

# DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 20.06.2007

Dezernat: IV

**Eingang Amt 01: 20.06.07,14.50 Uhr**

**Vortrag des Magistrats  
an die Stadtverordnetenversammlung**

# M 112

DR - StR Edwin Schwarz  
H

Anhörung Ortsbeirat 1

---

Betreff

Neubebauung des Dom-Römer-Areals

---

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2004 § 8341 (M )

---

Internet-Aufnahme der Vorlage:  ja  nein

Internet-Aufnahme der Anlage(n):

- 1.) Plan für die Bebauung des Dom-Römer-Areals (nicht vervielfältigt)
- 2.) Nutzungskonzept
- 3.) Leitlinien für die Gestaltung
- 4.) Dokumentation der Planungswerkstatt, Teil 2 (nicht vervielfältigt)

Keine Internet-Aufnahme der Anlage(n):

---

## Vortrag

- Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:
- Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

1. Es wird zugestimmt, dass unter Berücksichtigung der Erläuterungen in der Begründung dieses Magistratsvortrags
  - a. der in der Anlage 1 vorgelegte städtebauliche Rahmenplan die Grundlage für die Neubebauung des Dom-Römer-Areals nach dem Abriss des Technischen Rathauses bildet,
  - b. das in der Anlage 2 beigefügte Nutzungskonzept die Nutzung des Areals bestimmt,
  - c. die gewerblich zu nutzenden Erdgeschosse durch ein Quartiersmanagement bewirtschaftet werden, das dazu auch eine vertiefende Nutzungskonzeption erstellt,
  - d. die Leitlinien der Anlage 3 durch eine Gestaltungssatzung und Verpflichtungen in den Grundstücksverträgen rechtlich gesichert werden. Es wird ein Altstadtbeirat als Sachverständigengremium eingerichtet, der die Möglichkeit hat, zu jeder Baumaßnahme und vor Abschluss von Erbbaurechtsverträgen an Hand der Leitlinien Empfehlungen und Stellungnahmen abzugeben. Die Zusammensetzung des Altstadtbeirats wird auf Vorschlag des Magistrats durch die Stadtverordnetenversammlung bestimmt.

- e. Erbbaurechte für die im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Parzellen in Abstimmung mit dem Altstadtbeirat und unter Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens mit mindestens zwei konkurrierenden Entwürfen für die Hochbauplanung an eine möglichst große Zahl unterschiedlicher Erbbaurechtsnehmer vergeben werden,
  - f. die ehemaligen Altstadt Häuser „Goldene Waage“ und „Rotes Haus“ sowie die komplette Straßenzeile mit den Häusern „Junger Esslinger“, „Alter Esslinger“, „Goldenes Lämmchen“ und „Klein Nürnberg“ möglichst originalgetreu rekonstruiert werden sowie die Rekonstruktion des Hauses „Großer Rebstock“ angestrebt wird, sofern eine sinnvolle Lösung für die Tiefgarageneinfahrt gefunden, die Verträglichkeit mit dem Haus am Dom und die Nutzbarkeit des Gebäudes gewährleistet werden kann,
  - g. die öffentlichen Straßen und Plätze entsprechend dem Vorkriegszustand mit Natursteinpflaster ausgestaltet werden und ein Konzept für die Gestaltung des öffentlichen Raums erstellt wird,
  - h. für das Gebiet der östlichen Altstadt zwischen Mainkai, Fahrgasse, Berliner Straße, Neue Kräme / Paulsplatz, Römerberg und Fahrtor wird untersucht, ob Maßnahmen nach dem 2. Kapitel des Baugesetzbuchs (besonderes Städtebaurecht) angezeigt sind.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die unter Punkt 1 genannten Ziele unter Berücksichtigung der Erläuterungen in der Begründung dieses Magistratsvortrags zu realisieren. Erforderliche Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung sind vom Magistrat zum gegebenen Zeitpunkt zu beantragen. Zur Umsetzung der unter Punkt 1 genannten Ziele ist es in einer ersten Arbeitsphase erforderlich,
    - a. eine weitergehende Vorstudie zum Umbau der Tiefgarage, zur Absenkung des Straßenzuges Markt, zur Herstellung der Unterkonstruktion, der Erschließung und der Ver- und Entsorgung sowie zum Umbau der U-Bahn-Station Dom/Römer zu erstellen,
    - b. die Projektentwicklung und Bebauung möglichst in eine Hand zu geben.
  3. Es dient zur Kenntnis, dass die Recherche zu 2. a Änderungen zu 1. nahelegen oder erzwingen können. Der Magistrat wird der Stadtverordnetenversammlung in diesem Fall berichten und bei Veränderung der Grundzüge der Planung einen neuen Beschluss beantragen. Über das Ergebnis von Prüfaufträgen wird der Magistrat ebenfalls unaufgefordert berichten.
  4. Es dient zur Kenntnis, dass Abbruch- und Neubauarbeiten so vorbereitet werden, dass zwischen Abschluss der Abbrucharbeiten und Beginn der Umbau- und Neubauarbeiten keine Pause eintritt.
  5. Es wird zugestimmt, dass der StvV-Beschluss § 1193 vom 14.12.06 auf den gemeinsamen Antrag NR 201 vom 08.11.2006 mit dem zweiten Teil der Planungswerkstatt am 09.12.2006 als erledigt gilt.

## **Begründung:**

### A) Zielsetzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Magistrat mit Beschluss § 8341 vom 16.12.2004 beauftragt, einen städtebaulichen Wettbewerb für das Technische Rathaus und das Dom-Römer-Areal durchzuführen. Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde entschieden, den Umbau des Gebäudes nicht weiterzuverfolgen, sondern das Gebäude abzureißen und das Gebiet neu zu bebauen. Die Wettbewerbsaufgabe bestand darin, ein durch altstadttypische Dichte geprägtes Quartier zu entwerfen. Für das Areal ist eine kleinteilige Nutzungsmischung angestrebt. Der Straßenzug Markt (Krönungsweg) soll auf das ursprüngliche Niveau abgesenkt werden. Im September 2005 hat eine Jury sich für den Entwurf des Frankfurter Architekturbüros KSP Engel & Zimmermann entschieden.

Das Ergebnis des Wettbewerbs hat eine öffentliche Debatte ausgelöst. Politische Gruppierungen sowie Bürgerinnen und Bürger äußerten in der Presse und bei Diskussionsveranstaltungen Kritik an der Planung und fordern die Rekonstruktion historischer Altstadt Häuser. Hierdurch soll die Geschichte der im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstörten Altstadt stärker erlebbar werden.

Auf Anfrage A 797 vom 21.12.2005 hat der Magistrat untersuchen lassen, welche überlieferten Dokumente zu diesem Teil der Altstadt vorhanden sind, um eine sichere Entscheidungsgrundlage zu erlangen, ob eine Gebäuderekonstruktion überhaupt denkbar ist. Der Magistrat hat die Ergebnisse der Recherche mit Bericht B 509 vom 01.12.2006 mitgeteilt. Der Bestand an Spolien wird vom Magistrat genauer untersucht. Über die Ergebnisse der Recherche wird berichtet.

Der Sonderausschuss Dom-Römer entschied auf Antrag NR 2230 vom 09.02.2006 (StvV-Beschluss § 10892 vom 23.02.2006), dass eine Planungswerkstatt durchgeführt wird, um eine möglichst breite Bürgerbeteiligung sicherzustellen. Die Planungswerkstatt, an der etwa 60 Bürgerinnen und Bürger mitgewirkt haben, wurde vom Magistrat Anfang Oktober 2006 durchgeführt. Die Teilnehmer haben Empfehlungen für die weitere Planung entwickelt. Der Sonderausschuss Dom-Römer und die Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung wurden über die Ergebnisse informiert. Im Dezember 2006 schloss sich eine Folgeveranstaltung der Planungswerkstatt an, in der die überarbeitete Planung zur Diskussion gestellt wurde. Das Ergebnis dieser Planungswerkstatt ist in einer Broschüre dokumentiert, die in der Anlage 4 vorgelegt wird.

Zwischenzeitlich sind mit einem gemeinsamen Antrag NR 201 vom 08.11.2006 der Fraktionen von CDU und GRÜNEN Eckpunkte für die weitere Planung beschlossen worden (§ 1193 vom 14.12.06).

Vor dem Hintergrund der Empfehlungen und Eckpunkte wurde die Zielsetzung und Konzeption weiterentwickelt und konkretisiert. Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

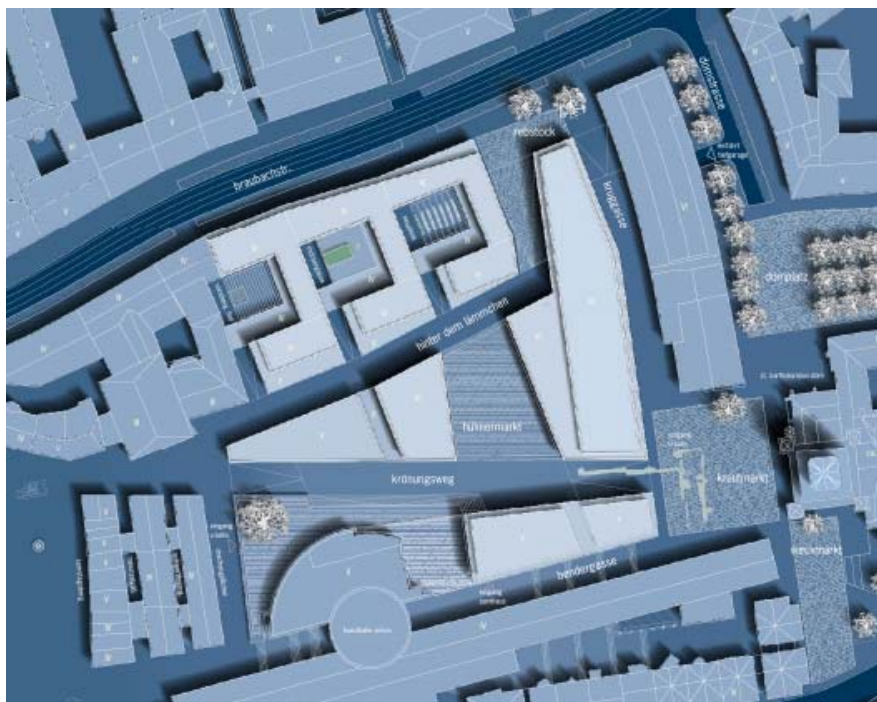
- Um die Geschichte des Ortes stärker erlebbar zu machen, sollen zumindest sechs ehemalige Altstadthäuser wenn möglich von privaten Bauherrn wieder aufgebaut werden: Junger Esslinger, Alter Esslinger, Goldenes Lämmchen, Klein Nürnberg, Goldene Waage, Rotes Haus und wenn möglich der Große Rebstock.
- Um diese Gebäude errichten zu können, wird der historische Quartiersgrundriss weitestgehend zur Grundlage der Planung gemacht. Zur Nachkriegsbebauung (Schirn, Haus am Dom, Kunstverein) hin werden städtebaulich sensible Übergänge geschaffen.
- Es wird ein lebendiges Quartier angestrebt, das für Bewohner und Besucher gleichermaßen attraktiv ist. Als Nutzung wird eine kleinteilige Mischnutzung mit einem hohen Wohnanteil vorgesehen.
- Für den Bereich des Archäologischen Gartens und angrenzend an das „Haus am Dom“ wird unter Maßgabe der Rekonstruktion der beiden Altstadthäuser Goldene Waage und Rotes Haus ein weitergehender eigenständiger Wettbewerb durchgeführt. Ein Kriterium dieses Wettbewerbs ist eine dem historisch bedeutsamen Ort angemessene kulturelle Nutzung (z. B. unter dem Motto „Gastgeberschaft“).
-

- Damit die Charakteristik der ehemaligen Altstadt an den Gebäuden ablesbar ist, wird eine Gestaltungssatzung erarbeitet.
- Um eine zügige Bebauung nach dem Abriss des Technischen Rathauses sicherzustellen, wird die Umsetzung der Planung einer Gesellschaft übertragen.

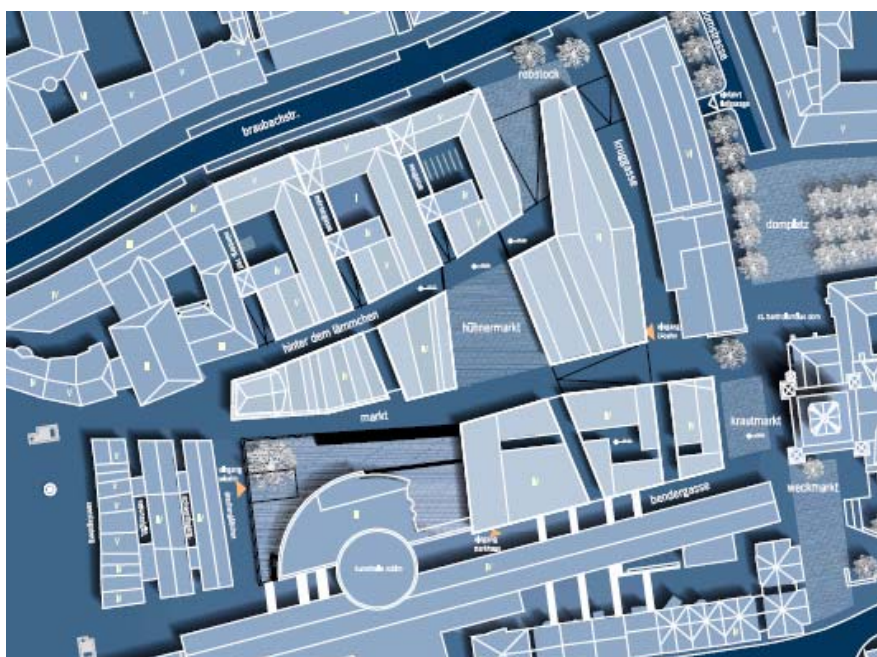
## B) Alternativen

Während des Planungsprozesses wurden von Vertretern der unterschiedlichen Positionen alternative Vorschläge vorgetragen. Sie wurden insbesondere im Sonderausschuss Dom-Römer und in der Planungswerkstatt diskutiert. Im Verlauf der Beratungen wurden von Seiten der Verwaltung hauptsächlich die folgenden drei Konzepte vorgestellt, sowie die in der Planungswerkstatt erarbeiteten Grundrisse der AG 3 A und B.

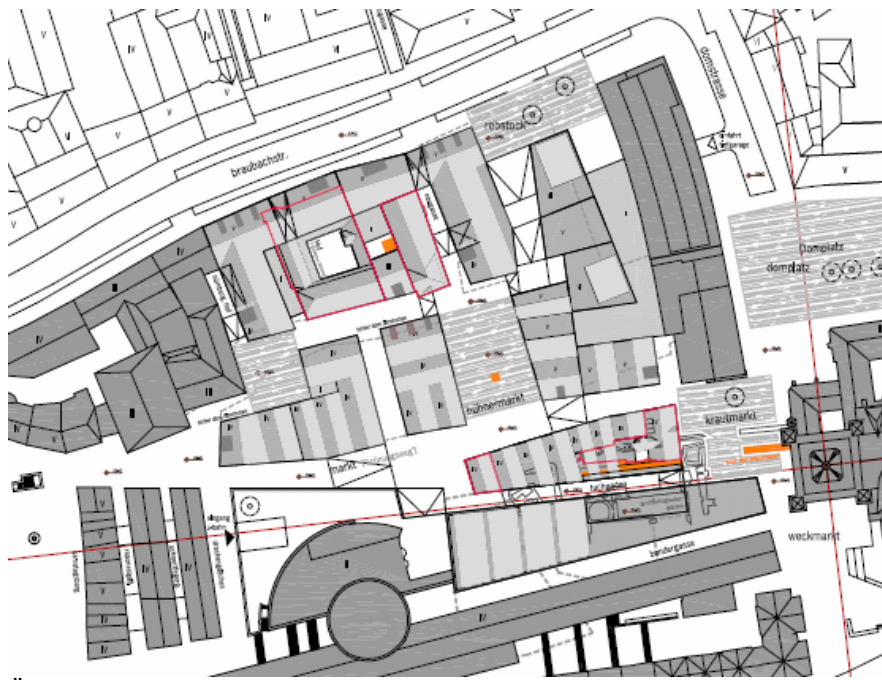
Die weiteren Planungen der verschiedenen Interessengruppen und einzelner Bürger können hier nicht dargestellt werden.



1. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Technisches Rathaus, KSP Engel & Zimmermann, 09.2005



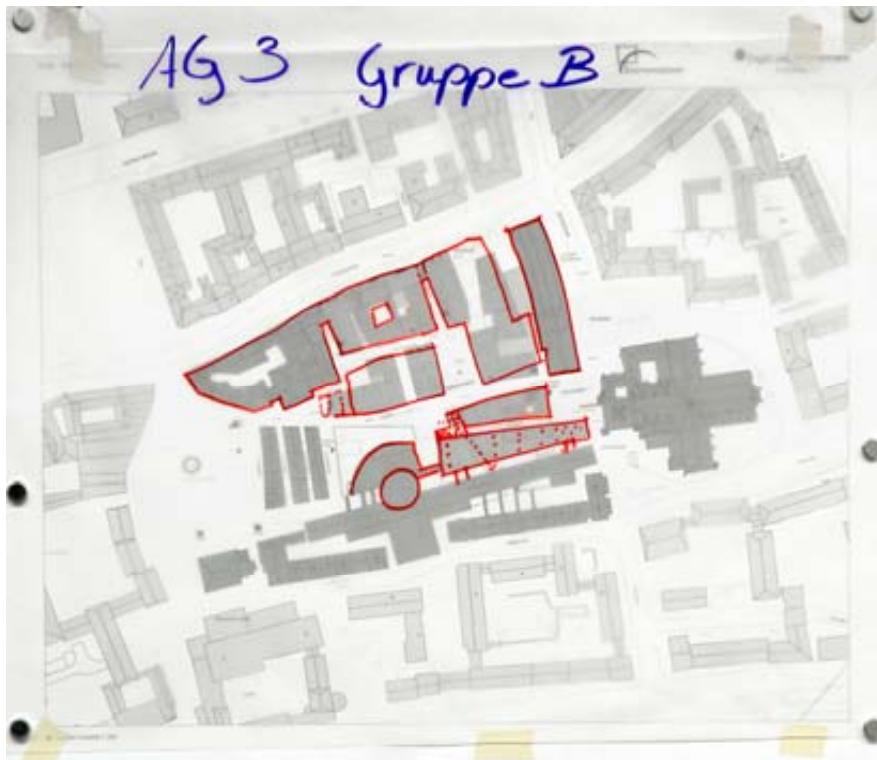
Überarbeiteter Entwurf, KSP Engel & Zimmermann, 11.2005



Überarbeiteter Entwurf, Stadtplanungsamt mit KSP Engel & Zimmermann, 12.2006



Planungswerkstatt, Ergebnisse der Arbeitsgruppe 3a, 12.2006



Planungswerkstatt, Ergebnisse der Arbeitsgruppe 3b, 12.2006



Aktueller Rahmenplan, Stadtplanungsamt, 05.2007

## C) Lösung

### Quartiersgrundriss

Um die Geschichte des Ortes stärker erlebbar zu machen, sollen die genannten ehemaligen Altstadthäuser wieder aufgebaut werden. Hierdurch wird die städtebauliche Konzeption in wesentlichen Bereichen festgelegt. Der geplante Quartiersgrundriss orientiert sich somit eng an der historischen Straßen- und Platzstruktur und greift in weiten Teilen die Baufluchten von einst auf. Zu den Gebäuden Kunstverein, Schirn und Haus am Dom werden städtebauliche Übergänge geschaffen.

Im Bereich des Kunstvereins berücksichtigt die Planung unter anderem die Belange des vorbeugenden Brandschutzes. Für die vorgesehene Bebauung in der Gasse Hinter dem Lämmchen sind Zufahrten für Rettungsfahrzeuge aus beiden Richtungen erforderlich. Die historische Gasse kann

nicht wiederhergestellt werden, da das denkmalgeschützte Gebäude des Kunstvereins in den ehemaligen Straßenraum hineinragt. Die Planung sieht einen neuen kleinen Platz vor, der zwischen den beiden anschließenden Wegeverbindungen vermittelt und zur besseren Belichtung der Häuser beiträgt.

Die Anordnung der Bebauung neben dem Haus am Dom ist so konzipiert, dass neben der Neugasse, deren historischer Verlauf aufgegriffen wird, eine neue Verbindung zwischen Braubachstraße und Hühnermarkt mit einem Innenhof entsteht. Sie soll als fußläufige Wegeverbindung von der nördlichen Domstraße über die Braubachstraße zum Hühnermarkt dienen. So können Passanten von der Zeil über die Hasengasse leichter in das künftige Dom-Römer-Areal gelangen. Die Planung berücksichtigt eine der beiden Platanen in der Braubachstraße, indem ein kleiner Platz geschaffen wird.

Im Bereich des Archäologischen Gartens sind zwei unterschiedliche Baustrukturen vorgesehen. Entlang des Marktes bis zur nördlichen Pfalzmauer wird die kleinteilige historische Struktur übernommen. Südlich davon ist in einem Wettbewerbsverfahren eine Lösung zu finden, die den Archäologischen Garten ganz oder teilweise überbaut und ihn als Gesamtheit erleben lässt und die angemessene Verknüpfung zur geplanten kleinteiligen Bebauung im Norden und zum großen Gebäude der „Schirn“ im Süden herstellt. In die städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbs wird der Verlauf des „alten“ Tuchgadens aufgenommen.

Der Straßenzug Markt soll etwa auf das historische Niveau abgesenkt bzw. an die Geländehöhen des Römerbergs und des Domplatzes angepasst werden. Hierfür muss die Erschließungsebene der Tiefgarage abgebrochen und die Zufahrt neu hergestellt werden. Zum Eingang der Schirn und des Cafés wird eine Treppe ausgebildet, die den durch die Absenkung neu entstandenen Höhenunterschied überwindet. Auf dem voraussichtlich erforderlichen Zwischenplateau kann die bestehende Außengastronomie des Schirncafés untergebracht werden.

Für die Umsetzung der Planung muss außer dem Technischen Rathaus auch der so genannte Tisch vor der Kunsthalle Schirn abgerissen werden. Ob davon Urheberrechte berührt werden, ist noch zu klären. Es müssen fünf Bäume gefällt werden – eine Platane in der Braubachstraße, zwei Robinien vor dem Kunstverein sowie eine Pyramideneiche und eine Hainbuche im Archäologischen Garten.

Um das angestrebte altstadttypische Erscheinungsbild zu erzielen, werden die Baufelder kleinteilig parzelliert und mit Häusern bebaut, deren Gebäudebreiten unregelmäßig sind. Die historische Parzellenstruktur wird soweit wie möglich übernommen. Die historische Struktur kann jedoch aufgrund gesetzlicher Vorgaben zum Brandschutz und den Abstandsflächen nicht in allen Bereichen wiederhergestellt werden. Die hohe Bebauungsdichte und der geringe Gebäudeabstand erfordern große Wohnungen und atriumähnliche Höfe. In vielen Fällen werden die von der Hessischen Bauordnung geforderten Abstände aus städtebaulichen Gründen unterschritten werden müssen.

Um eine gute Orientierung zu ermöglichen, wird zwischen öffentlichen und privaten Räumen klar unterschieden. Um eine spannungsreiche Abfolge öffentlicher Räume zu gestalten, werden Versprünge der Baulinien geschaffen.

Die Höhe der Bebauung soll sich an den Trauf- und Firshöhen der umgebenden Bebauung orientieren. Folgende Gebäude sind für die Höhe der angrenzenden Neubebauung maßgeblich: Braubachstraße Nr. 33, Braubachstraße nördliche Häuserreihe, Haus am Dom, Kunsthalle Schirn, und Drachengässchen-Bebauung. Die Bebauung der übrigen Baufelder soll sich einfügen und die Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung nicht überschreiten. Die maximale Anzahl der Geschosse ist für jedes Gebäude im Rahmenplan vermerkt. An der Braubachstraße und neben dem Haus am Dom sind fünf Geschosse im übrigen Gebiet vier Geschosse vorgesehen (Ausnahme: historische Gebäude). Dabei handelt es sich noch um vorläufige, schematische Annahmen. Um die gewünschte Vielfalt der Ensembles zu erreichen, wird eine Variation der angegebenen Geschosshöhen im weiteren Planungsverfahren zu prüfen sein. Im Rahmen der festzulegenden Anzahl der Geschosse kann die Gebäudehöhe durch beispielsweise unterschiedlich hohe Geschosshöhen variieren. Diese unterschiedlichen Gebäudehöhen sind im Rahmen des genannten Einfügens in die

umgebende Bebauung erwünscht. Die historische Bebauung hatte bis auf die Braubachstraße keine homogene Trauf- und Firsthöhe, sondern war von unterschiedlichen Gebäudehöhen und dem unregelmäßigen Wechsel von trauf- und firstständigen Häusern gekennzeichnet. Die künftige Bebauung mit Ausnahme der Gebäude an der Braubachstraße muss dieses Charakteristikum der ehemaligen Altstadt aufgreifen, indem die Gebäudehöhen innerhalb einer noch festzulegenden Bandbreite variieren, ohne die genannten Höhen der Randbebauung zu überschreiten.

## Nutzung

Als Nutzung des Gebietes ist hauptsächlich eine Mischung aus Wohnen, Läden und Gastronomie geplant. Im Interesse der Kleinteiligkeit und Lebendigkeit in den gewerblichen Flächen der Erdgeschosses wird alle acht bis zehn Meter eine neue Nutzung angestrebt und eine neue Fassade geschaffen. In untergeordnetem Maße sind auch Büronutzungen, ein Hotel und eine Kultureinrichtung vorgesehen. Für die Erdgeschosses (teilweise auch für die darüber liegenden Ebenen) sind publikumsintensive Nutzungen wie Läden (unter Einschluss nicht störender Handwerksbetriebe bzw. entsprechender Dienstleistungen und mit dem Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs) und Gastronomie (Restaurants, Cafes, Bars) vorgesehen. Wichtig sind dabei Nutzungen, die eine tägliche Frequenz bis in die Abendstunden hinein gewährleistet. Sich gegenseitig störende Nutzungen wie Wohnen und Gastronomie werden so angeordnet, dass die Wohnnutzung möglichst wenig gestört wird. Für gastronomische Betriebe bietet sich besonders der geplante Hühnermarkt (auch mit Außengastronomie) und der Markt an.

Darüber hinaus sind auch Flächen für Freiberufler und Büronutzungen in Bereichen vorgesehen, die für eine Wohnnutzung unter anderem aufgrund der Belichtungsverhältnisse ungeeignet sind. Das Dom-Römer-Areal ist ein geeigneter Standort für ein Hotel, das den Tourismus mit Bezug zur Altstadt und ihren Kultureinrichtungen unterstützt. Dabei ist ein kleines Hotel vorgesehen, das sich in die kleinteilige Bebauung einfügt und dem angestrebten besonderen Quartierscharakter Rechnung trägt. Im Erdgeschoss des Hotelgebäudes sollen sich neben den hotelspezifischen Nutzungen gastronomische Nutzungen befinden und so zur Belebung des Quartiers beitragen. Bei den weiteren Planungen zu einem Hotel werden etwaige zusätzliche Hotelplanungen im Bereich der Braubachstraße berücksichtigt.

## Rekonstruktion ehemaliger Altstadt Häuser

In der öffentlichen Debatte über die Bebauung des Dom-Römer-Areals wurde von verschiedenen Gruppen der Wiederaufbau ehemaliger Altstadt Häuser gefordert, um die Geschichte des Gebietes stärker wiederaufleben zu lassen. Der Magistrat hat untersuchen lassen, ob und ggf. welche ehemaligen Altstadt Häuser für einen Wiederaufbau in Frage kommen. Über das Ergebnis der Recherche wurde berichtet. Eine der Empfehlungen der Planungswerkstatt war, die vier Häuser „Goldene Waage“, „Rotes Haus“, „Junger Esslinger“ und „Goldenes Lämmchen“ zu rekonstruieren. Die weitergeführten Überlegungen anhand der Dokumentation und der Wunsch nach der Bildung von Ensembles führten dazu, die gesamte nördliche Häuserzeilen der Gasse „Hinter dem Lämmchen“ zu rekonstruieren. Die Dokumentation dieser Gebäude ist mit Ausnahme des Hauses „Klein Nürnberg“ vergleichsweise gut und erlaubt eine annähernde Rekonstruktion. Außerdem handelt es sich um Bauten mit kollektivem Erinnerungswert.

Das Haus „Zur Goldenen Waage“ ist ein Beispiel für ein reich ausgestattetes Bürgerhaus der Renaissance. Durch die Nutzung als Außenstelle des Historischen Museums ist dieses Gebäude mit seinem Belvederchen besonders im Gedächtnis der Frankfurter haften geblieben.

Das „Rote Haus“ ist ein beispielhaftes Gebäude der Gotik. Besonders hervorzuheben ist hierbei die offene Halle als Durchgang zum Tuchgaden. Das kleine Plätzchen vor dem Haus gekoppelt mit den Metzgerständen ist tief im Bewusstsein der Frankfurter Bevölkerung und der Besucher eingepägt.

Das Haus „Goldenes Lämmchen“ bildete zusammen mit den dahinter liegenden Gebäuden einen dreiseitigen Hof, der typisch für die spätmittelalterlichen Messehöfe war. Die Holzgalerien am Seitengebäude und dem Gebäude an der Braubachstraße erzielten eine malerische Wirkung. Nach-

dem der nördliche Teil des Hofes beim Durchbruch der Braubachstraße niedergelegt war, schloss man den Hof sensibel durch die Aufnahme vorgefundener Bauteile wie der Holzgalerien und integrierte sie in den eklektischen Neubau. Der Wiederaufbau soll neben dem Haus „Goldenes Lämmchen“ und dem Seitengebäude auch die Hoffassaden des Gebäudes an der Braubachstraße mit den Galerien umfassen.

Das Haus „Esslinger“ gehörte zu den „Goetheorten“ Frankfurts. Während des Umbaus des Elternhauses am „Großen Hirschgraben“ verbrachte der Dichter zwei Jahre am „Hühnermarkt“ bei Tante Melber. Frau Ajas Schwester, hatte den Materialienhändler Georg Adolf Melber geheiratet, der das Haus im Geschmack des Spätbarocks umbauen ließ. Der Dichter gedenkt seiner Zeit am Hühnermarkt in Dichtung und Wahrheit. Das Stoltze-Denkmal soll wieder an historischer Stelle auf dem Hühnermarkt errichtet werden.

Von dem Haus „Klein Nürnberg“ liegen nur die Skizzen der Brüder Treuner vor, so dass lediglich die Fassade annähernd rekonstruiert werden kann. Das künftige Innere des Gebäudes wird auch vom Erscheinungsbild einem Neubau gleichen.

### Gestaltung der Gebäude

Die Fassadengestaltung der künftigen Gebäude soll entsprechend der Gestaltungssatzung charakteristische Elemente der ehemaligen Frankfurter Altstadt berücksichtigen. Die historische Gestaltung hat sich im Laufe der Jahrhunderte immer wieder verändert. So wurden beispielsweise die meisten Häuser im Barock verputzt. Auch aus diesem Grunde kann die in den Dokumenten überlieferte Fassadengestaltung nur als Orientierung für die künftige Baugestaltung herangezogen werden. Die Gestaltungssatzung greift die typischen Merkmale der früheren Bebauung auf und belässt dennoch Spielräume für Interpretationen und Weiterentwicklungen.

Aufgrund der großen Bedeutung des Projektes ist für jedes Gebäude ein konkurrierendes Planungsverfahren durchzuführen, soweit ein Gebäude nicht rekonstruiert wird. In jedem Fall sind die Entwürfe dem Altstadtbeirat vorzulegen. Darunter werden Verfahren nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe sowie die parallele Beauftragung von Planungsbüros verstanden. Damit wird sichergestellt, dass die angestrebte hohe gestalterische Qualität der Bebauung erzielt wird. Abhängig von der Größe und Bedeutung der Einzelvorhaben wird die Verfahrensart gewählt.

### Umsetzung der Planung

Auf der Grundlage der städtebaulichen Planung müssen die notwendigen technischen Umbauten geplant werden. Dies betrifft den Umbau der Tiefgarage, die technische Vorbereitung der Unterkonstruktion zur Lastabtragung der Bebauung und die Absenkung des Straßenzuges Markt in etwa auf das historische Niveau. Die Planung berücksichtigt auch die möglicherweise erforderliche Verlegung des östlichen U-Bahn-Ausgangs, um das Haus „Goldene Waage“ wiederaufbauen zu können. Auf der Grundlage der Tiefbauplanung werden die Kosten für sämtliche dieser Maßnahmen berechnet.

Zur Koordinierung der Baumaßnahmen beauftragt der Magistrat eine geeignete Gesellschaft. Sie führt den Abriss des Technischen Rathauses und alle gemeinschaftlichen Baumaßnahmen durch. Hierzu zählen unter anderem der Umbau der Tiefgarage, die Herstellung der Unterkonstruktion für die Hochbauten, die Verlegung des östlichen U-Bahn-Ausgangs, die Absenkung des Marktes (Krönungsweges) und die Herstellung aller Wege, Plätze und Gassen.

Die vertiefte Planung der einzelnen Parzellen und Gebäudeensembles soll durch eine vom Magistrat beauftragte Gesellschaft und durch die vorgesehenen Erbpachtnehmer veranlasst werden. Durch verschiedene Formen der Bürgerbeteiligung soll über Planungsschritte informiert und diskutiert werden. Vor Ort soll frühzeitig eine Infobox eingerichtet werden, als „Knotenpunkt“ der Bürgerinformation. Die eigentlichen Hochbauten, also die Gebäude über der neuen Unterkonstruktion, werden von der zu bestimmenden Gesellschaft „in einer Hand“, und in Zusammenarbeit mit den privaten Erwerbern gebaut.

Die einzelnen Baugrundstücke werden parzelliert und im Erbbaurecht an private Bauherren vergeben. Die Ausschreibung der Parzellen zur Vergabe von Erbbaurechten wird eine der ersten Aufgaben sein, die die Gesellschaft durchzuführen hat.

Die Interessenten werden im Vorfeld der Vergabe über die städtebaulichen Vorgaben informiert, die die Bebauung der Grundstücke betreffen. Die Vergabe erfolgt in einem transparenten Verfahren. Bei den Vorgaben handelt es sich insbesondere um die Nutzungs- und Gestaltvorgaben, die Verpflichtung zur Durchführung konkurrierender Planverfahren sowie die Verpflichtung zum Erwerb eines fertigen Gebäudes. Die Erbbaurechtnehmer werden vertraglich an die städtebaulichen Vorgaben gebunden.

#### Vorgesehenes Sanierungsgebiet östliche Altstadt

Die Debatte über die Planung für das Dom-Römer-Areal zeigt die Bedeutung der ehemaligen Altstadt insgesamt. Daher strebt der Magistrat an, über das Dom-Römer-Areal hinaus weitere Bereiche der ehemaligen Altstadt aufzuwerten. Für einen ersten Teilbereich, das Gebiet der östlichen Altstadt zwischen Mainkai, Berliner Straße, Fahrgasse, Fahrtor, Römerberg und Neue Kräme soll geprüft werden, ob Maßnahmen nach dem 2. Kapitel des Baugesetzbuchs (besonderes Städtebaurecht) angezeigt sind.

#### D) Kosten

Mit der Weiterführung und Konkretisierung der Planung entstehen weitere Planungskosten. Für die unter Punkt 2 des Beschlussantrages angesprochene erste Arbeitsphase werden die Honorarkosten zu beauftragender freier Büros auf 300.000 € geschätzt. Dazu kommen die Personalkosten städtischer Mitarbeiter. Da noch keine Angebote eingeholt wurden und da die extern zu leistenden Arbeiten sich der Systematik der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) entziehen, kann sich der genannte Betrag sowohl nach unten als auch nach oben wesentlich verändern.

Kosten erheblichen Umfangs entstehen mit der Realisierung der Planung. Geht man entsprechend diesem Magistratsvortrag davon aus, dass die Hochbaumaßnahmen mit Ausnahme der kulturell / öffentlich zu nutzenden Gebäude von Erbbaurechtsnehmern finanziert werden, so sind seitens der Stadt Frankfurt am Main zu finanzieren:

1. der Wertverlust der Grundstücke
2. die Baureifmachungskosten
3. die Mehraufwendungen für die Rekonstruktion der Gebäude Goldene Waage, Rotes Haus, Junger und Alter Esslinger, Klein Nürnberg, Rebstock und Goldenes Lämmchen
4. die Baukosten eines kulturell / öffentlich zu nutzenden Gebäudes über dem archäologischen Garten

Dazu kommen ggf. Nebenkosten bei einem Rückerwerb des Gebäudes Technisches Rathaus (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten), die sich auf ca. 3,0 Mio. € belaufen können. Die gesamte Neubau-Bruttogeschoßfläche (BGF) beträgt ca. 21.000 m<sup>2</sup>. Davon werden vereinfachend 12.000 m<sup>2</sup> BGF der Wohnnutzung, 6.000 m<sup>2</sup> BGF gewerblichen Nutzungen und 3.000 m<sup>2</sup> BGF einer kulturellen Nutzung zugeordnet. Bei kapitalisierten Erbbauzinsen von 400 €/m<sup>2</sup> Wohnnutzung und 800 €/m<sup>2</sup> Gewerbenutzung ergibt sich ein Erlös von 9,6 Mio. €. Der unter 1. genannte Wertverlust der Grundstücke beträgt daher 70 Mio. € abzüglich 9,6 Mio. €, das sind 60,4 Mio. €. Dabei wurde für den früheren Wert des Grundstücks des archäologischen Gartens kein Betrag eingesetzt.

Die Baureifmachungskosten resultieren aus Abbrucharbeiten (ca. 8 Mio. €), Umbauarbeiten an der Tiefgarage (inklusive Lastenverteilungsplatte, ca. 20 Mio. €), sowie Erschließungs- und Ver- und

Entsorgungsarbeiten (ca. 2 Mio. €). Der Gesamtbetrag von 30 Mio. € ist eine sehr grobe Schätzung. Eine genauere Eingrenzung der Kosten wird nach Abschluss der im Punkt 2 a des Beschlussantrags genannten Vorstudie möglich sein.

Bei der Rekonstruktion untergegangener Gebäude ist nach den Erfahrungen beim Bau der Fachwerkhäuser am Ostrand des Römers mit Baukosten zu rechnen, die doppelt so hoch sind wie die Baukosten von Gebäuden mit zeitgenössischer Architektur. Damit entsteht ein Zuschussbedarf seitens der Stadt in voller Höhe der Mehrkosten. Bei ca. 3.500 m<sup>2</sup> BGF zu rekonstruierender Bausubstanz wird der Zuschussbedarf auf 3,5 Mio. € geschätzt.

Die Baukosten einer kulturellen Einrichtung werden mit 2.500 €/m<sup>2</sup> BGF angenommen. Zuzüglich der Bauneben- und Finanzierungskosten ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 12,0 Mio. €

Insgesamt ergeben sich für die seitens der Stadt zu finanzierenden Positionen 1 bis 4 Kosten von ca. 105,9 Mio. €, ohne die Nebenkosten bei einem Rückkauf des Rathausgebäudes zu berücksichtigen.

Es liegt auf der Hand, dass die Kosten innerhalb gewisser Grenzen gestaltbar sind. Das im November 2005 öffentlich vorgestellte Baukonzept umfasste ca. 7.000 m<sup>2</sup> BGF mehr, hatte einen höheren Anteil gewerblicher Nutzung und erlaubte, das Historische Museum über dem archäologischen Garten neu zu bauen und den alten Standort des Museums einer privatwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Bei ansonsten gleichen Annahmen und unter Einbezug des bisherigen Museumsgrundstück und der dort anstehenden Investitionen würde sich dabei eine Kostenbelastung der Stadt in Höhe von ca. 78 Mio. € ergeben.

Alle angegebenen Kostendaten sind mit erheblicher Unsicherheit behaftet. Die Differenz von fast 27 Mio. € zwischen den beiden Planungsalternativen macht aber deutlich, dass die im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess zu treffenden Entscheidungen in hohem Maße kostenrelevant sind.

gez.: Roth

begl.: Hilterscheid