Teehaus für das Museum für Angewandte Kunst

Frankfurt-Sachsenhausen, Schaumainkai 17

Fertig gestellt

47

Projektbeschreibung

Auf dem Hügel im Garten des Museums für Angewandte Kunst erhob sich in den Spätsommerwochen 2007 ein futuristisches blütenweißes Gebilde aus Textilfasern, ein luftiger Pavillon, in dem auf Tatami-Matten original japanische Teezeremonien angeboten wurden.

Das Teehaus des japanischen Architekten Kengo Kuma entfaltet sich aus einer aufblasbaren, doppelwandigen Textilmembran, die den rund 20 qm großen Raum umhüllt. So futuristisch das Teehaus von außen erscheint, ist es im Innern ganz auf die traditionelle Teezeremonie ausgelegt. Japanische Teemeister werden hier künftig zu unregelmäßig stattfindenden Veranstaltungsterminen den Besucher an den japanischen Tee genuss und die damit verbundenen Traditionen und Rituale heranzuführen. Der Pavillon steht darüber hinaus für Anmietungen zur Verfügung, kann er doch ebenso andernorts, auch in größeren Räumlichkeiten, errichtet werden.

Konstruktion und Technik

Von einer Mailänder Firma maßgeschneidert, ist die etwa 26 Meter lange und bis zu einem Meter breite Gebäudehaut zur schnellen Montage, bzw. Demontage ausgelegt,

denn der Pavillon wird nur zu besonderen Anlässen aufgestellt. Das luftige Gebilde ruht auf einer Beton-Bodenplatte, die umlaufend mit Aluminiumprofilen und LED-Beleuchtungsleisten versehen ist.

Mittels eines Reißverschlussystems wird die luftige Konstruktion in Aluminiumprofile eingefädelt, die dem Grundriss der nierenförmigen Bodenplatte aus Beton folgen. Ein detailliertes Aufmass sorgt für die perfekte Abstimmung zwischen der Bodenplatte, der umlaufenden Stahlkonstruktion, dem Reißverschlussystem und der Textilmembran. Ein Druckluftaggregat führt über ein fest installiertes unterirdisches Schlauchsystem Luft zu. Der schneeweiße Pavillon entfaltet in 20-25 Minuten seine Form, die dank der integrierten LED-Technik nachts unwirklich leuchtet.

Bauherr Kulturamt, Museum für Angewandte Kunst
Projektleitung und Teilbauleitung Hochbauamt Frankfurt, 65.42 / Maria Martin-Pelaez
Planung Kengo Kuma & Associates Architects, Tokyo
Bauleitung Takenaka Europe GmbH
Bauzeit 05/2007 - 08/2007
Gesamtkosten 225.000,- €
Baukosten 185.500,- €



Restaurierung von Gutenbergdenkmal und Goethedenkmal Fertig gestellt

Die Neugestaltung der Platzfolge Rathenauplatz – Goetheplatz – Rossmarkt durch das Planungsamt der Stadt Frankfurt beinhaltet die Restaurierung des Gutenbergdenkmals und des Goethedenkmals. Während das Gutenbergdenkmal an seinem bisherigen Standort verblieb, zog das frisch restaurierte Goethedenkmal von seinem bisherigen Standort in der Taunusanlage anschließend auf den neu gestalteten Goetheplatz um.

Restaurierung und Umsetzung des Goethedenkmals

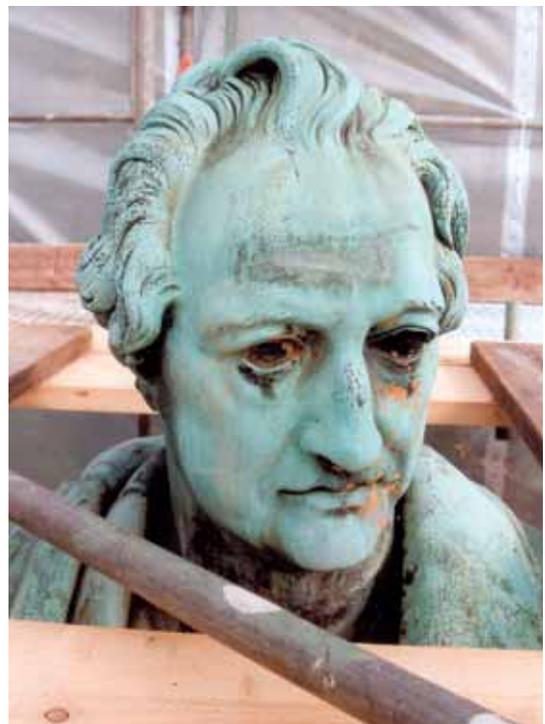
Frankfurt-Innenstadt, Goetheplatz

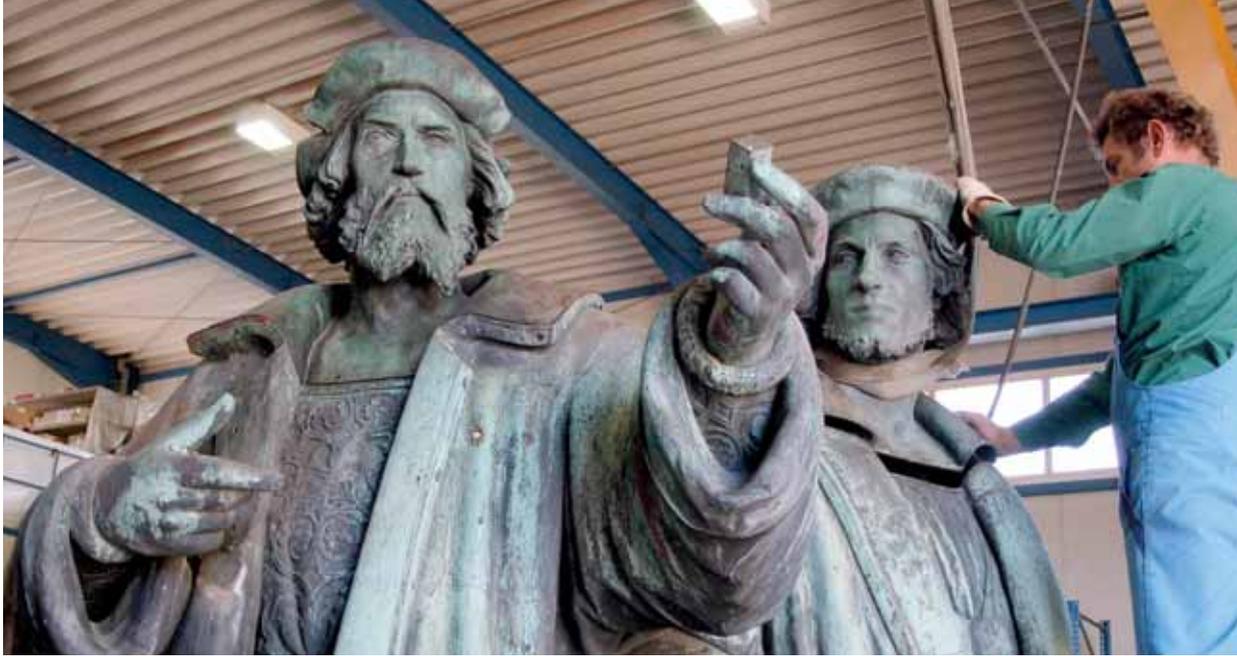
Bei dem Goethedenkmal in Frankfurt handelt es sich um eine Bronzegussarbeit aus dem Entwurf des namhaften Bildhauers Ludwig Schwanthaler, das 1844 gegossen wurde. Das Bronzedenkmal besteht aus zwei Hauptbestandteilen, der ca. 4,26 m hohen Figur mit ihrer Basis, sowie einem 2,64 m hohen, rechteckigen Postament. Das Postament ist mit Reliefs allegorischer Darstellungen und Szenendarstellungen aus Goethes Werken verziert. Während des 2. Weltkriegs hatte das Goethedenkmal schwere Beschädigungen und in der Nachkriegszeit zwei Standortveränderungen erlitten.

Die Voruntersuchungen im Jahr 2005 erbrachten eine starke Patina und Verfärbungen auf der Oberfläche der Bronze. Eine dicke, schwarze Schmutzschicht hat sich vorwiegend im Wasserschaten gebildet. Durch Löcher und Risse eindringendes Niederschlagswasser hat für Korrosionsschäden im Inneren des Denkmals gesorgt. Ferner waren früher reparierte Stellen mittlerweile wieder schadhaft geworden. Im Rahmen der Voruntersuchungen konnte nicht festgestellt werden, in welcher Art sich innerhalb des Postamentes eine Stützkonstruktion befindet. Die Planung der neuen inneren Stützkonstruktion innerhalb des Sockels stellte sich als äußerst

schwierig heraus. Hierzu war ein großer Aufwand für die notwendigen Abstimmungen zu den Konstruktionszeichnungen und für die erforderliche Statik erforderlich. Der Abbau des ca. sechs Tonnen schweren Goethedenkmals mit dem LKW-Kran erfolgte im Januar 2007. Die Restaurierungsarbeiten wurden von der beauftragten Firma in einer Lagerhalle bei Hamburg durchgeführt und dauerten sechs Monate.

Nach Fertigstellung der neuen Stufenanlage aus Granit auf der neuen Platzanlage erfolgte in einem eigenen Arbeitsschritt das Aufstellen des Bronzesockels. 2007 wurde das restaurierte Denkmal durch Oberbürgermeisterin Petra Roth am 28. August, dem Geburtstag Goethes, in einer Feierstunde der Öffentlichkeit übergeben.





Restaurierung des Gutenbergdenkmals

Frankfurt-Innenstadt, Rossmarkt

Beim Gutenbergdenkmal handelt sich um ein aufwändig gestaltetes, hochragendes Steinpostament in gotischen Formen, mit vier Stufenanlagen und Brunnenbecken in den Ecken. Dieser Natursteinsockel wird durch insgesamt ca. 30 Metallskulpturen geschmückt. Der Entwurf erfolgte 1840 durch Eduard Schmidt von der Launitz, die Ausführung erfolgte 1857-1858. Für die Voruntersuchungen mit Erstellung einer Schadenskartierung und dem Restaurierungskonzept wurde das Atelier Bernhard Krönung, Fulda, beauftragt. Das gesamte Schadensbild wurde kartiert, alle Fehlstücke katalogisiert. Alle Figuren außer den Portraitzköpfen bestehen aus mehreren Einzelteilen. Im Inneren befinden sich geschmiedete Stützkonstruktionen.

Die Voruntersuchungen ergaben auch an diesem Denkmal eine grün-braune Patina auf allen Metalloberflächen. Köpfe und Schultern der Figuren wiesen eine dicke schwarze Schmutzschicht auf, die wie ein Schwamm wirkt, Feuchtigkeit aufnimmt und Verunreinigungen auf die Metalloberfläche einwirken lässt. Stark korrodierte und teilweise durchgerostete Innenkonstruktionen beeinträchtigten die Standfestigkeit der Figuren.

An den allegorischen Sitzfiguren wurden Fehlstücke aus Kupfer nach historischen Fotos ergänzt. Zeitgleich zu den Metallrestaurierungsarbeiten, die in der Werkstatt der beauftragten Firma durchgeführt wurde, erfolgte am Gutenbergdenkmal die Bearbeitung der Schäden an den Natursteinteilen aus grünem Schilfsandstein. Der Wiederaufbau der fertig restaurierten Galvano-Plastiken erfolgte im Dezember 2007.

Bauherr Kulturamt

Bauleitung Hochbauamt 65.41 / Robert Sommer

Restauratorische Untersuchungen und Fachbauleitung

Metallrestaurierung Bernhard Krönung, Fulda

Planung und Fachbauleitung Naturstein IBS GmbH, Saarbrücken

GOETHEDENKMAL

Metallrestaurierungsarbeiten Fa. Recovis, Ellerau

Natursteinarbeiten Fa. Hennrich, Frankfurt am Main

Gesamtkosten 260.000,- €

GUTENBERGDENKMAL

Metallrestaurierungsarbeiten Fa. Haber + Brandner, Regensburg

Natursteinarbeiten Fa. Steinsanierung und Denkmalpflege Crailsheim, Satteldorf

Gesamtkosten 250.000,- €





Neubau eines Sportfunktionsgebäudes

Frankfurt-Sachsenhausen, Babenhäuser Landstraße 6

In Ausführung

Projektbeschreibung

Der Neubau südlich der Babenhäuser Landstraße direkt am Stadtwald in exponierter Lage gegenüber der Sachsenhäuser Warte markiert den Ortseingang zu Frankfurt-Sachsenhausen. Der lang gezogene Baukörper ist parallel zur Zuschauertribüne des Sportfeldes als schwebender Baukörper auf zwei Sockelbauten angeordnet. Hierbei wird die besondere topographische Situation an einer aufgeschütteten Zuschauertribüne thematisiert und in Dämmerungstunden mit einem Fensterlichtband als Licht-Fuge zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss inszeniert. Das Gebäude wird von mehreren Vereinen intensiv genutzt. Wesentlicher Entwurfsansatz ist die funktionale Trennung der Nutzer der Sportflächen und des Lauftreffs Spiridon in einem zweigeschossigen und wechselseitig ausgerichteten Gebäude.

Bauherr Sportamt

Planung Hochbauamt, 65.32 / Harald Heusser, Klaus Desoi

Bauleitung August Schreiber, Klaus Desoi

Bauzeit 05/2007 - 10/2008

Gesamtkosten 1.009.000,- €

Baukosten 750.000,- €

Baukosten/qm BGF 1.000,- €





Sanierung Sportfunktionsgebäude Riedstadion

Frankfurt-Enkheim, Leuchte 150

Fertig gestellt

51

Projektbeschreibung

Am Sportfunktionsgebäude Riedstadion aus dem Jahr 1977 waren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an der Baukonstruktion und an den technischen Ausstattungen erforderlich, um Bauschäden und Baumängel zu beheben. Auch die Gebäudeausstattung entsprach nicht mehr den heute gültigen technischen und hygienischen Anforderungen. Neben der Erneuerung der kompletten Gebäudehülle – Dach, Wand und Fenster – wurde das Gebäude weitgehend entkernt und saniert. Die Gebäudefassade wurde mit Zedernholzschindeln aufgewertet, der Gebäudehauptkörper erhielt einen farblichen Rahmen in einem „Schwedenrot-Ton“.

Bauherr Sportamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Christan Faust

Planung Gabriel+Lautenschläger, Aschaffenburg mit Hochbauamt Frankfurt

Bauleitung Gabriel+Lautenschläger, Aschaffenburg

Bauzeit 09/2005 - 07/2006

Gesamtkosten 780.000,- €

Baukosten 531.000,- €



Frankfurter Sportvereine sollen attraktive Sportarchitektur erhalten. Marode Sportgebäude, die mit angemessenem wirtschaftlichen Aufwand nicht mehr zu sanieren sind, werden Zug um Zug durch ansprechende, funktionale und doch kostengünstige Sportgebäude ersetzt. Das Baukastensystem „Funktionsgebäude für Frankfurter Sportvereine, Typ Frankfurt“ ermöglicht die Realisierung von Umkleide- und Funktionsgebäuden in einem flexiblen und wirtschaftlichen Baukastensystem. Der Baukasten ermöglicht maßgeschneiderte Lösungen, die auf die Bedürfnisse des Vereines und des Standortes zugeschnitten sind. Wände und Decken sind als Holztafeln in hoch gedämmter Holzständerbauweise errichtet. Alle Wände werden fertig an die Baustelle angeliefert und dort innerhalb weniger Werkzeuge montiert.

In den vergangenen Jahren konnte eine ganze Baureihe an verschiedenen Standorten realisiert werden. Für das Sportfunktionsgebäude Frankfurt-Berkersheim erhält das Hochbauamt im Jahr 2008 die Anerkennung des Hessischen Ministeriums der Finanzen und der Architektenkammer Hessen für vorbildliches Bauen.



Neubau Funktionsgebäude Frankfurt Berkersheim

Berkersheimer Weg 120

Das mit einer leuchtend rot lasierten Lärchenholzverschalung verkleidete Sport- und Funktionsgebäude befindet sich in städtebaulich prägnanter Lage an einer großen Strassenkreuzung. Einen besonderen Akzent setzt die mit hinterleuchtetem industriellem Pressglas versehene Fassade an der Eingangsseite. Bei Dämmerung werden die stilisierten Fußballfiguren besonders deutlich sichtbar, die auf dem gelbgrünen Untergrund appliziert wurden. Das neue Haus wird damit zum öffentlichkeitswirksamen Werbeträger für den durch die Stadt Frankfurt geförderten Breitensport.

Die zu beheizenden Flächen sind auf das notwendige Minimum reduziert. Je zwei Umkleideräume werden über einen kleinen unbeheizten Windfang erschlossen. Die bei diesem Bautyp ansonsten übliche innere Erschließung wird vor das Gebäude verlagert, so dass Betriebskosten durch Beheizung, Belichtung oder Reinigung von Fluren eingespart werden. Der außen liegende Flur ist durch das weit auskragende Dach vor Witterungseinflüssen geschützt.

Bauherr Sportamt

Planung Hochbauamt, 65.32 / Harald Heusser,
Christian Knecht

Projektleitung und Bauleitung Hochbauamt, 65.32 /
Josef Singer

Bauzeit 03/2007 - 10/2007

Gesamtkosten 665.668,- €

Baukosten 420.000,- €

Baukosten/qm BGF 1.395,-€



Neubau Funktionsgebäude Frankfurt-Zeilsheim

Lenzenbergstrasse

Auch an diesem Standort war ein Umkleidegebäude aus den 1960er Jahren aufgrund von Bauschäden zu ersetzen. Zusätzlich stimmte das begrenzte Raumangebot nicht mehr mit der aktuellen Nutzung durch die Vereine überein. Es entstand ein freundliches, licht durchflutetes „Haus des Sports“. Natürliche Holzoberflächen der Innenräume sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Das Gebäude verzahnt sich eng mit seinem Außenbereich. Durch die Anordnung der Gebäude ist eine Freifläche mit Hofcharakter entstanden, die von den Vereinen für Feste und „gemütliches Zusammensein“ genutzt werden kann. Einfache und solide Gebäudeinstallationen sorgen für Betriebskosteneinsparungen in Höhe in zwei Dritteln des Vorgängerbaus.

Bauherr Sportamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Christian Faust
Planung und Bauleitung Gabriel+Lautenschläger
 Architekten, Aschaffenburg
Bauzeit 09/2006 - 05/2007
Gesamtkosten 645.000,- €
Baukosten 424.700,- €
Baukosten/qm BGF 1.450,-€

Neubau Funktionsgebäude Eissporthalle Frankfurt-Bornheim

Am Bornheimer Hang 4

Der neue Ergänzungsbau der Eissporthalle fasst die Umkleiden mit zwei zusätzlichen Funktionsbereichen in einem lang gestreckten Baukörper zusammen. Ein größeres Lager und die Garage für drei Fahrzeuge zur Präparierung der Eisflächen sind Kostenbestandteil der Planung. Ihre Integration in das Gebäude sorgt für Einsparungen von insgesamt zwei Fünfteln der Fassadenfläche. Auch an diesem Standort kann durch den vorgelegerten, überdachten Außenbereich auf eine innere Erschließung verzichtet werden. Der Entwurf lehnt sich an das „Baukastensystem“ des Hochbauamtes an, wurde aber gemäß den speziellen Anforderungen der nutzenden Vereine auf der Basis des konzipierten Sportfunktionsschemas weiter entwickelt.

Das Gebäude ist als Holzbau, teils in Massivbauweise, teils in Skelettbauweise, konzipiert. Jeweils zwei Umkleiden und ein Sanitärblock bilden ein Modul. Auch an diesem Standort sorgt die Vorfertigung ganzer Wandelemente für eine kostengünstige Lösung und kurze Bauzeiten.

Bauherr Sportamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.32 / Tobias Pick
Planung und Bauleitung ARGE Schmitt Eschmann Sütterlin,
 Frankfurt
Bauzeit 03/2006 - 11/2006
Gesamtkosten-Hochbau (ohne Tunnel) 1.690.000,- €
Baukosten-Hochbau (ohne Außenanlagen) 923.400,- €
Baukosten-Hochbau/qm BGF 1.158,- €





Neubau Jugendclub Stefan Zweig

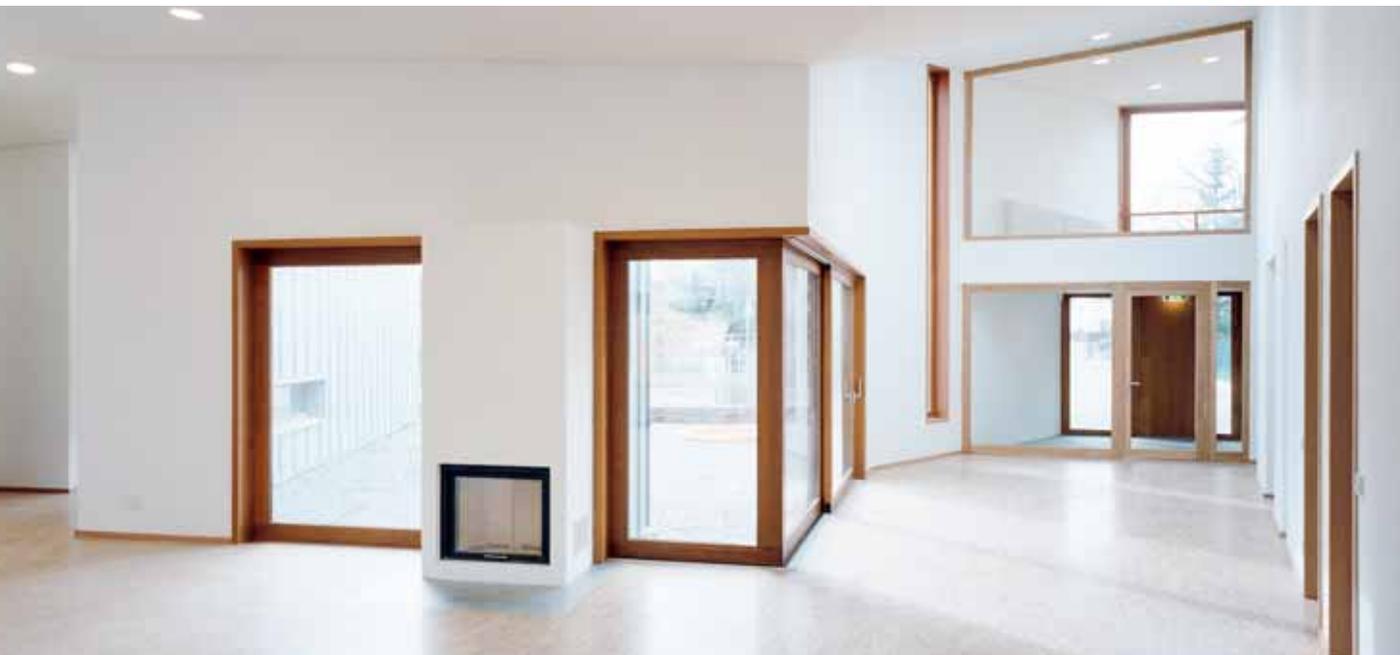
Frankfurt-Ginnheim, Stefan-Zweig-Strasse 16

Fertig gestellt

Projektbeschreibung

Im April 2008 hat der Jugendclub auf dem Grundstück in der Stefan-Zweig-Strasse ein richtiges Jugendhaus bezogen. Damit hat ein über 11-jähriges Provisorium ein Ende. Der Neubau für den Jugendclub Stefan-Zweig in Frankfurt-Ginnheim ist baukörperlich skulptural angelegt. Sein markantes Erscheinungsbild wirkt sich in seiner heterogenen städtebaulichen Umgebung identitätsstiftend aus. Der aus drei- und viereckigen Dach- und Wandflächen gefaltete Baukörper ist rundherum mit einer Haut aus Metall verkleidet und schmiegt sich um den Innenhof mit seinem charakteristischen Kamin. Auf rund 400 qm Nutzfläche finden Jugendliche von 14-20 Jahren vielfältige Freizeit- und Betreuungsmöglichkeiten vor.

Bauherr Jugend- und Sozialamt
Projektleitung Hochbauamt, 65.42 / Inge Peusquens-Fischer
Planung und Bauleitung Kränzle+Fischer-Wasels Architekten, Karlsruhe
Bauzeit 06/2006 - 04/2008
Gesamtkosten 1.577.000,- €
Baukosten 935.785,- €
Bauwerkskosten/qm BGF 1.319,- €





Sanierung Sozialrathaus Bornheim

Frankfurt-Bornheim, Eulengasse 64

Fertig gestellt

55

Bauliche Situation

Die Sozialrathäuser Bornheim und Obermain wurden zusammengelegt. Durch diese Neuorganisation entfällt der bisherige Standort Obermain. Alle Beratungsleistungen werden seit März 2008 an einem gemeinsamen Standort auf einer städtischen Liegenschaft in Frankfurt-Bornheim angeboten.

Gebäudekonzept

Das bestehende, 1964 errichtete Sozialrathaus wurde modernen Beratungsstandards angepasst. Das neu gestaltete übersichtliche Foyer mit einer zentralen Anlaufstelle für Informationen sorgt für eine bürgerfreundliche Eingangssituation. Die Besucherströme können dank der klaren Anordnung der Beratungsräume, Büros, Warte- und Informationsbereiche effektiver gelenkt werden. Für die geforderte Vertraulichkeit von Beratungsgesprächen sorgen Einzelarbeitsplätze im Jugend- und Sozialbereich. Zusätzlich ist auf der Abbruchfläche des rückwärtigen Altbaus ein modernes Erweiterungsgebäude entstanden, in dem die Beratungsangebote für Senioren und Behinderte konzentriert werden. Alle Beratungsräume des Neubaus, sämtliche Gebäudezugänge sowie die Übergänge zwischen Alt- und Neubau genügen der Barrierefreiheit. Blickfang ist die Fassade des Neubaus, die durch ihr Spiel mit Licht und Schatten eine eindrucksvolle Struktur erhält.

Bauherr Jugend- und Sozialamt Frankfurt
Projektleitung Hochbauamt, 65.42 / Nicole Zielinski, Britta Kisters
Planung Christl + Bruchhäuser Architekten, Frankfurt
Bauleitung Werner Faust, Rödermark
Bauzeit 12/2005 - 03/2008
Gesamtkosten 6.500.000,- €
Baukosten 4.500.000,- €



Rekonstruktion Festsaal, Umbau und Sanierung Palmengarten Gesellschaftshaus In Planung

Frankfurt-Westend, Palmengartenstraße

Projektbeschreibung

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

Gebäudekonzept

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege entschieden, das Erscheinungsbild des Südanbaus wieder stärker an die historische Gestaltung im Bauhausstil zurückzuführen. Die von Martin Elsaesser entworfene, im Stil der klassischen Moderne gegliederte Fassade wird als Zeugnis jener Zeit des architektonischen Aufbruchs mit modernen Bauelementen rekonstruiert. Stilbildende technische Elemente, wie die Rundverglasung am Westerker und die Schiebefenster im ersten Obergeschoss, werden wieder hergestellt. Auch die Gestaltung des Festsaaals, der im Zuge von Wiederaufbaumaßnahmen in den 1950er Jahren stark verändert worden war, konnte im Einvernehmen zwischen Bauherr, Denkmalpflege und Architekt dem historischen Vorbild ein Stück näher gebracht werden. Durch die nun geplante Freilegung der im Zuge

der Umbauarbeiten der Nachkriegsjahre abgedeckten Oberlichtöffnung erhält der Festsaal seine ursprüngliche natürliche Belichtung von oben zurück.

Gebäudetechnik

Angesichts der umfangreichen Anforderungen an den historischen Festsaal als künftiger multifunktionaler Veranstaltungsraum stellte die technische Umsetzung der Tageslichtöffnung das Planungsteam vor eine große Aufgabe. Mit Hilfe von gezielter Wärmeabfuhr und dem Einsatz moderner Baustoffe wie hoch selektiven Sonnenschutzgläsern, konnten die unerwünschten Begleiterscheinungen, wie der zusätzliche Wärmeeintrag, in den Griff bekommen werden. Die zukünftigen Besucher des Festsaaales werden die ursprüngliche Raumwirkung des Saales und des angrenzenden Gewächshauses genießen können, ohne auf die klimatechnischen Annehmlichkeiten der Gegenwart verzichten zu müssen. Bestandsfoto und Entwurf zeigen die historische Südfassade und ihre geplante Rekonstruktion.

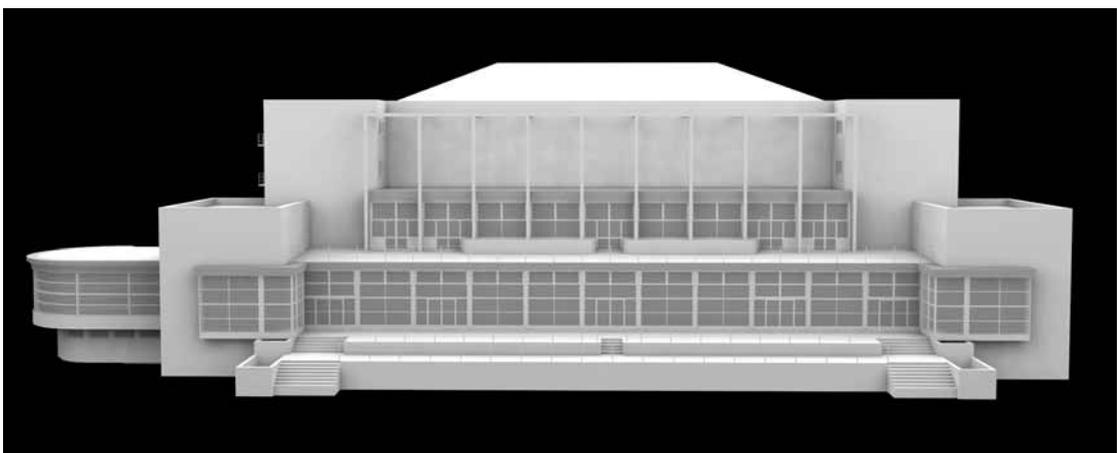
Bauherr Palmengarten

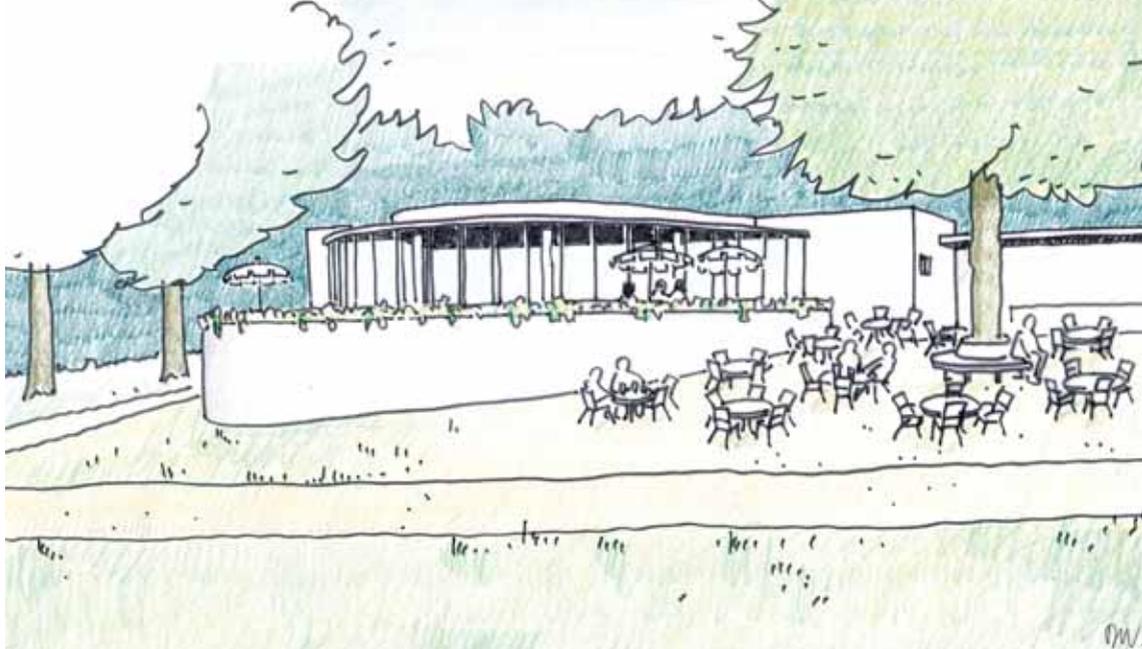
Projektleitung Hochbauamt, 65.33 / Walter Arnold

Planung David Chipperfield Architects, Berlin

Bauzeit 11/2008 - 10/2010

Gesamtkosten ca. 34.700.000,- €





Café im Huthpark

Frankfurt-Seckbach, Huthpark

In Planung

57

Projektbeschreibung

Der Gartenpavillon im Huthpark, in den Formen der frühen Moderne errichtet, gehört zur Frankfurter Baugeschichte der 1920er Jahre des letzten Jahrhunderts. Der Entwurf von 1929 stammt von Eugen Kaufmann, einem Mitarbeiter Ernst-Mays im damaligen städtischen Hochbauamt. Das denkmalgeschützte architektonische Kleinod, bekannt auch als „Rondell im Huthpark“, steht leer und ist seit langem dem Verfall preisgegeben. Ehemals als Unterstand mit Duschen für Sportler und Schulkassen nach dem Sportunterricht genutzt, plant die Stadt, die Auflagen des Denkmalschutzes mit einer sinnvollen Nutzung zu kombinieren und dem Areal mit der Einrichtung eines Cafebetriebs neue Aufenthaltsqualität zu verleihen.

Gebäudekonzept

Nach einem Entwurf des Frankfurter Architekten D.W. Dreyse soll eine ganzjährige Gastronomie entstehen. Der Entwurf sieht die Verglasung der Rotunde des Pavillons vor, im Innenbereich werden 45 Sitzplätze entstehen, der Außenbereich erhält eine große Sommerterrasse und im Untergeschoß werden öffentliche Toiletten bereitgestellt.

Bauherr Grünflächenamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.41 / Stefan Liebs

Planung und Bauleitung D.W. Dreyse Architekten, Frankfurt

Bauzeit Vorauss. ab Sommer 2008



Frankfurt-Schwanheim, Schwanheimer Ufer 300

Entwurfskonzept

Während einige Trauerhallen auf Friedhöfen Frankfurts aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht erhaltenswert sind und daher Zug um Zug durch Neubauten ersetzt werden, können bei anderen Trauerhallen Teile des Bestandes erhalten werden. In Frankfurt-Schwanheim, auf dem Alten Schwanheimer Friedhof, wurde durch Umbau und Erweiterung ein angemessener baulicher Rahmen für Trauerfeiern geschaffen.

Umsetzung

Ziel des Entwurfes ist es, dem vorhandenen Gebäude mit möglichst wenigen Eingriffen eine neue Qualität zu verleihen, den Andachtsraum innerhalb der bestehenden Mauern zu vergrößern und Nebenräume so zu ergänzen, dass ein großzügiger angemessener Vorbereich entsteht. Der Entwurf macht sich die besondere Lage am Fluss mit dem umgebenden Landschaftsraum des Mainufers zu nutze und bindet diesen durch neue Blickbezüge in die Entwurfskonzeption ein.

Der Mauerwerksbau der alten Trauerhalle wird von seinen Anbauten befreit, Zwischenwände entfernt und als Gesamtraum für die Trauerfeiern mit einem neuen Flach-

dach und einem großen Vordach über dem Eingang versehen. Die Fläche des Andachtsraumes kann annähernd verdoppelt werden und ist mit verputzten Wänden, einer Sichtbetondecke aus Filigranplatten und einen Boden aus Gussasphaltestrich schlicht gehalten. Ein Durchbruch in der Nordfassade in der Achse des Eingangs schafft einen Ausblick in Richtung Fluss und Landschaft. Die Eingangstür erhält farbig gestaltete Glasfüllungen. Die Sitzbänke, die auch die Heizungen aufnehmen, und das Rednerpult wurden in einer klaren Formensprache aus Eichenholz für den Raum entworfen. Opake Glaszylinder beleuchten den Raum, stirnseitig angeordnete textilen Wandbehänge sorgen für eine gute Akustik. Die Nebenräume werden als leichte Holzständerkonstruktion erstellt und erhalten eine horizontal gegliederte Holzfassade aus unbehandelter sibirischer Lärche, die mit der Zeit silbergrau verwittert.

Bauherr Grünflächenamt

Projektleitung Hochbauamt 65.42 / Ina Marte

Planung und Bauleitung Kavan Architekten, Frankfurt

Bauzeit 09/2007 - 02/2008

Gesamtkosten 290.000,- €

Baukosten 195.000,- €

Baukosten/qm BGF 1.500,- €





Sanierung Chinesische Gartenanlage

Frankfurt-Nordend, Bethmannpark

Fertig gestellt

59

Projektbeschreibung

Frankfurt hat als eine der wenigen deutschen Großstädte einen Chinesischen Garten. Aufgrund der authentischen Gestaltung des Gartens und seiner Hochbauten erfreut sich die Anlage sowohl bei der Frankfurter Bevölkerung als auch bei Touristen einer hohen Wertschätzung. Im Jahr 1989 wurde die Gartenanlage innerhalb des vorhandenen Bethmannparks von Handwerkern aus Peking im südchinesischen Stil errichtet. Die in China vorproduzierten Bauteile und Holzkonstruktionen wurden seinerzeit von 16 chinesischen Zimmerleuten in traditioneller Holzbauweise ohne Verwendung herkömmlicher Nägel oder Schraubverbindungen vor Ort aufgebaut.

2005 wurden in den Holzkonstruktionen der typischen prägenden Gartenelemente wie Brücken, Berg- und Wasserpavillons Schäden festgestellt. Die gutachterliche Untersuchung dokumentierte in den tragenden Teilen erhebliche Faulstellen infolge von Witterungseinflüssen, die eine Gesamtanierung der aufwändig gearbeiteten Elemente erforderlich machten. Aus statischen Gründen und im Hinblick auf die Sicherheit der zahlreichen Besucher blieben in der Folge Teile der Anlage gesperrt.

Um das authentische Gesamtbild des chinesischen Gartens zu erhalten, wurden die Gewerke des Holzbaues wieder an die gleiche Fachfirma vergeben, die vor 18 Jahren bereits für die Lieferung und den Aufbau verantwortlich zeichnete. Alle Holzbauteile wurden in China hergestellt, per Container nach Deutschland gebracht und von 18 dafür angereisten chinesischen Handwerkern verbaut. Der zusätzliche Einbau einer von außen nicht erkennbaren Dachdichtungsbahn wird eine Wiederholung des jetzt festgestellten Schadbildes zukünftig wirksam ausschließen. Neben dem Kostenanteil für die chinesische Fachfirma beinhaltet die Bausumme die Stellung von Wohnunterkünften während der Bauzeit, die Gerüststellung, Dachabdichtungsarbeiten sowie Putz- und Malerarbeiten.

Bauherr Grünflächenamt

Projektleitung Hochbauamt, 65.42 /

Inge Peusquens-Fischer

Planung und Bauleitung Beilmann Architekten, Bochum

Bauzeit 7/2007 - 12/2007

Gesamtkosten 450.000,- €





Ein vielseitiges Aufgabenspektrum ...
Sanierung des Kreuzes am Alten Portal des Hauptfriedhofes



Tribünenanierung der Rollschuhbahn am Brentanobad



Fassadensanierung am Sozialrathaus Bockenheim



Brandschutztechnische Nachrüstung mit einer Fluchttreppe
an der Woehlerschule



Behindertengerechter Containerbau an der Victor-Frankl-Schule

Die Service-Bereiche des Hochbauamtes

Im Zuge der Umorganisation des Hochbauamtes im Jahr 2005 wurden vier Service-Bereiche neu geschaffen. Je zwei Service-Bereiche wurden den beiden Objektbereichen 65.3 und 65.4 zugeordnet. Damit verfügt jede der vier Hochbauabteilungen über eine eigene Servicegruppe, in der jeweils zehn qualifizierte Mitarbeiter aus allen Gewerken – Hochbau, Heizung/Lüftung/Klima sowie Elektrotechnik – für die Bauherren tätig sind. Die Service-Bereiche wurden an die Regionalstrukturen des Hauptauftraggebers, des Stadtschulamtes, angepasst, welches deutlich über 50% der Gesamtaufträge erteilt. - Darüber hinaus arbeiten die einzelnen Service-Bereiche den ihnen zugeordneten Bauherrenämtern zu. Die Bauherren verfügen über gezielte Ansprechpartner im Hochbauamt, damit eine schnelle und zügige Bearbeitung der eingehenden Aufträge ermöglicht wird.

Zu den Aufgabenbereichen des Service gehört nicht nur das schnelle Eingreifen bei Schäden an Gebäuden, sondern auch die vorbeugende Bauunterhaltung, das frühzeitige Erkennen von Schäden und deren schnellstmögliche Behebung, um größere Schäden und dadurch höhere Kosten zu vermeiden. Des Weiteren werden durch den Service auch gezielte Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ausgeführt. Auch die fachliche und technische Beratung der Bauherren gehören zu den Aufgabengebieten.

Die Auftragsspanne reicht von kleineren Reparaturen wie 50,- € für eine Glasscheibe bis hin zu Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Bande der Eissporthalle für 170.000,- € oder Dächer und Fassaden für über 250.000,- €, die von den Service-Teams selbstständig bearbeitet und bauleitungsmäßig betreut werden. Hinzu kommen die regelmäßigen Wartungsarbeiten an den technischen Anlagen und deren Überwachung. Im Jahr 2007 wurde bei rd. 9.700 Bestellungen ein Umsatz von netto 18 Mio. € getätigt und entsprechend abgerechnet. Die beauftragten/abgerechneten Wartungsleistungen belaufen sich im gleichen Zeitraum auf ca. netto 1 Mio. €.

Andreas Bartel, Holger Franke, Joachim Hahn, Reinhold Rubey
Service-Koordinatoren der Bereiche
65.31.01, 65.42.01, 65.41.01, 65.32.01

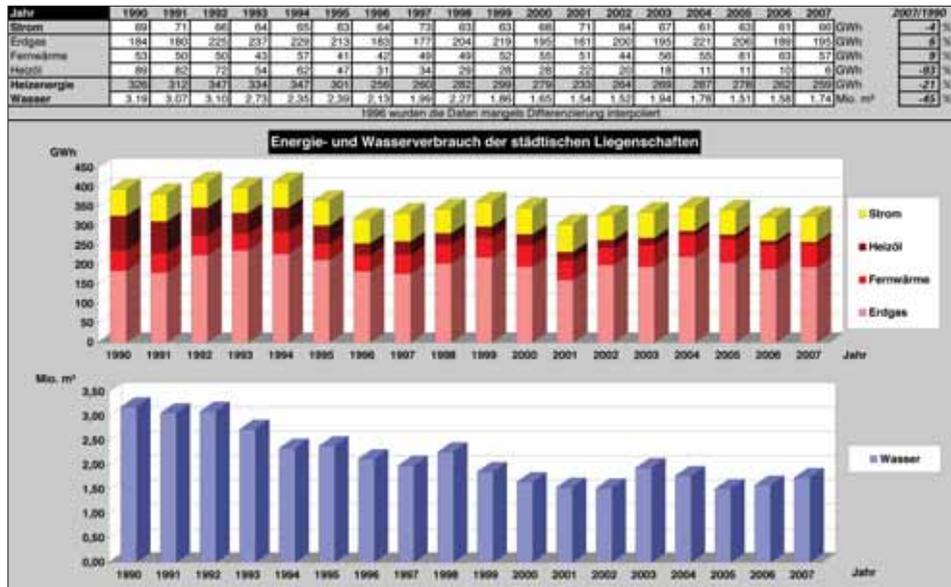
Energiemanagement 2006 - 2007

1. Erfolgsbilanz 1990 - 2007

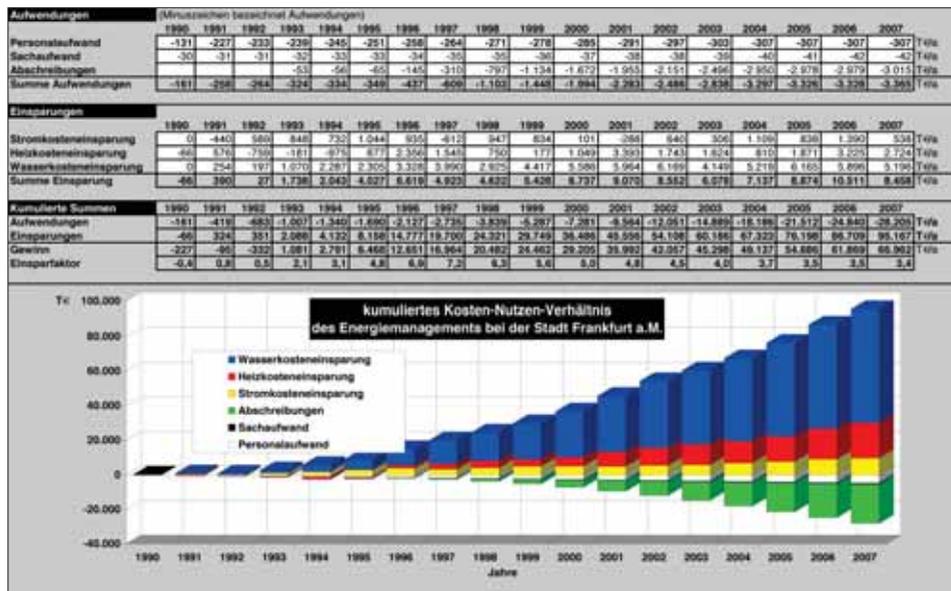
Das Energiemanagement im Hochbauamt der Stadt Frankfurt betreut ca. 1.000 städtisch genutzte Liegenschaften. Von den 33,0 Mio. € Energie- und Wasserkosten, die im Jahr 2007 im Bereich der Kernverwaltung entstanden, entfallen ca. 14,9 Mio. € auf Heizenergie, 11,9 Mio. € auf Strom und 6,2 Mio. € auf Wasser und Kanaleinleitung. Ein Großteil der Kosten fällt bei den Schulen und Kindertagesstätten, den Bädern und Sportstätten, den Museen, den Amts- und Dienstgebäuden, sowie bei Zoo und Palmengarten an. Gegenüber dem Jahr 1990 konnte im Jahr 2007 der Stromverbrauch um 4%, der Heizenergieverbrauch um 21% und der Wasserver-

brauch sogar um 45% gesenkt werden. Die CO₂-Emissionen konnten im gleichen Zeitraum um 22% gesenkt werden. Zur Erreichung der Klimaschutzziele sind aber noch verstärkte Anstrengungen notwendig.

Nach Abzug aller Aufwendungen für Personal- und Sachkosten im Energiemanagement und die Abschreibungen für die Energiesparinvestitionen wurde seit 1990 ein Gewinn durch das Energiemanagement in Höhe von 67 Mio. € erwirtschaftet. Man erkennt, dass die Kosteneinsparungen ein Mehrfaches der jährlichen Aufwendungen betragen.



Energie- und Wasserverbrauch der städtischen Liegenschaften in Frankfurt am Main von 1990 - 2007



Kosten-Nutzen-Analyse des Energiemanagements in Frankfurt am Main von 1990 - 2007

2. Wege zum erfolgreichen Energiemanagement

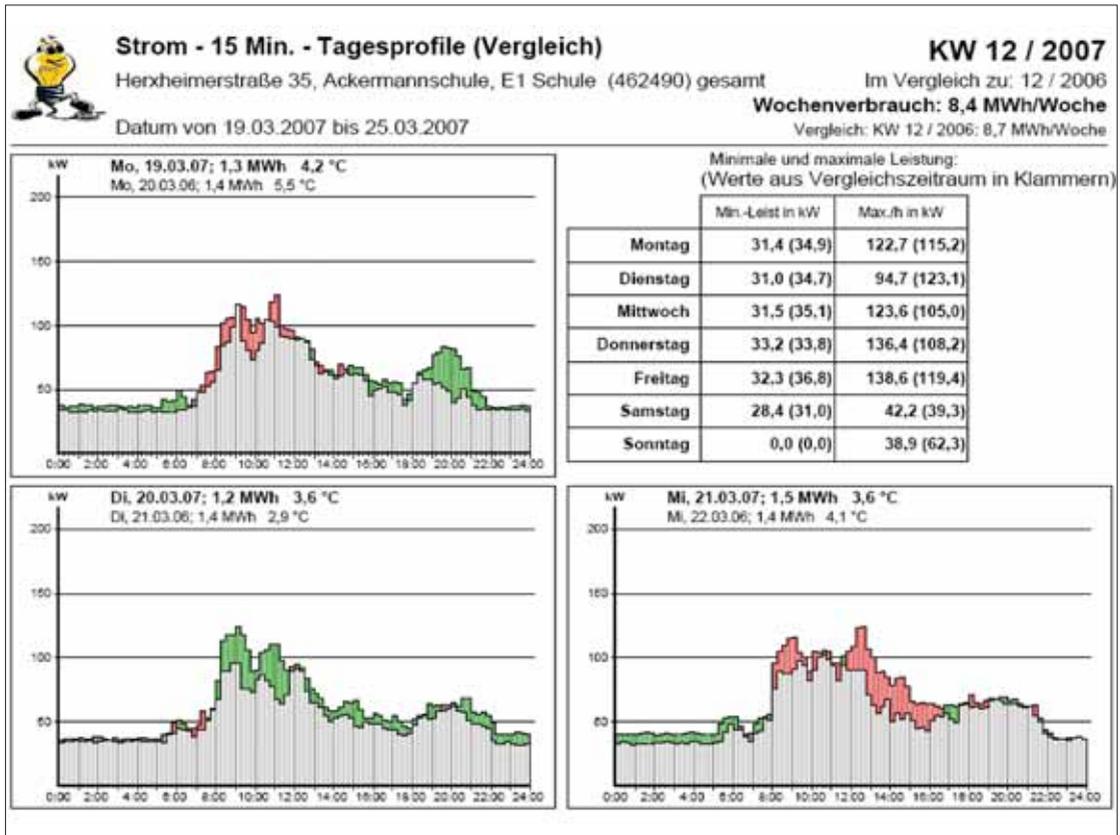
Im Energiemanagement gibt es drei wesentliche Instrumente zur Energieeinsparung: Energiecontrolling, Betriebsoptimierung und investive Maßnahmen.

2.1 Energiecontrolling

Grundlage jedes Energiecontrollings ist die Auswertung der Rechnungen der Energieversorgungsunternehmen (EVU). In der Datenbank der Abteilung Energiemanagement sind ca. 300.000 Abrechnungen seit dem Jahr 1993 gespeichert. Mit der Datenbankanwendung kann die zeitliche Entwicklung der spezifischen Verbrauchswerte und der Kosten für sämtliche städtischen Liegenschaften dargestellt werden. Zur genaueren Analyse sind jedoch mindestens monatliche Verbrauchswerte notwendig. Hierfür steht eine weitere Datenbank zur Verfügung, in der die monatlichen Ablesungen der Hausverwalter vor Ort ausgewertet werden. Gegenwärtig werden 174 Liegenschaften auf diese Weise überwacht. Hier sind Ausreißer schneller erkennbar und können entsprechend verfolgt werden.

Eine noch genauere Analyse des Energieverbrauches erlaubt die automatische Verbrauchserfassung. Hier werden Viertelstunden-Lastprofile in Datenloggern vor Ort gespeichert und einmal täglich in eine zentrale Datenbank eingelesen. Auf diese Weise kann die Übereinstimmung zwischen Nutzungsprofil und Verbrauch sehr zeitnah überwacht werden. Gegenwärtig sind 527 Zähler in 129 Liegenschaften auf das System aufgeschaltet.

Im Rahmen der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht müssen in allen öffentlichen Gebäuden über 1.000 qm Fläche Energieausweise ausgehängt werden. In Vorbereitung darauf wurden die ca. 300 Liegenschaften der Stadt Frankfurt, für die diese Aushangpflicht greift, für die Verbrauchsbereiche Strom, Heizung und Wasser in Energieeffizienzklassen von A-G eingestuft. Darüber hinaus sollen auf dem Energieausweis wirtschaftliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz dargestellt werden. Daher wurde ein Erfassungsblatt entwickelt, mit dem die wichtigsten Möglichkeiten zur Effizienzverbesserung im Gebäudebestand überprüft und quantifiziert werden sollen.



Tagesprofile aus der automatischen Verbrauchserfassung

Auf der Basis dieser Datenerhebung können Kosten und Nutzen der vorgeschlagenen Einsparmaßnahmen berechnet werden. Die Ergebnisse werden dann in einem Energieausweis zusammengefasst werden, der neben der Klasseneinstufung auch die zugehörigen Kosten enthalten soll.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude			
gemäß den §§ 16 ff. Energieeffizienzverordnung (EnEV)			
Gebäude	Hochbauamt		
Adresse	Gerbermühlstraße 48		
Hauptnutzung	Verwaltungsgebäude		9.711 m ²
Sonderzone	Verpflegungseinrichtungen		350 m ²
Nettogrundfläche			10.061 m ²
Heizenergie Verbrauchskennwert 2003 - 2005 (einschließlich Warmwasser) Kosten/Jahr			
Diese Liegenschaft		77 kWh/m ² a	35.582 €/a
effizient		0 77 95 113 131 154 195 kWh/m ² a	3,34 €/m ² a
Vergleichswert EnEV		117 kWh/m ² a	
Strom Verbrauchskennwert 2003 - 2005 Kosten/Jahr			
Diese Liegenschaft		41 kWh/m ² a	61.549 €/a
effizient		0 14 20 26 33 41 56 kWh/m ² a	6,12 €/m ² a
Vergleichswert EnEV		47 kWh/m ² a	
Wasser Verbrauchskennwert 2003 - 2005 Kosten/Jahr			
Diese Liegenschaft		228 l/m ² a	9.230 €/a
effizient		0 102 147 192 236 295 358 l/m ² a	0,92 €/m ² a
Mittelwert		256 l/m ² a	
Summe			106.361 €/a
Erläuterungen			
Die Verbrauchswerte werden beeinflusst durch den baulichen Zustand, die Betriebsführung und das Nutzerverhalten.			
Die Beleuchtung in der Eingangshalle und in den Aufzugsvorräumen ist deutlich überdimensioniert und muss noch reduziert werden.			
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung			
Einbau von Bewegungsmeldern in den Fluren	Kosten	Einsparung	
	2.000 €	500 €/a	
Dämmung obere Geschosßdecke	16.000 €	1.000 €/a	
Empfehlungen zu Nutzung und Betrieb			
Lüftung nur kurz und stoßweise			Einsparung
			3.000 €/a
Abschalten der Beleuchtung bei ausreichendem Tageslicht			4.100 €/a
Konsequente Nutzung der Sparfunktion an Toilettenspülungen			1.200 €/a

Beispiel eines Energieverbrauchsausweises

2.2 Betriebsoptimierung

Mit der geringen Personalausstattung der Abteilung Energiemanagement ist es unmöglich, den Betrieb in ca. 1.000 städtisch genutzten Liegenschaften zu optimieren. Daher wurde ein 4-tägiges Seminarprogramm für Energiebeauftragte entwickelt, wo die Mitarbeiter vor Ort im energie- und wassersparenden Betrieb der technischen Anlagen geschult werden. Neben umfangreichen Seminarunterlagen stehen Plakate, Faltblätter, Aufkleber, sowie praktische Demonstrationsmodelle und Messgeräte zum Ausleihen zur Verfügung. Dieses Seminarprogramm steht auch externen Interessierten offen.

Wesentlich für die Motivation des Betriebspersonals ist das Programm Erfolgsbeteiligung für Nutzer. Danach kann jede städtische Liegenschaft 50 % der nutzerbedingten Energie- und Wasserkosteneinsparungen behalten. Davon kann wiederum die Hälfte als persönliche Prämie an den oder die Energiebeauftragte(n) ausgezahlt werden. Die verbleibenden 50 % stehen für investive

Energie- und Wassersparmaßnahmen zur Verfügung. Im Jahr 2006 wurden in diesem Projekt Energie- und Wasserkosten von 15 % und damit 266.000,- € eingespart. Für das Jahr 2007 sind mehrere neue Liegenschaften in das Programm aufgenommen worden.

Entscheidend für den effizienten Betrieb der technischen Anlagen ist die einfache und intuitive Bedienung. Bislang sind als Ergebnis der öffentlichen Ausschreibungen zahllose unterschiedliche Regelungsfabrikate in den städtischen Liegenschaften im Einsatz. Die Bedienung ist immer unterschiedlich und nur an einer einzigen Stelle möglich. Daher wurde im Rahmen eines Pilotprojektes eine herstellerunabhängige Leittechniksoftware entwickelt, die zukünftig bei allen neuen städtischen Regelungsanlagen eingesetzt werden soll. Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass die Regelungsanlagen von jedem Computer im städtischen Intranet überwacht und bedient werden können, sofern die entsprechenden Berechtigungen eingerichtet wurden.

SPAREN MACHT SPASS. BEIM HEIZEN BRINGT'S WAS!

SPAREN MACHT SPASS. BEIM STROM BRINGT'S WAS!

SPAREN MACHT SPASS. BEIM WASSER BRINGT'S WAS!

20°C sind warm genug

Schalter aus nicht stand-by

Spartaste benutzt?

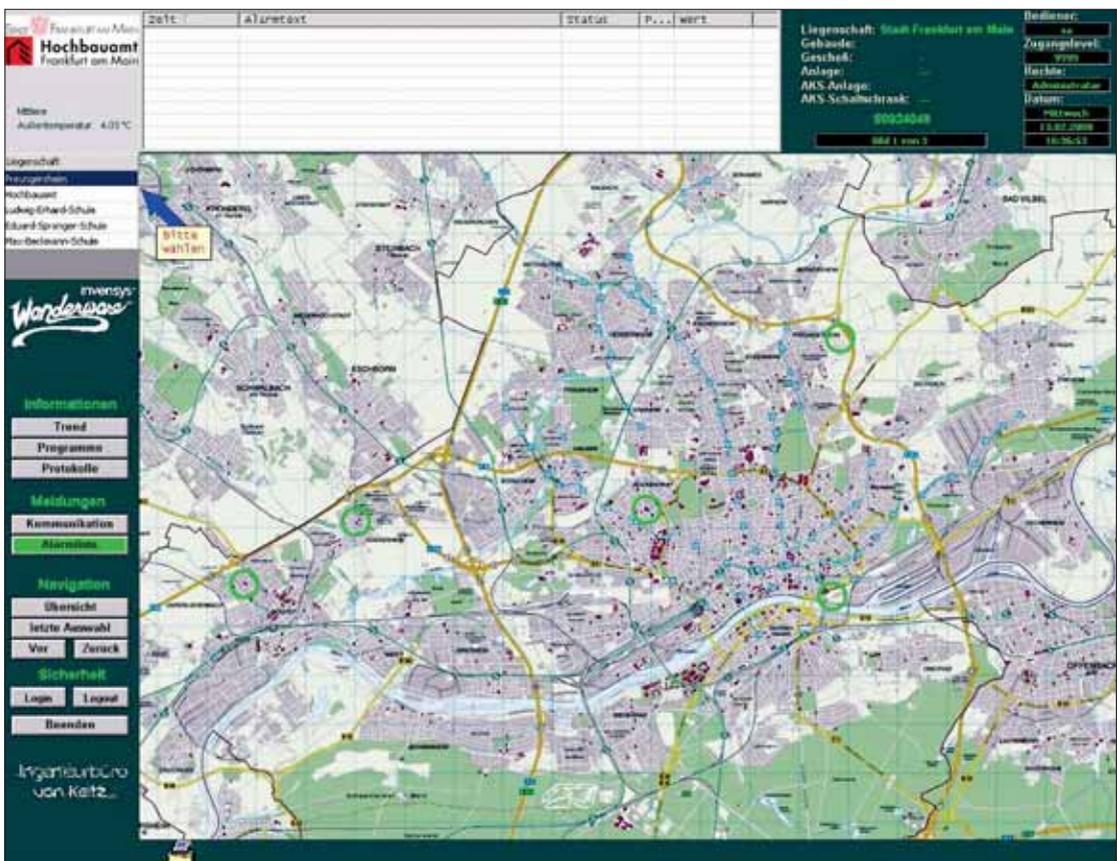
Materialien aus dem Seminarprogramm für Energiebeauftragte

2.3 Investive Maßnahmen

Bei dem umfangreichen Liegenschaftsbestand der Stadt Frankfurt werden jedes Jahr zahlreiche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Wichtig ist, dass bei diesen Maßnahmen auch die künftigen Betriebskosten berücksichtigt werden und jeweils das wirtschaftliche Optimum eingebaut wird. Deshalb hat das Hochbauamt Leitlinien zum wirtschaftlichen Bauen aufgestellt, die auf 12 Seiten die wichtigsten Standards zusammenfassen. Diese Leitlinien liegen allen städtischen Bauvorhaben zugrunde. Sie wurden im November 2005 vom Magistrat der Stadt Frankfurt beschlossen und werden jährlich fortgeschrieben. Dort ist unter anderem festgelegt, dass neue städtische Gebäude möglichst nur noch in Passivhausbauweise errichtet werden. Dies umfasst im Wesentlichen eine hervorragende Wärmedämmung und eine auf den hygienischen Frischluftbedarf ausgelegte Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung. Im Jahr 2007 wurde bereits die zweite Passivhauschule Frankfurts in Preungesheim eröffnet. Neben mehreren in Bau befindlichen Kindertagesstätten in Passivhausbauweise sind drei Kitas im Passivhausstandard bereits in Betrieb.



Passivhaus-Grundschule in Frankfurt-Preungesheim



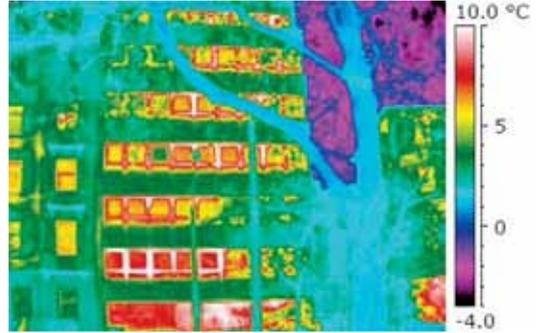
Stadtbildschirm zur herstellerunabhängigen Leittechnik der Stadt Frankfurt am Main

Zusätzlich zu den dramatisch verringerten Heizkosten haben Passivhausschulen eine im Mittel deutlich verbesserte Luftqualität gegenüber Schulen mit Fensterlüftung.

Wichtig ist, dass alle Energie- und Wassersparmaßnahmen, die wirtschaftlich sind, auch umgesetzt werden. Daher hat die Abteilung Energiemanagement ein Rechenverfahren zur Gesamtkostenberechnung entwickelt, mit dem die Wirtschaftlichkeit geprüft werden kann. So können die Gesamtkosten bei der neuen Grundschule in Preungesheim durch die Passivhausbauweise gegenüber der Ausführung nach der Energiesparverordnung von 1,71 auf 1,63 Mio. € pro Jahr gesenkt werden.

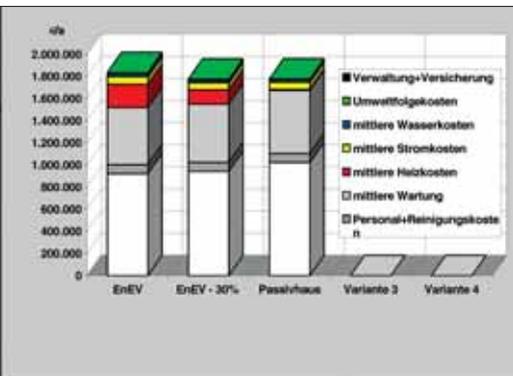
Vor der Sanierung von komplexen Liegenschaften sollten grundsätzlich Energiekonzepte erstellt werden. In den letzten Jahren wurden in der Stadt Frankfurt 16 derartige Konzepte erstellt, die ein wirtschaftliches Einsparpotential in Höhe von 2,29 Mio. € pro Jahr ausweisen.

Zur detaillierten Analyse der Gebäudehülle steht in der Abteilung Energiemanagement auch eine Thermografie-



Thermografieaufnahme eines Bürogebäudes

A. Allgemeine Daten						
A1 Liegenschaftsbezeichnung	Grundschule Preungesheim				A3 Umriss:	
A3 Gebäudebezeichnung	Grundschule, KT, Jugendhaus, Turnhalle				A4 Str.-Nr.	
A5 Straße	Boekoopstraße				A6 Fläche:	
A7 Betrachtungszeitraum	40 a	A8 Währung	€			
A9 Kapitalkost.	3,5%	A10 Annuitätenfaktor	0,05			
A11 Preissteigerung Energie	5%	A12 Mittelwertfaktor Energie	2,55		1,7	
B. Varianten						
B0 Bezeichnung	EnEV					
B1 EnEV - 30%	EnEV - 30%					
B2 Passivhaus	Passivhaus					
B3 Variante 3						
B4 Variante 4						
C. Kenngrößen						
C1 Bezugsfläche (MGF)	EnEV	EnEV - 30%	Passivhaus	Variante 3	Variante 4	
C2 Personenzahl	6.723	6.723	6.723	6.723	6.723	
C3 spez. Heizwärmebedarf	550	550	550	550	550	
C4 spez. Heizwärmebedarf	172	104	17			
C5 spez. Strombedarf	90%	90%	90%			
C6 spez. CO ₂ -Emissionen	14	13	13			
C7 spez. Trinkwasserbedarf	45	30	10			
C8 spez. Trinkwasserbedarf	3,87	3,87	3,87			
D. Kapitalkosten						
D1 Investitionskosten (GfV ZfV)	EnEV	EnEV - 30%	Passivhaus	Variante 3	Variante 4	
D2 Zuschuss/Erlöse	19.671.071	20.109.911	21.846.895			
D3 Eigenkapitalersatz	19.671.071	20.109.911	21.846.895	0	0	
D4 Kapitalkosten	921.143	941.692	1.023.031	0	0	
D5 spez. Kapitalkosten	137	140	152	0	0	
E. mittl. Betriebskosten						
E1 Personal-/Reinigungskosten	EnEV	EnEV - 30%	Passivhaus	Variante 3	Variante 4	
E2 Wartungs-/Instandhaltung	81.477	81.477	81.477			
E3 Heizkosten	203.053	207.036	223.423			
E4 Stromkosten	81.438	50.563	3.843	0	0	
E5 Wasserkosten	27.030	24.460	24.800			
E6 Verwaltung+Versicherung	8.246	8.246	8.246			
E7 laufende Betriebskosten	401.242	371.781	341.787	0	0	
E8 mittl. Betriebskosten	773.998	695.462	605.002	0	0	
E9 spez. Betriebskosten	115	103	90	0	0	
F. Umweltfolgekosten						
F1 CO ₂ -Emissionen (90 kWh)	EnEV	EnEV - 30%	Passivhaus	Variante 3	Variante 4	
F2 Treibhausgas (1 kWh)	15.280	10.241	6.744	0	0	
F3 Umweltfolgekosten	2.130	2.130	2.130	0	0	
F4 spez. Umweltfolgekosten	17.410	12.372	8.875	0	0	
F5 spez. Umweltfolgekosten	3	2	1	0	0	
G. Gesamtkosten						
G1 Gesamtkosten	EnEV	EnEV - 30%	Passivhaus	Variante 3	Variante 4	
G2 spez. Gesamtkosten	1.712.551	1.649.527	1.636.907	0	0	
G3 Anwerbskosten (Basis, Variante 1)	295	245	243	0	0	
G4 Anwerbskosten (Basis, Variante 1)	5,9	5,9	16,3			



Gesamtkostenberechnung der Passivhaus-Grundschule Preungesheim

kamera zur Verfügung. Diese kann sowohl für die Schwachstellenanalyse im Bestand als auch für die Qualitätssicherung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden.

Auch für Teilmaßnahmen werden von der Abteilung grundsätzliche Untersuchungen und Teilenergiekonzepte erstellt. Unter anderem für den Bereich Beleuchtung hat das Energiemanagement anhand von Modellprojekten mit den Kollegen im Hochbauamt Grundlagen entwickelt. Die Ergebnisse sind in die Leitlinien der Stadt Frankfurt und in die Planungshilfen des Deutschen Städtetages eingeflossen und wurden in Einzelprojekten evaluiert. Im Jahr 2006 wurden vom Energiemanagement auf dieser Grundlage 10 Schulen mit einer komplett neuen Beleuchtung ausgestattet. Die Maßnahmen mit Kosten von 474.000,- € wurden über internes Contracting mit dem Stadtschulamt finanziert. Für diese Leistungen im Bereich Beleuchtung wurde dem Hochbauamt im Jahr 2006 der EU-Greenlight Award, eine Auszeichnung der EU für energie-effiziente Beleuchtungskonzepte, zugesprochen. Ein dritter Preis im Wettbewerb „Energiebalance – gut verzahnt geplant“, der auf den Berliner Energietagen im Mai 2008 überreicht wurde, zeichnet die energetische Planung der Riedbergschule aus.

Um den Überblick zu behalten, werden sämtliche Energie- und Wassersparmaßnahmen in eine Prioritätenliste eingetragen. Aus der Investition und der prognostizierten Energieeinsparung wird eine Prioritätskennzahl berechnet. Je größer diese Zahl ist, desto wirtschaftlicher ist die Maßnahme.

Eine besonders erfolgreiche Methode zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz ist der Einsatz von Blockheizkraftwerken. Derzeit sind bei der Stadt Frankfurt 21 Module mit insgesamt 1,2 MW elektrisch in Betrieb. Mit diesen Aggregaten wurde bislang über 18.000 t CO₂ eingespart und gleichzeitig ein Gewinn von 817.000,- € erzielt.

Darüber hinaus setzt die Stadt Frankfurt auch auf regenerative Energiequellen. Gegenwärtig sind auf den städtischen Dächern 22 eigene Photovoltaikanlagen mit insgesamt 68 kW und 5 fremdfinanzierte Anlagen mit insgesamt 115 kW im Betrieb. Außerdem wurden acht Holzfeuerungsanlagen mit insgesamt 563 kW errichtet. Zwei Erdsondenanlagen mit insgesamt 600 kW Wärmeleistung befinden sich gerade im Bau.

Mathias Linder
Abteilungsleitung Energiemanagement 65.25

Name der Liegenschaft	Anzahl Module	Gesamtleistung elektrisch (kW)	Gesamtleistung thermisch (kWth)	Gesamt-Investition (T€)	Förderung (T€)	Eigeninvestition (T€)	Inbetriebnahme	Benutzungsstunden kumuliert (h)	Stromerzeugung BHKW kumuliert (MWh)	Wärmeerzeugung BHKW kumuliert (MWh)	CO ₂ -Einsparung kumuliert (to)	Überschuß kumuliert (T€)
Carl-Schurz-Schule	2	107	205	245	55	190	Okt 92	69.954	7.510	14.163	3.479	222
Dahlmann-Schule	1	56	106	148	33	115	Okt 92	66.276	3.711	7.006	1.397	63
Wöhler-Schule	2	107	205	243	55	188	Okt 92	67.974	7.273	13.288	2.954	256
Feuerwache 6	1	6	13	15	6	10	Feb 94	41.069	247	572	110	7
Kinderkrippe Bornheim	1	6	13	15	6	10	Feb 94	90.590	495	1.007	156	30
Ludwig-Richter-Schule	1	6	13	15	6	10	Feb 94	62.953	340	756	131	22
Sozialstation Eschersheim	1	6	13	15	6	10	Feb 94	63.841	351	760	137	17
Helmholtz-Schule	1	5	13	15	15	0	Nov 98	56.859	251	623	100	0
Linné-Schule	1	6	13	15	3	13	Aug 00	23.860	185	418	57	5
Umweltamt	1	5	12	15	3	13	Aug 00	31.310	158	383	73	6
Carl-von-Weinberg-Schule	1	30	50	87	17	70	Okt 00	11.685	349	584	135	-35
Friedrich-Ebert-Schule	1	30	50	87	17	70	Okt 00	28.197	841	1.411	325	-34
Berthold-Otto-Schule	2	60	100	169	29	140	Okt 00	1.970	118	198	45	-65
Heinrich-Kraft-Schule	1	30	50	87	17	70	Okt 00	14.649	439	732	170	-32
Hallenbad Fechenheim	1	14	32	33	20	13	Nov 00	42.508	600	1360	262	9
Gartenhallenbad Rebstock	2	700	1110	890	0	890	Nov 00	29.602	19.354	30.948	8.539	375
Liebig-Schule	1	50	81	109	0	109	Mrz 05	2.926	690	1.117	55	-28
Summe	21	1.222	2.078	2.205	286	1.919		706.222	42.913	75.325	18.126	817

Betriebsergebnisse der städtischen Blockheizkraftwerke



Feuerlöschgeräte am Historischen Rathaus in Pingyao, China

Der neue Fachbereich Gebäudesicherheit

Mit dem Inkrafttreten der neuen Hessischen Bauordnung am 01.10.2002 ergaben sich unter anderem auch Änderungen für die Bauvorhaben in öffentlicher Trägerschaft. Gemäß § 69 Abs. 5 HBO trägt bei Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft die öffentliche Bauherrschaft die Verantwortung dafür, dass Entwurf, Ausführung und Zustand der baulichen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Daraus wurde abgeleitet, dass auch die Stadt Frankfurt am Main als Träger öffentlicher Verwaltung für den Zustand aller in ihrem Eigentum stehenden Gebäude eigenverantwortlich zuständig ist.

Auch wenn aufgrund dieser Gesetzesänderung die wiederkehrenden Überprüfungen von Sonderbauten fortan im Verantwortungsbereich der öffentlichen Bauherrschaft lagen, wurde dennoch mit OB-Verfügung vom 09.12.2003 der Bauaufsicht (weiterhin) die Aufgabe zugewiesen, bei den in städtischer Trägerschaft befindlichen baulichen Anlagen die Prüfungen und Nachprüfungen entsprechend § 45 Abs.2 Nr. 17 HBO durchzuführen. Nach dem Einsturz der Eissporthalle in Bad Reichenhall wurden auf Landesebene umgehend die Inhalte der wiederkehrenden Prüfungen selbst einer kritischen Prüfung unterzogen. Das Ergebnis war eine Erweiterung der Checkliste des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: Über den Brandschutz hinaus wurde erstmals auch eine augenscheinliche statische Überprüfung des Tragwerkes in die Checkliste aufgenommen. Das heißt, in einem ersten Schritt sollte festgestellt werden, ob augenscheinliche Instandhaltungsmängel zu erkennen sind, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Standsicherheit des Gebäudes vermuten lassen.

Gleichzeitig war man auf städtischer Ebene zu der Überzeugung gekommen, die in einer Sonderbaurichtlinie im Turnus von drei bis fünf Jahren je nach Gebäudetyp vor-

geschriebenen Prüfungen der rund 400 städtischen Sonderbauten auf Grund ihres baulichen Zustandes fortan zu intensivieren. Von der Bauaufsicht wurde erklärt, dass dies in Ermangelung der notwendigen Kenntnis der Bausubstanz von ihr nicht im erforderlichen Umfang geleistet werden kann. Die Konsequenz daraus war, dass mit Organisationsverfügung der Oberbürgermeisterin vom 02.04.2007 die Zuständigkeit für wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten in kommunaler Trägerschaft von der Bauaufsicht auf das Hochbauamt verlagert wurde.

1. Organisation

Um sich dieser neuen Aufgabe und daraus resultierenden weiteren neuen Aufgaben in dem erforderlichen Umfang stellen zu können, wurde im Hochbauamt eine neue Organisationseinheit, der Fachbereich „Gebäudesicherheit“ geschaffen. Zu dem neuen Team gehören:

- Frau Dipl.Ing. Christine Stein Fachbereichsleiterin
- Herr Dipl.Ing. Martin Schramm Schwerpunkt Brandschutz, Bautechn. Prüfungen
- Herr Dipl.Ing. Reinhard List Schwerpunkt Brandschutz, Bautechn. Prüfungen
- Herr Dipl.Ing. Karl Peter Maiwald Schwerpunkt Statik, Bauschäden
- Herr Dipl.Ing. Joachim Stabler Schwerpunkt Statik, Bauschäden
- Herr Dipl.Ing. Peter Holl Schwerpunkt Brandschutz, Vergabe
- Herr Frank Schambeck Schwerpunkt EDV, Service, Projektklassistenz

2. Vorgehensweise

Der neue Fachbereich 65.5 ist etabliert worden, um primär die wiederkehrenden Prüfungen an kommunalen Sonderbauten der Stadt Frankfurt durchzuführen. Die bei den Begehungen festgestellten Mängel und Schwachstellen sind in einem Mängelbericht zu dokumentieren, der die Grundlage für weitergehende Planungen, Konzeptstellungen und Baumaßnahmen bildet, damit die Nutzungs- und Betriebsicherheit der Gebäude weiterhin gewährleistet werden kann. Aufgrund der sogenannten Gesamtverantwortung der öffentlichen Bauherrschaft nach § 96 Abs. 5 HBO sind die Bauherrenämter für den ordnungsgemäßen Zustand der Liegenschaften verantwortlich. Die wiederkehrenden Prüfungen, die entsprechend einer Empfehlung des hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung analog der gesetzlichen Bestimmungen termingerecht wahrzunehmen und nachzuweisen sind, müssen somit von den Bauherrenämtern veranlasst werden. Hier gilt es zunächst, in Abstimmung zwischen Hochbauamt und Bauherrenämtern eine Prioritäten- und Zeitenfolge für die Begehung der ca. 400 städtischen Sonderbauten aufzustellen.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hat per Erlass vom 01.03.2006 eine erweiterte Checkliste zur wiederkehrenden bauaufsichtlichen Sicherheitsüberprüfung baulicher Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung (Sonderbauten) herausgegeben. Diese Liste wird vom Ministerium auch den verantwortlichen Trägern öffentlicher Verwaltung als Orientierung, sozusagen als „roter Leitfaden“ bei der Durchführung der Prüfung empfohlen. Demnach gehört zum Prüfungsumfang:

- der vorbeugende Brandschutz
- die Standsicherheit der Tragkonstruktion
- das Bescheinigungscontrolling bezüglich der Prüffristen der haustechnischen Anlagen

3. Status Quo

3.1 Statische Untersuchungen von Schulturnhallen

In den Herbstferien 2007 hat der Fachbereich 65.5 zusammen mit dem TÜV Süd folgende zehn Schulturnhallen auf ihren baulichen „Ist-Zustand“ hin untersucht:

- Astrid-Lindgren-Schule (Ginnheim)
- Karmeliter Schule (Bahnhofsviertel)
- Hostatoschule (Höchst)
- Gutenbergschule (Westend)
- Friedrich-Stolze-Schule (Innenstadt)
- Robert-Schumann-Schule (Heddernheim)
- Schule am Ried (Bergen-Enkheim)
- Geschwister-Scholl-Schule (Heddernheim)
- IGS Nordend I (Nordend)
- IGS Nordend II (Nordend)

Für diesen ersten Durchgang wurden gezielt Turnhallen mit weit gespannten Dachtragwerken verschiedenarti-

ger Holzkonstruktionen ausgewählt, da hierbei mit dem vergleichsweise größten Gefährdungspotential zu rechnen ist. Die Untersuchung der Turnhallen wurde in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. In der ersten Stufe wurde in einer Grobanalyse der allgemeine Zustand der Turnhallen festgestellt. Auf Grundlage der in der ersten Stufe gewonnenen Ergebnisse schließt sich, sofern erforderlich, in einer zweiten Stufe eine Feinanalyse an.

Die Grobanalyse der zehn Schulturnhallen ist abgeschlossen. Im Ergebnis musste die Turnhalle der Astrid-Lindgren-Schule umgehend geschlossen werden, da aufgrund gravierender Mängel sofortige Sanierungsmaßnahmen erforderlich wurden. Bei der Turnhalle Karmeliter Schule kam man zu der zusammenfassenden Beurteilung, dass weitergehende Untersuchungen im Rahmen einer Feinanalyse erforderlich sind. Bei den anderen acht Schulturnhallen ergaben die Untersuchungen keine größeren Beanstandungen.

In den Osterferien 2008 wurden weitere acht Schulturnhallen auf ihren baulichen „Ist-Zustand“ hin untersucht:

- Heinrich-Kraft-Schule (Fechenheim)
- Georg-August-Zinn-Schule (Griesheim)
- Werner-von-Siemens-Schule (Gutleutviertel)
- Wöhler-Schule (Dornbusch)
- Friedrich-Ebert-Schule (Seckbach)
- Paul-Hindemith-Schule (Gallusviertel)
- Schule am Ried (Bergen-Enkheim)
- Elisabethenschule (Nordend)

Für diesen zweiten Durchgang wurden gezielt Dreifeldhallen mit weit gespannten Stahlbeton- oder Stahlfachwerkbändern, oder Stahl-Raumfachwerk ausgewählt, da hierbei von einem relativ hohen Gefährdungspotential ausgegangen werden konnte. Die Grobanalyse der acht Schulturnhallen ist abgeschlossen. Für die zweite Jahreshälfte 2008 sind weitere Überprüfungen von Schulturnhallen in Vorbereitung

3.2 Wiederkehrende Überprüfungen von Sonderbauten

In Abstimmung mit dem Stadtschulamt wurden im April/Mai 2008 im Rahmen der wiederkehrenden Prüfungen sechs Schulen begangen. Gleichzeitig wurden durch die Feuerwehr die Gefahrverhütungsschauen gemäß § 15 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) vom 17.12.1998 durchgeführt. Die Gefahrverhütungsschauen haben einen Schwerpunkt im betrieblichen Brandschutz, weniger im baulichen Brandschutz. Dafür ist bei öffentlichen Bauvorhaben die öffentliche Bauherrschaft nach § 69 Abs. 5 HBO verantwortlich, d.h. der bauliche Brandschutz gehört zum Prüfungsumfang bei wiederkehrenden Prüfungen durch das Hochbauamt.

Neben weiteren wiederkehrenden Überprüfungen von Schulen und anderen Sonderbauten im Jahr 2008 ist für 2008/2009 als Sondermaßnahme geplant:

3.3 Überprüfung und Sicherung des 1. und 2. Rettungsweges an Schulen

Die statistische Auswertung der in der Vergangenheit erfolgten Sonderbaukontrollen hat ergeben, dass bei 19 % der Schulen bisher noch keine Sonderbaukontrolle stattgefunden hat, und dass bei 54 % der Schulen die letzten Sonderbaukontrollen neun Jahre und mehr zurückliegen.

Der Fachbereich Gebäudesicherheit nimmt diesen Umstand zum Anlass, umgehend und flächendeckend an allen in Frage kommenden Schulen quasi als Sofortprogramm eine Überprüfung des ersten und zweiten Rettungsweges vorzunehmen. Der Prüfungsumfang soll sich gezielt auf die Rettungswegsituation in den Schulen konzentrieren. Um die Überprüfungen in einem zeitlich vertretbaren Rahmen zu halten, erfolgt eine Aufgabenteilung zwischen Hochbauamt, Brandschutzsachverständigen und freien Architekten. Nach Auswertung der Ergebnisse wird man bei den Planungen für die brandschutztechnischen Ertüchtigungen auf standardisierte Lösungen, bzw. auf noch zu erarbeitende Modullösungen zurückgreifen, um auch hier Zeit und nicht zuletzt Kosten einsparen zu können.

3.4 Etablierung von Arbeitsgruppen und Arbeitskreisen

In Zusammenhang mit der neuen Gesamtverantwortung der öffentlichen Bauherrschaft bekommen die Themen „Zustandsverantwortung“ und „Betreiberverantwortung“ eine zentrale Bedeutung. Hier müssen für die Zukunft in der ämterübergreifenden Zusammenarbeit klare Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten definiert und festgelegt werden. Um dies zu erreichen, haben sich Arbeitsgruppen und Arbeitskreise gebildet wie z.B.:

Arbeitsgruppe „Zustandsverantwortung und Haftung an öffentlichen Gebäuden“

Im April 2006 wurde die Arbeitsgruppe aufgrund von Anregungen verschiedener Bauherrenämter und des Hochbauamtes gegründet. Die Federführung übernimmt als zentraler innerstädtischer Dienstleister Bau im Rahmen der Gebäudebewirtschaftung das Hochbauamt. Weitere Teilnehmer sind Vertreter der einzelnen Bauherrenämter, das Rechtsamt und das Personal- und Organisationsamt. Ziel der AG ist die Sicherheit kommunaler Gebäude hinsichtlich Zuständigkeiten, Verkehrssicherheit, Brandschutz, Standsicherheit, Betrieb von technischen Anlagen und Immissionsschutz zu optimieren und zu gewährleisten.

Um das Thema „Betreiberverantwortung“ vertiefend und im Einklang mit der GEFMA 190 bearbeiten zu können, wurde im Herbst 2007 aus oben genannter Arbeitsgruppe heraus der Arbeitskreis „Betreiberverantwortung“ ins Leben berufen.

Arbeitskreis „Betreiberverantwortung“

Die Stadt Frankfurt am Main, insbesondere das Hochbauamt als städtischer Facility Management Dienstleister, hat sich in der jüngsten Vergangenheit aufgrund der zunehmenden Bedeutung intensiv mit dem Thema Betreiberverantwortung im Zusammenhang mit Gebäudesicherheit auseinandergesetzt. Um auch zukünftig den gesetzlichen Betreiberpflichten in den städtischen Liegenschaften nachzukommen, ist eine Überprüfung und Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zwischen den Bauherrenämtern, den Nutzern und dem Hochbauamt der Stadt Frankfurt erforderlich. Um diesbezüglich zu verwertbaren Ergebnissen zu kommen, ist dieser Arbeitskreis mit Vertretern des Hochbauamtes und des Stadtschulamtes gegründet worden, der mit externer Unterstützung ein Organisationskonzept für die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung im Facility Management für das Hochbauamt und das Stadtschulamt (als Bauherrenvertreter) entwickeln soll. Mit Hilfe von Workshops, Interviews und Vor-Ort-Terminen werden Daten ermittelt, analysiert und die Ergebnisse zusammengestellt. Der Ist-Zustand wird dabei dem Soll-Zustand gegenübergestellt, wodurch ein Stärken-Schwächen-Profil gebildet wird. Aus den daraus ermittelten Verbesserungspotentialen können anschließend konkrete Handlungsempfehlungen und Optimierungsmaßnahmen für das Hochbauamt und die Bauherrenämter der Stadt Frankfurt generiert werden. Nach erfolgter Umsetzung der Handlungsempfehlungen und Implementierung der Maßnahmen wird es weiterhin erforderlich sein, mit Hilfe eines fortlaufenden Controllings die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung bei allen Beteiligten nachhaltig zu gewährleisten.

3.5 Fortbildung zu den Themenbereichen Brandschutz und Bauschäden

Das aktuelle Fortbildungsprogramm für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Hochbauamtes berücksichtigt die neuen Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten im Hinblick auf die Gesamtverantwortung der öffentlichen Bauherrschaft. Neben Themen wie VOB, VOL, VOF und HOAI wurden bzw. werden fachspezifische Pflichtfortbildungen auf dem Gebiet Brandschutz, Bauschäden, HBO und Betreiberverantwortung durchgeführt.

4. Ausblick

Der Fachbereich Gebäudesicherheit hat sich zur Aufgabe gemacht, in Zukunft durch ein kontinuierliches Gebäudecontrolling auch eine Konzentrierung der baulichen Objektkompetenz zu erreichen. Voraussetzung hierfür ist der Aufbau und die Pflege einer strukturierten Dokumentation.

4.1 Das Bauwerksbuch

Basis für die künftigen wiederkehrenden Sicherheitsüberprüfungen wird das Bauwerksbuch sein. Im Bauwerksbuch sind alle Planunterlagen aufzunehmen, die den Zustand zum Zeitpunkt der Fertigstellung (aktueller genehmigter Zustand) des Gebäudes darstellen. Ebenso sind alle für den Betrieb, für bauliche Änderungen und auch für die Überprüfungen erforderlichen Bauunterlagen und Bauinformationen zu integrieren.

Die Bauunterhaltung und die Überprüfung eines Gebäudes setzt die genaue Kenntnis des Genehmigungsstandes, des Bauzustandes und der verwendeten Baustoffe voraus. Fehlen diese Informationen, kann dies negative Folgen bei der Überprüfung, dem Betrieb und der Sanierung der Liegenschaft haben. Die Wahrscheinlichkeit von Fehleinschätzungen steigt ebenso wie die Wahrscheinlichkeit höherer Baukosten. In einer Ausarbeitung des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zum Thema Verantwortlichkeit und Prüfdichte bei Sonderbauten aus dem Jahr 2006 heißt es zu diesem Thema: „Das Bauwerksbuch soll eine Übersicht über die wichtigsten Daten des Bauwerks enthalten und zur Eintragung aller vorgenommenen Ortsbesichtigungen und Prüfungen dienen. Es ist Teil eines ganzheitlichen Sicherheitsmanagements und dokumentiert die Maßnahmen zur Risikooptimierung. Es soll zu allen Prüfungen des Bauwerks vorliegen.“

Im Zeitalter der elektronischen Datenverarbeitung wird man ein solches Bauwerksbuch nicht in Papierform, sondern digital führen. Bisher wurde das Gebäude jeweils aus den einzelnen fachspezifischen Blickwinkeln betrachtet und die gewonnenen Informationen gesondert archiviert. Mit dem sogenannten digitalen Bauwerksbuch wird es möglich sein, fachübergreifend die wichtigsten Informationen des Bauwerkes zu bekommen und als Arbeitsgrundlage für zukünftige Prüfungen oder Unterhaltungsmaßnahmen nutzen zu können. Hierdurch kann ein ganzheitliches und fachdisziplinübergreifendes Objektmanagement erreicht werden.

4.2 Leitlinien „Sicheres Bauen“

Das Ziel des Fachbereichs 65.5 ist es, an allen städtischen Gebäuden turnusmäßige Begehungen als Zustandskontrollen durchzuführen und gleichzeitig den strukturierten Aufbau von digitalen Bauwerksbüchern zu etablieren. Aufbauend auf die dabei gewonnenen Erkenntnisse kann sowohl eine wirkungsvolle Instand-

haltungsplanung erzielt, als auch eine Grundlage für eine effektive bauliche und technische Gebäudebewirtschaftung geschaffen werden. Daraus resultierend können wiederum wertvolle Kenntnisse über den Alterungsprozess von Materialien, Techniken und Konstruktionen gewonnen werden. All diese Erkenntnisse und Erfahrungen sollen in sogenannte „Leitlinien für sicheres Bauen“ einfließen. Diese Leitlinien werden künftig bei Neu- und Umbaumaßnahmen die Grundlage dafür sein, dass die zukünftig anfallenden Kosten für Facility Management und Bauunterhaltung reduziert werden können. Insofern ist ein Kreislauf avisiert, der durch kontinuierliche, umfassende Sicherheitsüberprüfung, Dokumentation anhand von Bauwerksbüchern, Analyse und zeitnahe Umsetzung der Ergebnisse zur Risikooptimierung beiträgt, damit die Sicherheit der städtischen Gebäude dauerhaft gewährleistet wird und gleichzeitig bezüglich ihrer Bewirtschaftung und Unterhaltung finanzielle Einsparungen möglich werden. Nur so kann eine hohe Qualität im öffentlichen Objektmanagement auf Dauer erreicht und gesichert werden.

Die oben erwähnte Ausarbeitung des Ministeriums endet mit der Bemerkung:

„Die Realisierung des Ziels „Sicherheit von Sonderbauten“ ist so komplex, dass eine ausreichend sichere Lösung nur dann erreicht wird, wenn ein akzeptables ganzheitliches Sicherheitsmanagement mit unterschiedlichen interdisziplinär zusammenarbeitenden Fachleuten vorhanden ist. Die Bauherrschaft, der Betreiber und alle am Bau Beteiligten, insbesondere aber Architekten und Ingenieure sowie alle Sicherheitsbehörden, sind aufgerufen, ihren Beitrag zur Sicherheit von Sonderbauten zu erbringen und vertrauensvoll zusammen zu arbeiten. Das muss unser aller Ziel sein.“

Dipl.Ing. Christine Stein
Leitung Gebäudesicherheit 65.5

Personalentwicklung und Fortbildung im Hochbauamt

Die Struktur festigen und weiter entwickeln

Wie im letzten Jahresbericht 2004/2005 bereits dargestellt, wurde zum 01.12.2005 im Hochbauamt eine neue Struktur eingeführt. Die vergangenen beiden Jahre 2006/2007 waren infolgedessen geprägt von der Umsetzung in der Praxis. Voraussetzung hierfür war insbesondere, dass die im Rahmen des Reformprozesses aufgestellte Struktur nun mit „Leben“ gefüllt wird, d. h. die Aufgaben inhaltlich beschrieben werden, die vorhandenen und zu einem erheblichen Teil freien Planstellen besetzt werden und die neuen Mitarbeiter/-innen mit der Struktur und den Inhalten des Hochbauamtes vertraut gemacht werden. Eine Vielzahl von Stellenbesetzungsverfahren hat uns daher über die vergangenen beiden Jahre begleitet. Daneben ist es erforderlich, die Entwicklung der Struktur kontinuierlich aufgrund neuer bzw. veränderter Anforderungen, z.B. durch gesetzliche oder technische Neuerungen fortzuführen. Es haben sich hier in der Umsetzung des Reformprozesses bereits erste Bedarfe herauskristallisiert, die wir in den nächsten Monaten aufgreifen und umsetzen werden.

Es wird wieder gebaut

Parallel hierzu muss insbesondere auch die Weiterentwicklung der baulichen Investitionen bei der Stadt Frankfurt am Main in den letzten Jahren betrachtet werden. Aufgrund entsprechender Bedarfe in den Stadtteilen, angestautem Sanierungsaufwand und einer Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen in den vergangenen Jahren, haben sich die für vom Hochbauamt zu bearbeitenden baulichen Investitionen vom Volumen her von 2006 bis 2008 mehr als verdreifacht. Dieser Anstieg war bei der Erarbeitung der Struktur im Reformprozess nicht abzusehen und die Personalausstattung orientierte sich daher an dem niedrigeren Volumen der dem Reformprozess vorangegangenen Jahre. Die Arbeitsbelastung der Mitarbeiter/-innen in den Fachbereichen hat durch diesen gravierenden Anstieg erheblich zugenommen und ist mit dem vorhandenen Personal kapazitär nicht mehr zu bewältigen. Eine der Herausforderungen für die nächsten Jahre insbesondere im Hinblick auf die Nicht-Kalkulierbarkeit der städtischen Einnahmen (Gewerbesteuer) wird es sein, Möglichkeiten im Personalmanagement zu finden, mit denen befristete Arbeitsspitzen aufgefangen werden können, ohne den Personalbestand dauerhaft zu erhöhen.

Unser Wissen ist unser Kapital

Insbesondere vor dem Hintergrund der reduzierten Personal- und Sachressourcen ist es unerlässlich, das vorhandene (und neue) Personal auf die anstehenden langfristigen Aufgaben und für die täglichen Anforderungen zu qualifizieren und kontinuierlich weiter zu entwickeln, um auch in Zukunft die Aufgaben mit hoher Qualität

erledigen zu können und das Engagement der Mitarbeiter/-innen zu fördern. Wir arbeiten daher seit dem Jahr 2007 verstärkt am Thema Personalentwicklung, insbesondere im Hinblick auf ein Qualifizierungskonzept für das gesamte Hochbauamt. In diesem Konzept sollen die Anforderungen/Aufgabenfelder der einzelnen Fachbereiche orientiert an den vorhandenen und beschriebenen Planstellen aufgestellt und definiert werden, um anschließend die Mitarbeiter/-innen in entsprechend konzipierten Seminaren und Qualifizierungsreihen zu schulen. Dabei werden wir verstärkt den Focus auf bereichsbezogen konzipierte Inhouse-Fortbildungen legen, da wir uns hier durch einen hohen Praxisbezug und den Austausch mit anderen Mitarbeiter/-innen mit ähnlicher Aufgabenstellung hohe Lerneffekte erwarten. Regelmäßige Veranstaltungen werden wir z.B. zu den Themen Vergabewesen (HOAI, VOB, Vertragsabwicklung etc.) und Brandschutz durchführen.

Neben der fachlichen Qualifikation halten wir die Weiterentwicklung der Mitarbeiter/-innen in den persönlichen, sozialen und methodischen Kompetenzen ebenfalls für ausgesprochen wichtig. Hier haben wir in Zusammenarbeit mit dem Bereich Fortbildung des Personal- und Organisationsamtes bereits erste Qualifizierungsmaßnahmen zur Serviceorientierung für die Servicebereiche der Objektbereiche 1 und 2 erfolgreich durchführen können. Daneben befinden wir uns konkret in der Vorbereitung weiterer Maßnahmen zur Qualifizierung der Führungskräfte und Assistenz-/Vorzimmerbereiche.

Das Qualifizierungskonzept stellt aus unserer Sicht einen weiteren wichtigen Baustein dar, um das Hochbauamt als Dienstleistungsunternehmen für seine Kunden zukunftsfähig zu gestalten und die Leistungsfähigkeit und das Engagement der Mitarbeiter/-innen langfristig zu erhalten.

Workshop des Hochbauamtes im Kloster Eberbach

Die Neuorganisation des Hochbauamtes ist zum 01.12.2005 in Kraft gesetzt worden und wird von allen Beteiligten mit „Leben“ erfüllt. Eine große Leistung, da es sich um eine tiefgreifende Organisationsveränderung handelte, in der personellen Umsetzung und auf der Ebene der Ablauforganisation „kein Stein auf dem anderen blieb“ und der internen und externen Kooperation an den Schnittstellen Nachbesserungen notwendig waren. Die gemeinsame Veranstaltung mit Unterstützung des Personalamtes und externer Moderation wurde im Jahr 2006 durchgeführt. Mit allen Führungskräften und Kolleginnen und Kollegen des Hochbauamtes fanden drei gegliederte Workshops im Kloster Eberbach statt, um eine konstruktiv kritische Standortbestimmung vorzunehmen, positive Entwicklungen und vorhandene Bedenken zu kommuni-

zieren und weitere Entwicklungsfelder zu identifizieren. Daraus entstanden konkrete Anregungen und Verbesserungsvorschläge in Struktur und Abläufen sowie bei Personal- und Sachmittelausstattungen.

Strategie Workshop „Führungsrunde“

Am 11.06.2007 trafen sich die Führungskräfte des Hochbauamtes, der Führungskreis 1 und 2, zur Strategierunde im Museum der Weltkulturen, um jährliche Prioritäten und Aufgabenschwerpunkte der Arbeit des Frankfurter Hochbauamtes zu diskutieren und zeitlich verantwortungsvolle Zuordnungen zu entscheiden. Im Mittelpunkt stand die Kommunikation, Kooperation und Vernetzung auf der Führungsebene 1 und 2 und die Definition der zukünftigen gemeinsamen Vorgehensweise.

Workshop Stadtschulamt-Hochbauamt

Im Zeitraum Oktober bis Dezember 2006 stand das Thema Kundenzufriedenheit und Optimierung der Zusammenarbeit der Schnittstelle Stadtschulamt-Hochbauamt auf dem Prüfstand. „Gemeinsam als Team Aufgaben stemmen“ – war das Motto dieses Treffens zwischen Stadtschulamt-Hochbauamt. Ziele waren die Optimierung der Zusammenarbeit, der Abgleich des Selbst- und Rollenverständnisses, die Klärung gemeinsamer Ziele und die konkrete Gestaltung und Verbesserung von Kommunikation und Kooperation im Tagesgeschäft mit Entwicklung tragfähiger Vereinbarungen. Auf der Ebene der Führung und der Ebene der Operative (RFM-Service) wurden ganz konkrete Entwicklungsbedarfe identifiziert und Maßnahmen der Weiterentwicklung vereinbart.

Coaching-Programm für Projektleitende aus den Hochbaubereichen 65.3 und 65.4

In den Objektbereichen 65.3 und 65.4 des Hochbauamtes der Stadt Frankfurt sind 30 bis 40 Projektleiter/-innen beschäftigt. Die Größe der Projekte reicht von der Instandsetzung bis hin zum großen Hochbauprojekt bis zu 50 Mio. € Bausumme. Die projektleitenden Mitarbeiter/-innen haben bereits Schulungen zu dem Thema Gesprächsführung und anderen kommunikativen Themen durchlaufen. Nun sollte ein auf ihre Praxis zugeschnittenes Programm zur weiteren Qualifizierung stattfinden. Hintergrund der Notwendigkeit einer weiteren Entwicklung der Kompetenzen der Projektleitenden sind diese Rahmenbedingungen:

Die projektleitenden Mitarbeitenden sind meist Ingenieure oder Architekten – und das auch sehr gern. Für viele Architekten ist es auch eine Herausforderung, sich als Projektleiter zu positionieren. Der hohe fachliche Anspruch an die anspruchsvollen Hochbauprojekte ist für die Projektleiter/-innen täglich Praxis. Jedoch verändern sich auch die Aufgaben des Hochbauamtes und die Personalstruktur, so dass der projektleitende Architekt immer mehr zum Manager des Projektes werden muss. Die Aufgaben der Projektleiter und der Projektleiterinnen verändern sich vorwiegend in folgende Richtung:

- die Projektleitung muss Aufgaben sehr verbindlich und klar delegieren, Ergebnisse einfordern und kontrollieren. Dabei ist die Positionierung der Projektleiterin oder des Projektleiters besonders wichtig – denn er oder sie ist Auftragnehmer und Auftraggeber gleichzeitig.
- die Projekte müssen methodisch richtig gesteuert werden. Das ist eine Frage des Prozessmanagements, also z. B. müssen Absprachen vorgezogen werden oder ein Risikomanagement umgesetzt werden. Die Leistungsprozesse und -anteile aller Projektbeteiligten sollten transparent und eindeutig geregelt sein.
- die Projektleitenden sollten sich in Besprechungen und Präsentationen mit einer hohen Steuerungskompetenz positionieren, Besprechungen sollten zielgerichtet und straff ablaufen.

Im Laufe des Jahres 2007 wurde dann ein auf die Projektleitenden der beiden Bereiche zugeschnittenes Coaching-Programm absolviert. Im Vordergrund standen die persönlichen Kompetenzen und die Steuerungskompetenzen der Teilnehmenden. Der Transfer in die Praxis erfolgte unter anderem durch Einzelcoachings durch die beauftragte Firma *Eisenschmidt Consulting Crew*. Durch deren Spezialisierung auf den Bereich Dienstleistungen im Bau war der enge fachliche Bezug zu den spezifischen Themen und Problemen im Bauwesen gewährleistet.

Birgit Eckart
Leitung Zentrale Dienste 65.1

Projektmanagement im Hochbauamt

Das Projektmanagement im Bauwesen regelt den Planungs- und Bauprozess von der Projektentwicklung bis zur Mängelbeseitigung nach Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die zahlreichen erfolgreich realisierten Bauten wie die Museen des Museumsufers, Schulen, Kindertagesstätten, Bauten am Zoo, Renovierung des Domes, Palmengarten – Gesellschaftshaus, Städtische Bühnen usw. zeigen, dass die Methoden des Projektmanagements wirkungsvoll im Hochbauamt angewendet werden.

Dennoch wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die aus den nachfolgend genannten Gründen das im Hochbauamt etablierte Projektmanagement kritisch unter die Lupe nimmt und optimiert:

- Wesentliche Grundlage für die Projektarbeit sind die „Richtlinien zum Ablauf in der Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation von Bauwerken“ vom 22.01.1989. Seit dem Inkrafttreten der Richtlinie haben sich viele Randbedingungen geändert, so dass sie in einigen Bereichen überholt ist.
- Die internen Prozesse des Hochbauamtes sind mit 34 sogenannten Amtsverfügungen geregelt, die noch nicht in allen Punkten auf die Organisationsänderung aus dem Jahr 2005 des Hochbauamtes angepasst wurden.
- Darüber hinaus existieren erfolgreiche Verfahren und Methoden, die entwickelt und praktiziert werden, aber nicht schriftlich dokumentiert worden sind.
- Die flächendeckende Einführung der EDV ermöglicht nur dann effizientere Abläufe, wenn die Prozesse entsprechend geregelt und angepasst werden.
- Die Entwicklung des Gebäudewirtschaftssystems erfordert in Bezug auf die Dokumentation der Pläne und der übrigen alphanumerischen Daten eine Klärung der Schnittstellen.
- Die neue Organisation des Hochbauamtes und die Änderung der Geschäftsprozesse, mit dem Ziel der Stärkung der Position des Projektleiters, erfordern eine weitergehend neue Definition der Abläufe.

Die Arbeitsgruppe hat den Auftrag, folgende Ziele zu erreichen:

- Transparenz und Klarheit schaffen über alle relevanten Vorschriften, Richtlinien und Abläufe
- Sichten der vorhandenen Vorschriften und Amtsverfügungen nach Gültigkeit und Relevanz sowie Optimierung und Ergänzung
- Abläufe wo möglich vereinfachen
- Darstellung in einem Handbuch, das alle Vorschriften enthält, darüber hinaus aber auch Arbeitshilfen, wie Ablaufdiagramme, Checklisten usw.

- Das Handbuch soll im Intranet dargestellt werden mit der Möglichkeit, ausgehend von einem groben Ablaufdiagramm, die einzelnen Phasen in tieferen Detailstufen abrufen zu können, mit Verknüpfungen zu den relevanten Richtlinien und Arbeitshilfen.
- Entwicklung eines Konzepts für die Implementierung im Hochbauamt und für ein Qualitätsmanagement, das die Weiterentwicklung organisiert und die Einhaltung der Verfahren sicherstellt.

Die Arbeitsgruppe Projektmanagement hat sich Anfang 2007 im Hochbauamt konstituiert. Sie besteht aus Projektleitern der Objektbereiche 1 und 2 und des Fachbereichs 65.2. Die Ergebnisse der Arbeitsgespräche werden dem Lenkungskreis, bestehend aus dem Amtsleiter, den Objektbereichsleitern 1 und 2 und dem Bereichsleiter 65.2 und 65.5 vorgestellt und dort beschlossen.

In einem Workshop der Arbeitsgruppe am 10. und 11.12.07 wurden folgende Arbeitspakete aufgestellt und von dem Lenkungskreis freigegeben:

ARBEITPAKET 1	
Ablaufplan Stadt Frankfurt, Reengineering des Standardablaufs	Auftrag Bauherrenamt Aufgaben, Verantwortung und Kompetenzen der Projektleitung Prozess der Bestimmung der Projektlei- tung / Projektteam (intern / extern Projektarten – Qualität und Intensität der Bearbeitung – strategische Bedeutung der Projekte (Kostenhöhe – BU) „Amtsverfügung“, Projektmanagement Inhalte des Projektmanagement Startgespräch Einbindung der Hierarchie in das Projektgeschehen Projektorganisation Verdichtung des gültigen Ablaufplanes auf ein Grundgerüst / Grundvorgänge als Leitfaden / Hilfe zum Einstieg in die komplexen Vorgänge Redaktionelle Anpassung der bestehen- den Amtsverfügungen an die neue Auf- bauorganisation Ziel: Neue Richtlinie Bau
ARBEITPAKET 2	
Vergabe und Beauftragung von Architekten- und Ing.-Leistungen	Verträge – Inhalte – Organisation Workflow – Verträge VOF – Wertungsmatrix etc. – VOF-Verfahren Schulung HOAI / Leistungsbilder (HOAI / HBA)

ARBEITPAKET 3	
Leitfaden für externe Architektur- und Ingenieurbüros	LV – Leitfaden LV – Prüfung intern / Kriterien-Liste nach VOB und städt. Vergaberichtlinie Inhalt Formalitäten Dokumentationsrichtlinie / CAD-Richtlinie
ARBEITPAKET 4	
Anpassungen des Integrierten Projekt – und Amtssteuerungs-Systems des Hochbauamtes	Kostensteuerung / Kostendaten / Baupmittelüberwachung Einbindung in das Projektgeschehen / Projektabwicklung Berichtswesen (Status – Bericht, „Ampelfunktion“) Dokumentation / Zentralakte / Pilotprojekt Fortbildung: Bedienung / inhaltlicher Umgang
ARBEITPAKET 5	
Übergabe der Projekte an den Service	Übergabeprotokolle Schnittstelle Gewährleistungsüberwachung / Instandhaltung Wartungsverträge

Der weitere Ablauf ist wie folgt geplant:

Das PM-System soll Mitte 2009 fertig gestellt sein und bis Mitte 2010 eingeführt werden. Einzelne Bausteine sollen, sobald sie in sich abgeschlossen sind, schon vorab zur Verfügung gestellt werden.

Die Arbeit der Arbeitsgruppe beansprucht wöchentlich einen halben Tag. Sie gliedert sich in kleinere Gruppen, die jeweils ein Teil-Thema entwickeln. Die Arbeitstage beginnen jeweils mit einer kurzen Projektsitzung, in der der Stand der Bearbeitungen der Einzelthemen bzw. weitere Veranlassungen abgestimmt werden. Danach beginnt die Arbeit der Kleingruppen. Abgeschlossene Themen werden im Plenum der gesamten Gruppe abgestimmt, beschlossen, der Lenkungsgruppe vorgestellt und dort verabschiedet.

Anschließend werden sie schon vor Vollendung des Gesamtpaketes im Hochbauamt eingeführt. Dies ermöglicht einerseits Verbesserung in absehbarer Zeit und eine stufenweise Einführung veränderter Regelungen und Abläufe.

Für eine möglichst breite Beteiligung der Mitarbeiter an der Weiterentwicklung des Projektmanagements wird eine Intranetplattform eingerichtet (Hochbauamts – Wikipedia), die die Ergebnisse der Projektgruppe schon im Entwurfsstadium veröffentlicht und eine laufende Information, Diskussion und Verbesserungsvorschläge ermöglicht.

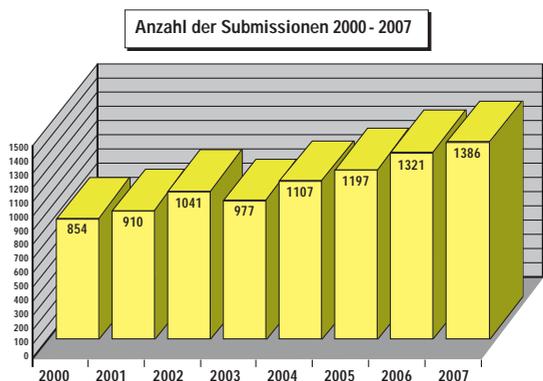
Ulrich Kuhlendahl
Leitung Objektbereich 1/65.3

Submission

In der Submissionsstelle des Hochbauamtes werden entsprechend den Richtlinien nach VOB und VOL alle Submissionsarbeiten einschließlich der rechnerischen Prüfung durchgeführt. Durch eine strikte Trennung dieser Abteilung vom ausschreibenden- und bauausführenden Bereich wird so, nicht nur im Rahmen der Korruptionsprävention, eine absolute Neutralität gewährleistet. Im Jahr werden hier ca. 1.350 Angebotseröffnungen mit steigender Tendenz durchgeführt.

Hierzu gehören, neben den eigenen Submissionen, auch Angebotseröffnungen für andere städtische Ämter wie das Amt für Straßenbau und Erschließung, die Stadtentwässerung, das Straßenverkehrsamt, Teile des Amtes für Informations- und Kommunikationstechnik sowie diverse andere Ämter je nach Bedarf.

Tanja Schnellbacher
Sachgebietsleitung Submission 65.26



Controlling

Der Begriff Web 2.0 beschreibt eine Vielzahl von Aspekten, die sich in den letzten Jahren im Internet abzeichnen. Es zeigt sich eine wachsende Offenheit. Internetangebote werden durch dynamische Programmierung besser integrierbar, der Grad der Vernetzung steigt und Applikationen werden verstärkt ins Netz verlagert. Wikis, Blogs sind nur zwei Ausprägungsformen.

IPASS, die Prozessunterstützende Software für alle Bereiche, die sich im Hochbauamt der Stadt Frankfurt am Main mit Projekten und Gebäude befassen, nutzt ausgiebig WEB2.0-Technologie und gehört damit zu den modernsten Anwendungen, die im Intra- / Internet derzeit anzutreffen sind.

Dabei hat sich das Spektrum der Anwendungsbereiche in den letzten Jahren stark ausgeweitet. So kommen zu der Unterstützung von Abläufen, die sich um die Abwicklung der Planungs- und Bautätigkeiten drehen, neue Funktionen hinzu, die sich den Themen Gebäudebewirtschaftung und Dokumentenmanagement widmen.

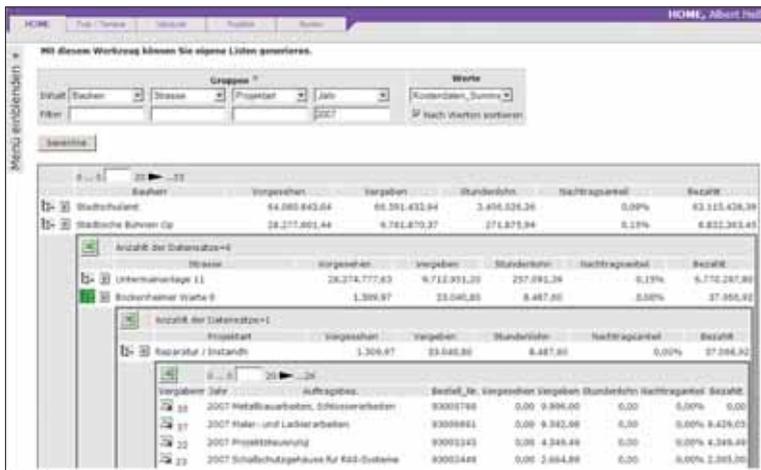
Nach wie vor heißen die zwei Säulen von IPASS Prozessunterstützung und Datenaufbereitung, wobei für ge-

wöhnlich bei der Prozessunterstützung die Daten anfallen, die im Zuge der Datenaufbereitung sowohl zur Unterstützung von Folgeprozessen als auch zur Analyse der Prozesse selbst dienen.

Die Auswertungsmöglichkeiten sind dabei so vielfältig, dass die mit Controlling befassten Stellen vor einer großen Herausforderung stehen. Es zeigt sich, dass das geschickte Verdichten und schrittweise Erschließen von Informationen den richtigen Weg weisen. IPASS versucht hier mit interaktiven Diagrammen und Listen eine weitreichende Unterstützung anzubieten. Die Auswertungsschwerpunkte gliedern sich unter den folgenden Überschriften:

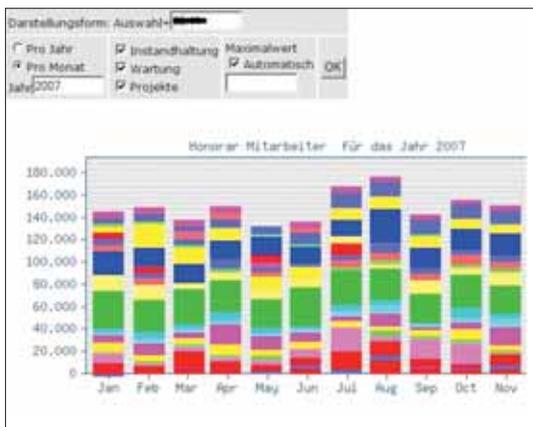
- Alustaltungsanalyse
- Kosten- und Leistungsrechnung
- Baukostenkontrolle
- Betrugs- und Korruptionsvorsorge

Natürlich gibt es auch im Hochbauamt das Phänomen, dass immer gerade die Auswertung benötigt wird, die nicht standardmäßig zur Verfügung steht. Aber auch hierfür gibt es Listenmodule, die ein schnelles Zusammenstellen umfangreicher Auswertungen, wie beispielsweise für diesen Jahresbericht, ermöglichen.

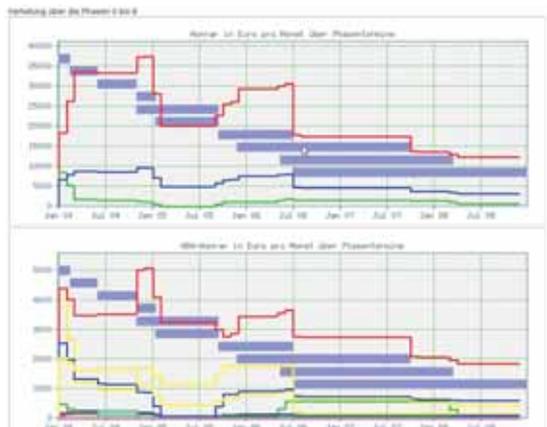


Beispiele für Auswertungsassistenten (Abbildung 1- 3)

1. Listengenerator und Listennavigator



2. Interaktives Diagramm (durch Klicken auf die Flächen erschließen sich Details)



3. Wie viel Einsatz ist in einem Projekt wann und von wem erforderlich?

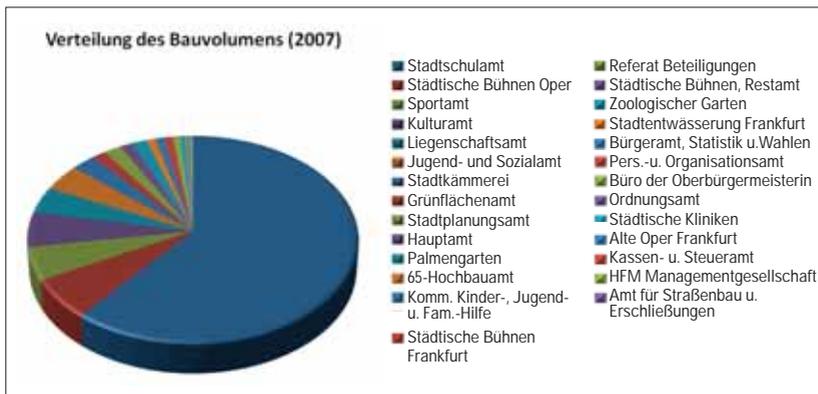


Abbildung 4-5
Beispielhafte Auswertungen
zu den Bauausgaben

Leider sind Auswertungen nur so gut wie die Datengrundlage, und hier gibt es noch viele Defizite. Von vielen Anwendern wird IPASS bisher als Werkzeug benutzt, um zu ausgefüllten Formularen zu gelangen. Das Fortschreiben von Daten und andere Funktionen, die IPASS bietet, wie z. B. die Dokumentenablage, die Terminverfolgung und der zentrale Rechnungsworkflow, werden noch nicht hinreichend genutzt.

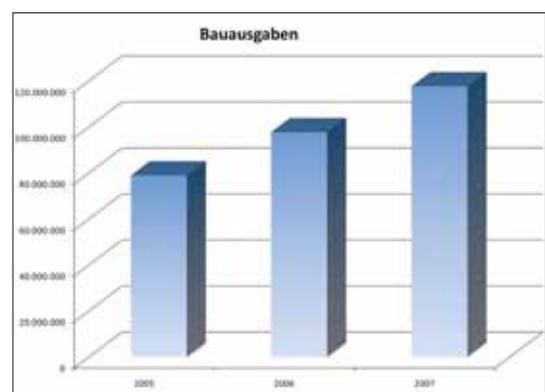
Da das Hochbauamt hauptsächlich die Gebäude anderer Ämter und Betriebe der Stadt betreut, liegt es auf der Hand, diesen Ämtern und Betrieben Informationen aus IPASS direkt bereitzustellen. Durch die Architektur des Programms als Web-Applikation entstehen dabei, technisch gesehen, keine Hürden. Seit 2007 tagt eine Arbeitsgruppe, die untersucht, in wieweit Prozesse außerhalb des Hochbauamtes von den Daten in IPASS profitieren oder durch die Applikation direkt unterstützt werden können. Dabei ist bisher eine Helpdesk-Lösung entstanden, die ein effizientes und kontrollierbares Störfall- und Instandhaltungsmanagement ermöglicht. Auf weitere Lösungen, insbesondere in Verbindung mit dem Flächenmanagement, kann man gespannt sein. Es zeichnet sich ab, dass dabei Module entstehen werden, die Prozesse unterstützen, die komplett außerhalb des Hochbauamtes angesiedelt sind.

IPASS hat seine Wurzeln in der Baukostenkontrolle und das Kostenplanungs- und Kostenverfolgungsmodul sind nach wie vor wichtige Bausteine. Seitens der Kämmerei wurden in den letzten Jahren mehrere Programme angeschafft, auf die IPASS reagieren muss. So wurde beispielsweise durch die Einführung von SAP die Kontierung komplett neu geordnet. Einer der großen Verdienste der IPASS-Programmierer muss darin gesehen werden, dass diese Anpassungen weitestgehend reibungslos erfolgten und, zumindest im Hochbauamt, die Geschäftsprozesse (fast) so effizient wie gewohnt weiter laufen konnten. Zwischen den Programmen der Kämmerei und IPASS gibt es diverse Überschneidungen, die es nahe legen, über Abgrenzungen und Schnittstellen nachzudenken. Zwischen eVergabe und IPASS sind diese Festlegungen weitgehend abgeschlossen. Der „Workflow“ wurde übergreifend durch beide Systeme

angelegt. Der Datenaustausch erfolgt dabei elektronisch. Ähnliche Festlegungen und Schnittstellen sollten zu SAP bzw. AI-Market hergestellt werden, um auch hier eine Effizienzsteigerung zu erzielen.

Bei all den Ausweitungstendenzen darf nicht vergessen werden, dass die Entwicklung eines Programms nur dann Sinn macht, wenn es hinreichend genutzt wird. Die Vorteile eines gepflegten IPASS werden im alltäglichen Arbeitsprozess nicht immer gleich erkannt. Die Anwendung erschließt sich nicht ohne Fortbildung, wenn die Prozesse selbst nicht hinreichend geläufig sind, und es kommen immer mehr Funktionen hinzu. Mindestens so wichtig wie Erweiterungen sind daher Konzepte zur nachhaltigen Einführung.

Albert Hessling
Abteilungsleitung DV, Controlling, Dokumentation 65.21





Dezernent für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz

Stadtrat
Edwin Schwarz



Amtsleiter des Hochbauamtes

Dr. Hans Jürgen Pritzl

SO SIND WIR ORGANISIERT



65.1
Zentrale Dienste

Birgit Eckart



65.2
Technische Dienste

Rainer Gruß



65.3
Objektbereich 1

Ulrich Kuhlendahl



65.4
Objektbereich 2

Gerhard Altmeyer



65.5
Gebäudesicherheit

Christine Stein

HABEN SIE FRAGEN?		
Dezernent für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz	Stadtrat Edwin Schwarz	069 - 212 35 100
Amtsleitung Hochbauamt	Dr. Hans Jürgen Pritzl	069 - 212 33 266
Stellvertr. Amtsleitung, Leitung Objektbereich 2	Gerhard Altmeyer	069 - 212 33 270
Leitung Objektbereich 1	Ulrich Kuhlendahl	069 - 212 33 276
Leitung Zentrale Dienste	Birgit Eckart	069 - 212 33 217
Leitung Technische Dienste	Rainer Gruß	069 - 212 33 130
Leitung Gebäudesicherheit	Christine Stein	069 - 212 31 613
DV, Controlling, Dokumentation	Albert Heßling	069 - 212 33 265
Energiemanagement	Mathias Linder	069 - 212 30 652
Historische Bauten	Robert Sommer	069 - 212 44 619
Öffentlichkeitsarbeit	Sabine Curth	069 - 212 33 264
Submission	Tanja Schnellbacher	069 - 212 38 941



Abbildungsnachweis

Albert Speer & Partner S. 28
ARGE Architekten Marcus Schmitt und Dietrich Untertrifaller S. 14
Baumann, Stefan S. 54
BLFP Architekten S. 23o.
Cheret+Bozic S. 29u.
David Chipperfields Architects S. 56
Dettmar, Uwe S. 22o., 29 o., 34, 35, 37u., 39, 42, 44, 45, 47, 49u., 50,
55u., 58, 59, 65o., 69 u., Titel Nr. 3, Rücksl. Nrn. 1, 5, 6
Diezinger und Kramer S. 43
Dierks Blume Nasedy S. 16
D' Inka Scheible Hoffmann S. 26, 27
D.W. Dreyse Architekten S. 57
Hausmann Architekten S. 15
hgp Architekten S. 32
Hochbauamt S. 6, 18o., 37o., 38, 48, 49o., 52u., 60, 61, 62, 63, 64,
65u., 66, 67, 74/75, 75, 76, 77, 78 o.re., 78 unt. Reihe, 79, Titel Nr. 1
h4a Architekten BDA S. 13
Karl Göckel Orgelbau GmbH S. 36
Kraneburg, Christoph S. 17o., 24, 25, 30, 33, 41, 51, 52o., 53,
Titel Nrn. 2, 4, 6
Krase, Waltraud S. 18u., 19, 21, Titel Nr. 5
Lederer, Ragnarsdottir, Oei S. 46
Marcus Schmitt Arch. BDA S. 17u.
Miguletz, Norbert S. 20, 55o., Rücksl. Nr. 2, Rücksl. Nr. 4,
Stadt Frankfurt, Dez. IV S. 5, 78 o.li.
schneider+schumacher S. 12, 22u., 23, 40
Stein, Christine S. 68
Voigt & Herzig Architekten S. 31, Rücksl. Nr. 3

