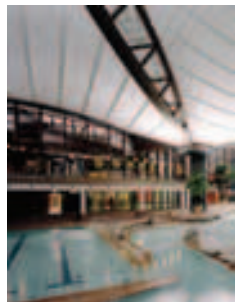
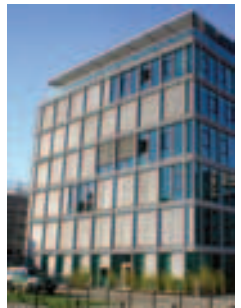


STADT  FRANKFURT AM MAIN
HOCHBAUAMT



Hochbauamt der Stadt Frankfurt am Main – Jahresbericht 2002/2003

JAHRESBERICHT 2002 / 2003

Hochbauamt der Stadt Frankfurt am Main – Jahresbericht 2002 / 2003

3	Grußwort des Baudezernenten, Herrn Stadtrat Franz A. Zimmermann
5	Vorwort des Amtsleiters des Hochbauamtes, Herrn Dr. Hans Jürgen Pritzi
7	Unser Selbstverständnis
8	Bauherr und Hochbauamt - unser Leistungspaket
11	Unsere Aufgaben
18	Ausgewählte Projekte 2002 / 2003
50	Organisation und Finanzen
56	Impressum



Grußwort

Der Jahresbericht 2002/2003 stellt das aktuelle kommunalpolitische Baugeschehen mit den Leistungen des Hochbauamtes vor, wobei die ganze Bandbreite an vielfältigen Projekten, großen und kleinen kommunalen Bauaufgaben, Darstellungen von Wettbewerben sowie auch das Selbstverständnis des Hochbauamtes deutlich wird. Im Interesse der Stadt sind nicht nur die Großbauvorhaben wichtig, sondern gerade auch die vielen kleineren Projekte bis hin zu den Sanierungsaufgaben für unsere Schulen, Sport- und Kultureinrichtungen. Alles aus einer Hand, mit hoher interdisziplinärer Fachkompetenz von der Projektentwicklung bis zum Betreiben der Anlagen, definiert die Aufgabe des Hochbauamtes.

In Zeiten schwieriger Haushaltslage, ungelöster Probleme der Gemeindefinanzierung und weiter steigender Verschuldung der Kommunen macht sich sehr schnell das Urteil breit - oft sogar aus Einzelbeispielen belegbar - die Stadt tue nicht genug an Instandhaltung oder auch Erneuerung ihrer Bausubstanz. Mit dieser Ausgabe eines ersten Jahresberichts wollen wir darlegen, dass unsere städtischen Bauherren, d.h. die Fachdezernate, für die unser Hochbauamt Dienstleistungen erbringt, durchaus die richtigen Prioritäten setzen und andererseits die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Architektur- und Ingenieurbüros HBA (Amt 65) es sehr wohl auch unter dem Joch der personellen Unterbesetzung verstehen, ein hohes Maß qualifizierter Beratung, Planung und Baubetreuung zu bieten.

Im Rahmen des Gesamt-Reformprozesses des Baudezernats wird das Hochbauamt in den nächsten beiden Jahren weitere Schritte der Neuorganisation auf dem Weg zu einem modernen leistungs- und kundenorientierten Betrieb unternehmen. Dabei wird mit dieser Neuorientierung und Neustrukturierung ein ambitionierter Weg des Umbaus beschritten, der Führungskräften und Mitarbeitern ein hohes Maß an Veränderungsbereitschaft abverlangt.

Bauen im Bestand hat in den letzten Jahren immer mehr Bedeutung im städtischen Hochbau erlangt. Im Gesamtlebenszyklus eines Gebäudes werden auch die Bewirtschaftungskosten immer wichtiger. Es ist sicherzustellen, dass die Informa-

tions-, Entscheidungs- und Handlungswege kurz sind und dem Kunden für alle Fragen zu seiner Immobilie jeweils ein kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Ich danke allen Beteiligten, sowohl für das Geschaffene am Bau allgemein wie auch an diesem Jahresbericht - und vertraue weiter auf großes Engagement und den Elan Aller.

Der vorliegende Jahresbericht möge viele interessierte Leser finden und im kommenden Jahr seine Fortsetzung finden.

Franz A. Zimmermann
Dipl. Ing. Architekt
Baudezernat



Mit der Gründung im Jahr 1869 blickt das Hochbauamt der Stadt Frankfurt auf eine langjährige, traditions- und erfolgreiche Arbeit zurück. Für die 20er Jahre stehen stilprägende und zukunftsweisende Arbeiten, die in erster Linie durch den Architekten Ernst May, als Stadtrat für den Bereich Bau und gleichzeitig Hochbauamtsleiter, entstanden sind. Ebenso zu würdigen sind die Werke Martin Elsässers aus dieser Zeit. Diese Epochen des Bauens - von den Aufbauarbeiten und Instandsetzungen nach 2 Weltkriegen, der wirtschaftlichen Prosperität der 70er- und 80er Jahre und des daraus resultierenden Baubooms - begründeten mit einer ganzen Palette an Kulturbauten und beispielhaftem Ausbau sozialer Infrastruktur den hervorragenden Ruf und die internationale Anerkennung des Frankfurter Hochbauamtes. In den 90er Jahren konnte das Hochbauamt mit der Entwicklung kosten- und energiesparender Projekte auf die zunehmende Finanznot der Stadt Frankfurt reagieren, Projekte, die europaweit Anklang fanden und erhebliche Baukosteneinsparungen ermöglichten.

Perspektive

Der Wechsel ins neue Jahrtausend ist nun geprägt von einer Neuausrichtung der städtischen Bauorganisation zu einem effektiven Generalbauversorger der Stadt Frankfurt. Wir befinden uns in einer umfassenden Umstrukturierung mit dem Ziel, zum Wohl der Bürger und des Kunden Stadt aus diesem Prozess gestärkt hervorzugehen. Wir sind überzeugt, dass

- die Optimierung der Geschäftsprozesse in Verbindung mit einer Leistungsstrukturanalyse
- der Ausbau zu einer prozessorientierten Struktur mit hochmotivierten Mitarbeitern
- ein professionelles Bau- und Planungsmanagement
- und die Stärkung des kundenfreundlichen Service- und Dienstleistungscharakters

die Vorteile des Prinzips „alles aus einer Hand, alles in einem Haus“ unterstreichen werden. Ziel ist es, ein städtisches Bauvorhaben im Lebenszyklus von der Projektentwicklung über die Planung und Durchführung bis zur Bewirtschaftung in einer Hand in hoher Qualität wirtschaftlich zu erbringen. Konkurrenzfähigkeit, Kundenorientiertheit, Kompetenz sind unsere Leitbegriffe. Controlling,

Vorwort

Berichtswesen, Kosten-Leistungsrechnung und strategische Unternehmensplanung sind Begriffe, die unser Handeln bestimmen.

Es ist an der Zeit, in einem Jahresbericht die Leistungen des Hochbauamtes zu präsentieren. Wir wollen aufzeigen, wie wir von einer über hundertjährigen Bautradition, die mit den Namen von Martin Elsässer und Ernst May eng verbunden ist, unseren Weg hin zu einem modernen städtischen Dienstleistungsunternehmen im Kontinuum umfassender anspruchsvoller Architekturqualität fortsetzen.

Mit diesem, für die Baujahre 2002 / 2003 erstmalig vorgelegten Jahresbericht möchten wir Ihnen einen Querschnitt unserer Leistungen, die Bandbreite unserer vielfältigen Projekte, unser Denken und Handeln vorstellen. Unser Ziel ist es, Politik, Bauherren und letztendlich dem Bürger die Stärke unserer qualitätvollen Leistungen aus einer Hand zu verdeutlichen und Ihnen unseren Weg im Veränderungsprozess zu einer kundenorientierten zukunftsweisenden Bauorganisation vorzustellen.

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

Über 100 Jahre Bautradition - Der Weg von der Behörde zu einer modernen Bauorganisation

1869	<i>Einrichtung eines Abschnittes „Hochbau“ im Bereich der „Bau-Deputation“</i>
1897	<i>Gründung des Hochbauamtes aufgrund der rasanten Stadtentwicklung mit entsprechenden Großbaumaßnahmen wie z.B. Bau des Schauspielhauses mit den zugehörigen Miethäusern an der Neuen Mainzer Strasse, Bau des Verwaltungsgebäudes (Rathaus) und Schlachthof</i>
bis 1914	<i>Intensive Bautätigkeit bis zum Beginn des ersten Weltkrieges. Es entstehen Bauentwürfe und Kostenvoranschläge für die Großmarkthalle im Osthafengelände sowie für mehrere Schulen</i>
1918-24	<i>In den Jahren nach dem 1. Weltkrieg Durchführung von Notstandsarbeiten aufgrund der prekären Finanzlage der Stadt, Finanzierung aus Reichs- und Staatszuschüssen</i>
1924-32	<i>Wichtigste Aufgabe des Hochbauamtes liegt nun in der Linderung der Wohnungsnot über Notwohnungs- und Wohnungsbauprogramme. Errichtet durch das Hochbauamt entstehen bis Anfang der 30er Jahre ca. 2100 Wohnungen. Entstehung wegweisender und Stil prägender Projekte unter der Führung des Architekten Ernst May, Stadtrat für den Bereich Bau und gleichzeitig Leiter des Hochbauamtes. Aufholung gewaltigen Instandsetzungsbedarfes, vor allem an Schulen, Verwaltungsgebäuden und kulturellen Einrichtungen, z.B. Schauspielhaus, neben zahlreichen Neubauten wie Goetheturm, Kindergärten, Strandbäder der Stadt und der Gestaltung des Mainufers.</i>
30er Jahre	<i>Die baulichen Aktivitäten reduzieren sich in den Folgejahren deutlich aufgrund angespannter Finanzlage und Sparmaßnahmen des Deutschen Städtetages.</i>
6 Nach dem 2. Weltkrieg	<i>Starke Kriegszerstörungen konzentrieren den Wiederaufbau zunächst auf Behelfsmaßnahmen zur Behebung dringender Notstände und umfangreiche Instandsetzungen am städtischen Wohnungsbestand</i>
50er und 60er Jahre	<i>Die zentrale Lage Frankfurts in der Bundesrepublik und die hohe wirtschaftliche Produktivität des Standorts führen nach dem zweiten Weltkrieg in den verschiedensten Bereichen zu einer hohen Zahl von Neu- und Umbauten durch das Hochbauamt (Bebauung Dom-Römer-Bereich mit Technischem Rathaus, Historischem Museum, Tiefgarage Römer, Schlacht- und Viehhof, Waldstadion für die Fußballweltmeisterschaft 1974, Theaterdoppelanlage). Weitere Priorität haben der Neu- und Wiederaufbau von Schulen und die Intensivierung der Bauunterhaltung, auch auf Grund der vielen neu hinzugekommenen Gebäude.</i>
70er und 80er Jahre	<i>In den 70er Jahren werden neben der Fertigstellung des Rebstockbades und der Eissporthalle in erster Linie Grundlagen für große Projekte geschaffen, die in den Jahren von 1980 bis 1990 zur Ausführung kommen. Hierzu zählen u.a. die Alte Oper, das gesamte Museumsufer, die Wiederherstellung der Ostzeile Römerberg, eine große Anzahl von Kindertagesstätten und Schulen und der Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Oper. Das Frankfurter Hochbauamt erreichte in dieser Zeit in seiner Bautätigkeit einen absoluten Höhepunkt und hohe internationale Anerkennung</i>
90er Jahre	<i>Zunehmende Finanznot der Stadt sorgt ab 1993 für empfindliche Spareinschnitte. Einige Großbaumaßnahmen wie z. B. die Gesamtinnenrenovierung des Domes und des Hauptfriedhofes mit dem Krematorium werden realisiert. Die vorhandenen Mittel werden in erster Linie für den Ausbau dringend notwendiger öffentlicher Infrastruktur wie Schulen, Kindertagesstätten und Einrichtungen der Feuerwehr eingesetzt. Der Personalabbau um ca. 120 Stellen (1/3) führt zu einer Optimierungsphase im Hochbauamt. Für den Bereich Kindertagesstätten entwickelt das Hochbauamt das Kosten sparende Projekt „Aus 2 mach 3“, das bundesweit und auch in anderen europäischen Staaten Anklang gefunden hat. Dadurch können erhebliche Baukosten eingespart werden. Die Zeit der knappen Mittel und der sparsamere Umgang mit der Energie stellen eine große Herausforderung für das Hochbauamt dar. Das Entwickeln und die technische Umsetzung von umfangreichen Energiesparkonzepten und -controlling gewinnen an Bedeutung. Von 1994 bis 2000 Durchführung von umfassenden Sanierungen gesundheitsgefährdender Schadstoffe in öffentlichen Gebäuden, z.B. die Asbest-Beseitigung in Schulen und Kindertagesstätten, verbunden mit Gesamt-sanierungen, die ein Bauvolumen von 70 Mio. € erreichen. Ferner werden umfassende PCB-Sanierungen durchgeführt.</i>
Ab 2000	<i>Wesentliche Aufgabenbereiche und Schwerpunkte des Hochbauamtes sind die Durchführung von Schulbauwettbewerben (Schulbauoffensive), das Palmengarten-Gesellschaftshaus und die Modernisierung naturwissenschaftlicher Unterrichtsräume. Neue Einsparerfordernisse, bedingt durch die Haushaltskrise, führen zu einer weiteren großen Einsparungswelle, engen den Handlungsspielraum weiter ein und leiten eine weitere Phase der Optimierung mittels Professionalisierung der Projektabwicklung ein. Die Umsetzung des in den 90er Jahren entwickelten „Aus Zwei mach Drei“ Projektes läuft in großem Umfang und entwickelt sich zum Projekt „Aus Zwei mach Vier“. Neue renommierte Projekte werden in Eigenplanung entwickelt, z.B. die Erweiterung der Otto-Hahn-Schule mit Sporthalle oder das Bürohaus Hafengebäude im Osthafen mit wegweisender Heiz- und Elektrotechnik. Projekte wie die komplette Außensanierung des Doms, die Sanierung des Rebstockbades und die neue Untermaschinerie der Städtischen Bühnen sind hervorzuheben. Die Umsetzung der Auflagen der Sonderbaukontrollen, das Banking-Programm der Bäder, die Modernisierung von DV-Verkabelungen, das Baukastenprinzip Sportbauten und die erste Passivhausschule Riedberg runden das Aufgabenspektrum ab. Seit 2002 Ein umfangreicher Reformprozess wird eingeleitet. Er hat zum Ziel, eine Optimierung der strukturellen, ablauforganisatorischen und betriebswirtschaftlichen Ansätze und eine generelle Neuausrichtung des Hochbauamtes zu definieren. Damit verbunden ist eine kundenorientierte Ausrichtung in der Erstellung, Fortentwicklung, Erhaltung und im Betrieb des Bauens. Im Mittelpunkt steht die qualitätsvolle Architektur nach klaren wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Fit für die Zukunft zu sein, den großen Herausforderungen der Gegenwart gewachsen zu sein, ist unser Anspruch. Beim Bauen im Bestand eine vorausschauende Instandhaltung der Bau- und Haustechnik aufzubauen, dient dem Ziel der Verlängerung der Gebäudenutzungsdauer und des Gebäudebetriebes.</i>

Unser Selbstverständnis

In einer Zeit des Wandels der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Vorstellungen steht die öffentliche Verwaltung vor der großen Herausforderung, die traditionellen Aufgaben der Daseinsvorsorge mit den Anforderungen nach mehr Wettbewerb in Einklang zu bringen. Gleichzeitig bieten neue Steuerungsmodelle die große Chance, mehr Transparenz im Verwaltungshandeln zu schaffen, größere Kunden-Bürgernähe mit mehr Effektivität und mehr Effizienz in der Aufgabenerfüllung und eine stärkere Motivation der Mitarbeiter des öffentlichen Dienstes, auf der Basis gemeinsamer Grundwerte, zu ermöglichen:

Wir sind der zentrale städtische Dienstleister und fachliche Treuhänder der Stadt Frankfurt für die kommunalen Hochbauaufgaben. Als leistungsfähige Bauorganisation für nachhaltiges und kostengünstiges Bauen haben wir hoch qualifizierte Mitarbeiter/innen für alle Fachdisziplinen des Bauens. Neben eigener Planung, Bauleitung und Projektsteuerung arbeiten wir mit freischaffenden Architekten und Ingenieuren zusammen und betreuen den "gesamten Lebenszyklus" städtischer Gebäude von der Projektentwicklung, über Neubau, Erweiterung, Umbau, bis hin zu Erhaltungsmaßnahmen und Abriss.

Unser Ziel ist es, mit den öffentlichen Bauten für die Stadt Frankfurt ein hohes Niveau zeitgemäßer und traditionsbewusster Baukultur zu pflegen. Wir realisieren Architektur von effizienter Funktionalität unter den Aspekten der Wirtschaftlichkeit, Termingenauigkeit und Nachhaltigkeit. Schaffung und Einhaltung hoher Qualitätsstandards und Kundenzufriedenheit sind unser Maßstab.

Bauen ist eine Kulturleistung

Bauen ist eine Kulturleistung, ein Anspruch der Gesellschaft an ihre "Umwelt". Bauleistungen von hoher Qualität und der Erhalt des baukulturellen Erbes stehen für eine bauliche Zukunftssicherung unseres städtischen Gemeinwesens. Öffentliches Bauen muss sich wieder verstärkt als Spiegel der Baukultur und als Lebensauffassung einer Gesellschaft verstehen. Gerade öffentliche Gebäude haben Vorbildcharakter und sind signifikant für die Stadt. Das ganzheitliche städtebauliche Erscheinungsbild und die Gebäudeeinbindung in das räumliche Umfeld spiegeln die Verantwortung des Architekten und der Politik der Bürgerschaft gegenüber wider.

Der Stadtraum als werbewirksamer Standortfaktor

Unser Ziel ist es, die hohe Lebensqualität des Stadtraums Frankfurt zu stärken und unverwechselbare Identifikationspunkte für das städtische Gesamtbild zu schaffen – denn gerade das "Stadt-bild" mit seinen räumlichen und kulturellen Eindrücken gewinnt als weicher Standortfaktor immens an Bedeutung.

Kostenbewusstes Bauen ist ein maßgebliches Kriterium des öffentlichen Bauens.

Die generelle Finanzsituation lässt zu Recht eine besonders zweckgerichtete, wirtschaftliche und sparsame Mittelverwendung erwarten.

Neben Ästhetik und Funktionalität gewinnen Aspekte wie Bauökologie und Nachhaltigkeit unter wirtschaftlichen Aspekten immer mehr an Bedeutung. Die Beurteilung der Folgekosten wird immer wichtiger. Diese hängen in hohem Maße unmittelbar von Heizungs-, Kühllungskosten, Beleuchtungsaufwand, Konstruktion und Ausgestaltung des Gebäudes ab. Qualitätvolles Bauen in Form einer Minimierung der Gesamtkosten in Bau und Betrieb hat daher immer größeren Einfluss auf die Rentabilität des Gesamtprojektes.

Auch hier profitiert der öffentliche Bauherr, die städtischen Ämter und Gesellschaften, immer stärker von fundierten Beratungsleistungen und einem effektiven und engagierten Baumanagement des Hochbauamtes. Wir stellen uns dieser Aufgabe.

Wir bieten Ihnen qualitätvolle Leistungen rund um das Bauen aus einer Hand.

Bauherr und Hochbauamt - unser Leistungspaket

Neue Herausforderungen mit dem Bauherrn in unserem Fokus

Das Frankfurter Hochbauamt hat den zentralen politischen Auftrag, für unsere Bauherren die städtischen Bauten mit maßgeschneiderten Lösungen im Rahmen der gebotenen Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit und mit höchstmöglicher Qualität fristgerecht zu realisieren und zu erhalten. Selbstverständlich möchten wir mit gutem Service auch Kundenzufriedenheit und -bindung ausbauen.

8

Gebäudeplanung	Technisches Gebäude-management	Projektsteuerung	Heizung
Lüftung	Sanitär	Elektrotechnik	Statik
Verträge	Sicherheits- und Gesundheits-schutzkoordination	Projektleitung	Submission
Bauphysik	Fachstelle für historische Bauten	Glocken, Brunnen, Orgeln, Uhren	Termin- und Kosten-management
Energiemanagement	Nachhaltiges Bauen	Beleuchtungsplanung	Nachrichtentechnik
Projektentwicklung	Qualitätsmanagement	Bauberatung	Grundwassermonitoring
Wettbewerbe	Gebäudedokumentation	Bühnentechnik/ Aufzüge	Kunst am Bau

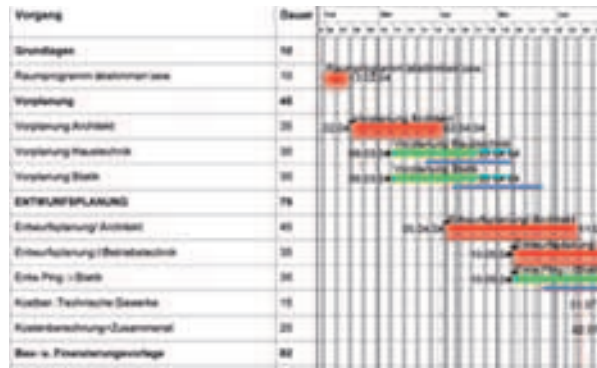


Professionelle Projektentwicklungsarbeit

Als kompetenter und loyaler Partner beraten und unterstützen wir die politische Führung bei der Willensbildung, Zielsetzung und Entscheidungsfindung. Wir liefern umfassende Gesamtkonzepte und ganzheitliche Lösungsvorschläge, wie z.B. standardisiertes, kostengünstiges Bauen bei Kindertagesstätten, Sportbauten, ökologisches Bauen etc. Gerade im Bereich des standardisierten Bauens können wir außerordentliche Erfolge vorweisen. In Zeiten knapper Mittel in den frühen 90er Jahren als "Aus Zwei mach Drei-Prinzip" entwickelt, sind wir heute so erfolgreich, dass wir fast schon von der Maxime "Aus Zwei mach Vier" sprechen können. Das Baukastenprinzip wurde in den frühen 90er Jahren für die Kindertagesstätten entwickelt und verbindet die Möglichkeiten der Vorfertigung mit der individuellen Anpassung an den jeweiligen Bauplatz, das heißt seine Umgebung und städtebauliche Situation. Neben der fast industriellen Produktion ergeben sich die günstigen Kosten auch aus der Ausweitung des Angebotsbereichs wesentlich über die hochpreisige Rhein-Main-Region hinaus. Hinzu kommt die Senkung der Nebenkosten durch die Wiederholungsplanungen. Die Kosten des Systembaus betragen nun 50% der letzten konventionell gebauten Kindertagesstätte, Die Weiterentwicklung des Baukastens führte zu einem kontinuierlichen Qualitätsgewinn bei gleich bleibenden Preisen. Inzwischen sind mehr als 10 Kindertagesstätten nach dem Baukastenprinzip errichtet worden und zwei weitere sind in Planung.

Im Bereich der Sportbauten haben wir aktuell das Baukastenprinzip "Funktionsgebäude für Sportvereine Typ Frankfurt" entwickelt und bereits an mehreren Standorten realisiert. Seine festen Modulgrößen ermöglichen variable Gebäudevarianten und beliebig erweiterbare Gebäudestrukturen. Eine maximale Vorfertigung garantiert auch hier niedrige Baukosten. Um einen wirtschaftlichen Betrieb zu garantieren, wurden die Funktionsgebäude bis auf die Naßzellen in einer äußerst stabilen Holz-Leichtbauweise errichtet, die aufgrund ihres geringen Wärmespeicherverhaltens ein schnelles Aufheizen der nur temporär genutzten Häuser ermöglicht.

Präzision in der Kosten- und Terminplanung



Sparsame, wirtschaftliche und haushaltsmäßige Verwendung der Haushaltsmittel, Kostenschätzungen, Ausschreibungen, Submissionen, Vertragsabschlüsse, Kostenkontrolle und Übergabe von Projekten sind durch die städtische Bauorganisation zu leisten. Im Auftrag des Bauherrn stellen wir dies durch fachkundige Projektsteuerung und Projektleitung sicher. In jeder Phase des Bauens - von der Planung bis zur Abnahme - garantiert das Projektmanagement den professionellen Ablauf, dient als zentraler Ansprechpartner für den Bauherrn und entlastet diesen von der erforderlichen umfangreichen Koordinierung aller Planungsbeteiligten. Unser Ziel ist hier die Stärkung und Verbesserung der interdisziplinären Planung.

Hervorheben möchten wir zum Beispiel die Projekte Rebstockbad, Alte Oper, Bürohaus Hafen, Sporthalle der Otto-Hahn-Schule und die Untermaschinenrie Städtische Bühnen, die in kürzester Zeit und im Kostenrahmen in angemessener Qualität gesteuert wurden.

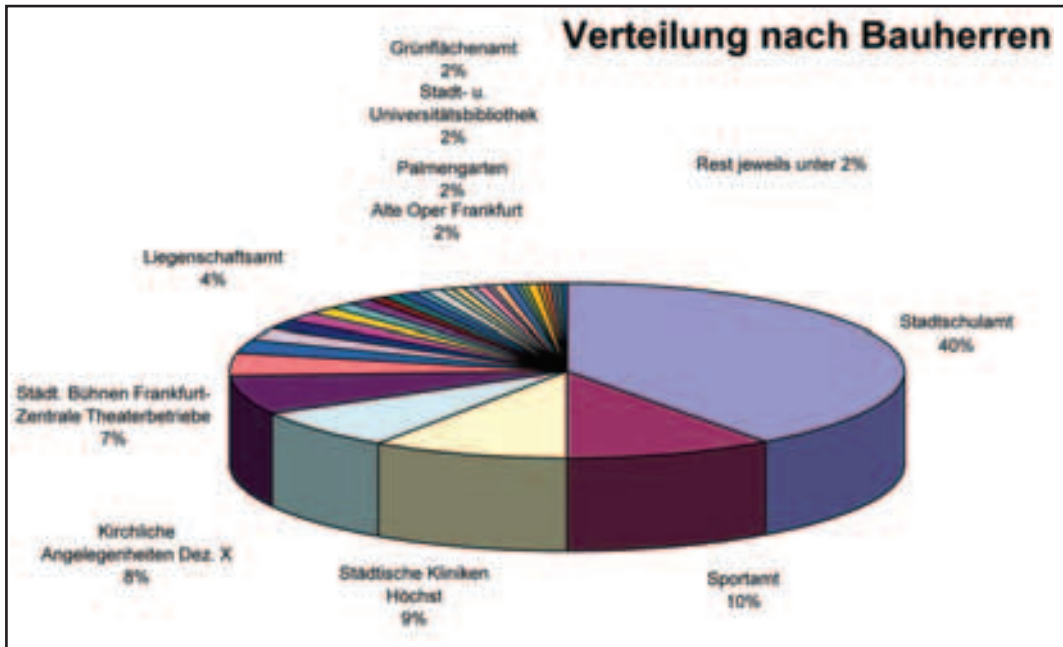
Spezialisten für alle Fachaufgaben

Für sämtliche Aufgaben des Hochbaus stellt das Hochbauamt kompetente Ansprechpartner - von der Technik über Energiemanagement bis zur Statik decken wir alle Bereiche kommunaler Bautätigkeit mit eigenen Fachleuten ab. Zu unserem Know-how gehört die Kenntnis städtischer Strukturen, der Verwaltungsabläufe und einzuhaltender Vorschriften. Auch gesetzliche Vorschriften (VOB/Mittelstandswahrung, Wettbewerbsstreuung für Architekten/Ingenieure), politische Vorgaben, der ordnungsgemäße Umgang mit Zuwendungen der Landesregierung und die Einhaltung der EG-Dienstleistungsvorschrift werden professionell umgesetzt.

Preisverdächtig

Dass wir mit unserer Bandbreite architektonisch anspruchsvoller und wirtschaftlicher Bau- und Betriebsweise auf dem richtigen Weg sind, zeigt uns auch die Würdigung der Hessischen Architektenkammer anlässlich des Tages der Architektur 2003. Mit

- drei Kindertagesstätten verschiedener Bautypen



- der innovativen Planung des Bürogebäudes der Hafengebiete mit seiner neuen energie-sparenden Wärme- und Kühltechnik
- dem Polytechnikum der Ernst-Reuter-Schule II sowie
- der Neugestaltung des Foyers der Stadt- und Universitätsbibliothek

wurden 5 Eigenplanungen des Hochbauamtes für ihre ästhetisch attraktive, aber kostengünstige Baugestaltung als vorbildliche Bauten der Öffentlichkeit präsentiert. Die Zielvorgaben für das kommunale Bauen werden vom Magistrat und Stadtverordnetenversammlung entschieden und festgelegt. Wir unterstützen die Bauherren bei der Präzisierung ihrer Nutzungsvorstellungen und bei der Klärung des Machbaren. Gemeinsam werden Programm, Kosten und Termine als Entscheidungsgrundlagen für ein Projekt erarbeitet. Mit der zunehmenden Tendenz, Architekten- und Ingenieurleistungen an externe Planer zu vergeben, hat die Stadt Frankfurt als Bauherr den "Einkauf" von Baudienstleistungen in Folge auch zu beurteilen. Hierfür sind Qualifikation, Fach- und Sachverstand erforderlich und von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Hochbauamtes zu leisten. Eine ausreichende Zahl von Eigenplanungen, um diese Kompetenz zu erhalten und zu fördern, ist hierzu unabdingbar. Insbesondere kleinere Maßnahmen können von der städtischen Bauorganisation wesentlich wirtschaftlicher erbracht werden als von externen Planern.

Eine effiziente kundenorientierte Serviceeinheit mit dem definierten Kerngeschäft Bauen und Instandhalten ist innerhalb des städtischen Verbundes unverzichtbar.

Das Diagramm zeigt die Verteilung unserer Leistungen nach Bauherren auf. Die Grafik stellt zwar nur eine Momentaufnahme für das Jahr 2003 dar und es gibt zuweilen massive Verschiebungen. Dennoch unterstreicht sie die herausragende Rolle des Stadtschulamtes.

Unsere Aufgaben

Zu unseren Aufgaben und Leistungen gehören Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen einschließlich ihrer betriebstechnischen Anlagen und Tragwerke. Darüber hinaus betreuen wir im Rahmen des technischen Gebäudemanagements ca. 3.300 Gebäude im Auftrag der verantwortlichen Bauherrenzernate und stellen die Sanierung und Bauunterhaltung von Baumaßnahmen unter umweltverträglichen und energiesparenden Vorgaben sicher. Mit einem Auftragsvolumen von ca. 10.000 Aufträgen pro Jahr sind wir als Vertreter von über 100 städtischen Auftraggebern von der Projektentwicklung, über Projektmanagement, Gebäudeplanung, Tragwerksplanung, Gebäudetechnik, Technisches Gebäudemanagement und Energiemanagement für unsere Kunden tätig. Der Umgang mit dem Bestand, das Sanieren, Modernisieren, Bauen im Bestand spielt eine immer größere Rolle.

Über unser umfassendes Gebäudedaten- und Planarchiv sämtlicher städtischen Gebäude und unserer Projektdatenbanken bedienen wir städtische Bauherren, Architekten und Ingenieure.

Zu unseren Aufgabenfeldern zählen Projekte, die wesentlich zum Erscheinungsbild des Stadtraums beitragen. Hier sind beispielsweise der Bau, Unterhalt und die Sanierung von Brunnen zu nennen, das Thema Kunst am Bau, Uhren im öffentlichen Raum oder auch das viel beachtete Beleuchtungskonzept für den Frankfurter Dom und die Projektsteuerung der Mainuferbeleuchtung, die sich derzeit in der Testphase befindet. Aufgaben, bei denen Planungsleistungen von den eigenen Mitarbeitern erbracht werden, liegen im Durchschnitt bei Gebäudekosten bis zu 2,5 Mio.€ und erreichen in besonderen Fällen bis 10 Mio.€. Je nach Auslastungsgrad schwankt der Anteil der an freie Architekten/Ingenieure vergebenen Planungsaufträge zwischen 60 und 90 Prozent. Steuerung und Kontrolle von Kosten und Terminen und ein übergeordnetes Controlling nehmen dabei zunehmend breiteren Raum ein. Eine Mitte der 90er Jahre geschaffene Projektstruktur ermöglicht ein flexibleres Reagieren auf das wechselnde Verhältnis von Planungs-, Bauleitungs- und Projektsteuerungsaufgaben. Die meisten Mitarbeiter/-innen für Neubau, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen können sowohl als Planer, als Bauleiter oder auch als Projektsteuerer eingesetzt werden. Damit kann flexibel auf Auftragschwankungen reagiert werden und statt des hohen Anteils von Projektsteuerungsaufgaben die eigene Planungs- und Bauleitungstätigkeit verstärkt werden.

Im Technischen Gebäudemanagement sind die Abwicklung und das Controlling der Vielzahl von heterogenen Aufträgen und Aufgaben aufgrund des enorm hohen Auftragsumfangs pro Jahr eine besondere Anforderung. Die finanzielle Größenordnung reicht von Kleinstaufträgen bis zu Gesamtanierungen in zweistelliger Millionenhöhe.

Aufgrund der spezifischen Kenntnisse und Anforderungen der Bauherrenämter, sowie der Häufigkeit der Aufgaben im Bereich der Kleinst- und mittleren Aufträge, werden diese vorwiegend in Eigenleistung erbracht. Aufgrund des Stellenabbaus müssen mit Ende der 90er Jahre verstärkt auch Planungsleistungen von kleineren Projekten an freie Architekten und Ingenieure vergeben werden, obwohl die Projektleitung in diesen Fällen keine wirtschaftliche Abwicklung erlaubt.

Unsere Projektabwicklung von Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie von komplexen Sanierungsarbeiten umfasst alle Leistungsphasen der HOAI von der Grundlagenermittlung bis zur Abrechnung.

Aufgabenschwerpunkte:

- Projektentwicklung inklusive Beratung der Bauherren zum Raum- und Funktionsprogramm sowie Machbarkeitsstudien.
- Beratung der Bauherren in speziellen Fragen des Bauens (Stellungnahmen zu Baugesuchen auf benachbarten Grundstücken, Stellungnahmen zu Bebauungsplänen, Untersuchungen der Eignung von Liegenschaften, die angemietet werden sollen usw.).
- Projektleitung und Projektsteuerung im Rahmen von Bauherrenaufgaben inkl. Überwachung und Koordinierung sämtlicher Planungsbeteiligter.
- Vorbereitung und Durchführung von Architektenwettbewerben.
- Aufmaße und Bestandserfassung.
- Planen und Bauen im Bestand.
- Betriebsführung und Optimierung der betriebstechnischen Einrichtungen im Dom-Römerbereich mittels DV-gestützter Gebäudeleittechnik, mit 24 Std. Hotline.
- Energiemanagement.
- Gebäudewirtschafts-Leistungen gemäß GEFMA 100.
- Erstellung und Vorhaltung von Schadstoffkatastern, Asbest, PCB, PAK, ETC, sowie Vorbereitung und Durchführung der Gebäudesanierung.
- Inspektionen von historischen Gebäuden mit Erstellung von Schadstoffkatastern einschließlich Instandhaltungsplanung.
- Beseitigung von Graffiti an öffentlichen Gebäuden, sowie Beratung und Beseitigung bei privaten Häusern.

Sonderbereiche

Energiemanagement

Für die ca. 1.000 Liegenschaften mit städtischer Nutzung verfolgen wir das Ziel, die Energie- und Wasserkosten zu senken und setzen dazu im Wesentlichen drei verschiedene Maßnahmenpakete ein:

- Energiecontrolling
- Betriebsoptimierung
- Investive Maßnahmen

Unter **Energiecontrolling** versteht man die zeitnahe Erfassung, Auswertung und Überwachung der Verbrauchswerte, Kosten und Emissionen für Energie und Wasser. Die Kosten für Heizenergie, Strom und Wasser in den städtischen Liegenschaften liegen derzeit bei ca. 25 Mio. €. In Abbildung 1 ist die Verbrauchsentwicklung für die letzten 12 Jahre dargestellt.

Die Abrechnungsdaten der Versorgungsunternehmen sind für ein ambitioniertes Energiecontrolling häufig untauglich (vielfach nur jährliche Ablesung zu wechselnden Zeitpunkten, verspätete Lieferung). Daher werden die monatlichen Ablesungen der Hausverwalter für ca. 175 Liegenschaften in einer Datenbank erfasst, quartalsweise ausgewertet und im städtischen Internetauftritt veröffentlicht. Da auch die monatlichen Ablesungen nur begrenzte Aussagekraft haben, wird darüber hinaus ein System zur automatischen Verbrauchs-

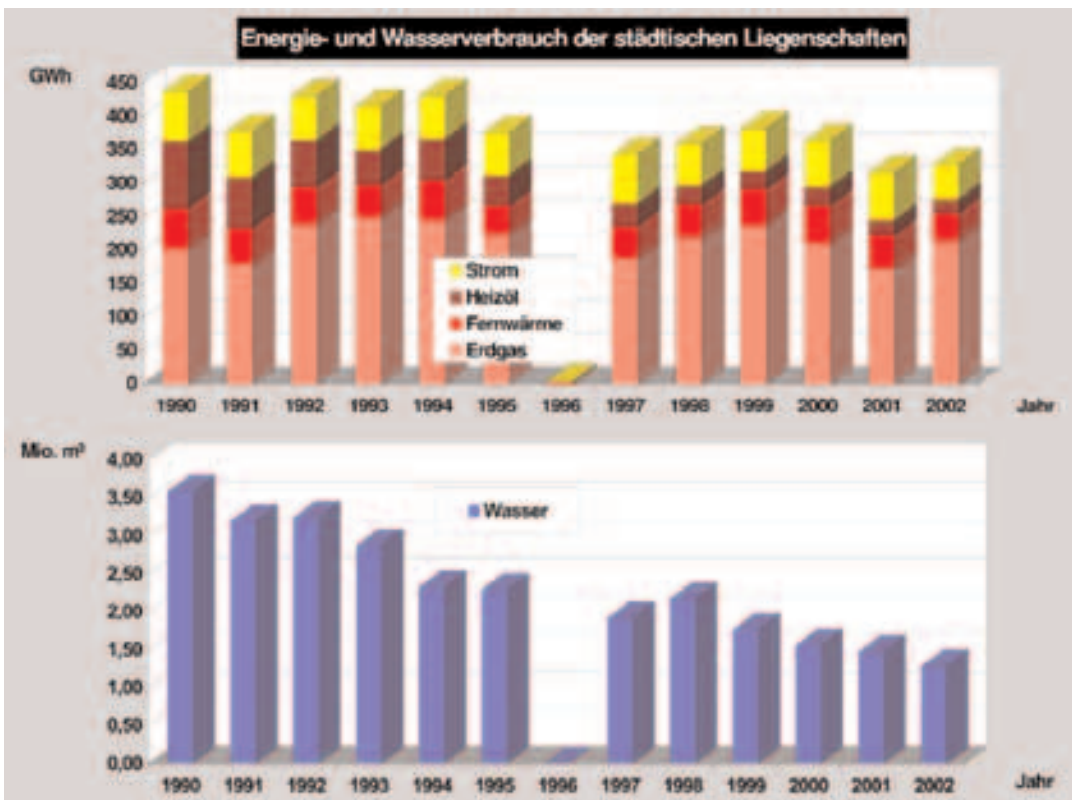
erfassung aufgebaut. Dabei werden die Zähler mit Impulsausgängen ausgestattet und auf Datenlogger aufgeschaltet. Diese Datenlogger speichern viertelstündlich die Verbrauchswerte aller verbundenen Zähler und werden einmal täglich von der Leitzentrale im Hochbauamt ausgelesen. Abbildung 2 zeigt als Beispiel einer Auswertung das Lastprofil einer Schule.

Mit diesem System können z.B. Nacht- und Wochenendaussparungen sowie Leckagen in Wasserleitungen sehr präzise und zeitnah überwacht werden. Derzeit sind ca. 100 Liegenschaften mit ca. 330 Zählern auf das System aufgeschaltet.

Zum Energiecontrolling gehört auch die Überprüfung und Optimierung der Energielieferverträge. Neben den zahlreichen Einzelvertragsüberprüfungen wurden mit der Mainova AG und der Süwag AG Rahmenvereinbarungen zur Stromlieferung abgeschlossen. Dadurch können zusätzlich zu den Strompreissenkungen infolge der Liberalisierung jährliche Einsparungen in Höhe von ca. 800.000 € erzielt werden.

12

Abbildung 1: Entwicklung der Verbrauchswerte für Heizenergie, Strom und Wasser in den städtischen Liegenschaften von 1990 bis 2002



Zur **Betrieboptimierung** gehört die Überprüfung und energiesparende Einstellung von Regelanlagen und Zeitschaltuhren vor Ort. Entscheidend dafür ist eine entsprechende Schulung und Einweisung des Betriebspersonals, welches im Regelfall den liegenschaftsverwaltenden Ämtern untersteht. Daher bieten wir ein Seminarprogramm für Energiebeauftragte an, das an vier Tagen die wichtigsten Kenntnisse in den Bereichen Controlling, Heizenergie-, Strom- und Wassereinsparung vermittelt. Dazu werden umfangreiche Informationsmaterialien zur Verfügung gestellt. Einspartechiken werden anhand von Demonstrationsmodellen eingeübt und Messgeräte leihweise zur Verfügung gestellt. Da die Motivation der Gebäudenutzer und des Betriebspersonals für die Einsparung eine wesentliche Rolle spielt, wurde ferner ein Programm zur Erfolgsbeteiligung für Nutzer entwickelt und vom Magistrat verabschiedet. Danach erhält eine Liegenschaft 50 % der nutzerbedingten Energie- und Wasserkosteneinsparungen. Davon kann die Hälfte als persönliche Prämie an den/die Energiebeauftragten ausgezahlt werden. Die verbleibenden 50 % stehen für investive Energie- und Wassersparmaßnahmen zur Verfügung. In Abbildung 3 sind die über dieses Programm eingesparten Kosten im Jahr 2002 dargestellt.

Der Erfolg einer optimierten Betriebsführung in Verbindung mit einer modernen Regelungstechnik wird auch beim Energie-Management-System im zentralen Rathaus Römer deutlich. Hier wurden im Jahr 2002 ca. 250.000 € gegenüber dem Referenzzeitraum eingespart.

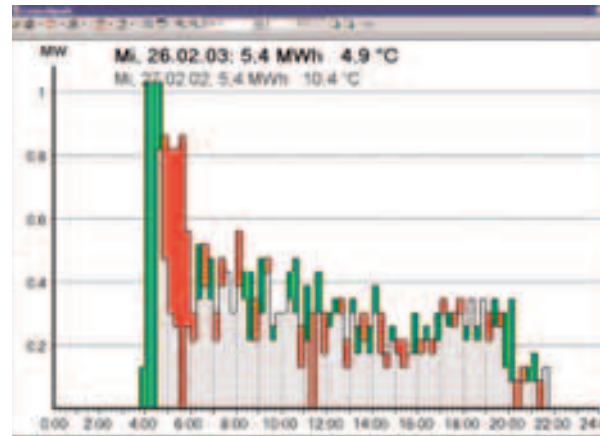


Abbildung 2:
Heizenergie-Lastprofil der Bettina-Schule am 26.02.03 (Vergleich: 27.02.02)

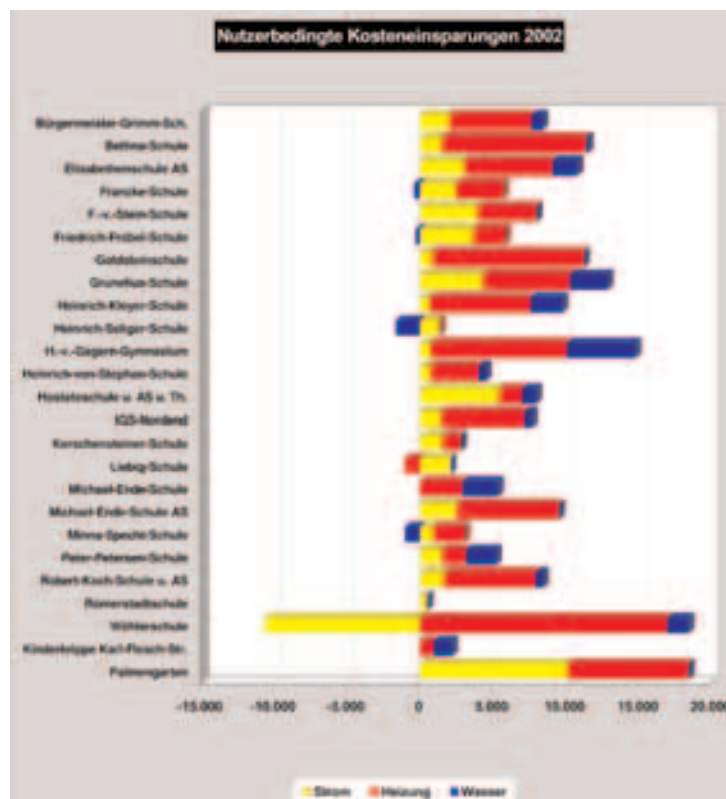


Abbildung 3:
Einsparungen im Jahr 2002 im Programm Erfolgsbeteiligung für Nutzer

Von entscheidender Bedeutung für die weitere Entwicklung der Energie- und Wasserkosten sind **investive Maßnahmen** bei allen Neubauten und Sanierungen in den städtischen Liegenschaften, damit jeweils die wirtschaftlich optimalen Konstruktionen und Techniken zum Einsatz kommen. Dazu hat das Hochbauamt technische Standards entwickelt, die Leitlinien für alle Gewerke zusammenfassen. Bei Einhaltung dieser Standards wird im Regelfall ein wirtschaftliches Optimum erreicht. Wenn von diesen Standards abgewichen wird, muss mit Hilfe der ebenfalls entwickelten Gesamtkostenberechnung nachgewiesen werden, dass mit der abweichenden Konstruktion ein wirtschaftlicheres Ergebnis erzielt wird. Unser Ziel ist die Verabschiedung der Technischen Standards als Magistratsbeschluss.

Zur Sicherstellung dieser Qualität wird die Abteilung Energiemanagement bereits im Rahmen der Vorplanung in den Planungsprozess eingebunden. Das ambitionierteste Projekt hierzu ist derzeit die Passivhausschule am Riedberg. Hier soll der spezifische Heizenergiebedarf nur noch bei 15 kWh pro Quadratmeter und Jahr liegen (zulässig nach Energiesparverordnung wären 57 kWh). Die Mehrkosten hierfür betragen nur ca. 3,6 % der Baukosten (ca. 620.000 €). Dafür hat das Hochbauamt Fördermittel in Höhe von 190.000 € von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt und 10.000 € vom Land Hessen eingeworben. Im Bereich des Gebäudebestandes wurden in den Jahren 2000-2002 im Hochbauamt 256 Maßnahmen zur Energie- und Wassereinsparung fertig gestellt. Die Investitionen hierfür betrugen 23,7 Mio.€. Durch diese Investitionen werden jährliche Einsparungen in Höhe von 2,4 Mio. € erreicht. Bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit ist zu berücksichtigen, dass ein Teil dieser Maßnahmen (Dachabdichtung, Fenstersanierung, Heizkesselsanierung) ohnehin erforderlich waren.

Ein Schwerpunkt bei den reinen Energiesparinvestitionen in den städtischen Liegenschaften liegt im Bau von Blockheizkraftwerken. Derzeit sind in den städtischen Liegenschaften 18 Klein-Blockheizkraftwerke mit einer elektrischen Leistung von insgesamt 472 kW in Betrieb.

Mit diesen Blockheizkraftwerken wurde bis zum Ende des Jahres 2002 16,7 Mio. kWh Strom und 31,6 Mio. kWh Wärme erzeugt. Dabei wurden CO₂-Einsparungen in Höhe von ca. 7.200 t und ein finanzieller Gewinn in Höhe von 260.000 € erzielt.

Vom Energiemanagement kommunaler Liegenschaften profitieren alle Beteiligten.

Der Erfolg der letzten 10 Jahre kann sich sehen lassen:

Die Abhängigkeit von den knappen Energieressourcen wurde vermindert.

Die CO₂-Emissionen konnten gegenüber 1990 um 27 % verringert werden.

Die Stadtkasse wird jährlich um mindestens 2 Mio. € entlastet.

Betriebsführung

Unser Sachgebiet "Betrieb Rathaus Römer" stellt die Betriebsführung und Betriebsüberwachung der zentralen Liegenschaften der Stadt Frankfurt auf dem Römerberg sicher. Hierzu zählen das Rathaus Römer, die Kulturschirn, das Technische Rathaus, das Institut für Stadtgeschichte, das Museum für Moderne Kunst, das Historische Museum und alle anderen städtischen Liegenschaften im Umkreis des Römers, wie zum Beispiel die Historische Ostzeile und die Saalgasenhäuser. Zur Aufrechterhaltung der wichtigen technischen Funktionen wie Heizung, Lüftung, Klima, Stromversorgung, Netzersatzeinrichtungen sowie Brandmeldeeinrichtungen und den Zutrittskontrollen steht tagsüber der 2-Schichtbetrieb und außerhalb der Dienstzeit die 24h-Bereitschaft zur Verfügung. Durch die PC-Vernetzung der einzelnen dienstleistenden Ämter ist die Betriebssicherheit der Serverraum-Klimatisierung von vorrangiger Bedeutung. Momentan werden in verschiedenen Ämtern 13 Räume fernüberwacht. Bei Temperaturüberschreitung wird automatisch der Bereitschaftsdienst alarmiert, um Sofortmaßnahmen einzuleiten. Die Früherkennung verhindert so größere Ausfälle im städtischen Netzwerk. Auf die Fernüberwachung sind außerdem die Anlagen des Theater- und des Hafentunnels aufgeschaltet, um einen eventuellen Ausfall der Tunnelbelüftung direkt zu erkennen. Momentan in der Ausführung befindet sich die Grundwasserspiegelüberwachung in der Ballsporthalle Höchst. Die Hauptnutzungsfläche der vom Betrieb Rathaus betreuten Liegenschaften beläuft sich auf 73.000 qm. Wichtiges Ziel neben der Verfügbarkeit der haustechnischen Anlagen ist die Betriebsoptimierung, um den Energieverbrauch deutlich zu senken. So konnten in den Liegenschaften, die auf das Energiemanagementsystem aufgeschaltet sind, Einsparungen von bis zu 21 % erreicht werden. Durch Aufschaltung weiterer Objekte auf die vorhandene Gebäudeleittechnik (GLT) und die Ausweitung des Betriebstechnischen Gebäudemanagements können durch Betriebsoptimierung hohe Einsparungen erwirtschaftet werden. Der weitere Ausbau ist daher geplant.

Fachstelle für historische Bauten

Die Unterhaltung und Instandsetzung von 9 Kirchen bzw. Kirchengebäuden, darunter der St. Bartholomäus-Dom, zählt zu den von uns betreuten Maßnahmen. Diese ehemals kirchlichen Besitztümer gelangten 1803 im Rahmen der Säkularisation in den Besitz der Stadt Frankfurt. Der zugrunde liegende Dotationsvertrag ist eine Besonderheit, die es nur hier in Frankfurt gibt. Das Hochbauamt ist für ca. 330 historische Gebäude verantwortlich. Dazu gehören auch die Instandsetzungen an den herausragenden denkmalgeschützten Gebäuden der Stadt Frankfurt, dem St. Bartholomäus-Dom, dem Römer, der Alten Oper und der Paulskirche. Geregelt durch den Dotationsvertrag zwischen Kirche und der

Stadt Frankfurt, gehören neben dem Bauunterhalt und der Sanierung des St.Bartholomäus-Doms als historischem Wahrzeichen der Stadt weitere 8 Dotationskirchen, wie zum Beispiel die Leonhardskirche, zu unserem Gebäudebestand. Der Kaiserdom St. Bartholomäus, bedeutendstes Baudenkmal der Stadt Frankfurt, befindet sich zurzeit in einer in 3 Bauabschnitte gegliederten Sanierungsphase, die sich bis 2005 erstrecken wird. Seit Herbst 2003 läuft die Natursteinrestaurierung des 2. Bauabschnitts am gotischen Westturm. Das Obergeschoss hingegen ist seit Spätherbst 2002 nach Abschluss des 1. Bauabschnitts in Anlehnung an die historische Farbgebung in leuchtendem Sandstein-Rot wiederhergestellt.

Eine regelmäßige Inspektion von historischen bzw. denkmalgeschützten Gebäuden soll künftig den Substanzerhalt sichern.

Sonderobjekte Brunnen, Glocken, Uhren, Orgeln



Sicher sind die Zeiten vorüber, in denen zahlreiche städtische Plätze mit öffentlichen Brunnen zu schmücken waren, haben wir doch in Frankfurt seit den 80er Jahren eine außerordentliche gute und qualitätsvolle Belegung mit Brunnenanlagen erreicht. In den letzten Jahren verschiebt sich der Schwerpunkt daher eindeutig auf die Instandhaltung der Anlagen. Hierzu zählen Reinigung und Inbetriebnahme zum Saisonauftakt, die wöchentliche Reinigung und Desinfektion aufgrund erhöhter hygienischer Anforderungen und die ordnungsgemäße Abschaltung zum Saisonende.

Laufbrunnen	20	Wasser des Trinkwassernetzes
Umwälzbrunnen	20	Brunnen mit umfangreicher Brunnentechnik zur Filterung, Reinigung und Chlorung sowie "Spielbrunnen"
Quellfassungen	1	Instandhaltung der Quellfassung des Faulbrunnens

Ist auch der Arbeitsaufwand bei der Betreuung öffentlicher Uhren, bedingt durch zunehmende Umstellung auf die eigene Steuerung via Funk, rückläufig, so wird doch weiterhin die Beauftragung der Wartung und Reparaturleistungen vom Hochbauamt aus vorgenommen.

Uhren an öffentlichen Haltestellen	33
Kirchturmuhren inkl. 2 Uhtürmchen	14
Uhrenzentralen in Rathäusern	2
Öffentliche Uhren in städtischen Gebäuden	>1000

Nicht nur für die großen Baumaßnahmen, auch für Details sind wir verantwortlich: Der Dotationsvertrag von 1803 beinhaltet neben dem Unterhalt und der Sanierung der in städtischen Besitz übergegangenen Kirchen auch die Wartung und den Unterhalt ihrer Glocken- und Orgelanlagen. Neben 50 Glocken, unter ihnen die 11 Tonnen schwere "Gloriosa" des Frankfurter Domes, sind auch 11 Orgeln zu nennen, deren Wartung und Stimmung in unserer Obhut liegt. Auch das "Große Stadtgeläute" zu besonderen Feiertagen wird über die jährliche Wartung hier programmiert.

In 2002 konnten zwei zusätzliche Glocken für den St. Bartholomäus-Dom geplant werden, die im Zuge der Sanierung des Dom-Daches bis 2004 gehängt werden sollen.

- Dachreiter-Glocke (70 kg)
- Vierungsturm-Glocke (137 kg)

Statik

Unser Aufgabenfeld **Statik Baugrund Bauphysik** deckt die Schwerpunkte Tragwerksplanung, Geotechnik und Bauphysik ab. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen werden zusammen mit den Architekten Tragkonzepte und bautechnische Randbedingungen diskutiert und festgelegt. Die weitere Planung erfolgt dann meist durch externe Ingenieurbüros. Auch die Tragwerksplanung im Bestand nimmt an Bedeutung ständig zu, denn kleine Umbaumaßnahmen wie Anpassungen an aktuelle Brandschutzbestimmungen bedingen teilweise erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz. Diese Eingriffe bedingen im Einzelfall umfassende Untersuchungen der bestehenden Bausubstanz. Das Zurückgreifen auf alle Bestandsunterlagen (Bestandspläne, Statik, usw.) ist dabei ein Kosten entscheidender Faktor für die Planung und Ausführung. Gerüste an historischen Gebäuden, wie z.B. dem St.Bartholomäus-Dom, oder an einer modernen Konstruktion wie dem Rebstockbad, sind oft eigenständige Baukonstruktionen, die für einen Tragwerksplaner nicht immer zum Alltag gehören.

Die Bauphysik erfährt durch die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) eine steigende Bedeutung, aber auch Fragestellungen der Raumakustik und des Schallschutzes sind bei öffentlichen Gebäuden wie Schulen und Kindertagesstätten wichtige Planungsgrundlage für den Architekten. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen sind geotechnische Untersuchungen eine der Grundlagen für die Planung. Eine umfassende, mittlerweile digital verwaltete Datensammlung von Bohrungen im Baugrund mit ca. 20.000 Bohrprofilen wird in

unserem Statikarchiv vorgehalten. Diese Daten stammen aus mehr als einem Jahrhundert städtischer Baumaßnahmen in Hochbau, Tunnelbau und Straßenbau. Sie stellen eine bedeutende Planungsgrundlage dar, können vielfach die Kosten von geologischen Untersuchungen mindern und werden sowohl von öffentlichen als auch privaten Bauherren nachgefragt. Ein weiteres Standbein ist die Betreuung von fast 1.000 Brunnenpegeln, die im Rahmen von Grundwassermonitoring ständig erfasst werden. Das Gut "Grundwasser" hat einen hohen Stellenwert und erzeugt durch Eingriffe in versiegelte Flächen vielfach erhebliche Probleme. Im Verlauf der letzten 5 Jahre kann ein deutlicher Grundwasseranstieg beobachtet werden (vgl. *Projekt Ballsporthalle S. 45*).

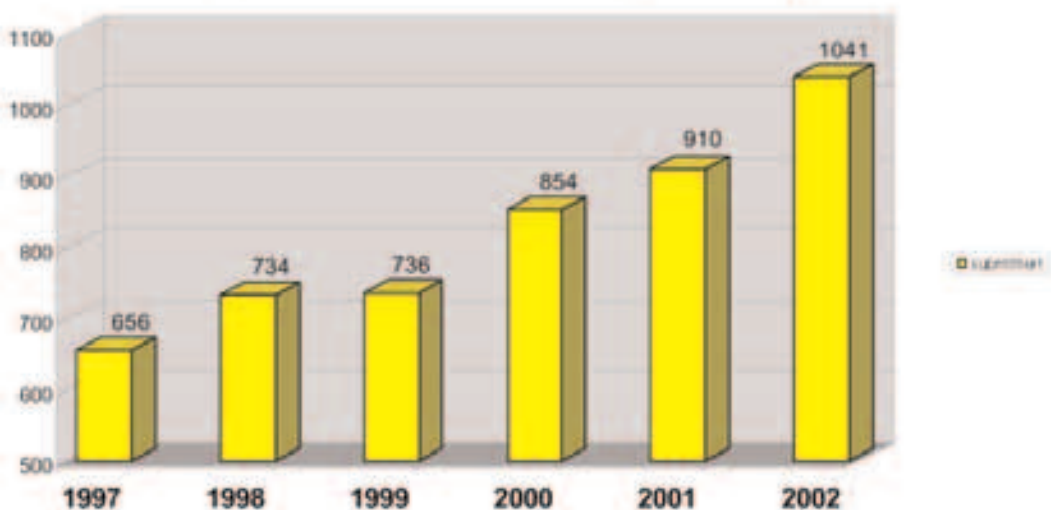
Im Rahmen eines EDV-Projektes - GMIS Grundwasser Monitoring Informations System - wird derzeit gemeinsam mit Umweltamt und Stadtvermessungsamt der Stadt Frankfurt ein GIS-basiertes Erfassungs-, Bearbeitungs- und Visualisierungswerkzeug von der Firma CSO erstellt. Ziel ist es, auf der Basis des städtischen GIS, allen GIS-Nutzern die Lage der Grundwassermesspegel darzustellen. Berechtigten Nutzern ist es dann möglich, mit einem Mausclick eine Ganglinie ausgewählter Pegelbrunnen zu erzeugen. In einem zweiten Schritt können dann diese Informationen auch anderen Planern über Gebührenabrechnungen zur Verfügung gestellt werden. Das städtische Informationsmedium GIS ist zu einer wichtigen Plattform aller Geoinformationen geworden. Neben den Bohrpunkten und Grundwassermesspegeln können künftig vom Hochbauamt weitere Geoinformationen bereitgestellt werden.

Submission

Das Hochbauamt Frankfurt verfügt seit den 80er Jahren über eine eigenständige, direkt der Amtsleitung unterstellte Submissionsstelle. Alle Submissionsarbeiten inklusive der rechnerischen Prüfung können somit von einer neutralen, von ausschreibenden und bauausführenden Bereichen getrennten Einheit vorgenommen werden.

Die Submissionsstelle gewährleistet die VOB- und VOL-gerechte Eröffnung, die zentrale, rechnerische Angebotsprüfung und die Einhaltung der städtischen Vergabevorschriften. Neben stichprobenartigen Einzelfallprüfungen ermöglicht ein zentrales Auftragserfassungssystem im Rahmen der Korruptionsvorsorge systematische Erhebungen von Beauftragungen, Firmen, Auftrags- und Nachtragsverhalten sowie Rechnungssummen. Die deutlich gestiegene Anzahl der Submissionen resultiert aus der Reduzierung der Wertgrenzen bei der freihändigen Vergabe, die auf Ausschreibungen <2.500 € begrenzt ist. Die Auftragsvergabe über das Internet befindet sich in Entwicklung. Die Stadt Frankfurt am Main führt derzeit ein web-basiertes zentrales Vergabemanagementsystem mit dem großen Vorteil der absoluten Transparenz der standardisierten Vergabeabläufe ein. Das Hochbauamt ist Pilotamt.

Anzahl der submittierten Ausschreibungen 1997 - 2002



Ausgewählte Projekte 2002 / 2003

Übersicht von Maßnahmen aus 2002 und 2003 mit einem Gesamtvolumen > 2 Mio. €

18

Bauherr	Projekt	Maßnahme	Gesamtkosten
Alte Oper Frankfurt	Alte Oper	Sanierung Obermaschinenrie	3.132.000,00
	Alte Oper	Fassadensanierung 1.BA	1.653.000,00
Amt für Wissenschaft und Kunst	Borsigallee 8	Neubau Magazinräume 1.BA	5.918.320,00
	Bunker Osthafen	Aufstockung zu Künstlerateliers	843.948,00
Branddirektion	FWG Oberrad	Neubau Feuerwehrgerätehaus Wehrstrasse	2.800.000,00
	Feuerwache 6	Neubau	3.783.012,32
Eissporthalle Frankfurt	Überdachung Freigelände Eissporthalle	Neubau	2.556.459,41
Evangelischer Verein für Jugend- und Sozialarbeit Grünflächenamt	Jugendhaus Zeilsheim	Neubau Jugendhaus und Krabbelstube	3.130.000,00
	Mainuferbelebung, Rollschuhbahn NIZZA	Neubau	4.292.000,00
Hafenbetriebe	Büroneubau für Hafenbetriebe	Neubau	8.400.000,00
Hauptamt, Referat f. Kirchliche Angelegenheiten	Westturm St.Bartholomäus-Dom	Sanierung 1.und 2.BA	5.100.000,00
	St.Leonhardskirche	Außenrestaurierung Kartierung, Steinuntersuchung	2.925.000,00
	Dom-Dachsanierung	Dachsanierung und Außenrestaurierung 1.BA	1.400.000,00
Institut für Stadtgeschichte Jugend- und Sozialamt	Institut für Stadtgeschichte	Gesamtsanierung	6.400.000,00
	Neubau der Zentrale (Grünhof-Areal)	Grünhof- Areal - Fachtechnische Prüfung Neubau	20.474.000,00
Kommunale Kinder-, Jugend- u. Familienhilfe Liegenschaftsamt	Hermann-Luppe-Schule	Wettbewerb Neubau	7.500.000,00
	Umbau Sozialrathaus Bornheim	Eingangsbereich	2.514.400,00
	Technisches Rathaus	Sanierung ohne Brandmeldeanlage	2.434.771,94
	Integrative Drogenhilfe Schielestrasse	Sanierung und Umbau	2.300.000,00
	Technisches Rathaus	Einbau Brandmeldeanlage	2.147.425,90
	Stoltzestrasse 14 -16	Abbruch und Wiederaufbau	2.556.459,41
Marktbetriebe	Verlagerung des Großmarktes	VOF-Verfahren	25.564.594,06
	Großmarkthalle	Freimachen des Geländes	10.150.000,00
Ordnungsamt	Kfz - Zulassungsstelle in Frankfurt am Main	Neubau, Studie	10.225.837,62
Palmengarten	Palmengarten Gesellschaftshaus	Realisierungswettbewerb Rekonstruktion Festsaal, Umbau und Sanierung	28.000.000,00
		Realisierungswettbewerb Cafehaus	1.850.000,00
Sportamt	Rebstockbad	Sanierung und Erweiterung	7.670.000,00
	Sporthalle Nieder-Erlenbach	Neubau	3.500.000,00
	Silobad Höchst Schwimmerbecken	Sanierung und Aufwertung, 1. und 2. BA	2.900.000,00
	Sportfunktionsgebäude Rödelheim	Neubau	681.289,00
	Freibad Bergen-Enkheim	Traglufthalle	1.150.406,73
	Ballsporthalle	Sanierung nach Grundwasserschaden	2.000.000,00
Stadt- u. Universitätsbibliothek	Erweiterung der Magazinräume für die Stadt- u. Universitätsbibliothek Foyer	Schaffung zusätzlicher Magazinräume	10.447.916,12
		Umgestaltung	614.867,00
Stadtentwässerung	Kanalbetriebshof	Neubau auf dem Gelände der ARA Griesheim	2.737.000,00
	Betriebshöfe ARA Niederrad	Neubau	1.700.000,00
Stadtplanungsamt	Mainuferbeleuchtung		6.700.000,00
	Konstabler Wache	Machbarkeitsstudie Bebauung Ostflanke	7.800.000-13.200.000,00
Stadtschulamt	Riedberg-Schule	Neubau Grundschule, Sporthalle und KT	16.650.000,00
	Schule am Ried	Brandschutzaufgaben - Sonderbaukontrolle	13.927.000,00
	Berufsschulzentrum Hamburger Allee	Neubau, Umbau und Erweiterung	21.000.000,00
	Drake School	Neubau, Wettbewerb	21.000.000,00
	Otto-Hahn-Schule	Umbau Bauteile C + E	10.754.856,00
	Otto-Hahn-Schule	Erweiterung Bauteil F	3.500.000,00
	Otto-Hahn-Schule	Neubau Turnhalle	4.389.000,00
	Leibnizschule	Gesamtsanierung	2.500.000,00
	KT Schwanheim Deidesheimer Str.	Neubau	3.200.000,00

Bauherr	Projekt	Maßnahme	Gesamtkosten
	KT Fechenheim Süd	Neubau einer KT	3.190.000,00
	KT Mertonviertel	Neubau KT (*inkl. Grunderwerb 3,2 Mio. €)	7.588.330,00
	Carl-von-Weinberg-Schule	Neubau Sporthalle	4.000.000,00
	Schule Am Hang/Merian-Schule	Abbruch und Neubau Sporthalle	1.875.000,00
	Ernst-Reuter-Schule, Gesamtsanierung	Umbau	2.900.252,07
	Kindertagesstätte Schwanheim West	Neubau	2.818.800,00
	Ernst-Reuter-Schule II, Gesamtsanierung Heizung	Gesamtsanierung Heizungsanlage	2.812.105,35
	KT Bergen-Enkheim (Hohe Strasse)	Neubau einer Kindertagesstätte	2.997.567,00
	Heinrich von Gagern Gymnasium	Neubau Sporthalle	5.500.000,00
	Vorplanung KITA Standardtyp	Neues Raumprogramm	2.262.413,33
	Lessing-Gymnasium	Sonderbaukontrolle Aula und Gesamtschule	2.627.000,00
	Julius-Leber-Schule	Fenster- und Fassadensanierung	1.500.000,00
	KT Gallus 2 - Telenorma	Neubau einer Kindertagesstätte	2.234.345,52
	Peter-Petersen-Schule	Abriss Pavillons + Erweiterungsbau	2.217.775,00
	Anne-Frank-Schule, Neubau mit Abbruch	Erweiterung / Funktionsverbesserung	2.359.770,00
	KT Ostendstrasse 72 -74	Neubau einer Kindertagesstätte	2.198.555,09
	Sanierung Hallgartenschule	Sanierung	2.059.002,14
	Schillerschule	Erweiterung	2.045.167,52
	Heinrich Kromer-Schule	Fassade	2.128.354,20
	KT Eschersheim, oberhalb Anne-Frank-Siedlung	Neubau	2.288.542,00
	KT Platenstrasse	Neubau	2.016.535,00
	Ernst-Reuter-Schule II	Neubau Polytechnikum	2.015.820,00
Städtische Bühnen Frankfurt	Städtische Bühnen Frankfurt - Schauspiel	Untermaschinerie - Gesamtsanierung	8.824.900,00
	Städtische Bühnen	Umbau und Erweiterung Werkstätten	40.000.000,00
Städtische Kliniken Höchst	Städtische Kliniken Höchst	Zielplanung 1.Phase/ 1.+2. BA - Neubau Bauteil K	25.000.000,00
	Personalwohnungen Windthorststrasse	Studie	10.260.000,00
	Städtische Kliniken Höchst, Brandschutz	Brandschutzmaßnahmen Abrechnung	4.080.084,67
Westhafen Projektentwicklungs - gesellschaft	Infrastrukturzentrum Westhafen	Vorplanung Neubau	14.000.000,00
Zoologischer Garten	Sanierung des Zoologischen Gartens, Neubau Katzenanlagen	Großkatzenhaus - Neubau	3.778.447,00
	Zoo - Seebärenanlage	Sanierung und Ausbau	3.262.042,20



Realisierungswettbewerb Neubau Riedberg-Schule

in Passivhaustechnik,
Frankfurt-Riedberg

20

Projektbeschreibung

Im neu entstehenden Frankfurter Stadtteil Riedberg plant das Stadtschulamt die Errichtung einer vierzügigen Grundschule mit Sporthalle und Kindertagesstätte. Die geplante Sporthalle der Grundschule soll auch den ortansässigen Vereinen zur Verfügung stehen. Eingebettet in die Entwicklung dieses jungen und dynamischen Stadtteils im Frankfurter Norden wird ein innovatives und zukunftsweisendes Schulbauprojekt entstehen. Im Sommer 2003 begann die Bauphase.

Wettbewerb

Zur Sicherstellung hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität sowie Funktionalität und Wirtschaftlichkeit bei Bau und Betrieb wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Der erste Preisträger, das Architektenbüro 4a, Stuttgart, wurde mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung beauftragt.

Ein wesentliches Planungsziel war die Minimierung des Primärenergiebedarfs bei gleichzeitiger Reduzierung der Investitions- und Betriebskosten und der Optimierung des Nutzerkomforts. Erstmals für die Stadt Frankfurt am Main wurde in einem Architektenwettbewerb die Anforderung der Realisierung in Passivhausbauweise festgelegt.



Gebäudekonzept

Die neue Riedberg-Schule liegt auf einem Plateau mit weitem Blick auf die Frankfurter Stadtsilhouette. Aus der Topografie heraus wurde die winkelförmige Anordnung der Schule mit ihrem geschlossenen Rücken nach Nordosten/ Nordwesten und der Öffnung hangabwärts Richtung Süden/ Südwesten entworfen. Der Haupteingang zur Schule soll künftig als Quartiersplatz seiner öffentlichen Bedeutung im entstehenden Wohnquartier gerecht werden.

Jeder Bauteil erhält einen eigenen ebenerdigen Zugang, die horizontale Gebäudeerschließung erfolgt über Rampen, die barrierefreie vertikale Erschließung über Aufzüge. Zentraler Mittelpunkt der Schule ist die offene tageslichtdurchflutete Eingangshalle. Die dreigeschossige Halle bietet sich als Kommunikationszentrum und multifunktionale Aktionsfläche an.





Bauherr
 Stadtschulamt
Projektleitung
 Hochbauamt
Planung
 Architektenbüro 4a, Stuttgart
Bauleitung
 FAAG Frankfurt am Main
Bauzeit
 08/2003 – 08/2004
Gesamtkosten
 16.650.000,-€
Baukosten
 11.466.837,-€
Baukosten/qm BGF
 1.140,-€

Konstruktion, Fassadengestaltung und Technik

Schul- und Kita-Gebäude sind als Stahlbetonschottenbau bzw. -skelettbau geplant. Die vorgelagerte Sporthalle ist eine Mischkonstruktion aus Stahlbeton- und Stahlbau. Das Schulgebäude erhält Flachdächer mit Kiesschüttung, während das Flachdach der Sporthalle begrünt wird. Je nach Exposition erfolgt aus energetischen Gründen eine Reduzierung des Fensterflächenanteils aus Kostengründen. Gedämmte Brüstungselemente und die Wanddämmung der Wände mit 16-30cm bei gleichzeitiger Ausführung der Fenster in Passivhaus-Qualität garantieren den Passivhausstandard mit 15kWh/m².

Ein U-Wert der Fenster von 0,9 W/m²K ermöglicht den Verzicht auf die kostenaufwändige Installation von Heizkörpern unter den Fenstern. Eine kontrollierte Grundlüftung der Klassenräume in der kurzen Heizperiode verhindert erhöhte CO₂-Werte. Die Abluft wird von den Klassenräumen zwecks Beheizung über die Flure geführt und an zentraler Stelle abgesaugt. Dort wird aus der Abluft die Restwärme über Wärmeaustauscher direkt der frischen Zuluft zugeführt und der Energieverbrauch dadurch nochmals deutlich gesenkt.

21





Auslober
Stadt Frankfurt am Main, Dezernat für Schule,
Bildung, Umwelt und Frauen
Palmengarten

Wettbewerbsart
Eingeladener Realisierungswettbewerb

Wettbewerbsorganisation
Hochbauamt mit Haupt & Partner
Freie Architekten, Frankfurt

Realisierungswettbewerb Palmengarten Caféhaus

22



Bauherr
Palmengarten
Planung
Turkali Architekten, Frankfurt
Preisgerichtssitzung
März 2002
Bauzeit
Frühjahr 2004
Baukosten
1.786.700,-€
Kostenberechnung
1.850.000,-€

Wettbewerbsaufgabe

Im Frankfurter Palmengarten wird ein neues Caféhaus errichtet. Standort ist das Palmengarten-gelände entlang der Siesmayerstrasse, auf dem sich eine Cafeteria befand. Das bestehende Gebäude wird durch einen Neubau ersetzt, da es erhebliche Mängel in funktionaler Hinsicht aufweist und der künftigen Nutzung nicht gerecht werden kann. Die Stadt Frankfurt beabsichtigt, das Gesellschaftshaus des Palmengartens umfassend zu sanieren und in Teilbereichen umzugestalten. Das geplante neue Caféhaus wird während dieser Umbauphase am Hauptgebäude als Interimslösung die gesamte gastronomische Versorgung des Palmengartens übernehmen und langfristig ein zusätzliches attraktives Angebot sicherstellen. Bei der Entwurfsaufgabe war der umgebende Grünraum mit seinem erhaltenswerten Baumbestand besonders zu berücksichtigen.



Der Preisträger

Der Entwurf des 1. Preisträgers Turkali Architek-ten überzeugt durch die gelungene Einordnung des Gebäudes in den Palmengarten und die Entwicklung entlang der Siesmayerstrasse. Gebäudehöhe und Gestaltung des Baukörpers lassen der Gartenanlage den nötigen Raum und nehmen die Geländetopografie auf. Die vorge-schlagene Materialisierung in Glas, Holz und Stein lässt eine qualitätsvolle Umsetzung erwarten und wird damit dem Ort als Bindeglied zwischen Stadtraum und grüner Parklandschaft gerecht.





Realisierungswettbewerb Palmengarten Gesellschaftshaus

Rekonstruktion Festsaal, Umbau und Sanierung

Bauherr

Palmengarten Frankfurt

Planung

David Chipperfield Architects, Berlin

Preisgerichtssitzungen

Juni und Nov. 2002

Baukostenschätzung

25.000.000,-€

Kostenschätzung

28.000.000,-€

Wettbewerbsaufgabe

Die Stadt Frankfurt beabsichtigt, das Gesellschaftshaus des Palmengartens umzubauen und zu sanieren. Die Sanierung sieht vor, den historischen Festsaal von 1879/ 1890 in seiner ursprünglichen Form wieder herzustellen. Unter sensibler Einbeziehung der Bausubstanz der zwanziger Jahre der Architekten Elsässer und May soll das Gesellschaftshaus zu einem multifunktionalen Veranstaltungszentrum mit gastronomischem Angebot ausgebaut werden. Ziel ist es, das historische Gebäude im Palmengarten wieder zu einem gesellschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt Frankfurts zu machen. Dazu gehört auch die Öffnung des Traditionsgebäudes zur Stadt hin.

Ein Schwerpunkt der architektonischen Aufgabe liegt im maßvollen Umgang mit einer baulichen Erweiterung in den Palmengarten hinein. Der Grossteil der Bausubstanz ist zu erhalten bzw. teilweise zu rekonstruieren, zugleich ist eine Nutzung mit neuesten technischen Standards zu ermöglichen.

23

Auslober

Stadt Frankfurt am Main, Dezernat für Schule, Bildung, Umwelt und Frauen
Palmengarten

Wettbewerbsart

Beschränkter Realisierungswettbewerb

Wettbewerbsorganisation

Hochbauamt mit Haupt & Partner
Freie Architekten, Frankfurt



Der Preisträger

Die Bewertung aller Arbeiten führte zu der Entscheidung, vier Konzepte in die engere Wahl zu nehmen. Nach der anschließenden Überarbeitungsphase wurde der Entwurf von David Chipperfield Architects zur Grundlage der weiteren Planungsarbeit ausgewählt.

Durch einen aus der Querachse in Richtung Westen neu entwickelten Baukörper werden Eingangsbereich und Foyer räumlich neu gefasst. Mit der verglasten Galerie, welche die Innenräume, Palmenhaus, Festsaal und beiderseits gelegene Gartenräume verknüpft und der gut gelösten Anbindung der Küche an den Festsaal gelingt eine klare und übersichtliche Neuordnung der Erschließung. Der Entwurf bietet die Chance, das Gesellschaftshaus und den Garten wieder stärker in Beziehung zu setzen und schafft eine neue Sichtachse direkt zum Palmenhaus.



Wettbewerb Neubau Hermann-Luppe-Schule Frankfurt-Praunheim

Wettbewerbsaufgabe

Von den Teilnehmern war das Konzept einer Schule für Erziehungshilfe zu entwickeln, das sowohl den städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch den pädagogischen und funktionalen Anforderungen einer solchen Schule in besonderem Maße gerecht wird. Ca. 60 Schüler aus dem gesamten Frankfurter Stadtgebiet sollen hier in einem geschützten Rahmen Lernstrukturen für soziales und kommunikatives Verhalten einüben. Ziel ist die Eingliederung in eine allgemein bildende Regelschule.

24

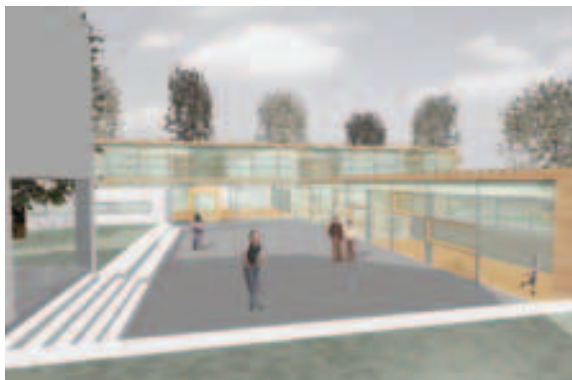
Auslober
Kommunale Kinder-, Jugend- und Familienhilfe,
Frankfurt am Main

Wettbewerbsart
Begrenzt offener, einstufiger Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem EWR-offenen Losverfahren

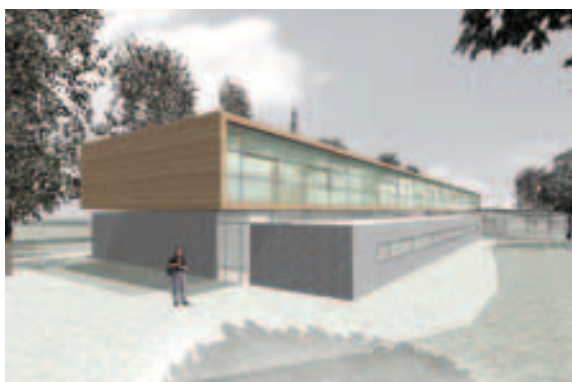
Wettbewerbsorganisation
Hochbauamt der Stadt Frankfurt am Main

Der Preisträger

Der Entwurf für den Neubau der Hermann Luppe Schule sieht vier übergeordnete Bereiche vor: Sporthalle, Verwaltung, Fachräume, Gruppenräume. Das speziell für die Bedürfnisse verhaltensauffälliger Kinder entwickelte Gebäude mit differenzierten Innen- und Außenräumen bildet zusammen mit dem bereits bestehenden Hermann Luppe Haus (Nachmittagsbetreuung) eine räumliche und soziale Einheit, um den Kindern mit ihren Lern- und Anpassungsschwierigkeiten einen Ort zur Identifikation zu bieten. Übergeordnetes Thema des Entwurfs ist der Hof: Die Möglichkeit vielseitiger Aktivitäten erweitert den Schulhof in den Außenbereich, fördert aber auch durch ihren introvertierten Hof-Charakter die Konzentration der Kinder nach "innen". Kommunikativer Bereich ist das Schulfoyer, das unter Einbeziehung angrenzender Räume zum Veranstaltungsbereich geöffnet werden kann. Die fünf Gruppenräume im Obergeschoss sind entsprechend einer Wohnung organisiert. Die abgesenkte Sporthalle kann schulunabhängig von ortsansässigen Vereinen genutzt werden.



Bauherr
Kommunale Kinder-, Jugend- und Familienhilfe
Projektleitung
Hochbauamt
Planung
Voigt & Herzig Architekten u. Ingenieure GmbH, Darmstadt
Voraussichtlicher Baubeginn
07/2004
Baukostenschätzung
4.808.397,-€
Kostenberechnung
7.500.000,-€





Kindertagesstätte Eschersheim

Neubau oberhalb der Anne-Frank-Siedlung

Bauherr

Stadtschulamt

Projektleitung

Hochbauamt

Planung

Hochbauamt

Bauleitung

Dipl.-Ing. Scheddel-Mohr u. Scheffels,
Frankfurt

Bauzeit

03/2002 – 06/2002

Gesamtkosten

2.288.542,-€

Baukosten

1.122.961,-€

Baukosten/qm BGF

1.288,-€

Gebäudekonzept

Die 5-zügige Kindertagesstätte besteht aus einem Kindergarten mit 3 Gruppen im Erdgeschoß und einem zweigruppigen Hort im Obergeschoß und bietet 100 Kinderbetreuungsplätze. Über den gemeinsamen Eingang an der Westseite erreicht man die zweigeschossige Erschließungs-, Spiel- und Bewegungszone. Von hier aus werden alle Räume erschlossen. Die Gruppenräume sind durchgängig nach Süden orientiert und haben im Erdgeschoß einen direkten Zugang ins Freie. Jedem Gruppenraum ist ein Kleingruppenraum zugeordnet. Der Mehrzweckraum befindet sich im Obergeschoß und kann von Kindergarten und Kinderhort genutzt werden. Diese Kindertagesstätte ist die erste Frankfurts, die über ein multimediales Konzept verfügt, d.h. es werden die Voraussetzungen geschaffen, im Vorschulalter PC-Anwenderkenntnisse zu erwerben.

25

Konstruktion

Die Kindertagesstätte ist als zweigeschossiger Holzbau in Holzrahmenbauweise mit einem durchgängigen Achsmaß von 62,5 cm in horizontaler und vertikaler Richtung konzipiert. Diese Bauweise, die ihre Wurzeln in den USA hat, ist zwischen 10-15% kostengünstiger im Vergleich zur konventionellen Mauerwerksbauweise. Zudem wird durch hochgedämmte Wandkonstruktionen Niedrigenergiestandard erreicht.

Der hohe Grad an Vorfertigung verkürzt die Bauzeit von ca. 12 Monaten in konventioneller Bauweise auf 6 Monate beim Holzbau. Die Außenfassade der dem Außenbereich zugeordneten Gruppenräume ist mit großflächigen raumhohen Verglasungen ausgeführt, so dass lichtdurchflutete, helle und freundliche Räume entstanden sind. Der Nebenraumbereich erhält aus energetischen Gründen eine Lochfassade mit stark reduziertem Öffnungsanteil. Als Oberflächenmaterial der Eingangsfassade kommen horizontal angebrachte Holzstäbe aus Lärche zum Einsatz.





26 Kindertagesstätte Hohe Strasse

Frankfurt Bergen-Enkheim

Gebäudekonzept

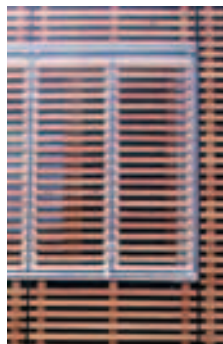
Die viergruppige Kindertagesstätte wurde in einem Neubaugebiet Bergen-Enkheims errichtet. Dem Entwurf liegt eine lineare Konzeption mit drei Zonierungen, dem Gruppen-, Erschließungs- und Nebenraumbereich, zugrunde. Von der zentralen von oben belichteten Erschließungszone, die gleichzeitig als Spielstrasse fungiert, erreicht man die nach Süden orientierten Gruppenräume. Jeder Gruppenraum ist direkt oder über Balkon mit Treppe an das Freigelände angeschlossen.

Konstruktion

Der Neubau ist als Raumzellentyp in Stahlbauweise errichtet. Anstelle der Fassade in Aluwellblech, das bei baugleichen Kitas dieses Bautyps zum Einsatz kam, erfolgte bei dieser Kita die Verkleidung in Holz.

Der Entwurf folgt dem Prinzip der Aneinanderreihung und Stapelung von Raumelementen zu unterschiedlich großen Raumgruppen. Die Außenfassaden sind mit Elementen aus horizontalen Holzrippen verkleidet und hinterlüftet. Nach Süden hingegen öffnet sich die Fassade zu einer großflächigen Holz-Glas-Konstruktion mit einer davor liegenden überdachten Balkonzone in verzinkter Stahlkonstruktion.

Die Fassadenteile der Erschließungszone und das Oberlicht bestehen aus einer Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktion im Raster von 1,2m, die bei Bedarf konstruktiv durch innen vorgestellte I-Stahlprofile zur Lastabtragung und Aussteifung verstärkt werden kann.



Bauherr

Stadtschulamt

Planung und Projektleitung

Hochbauamt

Bauleitung

Architekten sdks, Darmstadt

Bauzeit

11/2002 - 05/2003

Gesamtkosten

2.997.567,-€

Baukosten

1.258.605,-€

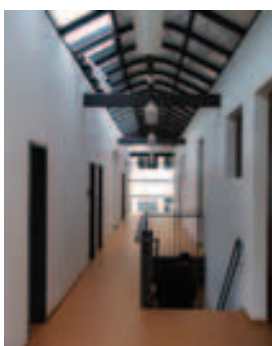
Baukosten/qm BGF

1.362,-€



Neubau

Kindertagesstätte Platenstrasse Frankfurt-Ginnheim



Bauherr

Stadtschulamt

Projektleitung

Hochbauamt

Planung

Hochbauamt

Bauleitung

Architekten sdks, Darmstadt

Bauzeit

03/2002 - 06/2002

Gesamtkosten

2.016.535,-€

Baukosten

1.307.782,-€

Baukosten/qm BGF

1.540,-€



Gebäudekonzept

Aus den 90er Jahren liegen sehr differenzierte Konzepte des Hochbauamtes für den Bau von Kindertagesstätten vor, bei denen die Entwicklung von Strategien, Planungswerkzeugen und Rationalisierung des Fertigungsprozesses optimiert wurden. Das Ergebnis war die Entwicklung des "Baukastensystems", das je nach Anforderungen des Raumprogramms zusammengefügt und an die Grundstückszuschnitte angepasst werden konnte. Aus dieser Reihe wurde seither eine Vielzahl von Schulerweiterungen und 7 Kindertagesstätten realisiert. Zu den daraus aktuell weiterentwickelten Versionen gehört u.a. die Kindertagesstätte Platenstrasse.

Trotz fester Raumzellenbauweise lässt die Fassadengestaltung Individualität zu. Die Fassaden der Vorgängerversionen wurden für die jüngsten Entwürfe komplett überarbeitet, d.h. anstelle der bisher verwendeten Aluwellen wird die Fassade am Standort Platenstrasse aus Faserzementplatten bestehen. Der Bautyp erlaubt aber auch die Fassadengestaltung mit einer Holzlamellenverkleidung, eine Variante, die am Standort in Frankfurt-Bergen-Enkheim realisiert wurde.

Der Neubau bietet Platz für 100 Kinder in 5 Gruppen. Der Grundriss ist in zwei Funktionszonen gegliedert. Auf der Südwestseite befinden sich die wenig installierten Gruppenräume, im Nordosten überwiegen die Versorgungsräume mit WC, Küche, Technikräumen, Werkraum. Die klare Trennung in Versorgungszone und Gruppenraumzone hat eindeutige Kostenvorteile, Installationswege werden kurz gehalten.

Produktion der Raumzellen

Der hohe Vorfertigungsgrad sorgt für extrem kurze Montagezeiten. Die auch in Wintermonaten mögliche, witterungsunabhängige Fertigung erlaubt eine sinnvolle Auslastung der Kapazitäten des Auftragnehmers und bringt der Stadt eine günstige Angebotssituation. Die Verwendung industriell vorgefertigter Raumelemente erlaubt den direkten Zugriff auf bereits vorhandene Standards und führt zur Rationalisierung der Bauprozesse und zu Kostenvorteilen. Die detaillierte raumweise Beschreibung sämtlicher Anforderungen bietet die Grundlage für die schlüsselfertige Erstellung durch einen Generalunternehmer.



Neubau Bürohaus Hafen

Frankfurt Osthafen

Planungsgeschichte

Der ehemalige Industriehafen befindet sich im Umbruch zu einem modernen Dienstleistungszentrum.

Das Frankfurter Konzept Hafen2000+ bildet die Basis für den Ausbau des Osthafens zum zeitgemäßen Transport- und Dienstleistungszentrum mit zukunftsorientierter Struktur und zukunftsfähigem Leistungsangebot. Zentrum der Neugestaltung ist das Logistikzentrum "Lindleystrasse" mit Büro-, Betriebs- und Lagerflächen. Mit dem ersten dort realisierten Neubauprojekt "Bürohaus Hafen" haben die Frankfurter Hafenbetriebe ihren neuen Standort gefunden, nachdem sie im Rahmen der Umstrukturierung und Umnutzung des Frankfurter Westhafens ihren dortigen Standort aufgeben mussten.

Gebäudekonzept

Bedingt durch die exponierte Lage direkt an der Hafenmole und die Nutzungsgeschichte des Standortes soll das Gebäude einen engen Außenbezug, Transparenz und Offenheit widerspiegeln. Die transparente und lichte Fassadengestaltung ermöglicht die Korrespondenz zur direkten Lage an den Wasserflächen des Hafenbeckens.

Mit Projektleitung, Planung und Haustechnik aus der Hand des Hochbauamtes ist hier ein qualitatives und nachhaltiges Projekt realisiert worden, das im Einklang mit der dynamischen und kreativen Entwicklung des Frankfurter Ostens steht.





Bauherr

Hafenbetriebe

Projektleitung

Hochbauamt

Projektsteuerung

FAAG

Planung

Hochbauamt

Generalunternehmer

Gebr. Riedel Würzburg

Bauleitung

Hochbauamt

Haustechnik

Hochbauamt

Energiefachplanung

Amstein + Walthert, Frankfurt

Bauzeit

05/2001– 05/2002

Gesamtkosten

8.400.000,-€

Baukosten

7.514.094,-€

Baukosten/qm BGF

1.590,-€

Konstruktion

Der siebengeschossige Solitär mit seiner transparenten Fassadengestaltung hat 550qm Grundfläche bei einem quadratischen Grundriss. Die vertikale Erschließung mit Treppenhaus und zwei Glas- Aufzugstürmen befindet sich an der Nordfassade. In den einzelnen Geschossen sind die Büroräume um einen Kern hin organisiert, der die Sanitär- und Nebenräume aufnimmt.

Die Fassade ist als vorgehängte Elementfassade in Metall/ Glas/ Holz mit durchgängiger hochwärmmedämmender Dreifachverglasung ausgebildet, das EG hat eine Lochfassade erhalten. Alle Etagen ermöglichen offene und variable Raumstrukturen. Glaswände im Innenbereich dienen der transparenten Gestaltung des im Gebäudekern gelegenen Flurbereiches.

Als energiesparende Klimatechnik kam die Betonkernaktivierung in Verbindung mit einer Zu- und Abluftanlage zum Einsatz. Sie nutzt die Gebäudespeichermasse für die Temperierung der Raumluft und ermöglicht einen deutlich geringeren Energieverbrauch bei gleichzeitig niedrigeren Investitionskosten. Der Heizwärmebedarf des Niedrigenergiegebäudes beträgt 35 kWh/m² pro Jahr. Die Elektroinstallation ist mit BUS-Technik versehen. Sonnenschutz- und Beleuchtungsanlagen werden helligkeits- und zeitabhängig gesteuert. Eine manuelle Bedienung über Mehrfachstastensoren am Schreibtisch ermöglicht die individuelle Steuerung im Büroraum.





Neubau Funktionsgebäude für Frankfurter Sportvereine

Frankfurt-Rödelheim und Frankfurt-Zeilsheim

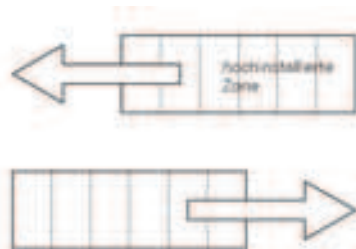
30

Gebäudekonzept

Planungsidee ist der Entwurf einer attraktiven Sportarchitektur, die trotz Zeiten knapper Budgets die Realisierung von Umkleide- und Funktionsgebäuden in einem flexiblen und kostengünstigen Baukastensystem ermöglicht.

An den Standorten zweier Vereine in Frankfurt-Rödelheim und Frankfurt-Zeilsheim wurde das Entwurfskonzept bereits realisiert. Vorhandene Umkleidegebäude aus den 50er bzw. 70er Jahren befanden sich hier in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Untersuchungen der Bauunterhaltung des Hochbauamtes hatten zuvor ergeben, dass die ursprünglich angedachte Sanierung im Vergleich zu einem Neubau unwirtschaftlich ist. Pate stand bei dem Entwurf der Plattformgedanke der Autoindustrie. Gebäudeelemente wie Duschkabellen und Umkleideräume wurden als Module entworfen. Sie können beliebig und entsprechend der Vereinsgröße zu kompakten und auch größeren Funktionsgebäuden addiert werden.

Das Baukastensystem "Funktionsgebäude für Sportvereine Typ Frankfurt" bietet die Chance, statt eines "Einheitsgebäudes für alle" maßgeschneiderte Lösungen, die optimal auf die individuellen Bedürfnisse von Verein und Standort zugeschnitten sind, zu realisieren.



Standort Frankfurt-Rödelheim

Bauherr

Sportamt

Projektleitung

Hochbauamt

Planung und Bauleitung

ARGE Dipl.Ing. Heinz Frassine, Bensheim
Gabriel+Lautenschläger Architekten,
Aschaffenburg

Bauzeit

10/2002 – 05/2003

Gesamtkosten

681.289,-€

Baukosten

351.976,-€

Baukosten/qm BGF

1.194,-€

Konstruktion

Wände und Decken sind als reiner Holzbau in hochgedämmter Holzständerbauweise errichtet. Alle Wände wurden fix und fertig an die Baustelle geliefert und dort montiert.

In enorm kurzer Bauzeit von nur 9 Werktagen wurde der Holzbau auf die Betonbodenplatte montiert. Die Duschräume wurden aufgrund der hohen Wasserdampfbelastung in Mauerwerksbauweise errichtet. Es entstanden freundliche lichtdurchflutete Sporträume, die natürlichen Holzoberflächen der Innenräume runden die angenehme Atmosphäre ab.



Neubau

**Bauherr**

Stadtschulamt

Projektleitung

Hochbauamt

PlanungArchitekturbüro PAS Jourdan & Müller,
Frankfurt**Bauleitung**

Werner Faust, Rödermark

Bauzeit

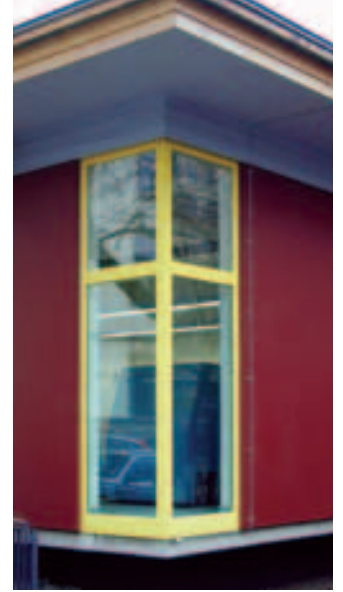
10/2000 - 01/2003

Gesamtkosten

21.000.000,-€

Baukosten

17.964.953,-€



Neubau, Umbau und Erweiterung Berufschulzentrum Hamburger Allee

Frankfurt-Bockenheim

Projektbeschreibung

Im Rahmen umfassender Strukturänderungen an den Frankfurter Berufsschulen fasst die Stadt Frankfurt etliche Schuldependancen zentral zusammen. Neben der in der Gutenbergschule bereits bestehenden Berufsfachschule für Drucktechnik sollte die Frankfurter Schule für Mode und Bekleidung hier ihr neues Domizil finden. Die Gesamtmaßnahme inklusive Umbau, Grundsanie rung beider Schulen sowie Neubau der Textilreinigung mit einem Bauvolumen von 21 Mio. € wurde innerhalb von zwei Jahren realisiert. Die durchgängige Aufrechterhaltung des Schulbetriebs während der Bauphase erforderte drei verschiedene Realisierungsphasen und entsprechende Umzugsphasen innerhalb des Gebäudebestandes. Das Berufschulzentrum Hamburger Allee bietet nun zeitgemäße Lern- und Arbeitsbedingungen in einem Komplex besonderer architektonischer Qualität.

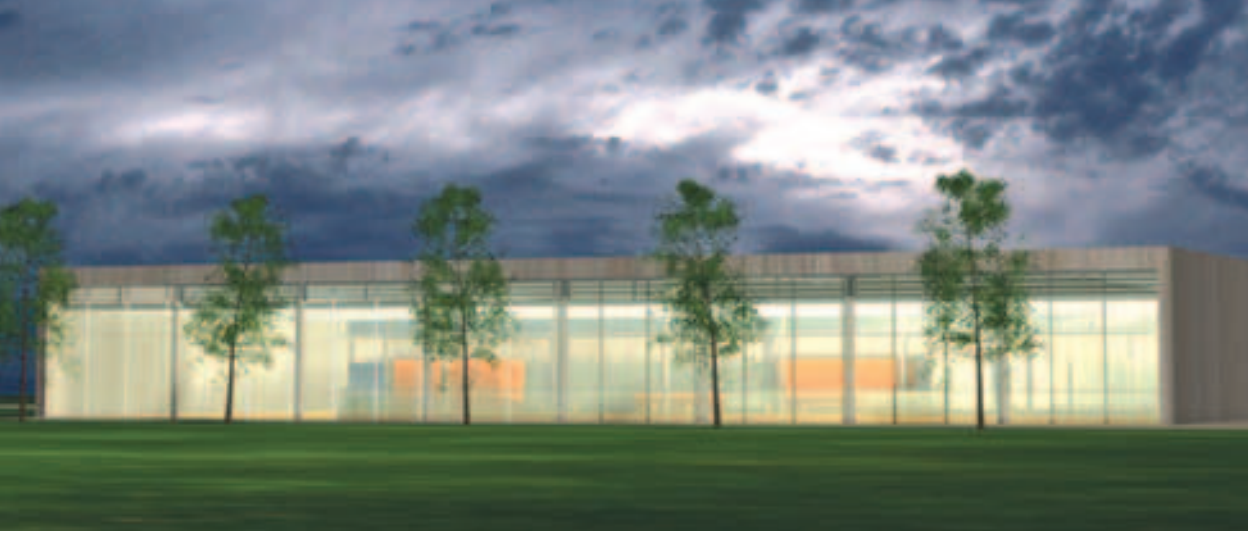
Ausführung

Die historischen Gebäude der ehemaligen Bismarck- und Gutenbergschule stammen aus dem Beginn des Jugendstils. Ein besonderes Schmuck-

stück ist die Eingangshalle mit ihren künstlerisch gestalteten Natursteinsäulen und Pilastern sowie die aufwändig gestalteten Türportale zu den Klassenräumen. Die Sanierung der Dächer, Fassaden und Kellerwände erfolgte im Rahmen der Bauunterhaltung. Das historische Gebäude erhielt neue isolierverglaste Holzfenster; Haupt- und Nebentreppenhäuser neue Metallfenster. Nach der Sanierung der Natursteinflächen erfolgte ein neuer mit der Denkmalpflege abgestimmter Farbanstrich in Mineralfarbe. Eine transparente Stahl-Glas-Konstruktion nimmt die neue Fluchttreppe, kombiniert mit behindertengerechtem Außenanflug auf. Für die Textilreinigung wurde ein eingeschossiger Neubau in Holzständerbauweise ausgeführt, der die Farbgestaltung der sanierten historischen Schulgebäude aufnimmt. Die Eingangshalle mit ihren Sandsteinsäulen und historischen Schablonenmalereien konnte weitgehend original getreu wieder hergestellt werden. Mit ihrem offenen Übergang in die Cafeteria und dem Blick zur Terrasse im Innenhof vermittelt sie einen großzügigen und transparenten Eindruck und schafft einen gerne angenommenen Identifikations- und Treffpunkt für Schüler und Lehrer.

31





Neubau Sporthalle Otto-Hahn-Schule

Frankfurt-Nieder-Eschbach

Gebäudekonzept

32

In den 60er Jahren wurde der 1. Bauabschnitt der Otto-Hahn-Schule in einer architektonisch ambitionierten Sichtbetonbauweise errichtet. Die neue Turnhalle greift die Bezüge des 1. Bauabschnitts auf, um den Neubau zu einem unverwechselbaren und integralen Bestandteil der gesamten Schule zu machen.

Im Westen grenzt der Außenbereich einer Kindertagesstätte direkt an den Neubau.

Um das Kindergartengrundstück möglichst wenig zu verschatten und um eine ebenerdige Verbindung zur bestehenden Turnhalle zu erreichen, wird der Hallenfußboden 2,5m unter Umgebungsniveau abgesenkt. Ost- und Westseite sind völlig transparent gestaltet, so dass die Kinder des angrenzenden Kindergartens nicht auf eine abweisende Wand blicken, sondern sowohl in die Halle, als auch durch diese hindurch sehen. Im lichtdurchfluteten Halleninneren entsteht das Gefühl, unter "freiem Himmel Sport zu treiben".



Konstruktion

Die Sporthalle ist als wirtschaftlich optimierte Mischkonstruktion aus Beton und Stahlbauelementen geplant. Für die besonders wirtschaftliche Bauweise sorgt die Ausführung der nicht tragenden Wände als kostengünstige Ständerkonstruktion. Die hochtransparenten sprossenlosen Glasfassaden der West- und Ostseite werden als konstruktiv minimierte Bauelemente ausgeführt. Um den notwendigen Sonnenschutz vor Vandalismus zu schützen, wird eine Schutzverglasung vorgesehen.

Technik

Die Sporthalle ist als „low-tech“-Gebäude konzipiert, d.h. sie verzichtet auf eine in Bezug auf die Unterhaltung aufwändige Klima- und Lüftungsanlage. Der Aufwand für die technische Ausstattung konnte auf ein außerordentlich kostengünstiges Niveau gesenkt werden.

Dennoch kann man von einem Niedrigenergiegebäude sprechen. Der Heizwärmebedarf liegt bei nur 58kWh/m² pro Jahr.

Bauherr

Stadtschulamt

Projektleitung

Hochbauamt

Planung und Bauleitung

Hochbauamt

Bauzeit

08/2002 – 02/2004

Gesamtkosten

4.389.000,-€

Baukosten

3.312.827,-€

Baukosten/qm BGF

1420,-€



Neubau



Neubau Polytechnikum „Werkpavillon“

Ernst-Reuter-Schule II
Frankfurt-Praunheim



Bauherr

Stadtschulamt

Projektleitung

Hochbauamt

Planung und Bauleitung

Hochbauamt

Bauzeit

09/2001 - 10/2002

Gesamtkosten

2.015.820,-€

Baukosten

1.266.653,-€

Baukosten/qm BGF

1.314,-€

Gebäudekonzept

Die in der zweiten Hälfte der 60er Jahre von Franz Schuster, Wien, geplante Ernst-Reuter-Schule ist eine integrative Gesamtschule. Aufgrund der Erweiterung von einer Sechszügigkeit zu einer Achtzügigkeit war der Bau eines Gebäudes für den polytechnischen Unterricht erforderlich. Die gesamte Schulanlage steht unter Denkmalschutz. Das so genannte Polytechnikum wird als eigenständiger eingeschossiger Neubau im südlichen Bereich des Schulgeländes errichtet.

33

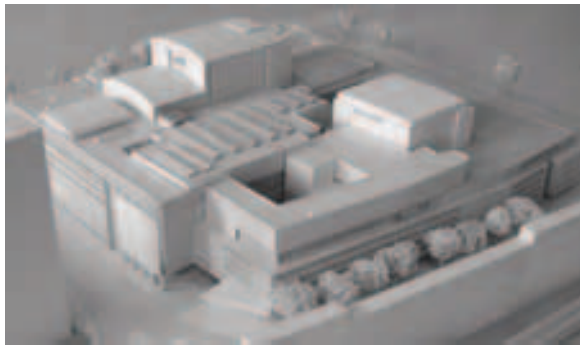
Konstruktion

Der quadratische Grundriss wird von Norden her erschlossen. Die einzelnen Werk- und Unterrichtsräume wie auch die Nebenräume werden über die Erschließungshalle betreten. Mit ihrer größeren Raumhöhe über ein umlaufendes Oberlichtband belichtet, kann sie, neben der Küche liegend, für Veranstaltungen jeder Art genutzt werden. Zwei eigenständige Baukörper in Holzblockbauweise, die die Nebenräume enthalten, sind mit geringerer Höhe in den Grundriss eingeschoben und durchdringen die Außenhaut des Gebäudes. Der längere Riegel trennt die lärmintensiveren Räume von den übrigen ab. Die Fassade ist als Pfosten-Riegel-Konstruktion mit im Wechsel verglasten und mit Holzpaneelen geschlossenen Elementenausgeführt. Sie hat ebenso wie die Sichtbetonscheiben keine statische Funktion. Die Dächer über Unterrichtsräumen und Erschließungshalle werden über eingespannte, die Horizontalkräfte aufnehmende Stützen getragen, sie erhalten ein standardmäßiges Flachdach, dessen dünner Dachrand aus Holzmehrschichtplatten stark auskragt. Die Materialien des Gebäudes wie Holz, Beton und Glas wie auch ein Großteil der Anschlussleitungen werden bewusst sichtbar gelassen, um den Charakter einer "Werkstatt" hervorzuheben. Die Funktion des Gebäudes spiegelt sich in seiner äußeren Gestalt wider.



Neubau

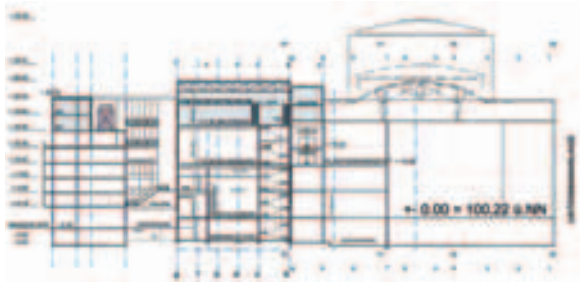
Machbarkeitsstudie „Umbau und Erweiterung der Werkstätten Städtische Bühnen“



Die Studie

Die beim Hochbauamt in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie "Umbau und Erweiterung der Werkstätten" hat die

- Beseitigung schwerwiegender baulicher Mängel
- Schaffung ausreichender Produktionsstätten sowie
- Optimierung der Funktionalität und Betriebsabläufe zum Ziel.



34

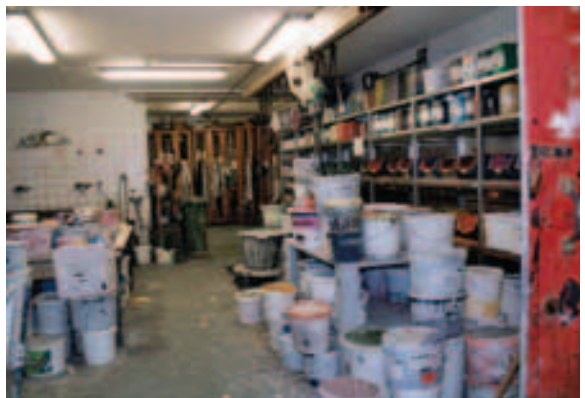
Alternativ war die "Auslagerung der Werkstätten in einen noch zu errichtenden Neubau in einem Gewerbegebiets Frankfurts bei gleichzeitiger Umnutzung freiwerdender Flächen im Bestand" zu prüfen (Variante II). Deren Gebäudekosten wurden nach Kostenrichtwerten auf der Grundlage des von den Städtischen Bühnen aufgestellten Raumprogramms ermittelt. Aufgrund der langfristigen Konsequenzen hinsichtlich des Aufbaus einer aufwändigen kostenintensiven Transportlogistik und damit erhöhter Personalkosten wurde Variante II verworfen.

Neben funktionalen Mängeln hatten sich als Ergebnis der Sonderbaukontrollen aus dem Jahr 2001 Sicherheitsmängel ergeben. Dringender Bedarf besteht an Umbau und Vergrößerung der Werkstattbereiche der Dekorationswerkstätten und Kostümwerkstätten nach Abbruch des Werkstatttrakts. Zu erarbeiten war die Einfügung des neuen Bauvolumens in das Stadtgefüge durch Arrondierung des Baukörpers der Theaterdoppelanlage und zweigeschossiger Aufstockung des Ostflügels.

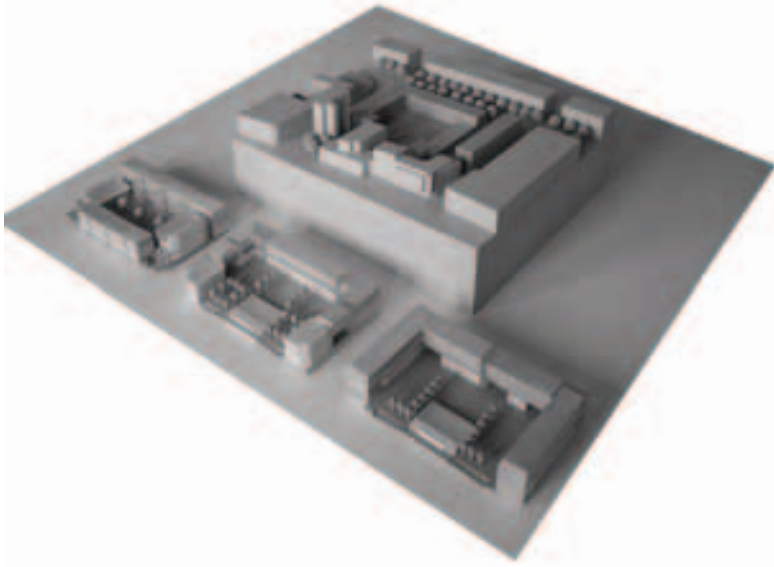
Bauherr
Städtische Bühnen
Projektleitung
Hochbauamt
Planung Vorentwurf
Hochbauamt
Abschluss Machbarkeitsstudie
01/2003
Voraussichtliche Bauzeit
01/2006 - 12/2007
Kostenschätzung
40.000.000,-€
Baukosten
20.000.000,-€

Die Planung

In enger Abstimmung mit den Städtischen Bühnen wurden die Werkstätten gemäß geltender Arbeits- und Gesundheitsschutzvorschriften und zeitgemäßer Produktionsabläufe neu konzipiert. Der Werkstattbereich wird nach Teilabbruch weitgehend umgebaut und erweitert, der Ostflügel um zwei Geschosse aufgestockt. Der Vorteil des Konzepts liegt im Erhalt der bewährten Zusammenarbeit zwischen Spielbetrieb, Bühnenbild, Kostüm und Maske. Im Ostflügel werden darüber hinaus technische Anlagen saniert bzw. neu ausgestattet. Der Umbau wird eine höchst effiziente Logistik für den laufenden Spielbetrieb und die Baustelle erfordern, da alle Werkstätten und Teile der Büroräume auszulagern sein werden.

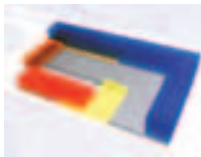
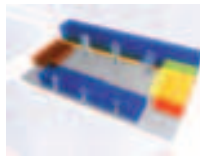
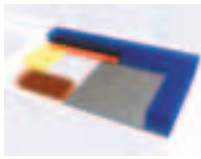


Neubau



Vorplanung Neubau Infrastrukturzentrum Westhafen

Frankfurt-Westhafen



Bauherren

Stadtschulamt, Jugend- und Sozialamt,
Evangelischer Regionalverband, N.N. (Wohnen)

Projektleitung

OFB-Westhafen-Projektentwicklungsgesellschaft, Frankfurt

Planung

Hochbauamt, Stadtplanungsamt

Städtebauliche Entwicklung

In Frankfurt-Westhafen entsteht auf 124.000 qm und 48.000qm Wasserfläche ein neuer Stadtteil mit ca. 220.000qm Bruttogeschossfläche. Unter dem Motto *Wohnen und Arbeiten am Fluss* wird sich das Gutleutviertel zum Main hin öffnen. Direkt am Fluss gelegen, werden im Westhafen Wohnungen, Büros, eine Schule, Kindertagesstätten, Gastronomie und Einzelhandelsflächen entstehen, die den Main als lebendiges Element in die städtebauliche Entwicklung aufnehmen. Das neue Wohnquartier erfordert den Ausbau funktionstüchtiger und nutzeradäquater sozialer Infrastruktur in hoher Gestaltungs- und Nutzerqualität.

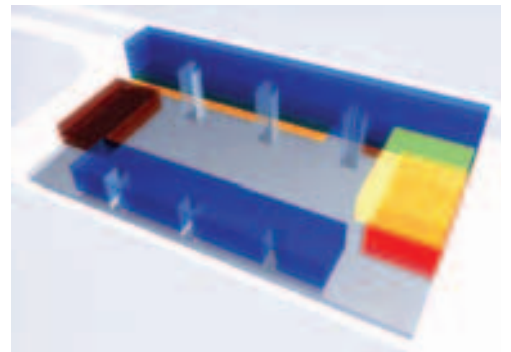
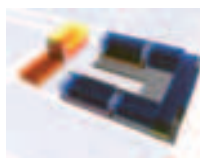
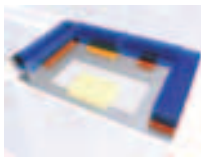
35

Planung

Das Hochbauamt ist mit der Vorplanung für den Neubau einer dreizügigen Grundschule mit zwei Sporthallen, einer fünfgruppigen Kindertagesstätte, eines Jugendzentrums, eines Gemeindezentrums sowie ca. 5.100qm BGF Wohnen beauftragt. Die Untersuchung hatte den Entwurf einer Nutzungsmischung von öffentlichen Einrichtungen und Wohnen innerhalb eines Straßenblocks im Gebiet des ehemaligen Frankfurter Westhafens zum Inhalt. Die Stärkung städtebaulich gewünschter Blockbildung ist erklärtes Ziel.

Zwei – leicht modifizierte Varianten – werden weiterverfolgt werden, die

- sich durch eine konstruktive Trennung von Wohnen, Schule und Kindertagesstätte auszeichnen
- eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen zulassen
- durch platzartige Erweiterungen günstige Eingangssituationen ermöglichen
- Ecksituationen vermeiden.



Aufstockung eines Bunkers zu Künstlerateliers

Frankfurt-Osthafen



36

Projektbeschreibung

Die Umgestaltung des Osthafens zählt in Frankfurt zu den größten städtebaulichen Herausforderungen der nächsten Jahre. Während das Gebiet um die Großmarkthalle längst vom Strukturwandel ergriffen ist, befindet man sich weiter abseits der Hanauer Landstraße in einer anderen Welt. Zwischen Schutthaldden, Bergen von Recyclingprodukten und Containern steht hier ein als Wohnhaus getarnter Bunker aus der Zeit des zweiten Weltkriegs. Zahlreiche weitere dieser Bunker, die inzwischen von der Stadt Frankfurt erworben wurden, ragen wie künstliche Felsen aus den dicht bebauten urbanen Gebieten empor. Sie beherbergen Einrichtungen für die Allgemeinheit. Insbesondere sind sie aufgrund der lärmschützenden Außenwände als Übungsräume bei Rock-Gruppen beliebt. Die schwere Konstruktion erlaubt aber auch eine mehrgeschossige, als Leichtbau konstruierte Aufstockung. Die Bunker stellen in der Innenstadt - also dort, wo Grundstücke rar und teuer sind - eine Grundstückreserve für städtische Infrastruktureinrichtungen dar. Nach einer Machbarkeitsstudie des Hochbauamtes für eine Kindertagesstätte sind die Künstlerateliers das erste Pilotprojekt für eine Bunkeraufstockung, das realisiert wird. Die Investition wird sich innerhalb weniger Jahre amortisieren, da Räume, die die Stadt angemietet hat, aufgegeben werden können, und der frei werdende Mietzins zur Finanzierung des Neubaus genutzt werden wird.



Gebäudekonzept

Die massive Betonkonstruktion des Bunkers bleibt erhalten. Auf sie aufgesattelt wird eine auf das funktional Notwendige reduzierte hölzerne Box, die fünf Ateliers für bildende Künstler und das Institut für Neue Medien beherbergen wird. Eine umlaufende Erschließung fasst die leichte Holzschachtel, kehrt die Gemeinschaftszone nach außen zum Dialog mit der Stadt und dient zugleich als Fluchtweg für die Ateliers. Quergestellte Wandscheiben regulieren den Sonneneinfall und beleben zugleich die Fassadengestaltung. Dank des hohen Grades an Vorfertigung können die Baukomponenten in einem kurzen Zeitraum auf der Baustelle montiert werden.





Bauherr
Amt für Wissenschaft und Kunst
Projektentwicklung
Hochbauamt
Projektleitung
Hochbauamt
Planung
Index Architekten, Frankfurt
Bauzeit
04/2004 – 12/2004
Gesamtkosten
843.948,-€
Baukosten
645.605,-€



Umbau / Erweiterung

Umgestaltung Foyer der Stadt- und Universitätsbibliothek

Frankfurt-Bockenheim



38

Bauliche Situation

Der dreiteilige Bibliothekskomplex mit Verwaltungsbau, Magazin/Lesesaal und Verbindungstrakt wurde von Ferdinand Kramer in den 60er Jahren als letzter Baustein des Universitätscampus geplant. Im Rahmen der Umstellung des Kataloges auf platzsparenden Onlinebetrieb beauftragte die Stadt- und Universitätsbibliothek das Hochbauamt mit der kompletten Umgestaltung des Foyers. Ziel war die Schaffung eines Ortes mit mehr Aufenthaltsqualität, denn die Umstellung auf EDV-gerechte Arbeitsplätze ermöglichte auch die zusätzliche Einrichtung eines kleinen Cafés in der Hallenmitte und diverser Leseecken.

Die 50 x 30 m große Halle in Skelettbauweise sollte unangetastet bleiben. Durch den Verzicht auf raumhohe Einbauten konnte die Wirkung des Gesamtraums erhalten bleiben; ein Kriterium des Denkmalschutzes. Die Betonung klarer Linien in Verbindung mit zeitgenössischen Materialien und Lichtobjekten ergänzt die rationalen Formen Kramers Architektur geschickt.



Bauherr
Stadt- und Universitätsbibliothek
Projektleitung
Hochbauamt
Planung
Hochbauamt
Bauleitung
Hochbauamt
Bauzeit
09/2002-12/2002
Gesamtkosten
614.867,-€
Baukosten
500.000,-€

Ausführung

Das Bibliotheksfoyer mit seiner schlichten minimalistisch anmutenden Ästhetik überzeugt durch klare kantige Formen, Lichtwände und strenge Mobiliarformen.

Information, Café und Pförtnerbereich wurden als "Raum im Raum" in Möbelbauweise in petrol- bzw. roten Farbtönen gefertigt. Begehbare raumbildende Bücherregale aus schwarz durchgefärbtem MDF gliedern die Halle. Die Reihen der Computerarbeitsplätze werden durch hinterleuchtete milchweiße Plexiglaswände gegliedert, die für eine indirekte Arbeitsplatzbeleuchtung sorgen.

Im Fassadenbereich wurden neue Innenjalousien ausgewählt, die die lichtlenkende Wirkung in die große Raumtiefe erhöhen.





Erweiterung der Anne-Frank-Schule

Frankfurt-Dornbusch

Bauherr

Stadtschulamt

Projektleitung

Hochbauamt

Planung

Hochbauamt

Ausführende Firma und Statik Neubau

Fa. OVRA Generalbau, Beverungen

Bauzeit

06/2001 – 04/2002

Gesamtkosten

2.359.770,-€

Baukosten

1.665.486,-€

Baukosten/qm BGF

1.372,-€



Gebäudekonzept

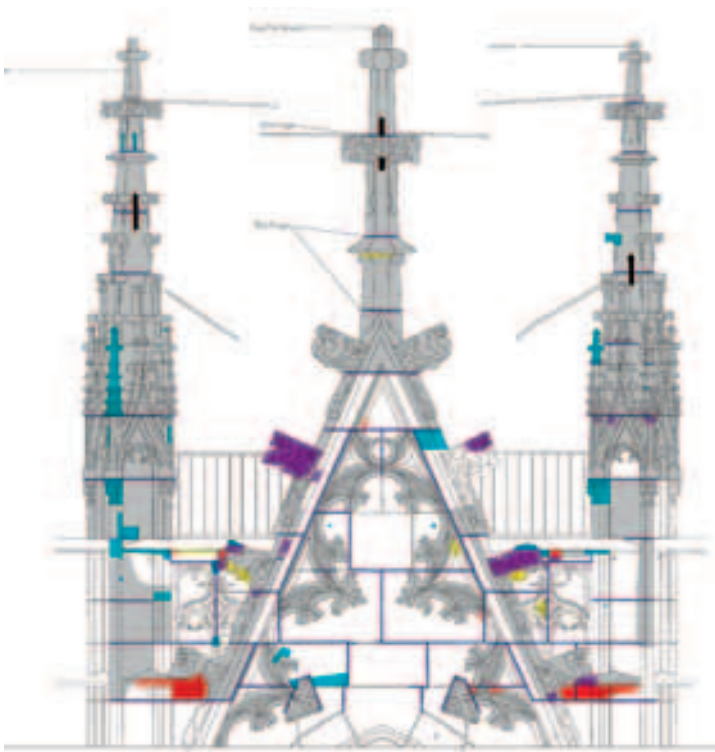
Die vorhandenen eingeschossigen Schulpavillons aus Holz wurden abgebrochen, um auf dem schmalen Schulgrundstück Raum für den zweigeschossigen Erweiterungsbau der Anne-Frank-Schule zu schaffen. Die Baumaßnahme umfasst den Erweiterungsbau, Funktionsverbesserungen im Altbau sowie die Ersatzcontainer während der Bauphase.

Der Erweiterungsbau nimmt zehn Klassenräume für allgemeinen Unterricht sowie zwei Fachklassenräume mit Vorbereitungsräumen auf. Zur eigenständigen Funktionsfähigkeit des Erweiterungsbaus gehören auch ein Lehrerstützpunkt sowie Sanitärräume.

Das Problem des äußerst beengten Grundstückszuschnitts wurde mittels der zwischen den Geschossen versetzt angeordneten Erschließungsflure und der unterbauten Haupttreppe gelöst. Der schlichte Baukörper ist mit Lärchenholzleisten verschalt, deren warmer Farbton einen spannungsreichen Kontrast zur blau-grünen Industrieverglasung darstellt. Zur Funktionsverbesserung trägt darüber hinaus die Sanierung der Fachklassen im Bestand, die Vergrößerung verschiedener Lehrer- und Sprechzimmer sowie diverser Kunst- und Werkräume bei.

Konstruktion

Der Schulneubau wurde als zweigeschossiger Stahlrahmenbau in Containerbauweise ohne Unterkellerung errichtet. 46 Einzelelemente bilden die Klassen- und Nebenräume; ein Sonderelement ist quergestellt als Eingangsbereich. Die Einzelelemente mit fertig montierten Außenwänden inklusive Fenstern wurden innerhalb von 24 Tagen auf die Bodenplatte gesetzt und dann an ihrem endgültigen Platz montiert. Die Montage der inneren Flur- und Klassenraumwände erfolgte vor Ort, ebenso die gesamte Installation der Haustechnik. Der hohe Grad der Vorfertigung ermöglichte die extrem kurze Bauzeit von 5 Monaten.



40

St. Bartholomäus Dom

Sanierung des gotischen Westturms

Baugeschichte und Sanierungsabschnitte

Der Kaiserdom St. Bartholomäus, erbaut in den Jahren 1415 bis 1514, gilt als das bedeutendste Baudenkmal der Stadt Frankfurt, Mittelpunkt der Frankfurter Altstadt und historisches Wahrzeichen der Stadt. Der dreigeschossige Turm ist eines der herausragenden Werke spätgotischer Baukunst in Deutschland.

Die Sanierung des Domturms erfolgt in drei Abschnitten von oben nach unten. Zur Weihnachtszeit 2002 konnte der 1. Bauabschnitt abgeschlossen werden und das Gerüst von der Turmspitze her zurückgebaut werden, so dass der Turm wieder weithin in seinem ursprünglichen roten Farbton strahlt. Der 2. Bauabschnitt befand sich im Herbst 2003 vor der Vergabe der Natursteinrestaurierung. Er weist ein deutlich differenzierteres Schadensbild als der 1. Bauabschnitt auf. Es dominieren komplexere Schäden an Maßwerken und feingliedrigen Figuren, bedingt durch die Verarbeitung verschiedener Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit. Parallel zum 2. Bauabschnitt werden die Instandsetzung des großen Schieferdaches und die Sanierung der beiden Dachreiter-Türmchen durchgeführt. Ein 3. Bauabschnitt wird die umfangreichen Putzflächen und Steinrestaurierungen im unteren Bereich umfassen.

Schadensbild und Sanierungsmaßnahmen

In jüngerer Zeit traten erhebliche Schäden am gesamten Domturm auf. Sie reichen von entfestigten bzw. geschädigten Natursteinflächen mit Schalenbildung über Oberflächenverschmutzungen, absandende Steinersatzantragungen in der Fläche, absturzgefährdete filigrane Zierteile bis hin zu Eisen- und Stahlkorrosion. Gerade an plastischen Zierteilen aus Steinersatzmassen, die in den 70er Jahren bei einer Sanierung Verwendung fanden, sind große Schäden zu verzeichnen.

Bauherr

Hauptamt
Referat für kirchliche Angelegenheiten

Projektleitung und Bauleitung

Hochbauamt

Fachbauleitung und Steingutachten

Labor für Erforschung und Begutachtung umweltbedingter Gebäudeschäden, München

Gebäudestatik

Hochbauamt

Büro für Baukonstruktionen, Karlsruhe

Gesamtausführungszeit (1.-3. BA)

05/2000 – 12/2006

Gesamtkosten (1.u.2. BA)

5.100.000,-€

Baukosten (1.u.2. BA)

4.260.680,-€

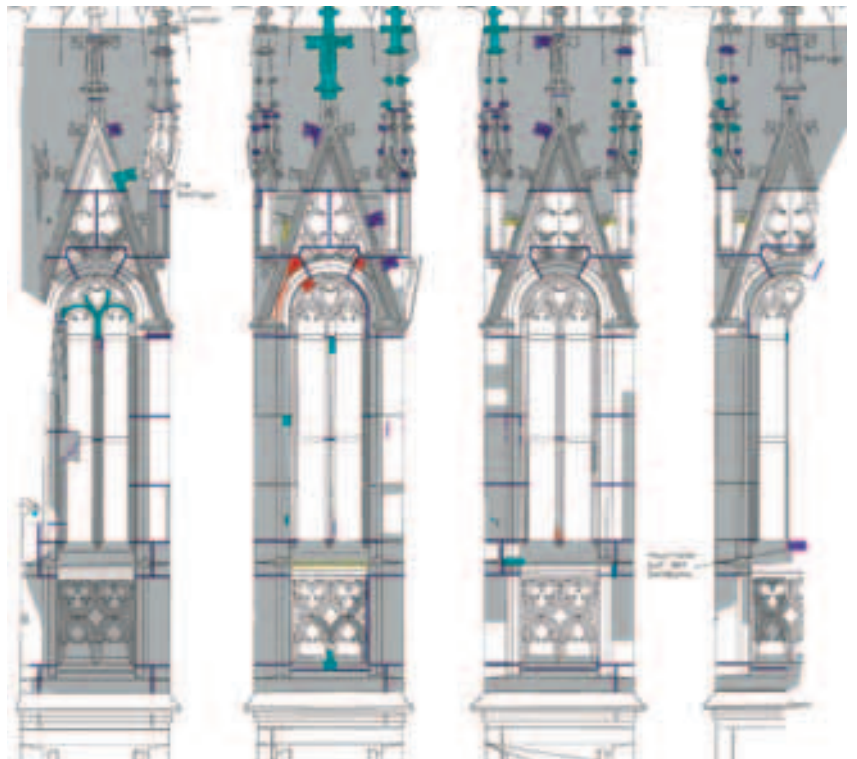




Die Sanierungsplanung erforderte im Vorfeld eine umfangreiche und aufwändige Schadensdokumentation mittels Fotogrammetrie, die vom Hubsteiger und Helikopter aus vorgenommen wurde, sowie Steinuntersuchungen und Schadenskartierung als Grundlage der Restaurierungsarbeiten am Naturstein. Bei den aufwendigen Gerüstbauarbeiten kommt entsprechend der Bauwerksgeometrie ein kompliziertes Modulgerüst zum Einsatz. Vorgabe für die statisch anspruchsvollen Maßnahmen war der weitgehende Verzicht auf Verankerungen an Natursteinoberflächen, abgesehen von der Aufstellebene im Turmumgang. Die Reinigung großer Sandsteinoberflächen erfolgt mit Wasser und Glaspudermehl als Zuschlagsstoff. Hohe Ansprüche werden an den Einbau von Naturstein gestellt, dessen physikalische Eigenschaften dem historischen Material entsprechen sollen.



Die plastischen Schmuckelemente werden aus rotem Mainsandstein in traditioneller Weise neu gefertigt. Flächige Steinersatzantragungen können zum Großteil belassen und gefestigt werden. Absandende Oberflächen erhalten eine steinkonservierende Behandlung mit lösemittelfreier Kieselsäure.





Fenster- und Fassadensanierung Julius-Leber-Schule

Frankfurt-Innenstadt

42 **Bauliche Situation**

Die Seilerschule, wie die Julius-Leber-Schule ursprünglich genannt wurde, ist das Ergebnis eines 1953/54 ausgelobten Wettbewerbs, den das Frankfurter Büro Schaupp/Sollwedel damals für sich entschied. Diese Berufsschule galt in der Zeit ihrer Entstehung als spektakulär, hatte sie doch Hochhauscharakter und einen Dachgarten als Pausenhof. Darüber hinaus wurde sie quer zum Anlagenring in die Frankfurter Wallanlagen gebaut, in deren Wallservitut damit eingegriffen wurde. Als Beispiel besonderer Schulbauarchitektur der 50er Jahre steht das Gebäude heute unter Denkmalschutz.



Maßnahmen

In der Julius-Leber-Schule sind die vorhandenen Fenster aus dem Jahr 1955 aus Holz und Stahl defekt und stark korrodiert. Die vorherrschende Einfachverglasung entspricht nicht mehr dem heutigen Energiesparstandard. Der Verzicht auf eine Fensterunterteilung hatte seinerzeit zu Dreh- und Kippflügeln von 1,65 x 2,34m Größe geführt, für die deren Beschläge heute als unterdimensioniert anzusehen sind. Die Fenster wurden in Holz-Aluminium-Konstruktion ersetzt. Fensterflächen größer als 4qm werden in 4 Teilflächen unterteilt. Pläne des Hochbauamt-Archivs zeigen, dass ein solcher Fassadenplan wohl ursprünglich vom Büro Schaupp/Sollwedel vorgesehen war.

Als wesentliches Element der Architektur der 50er Jahre gelten die eleganten schmalen Ansichtsprofile der Vertikal- und Horizontalsprossen. Aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen war dieses gestaltende Element zu erhalten.

Die Pfosten-Riegel-Fassade mit 50mm Profilanheitsbreite bot sich als geeignete Fensterkonstruktion an. Im Zuge der Fenstersanierung werden an der Fassade erforderliche Betonsanierungen ausgeführt sowie der Sonnenschutz erneuert. Bedingt durch die hohe Raumauslastung der Schule erfolgt der Austausch der Fenster im laufenden Schulbetrieb.

Bauherr

Stadtschulamt

Projektleitung

Hochbauamt

Planung und Bauleitung

Büro für Bau- u. Stadtplanung,
Rolf Schmidt, Eschborn/Ts.

Bauzeit

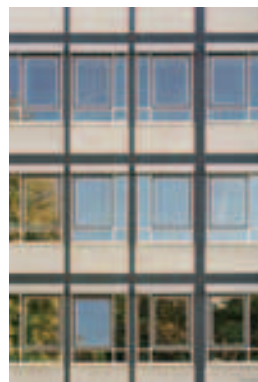
11/2002 - 02/2004

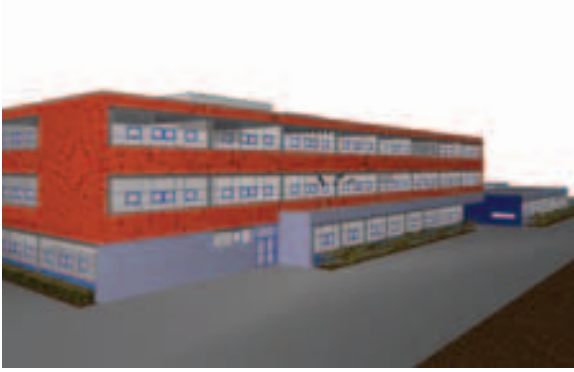
Gesamtkosten

1.500.000,-€

Baukosten

858.550,-€





Sanierung Schule am Ried

Frankfurt Bergen-Enkheim

Bauliche Situation

Das Gebäude aus dem Baujahr 1970 ist ein Stahl-Beton-Skelettbau mit vorgehängten Fassadenplatten aus Waschbeton.

Der zweigeschossige Hauptbaukörper bildet mit den weiteren Gebäuden der integrierten Gesamtschule (Förderstufe, Pavillon) und den zwei Sporthallen ein Ensemble im gut durchgrüneten Gelände. Gestaltprägendes Merkmal der Fassade sind die umlaufenden Fensterbänder. Dieses Motiv wurde bei der Neugestaltung der Fassade wieder aufgenommen. Die vorgehängte Tonziegelfassade in warmen Rottönen und das verputzte Wärmedämm-Verbundsystem im EG in ruhigem Tauben-Grau-Blau werden gestaltprägend für die nähere Umgebung sein.

43



Bauherr

Stadtschulamt

Projektleitung

Hochbauamt

Planung

ARC.OnLine, Frankfurt

Bauleitung

Eschmann&Partner, Maintal

Bauzeit

06/2002 - 04/2004

Gesamtkosten

13.927.000,-€

Baukosten

10.339.292,-€

Maßnahmen

Anlässlich einer Sonderbaukontrolle der Bauaufsicht im Jahr 2000 wurden Sicherheitsmängel am Gebäude festgestellt. Zur Beseitigung dieser Mängel ist eine komplette Auslagerung des gesamten Schulbetriebes mit ca. 1200 Schülern in ca. 200 Container für die Dauer der Bauzeit von ca. zwei Jahren erforderlich. Im Zuge der brandschutztechnischen Maßnahmen werden die Sanierung der naturwissenschaftlichen Fachräume, der Austausch aller Fenster-, Heizungs-, Sanitär- und DV-Anlagen sowie eine Fassadenerneuerung durchgeführt. Die Tragkonstruktion ist aufgrund bestehender Schäden an der Südfassade zu sanieren. Dabei werden die Verankerungen der Waschbetonplatten verstärkt und eine hochwertige Tonziegelfassade vorgehängt. Im Zuge der Maßnahme werden gleichzeitig auch die Dämmeigenschaften der Gebäudehülle gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) verbessert, sowie die Elektro-Starkstrominstallation und die raumlufttechnische Anlage ausgetauscht.





Sanierung der Untermaschinerie Schauspiel Frankfurt am Main

Bauherr

Städtische Bühnen

Projektsteuerung

Ing.-Büro Hunecke+Partner, Bayreuth
und Hochbauamt

Projektleitung

Hochbauamt

Planung

BGS Ing.-Sozietät, Frankfurt
(Architektur und Statik)

Bauzeit

1. BA Spielpause 2002
2. BA Juli 2003 – November 2003

Gesamtkosten

8.824.900,-€

Baukosten

7.343.844,-€

44

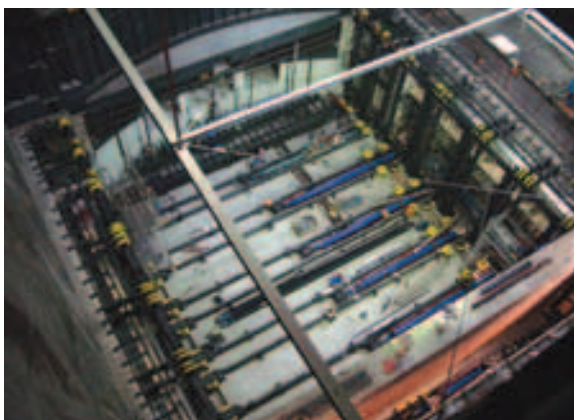
Bauliche Situation

Das Schauspiel Frankfurt wurde als Theaterdoppelanlage 1963 eröffnet. Mit einem Zuschauer-volumen von 712 Plätzen verfügt das Theater als Vollbühne über entsprechende bühnentechnische Einrichtungen der Ober- und Untermaschinerie. Die Erneuerung der Untermaschinerie sieht den Einbau einer hydraulischen Anlage vor, die künftig sechs Bühnenpodeste, auch in Schrägstellungen und Stufenbildungen, bewegen kann. Das elektronische Steuerungssystem bietet damit deutlich mehr Variationsmöglichkeiten für das Bühnenbild und genügt zeitgemäßen Regie- und Bühnenbild-ansprüchen, auch denen des Illusions- und Verwandlungstheaters.



Die Planung

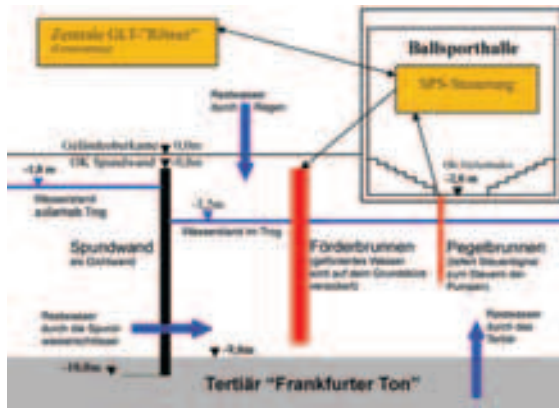
Nach fast 40jährigem Betrieb entspricht die Unter-maschinerie nicht mehr dem Stand der Technik, den künstlerischen Anforderungen und den Unfall-verhütungsvorschriften für Bühnen und Studios. Die bühnentechnische Neukonstruktion sieht eine Einrichtung der Hauptbühne als Versenk- und Hub-bühne vor. Sie erhält hinter dem verbleibenden Segmentpodium im Bereich der Vorbühne sechs Doppelstockpodien. Es entsteht eine Gesamtfläche von 16 x 16 m, in die der Hinter- und die rechten Seitenbühnenwagen bühnengleich versenkt werden können. Auf der Ebene des Bühnenkellers werden die Antriebseinheiten mittels liegenden hydraulischen Zylindern verlagert. Die Wahl dieses Antriebssystems begründet sich mit der Geräusch-armut, niedrigen elektrischen Spitzenleistungen, geringen Baugrößen und dem möglichen Verzicht auf Gegengewichte. Eine Ergänzung der Bühnen-Effekt-Beleuchtung gehört ebenfalls zu den Baumaßnahmen.





Ballsporthalle

Instandsetzung nach Grundwasserschaden
Frankfurt-Höchst



Bauherr

Sportamt

Projektleitung

Hochbauamt

Planung und Bauleitung

- Hochbau: Hochbauamt
- Tiefbau: Hochbauamt, Ing.-Büro Franke-Meißner, Wiesbaden
- Technik: Ing.-Gesellschaft Büsing + Gerhard mbH, Frankfurt

Bauzeit

06/2002 - 09/2002

Gesamtkosten

2.000.000,-€

Gesamtkosten

777.200,-€

Bauliche Situation

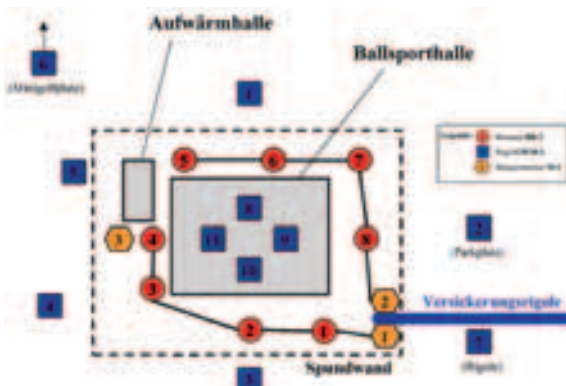
Die Ballsporthalle hat mit ihrer Errichtung Ende der 80er Jahre den Bedarf der Stadt Frankfurt an einer Halle gedeckt, die sowohl Austragungsstätte für nationale und internationale Ballsportveranstaltungen als auch Trainingsstätte ist. Die von der Architektengemeinschaft G. Balsler mit Seifert und Turkali Frankfurt aus der Form der Ellipse entwickelte Halle wurde 1988 fertig gestellt und bietet 5000 Sitzplätze.

Schadensfall durch Wassereintritt und Sanierungstechnik

Anfang 2001 wurde in der Ballsporthalle ein Wasserschaden im Bereich der Technik festgestellt. Das Hochbauamt wurde mit der Ursachenklärung beauftragt. Im Rahmen der Untersuchung wurde ein Grundwassereintritt nachgewiesen. Tief liegende Installationskanäle und der Fortluftschacht wurden beim Bau der Halle als weiße Wanne ausgeführt, der Hallenboden aber nicht. Daher ist bei Wassereintritt, ob Wasserrohrbruch oder Grundwasser, der äußerst empfindliche Hallenboden gefährdet.

Die geologischen Verhältnisse ließen 2 Sanierungsmöglichkeiten zu:

- Dauerhaft fördernde Brunnengalerie mit Einleitung in den Vorfluter
- Wasserdichter Trog durch Spundwände mit Restwasserhaltung



Ein geeigneter Vorfluter steht zwar in 500 m Entfernung zur Verfügung, diese Sanierungsvariante musste aber wegen der Querung mehrerer Grundstücke und der Folgekosten für die Einleitgebühren verworfen werden. Daher wurde ein wasserdichter Trog erstellt. Seine 10 m langen Spundwände binden in das nahezu wasserdichte Tertiär, den "Frankfurter Ton", ein. Das Restwasser wurde mit einer Brunnenanlage gefördert und in einer Sickerwasserrigole außerhalb des Troges versickert. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurde in die spielfreie Sommerpause 2002 gelegt. In einem extrem engen Zeitfenster konnten die abdichtenden Tiefbauarbeiten sowie die Herstellung der Brunnen und der Sickerwasserrigole ausgeführt werden. Neben der Neuerrichtung des Hallenbodens waren Estrich-, Bodenbelags- und Anstricharbeiten durchzuführen. Nach termingerechter Beendigung stand die Halle zur 1. Veranstaltung nach der Spielpause im September 2002 wieder zur Verfügung.

Sanierung und Aufwertung Silobad

Frankfurt-Höchst



46

Planung

Das Silobad ist ein Frankfurter Freibad, in unmittelbarer Nähe zu den früheren Farbwerken Hoechst AG gelegen, die das Bad Ende der 50er Jahre errichteten und jahrzehntelang betrieben. Seit einigen Jahren betreibt das Sportamt die Anlage. Die unattraktive und reparaturanfällige PVC-Folienauskleidung des Nichtschwimmerbeckens und die sanierungsbedürftige Wasseraufbereitung erforderten Handlungsbedarf, um die Attraktivität des stark frequentierten Familienbades dauerhaft zu sichern.

Ausführung

In einem ersten Sanierungsschritt, der im Mai 2002 zur Eröffnung der Freibadsaison abgeschlossen wurde, sind Nichtschwimmerbereich, Mini-golf- und Tennisanlage sowie die beiden Volleyballfelder erneuert worden.

Neu ist die Aufteilung des ehemals integrierten Nichtschwimmer- und Planschbeckens in zwei getrennte Becken, um Kinder- und Jugendbereich aus Sicherheitsgründen klar zu trennen. Das 310 qm große Planschbecken ist nun eines der größten bundesweit. Die Ausführung des ehemals undichten Betonbeckens erfolgte in Edelstahl, mit neuen Wasserattraktionen und neuer Breitwasserrutsche. Die Ausführung der Wasseraufbereitung erfolgte in sehr effektiver offener Sandfiltertechnik.

Im 2. Sanierungsschritt bis Mai 2003 wurde das alte Schwimmerbecken ebenfalls in Edelstahl erneuert und die Filtertechnik modernisiert. Mit der aus konstruktiven Gründen gewählten Edelstahltechnik wurde ein optisch sehr ansprechendes und ästhetisch wirkendes Becken realisiert. Die Mittel wurden im Rahmen des Sonderprogramms Engagement für Frankfurt bereitgestellt. Die Besucherzahlen der Saison 2003 dokumentieren deutlich die große Beliebtheit des Bades.

Bauherr
Sportamt
Projektleitung
Hochbauamt
Bauleitung
Hochbauamt
Planung 1. und 2. BA
Balneotechnik Wiesbaden
Bauzeit
09/2001 – 05/2003
Gesamtkosten 1. BA
1.500.000,-€
Gesamtkosten 2. BA
1.400.000,-€
Gesamtbaukosten
2.739.920,-€





Sanierung und Erweiterung Rebstockbad

Frankfurt-Rebstock

Bauherr

Sportamt

Projektsteuerung

Hochbauamt

Projektleitung

Hochbauamt

Planung und Bauleitung

Architektenbüro 4a Stuttgart

Bauzeit

04/2003 – 10/2003

Gesamtkosten

7.670.000,-€

Baukosten

5.552.760,-€

Bauliche Situation

Mit einer Wasserfläche von 2.500 qm und einer überbauten Fläche von ca. 7.700 qm galt das Rebstockbad zum Zeitpunkt seiner Eröffnung 1982 als eine der größten und modernsten Freizeiteinrichtungen Europas. In einem innerstädtischen Naherholungsgebiet entstand ein Gartenhallenbad, dessen Raumprogramm den neuesten Erkenntnissen eines sportgerechten Freizeitentrums genügen sollte. Das Bad zieht jährlich ca. 500.000 Badegäste an. Nach über 20 Jahren Badebetrieb sollte eine Sanierung und Modernisierung das weithin bekannte Bad attraktiver machen und konkurrenzfähig erhalten. Die Arbeiten wurden über das Sommerhalbjahr 2003 ausgeführt, die Wiedereröffnung erfolgte zu den Herbstferien 2003.

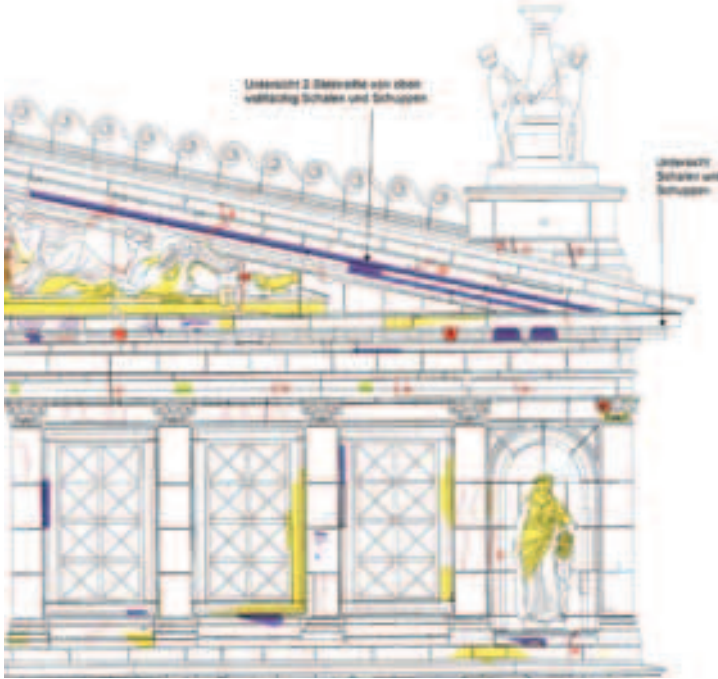
Maßnahmen

Das Dach des Rebstockbades mit einer Fläche von 9.900 qm wurde innen und außen inklusive eines Teiles der Fassadenflächen saniert. Ziel der Maßnahmen war es, den ursprünglichen Charakter des "Zeltdaches" zu erhalten und die geschwungene Dachkonstruktion durch ein neues Beleuchtungskonzept stärker zu betonen. Die vorhandene Deckenkonstruktion im Schwimmbadbereich, die gleichzeitig Raumabschluss gegen die Außenluft ist, wies Feuchteschäden durch Kondensat auf. Die vorhandene hinterlüftete Kaldachkonstruktion wurde im Rahmen der Sanierung in ein Warmdach umgewandelt.

Die Installationen des Umkleebereichs wurden modernisiert sowie übersichtlicher und kundenfreundlicher platziert, um den Bereich transparenter zu gestalten. Ein neues Farb- und Materialkonzept erleichtert dem Besucher die Orientierung.

Auch für die Saunalandschaft wurde eine neue Gesamtkonzeption geschaffen, die funktionale Zusammenhänge der Räumlichkeiten stärker berücksichtigt und sämtliche Einrichtungen unter einem architektonischen Gesamtthema zusammenfasst. Leitbild ist die japanische Sauna, die bereits im Außenbereich realisiert wurde. Ein Wintergarten, ein deutlich vergrößerter Aufenthaltsbereich und als Clou eine Schneekammer werden die Gesamteinrichtung auf.





Fassadensanierung

Alte Oper

48 1. Bauabschnitt

Baugeschichte

Die Alte Oper, erbaut in den Jahren 1873-1880 nach den Plänen des Architekten Richard Lucae, ist der einzige erhaltene Monumentalbau des Frankfurter Historismus. Frankfurts altes Opernhaus wurde 1944 bis auf die Außenmauern zerstört. Nach der Sicherung der Ruine erfolgte 1977 bis 1981 der Wiederaufbau zum Konzert- und Kongresszentrum. Das Gebäudeinnere wurde vollständig erneuert, Eingangshalle und Foyer restauriert. Die Fassaden des alten Operhauses, im Stil der Hochrenaissance errichtet, sind im Bereich des Erdgeschosses gequadert, im Hauptgeschoss aufgelöst in Säulen- und Pilasterstellungen mit dazwischen gespannter Rundbogenarchitektur. Der Oberbau ist ebenfalls durch Pilaster gegliedert, zwischen denen 16 Nischen mit figürlichem Schmuck angebracht sind. Fassaden und Zierteile wurden mit französischem Kalkstein verkleidet, die Wandflächen der Längsseiten sind mit Sgraffito-Putzflächen verziert.



Schadensbild

Verwitterung, Immissionen und Bauwerksbewegungen machen eine umfangreiche Fassadensanierung erforderlich, die wegen der Gefahr herabstürzender Zierteile 2002 mit dem Oberbau der Alten Oper begonnen wurde.

Der verhältnismäßig weiche Kalkstein ist aufgrund seiner Zusammensetzung und Porosität sehr empfindlich gegenüber Umwelteinflüssen. Eindringende Feuchtigkeit und Salzbelastung haben zur Rückwitterung und Oberflächenzerstörung von Steinflächen geführt. Beim Wiederaufbau verwendete Fassadenteile aus Ortbeton und Zementmörtel weisen Abrisse und Absprengungen infolge korrodierender Bewehrungen auf.



**Bauherr**

Alte Oper

Projektleitung

Hochbauamt

PlanungHochbauamt mit IBS GmbH, Saarbrücken
und BGS Ing.-Sozietät, Frankfurt**Bauleitung**

Hochbauamt

Bauzeit

07/2002 – 05/2004

Gesamtkosten

1.653.000,-€

Baukosten

1.337.422,-€

Fassadensanierung am Oberbau

Die komplizierte Einrüstung des Oberbaus über den schrägen Metalldächern der niedrigeren Gürtelbauten stellte höchste Anforderungen an Statiker und Gerüstbauer. Als erster Arbeitsschritt erfolgte die Reinigung der Natursteinflächen mit schonendem Niederdruck-Wirbelstrahlverfahren unter Verwendung von feinstkörnigem Strahlgut wie Calcit- und Dolomitpulver.

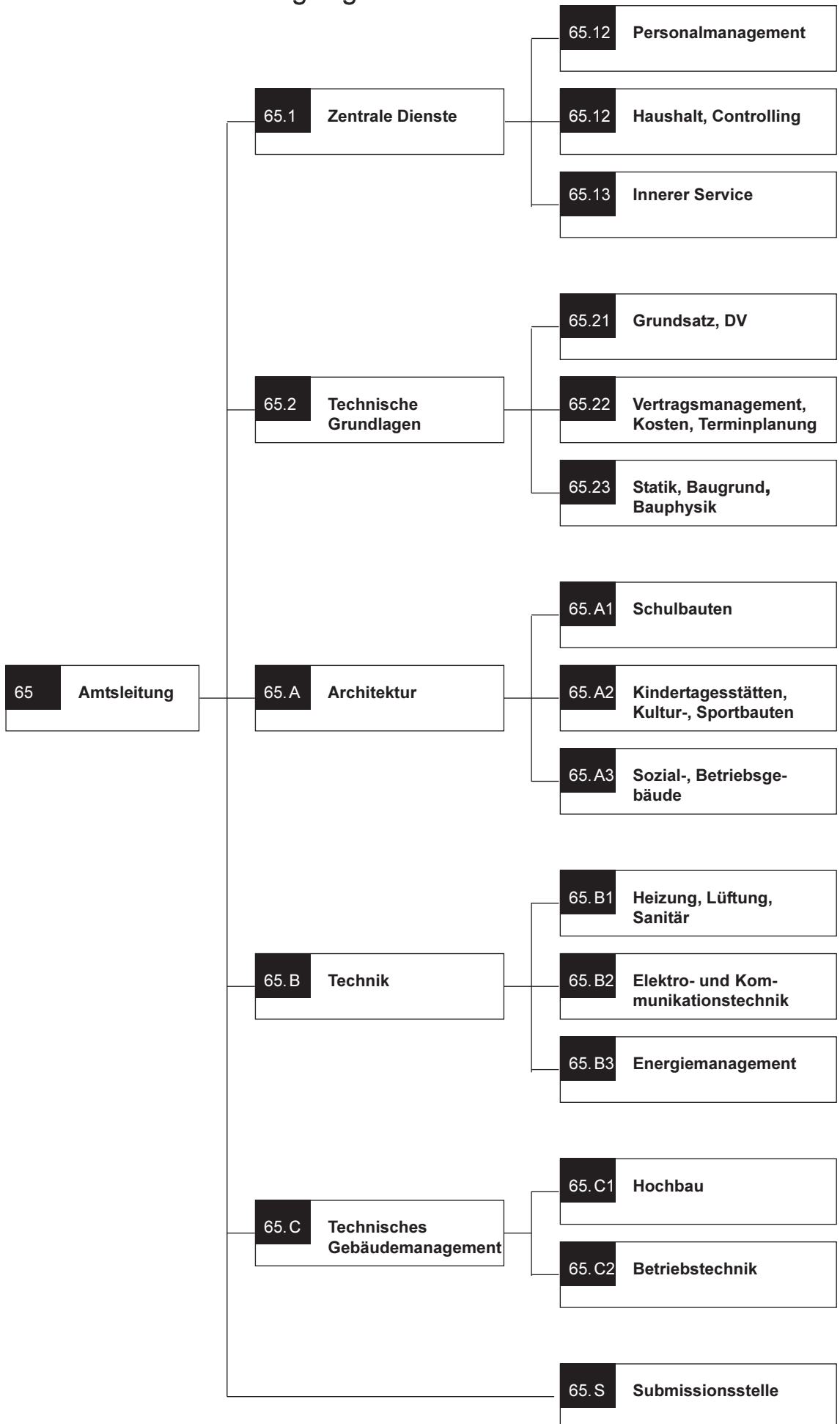
An ca. 2.200 qm Natursteinflächen wurden substanzzefährdende Schäden durch Austausch ganzer Werkstücke, Vierungen und Platten instand gesetzt. Insgesamt 600 Neuteile aus drei verschiedenen französischen Kalksteinvarietäten wurden verarbeitet. An der Nordfassade mussten aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes verschiedene Kapitelle erneuert werden, aus Kostengründen als Abgüsse.

Das gesamte Fugennetz wurde unter Verwendung rein mineralischen Mörtels neu verfugt. Instand gesetzte Betonoberflächen erhielten einen Betonschutzanstrich. Steinkonservierende Maßnahmen waren nur untergeordnet erforderlich, z.B. an Figurenreliefs und Skulpturen in den Nischen des Oberbaus.



Organigramm

50



Organisation und Finanzen

Seit Mitte der neunziger Jahre hat sich das Bauvolumen bei reduziertem Personalbestand mehr als verdoppelt, was zu einer wesentlichen Erhöhung des Fremdleistungsanteiles durch Einschaltung externer Büros führte. In der Summe hat das Hochbauamt seit den ersten Einsparwellen in den 90er Jahren ein Drittel seines Stellenbestandes verloren, bei gleichzeitig deutlich steigender Zahl an Projektabwicklungen. Die heutige Struktur ist klassisch nach Fachdisziplinen geordnet mit den Bereichen Architektur, Bauunterhaltung und Technik, unterstützt durch die Zentralen Dienste und die Technischen Grundlagen.

Wichtige Neuerungen in der Zukunft

Die künftige Neuausrichtung der Organisationsstruktur sieht eine Hierarchieabflachung und weitere Schnittstellenbereinigungen vor. Das Kerngeschäft wird nach Kundengruppen straff organisiert. Der neugeschaffene Servicebereich für das schnelle Reagieren bei Kleinstinstandhaltungen wird angepasst an die Regionalstruktur der Hauptkunden. Eine stärkere Bündelung der Querschnittsaufgaben im Grundlagenbereich/Zentrale Dienste ist vorgesehen. Ein besserer Service für produktive Bereiche durch Teamassistenten wird eingeführt.

Im Mittelpunkt unserer Überlegungen steht die Optimierung der Projektarbeit mit mehr Verantwortung und einer klaren Zuordnung der Aufgaben durch die Projektleiter.

Aufbau eines Qualitätsmanagements und Controllings sowie Verstärkung der kaufmännischen Kompetenz sind erklärte Ziele unseres Reformprozesses.

Grundlagen/Support

Der Aufgabenzuschnitt fachübergreifender technischer Grundlagen wurde im Rahmen einer Neuausrichtung in den Jahren 2001 bis 2002 geändert und dem zeitgemäßen Bedarf angepasst, zum Teil wurden neue Arbeitsschwerpunkte geschaffen:

- Dokumentation, Öffentlichkeitsarbeit, Intranet, Internet
- Controlling, DV
- Vertragsmanagement/-beratung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination
- Termin- und Kostenplanung
- Statik, Baugrund inkl. Baugrunderkater, GW-Messstellen

Dokumentation, Öffentlichkeitsarbeit, Intranet, Internet

Ein umfangreiches Wissensmanagement stellt die Versorgung der Fachabteilungen mit Fachbüchern und -zeitschriften, Normen und Richtlinien sicher. Kernstück ist unsere Entwicklung eines DV-gestützten internen Informationssystems über das Intranet der Stadt Frankfurt. Hier finden die Mitarbeiter eine umfangreiche und stetig in Erwei-

terung begriffene Informationsplattform vor, die über wichtige Neuigkeiten informiert, direkten Zugriff auf Projektdaten, elektronische Dokumente, Formulare, Amtsverfügungen etc. bietet und die elektronische Recherche in Bibliotheks- und Fotoarchivbeständen ermöglicht. Neuen Mitarbeitern wird sie künftig einen wichtigen Leitfaden durch Amtsabläufe und -verfahren inklusive Zugriff auf die in dieser Verfahrensstufe gerade benötigten Formulare bieten. Alle "offiziellen" Formulare sind im hochbauamtsinternen Informationssystem abrufbar. Aktualisierungen und Änderungen erfolgen direkt an dieser Stelle. Ebenso wird für die externen Architekten und Firmen eine Betriebsanleitung für eine bessere Zusammenarbeit entwickelt.

Auch an einen "Chatroom" zur Diskussion aktueller fachbezogener Themen wurde gedacht. In einem der nächsten Arbeitsschritte wird die Vereinheitlichung aller Formulare vorgenommen, ebenso ist die Vorgabe einer einheitlichen Datenablagestruktur angedacht. An die Stelle der klassischen Bibliothek tritt die kompetente Recherche vor allem über das Internet und zeitnahe Versorgung der Mitarbeiter mit Informationen aus allen Bereichen des Bauens.

Eine Neuausrichtung erfolgt ebenso in den Bereich Öffentlichkeitsarbeit, Ziel ist eine Zusammenführung projektbezogener Außendarstellungen des HBA an zentraler Stelle. Hierzu gehören neben Berichten, Beantwortung von Anfragen, Pressemitteilungen und -artikeln, redaktioneller Bearbeitung von Flyern und Informationsbroschüren, Pflege und Ausbau der Internet- und Intranetbeiträge.

Unser Auftritt im Internet befindet sich in Weiterentwicklung.

DV/Controlling

Übersicht der Softwareausstattung

<i>Büro- und Kommunikationssoftware</i>
<i>flächendeckendem AVA</i>
<i>unterschiedliche Terminplanungssoftware</i>
<i>Diverse Preisdatenbanken</i>
<i>Spezial-Software für Haustechnik, KLR und Baukostencontrolling</i>
<i>Unterschiedliche CAD-Systeme (Autocad LT Lizenzen (10), Autocad Vollizenzen (8), Ribcon</i>
<i>Erste Lizenzen für Facility-Management mit verbundener CAD-Ausstattung (RIB)</i>
<i>Wartungsplanungsprogramm (AMB)</i>
<i>G-MIS Grundwasser-Baugrunderkaterprogramm</i>

In 2002 konnte die nahezu flächendeckende Ausrüstung mit PC abgeschlossen werden. Im Jahr 2003 standen der sukzessive Ersatz älterer PC und die flächendeckende Ausstattung mit TFT-Bildschirmen aus Gründen der Gesundheitsvorsorge aufgrund äußerer Störeinflüsse im Vordergrund. Seit 2002 ist auch die Ausstattung jedes PC-Arbeitsplatzes mit Internetanschluss realisiert. Ein CAD-Workshop mit CAD-Arbeitsgruppe hat sich bereits vor längerer Zeit mit der Ablagestruktur von CAD-Plänen und -Layern befasst (derzeit komplexe RIB-Lösung) und wird dieses Thema in naher Zukunft fortführen, um Standards und Layer zu definieren.

Neben laufenden ARRIBA-Schulungen wurden in 2002/2003 diverse 1-2 tägige Workshops zu den Themen Auftragsverwaltung, Internetnutzung und Excel angeboten.

Digitales Planmanagement

Ein weiteres, derzeit in der Versuchsphase befindliches Projekt ist die Einführung eines digitalen Planmanagementsystems. Die Vorhaltung von Planunterlagen ist eine originäre Aufgabe des Hochbauamtes der Stadt Frankfurt, das für die Führung des Gebäudeplanarchivs aller städtischen bebauten Grundstücke zuständig ist. Hier gilt es, ca. 10.000 bereits vorhandene Microfiches mit moderner Technik zugänglich zu machen und nachhaltig zu sichern. Vorhandene Papierpläne sind in die elektronische Archivierung zu überführen und künftiges Planmaterial, das per Vertrag auch digital von den beauftragten Ingenieuren und Architekten zu liefern ist, gilt es zu archivieren.

Dokumentenmanagementsystem

Ein Dokumentenmanagementsystem mittels der Software DOCUWARE befindet sich in der Anwendungsphase. In einer ersten Stufe handelt es sich derzeit um ein reines digitales Dokumentenarchiv, um eine zeitgemäße Archivierung der Schrift- und Plansätze einzuführen. Ausgebaut werden soll kurzfristig die elektronische Postverteilung, die derzeit erst mit zehn Lizenzen läuft, um eine effektive Unterstützung der Sachbearbeitung mittels kurzer Postlaufzeiten zu gewährleisten. Zu den mittelfristigen Zielen gehört das Erstellen eines Work-flow.

Amts- und Projektsteuerungssystem

An Maßnahmen zur Optimierung und Effizienzsteigerung des Frankfurter Hochbauamtes befinden sich eine ganze Reihe von Systemen und maßgeschneiderter Softwarelösungen in der Planungs- bzw. Umsetzungsphase. Es ist geplant, eine einheitliche Lösung für das Hochbauamt einzuführen. Im Haus wurden Verfahren entwickelt, die einen großen Teil der handelsüblichen Projekt-Controlling-Software abdecken. So werden die Aufträge an das Hochbauamt seit ca. zwei Jahren zentral in einer Datenbank (Auftragsverwaltung) erfasst. Bereits vor ca. sieben Jahren, als Datenbanksysteme auch für den PC-Bereich mehr und mehr eingeführt wurden, wurde auch im Hochbauamt der Stadt Frankfurt am Main entschieden, durch zentral vorgehaltene Daten, viele der bis dahin geführ-

ten Listen und Auswertungen (sei es handschriftlich oder mit Tabellenkalkulationsprogrammen wie Excel) zu ersetzen. Nach anfänglichen Versuchen mit kommerziellen Programmen (Idealog) wurde bald erkannt, dass für die speziellen Anforderungen und Abläufe des Amtes eine Sonderlösung erforderlich wurde. Hochbauamtsintern wurden serverbasierte Datenbanken unter MS ACCESS mit diversen Frontends entwickelt und seitdem angewendet und fortgeschrieben.

Auf zwei dieser Programme wird im Folgenden eingegangen:

-Baumittelüberwachung BMÜ

Bei diesem bereits seit 1997 laufenden Programm wurde streng darauf geachtet, dass die bisher von Hand getätigten Abläufe weitgehend nachgebildet werden, so dass sich die Probleme, welche mit der kommerziellen Vorgängertlösung auftraten, nicht wiederholen konnten. Funktionierende Verfahren sollten nicht neu erfunden werden. Lediglich die Werkzeuge galt es zu modernisieren. Dadurch konnte auch der Schulungsaufwand auf ein Minimum reduziert werden. Für größere Maßnahmen wurde eine Erweiterung vorgenommen, die auf relativ einfache Weise eine budgetierte Kostenüberwachung ermöglicht. Im Laufe der Zeit ergab sich dann noch die Ergänzung von städtischen Formularen, die mit dem Vergabewesen in Zusammenhang stehen.

Der große Vorteil dieser Lösung ist der enge Zuschnitt auf die Belange des Hochbauamtes und die stufenweise Nutzungsmöglichkeit. So kann von der kleinsten Bauunterhaltungsmaßnahme bis zum Millionen-Projekt alles mit einem Programm kostenmäßig überwacht werden und der Erfassungsaufwand passt sich der Maßnahme an. Weiterhin gibt es einen einfachen Weg zur Übernahme der Kostenberechnungen bzw. zum Anlegen der Budgets, was insbesondere im Hinblick auf die Einbindung externer Architektur- und Ingenieurbüros mit den unterschiedlichsten EDV-Systemen sehr wichtig ist. Ein weiterer wichtiger Grundsatz bei der Entwicklung war, das Einpflegen nicht für den Prozess benötigter Daten auszuschließen.

Für kleinere Projekte der Bauunterhaltung werden Ausgaben und Bestellungen seit Mitte 2002 DV-gestützt über die Auftragsverwaltung abgewickelt.

-Projektdatenbank

Der erste Anlass zur Entwicklung der Projektdatenbank war die Notwendigkeit, eine Übersicht über die Vielzahl der laufenden Projekte zu erlangen. In der weiteren Fortschreibung wurden Honorar- und Termindaten ergänzt, um Projektstände, Leistungsverläufe und Auslastungen aufzuzeigen. Im Rahmen der Einführung der Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) bei der Stadt Frankfurt wurde das Modul komplett überarbeitet, so dass für das gesamte Amt Honorarleistungen mit unterschiedlichsten Vertragsgrundlagen auf den Tag genau ermittelt und fakturiert werden können. Weiterhin wurde ein Zeiterfassungsmodul für die Nachkalkulation von Projekten integriert. Anhand der Honorar- und Zeitdaten ist es möglich, Auslas-

tungen nach unterschiedlichen Auswahlkriterien darzustellen und somit Kapazitäten zu steuern. Da beide Module auf zentrale Datenbanken zurückgreifen, reduziert sich der Erfassungsaufwand erheblich. Kleinere Anwendungen, die mehr und mehr über das Intranet des Hochbauamtes angeboten werden, greifen auf den gleichen Datenbestand zurück, wodurch weitere Arbeits-erleichterungen erzielt werden konnten. Die beiden Projektdatenbanken werden unseren Kunden mit Leserecht zur Verfügung gestellt. Der Ausbau auf die ganze Stadt ist geplant. Jeder Bauherr hat dann die Möglichkeit, den Bearbeitungsstand der Projekte zu überprüfen.

Aufbau eines FM-Controlling

Einführung einer zentralen Gebäudedatenbank mit Schwerpunkt Flächen- und Kostendaten, welche die Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um die städtischen Liegenschaften ermöglicht. Sie soll der Kosteneinsparung und Kostentransparenz dienen. Eine Vergabe von Zugriffsrechten für die Bauherrenämter ist geplant.

Kosten- und Terminplanung

Für die Erarbeitung von Kostenrahmen, -schätzungen, -berechnungen gemäß DIN 276 und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen können wir je nach Anforderungen auf verschiedene Anwenderprogramme mit internem und externem Datenmaterial zugreifen.

- Kostenplaner von BKI mit integriertem Vergleichsdatenbestand
- Kostenberechnungsmodul von Arriba, mit Zugriff auf die StLB-Bau Bauteiledatenbank
- Für Kostenberechnungen bzw. erweiterte Kostenberechnungen dient das LV-Modul der ARRIBA-Anwendung (Zugriff auf Angebots-, Mittelpreise, SIRADOS-Daten, DATANORM-Bestand, Heinze Baudaten, StLB-Bau)

Zu unserem Anspruch auf optimale Betreuung des Bauherrn gehört eine exakte und stetige Prüfung der Kostenermittlungen auf Übereinstimmung mit Orientierungsdaten, Kostenrahmen und Richtlinien im technisch-wirtschaftlichen Bereich, mit dem Ziel der Entwicklung von Kostenstandards, Aufbau und Ausbau einer aussagefähigen Preis- und Kostendatenbank und einer Optimierung der Terminplanung.

Die Bereitstellung und technische Betreuung sämtlicher Instrumente der Kostenplanung für die Bauleitungen wird ebenfalls wahrgenommen. Für die Erstellung von Leistungsverzeichnissen in ARRIBA konnte in 2002 die Schulung der Mitarbeiter im Wesentlichen abgeschlossen werden, so dass seither nur noch wiederkehrende Nachschulungen bzw. Schulungen neuen Personals erforderlich sind. Perspektivisch ist nun zu untersuchen, ob zusätzliche Programme zu noch exakteren Kostenschätzungen beitragen können. Hier werden eigen abgewickelte Projekte in bestehende Baupreisdatabanken übernommen und es werden zusätzlich weitere Programme untersucht.

Die schwerpunktmäßige Termin- und Ablaufplanung als unterstützendes Element unserer Projektsteuerung wird im Wesentlichen mittels des Programms ACOS PLUS 1 vorgenommen. Hierbei ist vornehmlich die Planung der Planung mit den politischen Entscheidungsprozessen und den behördlichen Abläufen abzustimmen. Darüber hinaus wird für die Projektleiter das Programm Power Projekt vorgehalten, damit sie bei kleinen und mittleren Projekten eigenständig Termin- und Ablaufpläne erstellen und fortschreiben können, insbesondere sofern die zentrale Stelle durch Terminplanung großer Projekte ausgelastet ist.

Im **Vertragsmanagement** erfolgt die Bearbeitung sämtlicher Architekten- und Ingenieurverträge sowie der Instandhaltungsverträge wie Vollwartungsverträge, Instandsetzungsverträge oder Mietverträge. Ein vergleichsweise junges Arbeitsfeld und im Ausbau begriffen ist die SiGe-Koordination, von der Vertragsbearbeitung über die Organisation des Schulungsangebots bis hin zur Vertragserstellung.

Kosten-Leistungs-Rechnung

Seit dem 01.01.2002 ist in der Stadt Frankfurt der Produkthaushalt eingeführt. Hiermit verbunden ist die Realisierung der Kosten- und Leistungsrechnung.

Analog zu den privaten Architektur- und Ingenieurbüros und den meisten öffentlichen Planungs- und Bauorganisationen ist für die Entgeltberechnung der unterschiedlichen Leistungsfelder als Grundlage und generelle Orientierung die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) anzusehen. Diese Berechnungsgrundlage ist eine konsequente Vergleichsmöglichkeit der Leistungen des Hochbauamtes mit den Externen. Die Planungsleistungen des Hochbauamtes werden auf der Basis der HOAI bewertet. Die Entgeltordnung basiert auf folgenden Festlegungen:

- Entgelte für Architekten- und Ingenieurleistungen betragen 100% der HOAI ohne 16% Mehrwertsteuer.
- Die Entgelte für Projektsteuerungs- und Bauherrenaufgaben entsprechen 25% der Architekten- und Ingenieurhonorare.
- Für reine Bauunterhaltungsleistungen, die nicht der Planung bedürfen, werden bei Bauleistungen 16% und bei betriebstechnischen Einrichtungen 24% der Baukosten berechnet.
- Die Nebenkosten aus den Projekten werden pauschal ermittelt. Sie betragen 6% der Honorarkosten.
- Honorare werden netto, Nebenkosten brutto berechnet.
- Für die spezialisierten Bereiche Energiemanagement und Technisches Gebäudemanagement gibt es darüber hinaus pauschale Vereinbarungen nach Flächenschlüssel (Erfahrungswerte / AMEV) beziehungsweise Energiekosten Für weitere Informationen wird auf die Entgeltordnung verwiesen.

Die Kosten ergeben sich aus den realen Ausgaben des Amtes. Kosten und Erlöse werden den Kostenstellen, in denen sie entstehen, zugewiesen und dann auf die Erlös bringenden Kostenstellen umgelegt, damit man sie den Einnahmen gemäß einer Kosten- und Leistungsrechnung gegenüberstellen kann.

Das Diagramm "Bauvolumen - Mitarbeiterzahlen" zeigt deutlich die Entwicklung des Bauvolumens im Verhältnis zur Mitarbeiteranzahl auf. Bei steigendem Baukostenumsatz reduziert sich der Personalstand. In der Analyse sinkt der Eigenleistungsanteil bei steigendem Projektsteuerungsanteil infolge zunehmender Honorare für Freischaffende Büros.

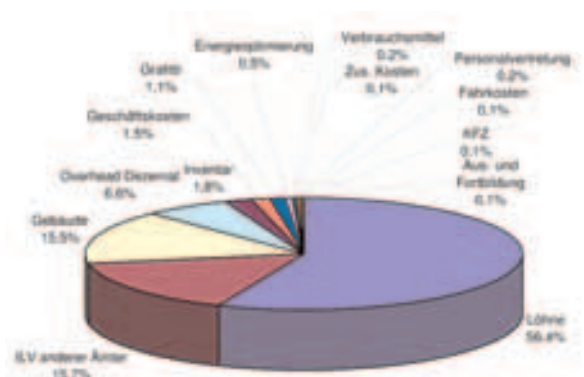
Die Grafik "Kosten nach Kostenarten" zeigt die Aufteilung des Kostenblockes. Bemerkenswert ist der Lohnanteil mit nur 58%. Erheblich ist der Anteil für den städtischen Overhead aus Dezernat und anderen Ämtern (21%). Weiterhin sind ebenfalls die Gebäudekosten mit 15% extrem hoch. Die übrigen Kostenarten sind fast vernachlässigbar.

Für die Erlösberechnung ist als Grundlage der Projekterfassung und der Honorarermittlung vom Hochbauamt ein Projektdatenbank-Programm erstellt worden, anhand dessen die Leistungsverrechnung erfolgt und der Kostendeckungsgrad ermittelt wird. Ziel ist hier eine noch höhere Datengenauigkeit bei der Ermittlung der Leistungsstände, z.B. beim Einpflegen der Beratungssätze.

Interessant, um Ursachen für Leistungsüberschüsse und -defizite zu analysieren, ist der Vergleich von Abteilungen mit gleichen Aufgabefeldern. Dies ist durch die Ergebnisse der Kosten- und Leistungsrechnung möglich und wird sicherlich wertvolle Erkenntnisse liefern. Im Rahmen des Geschäftsberichtes führen diese Untersuchungen jedoch zu weit.

Im nächsten Schritt werden die gewählten Grundparameter aus der Entgeltordnung mit dem tatsächlichen zeitlichen Aufwand abzugleichen sein. Angestrebt ist die zeitliche Leistungserfas-

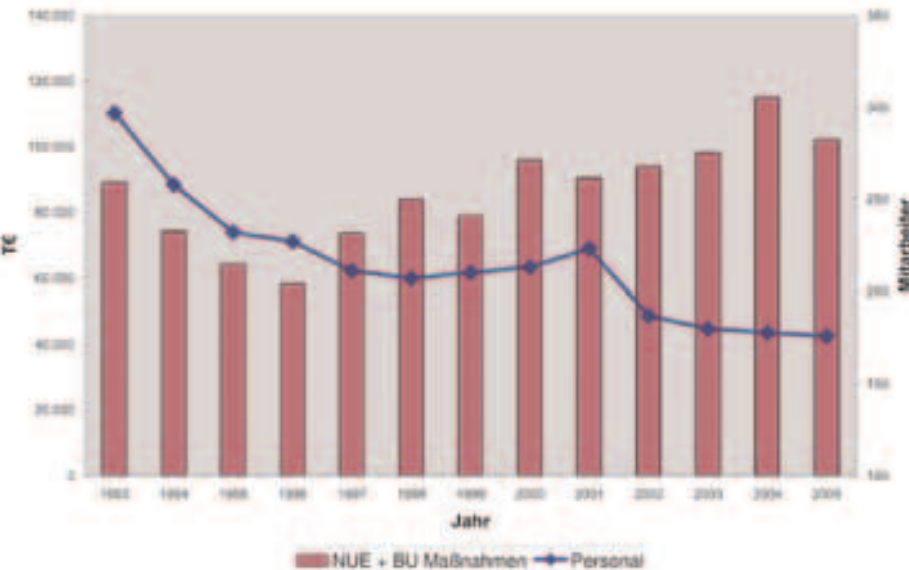
Kosten nach Kostenarten



sung mit der Vor- und Nachkalkulation der Projektstunden als wichtigstem Steuerungselement.

Diese "Ist-Werte" werden regelmäßig, bereits während der Laufzeit der Projektes, mit den "Soll-Werten" nach der Entgeltordnung verglichen, damit frühzeitige Engpässe oder Mehraufwendungen sichtbar werden. Außerdem wird damit eine noch bessere Einsatzplanung und Ablaufsteuerung ermöglicht.

Wir sind überzeugt, dass uns die Einführung der Kosten-Leistungs-Rechnung (KLR) die erforderliche Transparenz und den kalkulatorischen Rahmen bringen wird, um das Hochbauamt wirtschaftlich zu steuern.



Impressum

Herausgeber

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main
Dezernat Bau, Hochbauamt

Redaktion

Sabine Curth

Redaktionelle Mitarbeit

Dr. Hans Jürgen Pritzl
Harald Heusser
Albert Heßling
Mathias Linder
Joachim Stabler

Druck

Henrich Druck + Medien GmbH, Frankfurt

56

Alle Rechte vorbehalten
© 2004 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

Abbildungsnachweis:

Titelseite:

Hochbauamt Frankfurt a. M.: Nr. 1,2,4,5
Arch.-Büro M. Schmitt Frankfurt a. M.: Nr. 3
Th. Koculak Fotografie Mörfelden-Walldorf: Nr. 6

Rückseite

Index Architekten Frankfurt a. M.: Nr. 1
IBS Saarbrücken: Nr. 2
Hochbauamt Frankfurt a. M.: Nr. 3,4,6
Th. Koculak Fotografie Mörfelden-Walldorf: Nr. 5

Arch.-Büro M. Schmitt Frankfurt a. M.: S. 32
Arch.-Büro 4a Stuttgart: S. 20/21
ARC.OnLine Frankfurt a. M.: S. 3 o., S. 43 mi.li.
Chipperfield architects Berlin: S. 23
Gmp Architekten Frankfurt a. M.: S. 34 mi.
Hafenbetriebe Frankfurt a. M.: S. 8, S. 15, S. 22,
mi.li., S. 25, S. 26, S. 27, S. 28 o., S. 29, S. 30,
S. 33, S. 34 o., S. 34 u., S. 35, S. 38, S. 39, S.
40 u., S. 44, S. 45, S. 46
IBS Saarbrücken: S. 48/49
Index Architekten Frankfurt a. M.: S. 36/37
Inst. f. Stadtgeschichte Frankfurt a. M.: S. 31
o.li., S. 42 mi.
Labor f. Erforschung u. Begutachtung umwelt-
bedingter Gebäudeschäden München: S. 40 o.,
S. 41 u.
Th. Koculak Fotografie Mörfelden-Walldorf: S.
42 o., S. 42 u., S. 43 mi.re., S. 43 u., S. 47
PAS Frankfurt a. M.: S. 31 o.re., S. 31 u.
Turkali Architekten Frankfurt a. M.: S. 22 o., S.
22 mi.re., S. 22 u.re.
Voigt&Herzig Darmstadt: S. 24
H.-B. Wiederholt Fotografie Offenbach: S. 41 o.,
S. 41 mi.

Kontakt

Baudezernent	Stadtrat Franz A. Zimmermann	069-212 33106
Amtsleitung Hochbauamt	Ltd. Baudirektor Dr. Hans Jürgen Pritzl	069-212 33266
Technisches Gebäudemanagement Stellvertr. Amtsleitung	Gerhard Altmeyer	069-212 33270
Architektur	Baudirektor Ulrich Kuhlendahl	069-212 33276
Technik, Energiemanagement	Mathias Linder	069-212 30652
Grundlagen	Baudirektor Rainer Gruß	069-212 33130
Controlling	Albert Heßling	069-212 33265
Öffentlichkeitsarbeit und Dokumentation	Sabine Curth	069-212 33264