

Pressemitteilung



DomRömer

Frankfurt am Main, 28. Januar 2014

DomRömer-Projekt: Politische Entscheidung über optionale Rekonstruktionen steht an

Neubauten anstelle der bisher geplanten sieben optionalen Rekonstruktionen in der neuen Altstadt wären rund eine Million Euro teurer als die bisherige Planung. Außerdem würde das Gesamtprojekt Ende und nicht Anfang 2017 fertig. Dies geht aus einem am Montag im Sonderausschuss Dom-Römer von der DomRömer GmbH vorgelegten Kostenvergleich hervor.

Am 6. September 2007 hatten die Stadtverordneten beschlossen, mehr als acht Rekonstruktionen nur dann zuzulassen, wenn diese von Privatpersonen finanziert würden. Für die Gebäude Markt 13, 15, 20, 22, 24, 26 und 28 fanden sich private Investoren. Die damals bekannten Schätzwerte, die als vorläufige Kaufpreise benannt wurden, reichen für den Bau allerdings nicht aus.

Wie Michael Guntersdorf, Geschäftsführer der DomRömer GmbH, erläuterte, läge die Differenz aus den tatsächlichen Erstellungskosten und den zu erwartenden Verkaufserlösen bei den sieben optionalen Rekonstruktionen bei rund 7,5 Millionen Euro. Ein Wechsel zu Neubauten bringe aber keinen Kostenvorteil. Im Gegenteil: Wegen aufwändiger Planungsänderungen und Zeitverschiebungen rechnet Guntersdorf beim Bau von Neubauten mit einer Differenz zwischen Erstellungskosten und den zu erwartenden Verkaufserlösen von rund 8,5 Millionen Euro und das Projekt würde neun Monate später fertig.

Entscheidung über „Optionale“ ist bis März nötig

„Die Gegenüberstellung aller zum jetzigen Zeitpunkt erkennbaren Kosten und Erlöse lassen den Schluss zu, dass es wirtschaftlicher ist, die optionalen Rekonstruktionen wie geplant umzusetzen“, erläuterte Guntersdorf. Um den aktualisierten Terminplan und den Fertigstellungstermin im 1. Quartal 2017 einhalten zu können, werde bis spätestens März 2014 eine politische Entscheidung zu den optionalen Rekonstruktionen benötigt, so Guntersdorf weiter.



DomRömer

Dass die Baukosten für die optionalen Rekonstruktionen höher ausfallen als ursprünglich kalkuliert, habe unterschiedliche Gründe. So hätten in Vorbereitung auf einen möglichen Verkauf 2011 sehr kurzfristig Planungen für die Gebäude erstellt werden müssen. Auf Basis von „Testentwürfen“ seien dann zu einem sehr frühen Zeitpunkt anhand der Kostenschätzungen Kaufpreise definiert worden. Die Abstimmungsprozesse über nachbarschaftliche Fragestellungen, Brand- und Schallschutz, Energieeffizienz, Qualität sowie der Rekonstruktionstiefe haben sich als äußerst komplex erwiesen, erläuterte Guntersdorf. Auf Grund des frühen Zeitpunktes konnten bei den Kaufpreisen weder die hohen gestalterischen und baukonstruktiven Anforderungen, noch die zu diesem Zeitpunkt unbekanntem überdurchschnittlich hohen Nebenkosten berücksichtigt werden.

Bürgermeister und Planungsdezernent Olaf Cunitz empfahl den Ausschussmitgliedern, alle optionalen Rekonstruktionen realisieren zu lassen, um dem Anspruch des Gesamtprojekts Altstadt als einem „wichtigen Beitrag zur Erinnerungskultur“ gerecht zu werden. „Wir sollten alles daran setzen, die Gebäude wie geplant zu rekonstruieren, um diesen so wichtigen Kern der Frankfurter Altstadt so umfassend wie möglich in seiner ursprünglichen Form wieder entstehen zu lassen“, sagte Cunitz im Rahmen des Sonderausschusses. „Dieses Projekt hat eine deutschlandweite Bedeutung“, erklärte der Bürgermeister.

Differenzierte Betrachtung der Kostenentwicklung

In der öffentlichen Diskussion der vergangenen Monate seien, so DomRömer-Geschäftsführer Guntersdorf, die Kosten für das Altstadtprojekt und die Kosten für zusätzliche Aufgaben häufig nicht getrennt worden. Dies sei jedoch zwingend notwendig, wenn ein klares Bild des Bauvorhabens gezeichnet werden solle. Das eigentliche Dom-Römer-Projekt umfasst:

- Abriss des ehemaligen Technischen Rathauses,
- Abriss und Neubau der Tiefgarage im nördlichen Bereich,
- Herstellung der Gründungsebene,
- Bebauung des DomRömer-Areals,
- Stadthaus,
- Erschließung (Leitungsverlegungen),
- Neugestaltung des Schirnplateaus.

Die Sanierung der Tiefgarage im südlichen Bereich einschließlich der technischen Erneuerung der Ostzeile kam als Sonderprojekt nachträglich hinzu. Insgesamt rechnet die DomRömer GmbH mit Kosten des Projektes in Höhe von 169,4 Millionen Euro und Erlösen durch die Vermarktung von rund 69 Millionen Euro. Abzüglich der Erlöse betragen die Kosten des Gesamtprojekts inklusive des Stadthauses für die Stadt Frankfurt am Main damit rund 100 Millionen Euro. Die Kosten für die Sanierung der Tiefgarage und damit verbundener zusätzlicher Leistungen liegen bei 18,7 Millionen Euro.



DomRömer

Zu beachten ist auch, dass sich der Leistungsumfang des Projektes stetig erweitert hat:

- Ursprünglich 34 Häuser, jetzt 35,
- ursprünglich sechs Rekonstruktionen, jetzt 15,
- mehr Flächen durch Änderungen der Gebäudevolumen (u. a. durch mehrstöckige Überbauung der Höfe und zusätzliche Geschosse),
- Änderung der Gebäudeklasse von 4 auf 5 (laut Hessischer Bauordnung) wegen Anpassung der Gebäudehöhen (dadurch höhere Anforderungen an den Brandschutz),
- höhere Qualitätsanforderungen an die Rekonstruktionen,
- Anforderungen aus dem Spolienkonzept,
- Volumen- und Qualitätssteigerung „Goldene Waage“,
- Umschichtung Außenanlagen aus anderen Teilprojekten,
- Erhöhung Nebenkosten von 20 auf 35 Prozent wegen der außergewöhnlichen Komplexität (z.B. Wettbewerbe, Farbkonzept, Voruntersuchungen, Masterplan, Fachplaner, Doppelbeauftragung Markt 13 usw.).

Projektschritte ab 2014

Wie Michael Guntersdorf weiter erläuterte, liegen die Bauarbeiten im Plan. Das milde Klima habe den Baufortschritt begünstigt. Für die derzeit ausgesetzten Ausschreibungen aufgrund der öffentlichen Diskussion um die optionalen Rekonstruktionen ist eine Verlängerung der Bauzeit allerdings notwendig.

Derzeit geplanter Termin der Fertigstellung des Gesamtprojektes ist Frühjahr 2017. Im ersten Quartal des Jahres 2014 rechnet die DomRömer GmbH mit der Baugenehmigung für alle 35 Altstadt Häuser und der Entscheidung der Stadt über die Zahl der optionalen Rekonstruktionen. Im März soll die Vermarktung beginnen. Im Herbst 2014 sollen die Bauarbeiten an der künftigen Südseite des Krönungsweges starten.

Pressekontakt:

Detlef Hans Franke, FuP Kommunikations-Management GmbH,
Tel.: 069 / 95 43 16 0, Mobil: 0171 / 41 42 811, Fax: 069 / 95 43 16 25,
eMail: detlef.franke@fup-kommunikation.de