

Baukultur, Nachhaltigkeit und Stadtentwicklung gemeinsam gedacht

Zukunftslabor Juridicum

Zukunftslabor

Zukunftslabor Juridicum

**Baukultur, Nachhaltigkeit und
Stadtentwicklung gemeinsam
gedacht**

01	Zusammenfassung ⁷
02	Vorwort: Das Zukunftslabor Juridicum als dialogorientierter Prozess ¹³
03	Einleitung ¹⁷
04	Ergebnisse und Empfehlungen ²¹
05	Ausgangslage und Kontext ³⁵
06	Auftrag, Verfahren und Akteurskonstellation ⁴¹
07	Bewertung der vier Szenarien ⁵³
08	Zentrale Empfehlungen aus den Themenfeldern ⁶⁷
09	Pioniernutzung ⁸⁹
10	Zielkonflikte ⁹³
11	Zu klärende Sachverhalte ⁹⁷
12	Schlussfolgerungen ¹⁰¹
13	Anhang ¹⁰⁷



01 Zusammenfassung

Auftrag und Ziel des Zukunftslabors

Das Juridicum auf dem Kulturcampus Bockenheim steht exemplarisch für die Frage, wie Kommunen mit dem Gebäudebestand der Nachkriegsmodeerne umgehen können. Zur Diskussion steht, ob dieses Gebäude erhalten, umgebaut, teilweise rückgebaut oder durch einen Neubau ersetzt wird. Die Entscheidungsfindung berührt Fragen von Klimaverantwortung, Ressourcenschonung, Wirtschaftlichkeit, Bodenpolitik, Wohnraumversorgung, Kultur, Bildung, öffentlicher Infrastruktur und Baukultur. Um für diese komplexen Zusammenhänge und Fragen eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu schaffen, wurde das Zukunftslabor Juridicum einberufen. Ziel war es, die benannten Spannungsverhältnisse sichtbar zu machen und eine Basis zu schaffen, die eine sachliche Entscheidung zur Zukunft des Gebäudes ermöglicht.

Organisatorischer Rahmen

Die Beauftragung des Zukunftslabors Juridicum basiert auf dem von der Frankfurter Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Etat-Antrag E41 vom 16. Juni 2023 zur systematischen Prüfung von Alternativen zum Rückbau des Juridicums. Ausgangspunkt für das Zukunftslabor bilden die Machbarkeitsstudien von Albert Speer + Partner (AS+P) und des Ingenieurbüros bauart, bestehend aus einer Entwurfsstudie und einem technischen Gutachten (siehe: Bericht des Magistrats vom 27.06.2025, B 231). Aufgrund dieser Zwischenergebnisse ergaben sich für die Stadtverordneten und den Magistrat der Stadt Frankfurt am Main weitere Klärungsbedarfe, die im Rahmen des Zukunftslabors erörtert werden sollten. Das vom Frankfurter Forschungsinstitut (FFin) der Frankfurt University of Applied Sciences moderierte und wissenschaftlich begleitete Zukunftslabor Juridicum setzte sich aus einem Expert:innengremium sowie einem Stakeholder-Panel zusammen. Im Lauf des Prozesses wurden vier Szenarien – Kompletterhalt mit Mischnutzung, Kompletterhalt zu Wohnzwecken, Teilerhalt sowie Komplettabriss mit anschließendem Neubau – betrachtet, um zentrale Annahmen, Potenziale, Zielkonflikte und Anforderungen für den weiteren Umgang mit dem Juridicum zu prüfen und zu bewerten.

Themenfelder

Die Auswahl der Expert:innen sowie die konkrete Arbeit des Zukunftslabors Juridicum strukturierte sich entlang von drei Themenfeldern: Räumlicher und funktionaler Kontext (1), Nachhaltigkeit und Lebenszyklus (2) und Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl (3).

- Aus der Perspektive des **Themenfelds 1 Räumlicher und funktionaler Kontext** ist es zentral, die Entwicklung des Gebäudes als Teil einer gesamtheitlichen städtebaulichen Lösung zu betrachten, die zugleich an die Raumbedarfe zukünftiger Nutzungen geknüpft ist. Dazu gehören als Kriterien eine klare

Adressbildung, die Herstellung räumlicher Bezüge durch die Gestaltung der Baukörper und Freiräume sowie ein Nutzungskonzept, das zur Identifikation mit dem Ort beiträgt und neben Wohnungen auch kulturelle, soziale, gewerbliche und bildungsbezogene Angebote miteinander verbindet.

- Im **Themenfeld 2 Nachhaltigkeit und Lebenszyklus** werden die ausgewählten Varianten hinsichtlich ihrer Ressourcenschonung sowie ihrer Klimawirksamkeit über den gesamten Lebenszyklus untersucht. Im Fokus stehen kreislaufwirtschaftliche Aspekte sowie die Zukunftsfähigkeit der Bauweise.

- **Themenfeld 3 Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl** behandelt Fragen ökonomischer, funktionaler und gesellschaftlicher Auswirkungen. Anhand des Juridicums wird deutlich, dass herkömmliche Wirtschaftlichkeitsrechnungen zentrale Gemeinwohlaspekte wie den Erhalt bereits gebundener Ressourcen, die gesellschaftliche Teilhabe sowie den Beitrag eines Gebäudes zur baukulturellen Identität und Stadtentwicklung nur unzureichend abbilden.

Ergebnisse

Im Ergebnis verdichtete das Expert:innengremium die vier Szenarien auf zwei weiter zu verfolgende Entwicklungspfade:

- **Kompletterhalt** mit Mischnutzung sowie einen
- **Neubau**, der ebenfalls als gemischt genutzter Stadtbaustein konzipiert wird.

Es empfiehlt zudem, die Entscheidung über Erhalt oder Neubau anhand nachvollziehbarer und plausibler Bewertungskriterien zu treffen, die im Folgenden dargelegt werden:

- Für das **Weiterbauen am Bestand** sprechen nach Einschätzung des Expert:innengremiums der gute Zustand der Tragstruktur, erhebliche Lastreserven sowie die grundsätzliche Eignung für unterschiedliche Nutzungen und flexible Grundrisse. Juridicum und Tiefgarage sind getrennt voneinander zu betrachten. Die bestehende Hochhausscheibe besitzt mit ihrer Gebäudekubatur, den großzügigen Raumhöhen und dem Ausblick Qualitäten, die in einem Neubau voraussichtlich nicht reproduzierbar wären. Die Scheibe wirkt als Lärmschutz für den Campus, bildet jedoch zugleich eine Barriere. Ein Weiterbauen am Bestand müsste daher die Durchlässigkeit im Erdgeschoss erhöhen, die Erdgeschosszone aktivieren, die Fassade ertüchtigen und die vorhandenen räumlichen Qualitäten auf allen Etagen nutzbar machen. Aus der Perspektive von Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl ist derzeit mit Blick auf den Bestandserhalt nicht abschließend bewertbar, welche finanziellen Auswirkungen brandschutztechnische und ener-

getische Anforderungen, eine Erneuerung der Gebäudetechnik und die Lösung der Grundwasserthematik haben. Ein Bestandserhalt bietet ein größeres Gebäudevolumen. Ob dieses zusätzliche Volumen tatsächlich wirtschaftlich nutzbare und erschließbare Flächen ermöglicht, ist noch zu untersuchen.

- Ein **Neubau** ist ebenfalls grundsätzlich denkbar. Sein Vorteil liegt in der planerischen Freiheit: Baukörperform, Nutzungs- und Grundrissorganisation, Erschließung, Geschosshöhen, Fassadengestaltung und Freiraumbezüge könnten von Beginn an auf das zukünftige Programm und flexible Anforderungen abgestimmt werden. Zugleich bewertet das Expert:innengremium den Abriss aus ökologischer Perspektive kritisch. Zudem würde ein Neubau die Gebäudehöhe und das Volumen des Bestands nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erreichen. Daher müsste ein Neubau nachweisen, dass er gegenüber einem Weiterbauen am Bestand einen funktionalen, städtebaulichen und ökologischen Mehrwert erzeugt. Dazu gehören eine hohe gestalterische Qualität, eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation, eine durchlässige Erdgeschosszone, flexible Tragkonstruktionen, eine genaue Bilanzierung von Stoffströmen, Energiebedarf, Treibhausgasemissionen und Ressourcenverbrauch sowie klar definierte Nachhaltigkeitsziele. Für einen Neubau muss aus Nachhaltigkeits- und Lebenszyklusperspektive eine sortenreine Konstruktion zugrunde gelegt werden. Zudem ist für einen Neubau auch der Abbruch in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen. Der Anteil zu entsorgender Materialien ist in jedem Fall so gering wie möglich zu halten.

Beide Varianten heben die Bedeutung einer Mischnutzung hervor. Diesen Aspekt gilt es in beiden Pfaden weiterzuverfolgen. Auch die potenziellen Synergien zwischen den Akteur:innen und Nutzungen auf diesem Baufeld sind in der Bestandsweiterentwicklung sowie im Neubau von zentraler Bedeutung. Von einer reinen Wohnnutzung des Bestands inklusive des Erdgeschosses wird vom Expert:innengremium mit Blick auf die Lagegunst des Standorts, die vielfältigen Nutzungsbedarfe am Kulturcampus und die Anforderungen an Öffentlichkeit, Durchlässigkeit und Gemeinwohlorientierung abgeraten. Auch das Szenario des Teilerhalts erscheint derzeit nur plausibel, wenn dafür eine klare funktionale, technische, städtebauliche oder klima- und ressourcenbezogene Begründung nachgewiesen werden kann.

Nächste Schritte

Das Expert:innengremium empfiehlt zur Qualitätssicherung ein mehrstufiges Verfahren, bestehend aus einer umfassenden Prüfung, vorbereitenden Planung (Phase o) und einem Wettbewerbsverfahren. In diesem Rahmen ist – ausgehend von den Empfehlungen dieses Berichts – ein detailliertes Anforderungsprofil zu erstellen.

- Zur umfassenden Prüfung gehört die detaillierte Ausarbeitung der Raumprogramme und Bedarfe der zukünftig ansässigen Akteur:innen auf dem gesamten Baufeld. Dabei sind neben der Hochschule für Musik und Darstellende Kunst (HfMDK) und dem Frankfurt LAB auch der umzusetzende Wohnanteil zu berücksichtigen. Dabei wird insbesondere empfohlen, räumliche Synergien zwischen HfMDK, Frankfurt LAB und Juridicum zu prüfen. Zudem ist die Frage zu beantworten, welche Wohnformen in Bestand oder Neubau unter realistischen wirtschaftlichen Bedingungen darstellbar sind.

- Auf dieser Grundlage sollen Planungsteams mit vorbereitenden Planungen (Phase o) beauftragt werden. Diese sollten ein Szenario Kompletterhalt mit Mischnutzung und ein Szenario Komplettabriss mit anschließendem Neubau (erweitert um den Aspekt der Mischnutzung) auf Grundrissebene untersuchen. Dabei sind Fragen wie Adressbildung, Erschließung, Nutzungsmischung, Wohnformen, Erdgeschossprogrammierung, Freiraumbezüge, städtebauliche Einbindung und Kosten zu bearbeiten.

- Die Ergebnisse der vorbereitenden Planungen bilden die Grundlage für den weiteren politischen Entscheidungsprozess und für ein anschließendes Wettbewerbsverfahren.

Die Entwicklung des Juridicums oder eines Neubaus an dessen Stelle beginnt mit der Übertragung der Grundstücksflächen vom Land Hessen an den städtischen Wohnungs- und Immobilienkonzern ABG Frankfurt Holding. Das Expert:innengremium spricht sich mit Blick auf die unmittelbare Zukunft des Kulturcampus mehrheitlich dafür aus, mögliche Pioniernutzungen zu sondieren. Diese könnten den Standort bereits in der Zwischenzeit aktivieren, da der Planungsprozess zur dauerhaften Transformation noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.



02

Vorwort: Das Zukunftslabor Juridicum als dialogorientierter Prozess

Stadtrat Marcus Gwechenberger

Die Hochhausscheibe des Juridicums ist eines der markantesten Gebäude des Kulturcampus. Über ihren Erhalt oder Abriss wird seit Jahren kontrovers diskutiert. Dabei geht es jedoch nicht mehr nur um ein einzelnes Gebäude. Vielmehr stellt sich am Beispiel des Juridicums die Frage, wie mit solchen Gebäuden in Zukunft umgegangen werden sollte. Dabei wird deutlich, dass diese Entscheidungen komplex sind. Denn hier treffen unterschiedliche Anforderungen und Aspekte aufeinander, die gemeinsam betrachtet und abgewogen werden müssen: Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung, Wirtschaftlichkeit, Baukultur und Stadtentwicklung sowie die Frage nach der zukünftigen Nutzung und Integration in die Entwicklung des Kulturcampus.

In dem zurückliegenden Prozess wurden daher in der Auseinandersetzung mit dem Juridicum faktenbasierte Grundlagen geschaffen und gemeinsam Bewertungsmaßstäbe entwickelt, die die Debatte um die Zukunft des Gebäudes versachlichen und konstruktiv voranbringen sollen. In einer interdisziplinären Zusammenarbeit haben sechs unabhängige Expert:innen aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Tragwerksplanung, Nachhaltigkeit und Immobilienwirtschaft unterschiedliche Perspektiven zusammengeführt und vier Szenarien eingehend untersucht. Neben dem Kompletterhalt für Wohnzwecke oder in Kombination mit Bildung, Gewerbe und Büro wurden auch die Optionen des Teilerhalts sowie die des Komplettabrisses mit anschließendem Wohnungsneubau betrachtet.

Die Expert:innen wurden dabei wissenschaftlich durch das Frankfurter Forschungsinstitut (FFin) der Frankfurt University of Applied Sciences (Frankfurt UAS) begleitet. Die Zwischenergebnisse wurden in verschiedenen Workshops mit weiteren Stakeholdern diskutiert und bewertet. In diesem ergebnisoffenen Prozess wurden Chancen, Risiken und Zielkonflikte transparent gemacht und systematisch untersucht.

Auch die Frage nach der künftigen Nutzung des Gebäudes – insbesondere der Sockelgeschosse – war ein Schwerpunkt des Zukunftslabors Juridicum. Neben einer Wohnnutzung in den oberen Geschossen könnten öffentliche Nutzungen in den unteren Sockelgeschossen Synergien mit den benachbarten Institutionen erzeugen und über die Senckenberganlage ein neuer Zugang zum Campus und zum Frankfurt LAB entstehen. Eine Nutzungsmischung könnte darüber hinaus auch die städtebauliche Qualität der Campusidee stärken.

Vor dem Hintergrund von Flächen- und Ressourcenknappheit wird die Frage nach dem richtigen Umgang mit Bestandsgebäuden in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Daher soll das Zukunftslabor Juridicum auch wichtige Erkenntnisse für andere Projekte liefern. Das Verfahren kann bei vergleichbaren

Aufgaben Orientierung bieten und wichtige Impulse für die Planungskultur und den Umgang mit Bestandsgebäuden in anderen Fällen liefern.

Das Zukunftslabor Juridicum lebte vom gemeinsamen, durchaus kontroversen Austausch und den innovativen Ideen, die aus verschiedenen Perspektiven eingebracht wurden. Mein besonderer Dank gilt daher allen Beteiligten, die sich mit fachlicher Expertise, Offenheit und großem Engagement in diesen Prozess eingebracht haben. Mein Dank gilt den Expert:innen sowie dem Frankfurter Forschungsinstitut der Frankfurt University of Applied Sciences für die wissenschaftliche Begleitung. Ebenso danke ich den Vertreter:innen der beteiligten Institutionen, Initiativen und Stakeholdern, die ihre unterschiedlichen Perspektiven konstruktiv in den Prozess eingebracht haben. Ihr gemeinsames Engagement hat wesentlich dazu beigetragen, eine fundierte Grundlage für die anstehende Entscheidung über die Zukunft des Juridicums zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Bericht endet das Zukunftslabor Juridicum. Nun muss eine abgewogene Entscheidung getroffen werden, um die nächsten Schritte gehen zu können. Der Bericht schafft Transparenz über die untersuchten Szenarien, ihre Potenziale und die damit verbundenen Zielkonflikte. Er spricht Handlungsempfehlungen aus und schafft damit eine fundierte Grundlage für die nun anstehende politische Beratung. Ich bin überzeugt, dass dieser Bericht dazu beiträgt, diese Entscheidung auf einer nachvollziehbaren, sachlichen und zukunftsorientierten Grundlage zu treffen.

Prof. Dr. Marcus Gwechenberger
Dezernent für Planen, Wohnen und Personal

03 Einleitung



Vor dem Hintergrund sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Herausforderungen ist die Frage nach der Transformation des Gebäudebestands zunehmend ins Zentrum planerischer Debatten gerückt. Das Juridicum am Kulturcampus Bockenheim steht stellvertretend dafür.

Das Zukunftslabor Juridicum wurde ins Leben gerufen, um eine Grundlage für die politische Entscheidungsfindung über Umbau oder Neubau und das weitere Vorgehen zu formulieren. Im von der Frankfurt University of Applied Sciences moderierten Prozess traten sechs Expert:innen an vier Terminen zusammen, um mögliche Entwicklungsszenarien zu diskutieren und zu beurteilen. Erweitert wurde das Gremium um ein Stakeholder-Panel, in dem sich örtliche Initiativen sowie am Planungs- und Entscheidungsprozess beteiligte städtische Akteur:innen in den Prozess einbringen konnten. Das Zukunftslabor Juridicum hat den Anspruch, die verschiedenen Perspektiven nachvollziehbar zu machen und Lösungswege gemeinschaftlich zu erarbeiten.

Der vorliegende Abschlussbericht fasst zu Beginn zentrale Erkenntnisse und Empfehlungen des Expert:innengremiums zusammen und stellt zu erfüllende Kriterien eines zukünftigen Gebäudes sowie weitere Verfahrensschritte dar.

Neben einer Erläuterung der Ausgangslage und des Verfahrensverlaufs werden Eckdaten zum Juridicum und zum Kulturcampus sowie Grundlagen und Ziele zusammengefasst, die beteiligten Akteur:innen vorgestellt und der Ablauf des Zukunftslabors dokumentiert.

Im darauffolgenden Abschnitt finden sich die Bewertung der vier Ausgangsszenarien sowie eine Begründung der zwei weiter zu untersuchenden Entwicklungspfade. Ausgehend von den drei vorab festgelegten Themenfeldern hat das Expert:innengremium Empfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert und Zielkonflikte identifiziert. Daneben enthält dieser Abschnitt Rahmenbedingungen für eine Zwischennutzung als Sofortmaßnahme sowie eine Zusammenstellung zu klärender Sachverhalte.

Die Schlussfolgerungen enthalten einen Rückblick auf das Zukunftslabor Juridicum sowie Gedanken zur Übertragbarkeit des Verfahrens auf zukünftige Projekte.

Lesehinweis:

Ausführungen zu unterstrichenen Begriffen finden sich im Glossar.



04 Ergebnisse und Empfehlungen

04 Ergebnisse und Empfehlungen

Grundlage für das Zukunftslabor Juridicum bilden die vier im Bericht zum Etat-Antrag E41 vom 16. Juni 2023 formulierten Szenarien zur Weiterentwicklung des Juridicums. Sie wurden im Laufe des Verfahrens auf zwei Entwicklungspfade verdichtet: erstens dem Weiterbauen am Bestand und zweitens einem Neubau, der ebenfalls als gemischt genutzter Stadtbaustein konzipiert wird (siehe 07).

04.1 Weiterbauen am Bestand

Für die Option Weiterbauen am Bestand, also dem Erhalt des Juridicums in Verbindung mit dessen Sanierung und Erweiterung, hat das Expert:innengremium folgende zentrale Erkenntnisse und Empfehlungen erarbeitet:

Tiefgarage / Grundwasser

- Juridicum und Tiefgarage sind zwei getrennte Gebäude, die auch getrennt voneinander betrachtet werden müssen.
- Beim Bestandserhalt ist eine Prüfung und Betoninstandsetzung der Bodenplatte sowie der Außenwände im Untergeschoss des Juridicums, insbesondere zur Tiefgaragenseite hin, zentral. Hierfür kommen nach eingehender Prüfung etablierte Verfahren zum Einsatz. Der Schädigungsgrad ist erst feststellbar, wenn die Pumpen, die derzeit das Grundwasser in der Tiefgarage neben dem Juridicum absenken, abgestellt sind und die Wand freigelegt ist.

Tragstruktur

- Die Tragstruktur des Juridicums ist in einem guten Zustand und besitzt erhebliche Lastreserven.
- Die Tragstruktur ermöglicht flexible Grundrissorganisationen und eignet sich deshalb grundsätzlich für verschiedene Nutzungen.

Scheibe / Gebäudehöhe

- Die Gebäudetypologie bildet ein Alleinstellungsmerkmal in Bezug auf die Gebäudekubatur.
- Der im Bestandsgebäude gebaute Ausblick ist von baukulturellem Wert und kann aus den städtebaulichen Vorgaben im Neubau nicht wiederhergestellt werden.
- Die Scheibe fungiert als Lärmschutz für den Campus, bildet aber gleichzeitig eine Barriere auf dem Areal.
- These: Die Anzahl der Quadratmeter, die im Bestandsgebäude inklusive eines möglichen Anbaus zur Verfügung stehen, ist höchstwahrscheinlich durch einen Neubau nicht reproduzierbar.

Empfehlungen:

- Durchlässigkeit der Erdgeschosszone erhöhen.
- Erdgeschosszone im Hinblick auf die Aktivierung des Hofes gestalten.
- Es ist zu untersuchen, wie aus der Schlankheit des Gebäudes kluge Grundrisse und eine funktionale Erschließung entwickelt werden können.

Raumhöhe

- Die großzügigen Raumhöhen bergen ein hohes Nutzungspotenzial. Das Gebäude kann langfristig verschiedene Nutzungen aufnehmen.
- Die Raumhöhe birgt aber auch den Nachteil des größeren zu beheizenden Rauminhalts, der für gewisse Nutzungen wie insbesondere im sozialen Wohnungsbau nicht üblich ist und sich zu einem Nachteil in Bezug auf die Betriebskosten entwickeln kann.

Empfehlungen:

- Die vorhandenen Raumhöhen sollten in einer Planung thematisiert werden, indem sie beispielsweise für diverse Raumfunktionen nutzbar gemacht werden.
- Die Tragfähigkeit lässt es zu, dass schwere Geräte aufgestellt werden können.
- Es sind nutzungsspezifische Lüftungskonzepte erforderlich.
- Es sind Raumprogramme zu bevorzugen, die die Raumhöhen nutzen können. Bei einer Planung als Wohnungsbau sollte geprüft werden, wie die Raumhöhe sinnvoll genutzt werden kann.

Fassade

- Die aktuelle Fassade entspricht nicht den derzeitigen energetischen Anforderungen und den Erfordernissen zukünftiger Nutzungen.

- Eine Aufarbeitung der Fassade (Abnahme, Ertüchtigung und Montage) ist vor Ort durch die gegebenen Grundstücks- und Gebäudekonstellation möglich.

Empfehlungen:

- Das Umbaupotenzial der Fassade muss im Detail untersucht werden (Wiederverwertung der Elemente, Recycling).
- Die Fassadensanierung sollte genutzt werden, um eine Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Nutzung

- Laut Bebauungsplan ist für das Baufeld ein Mischgebiet vorgesehen.
- Die Eignung des Gebäudes für geförderten Wohnbau muss vertieft untersucht werden.

Zeitlicher Ablauf

- Beim Bestandserhalt ist eine Prüfung und Betoninstandsetzung der Bodenplatte sowie der Außenwände im Untergeschoss des Juridicums zur Tiefgaragenseite hin zentral. Der Schädigungsgrad ist erst feststellbar, wenn die Pumpen, die derzeit das Grundwasser in der Tiefgarage neben dem Juridicum absenken, abgestellt sind und die Wand freigelegt ist.

04.2 Vergleichsneubau

Für die Variante Neubau, also dem Rückbau des Juridicums und dem anschließenden Neubau eines Gebäudes mit überwiegender Wohnnutzung und öffentlicher Nutzung der Erdgeschosszone, hält das Expert:innengremium folgende Erkenntnisse und Empfehlungen fest:

Erkenntnisse:

- Der Neubau erreicht nicht mehr die Gebäudehöhe des Bestandes
- Das Volumen des Bestandes inkl. Anbau lässt sich nicht reproduzieren.
- Der aktuelle Bebauungsplan sieht eine Mischnutzung auf dem Grundstück vor.

- Zu einem Szenario mit Rückbau und anschließendem Neubau liegt keine Planung vor, sodass sich eine Bewertung auf Annahmen und Erfahrungswerte stützen muss.
- Die Wirkung der Hochhausscheibe würde entfallen.
- Der Neubau ermöglicht innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans Entwurfsfreiheit in Bezug auf Baukörperform, Nutzungs- und Grundrissorganisation und Fassadengestaltung.

Empfehlungen:

- Sicherstellung von hoher gestalterischer Qualität hinsichtlich Erscheinungsbild, Grundrissstruktur und Freiraumkonzept.
- Gebäude als identitätsstiftende Landmarke.
- Durchführung eines Wettbewerbes nach den Leitlinien der Stadt Frankfurt am Main.
- Genaue Bilanzierung der Stoffströme, Energie-, CO₂- und Ressourcenverbrauch.
- Gebäude umnutzungsorientiert planen, dazu gehören flexible Tragkonstruktionen, Nutzungen und Erschließungen.
- Baukörper entwerfen, die den Frischluftaustausch zulassen.
- Durchlässigkeit und frequenzbringende Nutzungen im Erdgeschoss realisieren.
- Nicht nur die CO₂-Äquivalente betrachten, sondern auch die Stoffe, die man braucht, um den Bau zu errichten.
- Die Nachhaltigkeitsziele für den Entwurf eines Neubaus müssen klar definiert werden.
- Sortenreine Konstruktion.
- Bestandsgebäude als Materiallager nutzen.

Zeitlicher Ablauf

- Ein Neubau ist zeitlich abhängig vom Abriss der Tiefgarage. Dieser wiederum steht im Zusammenhang mit dem Abriss der Neuen Mensa, des Labsaal-Gebäudes sowie der ehemaligen Kunstbibliothek.

04.3 Anforderungen an ein zukünftiges Gebäude und das weitere Verfahren

Neben den zentralen Erkenntnissen und Empfehlungen in Bezug auf die beiden favorisierten Szenarien formulierte das Expert:innengremium grundsätzliche Anforderungen, die ein Gebäude am Kulturcampus erfüllen soll sowie weitere Verfahrensschritte. Dafür skizzierte das Expert:innengremium einen mehrstufigen Folgeprozess.

Anforderungen an ein zukünftiges Gebäude

Die Anforderungen, die ein zukünftiges Gebäude – sowohl beim Weiterbauen am Bestand als auch bei einem Vergleichsneubau – aus Sicht des Expert:innengremiums zu erfüllen hat, umfassen:

- einen sensiblen Umgang mit Ressourcen um Klimaauswirkungen zu minimieren
- eine langfristige Anpassbarkeit der neu geschaffenen Strukturen
- die Kombination unterschiedlicher Wohnungszuschnitte
- eine konsequente Nutzungsmischung
- die Wahrung von Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit
- die Einhaltung hoher städtebaulicher und architektonischer Standards

Die weiteren Verfahrensschritte

Das Expert:innengremium schlägt zur Erfüllung dieser Anforderungen und damit zur Qualitätssicherung ein zweistufiges Verfahren, bestehend aus vorbereitenden Planungen und einem Wettbewerb vor. Davor ist eine umfassende Prüfung durchzuführen.

Umfassende Prüfung

Das Expert:innengremium empfiehlt beim Bestandserhalt eine Untersuchung der Bodenplatte sowie der Außenwände im Untergeschoss des Juridicums, insbesondere zur Tiefgaragenseite hin. Der Schädigungsgrad ist erst feststellbar, wenn die Wand freigelegt ist. Aufgrund des Gutachtens von bauart ist eine Betoninstandsetzung angeraten. Zudem empfiehlt das Expert:innengremium vorab die Klärung der im Prozess des Zukunftslabors gesammelten Sachverhalte, die noch nicht beantwortet werden konnten (siehe 11).

Hierauf aufbauend ist unter Berücksichtigung der Erkenntnisse und Empfehlungen des Zukunftslabors Juridicum sowie der bestehenden Studien ein Anforderungsprofil für die vergleichenden Planungen zu erstellen.

Die Verantwortung für die Klärung der Fragen sehen die Expert:innen bei der Stadt Frankfurt am Main und der ABG Frankfurt Holding.

Zusammenfassung Umfassende Prüfung

- Klärung Grundwasser
- Klärung wesentlicher Sachverhalte
- Erstellung Anforderungsprofil

Verantwortung: Stadt Frankfurt am Main und ABG Frankfurt Holding

Vorbereitende Planung (Phase o)

Im ersten Schritt werden mehrere Planungsbüros (mindestens vier) mit Planungen zu vergleichbaren Um- und Neubauten beauftragt. In diesem Verfahren werden zwei Varianten untersucht: eine Variante Erhalt und Weiterbau und eine Variante Neubau. Ziel des Verfahrens ist es, eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die Ausloberin zu erarbeiten. Anhand der Ergebnisse soll eine Empfehlung für die weitere Entwicklungsrichtung – Neubau oder Bestandserhalt – formuliert werden. Die vorbereitenden Planungen bilden die Grundlage für den weiteren politischen Entscheidungsprozess und die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs.

Das Verfahren soll dialogisch angelegt sein und in enger Abstimmung mit den zuständigen Dezernaten der Stadt Frankfurt am Main durchgeführt werden. Durch Formate wie ein Auftaktgespräch, Zwischenpräsentationen und Planungsworkshops soll das im bisherigen Prozess gewonnene Erfahrungswissen an die Planer:innen weitergegeben und zugleich eine Einbindung der relevanten Stakeholder gewährleistet werden.

Der Bearbeitungsschwerpunkt der Studien liegt auf der Grundrissebene und beantwortet Fragen wie Adressbildung, Erschließung (Treppenhäuser etc.) und mögliche Wohnformen. Insbesondere bei hybriden Konzepten sind organisatorische und grundrissystemische Ausarbeitungen von hoher Relevanz, um die geforderte Funktionalität nachzuweisen. Reine Baumassenstudien genügen daher nicht; die Konzepte müssen gut abgestimmt und in der erforderlichen Tiefe ausgearbeitet werden.

Dabei sollen Nachhaltigkeitskriterien, im Konsensplan formulierte Anteile für Wohnen und gefördertes Wohnen, Anforderungen an die Mischnutzung – zumindest im Erdgeschoss – sowie im Zukunftslabor formulierte Qualitätskriterien und Mindestanforderungen Berücksichtigung finden.

Es ist essenziell, dass dieses Verfahren sorgfältig vorbereitet wird und alle für eine Beurteilung wesentlichen Parameter vorliegen. Ebenso erscheint es unbedingt notwendig, dass die im Areal darzustellenden Nutzungen in Form eines belastbaren und mit allen relevanten Stakeholdern abgestimmten Dokuments zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus ist es erforderlich, auch die stadträumliche Verortung und bauliche Ausbildung der benachbarten Institutionen HfMDK und Frankfurt LAB zu untersuchen. Zumindest das Frankfurt LAB benötigt – wie eine durch das Kulturdezernat beauftragte Studie von Dreyse Architekten zeigt – aufgrund von Platzmangel Teilverortungen von Funktionen in angrenzenden Gebäuden. Diese Anforderungen sind in die vergleichenden Planungen einzubeziehen.

Die Planungsteams sollen jeweils aus einem federführenden Architekturbüro sowie den erforderlichen Fachplanern und einem Landschaftsarchitekturbüro bestehen. Für alle teilnehmenden Teams ist eine angemessene Aufwandsentschädigung vorzusehen. Die ABG Frankfurt Holding als zukünftige Eigentümerin verfügt über die Eignung, diesen Prozess gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main und in enger Abstimmung mit den zuständigen Dezernaten zu koordinieren. Unterstützt wird das Verfahren durch eine fachlich qualifizierte Moderation.

Zusammenfassung Vorbereitende Planung (Phase o)

- **Beauftragung von mindestens vier Planungsteams**
- **Untersuchung zweier Varianten: Erhalt und Weiterbau sowie Neubau**
- **Ziel: belastbare Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklungsrichtung**
- **Dialogisches Verfahren mit Auftakt, Zwischenpräsentation und Wissenstransfer aus dem bisherigen Prozess**
- **Einbindung relevanter Stakeholder durch Planungsworkshops**
- **enge Abstimmung mit den zuständigen Dezernaten der Stadt Frankfurt am Main**
- **Koordination durch ABG Frankfurt Holding und Stadt Frankfurt, unterstützt durch fachlich qualifizierte Moderation**
- **Bearbeitung auf Grundrissebene: Adressbildung, Erschließung, Treppenhäuser, Wohnformen und hybride Nutzungskonzepte**

- **Keine reinen Baumassenstudien: Nachweis der funktionalen und organisatorischen Eignung**
- **Verbindliche Planungsgrundlagen: abgestimmtes Nutzungsprogramm und vollständige Beurteilungsparameter**
- **Berücksichtigung zentraler Anforderungen: Nachhaltigkeit, Wohnanteil, gefördertes Wohnen, Mischnutzung, Mindest- und Qualitätsanforderungen**
- **Mituntersuchung von HfMDK und Frankfurt LAB einschließlich möglicher Funktionsverlagerungen**
- **Interdisziplinäre Teams: Architektur, Fachplanung und Landschaftsarchitektur**
- **Aufwandsentschädigung für alle teilnehmenden Teams**
- **Ergebnisse als Grundlage für den weiteren politischen Entscheidungsprozess und den anschließenden Architekturwettbewerb**

Verantwortung: Stadt Frankfurt am Main und ABG Frankfurt Holding

Wettbewerbsverfahren

Auf Grundlage der Ergebnisse der vergleichenden Planungen wird in einem zweiten Schritt ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsverfahren dient dazu, die zuvor festgelegte Entwicklungsrichtung planerisch zu konkretisieren und einen qualifizierten Entwurf für die weitere Entwicklung des Areals auszuwählen.

Vorgesehen ist ein nicht offenes, kooperatives Wettbewerbsverfahren mit einer begrenzten Zahl teilnehmender Büros. Die Entwürfe werden im Rahmen des Verfahrens durch die teilnehmenden Teams präsentiert und mit der Jury erörtert. Zur Vorbereitung und Begleitung des Wettbewerbs wird ein fachlich qualifiziertes Büro mit dem Wettbewerbsmanagement beauftragt. Die Wettbewerbsbetreuung erfolgt auf Grundlage der Richtlinie für Planungswettbewerbe – RPW 2013 und legt in enger Abstimmung mit der ABG Frankfurt Holding und der Stadt Frankfurt am Main die Rahmenbedingungen, den erforderlichen Ausarbeitungsgrad sowie den Ablauf des Verfahrens fest.

Abhängig von Aufgabenstellung und notwendiger Bearbeitungstiefe kann der Wettbewerb ein- oder zweistufig durchgeführt werden.

Der Auswahl der teilnehmenden Büros wird ein Selektions- beziehungsweise Interessenbekundungsverfahren vorgeschaltet. Dieses soll auch jenen Büros eine Bewerbung ermöglichen, die bislang keine unmittelbar vergleichbaren Referenzprojekte vorweisen können. Auf Grundlage des Auswahlverfahrens werden durch die Wettbewerbsbetreuung etwa zehn bis zwölf Büros für die

Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt und eingeladen. Für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe erhalten alle ausgewählten Büros eine angemessene Aufwandsentschädigung.

Die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge erfolgt durch eine ausgewogen zusammengesetzte Jury aus Fach- und Sachpreisrichter:innen. Vorgesehen ist ein Gremium mit etwa acht bis zehn Mitgliedern, in dem die Eigentümerin ABG Frankfurt Holding und die Stadt Frankfurt am Main ebenso vertreten sind wie Fachvertreter:innen aus Architektur, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur sowie weitere für die Aufgabenstellung relevante Fachplaner:innen. Ergänzend sollen eine Vertretung des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) sowie Vertreter:innen der zukünftigen Nutzer:innen einbezogen werden. Die Zusammensetzung der Jury soll sicherstellen, dass sowohl die fachlichen Qualitäten der Entwürfe als auch die Anforderungen der Eigentümerin, der Stadt und der zukünftigen Nutzungen angemessen berücksichtigt werden.

Die Bemessung und Verteilung der Preisgelder soll sich an den Empfehlungen der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen beziehungsweise an den Vorgaben der Richtlinie für Planungswettbewerbe orientieren. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden nach Abschluss des Verfahrens öffentlich präsentiert und ausgestellt, beispielsweise im Stadtplanungsamt oder an einem geeigneten Ort auf dem Kulturcampus. Damit soll die abschließende Auswahlentscheidung nachvollziehbar vermittelt und zugleich an den bisherigen dialogischen Planungsprozess angeknüpft werden.

Zusammenfassung Wettbewerbsverfahren

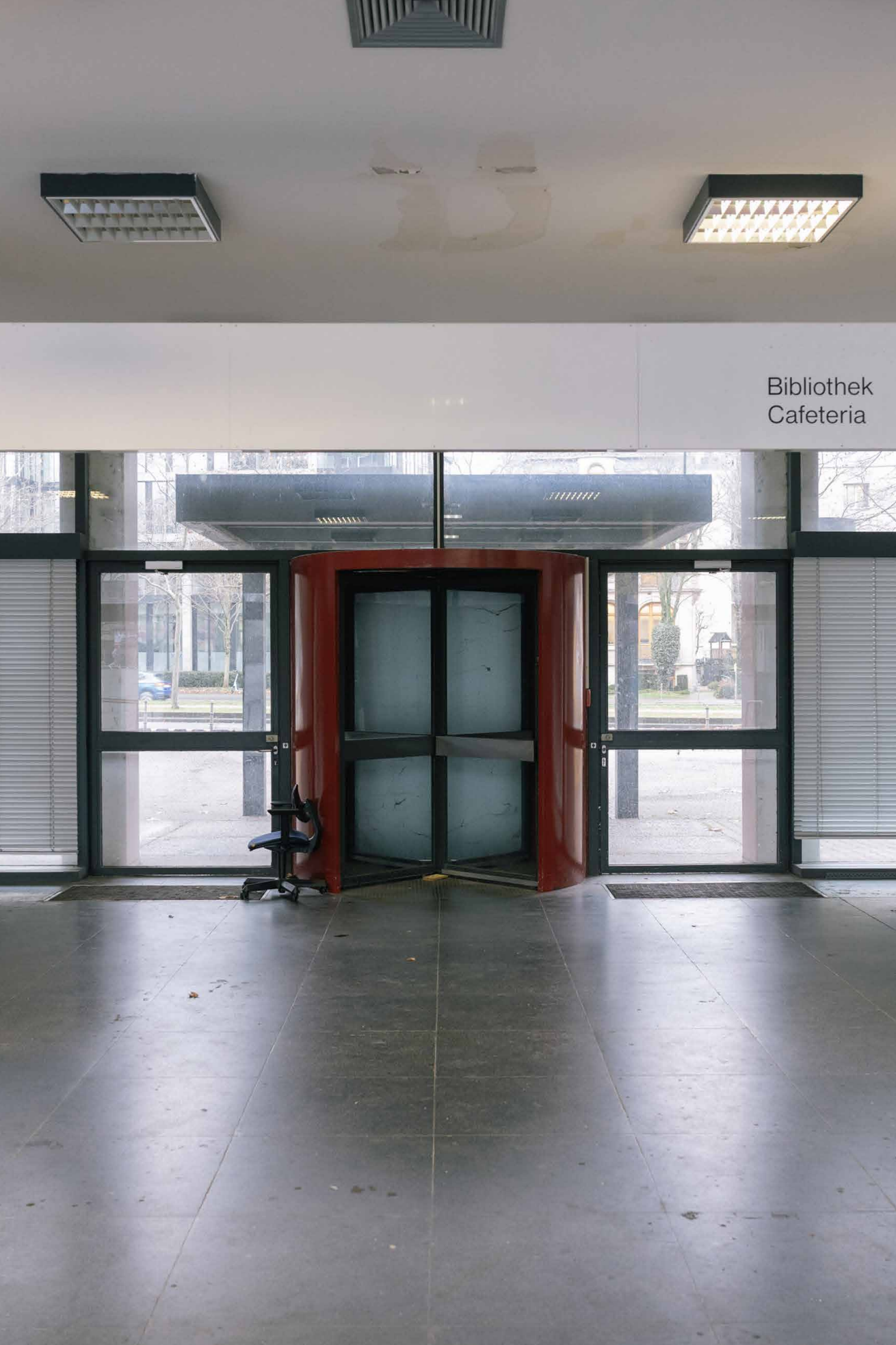
- **Nicht anonymer, nicht-offener Wettbewerb:** Präsentation einzelner Projekte vor einer Jury
- **Kooperatives Verfahren**
- **Bestellung eines Büros zur Vorbereitung und Begleitung des Wettbewerbs**
- **Vorgeschaltetes Selektionsverfahren mit Bewerbungsmöglichkeit für Büros mit/ohne Referenzprojekte**
- **Ausarbeitungsgrad wird durch Wettbewerbsbetreuung in Abstimmung mit Eigentümerin und Stadt festgelegt**
- **Festlegung der Anzahl der teilnehmenden Büros und Einladung zur Wettbewerbsteilnahme durch die Wettbewerbsbetreuung (10-12 Büros)**
- **Abhängig von der Aufgabenstellung einstufiges oder zweistufiges Verfahren**
- **Aufwandsentschädigung für die Teilnahme am Wettbewerb**
- **Paritätische Zusammensetzung der Jury (aus 8-10 Mitgliedern), bestehend aus Vertreter:innen der Eigentümerin ABG Frankfurt Holding, der Stadt Frankfurt am Main, Vertreter:in des BDA, Fachplaner:in, Architekt:innen,**

Stadtplaner:in, Landschaftsarchitekt:in, Vertreter:in der zukünftigen Nutzer:innen

- **Ausgewogene Zusammenstellung von Fach- und Sachpreisrichter:innen**
- **Bei Preisgeldern und deren Verteilung Orientierung an den Empfehlungen der AKH bzw. der Richtlinie für Planungswettbewerbe**
- **Präsentation und Ausstellung der Ergebnisse im Stadtplanungsamt oder am Kulturcampus**

Verantwortung: ABG Frankfurt Holding





05 Ausgangslage & Kontext

05.1 Herausforderungen für Städte: Bestand, Boden, Wohnen, Ressourcen

Städte stehen heute vor einer Reihe von tiefgreifenden ökologischen und sozialen Herausforderungen: **Wohnraumversorgung, Nutzungsdruck auf innerstädtische Flächen, Ressourcenschonung und Treibhausgasreduktion, Anpassung an den Klimawandel und die Transformation der bestehenden Bausubstanz sind nur einige der Punkte auf einer Liste, die sich fortsetzen ließe.** Parallel zeigt sich deutlich auch eine Krise der Repräsentation. Viele Menschen sehen sich – trotz einer Zunahme der Beteiligungsmöglichkeiten – in den Verfahren von Stadtentwicklung nicht mehr vertreten. Sie erleben Planung nicht als gemeinsame Aushandlung, sondern als etwas, das über sie hinweg geschieht. Räume verändern sich, ohne dass nachvollziehbar wird, wer diese Veränderungen trägt, welche Interessen sich darin ausdrücken und welche Vorstellungen von Stadt damit verbunden sind. Genau hier liegen die zentralen Aufgaben gegenwärtiger Planung: Sie muss nicht nur funktionale, ökologische oder ökonomische Probleme thematisieren, sondern auch neue Formen der Verständigung darüber finden, wie die Zukunft unserer Städte mit Fokus auf das Gemeinwohl gestaltet werden kann.

Diese Herausforderung wird dadurch verschärft, dass die drängenden Fragen unserer Zeit nicht isoliert auftreten. Gerade darin liegt das Wesen von Planungsproblemen. Sie erzeugen Dilemmata, Zielkonflikte und Widersprüche. Moderne Planung steht deshalb vor der Aufgabe, die Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Handlungsfeldern – wie **Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und städtebaulicher Qualität** – zu erkennen und produktiv zu machen. Damit verschiebt sich auch der Blick auf bestehende Bausubstanz. Gebäude und Stadträume sind nicht nur Flächenpotenziale, die entwickelt werden, sondern Ressourcen, in denen Material und Energie, aber auch die Geschichte des Ortes gespeichert sind. Der Umgang mit grauer Energie und die Transformation des Bestands gehören deshalb zu den zentralen Aufgaben aktueller Stadtentwicklung. Dabei geht es nicht allein um technische oder ökologische Bilanzierungen. Es geht auch um die Frage, welche Werte einer Stadt in ihren vorhandenen Strukturen eingeschrieben sind, welche Nutzungen darin möglich werden und wie diese Ressourcen gemeinwohlorientiert aktiviert werden können.

Komplexe Sachverhalte lassen sich deshalb nicht durch vereinfachte Verfahren erfassen. Wird dies dennoch versucht, entstehen Fehlleistungen. Planungsprobleme lassen sich nicht durch Trennung oder Aufteilung lösen. Im Gegenteil:

Gerade die Aufspaltung in einzelne Ressorts, Disziplinen, Verfahrensschritte oder Zuständigkeiten kann dazu führen, dass die eigentlichen Zusammenhänge aus dem Blick geraten. Die Schlussfolgerung lautet daher: Integrieren, statt desintegrieren.

Herausforderungen der Nachhaltigkeit zeichnen sich durch ihren komplexen Charakter aus. Sie lassen sich nicht aus einer einzelnen Perspektive heraus verstehen und auch nicht durch eine einzelne Disziplin lösen. Sie verlangen das Zusammenwirken vieler Kompetenzen, Wissensformen und Erfahrungen. Für die Stadtplanung bedeutet das: Sie kann nicht allein aus der Logik technischer Machbarkeit, rechtlicher Verfahren, ökonomischer Kalkulation oder gestalterischer Setzung heraus handeln. **Es gilt vielmehr, Räume zu schaffen, in denen diese unterschiedlichen Logiken miteinander in Beziehung treten können.**

Dabei beginnt Planung nicht erst mit der Suche nach Lösungen. **Schon die Formulierung des Problems ist ein zentraler Teil des planerischen Prozesses.** Planung erscheint dadurch als „böses Problem“ (Rittel), dessen Formulierung selbst das Problem ist. Denn jede Beschreibung eines Problems enthält bereits eine Vorstellung davon, in welche Richtung seine Bearbeitung gehen könnte. Wer ein städtisches Problem als Verkehrsproblem beschreibt, wird andere Lösungen entwickeln als jemand, der es als Problem sozialer Gerechtigkeit, der Aufenthaltsqualität, der Sicherheit, der Klimaanpassung, der Wirtschaftlichkeit, der Ressourcenschonung oder der Repräsentation versteht. Problemformulierung und Lösungsfindung lassen sich daher nicht sauber voneinander trennen. Sie sind miteinander verschränkt. Planung ist deshalb immer auch ein Prozess der Rahmung, der Übersetzung und der gemeinsamen Verständigung darüber, worum es eigentlich geht.

Das Zukunftslabor Juridicum baut auf dieser Erkenntnis auf. Es schafft eine Möglichkeit, die Verhandlung über das Planungsproblem Juridicum sichtbar, die verschiedenen Perspektiven nachvollziehbar zu machen und Lösungswege gemeinschaftlich zu erarbeiten. Zentrale Aspekte bilden dabei Wohnraumversorgung, die Nutzung des Gebäudebestands als Ressource, Akteursintegration in Stadtentwicklungsprozesse und die Entwicklung des Standorts als Kultur-campus.

05.2 Juridicum und Kulturcampus: Ein besonderes Gebäude im städtebaulichen & gesellschaftlichen Kontext

Die städtebaulich prägnante Hochhausscheibe des Juridicums bildet den östlichen Rand des Bockenheimer Campus der Goethe-Universität. Mit rund 19.000 Quadratmetern Fläche und einer Höhe von knapp 50 Metern ist das Juridicum nicht nur ein Funktionsbau, sondern schirmt als Landmarke am Übergang von Westend, Bockenheim, Senckenberg-Areal und Innenstadt den inneren Campusbereich gegen den Verkehrslärm ab.

Das Gebäude wurde 1962/63 geplant und zwischen 1963 und 1970 realisiert. Die Umsetzung erfolgte nach Plänen des Universitätsbauamts Frankfurt am Main. Das Juridicum war Teil der baulichen Erweiterung und Neuordnung der Frankfurter Universität in der Nachkriegszeit und steht damit im Zusammenhang mit dem umfassenden Universitätsbauprogramm, das die Gestaltung des Campus Bockenheim maßgeblich prägte und dem Ferdinand Kramer zwischen 1952 und 1964 als Baudirektor vorstand. In dieser Funktion entwickelte er für die Goethe-Universität eine moderne Hochschularchitektur, die auf Funktionalität, Rationalität und Standardisierung ausgelegt war. In den Bauakten der städtischen Bauaufsicht treten sowohl Ferdinand Kramer als auch Heinrich Nitschke als Planverfasser des Juridicums auf.

Das Juridicum war von Beginn an kein reines Fakultätsgebäude. Im südlichen Gebäudeteil war die Rechtswissenschaft untergebracht, während der nördliche Teil als Mehrzweckgebäude vor allem Verwaltungsfunktionen aufnahm. Zum Baukomplex gehören zudem eine vorgelagerte, zweigeschossige Bibliothek beziehungsweise das Juristische Seminar und eine Tiefgarage. Nach dem Bezug im Jahr 1970 diente das Juridicum über Jahrzehnte als Standort der Juristischen Fakultät der Goethe-Universität. Seit April 2023 steht das Gebäude leer. Damit endete eine mehr als fünfzigjährige Nutzungsgeschichte.

Die jüngere Geschichte des Juridicums ist unmittelbar mit der Transformation des gesamten Campus Bockenheim verbunden. Die Goethe-Universität verlegte ihre geistes-, gesellschafts- und rechtswissenschaftlichen Nutzungen schrittweise auf den Campus Westend; naturwissenschaftliche Bereiche wanderten auf den Campus Riedberg. Der Campus Bockenheim verlor seine Funktion als Hauptstandort der Universität.

Erste planerische Leitlinien wurden 2004 im Rahmenplan Bockenheim formuliert, der eine gemischte Nutzung aus Kultur, Wohnen und öffentlichem Raum vorsah. Allerdings rief dieser Plan erheblichen Widerstand hervor. Kritiker:innen bemängelten vor allem eine drohende Monofunktionalität und mangelnde Beteiligung der Stadtgesellschaft. Die Stadt reagierte darauf 2010 mit dialogorientierten Formaten und öffnete das Verfahren durch neue Beteiligungswege. Insbesondere die Planungswerkstätten erwiesen sich als entscheidend: Sie führten zur Erarbeitung eines Konsensplans, der städtebauliche Strukturen, Freiräume und kulturelle Funktionen integrierte und zugleich einen neuen Kulturbegriff für die Stadt formulierte. 2016 folgte der Bebauungsplan. Gleichzeitig entwickelten sich auf dem Gelände vielfältige Formen der Aneignung, kulturellen Nutzung und temporären Bespielung. Kulturschaffende, Initiativen und Akteur:innen aus der unmittelbaren Nachbarschaft prägten diese Phase maßgeblich und konkretisierten das Bild eines Areals, in dem Kulturproduktion, Wohnen und öffentliche Räume miteinander verknüpft sind.

Neben etablierten örtlichen Institutionen wie der Senckenberg Gesellschaft für Naturforschung oder dem Bockenheimer Depot als Teil der Städtischen Bühnen verdichten sich entlang von drei Zieldimensionen die unterschiedlichen Interessen und Ansprüche an das Areal: erstens die Schaffung von Wohnraum, die Aspekte der Bezahlbarkeit, sozialen Mischung und Alltagsqualität umfasst; zweitens die Bereitstellung von Raumressourcen für die freie Kulturszene, die flexible, bezahlbare und kurzfristig zugängliche Produktions- und Präsentationsräume benötigt; und drittens die Entwicklung eines leistungsfähigen Standorts für die Hochschule für Musik und darstellende Kunst, die auf spezielle akustische und räumliche Bedingungen angewiesen ist. Gerade weil diese drei Dimensionen um dieselben räumlichen Ressourcen konkurrieren, entstehen Zielkonflikte, die eine sorgfältige, transparente und inklusive Governance erfordern.

Das Juridicum ist ein zentrales Element innerhalb dieser Entwicklung. Es ist bauliches Zeugnis der Nachkriegsuniversität, städtebauliche Setzung am Rand des Campus, potenzielle Raumressource für neue Nutzungen und zugleich Gegenstand grundlegender Fragen nach Bestandserhalt oder Abriss. An ihm bündeln sich damit zentrale Konflikte des Kulturcampus: der Umgang mit bestehender Bausubstanz und grauer Energie, die Frage nach gemeinwohlorientierter Flächenentwicklung, die Konkurrenz unterschiedlicher Nutzungsansprüche, die Rolle kultureller Produktion sowie die Aushandlung zwischen institutionellen Anforderungen und zivilgesellschaftlichen Erwartungen. Diese Gemengelage hat im Laufe des Diskussions- und Planungsprozesses um die Entwicklung des Campus dazu geführt, dass von einem Abriss des Juridicums abgesehen wurde und sich zentrale Akteur:innen der Stadtregierung – wie Oberbürgermeister Mike Josef – für seinen Erhalt ausgesprochen haben.



o6 Auftrag, Verfahren und Akteurs- konstellation

o6.1 Gründe für neue Verfahren

Stadtpolitik

Angesichts eines gestiegenen Bewusstseins für Ressourcenschonung rückt die Weiternutzung und Transformation von Bestandsgebäuden zunehmend in den Fokus. Die Beauftragung des Zukunftslabors Juridicum knüpft an dieses Umdenken an und setzt den im von der Frankfurter Stadtverordnetenversammlung am 16. Juni 2023 beschlossenen Etat-Antrag E41 formulierten politischen Auftrag um, Alternativen zum Abriss systematisch zu prüfen und den Erhalt bestehender Bausubstanz stärker zu berücksichtigen. Als erstes Zwischenergebnis des Antrags entstanden Machbarkeitsstudien von Albert Speer + Partner (AS+P) und dem Ingenieurbüro bauart für Umbau und Umnutzung des Juridicums, bestehend aus einer Entwurfsstudie und einem technischen Gutachten. Auftraggeberin war die ABG Frankfurt Holding. Aufgrund der Studienergebnisse ergaben sich für die Stadtverordneten sowie für den Magistrat der Stadt Frankfurt am Main weitere Klärungsbedarfe. Basierend auf den ersten Erkenntnissen wurden vier Entwicklungsvarianten herausgearbeitet, die in einem nächsten Schritt entlang der Kriterien Integration in den Campus, Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Bezahlbarkeit, Klimabilanz, Lebenszyklus des Gebäudes, Gemeinwohlorientierung sowie Modellcharakter und Innovationspotenzial beurteilt werden sollten. Diese Entwicklungsvarianten und die genannten Kriterien bildeten den Ausgangspunkt für das Zukunftslabor Juridicum.

Wissenschaft

Das an der Frankfurt University of Applied Sciences angesiedelte Frankfurter Forschungsinstitut (FFin) wurde mit der Organisation, Begleitung und Dokumentation dieses Projekts beauftragt. Das FFin moderierte das Verfahren, machte die verschiedenen Ebenen der Debatte um das Juridicum transparent, unterschiedliche Perspektiven sichtbar und hinterfragte zugleich vermeintlich objektive Systeme der Bewertung. Aus wissenschaftlicher Sicht geht es nicht allein darum, vorhandene Optionen für den Umgang mit dem Juridicum nebeneinanderzustellen, sondern die Maßstäbe, nach denen diese Optionen bewertet werden, zum Gegenstand der Aushandlung zu machen. Dadurch wird die Problemformulierung selbst Teil des Verfahrens (siehe o5). Das Zukunftslabor schafft damit für die zivilgesellschaftliche Debatte und für kommende Planungsverfahren in Frankfurt eine wissenschaftlich fundierte Grundlage. Dieser Zugang entspricht dem anwendungsorientierten Selbstverständnis des am gesamten Prozess und dessen Auswertung beteiligten Frankfurter Forschungsinstituts.

Damit verbunden ist die Sichtbarmachung unterschiedlicher Voraussetzungen, Interessen und Mandate. Die am Diskussionsprozess mittelbar und unmittelbar beteiligten Akteur:innen handeln nicht aus derselben Position heraus. Stadt, Land, Hochschule, Verwaltung, Kulturschaffende, Initiativen, Wissenschaft und Nachbarschaft bringen jeweils eigene Perspektiven, Verantwortlichkeiten, Erwartungen und Handlungsspielräume ein. Der Prozess soll deshalb klären, welche institutionellen, politischen oder wirtschaftlichen Logiken die jeweiligen Positionen prägen. Diese Transparenz ist eine Voraussetzung dafür, Zielkonflikte nicht zu verdecken, sondern sie als Bestandteil der Entscheidungsfindung verhandelbar zu machen.

Verwaltung

Die (Weiter)Entwicklung des Juridicums offenbart ein Spannungsverhältnis zwischen dem Handeln von Verwaltung, kommunalem Wohnbauunternehmen und innovationsorientierten Transformationsprozessen. Verwaltungslogiken sind traditionell auf Stabilität, Routinen und Risikovermeidung ausgerichtet. Demgegenüber erfordert eine gemeinwohlorientierte Entwicklung hohe Offenheit gegenüber Ungewissheit, die Bereitschaft zur Revision von Planungsannahmen und die Anerkennung nicht-linearer, konflikthafter Entwicklungsverläufe. Auch die ABG Frankfurt Holding bringt ebenfalls eigene Logiken, Handlungsweisen und Zielvorstellungen in den Prozess ein.

o6.2 Ziel(e) des Zukunftslabors Juridicum

Das Ziel des Zukunftslabors Juridicum war es, die verschiedenen Entwicklungsvarianten fundiert und mehrdimensional zu bewerten und die Möglichkeiten eines weiteren Verfahrens aufzuzeigen, das auf die Realisierung eines zeitgemäßen Stadtbausteins im Bestand oder als Neubau abzielt. Das Zukunftslabor ist als intermediäres Format angelegt und verbindet Fachexpertise, institutionelles Wissen, stadtgesellschaftliche Perspektiven und wissenschaftliche Reflexion.

Zu Beginn des Prozesses standen vier Szenarien für das Juridicum zur Diskussion. Sie bildeten das Spektrum möglicher Entwicklungen ab: erstens der **Kompletterhalt mit Umnutzung zu Wohnzwecken**, zweitens der **Komplett-erhalt** mit Mischnutzung, etwa für Wohnen, Bildung, Gewerbe oder Büro, drittens der **Teilerhalt** und viertens der **Komplettabriss mit anschließendem Wohnungsneubau**. Diese Bandbreite definierte den Ausgangspunkt für die Arbeit des Zukunftslabors. Zugleich blieb das Verfahren offen angelegt: Sollte sich im Verlauf des Prozesses zeigen, dass andere Varianten sinnvoll oder notwendig sind, konnten die Szenarien angepasst werden. Offenheit war damit ein zentrales Prinzip des Formats.

Das Zukunftslabor ...

... **macht Spannungsverhältnisse sichtbar**. Im Zentrum steht zunächst das Juridicum selbst: seine bauliche Struktur, seine Potenziale für Erhalt, Umnutzung, Teilrückbau oder Neubau sowie seine mögliche Rolle als zukünftige Raumressource innerhalb des Kulturcampus. Zugleich ist jede Entscheidung über das Juridicum immer auch in einen städtebaulichen, politischen und gesellschaftlichen Kontext eingebunden. **Das Zukunftslabor richtet den Fokus auf das konkrete Gebäude und zugleich auf die Einbindung in die Entwicklung des Kulturcampus**. Ebenso berücksichtigt es die Bedürfnisse der Stadtgesellschaft und die langfristigen Anforderungen an eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung.

... **schaft eine gemeinsame Diskussionsgrundlage** für die an der Entwicklung des Juridicums beteiligten Akteur:innen. Dazu gehört, über relevante Informationen zu verfügen, um einen solchen Prozess überhaupt diskutieren zu können: über den Bestand, seine baulichen und funktionalen Möglichkeiten, wirtschaftliche Rahmenbedingungen, ökologische Auswirkungen unterschiedli-

cher Varianten, städtebauliche Konsequenzen sowie institutionelle und politische Anforderungen. Das Zukunftslabor soll damit nicht nur Ergebnisse produzieren, sondern zunächst Voraussetzungen dafür schaffen, dass unterschiedliche Optionen transparent, nachvollziehbar und vergleichbar diskutiert werden können.

... **übersetzt planerische, politische und wirtschaftliche Perspektiven in gemeinsam entwickelte Kriterien**. Dadurch werden unterschiedliche Entwicklungspfade des Juridicums – Erhalt, Teilrückbau, Abriss und Neubau – vergleichbar und diskutierbar. Es geht beispielsweise darum, Fragen der Wirtschaftlichkeit nicht isoliert zu betrachten, sondern mit Gemeinwohlorientierung, Ressourceneffizienz, Baukultur, Nutzungsvielfalt, Anpassungsfähigkeit und Prozessqualität in Beziehung zu setzen. Der Prozess um das Juridicum ist damit zugleich ein Prozess um die Bewertungsmaßstäbe selbst.

... **findet einerseits Schnittmengen und Konsens und macht andererseits Unterschiede sichtbar**. Gerade darin liegt die Qualität eines offenen Diskurses. Unterschiedliche Einschätzungen, Zielkonflikte und Prioritäten sollen nicht vorschnell aufgelöst, sondern als Grundlage einer qualifizierten Entscheidungsfindung bearbeitet werden.

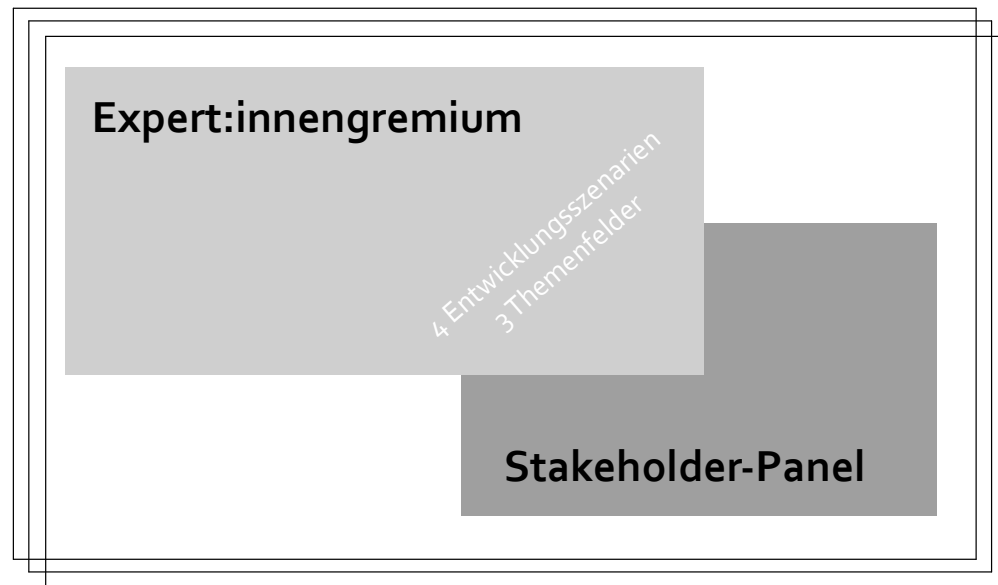
... **erarbeitet Rahmenbedingungen für den weiteren Prozess und fragt, welche Anforderungen an das Gebäude, an die Entwicklung des Standorts und an das Verfahren gestellt werden müssen**. Ziel ist eine Formulierung und Auflistung der Punkte, die das Gebäude oder eine mögliche Nachfolgestruktur leisten muss.

... **definiert einen konkreten Wissens- und Debattenstand für ein weiteres Verfahren**. An der Übergabe zu den folgenden Prozessschritten steht ein begrenzter Variantenraum mit gemeinsamen Maßstäben für Erhalt, Teilrückbau, Abriss und Neubau. Ebenso wird ein anschlussfähiges Folgeverfahren definiert, also ein Instrument, mit dem die Ergebnisse des Zukunftslabors in den weiteren Planungs- und Entscheidungsprozess überführt werden können – etwa eine Werkstatt- oder Testplanung, ein Planungswettbewerb oder ein Vergabeverfahren.

... **bietet die Möglichkeit, neue Standards für Planungsprozesse zu erproben, die ökologische, soziale, kulturelle und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen berücksichtigen**. Darin liegt die Chance, über den konkreten Fall des Juridicums hinaus Vorbildcharakter zu entwickeln: als Blaupause für Verfahren, in denen komplexe Bestandsfragen, städtebauliche Transformation und zivilgesellschaftliche Aushandlung zusammengeführt werden.

Auf Grundlage ihrer Analysen des Status quo und des Diskussionsprozesses formulierten die Expert:innen eine Empfehlung an die Stadt Frankfurt und die ABG Frankfurt Holding. Diese Empfehlung führt die unterschiedlichen Bewertungsebenen zusammen und beinhaltet Vorschläge für den Umgang mit dem Bestand, für mögliche Neubau- oder Teilrückbauvarianten, für die Rolle des Juridicums im Verbund des Kulturcampus sowie für die Gestaltung des anschließenden Verfahrens.

Zukunftslabor Juridicum



o6.3 Beteiligte

Das Zukunftslabor Juridicum setzte sich aus einem Expert:innengremium sowie einem Stakeholder-Panel zusammen, in dem zentrale Institutionen, Akteur:innen und Perspektiven vertreten waren, die aktuell oder zukünftig mit der Entwicklung des Juridicums verbunden sind. Die Koordination und Moderation sowie die wissenschaftliche Begleitung lag beim Frankfurter Forschungsinstitut (FFin) der Frankfurt University of Applied Sciences.

Das Expert:innengremium aus sechs Expert:innen brachte unterschiedliche fachliche Zugänge in den Prozess ein und arbeitete entlang von drei Themenfeldern – (1) Räumlicher und funktionaler Kontext, (2) Nachhaltigkeit und Lebenszyklus und (3) Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl.

1. Das Themenfeld Räumlicher und funktionaler Kontext wurde durch Verena Brehm, Professorin an der Universität Kassel und Partnerin von CITY-FÖRSTER, sowie Thomas Meurer, Professor an der Technischen Hochschule Mittelhessen und Gesellschafter bei Meurer Architektur und Stadtplanung Frankfurt am Main, vertreten.

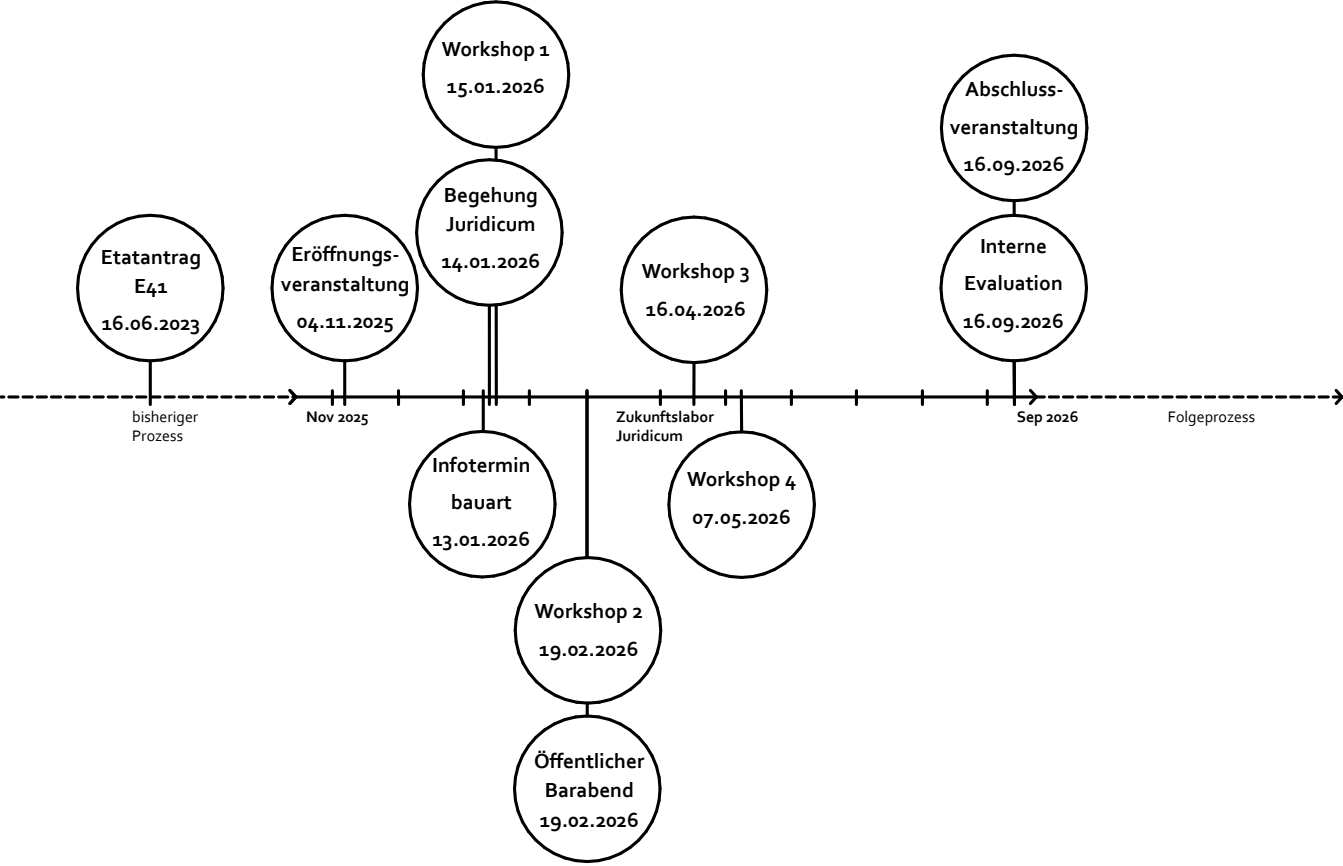
2. Im Themenfeld Nachhaltigkeit und Lebenszyklus arbeiteten Nicole Zahner von Studio C in Berlin und Horst Peseke von Bollinger + Grohmann Ingenieure.

3. Im Themenfeld Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl wirkten Nicolas Schneider, Vorstandsmitglied der Lang & Cie. Real Estate AG, und Gabu Heindl, Professorin an der Universität Kassel und Leiterin von GABU Heindl Architektur in Wien, mit.

Im Stakeholder-Panel waren unter anderem das Dezernat für Planen und Wohnen, die ABG Frankfurt Holding, das Land Hessen, die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst (HfMDK), das Frankfurt LAB, der Ortsbeirat Bockenheim, das Offene Haus der Kulturen, die Senckenberg Gesellschaft für Naturforschung sowie weitere Institutionen und Akteur:innen aus Nachbarschaft, Politik und Stadtgesellschaft eingeladen. Alle Stakeholder sind im Anhang aufgelistet; sie nahmen vor allem eine beobachtende und fragende Rolle ein. Sie konnten den Workshopcharakter des Prozesses nutzen, um sich durch das Fachwissen der Expert:innen sowie über die Ergebnisse aus den Diskussionen zu informieren,

Rückfragen zu stellen und eigene Perspektiven in den Prozess einzubringen. Das Dezernat III – Planen, Wohnen und Personal begleitete das Verfahren durch die Bereitstellung relevanter Informationen für den Bewertungsprozess. Die Aufgabe der Moderation durch das Frankfurter Forschungsinstitut (FFin) der Frankfurt University of Applied Sciences bestand darin, die Diskussionen fachlich und methodisch zu strukturieren, die unterschiedlichen Perspektiven zusammenzuführen und die Ergebnisse im Hinblick auf die weitere Bewertung und Dokumentation aufzubereiten.

o6.4 Chronologie



Den Beginn des Prozesses bildete die öffentliche Auftaktveranstaltung im Studierendenhaus auf dem Campus Bockenheim am Dienstag, dem 4. November 2025. Im Zentrum standen dabei die Vorstellung des Zukunftslabors und der Ablauf des weiteren Prozesses durch Stefan Staehlé von der Frankfurt University of Applied Sciences sowie eine Rückschau auf die bisherigen Erkenntnisse zum baulichen Zustand und Umnutzungspotenzial durch Dr. Heinz Pape vom Ingenieurbüro bauart sowie Martin Teigeler von AS+P.

Im Anschluss daran fanden am 15. Januar, am 19. Februar, am 16. April und am 7. Mai 2026 vier Workshops zur Diskussion und Bewertung der unterschiedlichen Szenarien mit den ausgewählten Expert:innen statt. Die Workshops dienten dazu, die vorliegenden Optionen aus fachlicher Perspektive zu prüfen, zentrale Fragestellungen zu schärfen und die jeweiligen Potenziale, Herausforderungen und Zielkonflikte herauszuarbeiten. Zwischen den Terminen wurden die Protokolle kommentiert, Erkenntnisse und Empfehlungen weiter präzisiert sowie zusätzliche Grundlagen und Informationen recherchiert, die sich aus spezifischen Fragen der Expert:innen ergeben hatten.

Im ersten Workshop am 15. Januar 2026 wurden als zentrale Ergebnisse die Potenziale, Herausforderungen und Zielkonflikte des Szenarios Kompletterhalt mit Mischnutzung herausgearbeitet. Dabei wurde deutlich, dass die Bewertung des Bestands nicht allein über Fragen der technischen Machbarkeit oder Wirtschaftlichkeit erfolgen kann. Zugleich zeigte sich im ersten Stakeholder-Panel eine Verschiebung des Diskurses hin zu Wohnungsdruck, Wirtschaftlichkeit und Lärmschutz. Architektonische Transformationspotenziale und strukturelle Qualitäten des Bestands traten demgegenüber stärker in den Hintergrund. Damit wurden unterschiedliche Bewertungslogiken sichtbar: Während das Expert:innengremium stärker die räumlichen, baulichen und programmatischen Eigenschaften des Juridicums in den Blick nahm, war die Debatte im Stakeholder-Panel stärker politisch und betriebswirtschaftlich geprägt.

Im weiteren Prozess wurde die isolierte Betrachtung einzelner Szenarien zugunsten einer vergleichenden Bewertung der vier vorgeschlagenen Varianten erweitert. Auf Grundlage zusätzlicher Materialien – darunter Baupläne, Referenzprojekte sowie bestehende Studien und Entwürfe zum Juridicum – formulierte das Expert:innengremium konsensfähige Punkte, die sowohl den Bestand als auch einen möglichen Neubau betreffen (siehe o4). Zu den zentralen fachlichen Erkenntnissen gehörte die Einschätzung, dass Tiefgarage und Juridicum getrennt voneinander betrachtet werden müssen. Ebenso wurde festgehalten, dass sich die Trennung zwischen Juridicum und Mehrzweckgebäude zwar in der Erschließung abbildet, jedoch nicht in der statischen Struktur. Damit wurden wechselseitige Abhängigkeiten sichtbar, die für jede weitere Planung von Bedeutung sind.

Das zweite Stakeholder-Panel erweiterte diese fachliche Diskussion um allgemeine Kriterien, die ein Gebäude entlang der Senckenberganlage erfüllen sollte. Die thematische Arbeit an von den Expert:innen in Zweierteams moderierten Tischen machte deutlich, dass die zukünftige Bewertung des Juridicums nicht auf eine Einzelentscheidung zwischen Erhalt, Teilrückbau, Abriss oder Neubau reduziert werden kann. Vielmehr braucht es Kriterien, die den räumlichen und funktionalen Kontext, Fragen von Nachhaltigkeit und Lebenszyklus sowie Wirtschaftlichkeit, Gemeinwohl und Beteiligung gemeinsam erfassen. Ein öffentlicher Bar-Abend zur Halbzeit des Prozesses ergänzte diese Perspektive durch Hinweise, Erwartungen und Einschätzungen interessierter Bürger:innen.

Eine wesentliche Veränderung der Diskussionsgrundlage ergab sich im dritten Workshop durch die Präsentation des Kulturdezernats. In direkter Nachbarschaft zum Juridicum ist ein Neubau für das Frankfurt LAB geplant. Das vorgestellte Baumassenmodell, in dem das Frankfurt LAB Räume in den unteren Geschossen des Juridicums nutzen soll, machte deutlich, dass die bauliche und funktionale Verschränkung mit dem Frankfurt LAB erheblichen Einfluss auf die weitere Betrachtung des Juridicums haben kann. Betroffen sind insbesondere Fragen der Flächenverfügbarkeit, des Brandschutzes, der Erschließung und der funktionalen Zuordnung innerhalb des Gebäudes.

Im abschließenden vierten Workshop wurden die bis dahin gewonnenen Erkenntnisse in eine prozessuale Perspektive überführt. Das Expert:innengremium formulierte Rahmenbedingungen für den weiteren Prozess und entwickelte ein mehrstufiges Verfahren für mögliche nächste Schritte. In der abschließenden Paneldiskussion mit den Stakeholdern wurden die Zwischenergebnisse vorgestellt und vor der Ausarbeitung des Abschlussberichts nochmals zentrale Fragen, Hinweise und Anregungen aufgenommen. Damit wurde der Übergang von der Variantenbewertung hin zu einem anschlussfähigen Folgeprozess vorbereitet.

Als Ergebnis der Workshopphase entstanden schließlich zentrale Empfehlungen, worin sich die wesentlichen Bewertungsdimensionen des Zukunftslabors bündeln (siehe 04). In den vorgenannten Zweierteams wurden die Themenbereiche Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl, Nachhaltigkeit und Lebenszyklus sowie Räumlicher und funktionaler Kontext vertieft bearbeitet, diskutiert und geschärft (siehe 08).



07 Bewertung der vier Szenarien

07 Bewertung der vier Szenarien

Aus Sicht des Expert:innengremiums bestand die Aufgabe nicht allein darin, vier vorab definierte Szenarien gegeneinander abzuwägen. Vielmehr ging es darum, die städtebaulichen, funktionalen, ökologischen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und nutzungsbezogenen Anforderungen an eine zukünftige Entwicklung des Grundstücks herauszuarbeiten. Die Szenarien wurden daher nicht als abschließende Entscheidungsoptionen behandelt, sondern als Arbeitsgrundlage, um zentrale Annahmen, Potenziale und Zielkonflikte zu prüfen.

Die Diskussion verlief entsprechend nicht linear. Sie kreiste wiederholt um Fragen, die für den weiteren Umgang mit dem Juridicum grundlegend sind: die tatsächliche Umnutzungsfähigkeit des Bestands, die Flächeneffizienz der unterschiedlichen Szenarien, die städtebaulichen Folgen eines Erhalts oder Abrisses, die ökologischen Auswirkungen eines Rückbaus sowie die Frage, welche Nutzungen an diesem Ort tragfähig und angemessen sind. Dadurch verschob sich der Fokus von der bloßen Gegenüberstellung der vier Szenarien hin zu den Kriterien, an denen diese Szenarien gemessen werden müssen.

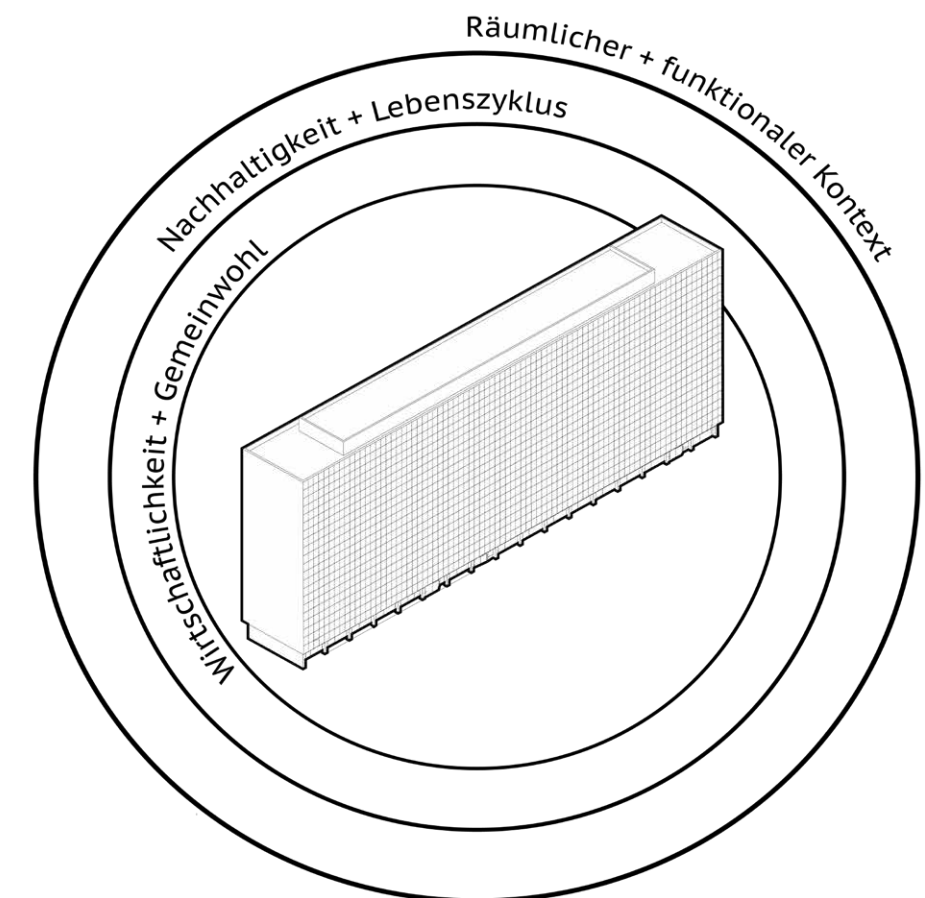
Grundlage der fachlichen Diskussion war eine detaillierte Beschäftigung mit dem bestehenden Gebäude und den bereits vorliegenden Studien zum Juridicum. Neben dem technischen Gutachten von bauart und der Machbarkeitsstudie von AS+P wurden Besichtigungen des Gebäudes, Planungsunterlagen der Bauaufsicht sowie weitere Entwürfe, Studien und Planungsgrundlagen einbezogen. Dazu gehörten auch Studien zur Baumassenverteilung auf dem Kulturcampus, die Dreyse Architekten im Auftrag des Kulturdezernats der Stadt Frankfurt erstellt haben.

Es zeigte sich, dass die vorhandenen Informationen eine vergleichende Bewertung nur eingeschränkt ermöglichen. Während für einen Umbau des Juridicums mit der Machbarkeitsstudie von AS+P eine konkrete Referenz vorlag, fehlte eine vergleichbare Studie für einen Neubau auf demselben Grundstück. Weitere Vergleichsentwürfe für unterschiedliche Umbau- oder Neubauvarianten hätten aus Sicht der Expert:innen geholfen, die Szenarien belastbarer gegeneinander abzuwägen.

Im Verlauf des Prozesses wurden mehrere Grundannahmen überprüft. Es wurde diskutiert, ob eine reine Wohnnutzung im Bestand wirtschaftlich, förderfähig und sozial tragfähig realisierbar ist. Auch die Qualität der vorhandenen Struktur, die Rolle der hohen Geschosse, die Erschließung, die mikroklimatischen Auswirkungen und die Bedeutung des Gebäudes als architektonisches Zeugnis der Nachkriegsmoderne wurden in die Bewertung einbezogen.

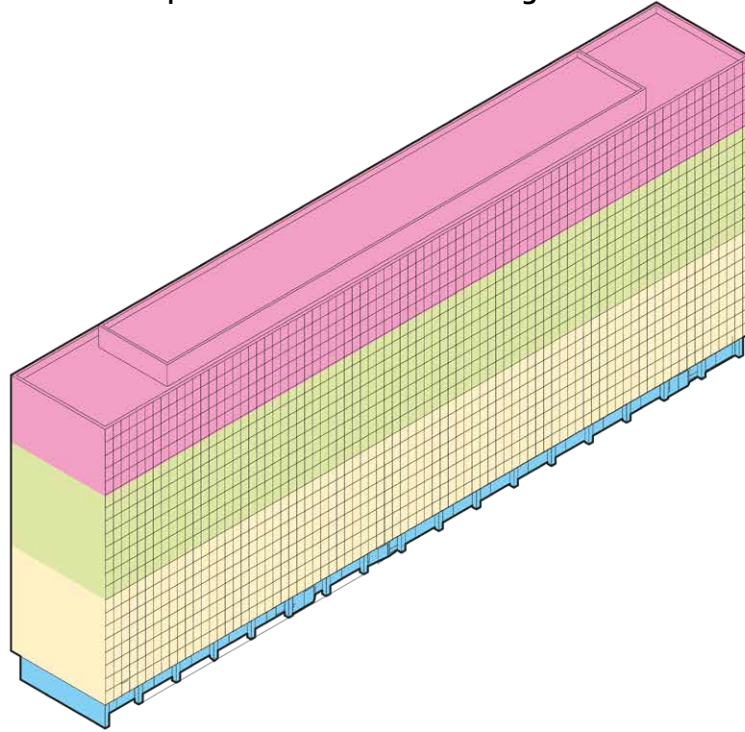
Aus dieser Auseinandersetzung ergab sich eine schrittweise Verdichtung der ursprünglich vier Szenarien. Als weniger tragfähig bewertete das Gremium vor allem solche Ansätze, die weder die Potenziale des Bestands konsequent nutzten noch die planerische Freiheit eines Neubaus eröffneten. Dies betraf insbesondere das Szenario des Teilerhalts, wenn für den Erhalt eines Gebäudeteils und den Rückbau eines anderen keine klare funktionale, technische oder städtebauliche Begründung nachgewiesen werden kann. Auch wurde die Annahme kritisch hinterfragt, dass ein Komplettabriss mit Neubau automatisch zu besseren Ergebnissen führt.

Konsens herrschte vor allem in der Einschätzung, dass weder Erhalt noch Abriss allein aus grundsätzlichen Haltungen heraus entschieden werden können. Beide Wege müssen an konkreten Kriterien gemessen werden: Ressourcenschonung, Klimawirksamkeit, Nutzbarkeit, städtebauliche Einbindung, Wirtschaftlichkeit, Aufenthaltsqualität, Gemeinwohlorientierung und langfristige Anpassungsfähigkeit. Differenzen blieben dagegen bei der Gewichtung dieser Kriterien bestehen, insbesondere bei der Frage, wie stark die Qualitäten des Bestands und seine Rolle als Ressource und Zeitzeugnis gegenüber den funktionalen Anforderungen einer zukünftigen Nutzung zu werten sind.



07.1 Die vier Szenarien

Szenario 1: Kompletterhalt mit Mischnutzung



Der bestehende Gebäudekomplex des Juridicums bleibt erhalten und wird für eine Mischnutzung aus Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Bildung und Kultur umgebaut.

Grundgedanke des Szenarios

Das Szenario geht davon aus, dass eine zukünftige Nutzung des Juridicums im Bestand realisiert werden kann und über eine reine Wohnnutzung hinausgeht. Es dient als Folie, um Nutzungsvarianten zu entwickeln, die Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Bildung und Kultur zusammendenken.

Im Mittelpunkt steht die Frage, ob die vorhandene Struktur des Juridicums so ertüchtigt und programmatisch neu gefasst werden kann, dass sie sowohl den Anforderungen einer zeitgemäßen Nutzung als auch den städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen des Kulturcampus gerecht wird.

Bewertung des Gremiums

Das besondere Potenzial dieses Szenarios liegt aus Sicht des Gremiums in der vorhandenen Tragstruktur. In Kombination mit den hohen Verkehrslasten,

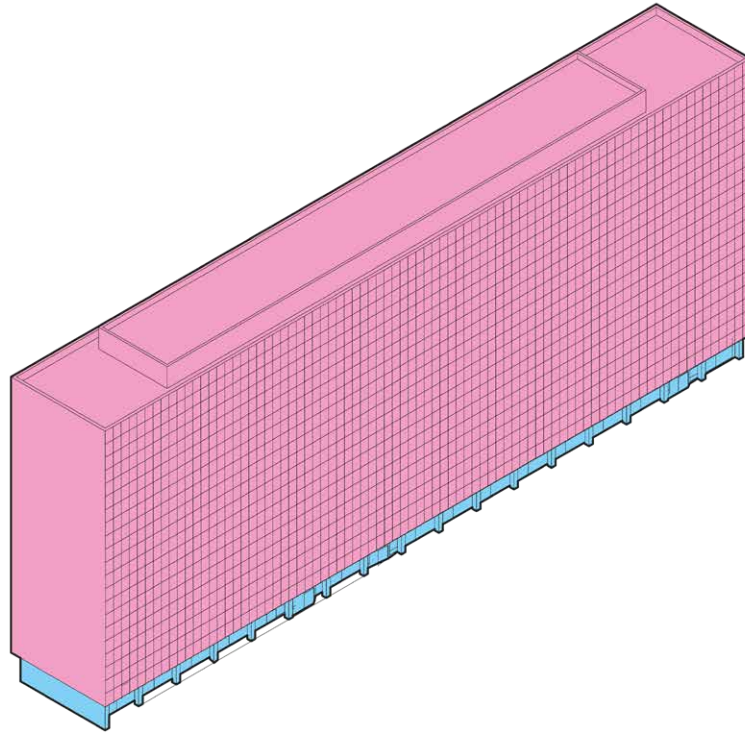
für die das Gebäude ursprünglich ausgelegt wurde, ist grundsätzlich eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen denkbar. Eine Sanierung des Gebäudes in Verbindung mit einer gemischten Nutzung erscheint daher als Szenario mit hohem Entwicklungspotenzial. Voraussetzung dafür ist, dass Wahl und Anordnung der Nutzungen eng auf die bestehende Erschließung reagieren. Nur so lassen sich zusätzliche Eingriffe und bauliche Aufwendungen möglichst gering halten. Eine kluge Nutzungskombination könnte dazu beitragen, die erforderlichen Eingriffe in die Struktur zu minimieren und die besonderen räumlichen Qualitäten des Bestands zu aktivieren. Gleichzeitig verweist das Szenario auf städtebauliche Ambivalenzen. Das Juridicum verkörpert als Hochhausscheibe und Solitär die stadtplanerischen Leitvorstellungen der 1950er- bis 1970er-Jahre. Soll das Gebäude erhalten werden, wäre diese Qualität als architektonisches Zeugnis seiner Zeit ernst zu nehmen und im weiteren Umgang mit dem Gebäude zu reflektieren.

Anforderungen

- Prüfung der bauordnungsrechtlichen und stadträumlichen Auswirkungen der vorhandenen Gebäudehöhe
- Prüfung der Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung und ihre Folgen für die bebaubare Nettofläche auf dem Gesamtareal
- Prüfung der Verschattung von Hofbereichen und Stadtplätzen sowie Fallwindentwicklung
- Reduzierung der bestehenden Barrierewirkung der Hochhausscheibe
- Stärkere Durchlässigkeit des Erdgeschosses durch Eingänge und Durchgänge
- Öffentliche Programmierung des Erdgeschosses und gegebenenfalls der Sockelgeschosse
- Weniger gleichförmige und repetitive Fassadengestaltung im Zuge der Sanierung
- Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten, etwa in Form von Atelier- oder Studiowohnen
- Teilweise öffentliche Zugänglichkeit des Daches zur stärkeren Einbindung in Campus und Stadtöffentlichkeit

Bei genauer Betrachtung des Szenarios zeigt sich, dass hier die Potenziale des Bestands umfassend ausgeschöpft werden können, allerdings weiterhin Prüfungs- und Anpassungsbedarfe bestehen, da der Kompletterhalt eine Öffnung des Gebäudes zur Umgebung erfordert und gleichzeitig die Frage nach der Einbettung in die zukünftige städtebauliche Struktur des Kulturcampus aufwirft.

Szenario 2: Kompletterhalt zu Wohnzwecken



Der bestehende Gebäudekomplex des Juridicums bleibt erhalten und wird für eine Wohnnutzung umgebaut.

Grundgedanke des Szenarios

Das Szenario nimmt die zentrale Forderung auf, auf dem Kulturcampus zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Es geht davon aus, dass diese Wohnnutzung nicht durch Abriss und Neubau, sondern durch eine Ertüchtigung des Bestandsgebäudes realisiert werden kann. Im Vordergrund stehen Fragen der Wohnform, der Grundrissorganisation, der Erschließung sowie der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen einer Umnutzung des Juridicums zu Wohnzwecken.

Bewertung des Gremiums

Die grundsätzlichen städtebaulichen Einschätzungen aus dem Szenario des Kompletterhalts mit Mischnutzung gelten auch für dieses Szenario. Auch hier ist das Juridicum als Hochhausscheibe und Solitär zu verstehen, dessen Erhalt sowohl den Umgang mit einem architektonischen Zeugnis der Nachkriegsmoderne

als auch erhebliche bauordnungsrechtliche und stadträumliche Fragen aufwirft.

Aus tragwerksplanerischer Sicht erscheint eine Umnutzung zu Wohnzwecken grundsätzlich möglich. Die Nutzlasten einer Wohnnutzung liegen deutlich unter den Gewerbelasten, für die das Bestandsgebäude ausgelegt wurde. Die vorhandene Struktur bietet damit zunächst günstige Voraussetzungen für eine Umnutzung.

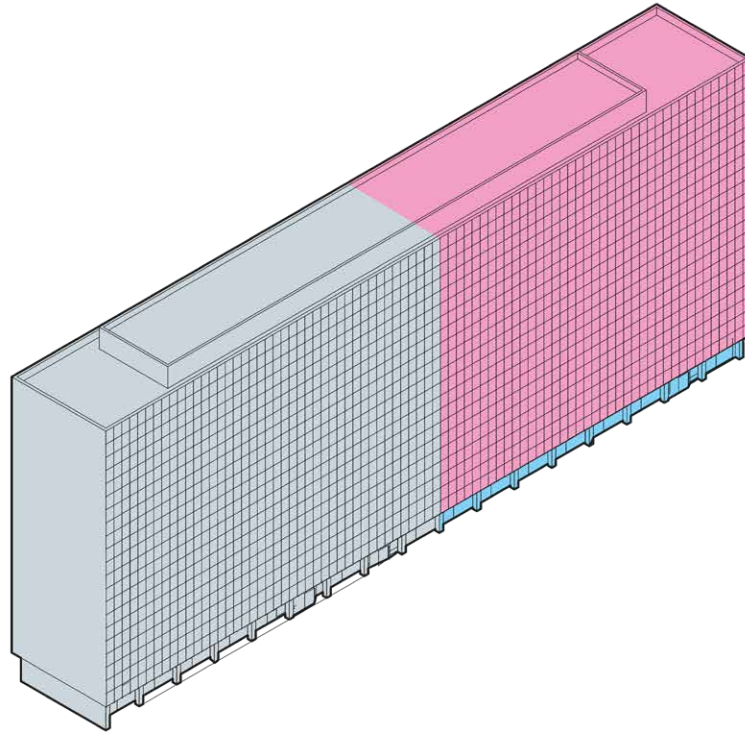
Kritischer zu betrachten sind jedoch die Erschließungskerne, die Grundrissorganisation und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Je nach Wohnungsgröße und Wohnungsanordnung könnte eine zusätzliche Zahl von Erschließungskernen erforderlich werden. Dies müsste unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung genau verifiziert werden. Ambivalent bewertet das Gremium die großen Raumhöhen des Bestands. Einerseits erzeugen sie eine hohe räumliche Qualität. Andererseits führen sie zu größeren Raumvolumina, die beheizt werden müssen, sowie zu größeren Fassadenflächen und damit zu höheren Kosten. Hinzu kommt, dass sich die Grundrisskonstellationen eng auf die bestehende Struktur beziehen müssen. Daher ist fraglich, ob sich ohne Weiteres förderfähige Wohnungszuschnitte realisieren lassen. In Kombination mit den großen Raumhöhen ist zu vermuten, dass eine reine Wohnnutzung im Bestand eher in einem gehobenen Preissegment liegen könnte.

Anforderungen

- Prüfung der Realisierbarkeit förderfähiger Wohnungszuschnitte im Bestand
- Entwicklung von Grundrissvarianten, um die erforderliche Zahl und Lage zusätzlicher Erschließungskerne zu ermitteln
- Prüfung und Festsetzung der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen einer Wohnnutzung
- Berechnung und Bewertung der Auswirkungen der großen Raumhöhen auf Kosten, Energiebedarf und Fassadenflächen
- Integration besonderer Wohnformen, die stärker auf die vorhandene Struktur reagieren
- Clusterwohnungen oder eineinhalbgeschossige Wohnformen zur Optimierung der Erschließung und Reduzierung von Verkehrsflächen
- Zumindest teilweise öffentliche Zugänglichkeit des Daches

Das Szenario macht damit deutlich, dass eine Wohnnutzung im Bestand nicht allein als technische Umnutzungsfrage zu verstehen ist. Entscheidend ist, ob ein reines Wohnszenario den städtebaulichen und gemeinwohlorientierten Zielsetzungen des Kulturcampus tatsächlich gerecht werden kann. Das Gremium empfiehlt eine ergänzende öffentliche beziehungsweise gemeinschaftliche Programmierung der Erdgeschoss- und Sockelbereiche.

Szenario 3: Teilerhalt



Der bestehende Gebäudekomplex wird nicht vollständig erhalten. Ein Teil des Bestands wird rückgebaut, ein anderer Teil wird ertüchtigt und weitergenutzt.

Grundgedanke des Szenarios

Das Szenario des Teilerhalts setzt an der baulichen Binnenstruktur des Juridicums an. Obwohl das Gebäude nach außen als ein zusammenhängender Baukörper erscheint, besteht es tatsächlich aus zwei Gebäudeteilen: dem eigentlichen Juridicum und dem sogenannten Mehrzweckgebäude. Beide Gebäudeteile wurden getrennt voneinander geplant, aber gleichzeitig realisiert. Diese Struktur eröffnet grundsätzlich die Möglichkeit, je nach zukünftiger Nutzung nur einen Teil des Bestands rückzubauen und den anderen zu ertüchtigen.

Bewertung des Gremiums

Aufgrund dieser baulichen Konstellation liegt es zunächst nahe, einen Teilabriss als mögliche Zwischenvariante zu prüfen. Ein solcher Ansatz könnte auf den ersten Blick Vorteile unterschiedlicher Szenarien miteinander verbinden:

den Teilerhalt der vorhandenen Bausubstanz und damit einen Beitrag zur Ressourcenschonung einerseits, größere Spielräume für neue bauliche Setzungen andererseits.

In der Bewertung überwiegt jedoch die Skepsis. Aus Sicht des Gremiums ist derzeit nicht erkennbar, dass ein Teilerhalt die zentralen Vorteile der anderen Szenarien tatsächlich zusammenführen würde. Einerseits ließe sich durch einen Teilabriss nicht das große Bestandsvolumen vollständig nutzen, das bei einem Kompletterhalt zur Verfügung stünde. Andererseits würde auch nicht die Flexibilität eines vollständigen Neubaus erreicht, bei dem Struktur, Geschosshöhen, Grundrisse, Erschließung und Freiraumzusammenhang vollständig neu entwickelt werden könnten.

Das Szenario bewegt sich damit zwischen den Polen Erhalt und Neubau, ohne die jeweiligen Potenziale in vergleichbarer Konsequenz auszuschöpfen.

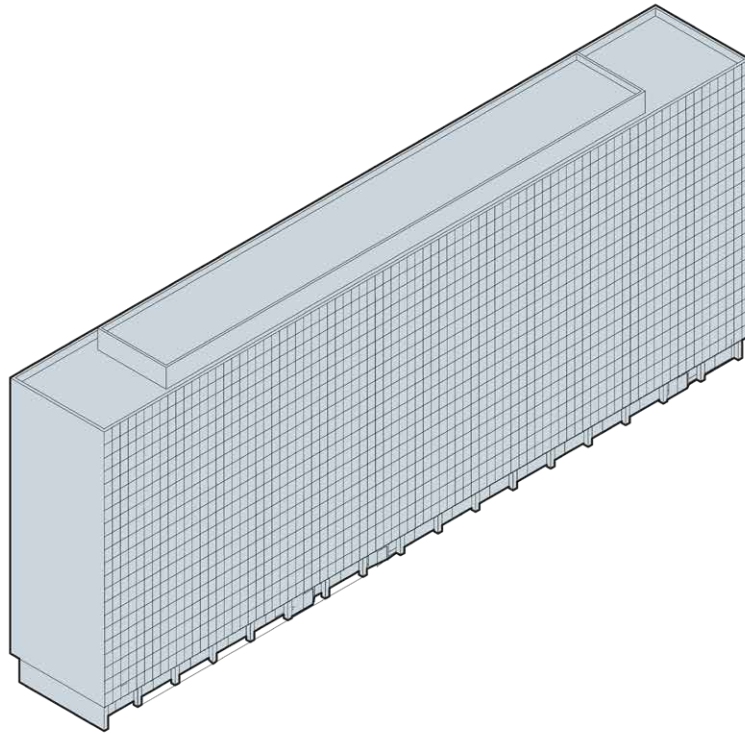
Anforderungen

Eine Weiterverfolgung des Szenarios wäre nur dann plausibel, wenn vertiefende Untersuchungen überzeugende Gründe für den Erhalt eines Gebäudeteils und den Rückbau des anderen nachweisen. Zu prüfen wären insbesondere:

- die funktionale Begründung eines Teilerhalts
- die technische Trennbarkeit der Gebäudeteile
- die städtebaulichen Vorteile eines Teilrückbaus
- der tatsächliche Beitrag zur Ressourcenschonung
- die verbleibenden Spielräume für neue bauliche Setzungen
- die Frage, ob der Teilerhalt gegenüber Kompletterhalt oder Neubau einen eigenständigen Mehrwert erzeugt.

Ohne eine solche belastbare Begründung erscheint ein Teilerhalt weder als besonders ressourceneffiziente noch als besonders flexible Lösung.

Szenario 4: Komplettabriss mit anschließendem Neubau



Der bestehende Gebäudekomplex des Juridicums wird vollständig abgerissen und durch einen Neubau auf dem Grundstück ersetzt.

Grundgedanke des Szenarios

Das Szenario geht davon aus, dass die Anforderungen an die zukünftige Nutzung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand in der vorhandenen Struktur realisiert werden können. Es eröffnet damit einen Diskussionsraum über Struktur, Nutzung, städtebauliche Einbindung und architektonische Gestalt eines vollständig neu zu entwickelnden Baukörpers auf dem Grundstück des heutigen Juridicums.

Bewertung des Gremiums

Der zentrale Vorteil dieses Szenarios liegt in der planerischen Freiheit eines Neubaus. Grundrisse, Erschließung, Geschosshöhen, Konstruktion, Fassaden, Freiraumanschlüsse und Nutzungsprogramm könnten von Beginn an auf die gewählte Nutzung abgestimmt werden. Ein Neubau könnte effizientere Woh-

nungsgrundrisse ermöglichen, die sich stärker an aktuellen Förderrichtlinien orientieren. Auch funktionale Anforderungen ließen sich gezielter herausarbeiten, etwa durch nutzungsgerechte Geschosshöhen oder durch eine klare Organisation von Wohnen, Arbeiten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzungen.

Gleichzeitig bewertet das Gremium einen vollständigen Abriss aus Nachhaltigkeitsperspektive kritisch. Ein Abriss des Gebäudes führt zu erheblichen Abfallmengen mit dazugehörigen Verkehrsbelastungen, Flächenverbrauch der Deponierung und Emissionen.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan an diesem Standort nur einen deutlich niedrigeren Neubau mit einer Maximalhöhe von 25 Metern zulässt. Dies hat zur Folge, dass insgesamt weniger Bruttogrundfläche geschaffen werden kann.

Insgesamt erscheint der Komplettabriss mit Neubau nur dann plausibel, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Entwicklung des Bestands die formulierten Anforderungen tatsächlich nicht erfüllen kann. Ohne diesen Nachweis sprechen insbesondere Ressourcenschonung, graue Energie und bestehendes Bauvolumen eher gegen einen vollständigen Abriss.

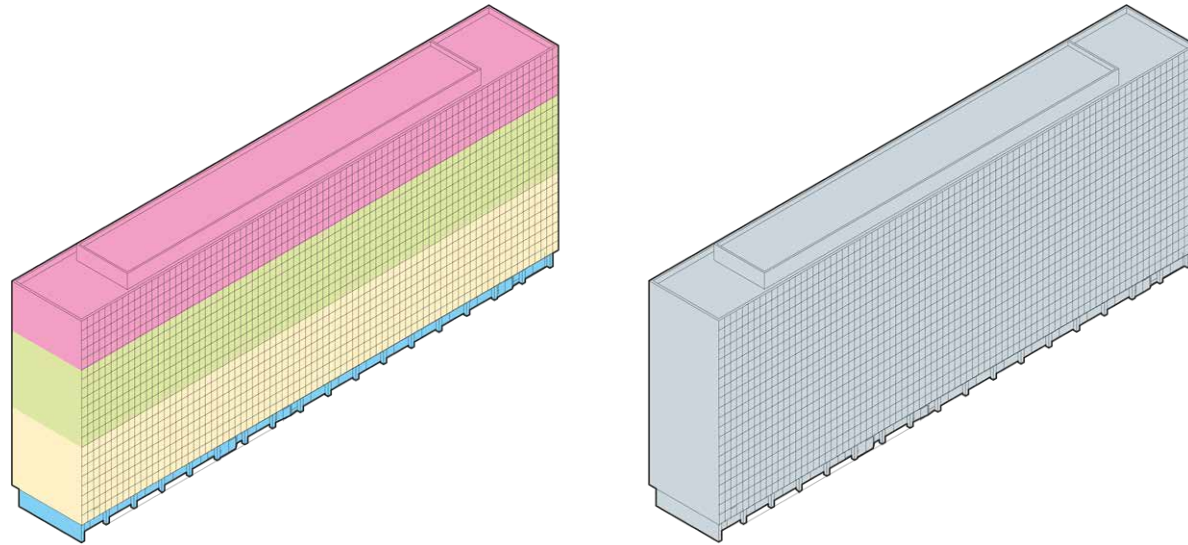
Anforderungen

Sollte ein Neubau dennoch weiterverfolgt werden, müsste er hohe qualitative Anforderungen erfüllen. Zu berücksichtigen wären insbesondere:

- eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Hinblick auf Lüftung, Kühlung, Wind und Verschattung
- eine Fassade, die durch hohe Qualität dem Standort gerecht wird und nicht nur funktionale Hülle ist
- Grundrisse, die die Funktionalität der gewählten Nutzung überzeugend herausarbeiten
- Geschosshöhen, die konsequent aus dem Raumprogramm und den jeweiligen Nutzungsanforderungen abgeleitet werden
- eine Konstruktion, die perspektivische Umnutzungen nicht ausschließt (z.B. veränderte Grundrissanforderungen, multifunktionale Erdgeschosszone)
- eine Prüfung der öffentlichen Zugänglichkeit des Daches
- eine stärkere Verbindung zwischen Gebäude, Campus und Stadtöffentlichkeit

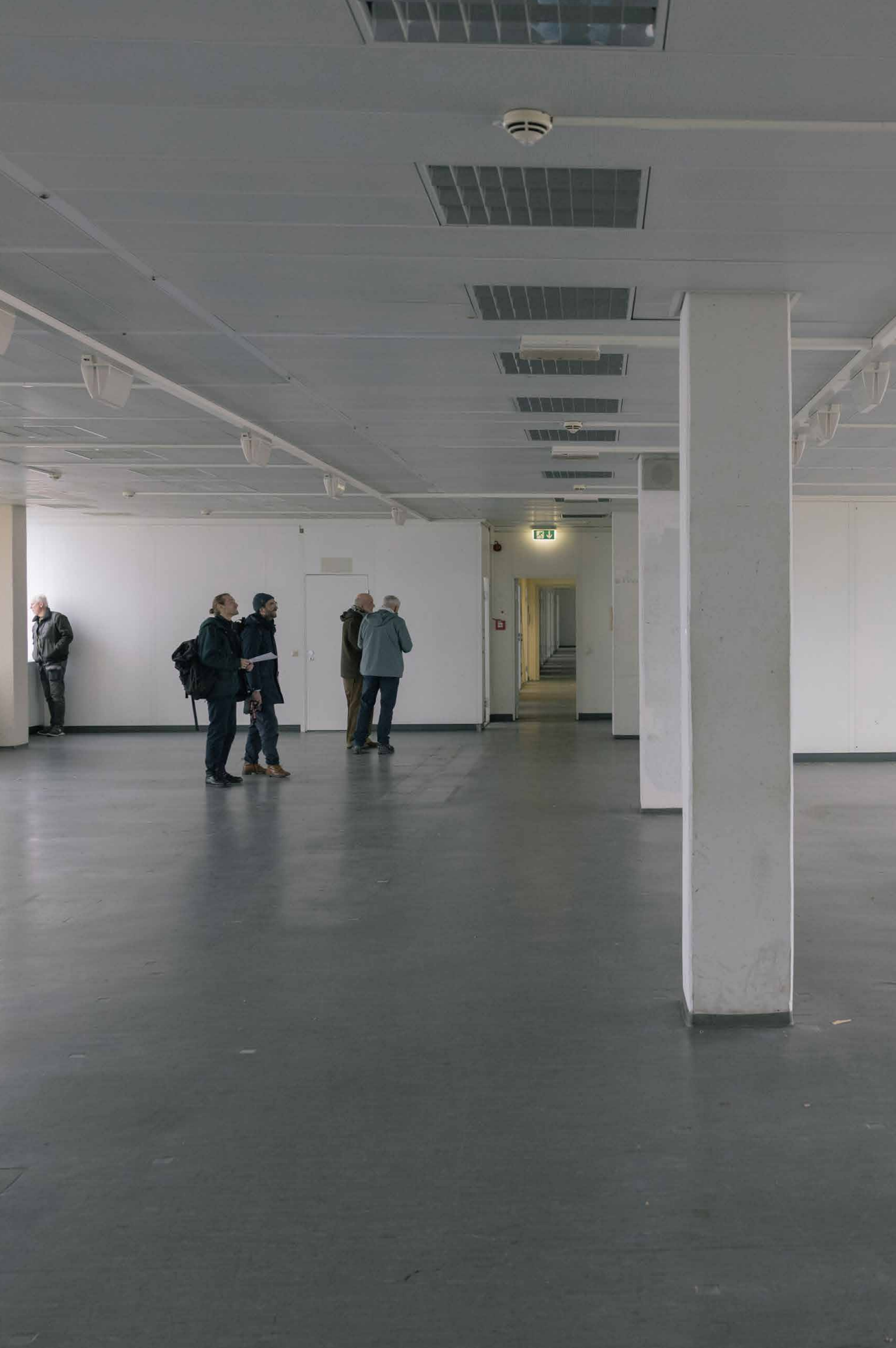
Der Neubau wäre damit nicht allein als Ersatz für das bestehende Gebäude zu bewerten. Er müsste nachweisen, dass er gegenüber dem entwickelten Bestand einen funktionalen, städtebaulichen, ökologischen und gemeinwohlorientierten Mehrwert erzeugt.

07.2 Verdichtung auf zwei Varianten: Bestandserhalt oder Neubau



Ausgehend vom Vergleich der vier Szenarien raten die Expert:innen zum aktuellen Zeitpunkt dazu, die Varianten Kompletterhalt zu Wohnzwecken (2) und Teilerhalt (3) nicht weiterzuverfolgen. Von einer Umnutzung zu Wohnzwecken, ohne die Berücksichtigung anderer Nutzungen, wird im Hinblick auf die Lagegunst dieses zentralen, verkehrstechnisch gut angebundenen Standortes und mit Blick auf die vielfältigen Nutzungsbedarfe am Kulturcampus abgeraten. Ähnliches gilt für einen Teilerhalt mit ausschließlicher Wohnnutzung. Einer Mischnutzung ist aus Sicht der Expert:innen in jedem Fall der Vorzug einzuräumen, unabhängig davon, ob es sich um einen Umbau oder um einen Neubau handelt. **Für die vertiefende Bearbeitung werden deshalb die Szenarien Kompletterhalt mit Mischnutzung (1) und Komplettabriss mit anschließendem Wohnungsneubau (4) – erweitert um den Aspekt der Mischnutzung – durch das Expert:innengremium favorisiert.**

Die Reduktion der Szenarien ist vor diesem Hintergrund nicht als abschließende Entscheidung über Erhalt oder Abriss zu verstehen. Sie ist vielmehr Ergebnis eines offenen Diskussionsprozesses, in dem die im Etat-Antrag E41 benannten Szenarien fachlich geprüft, zentrale Zielkonflikte sichtbar gemacht und Anforderungen an den weiteren Umgang mit dem Juridicum geschärft wurden. Daraus entstand eine Grundlage für den anschließenden Prozess sowie für die Sammlung von Erkenntnissen und Empfehlungen.



o8 Zentrale Empfehlungen aus den Themenfeldern

o8 Zentrale Empfehlungen aus den Themenfeldern

Die Arbeit des Zukunftslabors Juridicum war entlang von drei Themenfeldern strukturiert: **Räumlicher und funktionaler Kontext, Nachhaltigkeit und Lebenszyklus** und **Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl**. Diese Themenfelder bildeten den inhaltlichen Rahmen der Analyse und halfen dabei, die unterschiedlichen Entwicklungsvarianten mehrdimensional zu betrachten.

o8.1 Räumlicher und funktionaler Kontext

Prof. Thomas Meurer, Prof. Dr.-Ing. Verena Brehm

Das Themenfeld Räumlicher und funktionaler Kontext behandelt die Einbindung des Juridicums in den Campus, seine städtebaulichen Schnittstellen sowie mögliche Nutzungen und deren Mischung. Im Mittelpunkt stehen Fragen nach der Integration des Gebäudes beziehungsweise möglicher Neubau- oder Umbauvarianten in die Gesamtentwicklung des Kulturcampus. Bewertet wird, wie gut sich Varianten in den Campus einfügen, welche Nutzungen möglich sind, wie flexibel diese räumlichen Rahmenbedingungen auf zukünftige Veränderungen reagieren können und ob das jeweilige Modell als Impuls für weitere Entwicklungen dienen kann. Zentrale Aspekte sind damit die Integration in den Campus, Nutzungsmischung und Flexibilität sowie Modellcharakter der Lösungsstrategie.

Mit dem Themenfeld des räumlichen und funktionalen Kontexts sind also zunächst Fragen zur Einbettung des Juridicums in den Kulturcampus verbunden. Wie ist das zukünftige Verhältnis zwischen Gebäude, Quartier und Stadt zu denken? Welchen Beitrag kann ein zeitgemäßes Erschließungskonzept zur Stärkung der Wechselwirkungen auf dem Campus leisten? Welche Rolle spielt die unmittelbare Nachbarschaft bei der Programmierung einer an aktuellen Bedarfen angepassten Hochhausscheibe oder eines Neubaus an derselben Stelle? Welche Nutzungserwartungen haben die unterschiedlichen Akteur:innen und welche Synergien können daraus entstehen? Wodurch kann eine langfristige, bedarfsorientierte Anpassbar-

keit der geschaffenen Strukturen gewährleistet werden? Daraus resultiert, dass die Betrachtung auf Gebäudeebene eng mit einer gesamtheitlichen städtebaulichen Lösung verflochten ist, die wiederum an die Raumbedarfe möglicher zukünftiger Nutzungen (Wohnen, Frankfurt LAB etc.) geknüpft ist.

Ausgehend davon haben die in diesem Themenfeld tätigen Expert:innen Verena Brehm und Thomas Meurer folgende Kriterien für einen adäquaten und komplementären räumlichen und funktionalen Bezug in der zukünftigen Planung formuliert:

Das Gebäude soll im städtebaulichen Kontext des Alleenrings als markanter Orientierungspunkt und Landmarke wirken und zugleich den Eingang zum Kulturcampus räumlich formulieren. Dabei sind sowohl zur Senckenberganlage als auch in Richtung Campus und Jügelstraße klar erkennbare Adressen auszubilden. Über die Gestaltung des Baukörpers und der Fassaden sowie die Verortung von Eingängen, Durchgängen und Freiräumen sollen räumliche und funktionale Bezüge zur Umgebung hergestellt werden. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Beziehungen zum Frankfurt LAB, zur Hochschule für Musik und Darstellende Kunst (HfMDK) sowie zu den gemeinsam genutzten Freiräumen. Ziel ist die Ausbildung eines zusammenhängenden stadträumlichen Ensembles aus Gebäuden und Freiräumen, das eine neue Mitte zwischen Bockenheim und Westend schafft. Hierfür wird ein charakteristisches, als Ganzes überzeugendes Architekturkonzept erwartet.

Auch das Nutzungskonzept soll zur Identifikation mit dem Ort beitragen. Insbesondere das Erdgeschoss ist offen und gut zugänglich auszubilden und mit öffentlichen beziehungsweise halböffentlichen, publikumswirksamen und frequenzbringenden Nutzungen zu belegen. Denkbar sind unter anderem gastronomische Angebote, Verkaufsflächen sowie Kreativ- und Veranstaltungsräume. Zugleich soll der Zugang zum Frankfurt LAB künftig auch von der Senckenberganlage aus über das Juridicum beziehungsweise einen Neubau ermöglicht werden.

Für das Gebäude ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Der Wohnanteil soll mindestens 12.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) umfassen, während für Nicht-Wohnnutzungen ein Anteil von etwa 30 Prozent der BGF vorgesehen ist. Der Nutzungsmix soll kulturelle, soziale, gewerbliche und bildungsbezogene Angebote miteinander verbinden. Innerhalb des Wohnanteils sollen 30 Prozent der Wohnungen als geförderter Wohnraum realisiert werden. Dabei können auch besondere Wohnformen wie studentisches Wohnen, gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Clusterwohnungen berücksichtigt werden. Zur Verbesserung des Wohnflächenfaktors sind insbesondere größere gemeinschaft-

lich organisierte Wohneinheiten denkbar. Die Wohnbereiche sind so zu planen, dass sie gegenüber den Emissionen der Senckenberganlage sowie gegenüber dem Veranstaltungslärm des Frankfurt LAB möglichst durch passive bauliche Maßnahmen geschützt werden.

o8.2 Nachhaltigkeit und Lebenszyklus

Horst Peseke, Nicole Zahner

Im Themenfeld Nachhaltigkeit und Lebenszyklus werden ökologische Qualitäten, Klimabilanz, Ressourcenschonung, Kreislaufwirtschaft und die Zukunftsfähigkeit der Bauweise betrachtet. Im Zentrum steht die Frage, welche Auswirkungen die unterschiedlichen Varianten auf Klimabilanz und Ressourcenschonung haben und wie Bestandserhalt, Wiederverwendung und Neubau aus einer lebenszyklusbezogenen Perspektive zu bewerten sind. Bei dieser Perspektive geht es nicht nur um die unmittelbaren ökologischen Effekte einzelner Maßnahmen, sondern auch um die langfristige Tragfähigkeit der jeweiligen baulichen Lösung. Zentrale Aspekte sind Klimabilanz und Ökobilanz, Ressourcenschonung und Kreislaufprinzip sowie Lebenszyklus und Zukunftsfähigkeit.

Wenn es um die Entscheidung geht, ein bestehendes Gebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen oder an den Qualitäten des Bestands weiterzubauen, geht es zunehmend auch darum, Faktoren wie graue Energie oder Kreislauffähigkeit von Baustoffen in die Gesamtbetrachtung miteinzubeziehen. Wie fällt die Klimabilanz aus, wenn nicht nur der Betrieb, sondern der gesamte Lebenszyklus in die Rechnung miteinbezogen wird? Wie werden der Abbruch und neue Bauelemente in der Rohstoffbilanz berücksichtigt?

Das Gutachten des Ingenieurbüros bauart zeigt die hohe Tragfähigkeit der Struktur und den angemessenen Zustand der Konstruktion. Hinsichtlich der aktuell geforderten Erdbebensicherheit wird ein praktikabler Vorschlag skizziert. Das Juridicum ist ein eigenständiges Bauwerk, es besteht keine statisch-konstruktive Verbindung zur Tiefgarage unter dem Platz.

Ferner stellt sich unabhängig von Neubau- oder Umbauszenarien die Frage nach dem Umgang mit den bestehenden Baustoffen. Was kann wiederverwendet

oder durch Reparaturmaßnahmen aufgewertet, was muss unter erhöhten Sicherheitsbedingungen entfernt und entsorgt werden? Welche Bauteile und Materialien können entnommen, vor Ort aufbereitet und im Anschluss in angepasster Form wieder eingesetzt werden? Wie wird eine ressourcenschonende und sortenreine Bauweise – vom Wettbewerb über die bauliche Umsetzung bis zur Nutzung während des Lebenszyklus – gewährleistet, bei der einzelne Bauteile im Fall von Veränderungen voneinander getrennt werden können?

Ausgehend davon haben die in diesem Themenfeld aktiven Expert:innen Nicole Zahner und Horst Peseke folgende Empfehlungen formuliert:

Chancen für ressourcenschonendes und klimabewusstes Bauen

Das Juridicum bietet die Chance, zukunftsorientierte Maßnahmen umzusetzen, um den Schutzziele zum Klima (Bundesministerium der Justiz 2019) bzw. der Ressourcenschonung (Bundesministerium für Justiz 2012) phasenübergreifend gerecht zu werden. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz steuert im Bauwesen den Umgang mit mineralischen Abfällen, den Abbau von Ressourcen und die Pflicht zur Abfallvermeidung. Es gibt eine feste Rangfolge vor: Erst kommt die Vermeidung, dann die Wiederverwendung, danach das Recycling, gefolgt von der sonstigen Verwertung und zuletzt die Beseitigung.

Es werden zwei Schutzziele betrachtet:

- Ressourcenschutz (Rohstoffe, Grund und Boden, Reduktion Abbaugebiete)
- Klimaschutz durch Vermeidung freiwerdender Treibhausgase

Der Umgang mit Ressourcen sowie die Klimawirkung aller Treibhausgase über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes sind zu betrachten. Sollen diese Schutzziele erreicht werden, so sind sie in allen Phasen der Planung als Entscheidungsgrundlage zu betrachten. Im Folgenden werden daher kreislaufwirtschaftliche Kennwerte und Vorgehen erläutert, die einen entsprechenden Vergleich unterschiedlicher baulicher Lösungen schon in frühen Planungsphasen ermöglichen.

Außerdem wird die Integration der beiden Schutzziele in den frühen Phasen untersucht. Der Schwerpunkt liegt in der Beschreibung der Einbindung kreislaufwirtschaftlicher Aspekte, deren Berücksichtigung eine Vergleichbarkeit zwischen unterschiedlichen Möglichkeiten unterstützt und damit eine Bewertung der Varianten ermöglicht.

Bestandstragwerk, Flächenkennwerte, Ressourceneinsatz, CO_{2eq}

Das Bestandsgebäude des Juridicums stellt eine bestehende Ressource dar. Das vorliegende Gutachten des Ingenieurbüros bauart hat die Qualitäten der baulichen Ressource wie folgt bewertet:

- Bausubstanz im Wesentlichen sehr gut erhalten
- hohe Tragfähigkeit der Konstruktion (10 kN/m² bis 1 to/m²), d.h. flexible Nutzbarkeit für vielfältige Funktionen
- Tragwerksertüchtigung in Längsrichtung für Erdbebensicherheit möglich
- Instandsetzung kleinerer Schäden im Keller durch angepasste Betoninstandsetzungen im wirtschaftlichen Rahmen möglich
- keine baulich-konstruktive Schnittstelle zu Bestandstiefgarage, so dass ein Abbruch unabhängig möglich ist.

Diese Einschätzung wird seitens der Expert:innen bestätigt. Darüber hinaus wurden die folgenden überschlägigen Kennwerte für eine Ressourcenbewertung ermittelt:

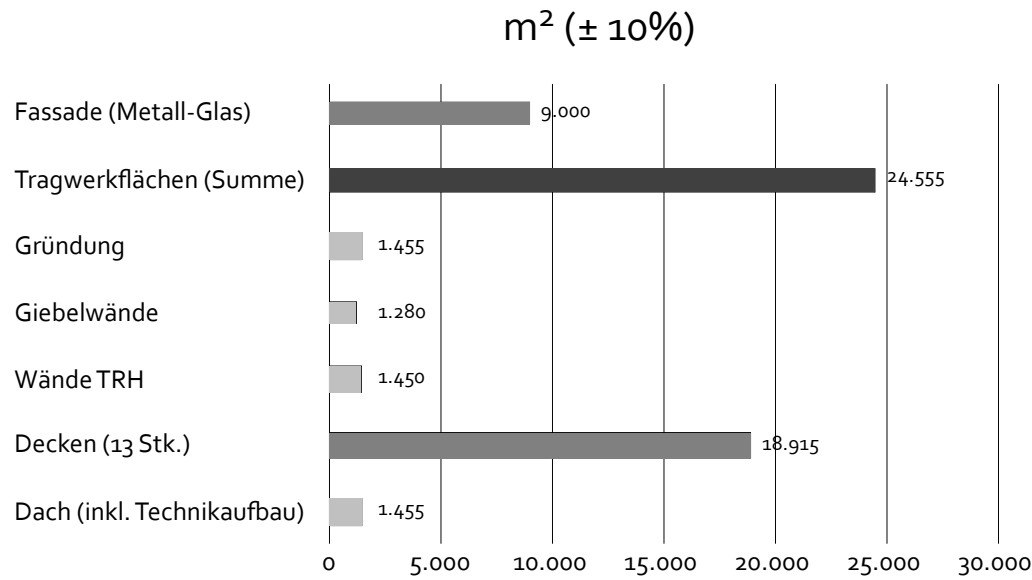


Abb. 1: Flächenanteile Massivbau (Tragwerk), Fassade

In den Geschossen sind hauptsächlich Stützen und Unterzüge verbaut; diese geringen Volumen sind aktuell nicht erfasst. Die Erschließungskerne werden mit ihren umlaufenden Stahlbetonwänden erfasst. Die Flächen sind anhand der bauzeitlichen Pläne (B-1963-496-5) ermittelt worden.

Mit den Werten ergeben sich für den Massivbau (entspricht im Folgenden dem Stahlbetontragwerk) ein Ressourceneinsatz von ca. 9.000 m³ Beton und ca. 3.000 t Bewehrung. Dies entspricht etwa 3.570.000 kg/CO_{2eq}. Für die Fassade mit ca. 2x4.500 m² und einem Ansatz 50 % Glas und 50 % Brüstung Alublech sind 500.000 kg/CO_{2eq} abgeschätzt worden.

Für den Komplettabbruch und Neubau ist der Abbruch in die Gesamtbe-trachtung mit einzubeziehen. Auf den Massivbau bezogen entstehen somit Abbruch- und Wiederverwertungsmassen von ca. 9.000 m³ Beton und ca. 3.000 t Bewehrung. Durchschnittlich entstehen allein durch die für den Abbruch not-wendigen Maßnahmen (Ausführung, Baustelleneinrichtung, Logistik) ca. 11 % zusätzliche Emissionen, d.h. im hier vorliegenden Fall ca. 400.000 kg/CO_{2eq}, die im Lebenszyklus des Neubaus zu berücksichtigen sind (vgl. Abb. 2).

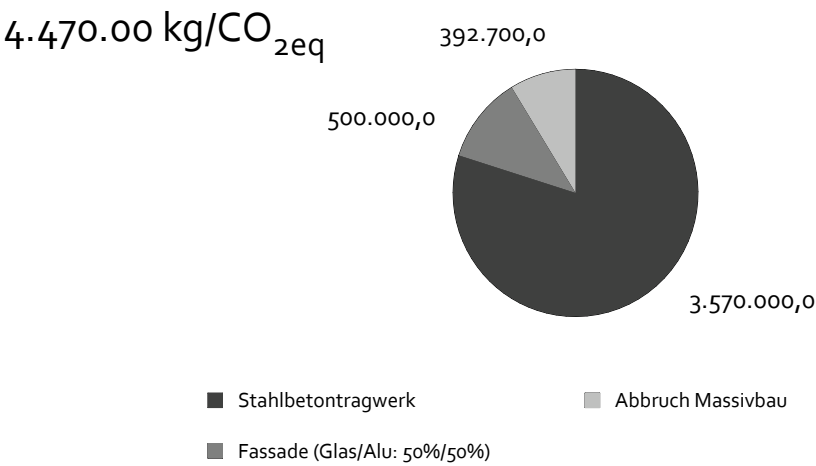


Abb. 2: CO_{2eq} – Massivbau, Fassade

Im Idealfall wird der Betonabbruch und der rückgebaute Bewehrungsstahl in die Wiederverwertung (rezyklierter Zuschlag, Stahlaufbereitung) gegeben. Dies setzt gegenwärtig unbelasteten (schadstofffreien) Beton voraus, z.B. Betonbauteile ohne Schwarzanstrich. Der Anteil der Gründung und der Kellerwände an dem Gesamtvolumen ist bei der Ermittlung des rezyklierten Zuschlags deshalb herauszurechnen. Laut den aktuellen Regelwerken beträgt der zulässige Anteil an rezyklierten Zuschlägen im neuen Beton max. 45 Prozent. In Summe ergeben sich aus dem Totalabbruch des Tragwerks erhebliche Stoffmengen, deren Grad an Wiederverwendung noch zu ermitteln ist. Darüber hinaus entsteht ein Aufwand für eine Baustelleneinrichtung und geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Geländes beim Kellerabbruch. Die Dauer des Abbruchs ist länger als bei Bestandserhalt und Erweiterung.

Im Falle des Bestandserhalts mit einer Erweiterung z.B. durch neue Erschließungskerne können ebenfalls Abbruchmengen entstehen. Teile der bestehen-den Erschließungskerne könnten abgebrochen werden, um anschließend die Deckenöffnungen zu schließen und diese so einer neuen Nutzung zuzuweisen. Der Abbruch der Erschließungskerne liefert rezyklierte Zuschläge, die in die Betonherstellung gegeben werden können. Der Umfang dieser Maßnahmen ist entwurfsabhängig.

Insgesamt ist hier mit einem hohen Erhalt des Tragwerks zu rechnen, die Abbruchmassen für z.B. eine Erschließung sind geringer, damit auch die Aufwendungen für Baustelleneinrichtung. Es stehen keine Abbrüche unter Geländeoberkante (GOK) an, die eine Baugrube bedingen, ein Eingriff in die 1,4 Meter starke Bodenplatte ist auszuschließen. Die Zeitdauer für den Abbruch ist kürzer als beim Totalabbruch.

Bewertung neue Bauteile: Kennzahlen zu kreislaufwirtschaftlichen und klimawirksamen Schutzzielen

Im Bauwesen werden verschiedene Informationen in Kennzahlen verdichtet, unter anderem um bauliche Maßnahmen vorzubereiten und die Anforderungen und Ziele zu definieren. Diese Werte erlauben eine Vergleichbarkeit unterschiedlicher Projekte (BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern 2026) auch im Wettbewerb. Weiterhin steuern diese Kennwerte die Ausformulierung der Planung in den Planungsphasen hinsichtlich der Erreichung der Zielvorgaben.

Beispiele dieser Kennzahlen sind Kosten mit Bezug zur Geometrie und zum Bauteil €/m² AW, Energiebedarf kwh/m² a, Schallschutz R'w dB und Wärmeschutz RT m2K/W. Diese Kennzahlen beziehen sich auf Bauteile, können aber auch auf das Gebäude bezogen ermittelt werden z.B. €/Gebäude.

Diese Kennwerte wurden durch CO_{2eq} (t/Gebäude, Baustoff) und CO_{2eq}/(m² a) erweitert,
- CO_{2eq} (A1-A3; C3+C4+D)

Die CO_{2eq}-Bilanz zeigt die Klimawirkung aller Treibhausgase. Das Bauwesen verursacht 35-40 % der Treibhausgasemissionen. Davon entstehen 1/3 der Emissionen bei der Rohstoffgewinnung, dem Transport und dem Bau selbst. Weiterhin entstehen am Ende des Lebenszyklus weitere Emissionen.

Für die Bewertung der Treibhausgasemissionen wird als erste Kennzahl die **Gesamtbilanzierung** herangezogen, wichtig ist hier eine Endbetrachtung über das Gebäude: t/CO_{2eq}, inklusive der Produktionsphase (A1-A3) und des Nutzungsendes der Konstruktion (C3+C4). Das Recyclingpotenzial D wird ebenfalls informativ mitbetrachtet und ausgewiesen, fließt jedoch zur Abgrenzung des Stoffkreislaufes nicht in die Gesamtbilanz ein. Wichtig ist, dass die Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus erfolgt. Dies schließt auch vorausgehende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachung oder Rückbau der Bestandsbauten (Kostengruppe 200) mit ein.

Die zweite Kennzahl ist die **Bauteilbilanzierung**, hier sind wesentliche Bauteilgruppen zu betrachten, z.B. ist für die Fassade mit ihren Elementen, Schichten sowie deren Materialität die flächenbezogene Größe zu ermitteln:

$kg\ m^2(AWF)/CO_{2eq, Fassade}$

Zusätzlich sind die Ressourcenauswirkungen zu berücksichtigen. Dazu wird der Urban Mining Index (UMI) hinzugefügt.

Informationen zu den kreislaufwirtschaftlichen Faktoren im Bereich Umbau mit Erweiterung sowie im Neubau sind auf Basis folgender Aspekte zu erheben:

- a. Massenangaben: Vergleich Ressourceneinsatz [$\Sigma kg_{Schichtenbaustoffe}/m^2$]
- b. Wiederverwendung: bestehende Bauteile, z.B. Tragwerk, oder einzubauende bestehende Bauteile wie Bodenbeläge u.a.m.
- c. Wiederwendbarkeit: Eignung neuer Bauteile für die Wiederverwendung
- d. Wiederverwertung: Eignung neuer Bauteile für die Wiederverwertung
- e. Sortenreine Baustoffe: gerade für b.-d. – gefahrstofffreie Materialien
- f. reversible Bauteilschichten: trennbare Baustoffschichten, Austausch ermöglichen
- g. reversible Bauteilverbindungen: Ausbau und Ersatz einzelner Schichten zerstörungsfrei ermöglichen

Die Bewertung kreislaufwirtschaftlicher Aspekte erfolgt durch den Urban Mining Index. Die bauteilbezogene Bewertung zeigt das Kreislaufpotenzial und gibt einen Hinweis auf minimierten Ressourceneinsatz. Dieser zeigt sich durch eine geringe Schichtenanzahl und ein geringes Massengewicht je Bauteil.

Eine Aufgabe im kreislaufwirtschaftlichen Bauen ist die Abstimmung der unterschiedlichen Veränderungszyklen der Bauteilschichten auf das Bauteil (vgl. Hebel u.a. 2023: 120 f.). Werte zur Nutzungsdauer von Materialien, Bauteilen u.a.m. finden sich unter anderem im BKI Baukosten Bauelemente Neubau 2026.

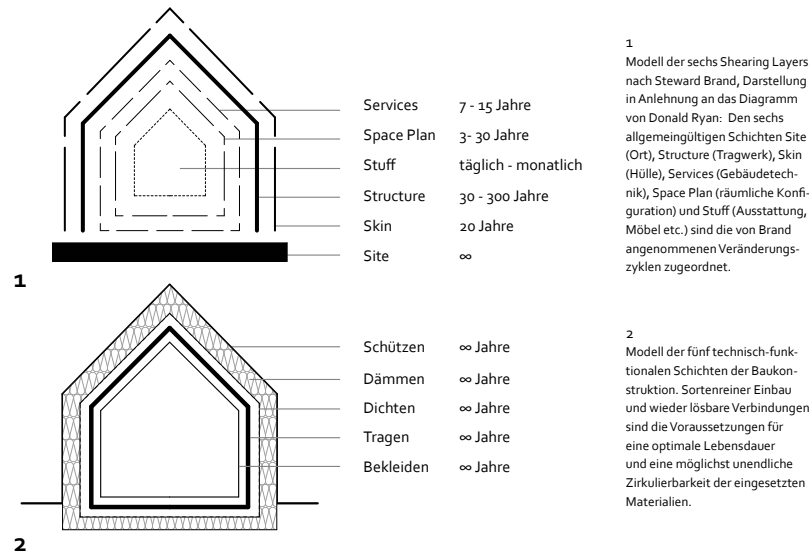
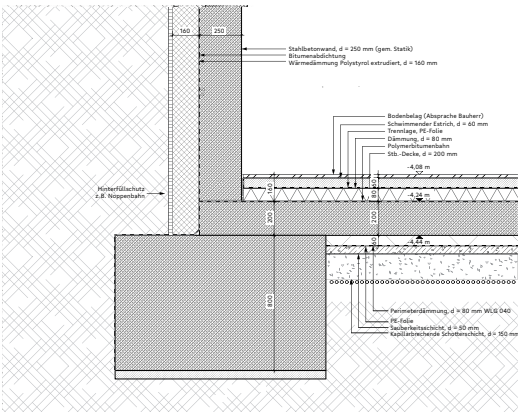


Abb. 3: Schichtenmodell, Veränderungszyklen [Sortenrein Bauen – Methode, Material, Konstruktion – Edition Detail; 05.2023; S. 120-121; Darstellung in Anlehnung an das Diagramm von Donald Ryan bzw. die Shearing Layers nach Steward Brand]

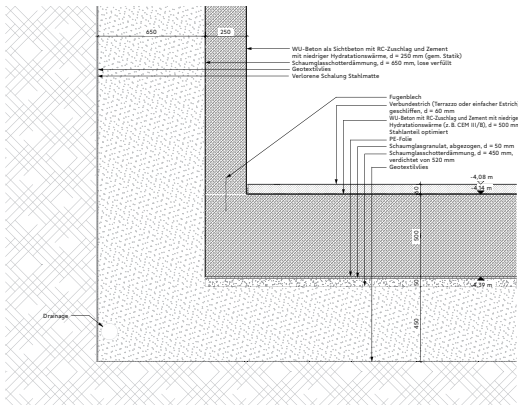
Ein Austausch von Schichten ist bei einer sortenreinen-reversiblen Konstruktion leichter und materialsparender als bei einer konventionellen Konstruktion durchzuführen. Weiterhin kann eine sortenreine-reversible Konstruktion bei gleicher Funktionalität Stoffmengen reduzieren, dadurch werden bei gleicher Funktionalität weniger Ressourcen benötigt. Weiterhin werden Ressourcenabbau, deren Aufbereitung und Transporte reduziert (vgl. Hebel u.a. 2022: 86 f.).



konventionell

Gründung entsprechend der ursprünglichen Planung.

Aufbau und Massen kreislaufgerechte Planung	[kg/m ²]
Linoleum, 3 mm	3,0
Zementestrich, 60 mm	90,0
Trennlagen, PE-Folien	0,4
Trittschalldämmung EPS, 80 mm	2,1
Abdichtung Bitumenbahnen, 2 × 5 mm	10,4
Bodenplatte, Beton C 25/30, 200 mm	493,3
Wärmedämmung XPS, 80 mm	2,8
Sauberkeitsschicht, Magerbeton, 50 mm	120,9
Hartsteinschotter, 150 mm	289,4
Fundamente, Beton C25/30	857,3
Bewehrungsstahl (gesamt)	102,0
	<u>1.971,4</u>



optimiert

Gründung entsprechend der kreislauf-optimierten Planung – mit reduzierter Materialvielfalt.

Aufbau und Massen kreislaufgerechte Planung	[kg/m ²]
Terrazzo, 65 mm	97,5
Fundamentplatte, WU-Beton C 25/30 mit 35 % RC-Anteil in der Gesteinskörnung, 500 mm	1.134,5
Bewehrungsstahl Bodenplatte	115,0
Sauberkeitsschicht, PE-Folie	0,2
Schaumglasschotter von 520 mm auf 450 mm verdichtet	67,6
Geotextiltvlies, PET	0,5
	<u>1.415,3</u>

Abb. 4: Vergleich konventionelle und sortenreine Fundamentkonstruktion Rathaus Korbach [Anja Rosen: Die Ökonomie des Urban Mining – Das Modellprojekt Rathaus Korbach. In: Kreislaufgerechtes Bauen und Kreislaufwirtschaft – Hebel, Heise, Webster; Birkhäuser; 2022; S. 86-87. Planung Rathaus Korbach: ARGE agn – heimspiel architekten]

Sowohl für die Ermittlung des CO_{2eq} als auch des UMI sind bereits Hilfsmittel erstellt worden, die verwendet werden können.

Für den Wettbewerb, die Planung und Ausführung ist je Phase zu prüfen, wie detailliert und umfangreich der UMI ermittelt werden soll. In der Ausführungsplanung kann der UMI z.B. für das Gesamtgebäude ermittelt und angepasst werden. In den frühen Phasen – Wettbewerb und Vorplanung – kann die Massenbilanz mit Darstellung der sortenreinen, reversiblen Konstruktion über die Bauteile mit großem Flächenanteil erfolgen.

Übersicht Verdichtung Informationen

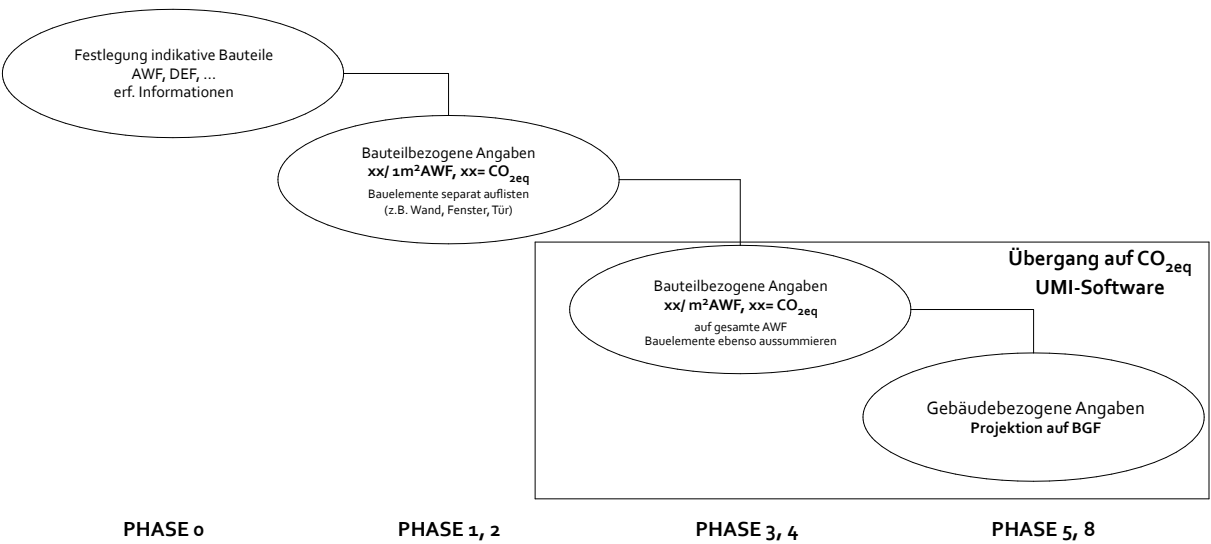


Abb. 5: Skizze phasenbezogene Detaillierung (Leistungsphasen s. HOAI 1, 2: Grundlagen, Vorplanung; 3, 4: Entwurfs-, Genehmigungsplanung; 5, 8: Ausführungsplanung, Bauüberwachung)

Im Folgenden werden aufeinander aufbauende Module, die sowohl für den Umbau des Juridicums als auch für den Neubau gelten, skizziert. In beiden Aufgaben werden zwei Kenngrößen als Zielvorgaben und zur Vergleichbarkeit des Bestandserhalts inklusive Erweiterung mit dem Neubau vorgeschlagen.

Die Betrachtung des Bestandserhalts oder Neubaus hinsichtlich der Massenbilanz, des UMI beschränkt sich auf die Bauteilebene (s.a. 2. Ebene DIN276).

Der %-Anteil der Bauteile an der KG-300 für Wohngebäude mit bis zu 15 % Mischnutzung (BKI) ist:

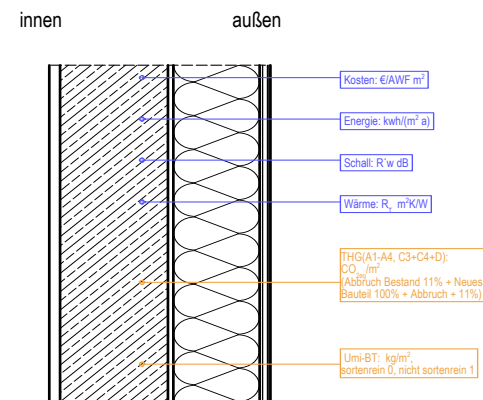
- Baugrube [m³ BGI, 3 %]
- Gründung [m² GRF, 9 %]
- Außenwände [m² AWF, 34 %]
- Innenwände [m² IWF, 18 %]
- Decken [m² DEF, 21 %]
- Dächer [m² DAF, 10 %].

Aussagen in den frühen Phasen können sich auf die Außen- und Innenwände, Decken und Dächer beziehen. Damit wären bis zu 80 % der Flächen erfasst und ein Vergleich repräsentativer Konstruktionen ermöglicht.

Ein Bauteil erhält somit weitere Attribute, beispielhaft

$\text{CO}_{2\text{eq}}$, Fassade; mit $\text{kg/m}^2_{\text{sortenrein}}$

konventionelle Bauweise



kreislaufgerechte Bauweise

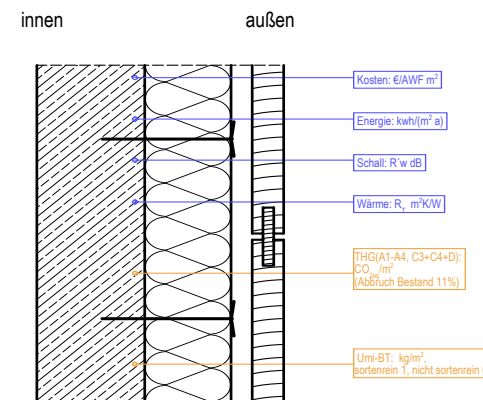


Abb. 6: Bauteil Außenwand mit Attributen.

Je Bauteilgruppe sind die flächenbezogenen Werte zu ermitteln. Hierzu sind die Schichten und die Bauelemente mit ihren Flächenanteilen zu berücksichtigen, z.B. Außenwandaufbau, Fenster, Türen sind im ersten Schritt separat zu ermitteln. Je nach Phase ist im zweiten Schritt der für die Außenwandflächen bezogene Wert zu ermitteln. Danach sind diese Werte je Bauteilgruppe auf die Bruttogrundfläche (BGF) zu projizieren.

Hierzu werden Leitlinien und Stationen definiert

- Für den Leerzug des Gebäudes sind frühzeitig Wertstoffbörsen einzubeziehen. Diese lokalisieren die wiederverwertbaren Ausbauelemente und vermitteln sie an Interessent:innen. So gelangen diese Ausbauelemente in die Weiterverwendung. Welche Elemente modifiziert, zerlegt und in die Neuproduktion gelangen können, ist noch zu erkunden. Der Anteil an zu entsorgenden Materialien ist so gering wie möglich zu halten. Beim Juridicum kommen beispielsweise tausende von Quadratmetern leichte Trennwände und hochwertige Deckenverkleidungen für eine Weiterverwendung in Frage. Dies ist unabhängig davon, ob um- oder neugebaut wird.

- Mit Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungsdauern von Baustoffen in Konstruktionen ist der Grundsatz des sortenreinen Konstruierens in Kombination mit reversiblen Fügungen von Bauteilen einzuhalten. In Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz ergibt sich folgende Hierarchie im Umgang mit Bauteilen, Bauelementen und Materialien.

- Für bauliche Maßnahmen – sowohl im Bestand als auch im Neubau – ist der Re-Use von Bauteilen und Elementen (siehe Wertstoffbörsen, z.B. Trennwände, Fenster, Türen usw. idealerweise Fertigteile) erstrangig vorzuziehen.
- Für bauliche Maßnahmen – sowohl im Bestand als auch im Neubau – ist der Einsatz recycelter Materialien (z.B. rezyklierter Beton, Fassadenplatten aus Plastikabfällen) oder Bauteile, Bioelemente aus recycelten Materialien zweitrangig vorzuziehen.
- Sind keine Bauteile, Bauelemente oder Materialien im Re-Use oder im Recycling verfügbar, sind neue Bauteile, Bauelemente und Materialien letztrangig einzusetzen.

Mit den drei hierarchischen, phasenabhängigen Faktoren

- Gesamtwert ($xx/\text{Gesamtgebäude}$; $xx = \text{CO}_{2\text{eq}}$, t (Material) + UMI)
- BGF-bezogener Wert ($xx/\text{m}^2\text{BGF}$, $xx = \text{CO}_{2\text{eq}}$, t (Material))
- Bauteilbezogener Wert ($xx/\text{m}^2\text{AW}$, $xx = \text{CO}_{2\text{eq}}$, t (Material))

wird eine vergleichende Betrachtung der beiden Varianten Umbau mit Erweiterung und Neubau möglich.

Empfehlungen

- Für die Ausformulierung der beiden Varianten hinsichtlich des Umgangs mit dem Juridicum wird eine vorgelagerte Phase zur Ermittlung der Anforderungen (z.B. Raum-, Funktionsprogramm, Nachhaltigkeitsziele, u.a.m.) sowie der Projektvorbereitung (Verfahrensart, Beteiligungs-, Bewertungskriterien) emp-

fohlen. Durch Studien und Untersuchungen können offene Punkte wie Erschließung, Nutzungsmix, Gefahrstoffe, Dichtigkeit UG, Betoneigenschaften u.a.m. für beide Varianten geklärt werden.

- Die Potenziale des Bestandserhalts, wie hohe Lastansätze und eine flexible Skelettstruktur, wirken sich insbesondere positiv auf den gewählten Funktionsmix aus. Die Tragstruktur eignet sich auch zukünftig für vielfältige Nutzungen; damit eröffnet sie unterschiedliche Räume innerhalb ihres Lebenszyklus. Weiterhin kann angemessen in die Struktur eingegriffen werden, z.B. für die Veränderung der bestehenden Erschließungskerne oder Andockung von Erschließungselementen.

- Im Rahmen der Lebenszyklusanalyse wird ebenfalls der Energieverbrauch während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes betrachtet. Dabei können aufgrund der geometrischen Bedingungen durch das Bestandsgebäude etwas ungünstigere Situationen entstehen als bei einem Neubau. Dennoch wird auch das umgebaute und modernisierte Gebäude den aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz genügen. Da ein Großteil der Energie durch die Fassade verloren geht, ist die Bestandsfassade auf ihre Ertüchtigungsreserve hin detailliert zu untersuchen. Zu prüfen wäre unter anderem, welche Schichten in den Brüstungen wirksam ausgetauscht werden können und welche Veränderungen die Fensterrahmen ermöglichen.

- Neben den üblichen Kriterien sollte dabei die Klimawirksamkeit und die Kreislaufwirksamkeit über den Lebenszyklus mit in die Wertung einbezogen werden. Auch beim Umbau mit Erweiterung wird es in zu definierendem Umfang Abbruch- und Neubaumaßnahmen geben, so dass Übergänge zwischen den Varianten ggf. fließend sind. Daher wird zur Bewertung der Varianten empfohlen, jeweils die Abbruch- und Neubauteile zu bilanzieren.

Die oben skizzierten Vorgehensweisen bieten für die Bilanzierung Anhaltspunkte. Die konkrete Umsetzung einer Bilanzierung muss je nach gewähltem Verfahren weiter ausgearbeitet werden. Auch zeitliche und wirtschaftliche Faktoren sollten den Rückbau des Bestands und die Errichtung von Neubauteilen ganzheitlich vergleichend bewerten. Des Weiteren sind bei einer Bewertung der Nachhaltigkeit folgende Faktoren mit zu betrachten:

- Grund und Boden sind eine knappe Ressource in Frankfurt am Main. Das Juridicum bietet aktuell aufgrund des großen Gebäudevolumens eine hohe bauliche Dichte und Flächennutzung. Es ist zu bewerten, ob diese Dichte mit einem Neubau erneut erzielt werden kann und soll.

- Potenziale des Gebäudes für eine spätere Um- und Nachnutzung: Aufgrund der hohen Tragfähigkeit und der Raumhöhen der Baustruktur bietet das Juridicum vielfältige Nutzungspotenziale und eine große Flexibilität für spätere Umnutzungen. Es ist zu definieren, ob ein etwaiger Neubau dieses Nachhaltigkeitskriterium erfüllt bzw. erfüllen soll.

o8.3 Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl

Prof. Dr. Gabu Heindl, Nicolas Schneider

Im Themenfeld Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl werden die ökonomischen, funktionalen und gesellschaftlichen Auswirkungen der untersuchten Varianten betrachtet. Im Mittelpunkt stehen Investitions- und Betriebskosten, Flächeneffizienz, Nutzbarkeit sowie die langfristige Tragfähigkeit der jeweiligen Lösung.

Welche Erfordernisse hat ein Planungs- und Bauprozess zu erfüllen, damit er gleichzeitig wirtschaftlichen Überlegungen genügt und gemeinwohlorientiert ist? Bei Betrachtung des Themenfelds zeigen sich je nach Verständnis und Gewichtung der einen oder anderen Zieldimension Widersprüche und Zielkonflikte. Gleichzeitig eröffnet die Kombination der beiden Begriffe Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl die Diskussion über die Leitlinien einer zukünftigen Baupraxis. Welche Optionen bieten sich für Eigentümer:innen, Betreiber:innen und Nutzer:innen, wenn etablierte Förderlogiken an ihre Grenzen stoßen? Wie können Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl für den besonderen Fall des Juridicums produktiv gemacht und welche Schlussfolgerungen können daraus gezogen werden?

Gabu Heindl und Nicolas Schneider gehen auf zu klärende Aspekte für den weiteren Prozessverlauf ein, liefern Ansätze, wie die beiden Dimensionen des Themenfelds überlagert werden können, benennen aber auch die Widersprüche und leisten darüber hinaus einen wesentlichen Beitrag zur Sichtbarmachung der verdeckten Zielkonflikte.

Anhand des Juridicums wird deutlich, dass vermeintlich objektive Wirtschaftlichkeitsrechnungen zentrale Gemeinwohlaspekte wie den Erhalt bereits gebundener Ressourcen, die gesellschaftliche Teilhabe sowie den Beitrag eines Gebäudes zur baukulturellen Identität und Stadtentwicklung nur unzureichend

abbilden. Gleichzeitig zeigt sich jedoch, dass auch gemeinwohlorientierte Argumentationen nicht frei von Zielkonflikten sind. So steht der Wunsch nach dem Erhalt bestehender Bausubstanz und der darin gebundenen Ressourcen der Frage gegenüber, welche Nutzungsqualität und Flächeneffizienz durch eine Umnutzung tatsächlich erreicht werden können. Die ökologische Vorteilhaftigkeit eines Gebäudeerhalts hängt daher wesentlich davon ab, ob der Bestand auch langfristig eine angemessene und zukunftsfähige Nutzung ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund ist es von wesentlicher Bedeutung, das Potenzial des Bestandsgebäudes präzise zu erheben und mit einer entsprechenden Nutzung in Einklang zu bringen. Im Zuge der gutachterlichen Auseinandersetzung mit dem Juridicum wurden im Bereich Gemeinwohl und Wirtschaftlichkeit eine Reihe von Qualitäten identifiziert, die für den Erhalt des Gebäudes sprechen und unter den derzeitigen ökonomischen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht reproduzierbar wären: Neben den städtebaulichen und stadtbildgebenden Qualitäten und den gebäudetechnischen Voraussetzungen für eine vorteilhafte Lebenszyklusbetrachtung sind in Bezug auf Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl zunächst besonders die Kubatur und die Höhenentwicklung des Bestands zu nennen – ein Neubau würde aufgrund der geltenden baurechtlichen Bestimmungen eine geringere Bruttogrundfläche erzielen. Ebenso ist auf die großzügige Raumhöhe hinzuweisen, die ein besonderes, zukunftsfähiges Potenzial für Umnutzungen eröffnet. Dies ist planerisch im Detail zu prüfen. Eine besondere Qualität stellt zudem die statische Struktur dar, die eine hohe Belastbarkeit der Decken ermöglicht; dies begünstigt Nutzungsformen mit erhöhten Lastanforderungen. Die bestehenden strukturellen Rahmenbedingungen des Gebäudes sind für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Umbaus von wesentlicher Bedeutung. Deren Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit können nur im Rahmen einer vertieften planerischen Untersuchung belastbar bewertet werden. Das Zukunftslabor Juridicum beschreibt für diesen Projektentwicklungsweg eine mögliche Prozessgestaltung (siehe 04).

Daraus ergibt sich: Für eine vordefinierte Nutzung – etwa eine maximale Anzahl an sozialem Wohnungsbau – ist der Erhalt des Juridicums nicht automatisch ökonomisch vorteilhaft, wenn anstelle dessen ein Neubau trotz geringerer Bruttogrundfläche im Gesamten pro Wohneinheit kostengünstiger errichtet werden kann oder bessere energetische Eigenschaften aufweist. Der im vorangegangenen Absatz genannte Flächenvorteil des Bestands (höhere zulässige Bruttogrundfläche) und ein möglicher Effizienzvorteil des Neubaus (geringere Baukosten pro nutzbarer Einheit, bessere Energiebilanz) sind zwei unterschiedliche, gegeneinander abzuwägende Größen. Die Frage nach Erhalt oder Neubau lässt sich daher weder allein über Wirtschaftlichkeitskennzahlen noch über den Verweis auf graue Energie beantworten, sondern erfordert eine ganzheitliche

Betrachtung sowohl der ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Potenziale eines Gebäudes als auch der Auswirkungen der gewählten Nutzungsstrategie über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes und über das Gebäude hinaus.

Darüber hinaus wird deutlich, dass Gemeinwohl nicht nur durch den Erhalt von Gebäuden geschaffen wird, sondern auch durch den verantwortungsvollen Einsatz begrenzter finanzieller Ressourcen. Auch gemeinwohlorientierte Investitionen konkurrieren miteinander: Investitionen für Klimaschutz, Wohnungsbau und soziale Infrastruktur im Rahmen eines Bestandserhalts des Juridicums konkurrieren bei knappen Haushaltsmitteln mit entsprechenden Investitionen an anderer Stelle – etwa in sozialen Wohnungsbau oder andere gemeinwohlorientierte Maßnahmen in Neubauprojekten an anderen Standorten.

Die Frage, welche Investitionen in den Erhalt eines einzelnen Gebäudes gerechtfertigt sind, ist daher vor dem Hintergrund zu betrachten, welche Auswirkungen diese auf die langfristige Bezahlbarkeit der betreffenden Flächen sowie auf die Verfügbarkeit finanzieller Mittel für andere gesellschaftliche Ziele haben. Demgegenüber lässt sich ein Abriss angesichts der Klimakrise als übergeordnetem Gemeinwohl-Aspekt sowie der Ressourcenknappheit als gesamtwirtschaftlichem Aspekt nur schwer rechtfertigen. Unabhängig davon stellt sich ein weiterer, häufig übersehener Diskussionspunkt: Es stellt sich nicht allein die Frage, welche Lösung für das Juridicum die adäquate ist, sondern auch, an welcher Stelle knappe öffentliche und private Mittel insgesamt den größten gesellschaftlichen Nutzen stiften können. Diesbezüglich sind die folgenden Grundprämissen zu prüfen: Wenn der Schaffung und Sicherung sozial bezahlbaren Wohnraums an diesem Ort eine übergeordnete gesellschaftliche Bedeutung zukommt, müssen sowohl der Gesamtplan für den Kulturcampus als auch das Juridicum deutlich eingehender als bisher auf diese Möglichkeit hin analysiert werden.

Gleichzeitig wird sichtbar, dass die bestehende Datengrundlage derzeit nur eine eingeschränkte Bewertung zulässt. Für eine belastbare Abwägung zwischen Gemeinwohl und Wirtschaftlichkeit fehlen bislang detaillierte und vergleichbare Planungsstudien sowohl für eine umfassende Sanierung samt Anbaumöglichkeiten (für tiefere Grundrisse und Fluchttreppen) als auch für das Szenario Abriss und Neubau. Ohne belastbare Aussagen zu Nutzungspotenzialen, Investitionskosten, Betriebskosten, Flächeneffizienz, Lebenszyklusbetrachtungen und CO₂-Bilanzen besteht die Gefahr, dass einzelne Argumente überbewertet werden oder Entscheidungen auf Annahmen beruhen.

Klärungsbedarf für weiteren Prozessverlauf

Neben den städtebaulichen und stadtbildgebenden Aspekten und den gebäudetechnischen Voraussetzungen für eine Lebenszyklusbetrachtung bedürfen in Bezug auf Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl folgende Punkte einer Detailklärung in den nächsten Planungsschritten:

Spezifische Aspekte Bestandserhalt: Ungeachtet der nicht bekannten Entwurfsentscheidungen ist beim Bestandserhalt des Juridicums als Hochhaus ein höherer Brandschutz erforderlich, dessen Umsetzung technisch anspruchsvoll und kostenintensiv ist. Ferner sind die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle und die Grundwasserthematik in den Untergeschossen aufgrund der nicht vorhandenen weißen Wanne zu klären; im Gebäude-Innern die Erneuerung der Gebäudetechnik wie Aufzüge, Steigleitungen und Elektrik.

Bestandskubatur und Höhenentwicklung: Ein Bestandserhalt ermöglicht aufgrund der bestehenden Geschossanzahl samt möglicher Erweiterungsbau-teile eine höhere Geschossfläche als ein Neubau (inkl. Erweiterungsbauteilen, z.B. Wintergärten/Balkone, Fluchttreppen). Ein Neubau würde aufgrund der geltenden baurechtlichen Bestimmungen eine geringere Bruttogrundfläche erzielen. Ob sich die größere Kubatur des Bestands tatsächlich in wirtschaftlich vermietbare, marktfähig zugeschnittene Flächen und gute Erschließung übersetzen lässt – und nicht nur in eine rechnerisch größere, aber ineffizient nutzbare Bruttogrundfläche – ist eine Planungsfrage, die nur im Rahmen eines ergebnis-offenen Wettbewerbsverfahrens mit konkreten Grundrissentwürfen belastbar beantwortet werden kann.

Geschosshöhe: Ein Vorteil des Bestands liegt in der Geschosshöhe von 3,60 m, die besonders zukunftsfähige Umnutzungsmöglichkeiten eröffnet. Sie weicht von der niedrigeren Standard-Raumhöhe des sozialen Wohnungsbaus ab, eröffnet aber vielfältige andere Nutzungsmöglichkeiten, die noch planerisch zu ermitteln sind. Vorteilhaft dafür ist die statische Grundstruktur, die eine hohe Belastbarkeit der Decken ermöglicht; dies begünstigt Nutzungsformen mit erhöhten Lastanforderungen.

Option Nutzungsmischung: Eine vordefinierte ausschließliche Zielnutzung „sozialer Wohnungsbau“ erschwert eine ergebnisoffene Bestandsqualifizierung. Aufgrund seiner Struktur bietet das Juridicum auch räumliches Potenzial für wertvolle gemischte Nutzungsoptionen, aufgrund seiner vorhergehenden Hochschulnutzung auch in adaptierter Form für einen Teil der geplanten neuen Hochschulnutzung am Campus (hierfür sind Gespräche zu suchen mit der HfMDK, in Hinblick auf die spezifischen Qualitäten der Räumlichkeiten im Juridicum – etwa

die Raumhöhe für kleine Studios). Diese zu prüfende Option steht damit bewusst im Gegensatz zu Vorschlägen, die einen Abriss des Juridicums vorsehen, und ist als alternativer, bestandserhaltender Lösungsweg für dieselbe Zielnutzung zu verstehen.

Zeitkomponente: Ein Bestandsumbau kann möglicherweise unabhängig vom Zeitplan der übrigen Campusentwicklung realisiert werden. Ein Abriss mit anschließendem Neubau ist dagegen stärker in die Gesamtabfolge der Campusentwicklung eingebunden.

Transformationsrechnung als Ansatz zur Verankerung von Gemeinwohl

Das Studienobjekt des Zukunftslabors Juridicum ist in seiner Definition und seiner Lage im Kulturcampus kein klassisches Immobilienprojekt und als Gebäudetypus kein klassischer sozialer Wohnungsbau. Bei einem Gebäude mit Geschichte und Identitätscharakter dieser Größenordnung (19.000 Quadratmeter), mit seiner Höhe und mit gut dimensioniertem Stahlbetonskelettbau ist die bereits angesprochene, im Bestand gebundene graue Energie entsprechend hoch zu veranschlagen. Gesellschaftliche Teilhabe und baukulturelle Identität lassen sich nicht berechnen, sind aber insbesondere am Kulturcampus von Relevanz.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen allein können diese Aspekte und öffentliche Investitionswirkungen (Klimaschutz, soziale Infrastruktur) nicht erfassen. Durch eine Transformationsrechnung würden die Wirkungen öffentlicher Investitionen in Bestandserhalt, Klimaschutz und soziale Infrastruktur mitbewertet. Dieser Ansatz zielt darauf ab, wie sozial-ökologische Transformation mit heutigen ökonomischen Rahmenbedingungen überhaupt ermöglicht werden kann: Statt zu fragen „Rechnet sich geförderter Wohnungsbau im Bestand unter heutigen Marktbedingungen?“, fragt die Transformationsrechnung „Welche Kombination aus Planungsprozess, Förderung, Grundstückspolitik, Finanzierungsstruktur und -zeitraum sowie Nutzungsmix wäre nötig, damit die Transformation gelingt?“ Allerdings ersetzt sie nicht die politische Auseinandersetzung darüber, ob der Bestandserhalt am Juridicum unter den vorhandenen, tatsächlich verfügbaren öffentlichen Mitteln die wirkungsvollste Verwendung begrenzter Mittel darstellt. Die Frage, ob Bestandserhalt oder Abriss im konkreten Fall Vorrang haben soll, ist keine rein rechnerische, sondern eine politische Frage.

Auch wenn die politische Grundsatzfrage damit nicht beantwortet werden kann, konkretisiert ein transformationsökonomischer Ansatz zumindest die finanziellen Rahmenbedingungen: Zu prüfen wäre etwa, inwieweit entstehende Deckungslücken durch Fördermittel geschlossen werden können, etwa durch

KfW-Programme im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), die Landeswohnraumförderung, das Frankfurter Programm für den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen (Förderweg 1 und 2) samt zugehöriger Finanzierungszuschüsse, Mittel aus Städtebauförderungs- und Landesprogrammen zur Energieeffizienz im Bestand. Ebenfalls eine Option könnte die neue Ausgangslage durch Finanzierungsmöglichkeiten von sozialem Wohnbau durch den EU Affordable Housing Plan sein.

Abschließend

Die Untersuchung zeigt damit nicht nur die bestehenden Zielkonflikte auf, sondern macht auch deutlich, dass deren sachgerechte Bewertung eine deutlich breitere und fundiertere Planungsgrundlage voraussetzt. Das Juridicum verdeutlicht exemplarisch, dass weder wirtschaftliche Kennzahlen noch Gemeinwohlargumente für sich allein eine eindeutige Handlungsanweisung liefern. Vielmehr entstehen die entscheidenden Fragen dort, wo unterschiedliche gesellschaftliche, ökologische und ökonomische Ziele miteinander konkurrieren und wo gleichzeitig Unsicherheit über die tatsächlichen Auswirkungen der verschiedenen Handlungsoptionen besteht. Die eigentliche Herausforderung liegt deshalb nicht darin, Wirtschaftlichkeit gegen Gemeinwohl auszuspielen, sondern Transparenz über die damit verbundenen Zielkonflikte herzustellen und die unterschiedlichen Folgen der jeweiligen Entscheidungen nachvollziehbar zu machen. Gerade darin liegt ein wesentlicher Erkenntnisgewinn der Untersuchung.



09 Pioniernutzung

09 Pioniernutzung

Im Rahmen des Zukunftslabors wurde mehrfach über die Chancen, Effekte, Risiken und Restriktionen von Pioniernutzungen für das Juridicum gesprochen. Das Gremium sprach sich mehrheitlich für die Sondierung einer Umsetzung von Pioniernutzungen aus. Da der Planungsprozess zur dauerhaften Transformation in jeglicher Form – unabhängig davon, ob es um Bestandserhalt oder Neubau geht – noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, hätte eine Pioniernutzung eine ausreichend lange Nutzungsdauer und damit einen positiven Effekt auf den Bestandserhalt.

Die Expert:innen empfehlen daher mehrheitlich, das vom Offenen Haus der Kulturen vorgeschlagene Konzept für eine Pioniernutzung in Bezug auf Umsetzungsmöglichkeiten zu prüfen.

Folgende Aspekte sind dabei relevant:

- Die Pioniernutzung müsste temporär geplant werden, damit sie nicht zu einem Hemmnis für die weitere Entwicklung des Areals wird.
- Die Vorschläge der Initiative bedeuten, dass Baugenehmigungsverfahren erforderlich sind; im Vorfeld sind (Fach-)Planungen notwendig.
- Sie bedeuten ferner, dass die Eigentümerin zustimmt.
- Technische Voraussetzungen sind in jeglicher Hinsicht zu klären und herzustellen (Brandschutz, Technischer Ausbau, Bauphysik etc.).
- Es sind zum Teil Betriebsgenehmigungen einzuholen.
- Die Kostenübernahme für Erstellung, Betrieb und Rückbau der Zwischennutzung muss geklärt sein (Budgetbildung, Kostenträger etc.).



10

Zielkonflikte

10 Zielkonflikte

Die Ausgangspunkte für die Konzeption des Zukunftslabors Juridicum bildeten die Komplexität städtebaulicher Entwicklungsprozesse und damit verbundene Zielkonflikte. Die drei Themenfelder des Zukunftslabors nehmen diese bereits vorweg. Sie versuchen jedoch, diese nicht aufzulösen, sondern als Pole eines offenen Diskussionsfeldes in ein Kommunikationsverfahren zu überführen. Sichtbar wurden dabei insbesondere folgende Spannungsverhältnisse: Bestandserhalt versus städtebauliche Neuordnung (1), Ressourcenschonung versus funktionale und programmatische Anforderungen (2), Wohnungsbauziel versus kulturelle und öffentliche Nutzungen (3), kurzfristige Realisierbarkeit versus langfristige Anpassungsfähigkeit (4), Beteiligung und Entscheidungsfähigkeit (5) sowie konkurrierende Akteursinteressen im Kontext der Stadtentwicklung (6).

- Der Zielkonflikt zwischen **Bestandserhalt und städtebaulicher Neuordnung** (1) zeigte sich vor allem in der Frage, welche Rolle das bestehende Juridicum innerhalb der Gesamtentwicklung des Kulturcampus einnehmen kann. Das Gremium bekräftigte, dass sehr hohe und teilweise konfligierende Ansprüche an das Grundstück bestehen. In diesem Zusammenhang stellte sich die Frage, wie die Flächenbedarfe der verschiedenen Akteur:innen auf dem Baufeld der HfMDK und des Juridicums entstehen und ob die bestehende Hochhausscheibe bei einer Einbindung in einen Gesamtbaukörper die passende städtebauliche Setzung darstellt. Zugleich wurde deutlich, dass die Entwicklung des Juridicums nicht unabhängig von der Gesamtentwicklung des Kulturcampus betrachtet werden kann. Im Expert:innengremium zeichnete sich als Konsens ab, dass die Planung der HfMDK auf die Planung des Juridicums zu reagieren hat und nicht umgekehrt, sofern der Umbau des Juridicums oder ein Neubau früher realisiert wird.

- Eng damit verbunden ist der **Zielkonflikt zwischen Ressourcenschonung und funktionalen beziehungsweise programmatischen Anforderungen** (2). Das Gremium versteht den Bestand nicht nur als bauliche Ressource, sondern auch als Struktur mit eigenen räumlichen, technischen und programmatischen Voraussetzungen. Klärungsbedarf besteht in diesem Zusammenhang bei der Frage, inwiefern das Bestandsgebäude die zukünftigen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich einer konventionellen Wohnnutzung tatsächlich aufnehmen kann.

- Besonders sichtbar wurde der **Zielkonflikt zur Verteilungsfrage zwischen dem Wohnungsbauziel, dem studentischen Wohnen, öffentlichen Nutzungen und der kulturellen Programmatik** (3). Im Stakeholder-Panel wurde das Juridicum unter anderem als mögliches „Pioniergebäude des Umbaus“ beschrieben, verbunden mit der Vorstellung einer Mischnutzung und studentischem Wohnen. Zugleich arbeitete das Gremium heraus, dass die Frage der Nutzung unmittelbar mit Fragen der Leistbarkeit, der Trägerschaft und der politischen Zielsetzung verbunden ist. Entscheidend ist daher, welche Wohnformen, welche Mietniveaus und welche öffentlichen oder kulturellen Nutzungen an diesem Ort möglich wären.

- Ein weiterer Zielkonflikt betrifft das **Verhältnis von kurzfristiger Realisierbarkeit und langfristiger Anpassungsfähigkeit** (4). Das Gremium betonte, dass das bestehende Gebäude den Takt für die weitere Entwicklung des Campus vorgibt, sofern es zeitlich früher umgebaut oder neu entwickelt wird als andere Bausteine auf dem Areal. Damit stellt sich die Frage, in welcher Form kurzfristig verfügbare Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Mobilisierung von Leerstand, Teilabriss, Entfernung der Fassade vor einer genauen Prüfung der Wiederverwendbarkeit einzelner Elemente) genutzt werden können, ohne langfristige Anpassungsfähigkeit, Nutzungsneutralität und städtebauliche Qualität einzuschränken.

- Der **Zielkonflikt zwischen Beteiligung und Entscheidungsfähigkeit** (5) wurde insbesondere an der Frage sichtbar, ob über Erhalt oder Abriss des Juridicums isoliert entschieden werden kann. Das Gremium hielt es für klärungsbedürftig, inwiefern die Forderungen der unterschiedlichen Stakeholder und Initiativen Einfluss auf den weiteren Entscheidungsprozess nehmen sollen. Einerseits besteht die Gefahr, dass der Fokus angesichts der kontrovers geführten Gesamtthematik verloren geht. Andererseits könnte eine isolierte Betrachtung des Juridicums dem Vorwurf nicht entgehen, wesentliche soziokulturelle und städtebauliche Aspekte unberücksichtigt zu lassen und nur punktuell zu reagieren.

- Schließlich durchzieht der immanente **Zielkonflikt konkurrierender Akteursinteressen im Kontext der Stadtentwicklung** (6) den gesamten Prozess. Das Juridicum ist nicht nur ein einzelnes Gebäude, sondern Teil eines größeren Entwicklungszusammenhangs, in dem Interessen von Stadtteil, Stadt und Land und damit Hochschulbedarfe, kulturelle Nutzungen, Wohnungsbauziele und gemeinwohlorientierte Ansprüche aufeinandertreffen.



11

Zu klärende Sachverhalte

11 Zu klärende Sachverhalte

Im Verlauf der Diskussion formulierte das Expert:innengremium mehrere Fragen, die für den weiteren Umgang mit dem Juridicum wesentlich sind, im Rahmen des Zukunftslabors jedoch nicht abschließend beantwortet werden konnten. Sie betreffen sowohl die grundsätzliche Entwicklung des Kulturcampus als auch konkrete planungsrechtliche, programmatische und wirtschaftliche Voraussetzungen für den weiteren Prozess.

Gesamtheitliche Quartiersbetrachtung und Rolle des Juridicums

Unter der Prämisse des Bestandserhalts müsste aus Sicht des Gremiums das Verhältnis von Wohnen und Kultur über die gesamte Fläche des Kulturcampus evaluiert werden. Damit verbunden ist die Frage, welche Nutzungen das Juridicum innerhalb dieses Gefüges übernehmen kann. Zentral ist aus Sicht der Expert:innen die Definition und sozioökonomische Wertbeschreibung des „Talents“ des Juridicums: Was kann dieses Haus speziell, welche Nutzungen, räumlichen Qualitäten oder programmatischen Möglichkeiten eröffnet es, und was ginge verloren, wenn es abgerissen würde? Hierzu gehört auch die Klärung möglicher Fördermittel im Hinblick auf einen Bestandserhalt und die damit verbundenen Nutzungen.

Zeitliche Verfügbarkeit

Zudem wurden die möglichen Zeit- und Kostenvorteile eines Entwicklungsszenarios mit Bestandserhalt thematisiert: Durch den Wegzug der Universität sowie die parallelen Entwicklungen von HfMDK und Frankfurt LAB könnte das Juridicum vergleichsweise kurzfristig für einen Umbau verfügbar sein. Zu prüfen wäre daher, ob ein Bestandserhalt nicht nur aus ökologischer, sondern auch aus prozessualer und wirtschaftlicher Perspektive Vorteile bietet.

Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundstückszuschnitte

Ebenso ist zu klären, ob bei entsprechender Begründung eine Modifizierung der Grundstückszuschnitte möglich wäre, um eine passendere Verteilung der Nutzungen auf dem Campusareal zu erreichen. Aus Sicht des Gremiums ist daher verbindlich zu klären, welche Handlungsspielräume hier tatsächlich bestehen und ob sie zu einer Optimierung der unterschiedlichen Nutzungen auf dem Areal beitragen können. Diese Klärung sollte Bestandteil der Grundlagen für die folgenden Verfahren werden

Tatsächliche Flächenbedarfe von HfMDK und Frankfurt LAB

Mit dem Ziel, Synergien zwischen HfMDK, Frankfurt LAB sowie den auf dem Baufeld des Juridicums geplanten Nutzungen Wohnen und Gewerbe zu erzeugen, weist das Gremium darauf hin, dass für die jeweiligen Gebäudekomplexe Entwürfe inklusive Raumprogramme erstellt werden sollten. Der tatsächliche Flächenbedarf sollte durch einen Entwurf konkretisiert werden.

Wohnformen

Vor dem Hintergrund, dass mindestens 30 Prozent geförderter Wohnungsbau sowie 15 Prozent für gemeinschaftliches Wohnen auf dem Gesamtareal vorgesehen sind, ist zu klären, welche Wohnformen im Bestand oder Neubau unter realistischen wirtschaftlichen Bedingungen darstellbar sind. Aus Sicht des Gremiums kommen dabei unterschiedliche Wohnformen und Trägermodelle in Betracht: frei finanzierter Wohnungsbau, geförderter Wohnungsbau, studentisches Wohnen, geförderte oder frei finanzierte Sonderformen sowie Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten. Wünschenswert wäre, diese Nutzungen nicht nur qualitativ zu benennen, sondern auch quantitativ – etwa in Prozent – zu hinterlegen und mit der ABG Frankfurt Holding als Eigentümerin und Entwicklerin der Maßnahme abzustimmen.



12 Schlussfolgerungen

12.1 Transparenz und Struktur für komplexe Planungsverfahren

Das Zukunftslabor Juridicum hat dazu beigetragen, die komplexe Ausgangslage rund um den zukünftigen Umgang mit dem Gebäude aufzuzeigen. Im Prozess wurde deutlich, welche räumlichen, baulichen und programmatischen Potenziale das Juridicum besitzt. Zusätzlich konnten konkrete Verfahrensschritte für das weitere Vorgehen entworfen und formuliert werden. Damit wurde eine Grundlage geschaffen, um die Diskussion nicht länger nur entlang von Positionen für oder gegen den Erhalt zu führen, sondern stärker an konkreten Anforderungen, Abhängigkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten auszurichten.

Ein zentrales Ergebnis besteht darin, dass unterschiedliche Wissensstände, Erwartungen und Interessen der beteiligten Akteur:innen sichtbar und miteinander in Beziehung gesetzt wurden. Dazu gehörten Fragen nach der Leistungsfähigkeit des Bestands, nach möglichen Nutzungen, nach ökologischen und ökonomischen Folgen verschiedener Szenarien sowie nach der Einbindung des Gebäudes in den städtebaulichen und funktionalen Kontext des Kulturcampus. Insbesondere wurde erkennbar, dass das Juridicum nicht isoliert betrachtet werden kann. Seine Zukunft hängt eng mit der Organisation des Baugrundstücks, den angrenzenden Einrichtungen und den Wechselwirkungen mit Frankfurt LAB, HfMDK und weiteren Akteur:innen zusammen.

Das Zukunftslabor hat außerdem dazu beigetragen, zentrale Widersprüche und Abhängigkeiten offenzulegen. Denn Wohnraumschaffung, kulturelle Nutzung, Bestandserhalt, Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und städtebauliche Neuordnung lassen sich nicht unabhängig voneinander bewerten. Gemeinwohlorientierung entsteht in diesem Zusammenhang nicht automatisch, sondern durch Kriterien, transparente Abwägung und die nachvollziehbare Benennung von Zielkonflikten. Der Prozess hat diese Zielkonflikte nicht abschließend auflösen können, aber sichtbar, diskutierbar und für die weitere politische und planerische Entscheidungsfindung bearbeitbar gemacht.

Ebenso wurde deutlich, dass Wirtschaftlichkeit kein neutraler Wert ist. Sie hängt von Annahmen, Zeithorizonten, Bewertungsmodellen und Nutzungsentscheidungen ab. Ob Bestandserhalt und Umbau oder ein Neubau wirtschaftlich erscheint, lässt sich daher nicht allein über kurzfristige Kostenannahmen beurteilen. Vielmehr ist entscheidend, welche Werte in die Betrachtung einbezogen werden. Dazu gehören graue Energie, Ressourcenschonung, vorhandenes Bau-

volumen, die Methodik bei der Kalkulation von Boden- und Baupreisen, langfristige Anpassungsfähigkeit, Bezahlbarkeit, Betriebskosten, Gemeinwohlwert und städtebauliche Qualität.

Aus den ursprünglich vier Entwicklungsszenarien wurde im Verlauf des Prozesses eine konzentriertere Bearbeitungsperspektive, verbunden mit einer Verdichtung auf zwei Szenarien, entwickelt. Für die weitere Betrachtung standen nicht mehr vier gleichrangige Szenarien nebeneinander. Vielmehr wurden jene Ansätze zurückgestellt, die weder die Potenziale des Bestands konsequent nutzen noch die planerische Freiheit eines Neubaus eröffnen. **Im Ergebnis rückten zwei Entwicklungsrichtungen in den Vordergrund: ein Weiterbauen am Bestand mit Mischnutzung und ein Neubau, der ebenfalls hohe Anforderungen an Nutzungsmischung, Nachhaltigkeit, Anpassungsfähigkeit und städtebauliche Qualität erfüllen muss.**

Das Verfahren konnte die Debatte ordnen, offene Fragen benennen, konsensfähige Erkenntnisse formulieren und einen anschlussfähigen Folgeprozess umreißen. Es hat gezeigt, welche Informationen für eine politische und fachliche Entscheidung noch fehlen und wie diese im nächsten Schritt erarbeitet werden können. Der Beitrag des Zukunftslabors liegt damit in seiner strukturierenden Funktion: Es macht Entscheidungsbedingungen sichtbar, qualifiziert weiterzuverfolgende Szenarien und schafft die Voraussetzung dafür, die Betrachtung des Juridicums im Kontext des Kulturcampus fundiert weiterzuführen.

12.2 Übertragbarkeit des Verfahrens auf zukünftige Projekte

Das Zukunftslabor Juridicum kann über den konkreten Fall hinaus als Blaupause für gemeinwohlorientierte und nachhaltige Projektentwicklung im Bestand verstanden werden. Übertragbar ist dabei jedoch nicht ein festes Schema, das unabhängig vom jeweiligen Ort Anwendung finden kann. Vielmehr ist die Logik des Prozesses adaptierbar: Komplexe Bestands- und Transformationsfragen reduziert das Verfahren nicht auf eine Entscheidung zwischen Erhalt und Abriss, sondern überführt sie durch gemeinsame Wissens- und Kriterienbildung, Benennung von Zielkonflikten und Formulierung von Folgeinstrumenten in einen bearbeitbaren Rahmen.

(1) Am Beginn eines solchen Prozesses steht die **Klärung von Ausgangslage und Gemeinwohlauftrag**. Zu bestimmen ist, warum ein Verfahren erforderlich ist, welche städtischen Aufgaben mit dem Gebäude oder Grundstück verbunden sind und welche öffentlichen Interessen berührt werden. Beim Juridicum betraf dies Fragen von Klimaverantwortung, Bodenpolitik, Wohnraumversorgung, Kultur, Bildung, öffentlicher Infrastruktur und Baukultur. In anderen Kontexten wäre entsprechend zu klären, welche gemeinwohlorientierten Ziele den Rahmen des Verfahrens bilden.

(2) Ein zweiter Prozessparameter ist die **Sichtbarmachung der Akteurskonstellation und der jeweiligen Mandate**. Stadt, Eigentümer:innen, Nutzer:innen, Verwaltung, Politik, Initiativen, Fachöffentlichkeit und Nachbarschaft handeln nicht aus derselben Position heraus. Ihre Erwartungen, Verantwortlichkeiten und Handlungsspielräume müssen offengelegt werden, damit Zielkonflikte nicht verdeckt, sondern verhandelbar werden. Dazu gehört auch die Klärung, wer welche Entscheidungen treffen kann, wer fachlich berät, wer betroffen ist und wer im weiteren Prozess verbindlich eingebunden werden muss.

(3) Drittens braucht ein gemeinwohlorientiertes Verfahren **eine gemeinsame Informationsgrundlage**. Dazu gehören technische Gutachten, Planungsunterlagen, Bauakten, Entwurfsstudien, bestehende Nutzungskonzepte, planungsrechtliche Vorgaben, ökologische und wirtschaftliche Grundlagen, Kenntnisse über den städtebaulichen und funktionalen Kontext und das Wissen der beteiligten Stakeholder. Entscheidend ist nicht nur, Informationen zu sammeln, sondern ihre Aussagekraft, Lücken und Annahmen transparent zu machen. Erst auf dieser Grundlage kann beurteilt werden, welche Fragen bereits ausreichend geklärt sind und welche im weiteren Verfahren bearbeitet werden müssen.

(4) Viertens müssen **Zielkonflikte explizit benannt werden**. Diese bilden nicht Störungen des Verfahrens, sondern sind sein eigentlicher Gegenstand. Eine Blaupause für vergleichbare Prozesse muss deshalb Formate enthalten, in denen solche Spannungsverhältnisse sichtbar, diskutierbar und bewertbar werden.

(5) Fünftens ist **Wirtschaftlichkeit von kontextabhängigen Annahmen geprägt**. Diese müssen ausformuliert und explizit diskutiert werden. Kosten, Flächeneffizienz, Bezahlbarkeit und Entwicklungszeiträume sind abhängig von Bewertungsmodellen, Nutzungsvorgaben, Trägerschaften und Zeithorizonten. In vergleichbaren Prozessen sollte daher offengelegt werden, mit welchen Annahmen gerechnet wird, welche Folgekosten betrachtet und welche gemeinwohlorientierten Werte und Nachhaltigkeitskriterien in die wirtschaftliche Bewertung einbezogen werden.

(6) Sechstens muss die **Formulierung von Szenarien offen beginnen, im Prozess aber qualifiziert und begrenzt werden**. Ausgangsszenarien können helfen, die Diskussion zu strukturieren. Sie dürfen jedoch nicht so starr gesetzt werden, dass sie den offenen Charakter des Verfahrens einschränken. Ziel ist eine schrittweise Verdichtung: nicht tragfähige Ansätze werden ausgeschieden oder zurückgestellt, tragfähige Entwicklungsrichtungen werden präzisiert und mit konkreten Anforderungen hinterlegt. Über den Stand des Verfahrens ist die Öffentlichkeit regelmäßig zu informieren.

(7) Siebtens braucht das Verfahren **Bewertungsdimensionen**. Diese sollten mindestens die Themenfelder Räumlicher und funktionaler Kontext, Nachhaltigkeit und Lebenszyklus sowie Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl umfassen. Daraus lassen sich übertragbare Kriterien wie Ressourcenschonung, Klimabilanz, Wiederverwendbarkeit, Nutzbarkeit, Nutzungsmischung, Bezahlbarkeit, städtebauliche Einbindung, Aufenthaltsqualität, Adressbildung, Durchlässigkeit, langfristige Anpassungsfähigkeit, Modellcharakter und Innovationspotenzial ableiten.

(8) Achtens sollte am Ende **keine bloße Empfehlung stehen, sondern ein verbindliches Folgeverfahren und eine Priorisierung von Maßnahmen**. Politische Entscheidungen können erst dann getroffen werden, wenn die erforderlichen fachlichen Grundlagen, Kriterien und Mindestanforderungen ausreichend definiert sind.

Prozessparameter für vergleichbare Fragestellungen:

- Gemeinwohlauftrag und Entscheidungsanlass klären (1)
- Akteur:innen, Mandate und Verantwortlichkeiten sichtbar machen (2)
- Eine gemeinsame Informationsgrundlage herstellen, die planungsrechtliche, technische, programmatische und wirtschaftliche Grundlagen offenlegt (3)
- Zielkonflikte ausdrücklich benennen (4)
- Wirtschaftlichkeit als Annahmesystem mit Bezug zu Gemeinwohl und Nachhaltigkeit aufzeigen (5)
- Szenarien offen prüfen und im Prozess qualifizieren (6)
- Bewertungsdimensionen und Kriterien vor der Entscheidung definieren (7)
- Ein Folgeinstrument verbindlich bestimmen (8)

In diesem Sinn ist das Zukunftslabor kein Ersatz für formale Planungs- oder Wettbewerbsverfahren. Es ist ein vorgeschaltetes Klärungsinstrument. Seine Aufgabe besteht darin, komplexe Ausgangslagen so zu ordnen, dass nachfolgende Verfahren präzise, transparent und gemeinwohlorientiert gestaltet werden können.



13 Anhang

13.1 Glossar

Bauelement

Vorgefertigte Elemente (Türen, Fenster) in Öffnungen

Bauteil

Ein geometrisch oder funktionell zusammenhängender Bestandteil eines Bauwerks. Es kann aus mehreren Baustoffen oder mehreren Schichten bestehen, bildet eine konstruktive Einheit und erfüllt definierte Aufgaben wie tragen oder dämmen.

Gebäude

Gesamtheit verschiedener Funktionsbereiche (Tragwerk, Bauwerkshülle, Nutzungen), bestehend aus unterschiedlichen Konstruktionsarten.

Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung

Als gesamtgesellschaftliche Aufgabe befasst sich gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung mit kontinuierlichen Aushandlungsprozessen in einer auf Vielfalt, Teilhabe und Solidarität beruhenden koproduktiven Stadt und vermittelt zwischen kollektiven Bedarfen und individuellen Interessen. Die Initiative Nationale Stadtentwicklungspolitik nimmt die tendenzielle Unschärfe des Begriffs zum Ausgangspunkt für ihr Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

Graue Energie

Die in Bauwerken gebündelte graue Energie fasst die Gesamtmenge der für Bau, Herstellung und Transport aufgewendeten Energie zusammen. Die damit verbundenen Treibhausgasemissionen können im Rahmen einer Lebenszyklusanalyse (LCA) abgebildet werden.

Kompletterhalt (Weiterbauen am Bestand)

Mit einem Kompletterhalt ist hier gemeint, dass möglichst viele Elemente des bestehenden Gebäudes bei gleichzeitiger Umnutzung und baulicher Erweiterung sowie Anpassung an aktuelle Standards weiterverwendet werden. Das betrifft primär die Tragstruktur, kann aber auch andere Bereiche und Bauteile miteinbeziehen.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit oder nachhaltige Entwicklung bedeutet gemäß Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, die Bedürfnisse der Gegenwart so zu befriedigen, dass die Möglichkeiten zukünftiger Generationen nicht eingeschränkt werden. Dabei ist es wichtig, die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – wirtschaftlich effizient, sozial gerecht, ökologisch tragfähig – gleichberechtigt zu betrachten. Um die globalen Ressourcen langfristig zu erhalten, sollte Nachhaltigkeit die Grundlage aller politischen Entscheidungen sein.

Urban Mining Index (UMI)

Die Baubranche ist einer der größten Verbraucher von Ressourcen und erzeugt 50 Prozent des gesamten Abfallaufkommens (s. Fraunhofer Materials Ressourceneffizienz und Kreislaufwirtschaft im Bauwesen Diskussionspapier, 2024). Um kreislaufwirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen, werden die Veränderungsphasen betrachtet. In der konstruktiven Ausbildung der Bauteile sind die Schichten schadensfrei (sortenrein) voneinander zu trennen, um sie wiederzuverwenden oder wiederzuverwerten.

Weiterbauen am Bestand

Siehe Kompletterhalt

Wiederverwendung (Re-Use)

Weiternutzungsprozess, bei dem ausgebaute Bauteile oder Materialien ohne aufwendige stoffliche Umwandlung erneut in ihrer ursprünglichen Form und Funktion verbaut werden.

Wiederverwertung (Recycling)

Bei der Aufbereitung von Bauabfällen zu neuen Rohstoffen verliert das Ausgangsmaterial seine ursprüngliche Form und Funktion. Abfallmaterialien werden zerkleinert, sortiert und als sogenannte Sekundärrohstoffe (z.B. Recycling-Beton) wieder in den Wirtschaftskreislauf zurückgeführt.

13.2 Expert:innen

Verena Brehm

Verena Brehm ist Architektin und Gründerin des Büros CITYFÖRSTER architecture + urbanism, Hannover/Rotterdam. Seit 2022 ist sie Professorin an der Universität Kassel und leitet das Fachgebiet Entwerfen im städtebaulichen Kontext. Ihr Arbeitsfeld sind urbane Transformationsprozesse, u.a. Gemeinwohl- und Suffizienz-orientierte Quartiersentwicklung, zirkuläres Bauen und gemeinschaftliches Wohnen. Sie studierte Architektur und Städtebau in Hannover, Berlin und Kopenhagen (Promotion Leibniz Universität Hannover / TU Berlin).

www.cityfoerster.net

Gabu Heindl

Gabu Heindl ist promovierte Professorin und Leiterin des Fachgebiets für Bauwirtschaft und Projektentwicklung | ARCHITEKTUR STADT ÖKONOMIE an der Universität Kassel sowie Architektin, Stadtplanerin und Wohnbau-Expertin in Wien. Zentrale Aufgaben ihres Büros GABU Heindl Architektur sind öffentliche Bauten, geförderter und zivilgesellschaftlicher Wohnbau sowie Umbau- und Leerstandsaktivierung. Diverse Publikationen und Bücher, u.a. Stadtkonflikte (2022) und Nonsolution (2024). 2013-2017 war sie Präsidentin der Österreichischen Gesellschaft für Architektur. Aktuell ist sie Mitglied u.a. von RC21 und ENHR, sowie in Beratungs-, Jury- und Expert:innengremien, u.a. dem Beratungsgremium zur Wohnpolitik im Wohnministerium in Wien.

www.gabuheindl.at

Thomas Meurer

Thomas Meurer ist Architekt und Stadtplaner in Frankfurt am Main. Studium der Architektur an der Technischen Universität Berlin und der Rheinisch-Westfälisch-Technischen Hochschule Aachen. Er ist Gesellschafter im international tätigen Planungs- und Architekturbüro MEURER Architektur + Stadtplanung mit Sitz in Frankfurt am Main, dessen Leistungsspektrum sich von Flächennutzungsplanung und Erstellung von Bebauungsplänen, der Hochbauplanung öffentlicher und privater Bauvorhaben sowie der Entwicklung nachhaltiger Gebäudekonzepte, bis hin zur baulichen Umsetzung vor Ort erstreckt. Seit 2002 ist Thomas Meurer Professor für das Fachgebiet „Entwerfen und Gebäudekunde“ am Fachbereich Bauwesen, Studiengang Architektur, an der Technischen Hochschule Mittelhessen in Gießen (THM).

www.meurer-architekten.com

Horst Peseke

Horst Peseke ist seit 1998 für Bollinger + Grohmann tätig. Seitdem plant er in unterschiedlichen nationalen und internationalen Projekten und Wettbewerben Tragwerke für Konstruktionen aus Stahl, Stahlbeton, Holz und Verbundbauweise. Den Schwerpunkt seiner Tätigkeit bildet der Umgang mit Bestandsbauten. Er hat an Planungen zum Erhalt von Denkmälern der 20er- und 50er-Jahre, wie der Großmarkthalle Frankfurt, dem Bundesrechnungshof Frankfurt und dem Philosophikum Frankfurt, mitgewirkt. Studium des Bauingenieurwesens an der Universität Gesamthochschule Kassel. Von 2010-2022 nahm er an der Universität Kassel im Fachbereich Architektur Lehrverpflichtungen in den Gebieten Konstruktive Grundlagen und Bauen im Bestand wahr. Seit 2023 wird an der Frankfurt University of Applied Sciences ein Seminar im Masterstudium zum Thema Bauen im Bestand im Bereich des Bauingenieurwesens von ihm gehalten.

www.bollinger-grohmann.com

Nicolas Schneider

Nicolas Schneider ist seit 2006 Mitglied des Vorstands bei der Lang & Cie. Real Estate AG mit Sitz in Frankfurt am Main. Nach seinem Abschluss als Diplom-Kaufmann an der Universität Leipzig war er als Berater bei Jones Lang LaSalle und als Projektleiter bei der OFB-Projektentwicklung tätig.

www.langundcie.de

Nicole Zahner

Nicole Zahner leitet das Tragwerksplanungs- und Architekturbüro StudioC in Berlin. Ihr Studium des Bauingenieurwesens mit den Vertiefungsrichtungen Konstruktion und Grundbau schloss Nicole Zahner 1993 an der ETH Zürich mit dem Diplom ab. Nach einer kurzen Tätigkeit bei einem mittelständischen Bauunternehmer in Berlin, leitete sie stellvertretend die Abteilung Brückenbau bei der Emch + Berger AG. Von 1998 bis 2003 war sie wissenschaftliche Mitarbeiterin für Tragwerksentwurf und Konstruktion an der Architekturfakultät der TU Berlin. In dieser Zeit begann sie selbstständig Tragwerke zu planen und gründete ihr eigenes Büro. Sie entwickelt Tragstrukturen für unterschiedlichste Werke, vom Garderobenhaken bis zum Hochhaus. Sie ist Mitinitiatorin der Ausstellung „Queens of Structure“.

www.studioc.de

13.3 Stakeholder

- Das Team des Zukunftslabors dankt allen Stakeholdern.
- ABG Frankfurt Holding GmbH
- Dezernat III für Planen, Wohnen und Personal
- Die Grünen im Römer
- Die Linke Fraktion im Römer
- FDP Fraktion im Römer
- Frankfurt LAB
- Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Forschung, Kunst und Kultur
- Hochschule für Musik und Darstellende Kunst (HfMDK)
- Initiative Zukunft Bockenheim e.V.
- Institut für Sozialforschung (IfS)
- Offenes Haus der Kulturen
- Ortsbeirat Bockenheim
- Senckenberg Gesellschaft für Naturforschung
- SPD Fraktion im Römer
- Vision 31
- Volt im Römer

13.4 Dank an

Das Team des Zukunftslabors dankt Stefan Nitzsche und dem Team der Goethe-Universität Frankfurt am Main am Campus Bockenheim, dem Kramer Archiv für Informationen zur Planungsgeschichte und dem Hinweis zur Rolle von Heinrich Nitschke bei der Planung des Juridicums, Dreyse Architekten, Julius Reinsberg, Dominik Diehl sowie den Kolleg:innen der Frankfurt UAS für die Unterstützung bei der Konzeption und Durchführung der Workshops.

13.5 Abkürzungsverzeichnis

AW bzw. AWF:	Außenwandfläche
BGI:	Baugrubeninhalt
BKI:	Baukosteninformationszentrum
DAF:	Dachfläche
DEF:	Deckenfläche
GRF:	Gründungsfläche
IWF:	Innenwandfläche
KG:	Kostengruppe lt. DIN 276
TRH:	Treppenhaus

13.6 Quellen

- Albert Speer + Partner. (2024). *Studie: Umnutzung zum Wohngebäude*.
https://www.stvv.frankfurt.de/parlisobj/B_231_2025_AN2_Umnutzung_Wohnen.pdf
- bauart Konstruktions GmbH & Co. KG. (2024). *Technische Bewertung des Bestandsrohbaus – Umnutzung zu Wohnungen*.
https://www.stvv.frankfurt.de/parlisobj/B_231_2025_AN1_technische_Bewertung.pdf
- BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, B. B. D. (with BKI). (2026). *BKI Baukosten Gebäude + Positionen Altbau 2026*. RM Rudolf Müller Medien GmbH & Co. KG.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Ed.). (2020). *Glossar gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungspolitik*.
https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/glossar-zur-gemeinwohlorientierten-stadtentwicklung.pdf?__blob=publicationFile&v=7
- Bundesministerium für Justiz (Ed.). (2012). *Kreislaufwirtschaftsgesetz: Mit Verordnungen*.
<https://www.gesetze-im-internet.de/kwrg/>
- Bundesministerium für Verkehr, Bau u. Stadtentwicklung. (2013). *Richtlinie für planungswettbewerbe RPW 2013: Fassung vom 31.01.2013* (Stand 31.01.2013).
- Bundesministerium der Justiz (Ed.). (2019). *Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)*.
<https://www.gesetze-im-internet.de/ksg/>
- Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung. (n.d.). *Nachhaltigkeitsdefinition*.
<https://www.bmz.de/de/service/lexikon/nachhaltigkeit-nachhaltige-entwicklung-14700>
- Dezernat IV – Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt am Main & Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main (Eds.). (2021). *Leitlinien zur Durchführung von Planungswettbewerben mit Teilnahme der Stadt*.
<https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=20873&psid=hjib4rl6egcvkag7t9cmi7cfl6>
- Dreyse Architekten. (n.d.). *Baumassenstudie Juridicum*.
- Fraunhofer-Verbund Werkstoffe, Bauteile – Materials (Ed.). (2024).

- Ressourceneffizienz und Kreislaufwirtschaft im Bauwesen – Diskussionspapier*.
https://www.materials.fraunhofer.de/content/dam/materials/dokumente/broschueren_prospekte/Diskussionspapier%20Ressourceneffizienz-Ressourceneffizienz-2024-11-Einzelseiten-150dpi.pdf
- Grüne, SPD, FDP, Volt. (2023). *Etat-Antrag E41*.
https://www.stvv.frankfurt.de/PARLISLINK/DDW?TEXT=Machbarkeitstudie+Umnutzung+des+Juridicums+auf+dem+Campus+Bockenheim&TEXT_O=beinhaltet+%28ungef%E4hr%29&FORMFLOB=DATUM&FORM_SO=Absteigend&?12?12
- Hebel, D. E., Heisel, F., & Webster, K. (2022). *Kreislaufgerechtes Bauen und Kreislaufwirtschaft*. Birkhäuser.
<https://doi.org/10.1515/9783035626346>
- Hebel, D. E., Wappner, L., Calavetta, V., Häberle, L., Hoffmann, P., Holtmann, P., Hoss, H., Lenz, D., & Schneemann, F. (Eds.). (2023). *Sortenrein Bauen: Methode, Material, Konstruktion (Erste Auflage)*. Detail Business Information GmbH.
- Offenes Haus der Kulturen. (2026). *Konzept Pioniernutzung für das Juridicum*.

Bauzeitliche Pläne, zur Verfügung gestellt von der Bauaufsicht Frankfurt am Main

- B-1963-496-5 „Errichtung eines Mehrzweckgebäudes mit Tiefgarage und Neubau eines Institutsgebäudes“
- B-1963-2035-5 „Errichtung einer Tiefgarage als veränderte Ausführung zum Bauantrag B 1963-496-5“
- B-1964-3630-5 „Nachtrag zum Antrag B 1963-496-5“
- B-1970-2915-5 „Umbau im ‚Juridicum- und Mehrzweckgebäude‘ (u.a. Erdgeschoss-Hallen, Verbindungstür, Treppenhausausgang und Schränke in den Fluren der Obergeschosse)“

Layout:
Elmar Lixenfeld, www.duodez.de

Satz und Gestaltung:
Marvin Ewald

Covergestaltung:
Celina Schmalz

Gestaltung Zukunftslabor Juridicum:
Julian Glunde

Korrekturat:
Petra Ralle

Druck:
D.O.G. Lokay GmbH & Co. KG

Bildnachweis
Cover: Ben Kuhlmann
Seite 6, 12, 16, 20, 32, 33, 34, 40, 66, 88, 92, 96,
100, 106: Ben Kuhlmann
Seite 52: Frankfurt UAS
Grafiken Seite 46, 48, 55, 56, 58, 60, 62, 64, 72,
73: Marvin Ewald
Grafik Seite 78: Bollinger + Grohmann

Das Copyright für die Texte liegt bei den
Autor:innen.
Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den
Fotograf:innen/Inhaber:innen der Bildrechte.
Alle Rechte vorbehalten.

© 2026
Frankfurt University
of Applied Sciences

**Team Zukunftslabor Juridicum
an der Frankfurt UAS**

Julian Glunde
Ruth Schlögl
Dr.-Ing. Stefan Staehle
Lukas Vejnik

Herausgeber:

Frankfurt University
of Applied Sciences
www.frankfurt-university.de/zukunftslabor
zukunftslaborjuridicum@fra-uas.de

Im Auftrag des Dezernats III Planen, Wohnen
und Personal der Stadt Frankfurt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

Autor:innen:

Für die Frankfurt UAS:
Dr.-Ing. Stefan Staehle
Lukas Vejnik
Ruth Schlögl

Für das Expert:innengremium:
Verena Brehm, Professorin an der Universität
Kassel und Partnerin von CITYFÖRSTER
Gabu Heindl, Professorin an der Universität Kas-
sel und Leiterin von GABU Heindl Architecture
Thomas Meurer, Professor an der Technischen
Hochschule Mittelhessen + Meurer Architekten
Horst Peseke von Bollinger + Grohmann Inge-
nieure
Nicolas Schneider, Vorstand der Lang & Cie.
Real Estate AG
Nicole Zahner von StudioC, Berlin