

Öffentliches Bau- und Immobilienmanagement in Frankfurt

Frankfurt im Wandel

Öffentliches Bau- und Immobilien-
management in Frankfurt

Frankfurt im Wandel





Grußwort



Stadtrat Jan Schneider: Als Baudezernent für das Reformprojekt »Amt für Bau und Immobilien ABI« verantwortlich, in dem das Bau- und Immobilienmanagement der Stadt an einer zentralen Stelle gebündelt wird

»Die größte Verwaltungsreform in der jüngeren Geschichte der Stadt Frankfurt am Main war ein gewaltiger Kraftakt, der allen Beteiligten viel abverlangt hat.«

Jan Schneider

**Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,**

die vorliegende Broschüre ist eine Premiere: der erste Tätigkeitsbericht des Amtes für Bau und Immobilien (ABI). Es handelt sich um einen Streifzug durch die vielfältigen Tätigkeiten und eine beeindruckende Leistungsschau des jungen Amtes. Daran zeigt sich, dass sich die Reform des Hochbau- und Liegenschaftsmanagements, die zur Gründung des ABI führte, bewährt hat.

Als wir 2014 mit dem Reformprojekt an den Start gingen, hatten wir vor allem ein Ziel vor Augen: Die hochbau- und immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen innerhalb der Stadtverwaltung sollten an einer zentralen Stelle gebündelt werden, um die anstehenden Neubaufgaben effizienter zu bewältigen, Bestandsgebäude bei Sanierung und Erweiterung ganzheitlich zu betrachten und ein vorausschauendes Vorgehen beim Bauunterhalt zu gewährleisten. Dazu wurden Hochbauamt, Liegenschaftsamt und Teile des Stadtschulamts zu einer neuen, schlagkräftigen Einheit geformt. Die größte Verwaltungsreform in der jüngeren Geschichte der Stadt Frankfurt am Main war ein gewaltiger Kraftakt, der allen Beteiligten viel abverlangt hat.

Doch die Anstrengungen tragen Früchte: So konnten viele Bauvorhaben deutlich beschleunigt werden. Ein besonders schönes Beispiel wird in diesem Bericht ausführlich dargestellt. Der Schulcampus Westend, das weltweit größte in Holzmodulbauweise errichtete Schulgebäude, wurde im Rekordtempo fertiggestellt. Zwischen dem Beginn der Erdarbeiten und dem Einzug vergingen nicht einmal zwölf Monate – eine herausragende Leistung des Fachbereichs Projektmanagement und des Teams »Schulbau beschleunigen«, das von den Dezernaten für Bau und für Bildung gemeinsam verantwortet wird. Die fachübergreifende Vorgehensweise steht beispielhaft für die Arbeit im ABI, wo Kompetenzen verschiedener Disziplinen gebündelt sind.

Dadurch können zum Beispiel Hochbau- und Liegenschaftsthemen stärker miteinander verzahnt werden. Denn um den gewaltigen Bedarf an neuen Schulplätzen in Frankfurt decken zu können, braucht es nicht nur tüchtige Projektleiterinnen und Projektleiter, sondern auch geeignete Grundstücke. Sie zu finden, ist auf dem angespannten Frankfurter Immobilienmarkt nicht einfach. Deshalb war die Entscheidung richtig, dem ABI auch die Zuständigkeit für das städtische Grundvermögen zu übertragen. Ein Ziel ist es, den Bestand an Flächen zu erhöhen, um einen Vorrat für künftige Bauaufgaben zu haben. Zum Beispiel am Ben-Gurion-Ring, wo die Stadt Frankfurt am Main ein Grundstück erworben hat, auf dem eine Schule für den stark wachsenden Frankfurter Norden errichtet werden kann.

Neubauten und Erweiterungen sind eine dringende Aufgabe, aber die Sanierung bestehender Gebäude darf dabei nicht zu kurz kommen. Ein gelungenes Beispiel ist die Elisabethenschule im Nordend, die seit dem Abschluss der Sanierung wieder im alten Glanz erstrahlt. Nicht nur an dieser Schule aber würde der tägliche Betrieb nicht ohne die Schulhausverwalter und –Verwalterinnen funktionieren, die im Zuge des Reformprojekts zum ABI gekommen sind und denen in diesem Bericht ein eigenes Kapitel gewidmet ist.

Das ABI kümmert sich jedoch nicht nur um Schulen, viele weitere Aufgaben werden auf den folgenden Seiten geschildert – von der Neuordnung des ehemaligen Rennbahngeländes über die Sanierung des Kaiserdoms bis zum Jagdschloss im Spessart, das kaum jemand im Portfolio des ABI vermuten würde. Ein Herzensprojekt will ich an dieser Stelle nicht unerwähnt lassen: Der Wiederaufbau des Goetheturms war ein Projekt, das allen Beteiligten viel Freude gemacht hat. Ich erinnere mich an die große Zahl von Zaungästen, die beobachteten, wie die vormontierten Elemente des Turms zusammengefügt wurden – ein Beleg dafür, dass die Arbeit des ABI wahrgenommen und geschätzt wird.

Bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich in der Gründungsphase des ABI engagiert haben und tatkräftig an den heutigen Aufgaben mitwirken, bedanke ich mich herzlich. Ich freue mich darauf, die Entwicklung dieses für die Stadt Frankfurt am Main enorm wichtigen Amtes auch in den kommenden Jahren zu begleiten.

**Stadtrat Jan Schneider
Dezernent für Bau und
Immobilien, Reform-
projekte, Bürgerservice
und IT**



Vor dem Schulcampus Westend in Holzmodulbauweise: Stadtrat Jan Schneider (Mitte); Sigrid Eichler, Kommissarische Leiterin ABI (rechts); Schulleiter des Adorno-Gymnasiums Mathias Koepsell (links)

Vorwort

Sigrid Eichler leitet
kommissarisch
das »Amt für Bau
und Immobilien«
(ABI) der Stadt
Frankfurt am Main



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

mit ausgewählten Projekten wollen wir Ihnen die Arbeit der ersten drei Jahre des Amtes für Bau und Immobilien näherbringen. Beim Durchblättern dieses Tätigkeitsberichts wird Ihnen sofort auffallen, dass die präsentierten Vorhaben an die bewährte Arbeit der Vorgängerämter anknüpfen, aber in der neuen Amtsstruktur erfolgreich zum Abschluss gebracht wurden. Die aufgrund der Zusammenführung von Bau- und Immobilienmanagement erwarteten Synergien machen sich in der Praxis zunehmend positiv bemerkbar.

»Die aufgrund der Zusammenführung von Bau- und Immobilienmanagement erwarteten Synergien machen sich in der Praxis zunehmend positiv bemerkbar.«

Sigrid Eichler

Dabei sind die Rahmenbedingungen nicht einfach: Viele kommunale Projekte sind durch lange Phasen von den ersten Ideen bis zur Fertigstellung gekennzeichnet. Nicht wenige Projekte werden gestoppt, unterbrochen oder verworfen.

Es gibt aber auch andere Beispiele: Große Bauprojekte zur Schaffung dringend erforderlicher Schulplätze, für die der Schulcampus Westend exemplarisch steht, konnten zum einen nur durch Verkürzungen von parlamentarischen Verfahren, zum anderen aber unter Nutzung der bei Vorgängerbauten gesammelten Erfahrungen im Holzmodulbau erfolgreich in verkürzter Planungs- und Bauzeit verwirklicht werden.

Prototyp war in Frankfurt der Erweiterungsbau der Europäischen Schule, in dem zum ersten Mal große, für einen Klassenraum erforderliche Spannweiten im Modulbau realisiert werden konnten. Fußend auf diesen Erkenntnissen wurde ein Rahmenvertrag für Holzmodulbauten bis zu einer Größenordnung von zwölf Klas-

sen entwickelt – ein System aus wiederverwendbaren Klassenraum-, Sanitär- und Flurmodulen, die kurzfristig auf Schulgrundstücken zur Verfügung gestellt werden können.

Auf Basis dieser Erkenntnisse entstanden große Provisorien, zunächst die IGS Kalbach-Riedberg, das Gymnasium Nord, die KGS Niederrad und der Schulcampus Westend. Sie sind temporär konzipiert, grundsätzlich versetzbar und gut geeignet, kurzfristig den Bedarf zu decken, der sich aus dem Schulentwicklungsplan (SEP) ergibt. Aber auch der klassische Massivbau hat weiterhin einen hohen Stellenwert. Parallel zur Modulbauweise realisiert das ABI zurzeit die Gymnasiale Oberstufe in Preungesheim, die Römerstadtschule und die Grundschule im Europaviertel in konventioneller Bauweise.

Gerade in einer Stadt wie Frankfurt müssen neue Schulstandorte einen Beitrag zum innovativen, nachhaltigen Städtebau leisten. Als ein herausragendes Beispiel kann das Ergebnis des Architektenwettbewerbs für den endgültigen Standort des Adorno-Gymnasiums im Westend genannt werden. Der Entwurf, der in den kommenden Jahren umgesetzt wird, ist ein Beispiel guter, nachhaltiger Baukultur und knüpft somit an die Frankfurter Tradition an.

Auch wenn der Schulbau die Arbeit des ABI im besonderen Maß prägt, ist das Spektrum des jungen Amtes natürlich viel breiter. Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre dieses kleinen Querschnitts unserer täglichen Arbeit. Allen, die einen Beitrag zum Gelingen nicht nur der in der Broschüre aufgeführten Projekte geleistet haben, danke ich sehr herzlich. Ich bin überzeugt: Gemeinsam werden wir das Amt für Bau und Immobilien weiter voranbringen.

Sigrid Eichler, Kommissarische Leiterin



Sigrid Eichler im Kreis von Abteilungsleitern:
Reinhard Kutter, Projektbereich Technik
(links); Stephan Singer, Abteilung Projekt-
beratung (2. v. links); Gerhard Altmeyer,
Abteilung Kommunale Bauten (rechts); Roland
Hatz, Projektbereich Bildung (2.v. rechts)



— Wir sorgen für die Grundlagen

Interview mit Jochen Strack, kommissarischer Stellvertretender Leiter des Amtes für Bau und Immobilien (ABI) der Stadt Frankfurt am Main und Fachbereichsleiter Immobilienmanagement 25.3



Jochen Strack, Fachbereichsleiter Immobilienmanagement und kommissarisch Stellvertretender Leiter des ABI

Herr Strack, wie sind Sie eigentlich Fachbereichsleiter für das Immobilienmanagement der Stadt Frankfurt geworden?

Jochen Strack — Ich habe mein Studium als Volljurist abgeschlossen und danach immer im Immobilienbereich gearbeitet. Erst für die Deutsche Bahn, später dann im Frankfurter Liegenschaftsamt. Und als dieses Amt in das neue »Amt für Bau und Immobilien« integriert wurde, hat man mir die Stelle des Fachbereichsleiters »Immobilienmanagement« angeboten.

Für Außenstehende klingt diese Bezeichnung etwas nebulös. Was genau macht eigentlich das Immobilienmanagement der Stadt? Und wozu braucht Frankfurt das?

Jochen Strack — Wie Sie wissen, besitzt die Stadt viele Immobilien. Beispielsweise Schulen, Kindergärten oder Ämter. Um dieses städtische Grundvermögen kümmern wir uns, soweit nicht andere Fachämter zuständig sind – und zwar nicht unter

technischen oder baulichen Aspekten, das machen andere Fachbereiche im ABI. Sondern in immobilienwirtschaftlicher und juristischer Hinsicht. Wir kaufen und verkaufen kommunale Immobilien und sind auch für An- und Vermietungen sowie Verpachtungen und Überlassungen zuständig. Weitere Felder sind Erbbaurechte und Vorkaufsrechte. Unser Fachbereich ist in zwei Abteilungen mit allen Arten von Grundstücksgeschäften befasst. Wir sorgen also für Rechtssicherheit und die Grundlagen.

Man hat gegenwärtig den Eindruck, dass die Immobiliensituation der Stadt recht angespannt ist.

Jochen Strack — Gewiss. Im Moment suchen alle händelringend nach Grundstücken im Stadtgebiet. Das betrifft private Investoren genauso wie die Stadt. Frankfurt wächst, zählt immer mehr Einwohner, und die Stadt muss die kommunale Infrastruktur und den Bürgerservice gewährleisten. Das ist nicht so einfach: Es gibt in Frankfurt fast keine geeigneten Grundstücke für Bildung und Verwaltung mehr.

Ein weiteres Problem ist der Wohnungsmarkt mit den hohen Mieten, die sich viele Menschen nicht mehr leisten können. Sie haben, wenn ich das richtig sehe, über ihre Vorkaufsrechte und die Milieuschutzregelung Mittel in der Hand, diese Situation zu beruhigen.

Jochen Strack — Das trifft in der Tat zu. Auf der anderen Seite müssen Sie aber auch sehen, dass wir keinen direkten Einfluss auf die Höhe der Mieten nehmen können.

Was dann?

Jochen Strack — Wir können zum Beispiel über die Milieuschutzregelung verhindern, dass es zu Luxussanierungen kommt und aus günstigen Mietwohnungen teure Eigentumswohnungen werden. Man muss allerdings auch sehen, dass in der Öffentlichkeit unsere rechtlichen Möglichkeiten häufig überschätzt werden. So ist etwa unser Vorkaufsrecht an klare Bedingungen geknüpft, und wir können es nur in engen Grenzen anwenden.

Ist unter diesen Vorzeichen die Gründung des neuen ABI überhaupt sinnvoll?

Jochen Strack — Aus meiner Sicht hat das neue Amt, trotz aller Startschwierigkeiten, gerade angesichts der gegenwärtigen Verhältnisse Sinn. Wir werden in Zukunft schneller zu guten Lösungen kommen, weil Schnittstellen unseres kommunalen Immobilienmanagements jetzt in einem Amt angesiedelt sind. Und wenn wir demnächst, wie geplant, in unser neues Gebäude umziehen, wird unser Workflow noch effektiver sein.

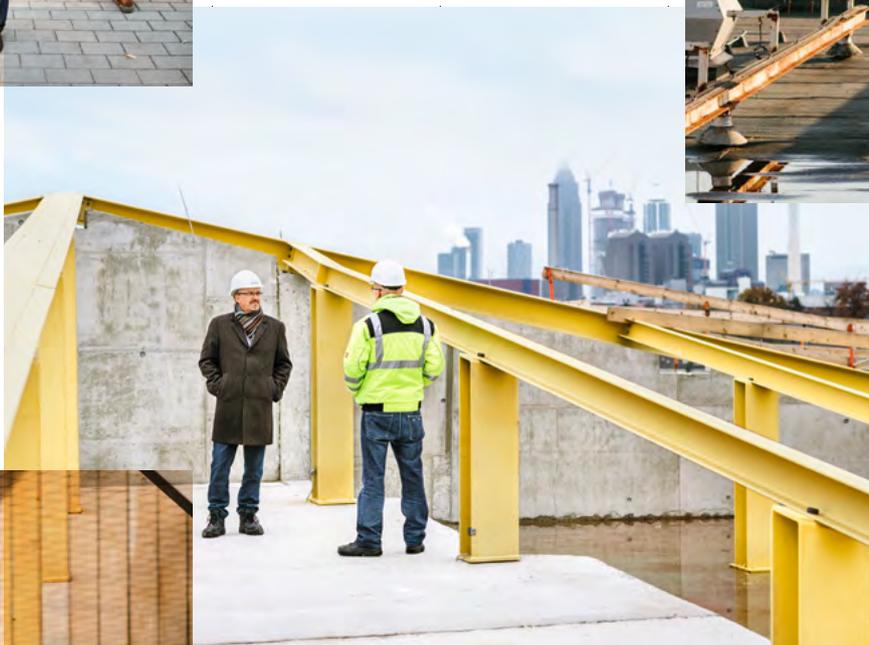
»Wir kaufen und verkaufen kommunale Immobilien und sind auch für An- und Vermietungen sowie Verpachtungen und Überlassungen zuständig. Weitere Felder sind Erbbaurechte und Vorkaufsrechte.«

Jochen Strack

IV —
Frischer Glanz — 40



II —
Guter Kauf — 26



I —
Neuer Start — 18



III — Zeitgemäßer
Wiederaufbau — 32



Aufgaben und Projekte — 16

- I Neuer Start — 18
- II Guter Kauf — 26
- III Zeitgemäßer Wiederaufbau — 32
- IV Frischer Glanz — 40
- V Mit Herzblut — 46



- V —
Mit Herzblut — 46

Blick ins Amt — 52

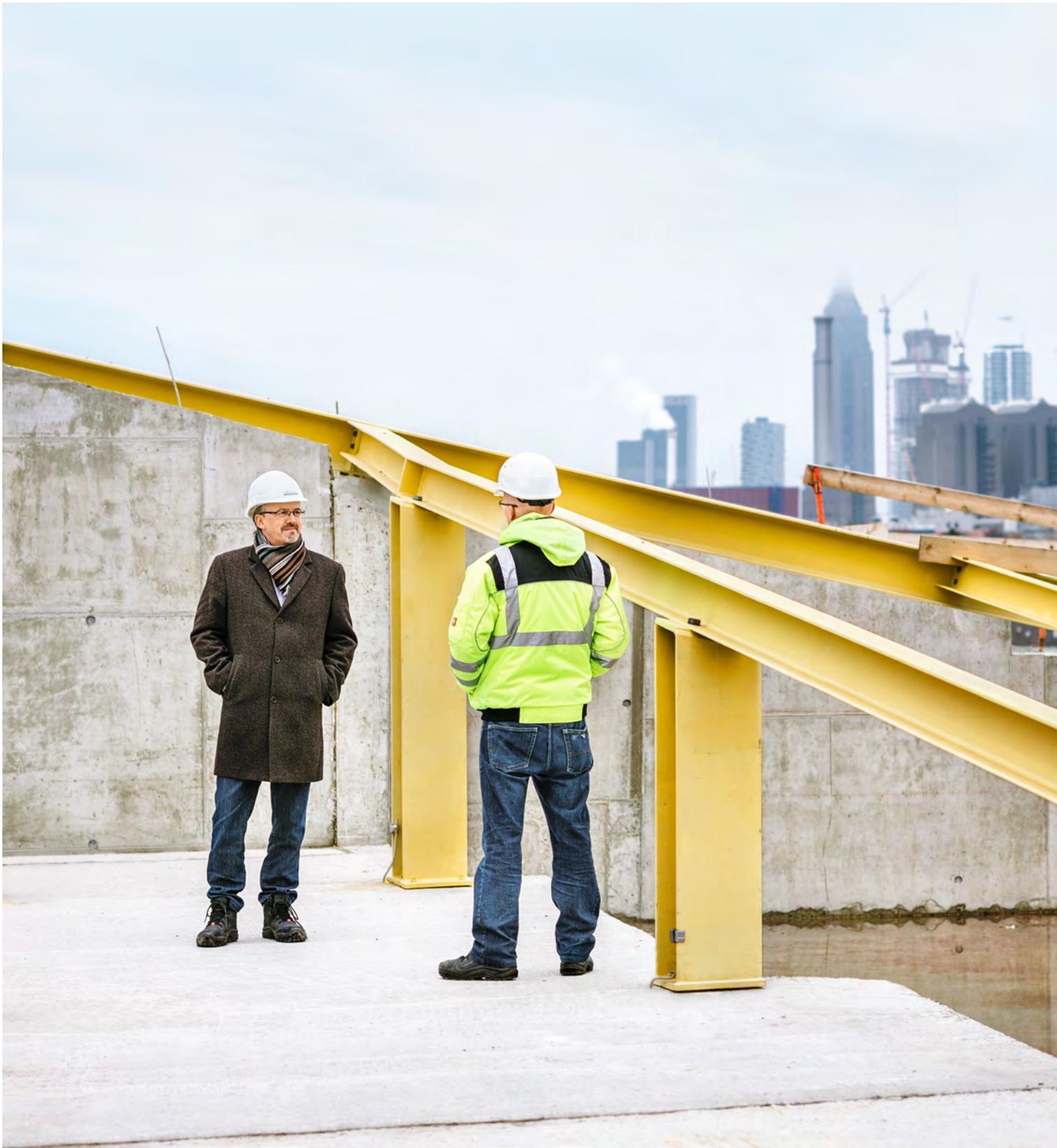
- Schneller bauen — 54
- Dienstleister ABI — 60
- Hätten Sie's gewusst? — 64
- Unsere Organisation — 72
- Kontakt — 73
- Impressum — 74

Aufgaben und Projekte

Das Amt für Bau und Immobilien (ABI) der Stadt Frankfurt deckt ein breites Aufgabenspektrum im Hinblick auf die Immobilien und Liegenschaften der Stadt ab. Es ist in sechs Fachbereiche und vier Stabsstellen untergliedert und mit einer Vielzahl von Projekten befasst.

Zu seinen Kernaufgaben zählen beispielsweise der Neubau und der Unterhalt von Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kitas in Frankfurt. In diesem Fall nimmt das ABI die Rolle eines Betreibers ein, der den Bau bzw. die Sanierung der betreffenden Gebäude kontrolliert und koordiniert, sie anschließend über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg betreut und hierbei für ihren baulichen und technischen Unterhalt inklusive aller Sicherheitsaspekte wie den Brandschutz sorgt.

Ebenso wichtig wie der Bau neuer Gebäude ist der Erhalt des historischen Gebäudebestands der Stadt. So etwa bei älteren Schulen oder historischen Kirchen. Für Bauten wie die Alte Oper oder den Palmengarten, die von anderen Bauherrenämtern betreut werden, wird das ABI als Dienstleister tätig. Hier wie dort müssen die Anforderungen einer modernen Sicherheits- und Gebäudetechnik mit denen des Denkmalschutzes in Einklang gebracht werden.





Neuer Start

Auf dem ehemaligen Rennbahngelände im Süden von Frankfurt entsteht das neue Leistungszentrum des Deutschen Fußball-Bunds. Das ABI war über seinen Fachbereich Immobilienmanagement an der Umsetzung dieses Projekts wesentlich beteiligt.

— Zur Vorgeschichte

Der Deutsche Fußball-Bund (DFB) ist der Dachverband von 26 deutschen Fußballverbänden und mit mehr als sieben Millionen Mitgliedern der größte nationale Sportfachverband der Welt. Seinen Sitz hat er in Frankfurt am Main. Zu den zentralen strategischen Maßnahmen, die der DFB für die weitere Zukunft des deutschen Fußballs ins Auge fasste, zählte der Aufbau eines nationalen Leistungszentrums. Die Frage war nur, wo diese neue Sportakademie entstehen soll. Natürlich hatten die Verantwortlichen im Verband die Hoffnung, dass Frankfurt auch die Heimat des geplanten Leistungszentrums werden könne. Doch klar war auch: Die Grundstückssituation in der Mainmetropole ist angespannt. Man befand sich zudem in einem starken Wettbewerb mit anderen deutschen Kommunen, die diese Einrichtung gern in ihrer Stadt etabliert hätten. Im Jahr 2015 war Frankfurt bereits bei der Ansiedlung des Deutschen Fußballmuseums unterlegen, das nach Dortmund vergeben wurde, einer Stadt, die aus Frankfurter Sicht eine deutlich geringere Affinität zu Fußball aufweist. Die Grundstückssuche durch das damalige Liegenschaftsamt war also nicht einfach – aber mit dem Areal der damaligen Pferderennbahn in Niederrad konnte eine Fläche definiert werden, die den Wünschen und Interessen beider Seiten gerecht wird.

Insgesamt musste das ABI in dieser Sache 19 Gerichtsverfahren führen, die die Stadt mit einer Ausnahme, die für den Ausgang des Verfahrens nicht von Bedeutung war, alle gewann.



Abriss der Renn-
bahntribüne
(oben) und des
»Sarottihouses«
(links)

Eine komplexe Aufgabe —

Die Gespräche zwischen der Stadt Frankfurt und dem DFB über den Sitz der zukünftigen Fußballakademie begannen 2013. Da die Stadt ein vitales Interesse daran hatte, den DFB in Frankfurt zu halten, schlug sie zwölf Grundstücke vor, deren Eignung geprüft wurde. Nachdem zunächst ein Standort am Stadion präferiert worden war, stellte sich das Grundstück der Frankfurter Rennbahn schnell als Favorit heraus. Es stand im Eigentum der Stadt und war zu dieser Zeit an den Rennbahnbetreiber Hippodrom GmbH vermietet, der seinerseits eine Reihe von Untermietverträgen abgeschlossen hatte, unter anderem mit dem Frankfurter Renn-Klub e.V., einem zwei-

schenzeitlich insolventen Pferdesportverein. Die Lage dieses Grundstücks war für den neuen Zweck ideal: eine optimale Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, ganz in der Nähe der DFB-Zentrale gelegen und eine Grundstücksgröße, die allen Anforderungen des Fußballverbands genügte. Es gab allerdings ein rechtliches Problem: Der Mietvertrag mit der Hippodrom GmbH war bis 2024 befristet und bis dahin nicht einseitig kündbar, das Grundstück deshalb in absehbarer Zeit nicht frei verfügbar. Da der Pferderennbetrieb in Frankfurt seit Jahren ohnehin defizitär war und die Stadt den Bau der DFB-Akademie auf dem Rennbahngelände umsetzen wollte, entschloss sich der Magistrat im Oktober 2014 zu einem radikalen Schritt.



Bauarbeiten
an der neuen
Sport-Akademie
des DFB

Die Stadt Frankfurt am Main erwarb die Gesellschaftsanteile der Hippodrom GmbH, beendete als neuer alleiniger Gesellschafter den mit ihr bestehenden Hauptmietvertrag einvernehmlich und schloss einen Erbbaurechtsvertrag mit dem DFB. Gegen die daraus folgende Kündigung der Untermietverträge legte der Frankfurter Renn-Klub Rechtsmittel ein. So kam es zu einer ganzen Reihe von Prozessen, in denen die Stadt Frankfurt zunächst durch das Liegenschaftsamt und ab November 2017 durch den Fachbereich Immobilienmanagement des Amtes für Bau und Immobilien und seinen Leiter, den Volljuristen Jochen Strack, vertreten wurde.

Die juristischen Streitigkeiten zogen sich über mehrere Jahre hin und gingen teilweise bis in die letzte Instanz beim Bundesgerichtshof (BGH). Auch ein wettbewerbsrechtliches Verfahren bei der Europäischen Kommission in Brüssel wurde angestrengt.

Insgesamt gab es 19 Gerichtsverfahren, die die Stadt – mit Ausnahme einer frühen einstweiligen Verfügung des Renn-Klubs, die für das weitere Verfahren jedoch nicht von entscheidender Bedeutung war – alle gewann. Das Oberlandesgericht Frankfurt entschied schließlich im Herbst 2017 letztinstanzlich, dass der Renn-Klub das Gelände an die Stadt übergeben musste, sodass am 21. September 2017 die Räumung vollstreckt werden konnte. Im April 2018 entschied der BGH ein letztes Mal zugunsten der Stadt Frankfurt, und der Renn-Klub musste seine Ansprüche auf das Gelände endgültig aufgeben. Lediglich das sogenannte Sarottihaus wurde 2017 nicht an die Stadt übergeben. Es stand im Eigentum der Mutter des Vereinsvorsitzenden, und es waren zwei weitere Verfahren notwendig, bevor auch dieses letzte Relikt der Rennbahn im September 2019 entfernt werden konnte. Parallel zu den juristischen Auseinandersetzungen wurde im Umfeld des Renn-Klubs ein Bürgerentscheid mit dem Ziel initiiert, die Rennbahn zu erhalten. Da die Initiative jedoch das gesetzlich vorgeschriebene Zustimmungsquorum nicht erreichte, scheiterte auch dieser Versuch. Nach der Übernahme der Fläche wurde sehr schnell der Abbruch der ehemaligen Rennbahntribüne durch den Fachbereich Projektmanagement in die Wege geleitet und die Fläche konnte schließlich im März 2019 vertragsgemäß an den DFB übergeben werden.





Viel Platz für den
Fußball: Blick in den
Rohbau der neuen
DFB-Sport-Akademie

Bereits vor der Räumung der Rennbahn im September 2017 hatte der DFB in enger Abstimmung mit der Stadt einen Architektenwettbewerb zur Gestaltung der neuen Fußballakademie angestoßen. Gewinner dieses Wettbewerbs wurde der Entwurf des Büros kadawittfeldarchitektur. Zur Akademie gehören Schulsportanlagen, ein Athletenhaus, drei Naturrasenplätze, ein Kunstrasenhallenfeld, mehrere kleinere Fußballfelder und eine Mehrzweckhalle. Die Grundsteinlegung fand im September 2019 statt. Da das Grundstück der ehemaligen Rennbahn viel Platz bietet (es gab im Inneren der Bahn noch einen Neun-Loch-Golfplatz), wird auf dem nördlichen Teil des Geländes eine neue Parkanlage entstehen, wodurch die biologische Diversität in Frankfurt weiter gefördert wird. Der Bürgerpark Süd kombiniert alte und neue Landschaftselemente wie den vorhandenen gewachsenen Baumbestand und den ökologisch wertvollen Sandmagerasen des ehemaligen Golfplatzes mit einem bereits vorhandenen Teich und ergänzt das neue Angebot durch Sport- und Freizeiteinrichtungen für die ganze Familie.

Fußballakademie und Bürgerpark

II —

Guter

Kauf



Mit dem Ankauf eines Grundstücks am Ben-Gurion-Ring durch den Fachbereich Immobilienmanagement des Frankfurter Amts für Bau und Immobilien schafft die Stadt langfristig die Grundlage für den Bau einer neuen Schule.



— Wachsender Bedarf an Grundstücken

Dieses Büro-
gebäude wird in
Zukunft einer
neuen Schule
weichen



Frankfurt am Main wächst, und seine Bevölkerungszahl steigt nach wie vor mit jedem Jahr. Das hat direkte Folgen: Überall wird gebaut, es entstehen ganze neue Stadtteile, und auch die vorhandenen Siedlungszonen werden nach und nach verdichtet und immer intensiver bebaut. Durch diesen Boom ergeben sich allerdings auch wachsende Anforderungen an die Stadt und ihre Verwaltung: Mehr Menschen bedeuten mehr Familien und mehr Kinder, für die Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen vorgehalten werden müssen. Ungeachtet der angespannten Grundstückssituation in Frankfurt – es herrscht bekanntermaßen seit Jahren eine ungewöhnlich starke Nachfrage auf dem Immobilienmarkt – ist die Stadt ständig auf der Suche nach geeigneten Grundstücken im

Stadtgebiet, die für ihren Service und die städtische Infrastruktur genutzt werden können, auf die ihre Bürgerinnen und Bürger einen rechtlichen Anspruch haben. Für den Ankauf solcher neuen Grundstücke ist der Fachbereich Immobilienmanagement im Amt für Bau und Immobilien (ABI) zuständig, und diese Aufgabe ist angesichts des harten Wettbewerbs auf dem Markt alles andere als einfach: Es wird zusehends schwieriger, an geeignete Grundstücke zu kommen, und im Gegensatz zu vielen privaten Investoren ist die Stadt weder willens noch in der Lage, überhöhte Preise für einen Bauplatz zu bezahlen.

Mehr Menschen bedeuten mehr Familien und mehr Kinder, für die die Stadt Einrichtungen wie Kitas und Schulen vorhalten muss.

Daher traf es sich gut, dass die SEB, ein skandinavisches Kreditinstitut beschlossen hatte, sich aus ihrem Verwaltungssitz am Ben-Gurion-Ring 172-174 zurückzuziehen, und der Grundstückseigner, ein Hamburger Immobilienunternehmer, das Gebäude am Markt anbieten musste. Zunächst war eine Anschlussvermietung geplant. Der Eigentümer entschloss sich jedoch nach längeren Verhandlungen dazu, an die Stadt Frankfurt am Main zu verkaufen. Der Vorteil einer solchen Transaktion: Sie verläuft vergleichsweise unkompliziert und vor allem auch schnell, weil von vornherein sichergestellt ist, dass die Stadt – anders als ein privater Projektentwickler – in der Lage ist, die damit verbundenen finanziellen, rechtlichen und baulichen Auflagen gewissermaßen aus dem Stand heraus zu erfüllen. So ist das Grundstück am Ben-Gurion-Ring inzwischen Eigentum der Stadt, die plant, hier in Zukunft eine neue Schule zu errichten.

Glücksgriff am Ben- Gurion-Ring

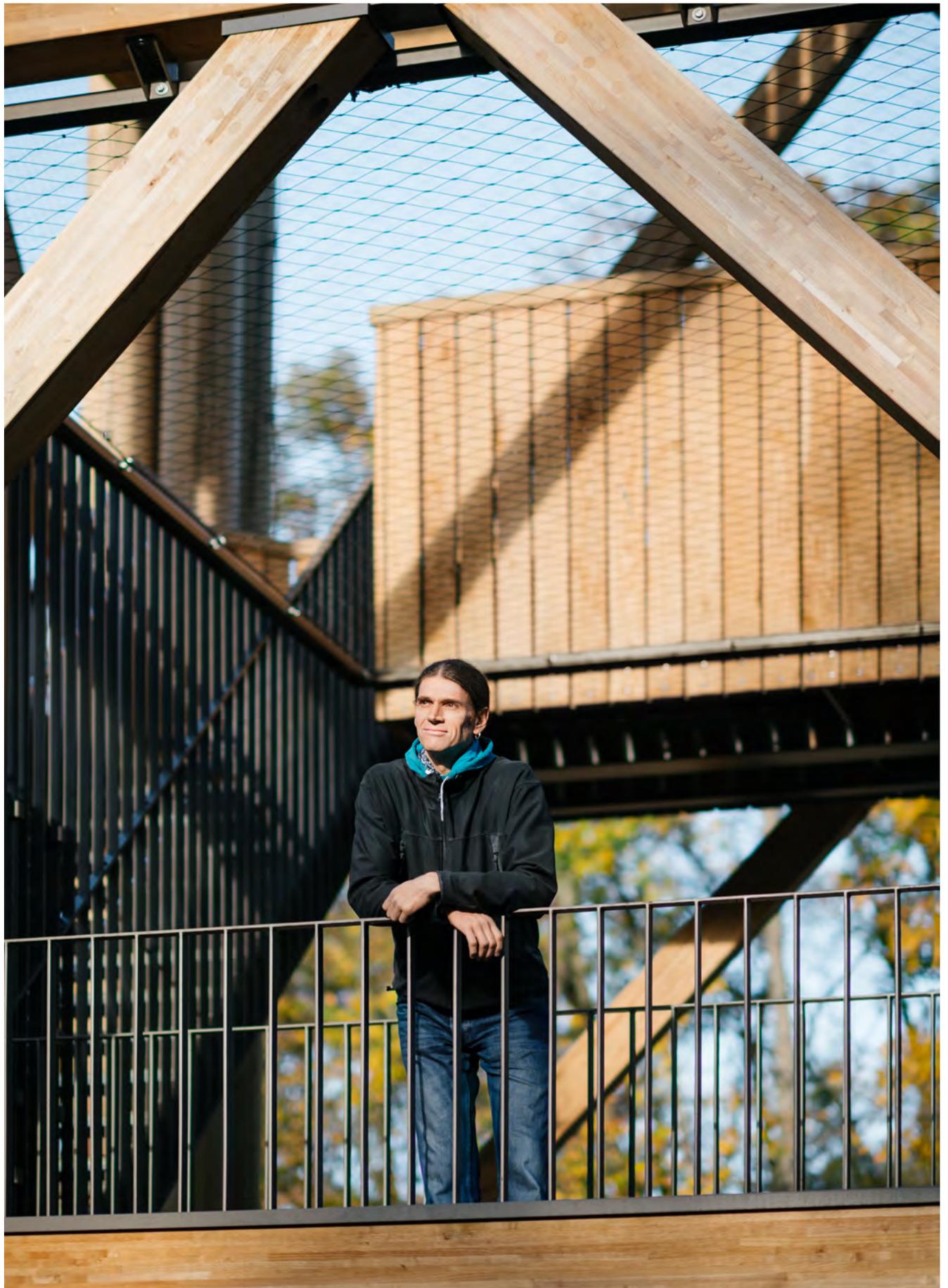


Für das Immobilienmanagement der Stadt im ABI tätig und für das Projekt zuständig: Anika Waider (rechts) und Patrick Mäder (links) aus dem Projektmanagement

III —

Nach der vollständigen Zerstörung des alten Goetheturms infolge eines Brandanschlags wurde dieses Frankfurter Wahrzeichen weitgehend originalgetreu rekonstruiert. Der neue Turm ist eine zeitgemäße Holzkonstruktion, die nach neuesten Vorschriften, Vorgaben und Verfahren geplant und errichtet wurde.

Zeitgemäßer Wiederaufbau





Der neue Goetheturm: Originalgetreue Rekonstruktion mithilfe zeitgemäßer Methoden und Verfahren

Es war ein Schock für Frankfurt: In der Nacht zum 12. Oktober 2017 fiel der in Holzbauweise errichtete Goetheturm, ein Wahrzeichen der Stadt und ein erstrangiges Identifikationssymbol für seine Bürgerinnen und Bürger, einem bislang nicht geklärten Brandanschlag zum Opfer. Der Turm brannte vollständig bis auf das Betonfundament ab.

Die Frankfurterinnen und Frankfurter lieben ihren Goetheturm. Und viele kennen ihn als Ausflugsziel im südlichen Stadtwald in der Nähe des Sachsenhäuser Landwehrwegs von Kindesbeinen an. Der Aussichtsturm ist nach dem größten Sohn der Stadt, dem Dichter Johann Wolfgang von Goethe, benannt, und war von Anfang an aus Holz erbaut. Er bietet einen einmaligen Panoramablick auf Frankfurt, seinen historischen Kern und seine Skyline und weite Sicht bis in den Taunus. Keine Frage: Mit dem hölzernen Aussichtsturm verbunden und verbinden sich starke Emotionen. Ob ein Mensch – hier ge-

boren oder irgendwann einmal zugehört – sich als »echter Frankfurter« oder »echte Frankfurterin« bezeichnen darf, entscheidet sich nicht zuletzt am Goetheturm. Kennt er oder sie dieses hölzerne Wahrzeichen, ist das eine Art von Legitimationsausweis für eine authentische Bürgerschaft. Hier zeigt sich über alle sozialen Schichten, gesellschaftliche Positionen oder Altersstufen hinweg, wer wirklich dazugehört. Vor diesem emotional und symbolisch aufgeladenen Hintergrund ist auch klar, weshalb gerade der Brandanschlag die Stadt ins Mark getroffen hatte. Und es erklärt auch, weshalb sich

Die Katastrophe

nicht nur die Stadtpolitik, sondern auch zahlreiche Bürgerinnen und Bürger alsbald für einen Wiederaufbau aussprachen. In einer Online-Umfrage der Stadt votierten 78 Prozent der Teilnehmerinnen und Teilnehmer dafür, den Goetheturm so originalgetreu wie möglich wieder aufzubauen. Infolgedessen wurde das neu gegründete Amt für Bau und Immobilien der Stadt Frankfurt am Main von dem für den Turm zuständigen Grünflächenamt der Kommune damit beauftragt, die hierfür nötigen Konzeptentwicklungen und Planungen sowie den anschließenden Neubau des Goetheturms zu koordinieren und zu kontrollieren. Als Projektleiter für diese anspruchsvolle Aufgabe wurde vom Amt der gelernte Architekt Volker Braun bestimmt.

Einmaliger Blick auf
Skyline und Taunus:
Projektleiter Volker
Braun kann zufrieden
sein



Aufgabe des Projektleiters war es, auf eine möglichst vorbildgetreue Rekonstruktion des abgebrannten Goetheturms hinzuwirken. Daher waren einige grundsätzliche Kriterien von Anfang an gesetzt: Es sollte wiederum eine Holzkonstruktion mit vier mal vier runden Eckstützen entstehen, und auch die Maße und damit die Proportionen des Turms sollten erhalten bleiben – eine Höhe von 43,3 Metern und ein quadratischer Grundriss mit einer Grundrisskantenlänge von 9,3 Metern. Auch die Dimensionen der Aussichtsplattform mit ihrer Grundfläche von 7,0 × 7,0 Metern lehnen sich an das Original an. Dieses Vorbild, der zweite Goetheturm von 1931 (einen ersten

— Die Entstehungs- geschichte

Turm gab es laut Wikipedia ab 1867), hatte trotz Wind und Wetter die Jahrzehnte seit seiner Eröffnung erstaunlich gut überstanden, und musste erst wieder in den Jahren 2010 – 2014 saniert werden. Dabei zeigte sich allerdings auch, dass die alte Holzkonstruktion nicht gerade wartungsfreundlich konzipiert worden war. Ein Grund für die lange Lebensdauer des alten Turms war die Tatsache, dass die Holzelemente mit – letztendlich giftigem – Teeröl imprägniert worden waren. Dieses Verfahren ist jedoch aus ökologischen Gründen heute nicht mehr anwendbar und hochgradig gesundheitsschädlich. Angesichts dieser Sachlage musste also ungeachtet des Auftrags einer möglichst originalgetreuen Rekonstruktion eine zeitgemäße Lösung gefunden werden, die allen Anforderungen an Lebensdauer, Wartungsfreundlichkeit und Gesundheitsschutz genügt und darüber hinaus auch finanzierbar war. Ein Teil der absehbaren Baukosten »im niedrigen einstelligen Millionenbereich« wurde über Spenden abgedeckt, der größere Teil von der Versicherung übernommen. Davon unabhängig liegt es selbstredend im Interesse der Stadt und des ABI, dass das vorgesehene Budget auch in diesem Fall eingehalten wird.

In einer Online-Umfrage der Stadt votierten 78 Prozent der Bürgerinnen und Bürger für einen originalgetreuen Wiederaufbau des Goetheturms.



Da eine Imprägnierung des Holzes nicht mehr infrage kam, entschlossen sich die mit der Rekonstruktion betrauten Experten für die Verwendung von Edelkastanie aus Südeuropa, die sehr witterungsbeständig ist und sich vergleichsweise einfach bearbeiten lässt. Neben der Edelkastanie, aufgrund derer der neue Turm farblich etwas heller wirkt, kamen auch Eiche und Stahlelemente zum Einsatz. Da vermehrt Metallknoten sowie tragende Querträger und Treppenwangen aus Stahl verbaut wurden, wird es in Zukunft einfacher sein, Holzelemente, falls nötig, auszutauschen. Da die Verwendung von Edelkastanie in Deutschland bisher nicht üblich war, arbeitete Projektleiter Braun eng mit der Materialprüfungsanstalt (MPA) in Stuttgart zusammen, auf Grundlage der von dieser Einrichtung angestellten Untersuchungen stimmte die oberste Hessische Bauaufsicht der Verwendung von blockverleimter Edelkastanie dann in Form einer vorhabenbezogenen Bauartgenehmigung zu. Der neue Turm entstand nicht mehr im klassischen Zimmerbau, sondern wurde mit neuen Fertigungsmethoden errichtet. Federführend war hier ein Holzbaunternehmen aus dem Südschwarzwald, das die einzelnen Holzelemente in seinem Werk mithilfe von CNC-Maschinen vorfertigte und dann per Lkw zum eigentlichen Aufbau in Richtung Frankfurt schickte. Aufgrund dieses modernen Fertigungsverfahrens war vor Ort dann ein ungewöhnlich schneller Bau möglich.

Als weiterer Vorteil erwies sich, dass das vorhandene alte Fundament aus Beton durch den Brandanschlag nicht nachhaltig beschädigt wurde und zumindest teilweise für die Rekonstruktion verwendet werden konnte. Der Eingangsbereich zum Turm wurde eingezäunt und es wurden neue Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen getroffen. Abends wird die Zugangstür dann abgeschlossen. Während der kurzen Bauzeit war die Anteilnahme der Frankfurter Bürgerinnen und Bürger ungewöhnlich groß. Projektleiter Volker Braun: »Die Mitarbeiter der Holzbaufirma erzählten mir, so etwas hätten sie noch nie erlebt. Sie wurden von der Bevölkerung beklatscht, beköstigt, gefeiert, und eigentlich sei es doch schade, dass sie so schnell ihre Arbeit hätten erledigen können. Sie wären gerne noch etwas länger geblieben.« Die Arbeiten am neuen Turm wurden noch 2020 abgeschlossen, und 2021 findet die allseits ersehnte Neueröffnung statt.

— Die Rekonstruktion



IV —

Frischer Glanz

Die Frankfurter Elisabethenschule aus dem Jahr 1908 ist ein Beispiel dafür, wie dank Sachverstand und Engagement von Experten, Architekten, Baugutachtern, Denkmalschutz und Fachfirmen ein historisches Schulgebäude zu neuem Leben erwacht.

Die Elisabethenschule zählt zu den renommiertesten Gymnasien in Frankfurt. Einst ein reines Mädchen-gymnasium, wird die Schule heute von circa 850 Schülerinnen und Schülern besucht. Hinzu kommen über 70 Lehrkräfte. Untersuchungen hatten ergeben, dass das historische Schulgebäude nicht den aktuellen Bauvorschriften entsprach und insbesondere die Statik der Decken im Haus problematisch war. Daher wurde eine umfassende Sanierung und Restaurierung ins Auge gefasst. Die Planung und Umsetzung wurde dem Amt für Bau und Immobilien übertragen, das die Architektin Irmgard Vogler (Projektleitung) und die Objektmanagerin Claudia Kirchner mit der anspruchsvollen Aufgabe betraute.



Alte Schule,
frisch restauriert:
Schülerinnen
und Schüler der
Elisabethenschule

— Zur Ausgangslage

Die Lösung

Gelungene Renovierung: Projektleiterin Irmgard Vogler (links) und Objektmanagerin Claudia Kirchner (rechts)

Wie lässt sich ein älteres Gebäude auf moderne Anforderungen einstellen, ohne dabei seinen historischen Charakter zu verleugnen und mit den Vorgaben des Denkmalschutzes in Konflikt zu geraten? Das ist nur in einem Team von Architekten, Fachingenieuren, Gutachtern, Brandschutzexperten, Denkmalschützern und Bauhandwerkern möglich, die miteinander auf Augenhöhe kommunizieren. Sanierung und Restaurierung machten zeitaufwendige planerische Vorbereitungen notwendig, und für die eigentliche bauliche Umsetzung waren nahezu vier weitere Jahre erforderlich. Da das Gebäude während der Bauarbeiten nicht genutzt werden konnte, musste der gesamte Betrieb zunächst in Container auf dem Schulhof und



Das denkmalgeschützte Gebäude ist nun baulich und technisch auf dem neusten Stand, ohne dabei seinen historischen Charakter zu verleugnen

Denkmalschutz
plus innovative
Gebäudetechnik:
Das Ergebnis
überzeugt in jeder
Hinsicht

dem angrenzenden Parkgelände ausgelagert werden. Die Elektro-, Sanitär-, Belüftungs- und Brandschutztechnik wurde sodann auf den neusten Stand gebracht und das Gebäude barrierefrei ausgebaut: Das machte unter anderem den Einbau neuer Aufzüge und zusätzlicher Toiletteneinrichtungen notwendig. Die statisch problematischen Deckenkonstruktionen wurden erneuert, und der Eingangsbereich aufwendig restauriert. Alles in allem überzeugt das Ergebnis auf den ersten Blick. Das Gebäude ist jetzt außen und innen schöner denn je, die Restaurierung ist rundum gelungen, und Sicherheit und Raumkomfort entsprechen modernsten Standards.





Freut sich über
die gelungene
Restaurierung
seiner Schule:
Oberstudiendirektor
Stefan Neureiter



Die Restaurierung ist rundum
gelingen, Sicherheit und
Raumkomfort entsprechen
modernsten Standards.



V —

Die neue Dombaumeisterin der Stadt Frankfurt, Dr. Julia Lienemeyer, betret im Amt für Bau und Immobilien die acht Dotationskirchen der Stadt. Dazu gehört auch der Kaiserdom, der im Fokus ihrer Arbeit steht.

Mit

Herzblut



Nach Vorgaben
des Denkmalschutzes:
Fachgerechte
Sanierung der Dächer
des Domes

Frankfurts Kirchen prägen das Bild der Stadt und sind von besonderem historischem und kunstgeschichtlichem Wert. Durch den Dotationsvertrag von 1830 ist Frankfurt für den Bauunterhalt von acht jahrhundertealten Kirchengebäuden in der Innenstadt verantwortlich. Mit der Planung und Umsetzung der hierzu erforderlichen Maßnahmen ist die Dombaumeisterin Dr. Julia Lienemeyer befasst, die seit 2009 im Dienst des ABl steht: »Historisch wertvolle, denkmalgeschützte Gebäude haben oft eine reiche und komplexe Baugeschichte, die zuvor analysiert werden muss, bevor es um Entscheidungen geht, wie die Bausubstanz erhalten und die Gebäude zugleich an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden können.

Gegenwärtig ist die Dombaumeisterin mit dem Abschluss der Dach- und Fassadensanierung des Frankfurter Kaiserdoms befasst.

Daran sind viele unterschiedliche Instanzen und Experten beteiligt. Sie alle unter einen Hut zu bekommen, sehe ich als eine meiner Kernaufgaben an. Möglich sind solche Lösungen nur in Zusammenarbeit mit meinen Kolleginnen und Kollegen in der Stadtverwaltung, dem Land Hessen, den Kirchengemeinden, den Nutzern und den zahlreichen fachlich beteiligten Planern, Restauratoren und Firmen.«

Die Stadt und ihre Kirchen —



Im Zentrum der
Altstadt: Ein
historisches
Wahrzeichen von
Frankfurt

Gegenwärtig ist die Dombaumeisterin mit dem Abschluss der Dach- und Fassadensanierung des Frankfurter Kaiserdoms St. Bartholomäus befasst, der als Ort der Kaiserkrönungen über die Stadt hinaus historische Bedeutung hat. Dr. Julia Lienemeyer, die in Berlin Architektur studiert und dort mit ihrer Familie längere Zeit gelebt hat, wurde in Frankfurt geboren und hat zu der Stadt und ihrem Dom eine besondere Beziehung: »Ich war schon immer von unserem Dom fasziniert. Von seiner historischen Bedeutung, von seinen architektonischen, städtebaulichen und ästhetischen Qualitäten, von seinen ausgewogenen Proportionen, von dem für die Frankfurter Region typischen roten Sandstein.« Auch aus diesen Gründen ist die Dombaumeisterin mit Herzblut bei der Sache.

Der Dom im Fokus



Frankfurt leuchtet:
Der filigrane Turm des
Doms in festlichem
Glanz

Blick ins Amt —

Mit der Gründung des neuen Amts für Bau und Immobilien der Stadt Frankfurt am Main wurde das kommunale Bau- und Immobilienmanagement neu auf die Füße gestellt. Dazu gehört auch die Einrichtung des neuen Fachbereichs 25.2 Objektmanagement, der die Wahrnehmung der Bauherrenrolle bei eigenen Liegenschaften übernimmt. Für die Vielzahl der Aufgaben und Projekte des Amts stehen nunmehr effiziente organisatorische Strukturen zur Verfügung. Das ABI ist dadurch in der Lage, sowohl die Anforderungen an ein zeitgemäßes Management als auch alle von ihm verlangten Leistungen in Sachen Planung, Umsetzung, Sanierung und Unterhalt der städtischen Gebäude und Liegenschaften zu erbringen.

Schneller bauen —



Beeindruckendes Provisorium:
Der neue Schulcampus Westend
wurde in Rekordzeit in Holz-
modulbauweise errichtet und
überzeugt durch seine Ästhetik,
Architektur, Funktionalität
und Nachhaltigkeit

Der Schulcampus Westend, in dem 2.050 Schülerinnen und Schüler aus zwei Schulen in einem Gebäude in Holzmodulbauweise auf dem für die Universitätserweiterung vorgesehenen Grundstück unterrichtet werden, wurde in Rekordzeit erbaut. Möglich wurde diese innovative und zugleich grundsolide Lösung durch die Gründung einer Stabsstelle 25.S4 »Schulbau beschleunigen« im ABI, die direkt dem Bau- und Bildungsdezernat unterstellt ist.

Neue Schulen für die Stadt



Schulcampus
Westend in Holz-
modulbauweise:
Ein exemplari-
sches und zukunfts-
weisendes Projekt

Frankfurt zählt zu den deutschen Großstädten, die in den letzten Jahren am schnellsten gewachsen sind. Die starke Zunahme der Bevölkerung stellt die Stadt vor die Aufgabe, eine angemessene urbane Infrastruktur zu entwickeln. Hierzu zählt etwa der Bau neuer Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kitas. Nach Einschätzung von Baudezernent Jan Schneider, der unter anderem für das Amt für Bau und Immobilien ABI zuständig ist, werden pro Jahr an die 2.000 neue Plätze für Schülerinnen und Schüler benötigt. Denn Frankfurt ist die deutsche Großstadt mit dem größten Anteil von Kindern und Jugendlichen.

Im Team mit dem ABI
zu einer effizienten
Lösung für seine
Schule: Schulleiter
Adorno-Gymnasium
Mathias Koepsell



— Eine nachhaltige Lösung

Der Schulcampus Westend ist das größte in Holzmodulbauweise errichtete Schulgebäude der Welt. Es wurde in kürzester Zeit geplant und gebaut. Verantwortlich für das Projekt sind in der Stabstelle »Schulbau beschleunigen« Sylvia Wienecke und Klaus Desoi, die in der Projektleitung von Robert Kuhnert, Fachbereich Projektmanagement, unterstützt werden. Möglich wurde die rasche Realisierung des Vorhabens durch ihr intensives persönliches Engagement, zudem aber auch durch eine effiziente Organisation und Kommunikation der kurzen Wege sowie eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Architekten und der Holzbaufirma Erne, da die Bauleistung

Eine rundum gelungene Lösung: Robert Kuhnert (25.51.2 Projektbetreuung Bildung 2; rechts) und Klaus Desoi (25.S4 Schulbau beschleunigen; links)

als GU-Leistung ausgeschrieben worden war. Das Ergebnis ist nach nur 24 Monaten Planungs- und Realisierungszeit in der Tat spektakulär. In dem ästhetisch gestalteten dreigeschossigen Holzgebäude mit zwei innen liegenden Pausenhöfen, das aus 350 in der Schweiz von der Holzbaufirma vorgefertigten Bauteilen zusammengesetzt wurde, sind eine Grundschule und ein Gymnasium untergebracht. Trotz der kurzen Planungs- und Bauzeit wurden nach der Inbetriebnahme nur wenige Mängel verzeichnet. Derzeit ist ein einjähriges Monitoring geplant, um weitere Erkenntnisse zur Bauweise und der hier installierten Gebäudetechnik zu gewinnen. Ein weiterer Vorteil dieser Lösung: Sie ist in vieler Hinsicht nachhaltig. Sollte das Gebäude irgendwann einmal der benachbarten Universität Frankfurt weichen müssen, kann es auf einem anderen Grundstück wiederaufgebaut werden.



Der Schulcampus Westend
ist das größte in Holzmodul-
bauweise errichtete Schulge-
bäude der Welt.



Unterwegs am
Bau: Stadtrat und
Baudezernent
Jan Schneider



Das ABI trägt für zwei Gruppen städtischer Immobilien in unterschiedlichem Maß Verantwortung: als Betreiber oder als Dienstleister. Die im Folgenden vorgestellten Projekte »Alte Oper« und »Blüten- und Schmetterlingshaus Palmengarten« sind Beispiele für Projekte des ABI im Dienstleistermodell.

Dienstleister

ABI

Projektleiter Harald
Leisinger im neuen
»Blüten- und
Schmetterlingshaus
Palmengarten«



Die Aktivitäten des ABl lassen sich in zwei große Gruppen einteilen: Betreibermodell und Dienstleistermodell. Als Betreiber agiert das ABl zum Beispiel bei den Schulen der Stadt: Hier ist es nicht nur für Planung und Bau der Gebäude zuständig, sondern auch für ihren lebenslangen Betrieb – unter anderem etwa für Technik, Energiemanagement und Bauunterhalt. Als Dienstleister wird das ABl im Auftrag anderer Bauherrenämter tätig. Solche Projekte sind in der Regel sehr speziell und stellen hohe Anforderungen an die planerischen und kommunikativen Kompetenzen der ABl-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

— Zwei Modelle

Blüten- und Schmetterlingshaus

Am Anfang des neuen Blüten- und Schmetterlingshauses im Frankfurter Palmengarten steht ein Architektenwettbewerb aus dem Jahr 2008. Aufgrund von Finanzierungsengpässen kam es jedoch erst im Herbst 2020 zur Fertigstellung. Als Projektleiter wurde durch das ABl der Architekt Dipl.-Ing. Harald Leisinger bestimmt. Errichtet wurden ein Blüten- und Schmetterlingshaus mit Eingangsbereich für den Publikumsverkehr sowie Produktionsgewächshäuser für die gärtnerische Nutzung. Die Errichtung von neuen Gebäuden an einem Ort wie dem Palmengarten, der sich über Jahrzehnte hin entwickelt hat, benötigt seitens der Projektleitung eine intensive Kommunikation und enge Zusammenarbeit mit den Fachleuten vor Ort, die dieses Areal wie niemand sonst kennen und über eine Fülle von Informationen verfügen, die an keiner anderen Stelle dokumentiert sind.

Das Team von Projektleiter Jobst Jung ist in der Alten Oper Frankfurt mit der Brandschutzsanierung, der Erneuerung der Gebäude- und Bühnentechnik sowie architektonischen Optimierungen befasst.

Projektleiter Jobst
Jung im neuen Foyer
der Alten Oper



Alte Oper

Die im Krieg zerstörte Alte Oper Frankfurt ging nach ihrem Wiederaufbau 1981 als Konzert- und Kongresszentrum in Betrieb. Das ABI wurde beauftragt, die inzwischen fällige Brandschutzsanierung durchzuführen. Das Team von Projektleiter Jobst Jung ist damit befasst, diese Arbeiten mit der Erneuerung weiterer technischer Anlagen inklusive einer Modernisierung der Bühnentechnik und architektonischer Optimierungen in den Foyers zu verbinden. Das gesamte Projektpaket umfasst aufwendige Arbeiten über einen Zeitraum von zwölf Jahren. Wichtig bei der Umsetzung ist es, die laufenden Arbeiten mit dem Spiel- und Veranstaltungsbetrieb der Alten Oper abzustimmen. Ein Großteil der Arbeiten findet jeweils im Sommer während der achtwöchigen spielfreien Zeit statt.

— Hätten Sie's gewusst?



Pförtnerdienst
im Römer: Auch für
die Beflagung
verantwortlich

»Die Aufgaben des Amts für Bau und Immobilien sind anspruchsvoll und vielgestaltig. Und manchmal auch exotisch, ja geradezu kurios. Die Gründe hierfür liegen häufig in der Vergangenheit: Die Stadt musste irgendwann einmal aus historischen Gründen Verpflichtungen übernehmen und Verträge abschließen – mitunter gelten sie bis auf den heutigen

Tag. Auf der anderen Seite tragen gerade auch die zahlreichen ungewöhnlichen Aufgabenstellungen und Projekte dazu bei, unsere Arbeit interessant und spannend zu machen und uns mit Herausforderungen zu konfrontieren, die es in dieser Form nur bei uns im Hause gibt.«

— Sigrid Eichler,
Kommissarische Leiterin

Sicherheit, Respekt und Freundlichkeit —

Der Pförtnerdienst der Stadt wird vom ABI betreut

Beim Betreten eines öffentlichen Gebäudes in Frankfurt ist oft das Pfortenpersonal der erste Ansprechpartner. Gleichgültig, wer das Haus betritt: Ein Staatsoberhaupt im Römer, Besucher in einem Amt, hilfesuchende Menschen wie zum Beispiel Obdachlose oder wütende Personen, die ihren Weg ins Rathaus oder Amt gefunden haben – sie alle müssen mit Respekt und Freundlichkeit, in bestimmten Fällen auch mit Klarheit und Verbindlichkeit behandelt werden. Von der Öffentlichkeit werden Pförtnerinnen und Pförtnern zumeist nur im Hinblick auf Gefahrensituationen wahrgenommen. Doch das verkennt die Komplexität ihrer Aufgaben. Zudem wird ihr Aufgabenspektrum immer größer. Hierzu zählen etwa das Besuchermanagement, die Bedie-

nung neuer technischer Einlass- und Überwachungssysteme, die Begleitung von mobilitätseingeschränkten Menschen oder die Beflagung von Gebäuden. Betreut werden das Team im Rathaus sowie die Pforten weiterer städtischer Liegenschaften und Ämter (mit insgesamt zehn städtischen Pförtnerinnen und Pförtnern sowie etwa 60 externen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern) durch die Abteilung Sicherheit im ABI unter Leitung von Christiana Mihm.

Mathias Linder ist ein Mann der ersten Stunde im Energiemanagement der Stadt Frankfurt, das er seit 1991 leitet. Durch dessen Aktivitäten konnten seither die Strom-, Heizenergie- und Wasserkosten der städtischen Gebäude signifikant gesenkt werden. Die damit verbundene Reduktion der spezifischen Kohlendioxidemissionen um 52 Prozent sind ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Meilensteine auf diesem Weg waren etwa das Erfolgsbeteiligungsprogramm für die Energiebeauftragten in städtischen Gebäuden (beispielsweise Schulhausverwalterinnen und Schulhausverwalter) sowie die Einführung der Automatischen Verbrauchserfassung für das Energiecontrolling. Auch die in Fachkreisen hochgeschätzten »Leitlinien zum wirtschaftlichen Bauen« sind



— Effektiver Klimaschutz

Das Energiemanagement der Stadt schreibt seine Erfolgsgeschichte fort.

im Energiemanagement entstanden, das heute eine Abteilung im Amt für Bau und Immobilien ist. Nähere Informationen hierzu finden sich auf <https://energiemanagement.stadtfrankfurt.de>. Langfristig arbeitet das Energiemanagement daran, die Gebäude der Stadt Frankfurt bis 2050 klimaneutral zu machen. Mathias Linder: »Um diesen Magistratsbeschluss erfolgreich umzusetzen, wird allerdings zusätzliches Geld und Personal benötigt.«

— Vor Ort

Die Schulhausverwaltungen in Frankfurt werden vom ABI betreut

Die Männer und Frauen, die vor Ort für die Sicherheit und Sauberkeit in den Schulgebäuden verantwortlich sind, unterliegen in Frankfurt der Dienst- und Fachaufsicht des Amts für Bau und Immobilien. Da das ABI über die gesamte Lebenszeit eines Schulgebäudes für seinen baulichen und technischen Unterhalt zuständig ist, liegt es auf der Hand, auch die Schulhausverwaltungen diesem Amt zuzuordnen. Damit das Zusammenspiel zwischen allen Beteiligten reibungslos funktioniert, wurde im ABI-Fachbereich »Objektmanagement« die Abteilung 25.23 eingerichtet, die sich mit Themen rund um die Schulhausverwaltung befasst und von Daniela Marino geleitet wird. Neben ihr können sich die derzeit 196 Schulhausverwalterinnen und Schulhausverwalter in Frankfurt sowie die Schulleitungen und das Stadtschulamt mit ihren Anliegen noch an weitere sechs Sachgebietsleitungen wenden. Um eine Position in der Schulhausverwaltung zu bekleiden, wird ein handwerklicher Ausbildungsabschluss vorausgesetzt. Eine entsprechende Berufserfahrung ist hilfreich. Zu den täglichen Aufgaben der Schulhausverwalterinnen und Schulhausverwalter zählen unter anderem das Öffnen und Schließen des Schulgebäudes, die damit verbundenen Kontrollgänge, die Überprüfung der Reinigungsleistungen von Fremdfirmen, die Ausführung kleinerer Reparaturmaßnahmen bzw. die Beauftragung externer Dienstleister. Sie sind die ersten Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner rund um das Schulgebäude. Neben den handwerklichen Arbeiten fallen auch immer mehr Verwaltungstätigkeiten an.



Schulhausverwaltung in Frankfurt: Selman Almali ist für das Gymnasium Riedberg zuständig und Mitarbeiter des ABI

— Jagdschloss

im Spessart



Wolfsmünster ist ein kleines bayerisches Dorf an der Fränkischen Saale. Sein Wahrzeichen ist ein Schloss, das 1584 im Stil der Spätrenaissance erbaut wurde. Das wunderschöne Gebäudeensemble besteht aus dem zur Saale gewandten Haupthaus mit seiner Treppengiebelfassade, den zur angrenzenden Kirche gehörenden Nebengebäuden, einer Scheune und den Stallungen sowie den terrassenförmig angelegten Gärten, die komplett von einer Ringmauer umgeben sind. Seit 1912 ist das Schloss im Besitz der Stadt Frankfurt am Main, die es zunächst für verschiedene Kinder- und Jugendeinrichtungen nutzte, bevor es ab 1988 an die Regierung des Bezirks Unterfranken zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet wurde. Inzwischen steht es leer und wurde zunächst vom Liegenschaftsamt, seit

Gründung des Amts für Bau und Immobilien vom Fachbereich Objektmanagement betreut, gepflegt und unterhalten und zeitweise zur Vergabe angeboten. Daher ist es auch in einem guten baulichen Zustand. Das Schloss kann grundsätzlich im Erbbaurecht erworben werden, wird jedoch zurzeit nicht aktiv vermarktet. Bei solch einem Gebäude müssen die Vorgaben des Denkmalschutzes berücksichtigt und es muss ein stimmiges Nutzungskonzept umgesetzt werden.

Das ABI betreut das Schloss im bayerischen Wolfsmünster.

Frankfurt besitzt in seinem westlichen Stadtteil Höchst einen großen Barockpalast, dessen Garten bis zur Mündung der Nidda in den Main reicht. Dieses Anwesen wurde ab 1772 im Auftrag der Brüder Bolongaro errichtet, die als Kaufleute und Tabakfabrikanten ein Vermögen gemacht hatten, und heißt daher Bolongaropalast. Die Stadt Höchst erwarb das Gebäudeensemble 1907 und nutzte es als Rathaus und Verwaltungssitz. Seit 1928 ist Höchst ein Stadtteil von Frankfurt, der Kommune diente der Palast seitdem für unterschiedliche Zwecke. In den letzten Jahren wurde offensichtlich, dass die Bausubstanz im Laufe der Zeit stark gelitten hat und das Gebäude baulich und technisch umfassend saniert werden muss. Zudem hatte sich die Stadt dazu entschlossen, den Palast in Zukunft als Museums- und Veranstaltungsort zu nutzen, was zahlreiche Veränderungen nach

sich zieht: Das betrifft beispielsweise eine Ausstellung zum Thema Porzellan, ein Mitmach-Museum zum Stadtteil, Räume für Sonderausstellungen, gastronomische Einrichtungen und ein Kino. Das ABI, das als sachverständige Behörde der Stadt mit der Sanierung des denkmalgeschützten Palastgebäudes beauftragt wurde, betraute mit der Leitung des Projekts die Architektin Irmgard Vogler.

Links: Julia Sack arbeitet für das Immobilienmanagement im ABI und ist für das Schloss in Wolfsmünster zuständig

Leitet das Projekt Sanierung Bolongaropalast: Architektin Irmgard Vogler vom ABI



Frankfurter Schmuckstück —

Der Bolongaropalast in Frankfurt-Höchst muss aufwendig saniert werden.



Kennt sich bestens
aus im Fahnenlager:
ABI-Mitarbeiter
Jörg Titze

Es gibt viele Anlässe, bei denen die Stadt Frankfurt Flagge zeigen muss: so etwa Staatsempfänge, Feier- und Gedenktage, Trauerfälle oder gemeinsam Veranstaltungen mit den Partnerstädten. Dabei zeigen sich das historische Rathaus, der Römer, das umliegende Areal, der Römerberg, und weitere öffentliche Gebäude der Stadt im Schmuck der dafür vorgesehenen Fahnen. Doch wo kommen diese Fahnen eigentlich her? Aus dem Fahnenlager der Stadt Frankfurt, das vom Amt für Bau und Immobilien verwaltet wird. Hier finden sich einige Hundert Fahnen aller Nationen, Bundes-, Landes- und Europafahnen und natürlich die Fahne der Stadt Frankfurt und ihrer Partnerstädte. Auch die fachgerechte Pflege dieser Fahnen obliegt dem Fahnenlager. Grundsätzlich kann sich jede Einrichtung der Stadtverwaltung wie auch jede Bürgerin oder jeder Bürger unter bestimmten Konditionen Fahnen ausleihen. Der Römer hat allerdings Priorität. In Zukunft sollen die Ausleihe und die Bestellung über eine App möglich sein.

— Fahnen für Frankfurt

Das ABI-Fahnenlager ermöglicht
eine korrekte Beflaggung

— Wasserwerk in Mernes

Die Stadt Frankfurt ist
Erbbauberechtigte eines
Wasserwerks im Spessart.



Mernes ist der südlichste Stadtteil von Bad Soden-Salmünster im Naturpark Hessischer Spessart. Wahrzeichen des kleinen Ortes ist das Wasserwerk aus den Jahren 1913/14 – ein authentisches Jugendstil-Industriedenkmal. Die Stadt Frankfurt ist an dieses Wasserwerk durch eine kuriose Vertragskonstruktion gebunden. Ursprünglich wurde es zur Wasserversorgung der Pferde-stallungen eines preußischen Truppenübungsplatzes an der Wegscheide erbaut. Im Gegenzug dazu sah der Vertrag von 1913 (der niemals aufgehoben wurde) eine unbefristete kostenlose Belieferung von Mernes mit Trinkwasser vor. Irgendwann verabschiedeten sich Militär und Pferde, und die Stadt Frankfurt nutzte die Einrichtung seit 1952 zur Wasserversorgung ihres Schulandheims Wegscheide, das auf einem Grundstück der Gemeinde Bad Orb im Erbbaurecht errichtet wurde. Inzwischen wird diese Versorgung über eine andere Leitung bewerkstelligt – doch die Stadt Frankfurt ist immer noch Erbbauberechtigte des mittlerweile denkmalgeschützten Wasserwerks und über den alten Vertrag für die Trinkwasserversorgung von Mernes zuständig. Derzeit wird über eine Aufhebung des Vertrags und eine alternative Nutzung des historischen Gebäudes nachgedacht.

Unsere Organisation

Dezernent für
Bau und
Immobilien,
Reformprojekte,
Bürgerservice
und IT

Stadtrat Jan Schneider
069 212 33106

25.AL
Komm.
Amtsleiterin

Sigrid Eichler
069 212 34036

25.1
Komm. Zentrale
Dienste

Timo Schultheis
069 212 46595

25.2
Objekt-
management

Michaela Grell
069 212 43176

25.3
Immobilien-
management

Jochen Strack
069 212 34437

25.4
Infrastrukturelle
Dienste

Rolf Ritsert
069 212 45912

25.5
Projekt-
management

Sigrid Eichler
069 212 34036

25.6
Technische
Dienste

Walter Arnold
069 212 44617

Kontakt

Service Desk

Florian Kuhnert
069 212 42500

Baugrunderkater, Grundwasser

Felix Fischer
069 212 47003

Dotationskirchen

Dr. Julia Lienemeyer
069 212 39041

Komm. DV, Controlling, Dokumentation

Jürgen Noll
069 212 31464

Energiemanagement

Mathias Linder
069 212 30652

Glocken, Kirchenorgeln und Kirchturmuhren

Claus Gehrling
069 212 35589

Not- und Gefahren-Reaktionssysteme

Reinhard Kutter
069 212 38698

Öffentlichkeitsarbeit

Sandra Dohmen
069 212 70637

Submission

Tanja Schnellbacher
069 212 38941

Städtisches Grundvermögen

Thomas Klee
069 212 31823

An- und Vermietung/Überlassung

Harald Michel
069 212 75480

Impressum

Herausgeber

Magistrat der Stadt
Frankfurt am Main
Amt für Bau und Immobilien
Gutleutstraße 7-11
60329 Frankfurt am Main
www.abi.frankfurt.de

Autoren

Dr. Mike Schwarz

Redaktion

Sandra Dohmen

Mitwirkende

Günter Murr

Konzeption, Gestaltung und Fotografie

Büro Schramm für Gestaltung GmbH,
bueroschramm.de

Bildbearbeitung

Felix Scheu

Lektorat

Michael Köhler

Druckerei

Druck- und Verlagshaus Zarbock
GmbH & Co. KG

Erscheinungsdatum

Februar 2021

Auflage

2.000

Bildnachweis

Sämtliche Fotografien Büro
Schramm für Gestaltung GmbH,
außer: Joachim Stabler
(ABI 25.52.1), Salome Roessler S. 59

Copyright

Stadt Frankfurt am Main, Amt für
Bau und Immobilien, 2021

Alle Rechte vorbehalten

© 2021 Stadt Frankfurt am Main

Der Magistrat und die Autorinnen
und Autoren

Bezugsadresse

Stadt Frankfurt am Main

Amt für Bau und Immobilien

Gutleutstraße 7-11

60329 Frankfurt am Main

Service Desk 069 212 42500

info.amt25@stadt-frankfurt.de

Informationen im Internet

www.abi.frankfurt.de

**Stadt Frankfurt am Main
Amt für Bau und Immobilien
Gutleutstraße 7-11
60329 Frankfurt am Main**

**info.amt25@stadt-frankfurt.de
www.abi.frankfurt.de**