

Je Woche

14. Jahrgang

ISSN 1862 – 1996



# Kulturrexpress

Unabhängiges Magazin



**Ausgabe 28**

vom 08. - 14. Juli 2018

## Inhalt

- Richard Oelze „Archaisches Fragment“ (1935)
- Kostenplanung in Zeiten von Baupreissteigerungen
- Drei themenrelevante Ausstellungen im DAM
- CA Immo verkauft Anteile am Tower 185 in Frankfurt an Deka
- Neues Gesicht für Frankfurts Altstadt

**Zeitschrift für Kunst, Kultur, Philosophie, Wissenschaft, Wirtschaft und Industrie**  
Kulturexpress verpflichtet sich unabhängig über wirtschaftliche, politische und kulturelle Ereignisse zu berichten. Kulturexpress ist deshalb ein unabhängiges Magazin, das sich mit Themen zwischen den Welten aus Wirtschaft und Kultur aber auch aus anderen Bereichen auseinandersetzt. Das Magazin bemüht sich darin um eine aktive und aktuelle Berichterstattung, lehnt jedoch gleichzeitig jeden Anspruch auf Vollständigkeit ab.

### Impressum

Herausgeber Rolf E. Maass  
Postfach 90 06 08  
60446 Frankfurt am Main  
mobil +49 (0)179 8767690  
Voice-Mail +49 (0)3221 134725

[www.kulturexpress.de](http://www.kulturexpress.de)  
[www.kulturexpress.info](http://www.kulturexpress.info)  
[www.svenska.kulturexpress.info](http://www.svenska.kulturexpress.info)  
Kulturexpress in gedruckter Form  
erscheint wöchentlich

Finanzamt IV Frankfurt a/M  
St-Nr.: 148404880  
USt-idNr.: 54 036 108 722  
[redaktion@kulturexpress.de](mailto:redaktion@kulturexpress.de)

# Richard Oelze „Archaisches Fragment“ (1935)

Meldung: Städel Museum

Das gemeinsam vom Städel-Museum und dem Städelschen Museums Verein erworbene Gemälde ist ab sofort in der ständigen Sammlung des Museums zu sehen. Kapitaler Ankauf erfolgte mit Unterstützung der Kulturstiftung der Länder sowie einem Zuschuss der Kurt und Marga Möllgard Stiftung.



Richard Oelze (1900–1980), Archaisches Fragment, 1935, Öl auf Leinwand, 98 x 130 cm

Das Städel Museum freut sich über seinen kapitalen Neuzugang für seine Sammlung. Der Bestand der Surrealisten des Frankfurter Museums wird durch ein

Hauptwerk des deutschen Surrealisten Richard Oelze (1900–1980) verstärkt.

Der Städtelsche Museums-Verein und das Städel Museum konnten mit großzügiger Unterstützung der Kulturstiftung der Länder sowie einem Zuschuss der Kurt und Marga Möllgaard-Stiftung das Gemälde *Archaisches Fragment* (1935) aus Privatbesitz erwerben. Das lange Zeit als verschollen gegoltene Werk ist eine von nur drei großformatigen Arbeiten aus Oelzes wichtigster Schaffensphase in Paris – die beiden anderen Werke, *Erwartung* (1935–36) sowie *Tägliche Drangsale* (1934) befinden sich im Museum of Modern Art in New York und in der Kunstsammlung NRW in Düsseldorf. Nach sorgsamem Konservierungs- und Restaurierungsmaßnahmen ist das *Archaische Fragment* ab sofort in einer eigens eingerichteten Kabinettpräsentation in der Sammlung *Kunst der Moderne* des Städel Museums zu sehen.

„Richard Oelze hat in seinem Leben nur extrem wenige Großformate gemalt. Umso mehr freut es uns, dass wir – gemeinsam mit dem Städtelschen Museums-Verein und mit großzügiger Unterstützung der Kulturstiftung der Länder – die Gelegenheit ergreifen konnten, eines dieser Hauptwerke des deutschen Surrealismus für unsere Sammlung zu gewinnen“, so Städel Direktor Dr. Philipp Demandt.

„Archaisches Fragment“ steht exemplarisch für die unverkennbare Bildsprache Richard Oelzes und strahlt nach seiner Restaurierung nun wieder in neuem Glanz. Das Gemälde ergänzt unseren eigenen Bestand der Surrealisten auf ideale Art und Weise“, freut sich Dr. Alexander Eiling, Sammlungsleiter *Kunst der Moderne* im Städel Museum.

In seinen Pariser Jahren pflegte Richard Oelze Kontakte zu den Hauptvertretern der surrealistischen Bewegung, darunter André Breton, Max Ernst, Yves Tanguy und Salvador Dalí, deren Ideen und Gestaltungsweisen deutliche Spuren in seinem Werk hinterließen. Die Künstler dieser Gruppe waren vor allem an Themen interessiert, die sich der menschlichen Logik widersetzten. Träume, Visionen und das Erkunden des Unterbewussten waren ihr zentrales Anliegen. In *Archaisches Fragment* mischen sich die fantastischen Motive der Surrealisten mit der präzisen Malweise der Neuen Sachlichkeit, die Oelze durch seine Dresdner Lehrer Otto Dix und Richard Müller kennen gelernt hatte. Obwohl äußerst detailliert gemalt, entzieht sich das Dargestellte einer abschließenden Deutung: Vor dem Hintergrund einer unwirklichen Landschaft schwebt ein animiert wirkendes Mischgebilde, in dem Anklänge an Pflanzen und Tiere mit menschlichen Körperformen verschmelzen. Vertrautes und Fremdartiges treffen aufeinander

und verbinden sich in der surrealistischen Logik zu einer beunruhigenden Landschaft des Inneren. Der Künstler spielt dabei auch mit erotischen Untertönen, erweckt Ängste und Begierden, die wie ein „archaisches Fragment“ in der menschlichen Psyche schlummern.

„Eine der Kernaufgaben eines lebendigen Museums ist der kontinuierliche Ausbau seiner Sammlung. Umso mehr freue ich mich, dass der Städtelsche Museums-Verein, als ältester und größter Mäzen des Hauses, mit dem Ankauf des Archaischen Fragments erneut dazu beitragen konnte, die Frankfurter Sammlung auf höchstem Niveau weiterzuentwickeln“, betont Sylvia von Metzler, Vorsitzende des Städtelschen Museums-Vereins.

„Richard Oelze ist neben Max Ernst der bedeutendste deutsche Vertreter des Surrealismus. Archaisches Fragment gehört zu seinen raren großformatigen Hauptwerken, das lange Zeit als verschollen galt. Ich freue mich, dass mit dieser Erwerbung die Surrealismus-Sammlung des Städel einen neuen herausragenden Mittelpunkt erhält“, kommentiert Prof. Dr. Markus Hilgert, Generalsekretär der Kulturstiftung der Länder.

## Restaurierung und Konservierung

Das in seiner Originalsubstanz vorzüglich erhaltene Gemälde wurde von Stephan Knobloch, dem Leiter der Gemälderestaurierung im Städel Museum, einer behutsamen Restaurierung und Konservierung unterzogen, die die Abnahme von Flickern auf der Rückseite, das Schließen von kleineren Leinwandrissen und die Abnahme zweier vergilbter Firnissschichten sowie älterer Retuschen beinhaltete. So konnte die Erscheinung des Gemäldes wieder seinem Originalzustand angenähert werden. Nicht nur das originale Kolorit ist wieder erkennbar, sondern auch die vom Künstler gewollte Perspektive der gesamten Bildkomposition. Ein in den 1920er- und 1930er-Jahren häufig verwendetes Rahmenprofil wurde für das Oelze-Gemälde passend kopiert und mit einer für die Zeit typischen Fassung versehen.

## Kabinettpräsentation

Innerhalb der Städtelschen Sammlung ergänzt Archaisches Fragment das bereits 1979 erworbene Oelze-Gemälde Gefährlicher Wunsch (1936). Die beiden Bilder stehen – gemeinsam mit drei weiteren Werken aus Privatbesitz – im Zentrum einer neu eingerichteten Kabinettpräsentation in der Sammlung Kunst der Moderne, die einen konzentrierten Blick auf das Werk Richard Oelzes und seine

innovative und eigenständige Position innerhalb der surrealistischen Bewegung ermöglicht. Die Präsentation läuft bis zum 21. Oktober 2018 in Kabinett 1.11.1 des Städel Gartenflügels. Im Anschluss an die Kabinettpräsentation wird das Werk Archaisches Fragment vom 1. November 2018 bis 3. Februar 2019 in der Schirn Kunsthalle Frankfurt zusammen mit rund 100 bedeutenden Arbeiten internationaler Künstlerinnen und Künstler in der Ausstellung „Wildnis“ zu sehen sein. Die umfassende Themenausstellung beleuchtet die vielfältigen Verbindungen von Wildnis und Kunst von 1900 bis zur Gegenwart.

## Kurzbiografie

Richard Oelze Richard Oelze wurde 1900 in Magdeburg geboren und studierte von 1921 bis 1925 am Bauhaus in Weimar. Zwischen 1926 und 1929 lebte er in Dresden, 1933 ging er nach Paris. Auch nach seinem Aufenthalt in Paris bis 1936 verfolgte Oelze künstlerische Ziele, die Parallelen mit der Bildwelt des Surrealismus aufweisen. 1940 wurde er zum Kriegsdienst einberufen und begann nach seiner Rückkehr fünf Jahre darauf nur zögerlich erneut mit dem Malen. Nach einer ersten Einzelausstellung 1950 in der moderne galerie in Köln wurden die 1950er-Jahre zu einer seiner produktivsten Werkphasen. Auf der Documenta II (1959) war er prominent vertreten. 1969 war er einer der drei Vertreter

Deutschlands auf der Biennale in Venedig. Zu seinen zahlreichen Auszeichnungen zählt auch der Max-Beckmann-Preis der Stadt Frankfurt am Main, den er 1978, zwei Jahre vor seinem Tod, entgegennahm. Die herausragende Bedeutung des Gemäldes Archaisches Fragment zeigt unter anderem dessen Ausstellungsgeschichte. Die 98 x 130 cm große Leinwand wurde Seite an Seite mit Arbeiten von Max Ernst, Salvador Dalí oder Man Ray auf zahlreichen bedeutenden internationalen Ausstellungen zum Surrealismus gezeigt – zum Beispiel bei der „International Surrealist Exhibition“ in den New Burlington Galleries in London 1936. In den 1930er- und 1940er-Jahren avancierte Oelze somit gerade durch dieses prominent gewordene Gemälde zu einem der bedeutendsten Vertreter des Surrealismus und wurde von wichtigen Kunsthistorikern und Händlern gefördert. Max Ernst gehörte zu Oelzes größten Bewunderern.

# Kostenplanung in Zeiten von Baupreis-Steigerungen

Meldung: BKI

In diesem Beitrag werden Ursachen für Preissteigerungen genannt und Empfehlungen für die Kostenplanung, und den Umgang mit Baukostendaten gegeben. Seit mehreren Jahren nimmt die Bautätigkeit in Deutschland wieder stetig zu. In der letzten Zeit ist in der Bauwirtschaft eine Dynamik zu beobachten, die als Überhitzung bezeichnet werden kann. Die Nachfrage nach Bauleistungen übersteigt die Kapazitäten der ausführenden Unternehmen. Der bei Ausschreibungen gewollte Preiswettbewerb fällt aus.

Bauherren, Architekten und Ingenieure nehmen bei Submissionen, soweit sie überhaupt Angebote erhalten, andauernde Baupreissteigerungen wahr. Das Aufstellen von Kostenermittlungen und die Prognose zu erwartender Preissteigerungen werden immer schwieriger. Im Folgenden werden Ursachen genannt und Empfehlungen für die Kostenplanung besonders im Umgang mit BKI-Baukostendaten gegeben.

## 1. Was geschieht zurzeit in der Bauwirtschaft?

Die allgemeine Konjunktur hatte in den vorangegangenen Jahren wenig Einfluss

auf die Bauwirtschaft. Der Anstieg der Preise für Bauleistungen war im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten geringer. Mehrere Veränderungen politischer und allgemeinwirtschaftlicher Art haben zu einer unerwarteten Entwicklung geführt, die zahlreiche Ursachen hat und sich voraussichtlich noch einige Zeit in der Bauwirtschaft niederschlägt.

Welche Ursachen und Bedingungen gehören dazu? Die folgenden Punkte sind ein Erklärungsversuch der Autoren. Wissenschaftliche Untersuchungen liegen im notwendigen Umfang nicht vor. Sie sind jedoch dringend erforderlich.

## Ursachen:

- Der Kapitalmarkt ist zunehmend Gegenstand der Politik, die Geldmenge vergrößert sich.
- Zinsen für Kredite, vor allem Baukredite sind so niedrig wie nie zuvor.
- Die Kapitalflucht ausländischer Investoren führt zum Erwerb von Immobilien in Deutschland, auch ohne eigenen Bedarf oder angemessene Renditeerwartungen (Betongold).
- Konjunkturprogramme zur energetischen Verbesserung von Bestands-

bauten haben in den letzten Jahren Kapazitäten der Bauwirtschaft gebunden und binden sie weiterhin.

- Konjunkturerwartungen lassen Investitionen in einem günstigen Licht erscheinen, besonders in Deutschland.

- Der Wohnungsbau wird nach vielen Jahren wieder für Investoren interessant, die Wohnfläche pro Einwohner steigt weiter.

- Vor allem junge Menschen ziehen aus beruflichen und persönlichen Gründen verstärkt in die Großstädte und wirtschaftsstarke Ballungszentren, z. B. Rhein-Main-Gebiet, München, Stuttgart, Köln, Hamburg und seit einigen Jahren Berlin.

- Die große Zahl von Flüchtlingen erfordert schnelle Lösungen der Unterbringung vor allem durch Neubauten.

Auswirkungen:

- Die Kapazitäten der Bauwirtschaft sind in der Vergangenheit stetig geschrumpft.

- Die Nachfrage nach Bauleistungen übertrifft die Leistungsfähigkeit der ausführenden Unternehmen inzwischen bei Weitem.

- Tarifabschlüsse im Baugewerbe verursachten eine Erhöhung der Lohnkosten, zum Beispiel um 5,7% im Jahr 2018.

- Der Markt für Bauleistungen ist aus dem Gleichgewicht gekommen.

- Vermehrt erhalten Auftraggeber auf Ausschreibungen nicht einmal ein einziges Angebot

- Infolgedessen stiegen die Preise überdurchschnittlich und teilweise nicht nachvollziehbar.

Der Markt für Bauleistungen ist zurzeit schwer einschätzbar. Mit der Fortschreibung bisheriger Preisindizes lässt sich dieses Phänomen nicht greifen. Es kommt hinzu, dass die benannten Ursachen regional unterschiedlich wirken. In einzelnen Zweigen der Bauwirtschaft, Regionen oder bei komplexen Bauvorhaben ist die Zahl der Angebote für einen Preiswettbewerb zu gering oder es geht kein Angebot ein.

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes kann diese Entwicklung nur bedingt abbilden. Grundlage der Statistik sind die Preise der Angebote von ausführenden Unternehmen, nicht die Preise der Bauverträge. Wurden vor einigen Jahren in der Privatwirtschaft spürbare Nachlässe im Rahmen von Vertragsverhandlungen vereinbart, so ist dies derzeit kaum möglich. Der Baukostenindex kann die ausbleibende Konkurrenzsituation und somit die teils zwingende Vergabe an hochpreisige Einzelangebote nicht berücksichtigen.

## 2. Nutzung von Kostendatenbanken

Die wenigsten Architekten können eigene Kostendatenbanken vorhalten, die aktuelle Angebotspreise und Preisentwicklungen am Markt darstellen. Dies liegt daran, dass die Anzahl notwendiger Projekte für einen statistisch fundierten Nachweis in fast allen Büros nicht vorhanden ist. Lediglich große oder spezialisierte Büros, welche sich ausschließlich in spezifischen Märkten bewegen, kennen aufgrund ihrer Präsenz die jeweiligen Anbieter und deren Preise so genau, dass sie sich fundiert auf ihre eigene Datenlage stützen können.

In der Regel greifen Architekten auf professionell aufgestellte Kostendatenbanken wie die des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) zurück, um eine verlässliche Basis für ihre eigenen Projekte zur Verfügung zu haben.

## 3. Aktualität von Kostendatenbanken

Das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern dokumentiert Planungs- und Kostenkennwerte erstellter Objekte. Dabei werden vorzugsweise die Einheitspreise der Leistungspositionen, deren Beschreibungen (Kurztext) und Mengen, den Kostengruppen der DIN 276 und den Leistungs-

bereichen nach StLB-Bau zugeordnet. Grundflächen und Rauminhalte sowie weitere Bezugseinheiten, z. B. von Bauteilen, werden aus Planunterlagen entnommen. Über Plausibilitätskontrollen wird die Qualität der Daten gesichert. Ergebnis der Dokumentation sind statistische Planungs- und Kostenkennwerte.

Die Baukosten eines Objekts werden zum Zeitpunkt der Vergabe über die Preise der Bauleistungen gebildet. Es werden ausschließlich abgeschlossene und abgerechnete Objekte erfasst. Die Preisentwicklung ab der Vergabe bis zur Veröffentlichung der Daten wird mithilfe der Baupreisindices aktualisiert. Dieser Zeitraum kann sich über ein bis zwei Jahre erstrecken.

Das BKI-Zentrum Deutscher Architektenkammern (Baukosteninformation) rechnet die Baukosten-Dokumentationen auf einen einheitlichen zum Zeitpunkt der Herausgabe aktuellen Kostenstand mit Hilfe des Baupreisindex um. In den BKI-Datensammlungen werden die Kostenwerte wie folgt angegeben (Beispiel): Kosten: 1. Quartal 2018, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

## 4. Umgang mit statistischen Kostendaten

Es handelt sich bei den BKI-Daten um Orientierungswerte und nicht um Kostenrichtwerte im Sinne von Vorgaben für die Kostenplanung. Der Anwender kann

für seine Planung geeignete Vergleichsobjekte auswählen, um zum Beispiel eine Kostenschätzung oder eine Kostenberechnung aufzustellen. Zur Beurteilung der Vergleichsobjekte dienen Fotos, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Detailzeichnungen und ganzheitliche Objektbeschreibungen, die auf kostenwirksame Aspekte eingehen, welche Kosteneinflüsse angeben.

In den Benutzerhinweisen der BKI-Produkte wird deutlich gemacht, dass die BKI-Kostenkennwerte „nicht schematisch übernommen werden [können], sondern entsprechend den spezifischen Planungsbedingungen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden [müssen]. Mögliche Einflüsse, die eine Anpassung der Orientierungswerte erforderlich machen, können sein:

- Besondere Nutzungsanforderungen
- Standortbedingungen (Erschließung, Immission, Topographie, Bodenbeschaffenheit)
- Bauwerksgeometrie (Grundrissform, Geschoszzahlen, Geschosshöhen, Dachformen, Dachaufbauten)
- Bauwerksqualität (gestalterische, funktionale und konstruktive Besonderheiten)

- Baumarkt (Zeit, regionaler Baumarkt, Vergabeart).“ (BKI: T1 2018, S. 10)

5. Wie sollen sich Architekten aktuell bei der Kostenplanung verhalten?

Der Bauherr darf vom Architekten nicht nur ein funktionsgerechtes, gut gestaltetes, mangelfreies, sondern auch termin- und vor allem kostengerechtes Werk erwarten. Die wirtschaftliche Planung gehört zu den Berufsaufgaben des Architekten. Hierzu zählen vor allem das Aufstellen von Kostenermittlungen und die Durchführung von Kostenkontrollen entsprechend den Regelwerken und dem Architektenvertrag. Nebenbei bemerkt liegt die Kostensteuerung in der Möglichkeit und letzten Verantwortung des Auftraggebers. Ihn an diese und andere Mitwirkungspflichten zu erinnern, soll man nicht unterlassen.

„Bei Kostenermittlungen ist vom Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung auszugehen; dieser Kostenstand ist durch die Angabe des Zeitpunktes zu dokumentieren“, so der Wortlaut der DIN 276. Dafür bieten insbesondere die Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern eine gute Grundlage. Die Kostendaten des BKI sind dabei statistische Kostenkennwerte und als Orientierungswerte zu betrachten. Das gilt bereits für die erste Kostenermittlung des Architek-

ten. Dieser hat die Kostenentwicklung der letzten Jahre zu berücksichtigen. Er soll in der aktuellen Situation bereits für die Kostenschätzung die Kostenwerte an die Marktentwicklung anpassen und die regionalen und konjunkturellen Kosteneinflüsse berücksichtigen. Eine umfassende Erläuterung und deren Dokumentation in der Schriftform sind unverzichtbar.

Von der ersten Kostenermittlung bis zur Vergabe der Bauleistungen vergehen mehrere Monate oder Jahre. Da der Bauherr die endgültigen Kosten finanzieren muss und infolgedessen seine wirtschaftlichen Absichten zugrunde legt, ist deren Prognose zusätzlich erforderlich. „Sofern die Kosten auf den Zeitpunkt der Fertigstellung prognostiziert werden, sind diese gesondert auszuweisen.“ Dieser Hinweis der DIN 276 gestattet die Einschätzung konjunktureller Entwicklungen. Die Angabe kann als Kostenwert oder als geschätzte Preisentwicklung zum Beispiel pro Preissteigerungsfaktor pro Jahr angegeben werden. Hier geht es um Kostenrisiken, genauer um die Wahrscheinlichkeit des Eintretens und der Höhe von Kostenänderungen, welche insbesondere durch konjunkturelle Entwicklungen erwartet werden können. Auch hierzu gibt es Empfehlungen in der DIN 276. Ein entsprechendes Risikomanagement wird bei großen Projekten und im Ausland bereits erfolgreich ein-

gesetzt. Es liegt am Architekten, eine „handwerklich“ einwandfreie, umsichtige, transparente und vollständige Kostenplanung zu leisten und auf vorhersehbare Kostenrisiken hinzuweisen.

*Univ.-Prof. Dr.-Ing. Bert Bielefeld, Architekt, Dortmund/Siegen*

*Univ.-Prof. Dr.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Wolfdietrich Kalusche, Architekt, Cottbus*

[www.bki.de](http://www.bki.de)

## Drei themenrelevante Ausstellungen im DAM

Journalisten-Führung und Blick in die DAM-Ausstellung "Rhein-Main - Die Region leben"

Zur Zeit laufen im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt drei Ausstellungen nebeneinander, die gesellschaftlich relevant sind und soziale Aspekte beinhalten. "Fahrrad! Die Rückere-

oberung der Stadt" befasst sich mit öffentlichen Räumen und urbanen Kulturlandschaften und will Aufforderung sein, mehr für den Ausbau von Fahrradwegen zu tun. Präsentiert werden Beispiele aus den Metropolen der Welt. Die Ausstel-

Das Abstimmungsergebnis dauert bis 2019.

Bezahlbares Wohnen bestimmt die Diskussionen über Deutschland weit hinaus – erstmals nimmt sich ein Architekturpreis deshalb dieses Themas an. Über



Journalisten-Führung und Blick in die DAM-Ausstellung "Rhein-Main - Die Region leben"  
Foto (c) Kulturrexpress

lung läuft bis 02. September 2018.

Ein weiteres Ausstellungsprojekt befasst sich mit Lebensformen in der Rhein-Main Region, wobei Zukunftsvisionen und deren Kontroversen eine Rolle spielen. **"RHEIN-MAIN – Die Region leben"** läuft bis 14. Oktober 2018. Dritte Ausstellung die einen sozialen Aspekt im DAM mitbringt, ist "Wohnen für Alle. Das Neue Frankfurt 2018". Zum einen Anspielung auf das "Neue Frankfurt" der 1920er Jahre und städtebaulichen Veränderungen. Grundlage der neuen Ausstellung ist ein Architektenwettbewerb, der im Moment in seiner 2. Phase läuft.

100 Architekten aus dem In- und Ausland sind der Einladung gefolgt und haben insgesamt über 130 realisierte Projekte dazu eingereicht, die nun in einer Ausstellung präsentiert werden. Sie zeigen die Vielfalt, Kreativität und Qualität des aktuellen Wohnungsbaus für alle – in Deutschland wie in den Niederlanden, Frankreich und Großbritannien; in Österreich, der Schweiz, Slowenien, Italien, Spanien und der Türkei wie in Norwegen, Finnland und Polen.



Blick in die DAM-Ausstellung "Rhein-Main - Die Region leben"

Das Planungsdezernat der Stadt Frankfurt am Main lobt den Architekturpreis »Wohnen für alle« gemeinsam mit dem Deutschen Architekturmuseum (DAM) und der ABG Frankfurt Holding aus. Partner des Preises sind die Bundesstiftung Baukultur, der Deutsche Städtetag sowie die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen. Unterstützt wird der Preis von der BPD Immobilienentwicklung GmbH.

Um die Impulse aus ganz Europa für die Stadt Frankfurt zu nutzen, zeichnet eine Fachjury zehn herausragende Bauten

aus den Projekteinsendungen aus. Die Preisträger qualifizieren sich dabei für das im Mai 2018 beginnende Konzeptverfahren zur Bebauung des Hilgenfelds im Frankfurter Nordwesten. Bis zu drei Arbeiten wählt die Jury davon zur Realisierung aus - der Baubeginn soll Ende 2019 / Anfang 2020 erfolgen.

Ein Katalog mit den eingereichten Projekten des Call for Projects und den Entwürfen für das Frankfurter Hilgenfeld erscheint im Frühjahr 2019 im Zusammenhang mit einer weiteren Ausstellung im DAM.

**FAHR RAD! Die Rückeroberung der Stadt** zeigt, wie eine Stadtentwicklung aussehen kann, die in Zukunft noch mehr Menschen auf das Rad lockt – und wirbt mit Projekten aus aller Welt für diese sanfte Rückeroberung der Stadt. In den Fokus gerückt werden Städte wie Kopenhagen, New York, Karlsruhe und Oslo. Sie zeigen auf, wie der Weg zu einer nachhaltigen und sozialen Stadt auch über die Planungen für eine fahrradgerechte Stadt führen kann.

erhalten und weiter zu verbessern, braucht es in einer zunehmend dicht bebauten und intensiv genutzten Stadt mehr Raum auf Straßen und Plätzen, mehr Grün- und Freiflächen.

Mobilität und Wohnen sind die zentralen Herausforderungen der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Auf dem Wohnungsmarkt steigen die Preise schneller als Bauland aktiviert werden kann. Die Verkehrsinfrastruktur stößt an ihre Grenzen. **RHEIN-MAIN – DIE REGION**



Der öffentliche Raum übernimmt eine wichtige Aufgabe für Stadtplanung und Landschaftsarchitektur. Weiterer Akteur auf begrenzter Fläche ist die Verkehrsplanung. Der Radverkehr spielt in all diesen Bereichen eine zentrale, verbindende Rolle, er kann der Schlüssel zum Erfolg werden. Um die Lebensqualität zu

**LEBEN** stellt Mobilität und Wohnen in Bezug zu einander – lebt doch die Region von der Erreichbarkeit ihrer Orte und der Vielfalt ihres Wohnangebots. Wie (Wohn)orte miteinander verknüpft werden, prägt ihr Bild.

# CA Immo verkauft Anteile am Tower 185 in Frankfurt an Deka

Meldung: CA Immo

rund EUR 150 Mio.; der Verkauf erfolgte deutlich über Buchwert.

Der im Europaviertel in Frankfurt gelegene Tower 185 wurde von CA Immo im Alleingang entwickelt und 2011 fertiggestellt; die Gesamtinvestitionskosten beliefen sich auf rd. 480 Mio. EUR. 2013



Tower 185 in Frankfurt, Foto (c) Hochtief

CA Immo hat am 29. 11. 2017 gemeinsam mit ihren Joint Venture-Partnern den Vertrag über den Verkauf des Büroturms Tower 185 an die Deka Immobilien GmbH unterzeichnet. Das Transaktionsvolumen der Liegenschaft, an der CA Immo rund ein Drittel hält, lag bei 775 Mio. €. Nach Rückführung der Kreditfinanzierung führte diese Transaktion zu einem Nettozufluss für CA Immo von

wurde der Büroturm zu rund 67 Prozent an WPI Fonds SCS-Fis sowie eine Pensionsgesellschaft veräußert. Aktuell ist der Tower 185 zu rd. 90 Prozent vermietet; derzeit größter Mieter ist PWC (mehr als 60 Prozent der vermietbaren Fläche). Mit rund 102.000 m<sup>2</sup> Mietfläche und 552 Parkplätzen sowie einem anteiligen Buchwert für die Immobilie von rd. 237

Mio. EUR (Anteil CA Immo) trennt sich CA Immo damit von ihrem größten Einzelinvestment.

**Frank Nickel**, CEO von CA Immo: „Wir profitieren mit diesem Verkauf von den derzeit idealen Rahmenbedingungen am deutschen Transaktionsmarkt und reduzieren gleichzeitig und strategiekonform Minderheitsanteile im Bestand. Deutschland bleibt aufgrund seiner fundamentalen Stärke und Perspektive weiterhin der wichtigste Kernmarkt und starkes Wachstumssegment der CA Immo. Die durch den Verkauf freiwerdenden liquiden Mittel reinvestieren wir in unsere gut gefüllte Projekt-Pipeline – unter anderem in die Entwicklung des Büro- und Hotelhochhauses ONE mit einem geplanten Investitionsvolumen von rund 330 Mio. €, dessen Bau wir in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tower 185 und der Frankfurter Messe vor einigen Monaten gestartet haben.“

Das Closing der Transaktion unterliegt marktüblichen aufschiebenden Bedingungen und wird Anfang des ersten Quartals 2018 erwartet. JLL wurde auf der Verkäuferseite als Makler mit dem Joint Marketing dieser Transaktion beauftragt, die Rechtsberatung erfolgte durch Clifford Chance; PwC und KPMG begleiteten die Transaktion als Steuerberater.

*Siehe auch:* Frankfurter Europaviertel: CA Immo vermietet 3.500 m<sup>2</sup> im Tower 185

# Neues Gesicht für Frankfurts Altstadt

Meldung: Drees & Sommer

Zwischen Dom, Römer und Paulskirche entwickelte sich in den vergangenen vier Jahren das Frankfurter Quartier DomRömer. Insbesondere die Nachbildung der im Zweiten Weltkrieg zerstörten Altstadt mit 15 originalnahen Rekonstruktionen und 20 Neubauten, die sich in das historische Bild einfügen müssen, kennzeichnet das Bauprojekt als einmalig und besonders anspruchsvoll. Im Zeitraum zwischen Mitte April und Mitte Mai wurden die 75 Eigentumswohnungen und 30 Gewerbeflächen an die neuen Eigentümer übergeben. Drees & Sommer unterstützte im Rahmen des Projektmanagements das Leuchtturmprojekt, das Frankfurt sein historisches Stadtbild zurückgibt, mit Termin-, Kosten- und Käufermanagement.



Die Frankfurter Altstadt Häuser des DomRömer-Areals sind für die neuen Eigentümer bezugsbereit, Foto © DomRömer GmbH/ Uwe Dettmar

Bauherrin des Areals mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 186 Millionen Euro ist die Stadt Frankfurt am Main. Die im Jahr 2009 eigens für das Projekt gegründete DomRömer GmbH, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt, ist für die Entwicklung, Planung und Realisierung des Altstadt-Quartiers verantwortlich. Auf dem circa 7.000 Quadratmeter großen Areal auf dem Gelände des ehemaligen Technischen Rathauses entstehen derzeit neben den bereits fertiggestellten Wohnungen drei Museen, Cafés, hochwertige Restaurants und Geschäfte.

## Viele Projektbeteiligte fordern hohe Transparenz

Bereits im Jahr 2014 starteten die Bauarbeiten des DomRömer-Quartiers. Drees & Sommer begleitete die Gestal-

tung des Areals im Projektmanagement. Neben der Zusammenarbeit und Koordination zahlreicher Projektbeteiligter – über 100 Firmen wirkten am Bau mit – bestand eine der Herausforderungen im Bauen im Bestand. Da beispielsweise die öffentliche Tiefgarage erhalten werden musste, war ein innovativer Ansatz gefordert. Mit etwa 20.000 Quadratmetern und 610 Stellplätzen bietet sie Platz für die technische Versorgung und Keller der Altstadt Häuser.

„Bei solch einem großen und komplexen Projekt ist es entscheidend, dass die vielen Einzelaktivitäten in-einandergreifen. Die Basis für den Projekterfolg bildet eine saubere Organisation“, erklärt Dietmar Zwipp, Associate Partner der Drees & Sommer SE.

## Authentisches Stadtquartier erinnert an historische Zeiten

Nach dem Ausbau der Gewerbeflächen wird das DomRömer-Areal im September 2018 offiziell mit einem großen Bürgerfest eingeweiht. Die Nachfrage und das Interesse der Bürger am neuen Altstadt-Quartier sind besonders groß. Bei einer gemeinsamen Ideen- und Planungswerkstatt brachten sie schon zu Projektbeginn ihre Vorschläge zur Gestaltung ein. „Wir sind glücklich, Frankfurt als früher größte mittelalterliche Altstadt Deutschlands ein Stück des historischen Gesichts wiedergegeben zu

haben. Mit Drees & Sommer hatten wir einen kompetenten Partner an der Hand, um das hochkomplexe Projekt im geplanten Kosten- und Zeitrahmen umzusetzen“, sagt Michael Guntersdorf, Geschäftsführer der Dom-Römer GmbH. Für ein authentisches Bild der 35 Altsadthäuser sorgen ausgewählte historische Fassadenteile, die die Kriegsergebnisse überstanden haben und nun in den Fassaden verbaut werden konnten. Weitere geschichtliche Funde der Mainmetropole zeigt der Archäologische Garten im Stadthaus am Markt, welches das Quartier nach Süden hin abschließt.