



Revitalisierung: Hauptverwaltung der Deutschen Rentenversicherung Hessen

Baulegistikkonzept und -handbuch: Allgemeiner Teil
mit Fokus auf Logistikphase 1 und Logistikphase 2

Stand: 05.08.2026

Änderungen

Version	Änderungsdatum	Änderung
00	15.05.2026	Ersterstellung
01	18.05.2026	Inhaltl. Anpassungen
02	09.06.2026	Inhaltl. Anpassungen
03	16.06.2026	Kapitel 4.4 und 4.5 erstellt
04	24.06.2026	Kapitel 4.6 erstellt und inhaltl. Anpassungen
05	07.07.2026	Formal angepasst
06	21.07.2026	Aktualisierung Podest und Aufzüge
07	05.08.2026	Ergänzung im Kapitel 6.1

ERSTELLT IM AUFTRAG

Deutsche Rentenversicherung Hessen
Städelstraße 28
60596 Frankfurt a.M.

Kurzbezeichnungen

ADSp	Allgemeinen Deutschen Spediteurbedingungen
AG	Auftraggeber (Deutsche Rentenversicherung Hessen)
AN	Direkter Auftragnehmer des AG
AU	Ausführender Unternehmer = AN + NU
BLOG	Bauleistungsdienstleister
DRV	Deutsche Rentenversicherung Hessen
ELT	Elektrotechnik
HB	Hauptbau
HLSGA	Heizung, Lüftung, Sanitär und Gebäudeautomation
MB	Mainbau
NU	Nachunternehmer
OBÜ	Objektüberwachung
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PSA	Persönliche Schutzausrüstung
VB	Verbindungsbau (auch als ZB – Zwischenbau genannt)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	5
1. Projektvorstellung und Standort.....	7
1.1. Projektgegenstand: Sanierung „Zukunft Städelstraße“	7
1.2. Bauliche Eckdaten (Haupt-, Verbindungs- und Mainbau)	14
1.3. Besonderheiten des Standorts	15
1.4. Terminschiene Stand 09.06.2026.....	16
2. Geltungsbereich und Vertragsgrundlagen	17
2.1. Stellenwert des Baulegistikkonzeptes bzw. -handbuches für AU und NU.....	17
2.2. Rechtsverbindlichkeit und Haftungsregelungen.....	17
2.3. Pflicht zur Weitergabe an Nachunternehmer	18
3. Strategische Logistikziele	19
3.1. Wirtschaftlichkeit und Ressourceneffizienz	19
3.2. Terminsicherung und Bauzeitoptimierung	19
3.3. Rücksichtnahme auf Öffentlichkeit und Nachbarschaft.....	20
4. Standortlogistik und Erschließung	22
4.1. Baustellenzufahrten und Warenannahme	22
4.2. Flächenmanagement und Belegung von Lagerflächen.....	23
4.3. Parkplatzregelungen und Anreise (ÖPNV-Fokus)	23
4.4. Winterbauheizung	23
4.5. Baustrom- und Medienversorgung	24
4.6. Bauwasserversorgung	25
5. Material- und Liefermanagement	26
5.1. Anmeldung von Transporten und Slot-Buchung.....	26
5.2. Just-in-Time-Vorgaben und Wartezeitenvermeidung	26
5.3. Entladezonen und Hebezeuge (Kran/Aufzug)	27
6. Entsorgungs- und Sauberkeitskonzept.....	29
6.1. Systematik der Abfalltrennung (Fraktionen)	29
6.2. Logistikkreislauf der Entsorgungsbehälter.....	30
6.3. Beräumungspflichten und Ordnung auf der Baustelle	31
7. Baustellenordnung und Sicherheit.....	32
7.1. Zutrittskontrolle und Ausweisungspflicht	32
7.2. Arbeitszeiten und Lärmschutzvorgaben	34
7.3. Verhaltensregeln (Rauchverbot, Fotoverbot, PSA).....	34
7.4. Entwurf Brandschutzkonzept über die Bauzeit	35
8. Logistiksanktionen, Pönalen und Leistungsverrechnung.....	36

8.1.	Verrechnungsmodell für Logistikdienstleistungen und Ausweise.....	36
8.2.	Sanktionierung bei Verstößen - Arbeitssicherheit & Verhalten	37
9.	Anpassungsklausel.....	40
10.	Empfangsbestätigung.....	41
11.	Anlagenverzeichnis.....	42

1. Projektvorstellung und Standort

1.1. Projektgegenstand: Sanierung „Zukunft Städelstraße“

Die Deutsche Rentenversicherung Hessen führt eine umfassende Modernisierung und denkmalgerechte Sanierung ihres Hauptverwaltungsgebäudes in der Städelstraße 28 in Frankfurt am Main durch. Das Areal umfasst ein ca. 10.450 m² großes Grundstück in prominenter Lage am Museumsufer, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Städel Museum und der Mainpromenade.

Sanierungsziele und Nutzung

Ziel des Vorhabens ist die Transformation der historischen Substanz in eine moderne, flexible und nachhaltige Arbeitswelt für ca. 570 Mitarbeiter. Neben den Büroflächen wird eine moderne Kantine integriert. Für die Logistikplanung ist insbesondere die denkmalgerechte Sanierung maßgeblich, da sämtliche Maßnahmen und Materialflüsse auf die strengen Auflagen des Denkmalschutzes abgestimmt werden müssen.

Aufgrund der exponierten Lage des Grundstücks am Museumsufer (Städelstraße / Schaumainkai) und der geplanten Sanierung im Bestand sowie zahlreicher örtlicher Rahmenbedingungen sind wesentliche Einschränkungen für den Bauablauf zu berücksichtigen. Dazu gehören die beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zum Städel Museum, die eingeschränkte Zugänglichkeit sowie die Nutzung der vorhandenen Gebäudeaufzüge, die aufgrund der historischen Bausubstanz und des zeitnahen Umbaus gar nicht oder nur kurzzeitig während der Bauphasen verfügbar sein werden.

Hinzu kommen ein begrenztes Angebot an Zwischenlagerflächen außerhalb der Bauabschnitte sowie das Fehlen von großflächigen Wartezonen oder LKW-Aufstellflächen in unmittelbarer Nähe zum Museumsufer. Da Teile der Fassade als absturzgefährdet gelten, bestehen bereits vor Baubeginn gesperrte Bereiche auf dem Gelände.

Lage des Projektes

Das Sanierungsvorhaben „Zukunft Städelstraße“ befindet sich in prominenter Lage am Frankfurter Museumsufer (Sachsenhausen), unmittelbar angrenzend an das Städel Museum und an die Mainpromenade (Schaumainkai). Die Liegenschaft liegt im Übergangsbereich zwischen der dichten Wohn- und Geschäftsbebauung Sachsenhausens und der öffentlichen Grünanlage des Museumsufers.

Als Adresse der Baustelle ist folgende Anschrift zu verwenden:

*Deutsche Rentenversicherung Hessen
Städelstraße 28
60596 Frankfurt am Main
Hessen, Deutschland*

Der Zugang zu den verschiedenen Gebäudeteilen sowie die Trennung von Baustellen- und Betriebsverkehr erfolgt über definierte Kontrollpunkte. Da es sich um ein Sicherheitsgelände handelt, ist der Zugang zum Areal für Personen und Fahrzeuge streng reglementiert. Der Haupteingang für Mitarbeiter und Besucher der DRV Hessen verbleibt bis zum Auszugstag, dem 15.10.2026, an der

Städelstraße. Die logistische Erschließung (Warenannahme und Baustellenzufahrt) erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Einfahrten ab dem 16.10.2026 an der Städelstraße, wobei die Belange der angrenzenden Anlieger und Museen besonders zu berücksichtigen sind. In Bauphasen spätestens ab Rohbau ist eine Andienung hauptsächlich über die Dürerstraße vorgesehen.



Abbildung 1: Lage des Baufeldes

Zugänge und Öffnungszeiten

Der Haupteingang zum Gebäude befindet sich an der **Städelstraße 28**. Der Zugang zum Gebäude ist streng reglementiert und erfordert für Externe einen **Besucherschein**, der an der Zugangskontrolle ausgegeben wird, für Beschäftigte auf der Baustelle ist der Zugang ausschließlich mit einem Baustellenausweis möglich.

Die allgemeinen Baustellenarbeitszeiten sind:

Montag bis Freitag: 07:00 bis 18:00 Uhr.

Wochenende/Feiertage: Zugang nur nach vorheriger Abstimmung

Baustelleneinrichtungsplan

Für die operative Ausführung der Baulogistik wurden Baustellenphasenpläne erstellt, die die Vorgaben des Baulogistikhandbuchs und die übergeordneten Konzepte berücksichtigen. Diese Pläne werden bei Bedarf und bei wesentlichen Änderungen durch den BLOG angepasst. Änderungen, die Auswirkungen auf die übergeordnete Baulogistik haben, sind vor Umsetzung mit dem Baulogistiker und dem AG abzustimmen. Jedes beteiligte Unternehmen kann seine Anforderungen einbringen und

gemeinsam mit dem Baulogistiker sowie der örtlichen Bauüberwachung abstimmen. Anpassungen erfolgen ausschließlich nach Freigabe durch den AG.

Zur besseren Visualisierung des Bauablaufs und der Zuständigkeiten wurde ein Baustelleneinrichtungsplan je Bauphase ausgearbeitet, welche dem Baulogistikhandbuch als Anlage beiliegen. Die Phasenpläne werden während der Bauzeit fortlaufend aktualisiert und auf der Online-Avisierungsplattform im Dashboard als Lagepläne bereitgestellt. Es wird immer der aktuelle Phasenplan mit Entladezonen versehen, welche im Online-Portal des BLOG angelegt werden.

Zeitraum und Maßnahmen der Logistikphase 1 Mobilisierung & BE Süd

02.10.2026 bis 31.05.2027

- BE mit ZuKo, Container Süd, Bauaufzug, Schranken, Transportmittel, Stromabschaltung im Gebäude, Bauwasser
- Baustrom, Gerüststellung komplett, Kameras, Holzzaun, Tiefbau und Kanalarbeiten
- Rückbau 1 (Nicht tragende Bauteile und technische Installationen)
- Rückbau 2 (Naturstein- und Metallfassade Innenhof)
- Herstellung Fundamente Krane und Podest
- Voraussichtliche Errichtung der beiden Krane
- Betonanalyse an der Innenhof-Seite
- Baumfällung und Baumschutz

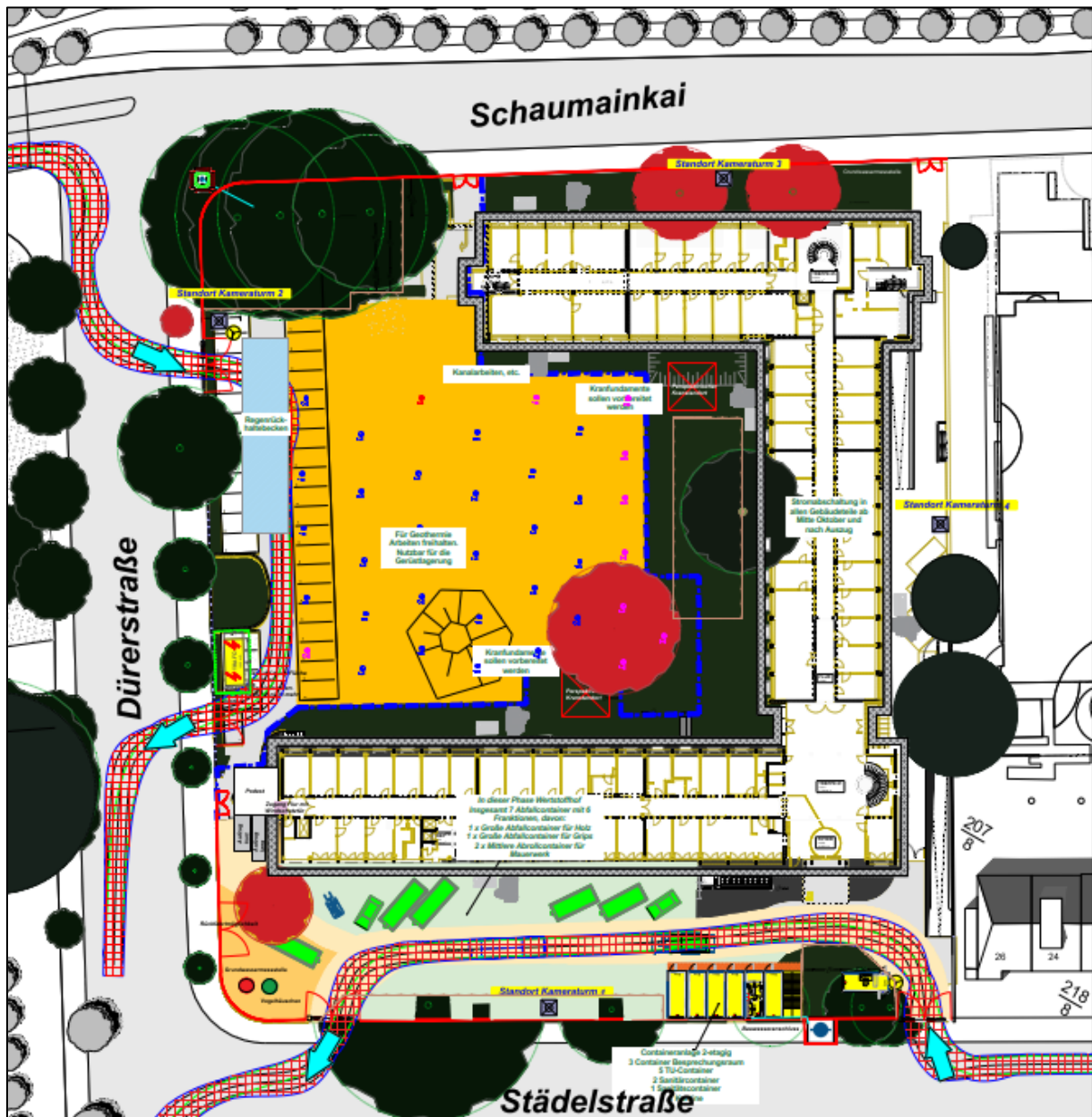


Abbildung 2: Logistikphase 1 Mobilisierung & BE Süd

Zeitraum und Maßnahmen der Logistikphase 2: Geothermie

01.06.2027 bis 31.12.2027

- Start BE-Einrichtung Dürerstraße mit Aufbau Containeranlage,
- Geothermieausführung,
- Bauwasser Nord Ecke Schaumainkai - Dürerstraße,
- Rückbau 2 (Naturstein- und Metallfassade Rest)
- Start Nutzung Krane
- Start Rückbau 3 Tragende Bauteile Fassadenebene & Brüstungsneubau und Rückbau 4 Tragende Bauteile, Betonsägearbeiten & Sicherungsmaßnahmen
- Spinnenkran eventuell ab 09.2027 (Position auf dem Dach der Nordseite des Verbindungsbaus)

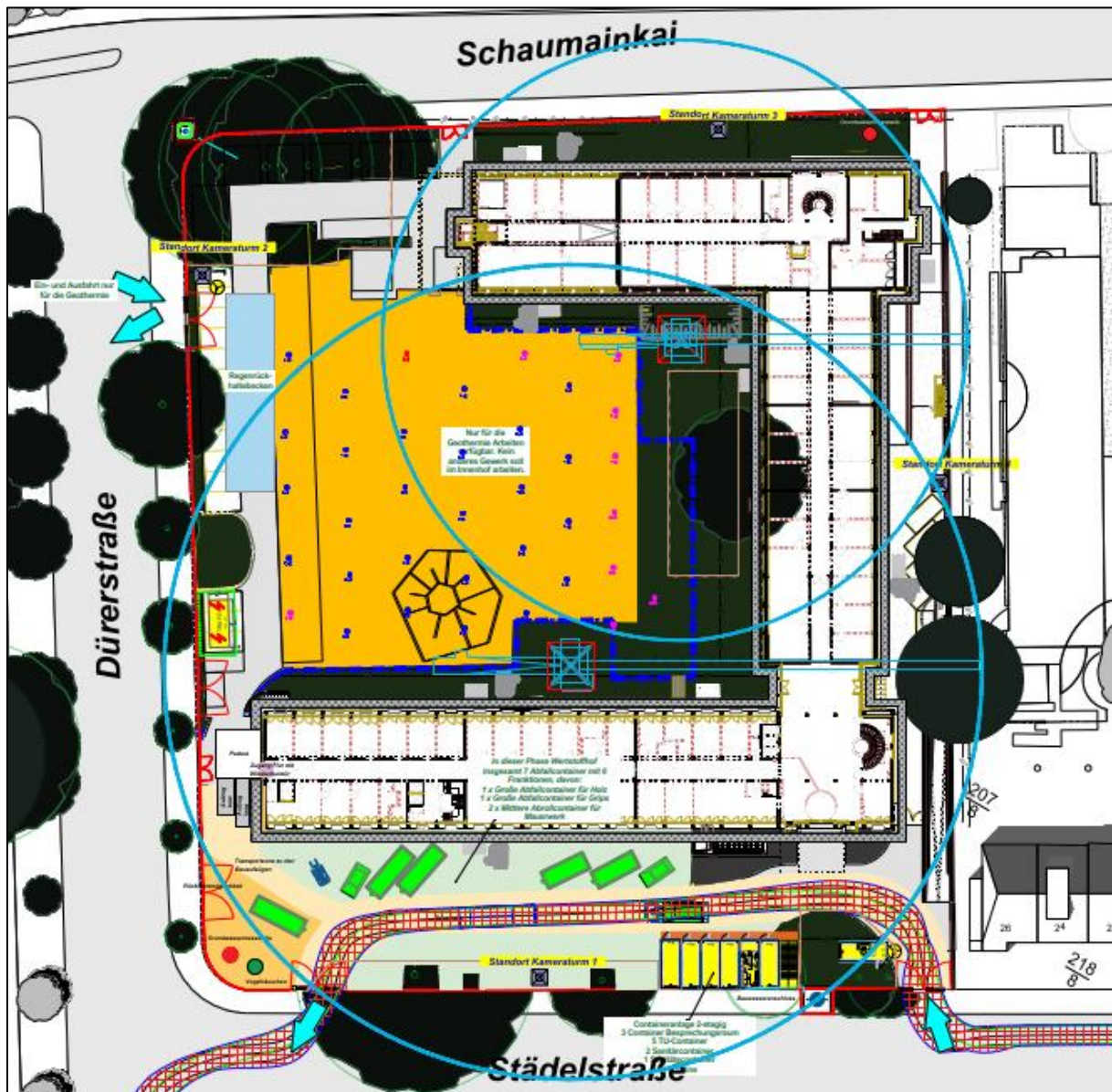


Abbildung 3: Logistikphase 2

Zeitraum und Maßnahmen der Logistikphase 3: Groß-Mobilisierung Innenhof

01.01.2028 bis 30.09.2028

- Fertigstellung BE-Einrichtung Dürerstraße
- Hauptbetrieb Innenhof, Kranstellung,
- Hauptphase Rückbau 3 Tragende Bauteile Fassadenebene & Brüstungsneubau, Rückbau 4 Tragende Bauteile, Betonsägearbeiten & Sicherungsmaßnahmen und Betonsanierung
- Start Bauausführungen HLSCA, ELT, Fördertechnik,
- Rohbau für HB, VB und MB

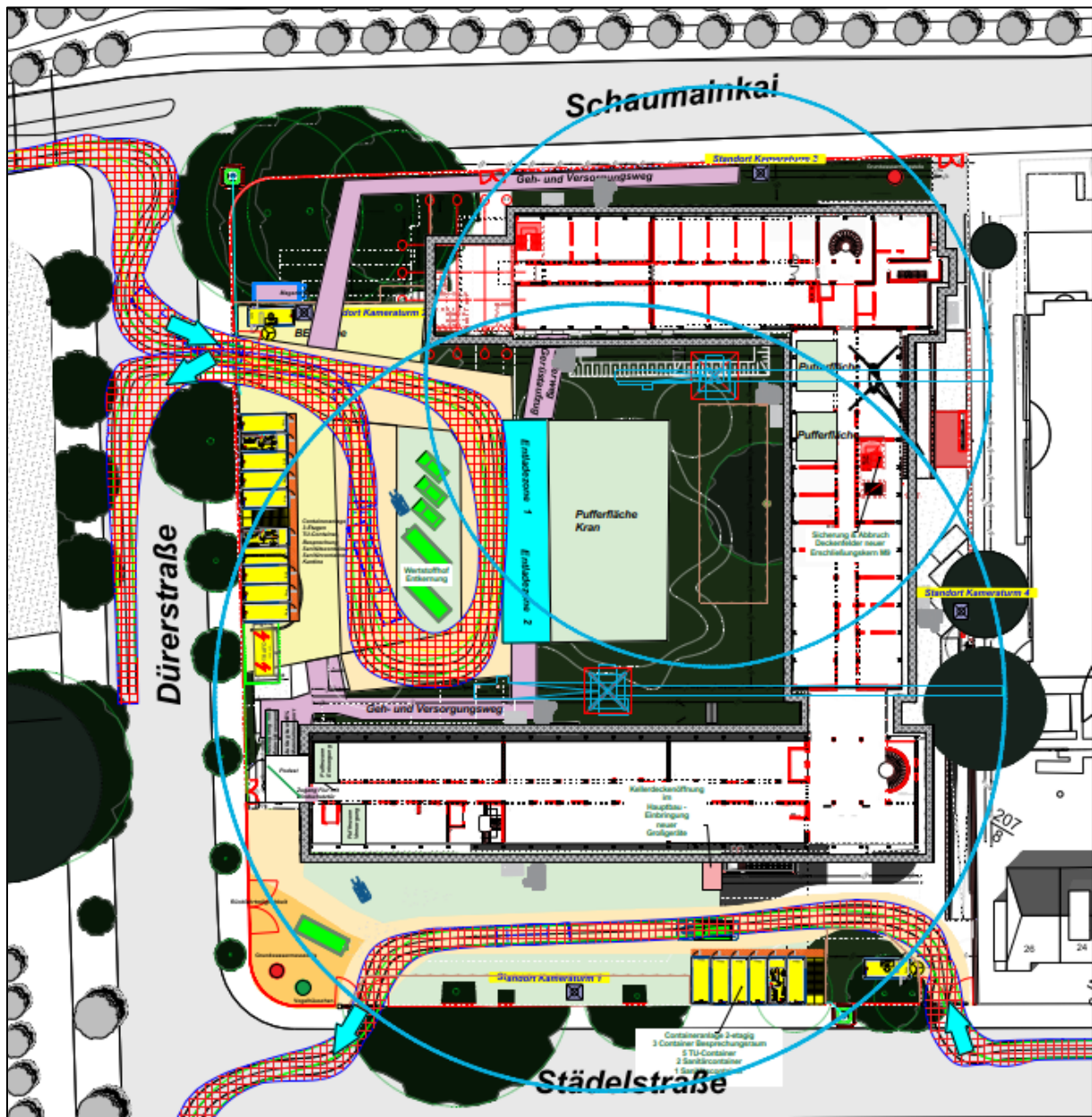


Abbildung 4: Logistikphase 3

Zeitraum und Maßnahmen der Logistikphase 4 Haupt-Ausbau & Innenausbau

01.10.2028 bis 31.03.2030

- Abschluss Rückbau 3 Tragende Bauteile Fassadenebene & Brüstungsneubau und Betonsanierung im Bereich Fassade
- Start Natursteinmontage,
- Start Ausführung Freianlagen,
- Hauptnutzungsphase Spinnenkran (Position auf dem Dach der Nordseite des Verbindungsbaus)
- Hauptphase HLSGA, ELT, Fördertechnik, Rohbau, Innenausbau für HB, VB und MB
- Früherster Abbaupunkt Außenaufzüge als Bauaufzüge Ende 2029

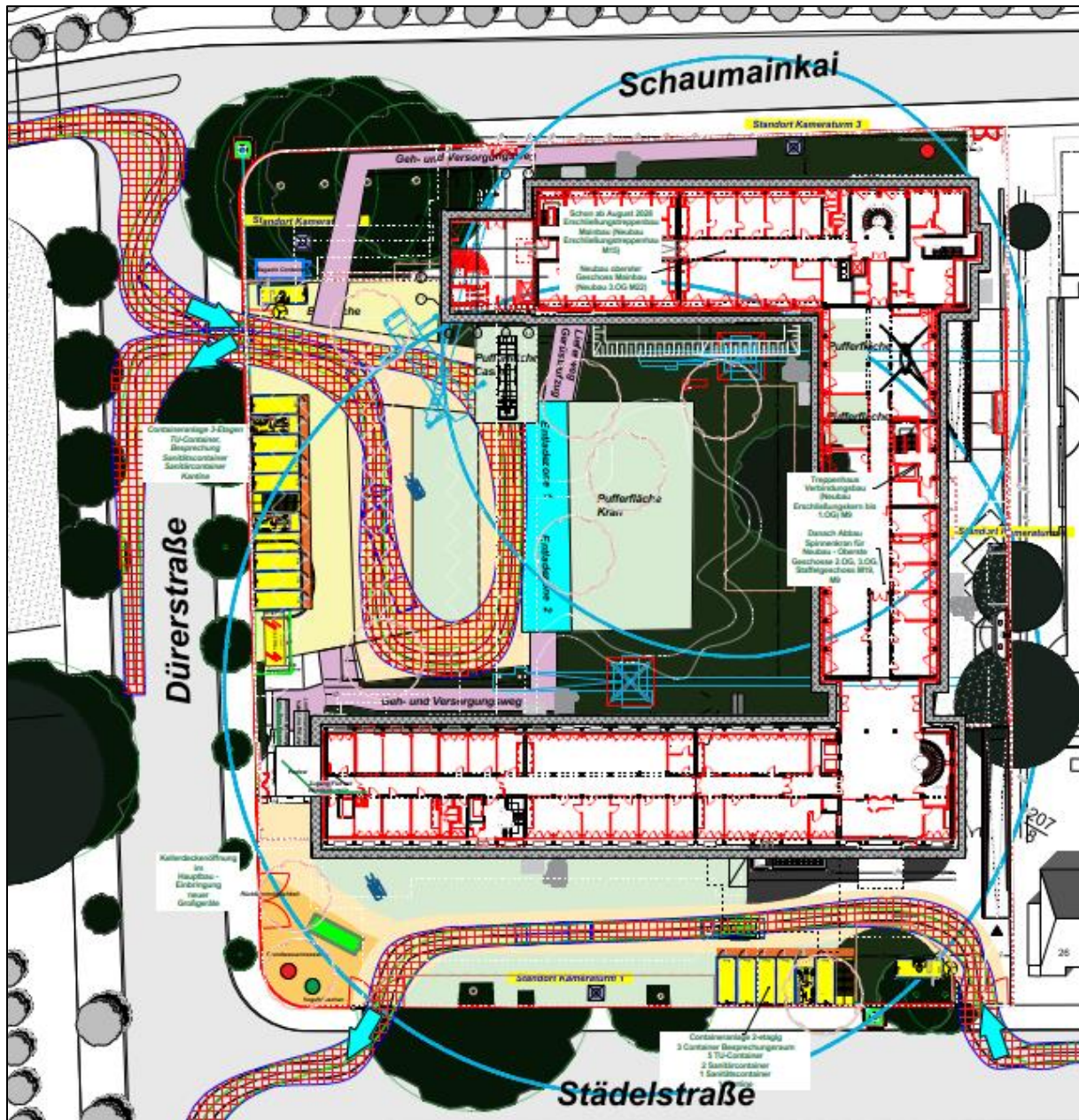


Abbildung 5: Logistikphase 4

Zeitraum und Maßnahmen der Logistikphase 5 Demobilisierung, Freianlagen & Übergabe

01.04.2030 bis 30.09.2030

- Abbau Containeranlagen Dürerstraße und Südseite,
- Abbau Gerüst und Holzzaun
- Abbau Krane und Außenaufzug
- Finalisierung Freianlagen, befestigte Wege, Stellplätze und Passerelle

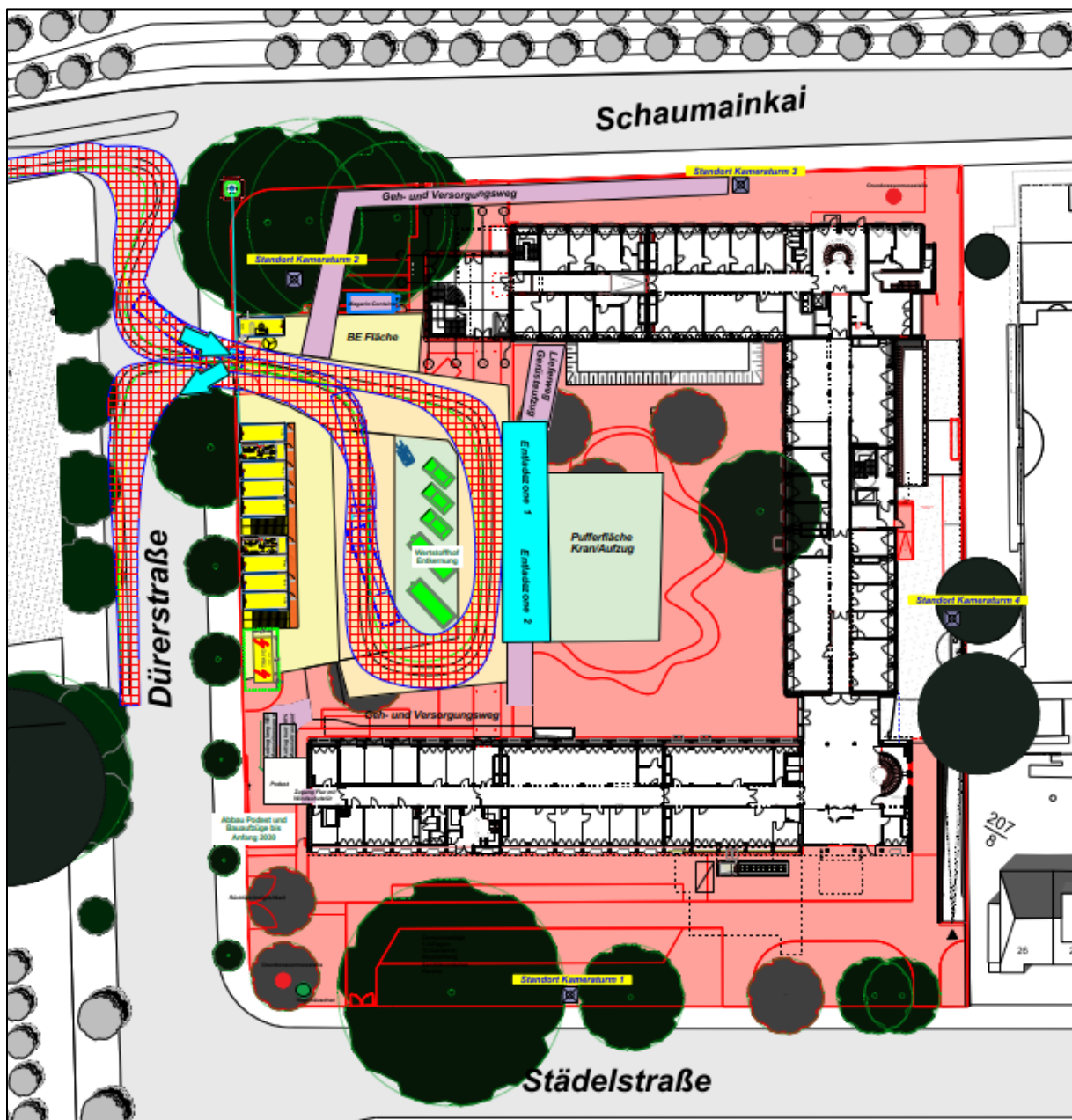


Abbildung 6: Logistikphase 5

1.2. Bauliche Eckdaten (Haupt-, Verbindungs- und Mainbau)

Der Gebäudekomplex aus den Jahren 1955–1957 besteht aus einer U-förmigen Anordnung dreier Bauteile mit unterschiedlichen logistischen Anforderungen:

- Hauptbau: Ein 8-geschossiges Hochhaus entlang der Städelstraße (Länge ca. 80 m, Höhe ca. 32 m, ca. 10.335m² BGF).
- Zwischen-/Verbindungsbau: Ein zweigeschossiger Trakt mit einer Länge von 47 m (ca. 1.882m² BGF).

- Vorder-/Mainbau: Ein dreigeschossiges Gebäude am Schaumainkai mit einer Länge von 54 m (ca. 3.103m² BGF).

Untergeschoss: Das Gebäude verfügt zudem über ein Kellergeschoss und einen Tiefkeller.

1.3. Besonderheiten des Standorts

Aufgrund der exponierten Lage am Museumsufer ist die Erreichbarkeit der Baustelle an bestimmten Terminen durch öffentliche Großveranstaltungen stark eingeschränkt oder vollständig unterbrochen. An den folgenden Terminen sind die genannten Straßenabschnitte aufgrund von Flächennutzungen für die aufgeführten Veranstaltungen komplett freizuhalten. Anlieferungen und Abfahren sind für diese Zeiträume rechtzeitig vorab mit der Logistiksteuerung abzustimmen oder wenn möglich zu unterlassen. Die operative Baulogistik wird die betreffenden Unternehmen über die anstehenden Events informieren.

Die **jährlich wiederkehrenden Events** laut ASE sind (bekannte Termine fürs Jahr 2026):

Datum	Veranstaltung	Betroffene Straßen / Sperrungen
22.03.	Frankfurter Halbmarathon	Schaumainkai + Schweizer Straße
25.04.	Nacht der Museen	Schaumainkai
01.05.	Radklassiker Eschborn-Frankfurt	Untermainbrücke + Schaumainkai (Richtung Sachsenhäuser Ufer)
02.08.	City Triathlon	Gartenstraße
28.08. – 30.08.	Museumsuferfest	Dürerstraße + Schaumainkai + Schweizer Straße
25.10.	Frankfurter Marathon	Schweizer Straße + Hans-Thoma-Straße

1.4. Terminschiene Stand 09.06.2026

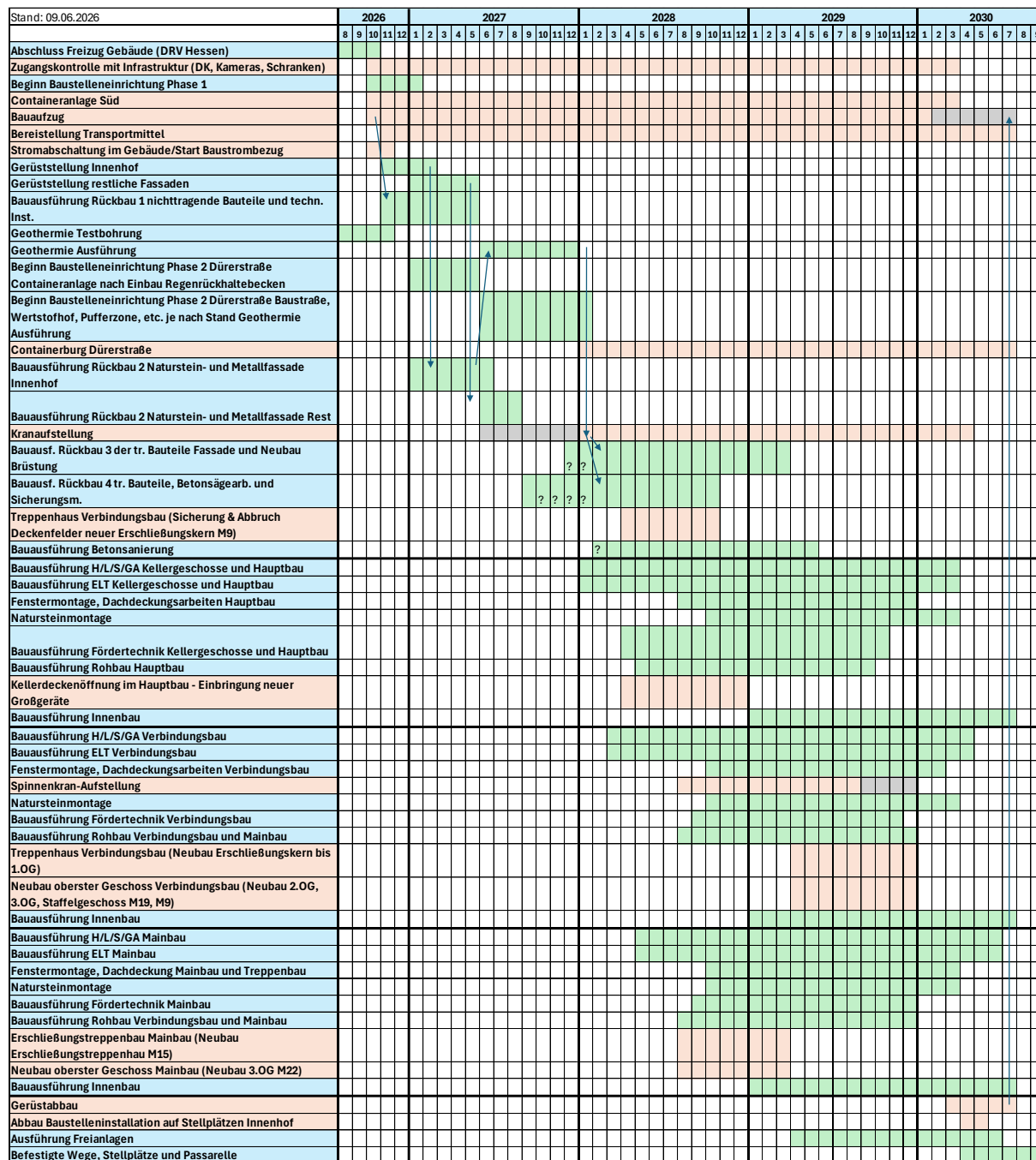


Abbildung 7: Zeitstrahl Baulogistik
(aktuellere Terminschiene wird noch bereitgestellt)

2. Geltungsbereich und Vertragsgrundlagen

2.1. Stellenwert des Baulogistikkonzeptes bzw. -handbuches für AU und NU

Das vorliegende Baulogistikkonzept bzw. -handbuch ist vertraglicher Bestandteil für sämtliche ausführenden Unternehmer (AU) des Gesamtprojektes „Zukunft Städelstraße“. Es ist bei der Arbeitsvorbereitung, Kalkulation und insbesondere bei der Auftragsabwicklung verbindlich zu beachten.

Da die Sanierung unter besonderen Bedingungen (Denkmalschutz, innerstädtische Lage am Museumsufer, Sicherheitsvorgaben der DRV) erfolgt, dient dieses Dokument der Sicherstellung eines geordneten Bauablaufs und der Vermeidung von Störungen im Umfeld.

Sofern Unternehmer beabsichtigen, Leistungen durch Dritte (z. B. NU) erbringen zu lassen, sind sie verpflichtet, diese anzumelden und alle hier beschriebenen Randbedingungen entsprechend mit diesen Dritten und Nachunternehmern zu vereinbaren. Das Personal von Dritten und Nachunternehmern wird, wie eigenes Personal behandelt. Für das Handeln des Nachunternehmers im Verhältnis zum Baulogistikkonzept bzw. -handbuch bleibt immer der AN verantwortlich.

Der AG bzw. der Bauherr ist die **Deutsche Rentenversicherung Hessen (DRV Hessen)**. Die Überwachung der Einhaltung dieser Vorgaben erfolgt durch die Objektüberwachung bzw. den durch den AG beauftragten Logistikverantwortlichen. Sanktionen bei Verstößen gegen das Logistikkonzept bzw. -handbuch werden gegenüber dem AN ausgesprochen.

Ziel und Systematik des Baulogistikkonzeptes bzw. -handbuches

Ziel des zugrunde liegenden Logistikkonzeptes bzw. -handbuches ist es, unter Berücksichtigung der öffentlichen Anforderungen an die Verkehrssicherheit (insbesondere am **Museumsufer/Schaumainkai**) und der Belange der Nachbarschaft (z. B. **Städel Museum**), eine Baulogistikplanung zu etablieren, welche die Realisierbarkeit des Sanierungsvorhabens nach zeitlichen, wirtschaftlichen und projektbezogenen Gesichtspunkten sicherstellt.

Durch eine strukturierte Logistiksteuerung soll eine effiziente und effektive Bauausführung ermöglicht werden, die auch dem öffentlichen Interesse an einer termingerechten Abwicklung der Baumaßnahme im hochfrequentierten Frankfurter Museumsviertel dient.

Dieses Konzept bildet zudem die verbindliche Grundlage für alle weiteren Prozessschritte wie die Ausschreibung und Vergabe von Leistungen, die Arbeitsvorbereitung der **BLOG** sowie die operative Bauausführung. Die Systematik dient der Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufs, der Einhaltung der **denkmalpflegerischen Vorgaben** und dem rechtzeitigen Erkennen sowie Abwenden von logistischen Engpässen oder kritischen Situationen.

2.2. Rechtsverbindlichkeit und Haftungsregelungen

Die vorliegenden Bedingungen des Baulogistikhandbuches gelten ausnahmslos für alle auf der Baustelle beschäftigten **AU**, Planungsbeteiligten und deren Mitarbeiter. Die strikte Einhaltung dieser Vorgaben ist integraler Bestandteil der Vertragserfüllung gegenüber dem Bauherrn.

Alle AN haben die vorliegenden Bedingungen wiederum mit ihren Nachunternehmern (NU) rechtsverbindlich zu vereinbaren. Über diese Einbindung der Nachunternehmer ist ein Protokoll anzufertigen und der **OBÜ** auf Verlangen vorzulegen. Unterbleibt diese rechtsverbindliche Weitergabe, haftet das vom AG direkt beauftragte Unternehmen für alle sich hieraus ergebenden Konsequenzen, Verzögerungen und Kosten.

Verantwortlich für die in diesem Handbuch geregelten Verpflichtungen sowie kostenpflichtig für etwaige Entgelte, Sonderleistungen oder Mahngebühren, sind immer die mit der **Deutschen Rentenversicherung Hessen** direkt im Vertragsverhältnis stehenden AN (dies gilt explizit auch für das Fehlverhalten ihrer Nachunternehmer).

Die Abrechnung logistischer Leistungen oder sanktionierter Maßnahmen erfolgt durch den BLOG (bzw. die **OBÜ**) an den AG. Dieser nimmt auf Basis der bestehenden Verträge die Verrechnung mit den jeweiligen AN vor. Der AN haftet ausdrücklich auch für seine NU.

Zur Reduzierung des administrativen Aufwands kann der AG festlegen, dass einzelne logistische Teilleistungen (z. B. Entsorgungsleistungen oder Containerstellung) direkt zwischen dem BLOG und dem AN verrechnet werden. Bei Nichtausgleich dieser Forderungen durch den AN ist der AG berechtigt, eine entsprechende Verrechnung bzw. einen Einbehalt von den Werklohnzahlungen vorzunehmen.

2.3. Pflicht zur Weitergabe an Nachunternehmer

Der AN ist verpflichtet, nach Freigabe eines Unternehmens als NU durch die Projektleitung, die Inhalte und Vorgaben dieses Baulogistikhandbuches vollumfänglich an diese weiterzugeben. Es ist sicherzustellen, dass jeder NU das Handbuch vor Aufnahme seiner Tätigkeit nachweislich gelesen und akzeptiert hat. Die Einhaltung sämtlicher logistischer Regeln und Sicherheitsvorgaben durch die NU liegt in der direkten Verantwortung des AN.

Um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten, muss der AN seine NU aktiv in die logistischen Prozesse (z. B. Slot-Buchung, Materialanmeldung, Entsorgungssystematik) einweisen. Verstöße von NU gegen die Bestimmungen dieses Handbuches werden so behandelt, als wären sie durch den AN selbst verursacht worden. Ein entsprechender Nachweis über die erfolgte Belehrung und Verpflichtung der NU ist der OBÜ auf Verlangen vorzulegen.

3. Strategische Logistikziele

3.1. Wirtschaftlichkeit und Ressourceneffizienz

Die Baulogistik dient der Steigerung der Effizienz und damit der Optimierung des Bauablaufes. Ziel ist es, durch eine zentrale Steuerung und Koordination der Material- und Entsorgungsströme unnötige Kostenbelastungen und Aufwände für das Projekt und die beteiligten Unternehmen zu vermeiden.

Die Ressourceneffizienz wird insbesondere durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- **Koordination der Abläufe und Minimierung der Wartezeiten:** Durch das verbindliche Zeitfenstermanagement werden Personal- und Fahrzeugstandzeiten minimiert.
- **Flächeneffizienz:** Aufgrund der extrem begrenzten Lagerkapazitäten auf dem Gelände der DRV Hessen ist eine flächenschonende Bestellplanung zwingend erforderlich.
- **Zentralisierte Ver- und Entsorgung:** Durch die Nutzung bereitgestellter Logistik-Infrastrukturen (z. B. zentraler Wertstoffhof sowie Entlade- und Transportmittel) werden Synergieeffekte genutzt, die den administrativen und operativen Aufwand für die einzelnen AU reduzieren.

Alle Beteiligten sind verpflichtet, logistische Ressourcen (wie Ladezonen oder Hebezeuge) fair und effizient zu nutzen, um einen wirtschaftlichen Ablauf auf der Baustelle zu gewährleisten.

3.2. Terminsicherung und Bauzeitoptimierung

Ein wesentliches Ziel der Baulogistik ist die konsequente Einhaltung der Meilensteine und die Optimierung der vertikalen wie horizontalen Transportwege. Da ein Zugang in die Etagen durch die Fensterfronten aller 3 Gebäudeflügel nicht möglich ist, wurde die Stirnseite des Hauptgebäudes so logistisch ausgebaut und die Transporte aus und in die Flügel rollbar gemacht, um eine hohe Produktivität zu gewährleisten. Um die ambitionierten Bauzeiten der Sanierung einzuhalten, werden spezifische Beschleunigungsmaßnahmen implementiert:

- **Optimierter horizontaler Transport:** Durch den Einsatz von Palettenfahrrädhilfen wird der Materialumschlag auf den Etagen sowie zwischen den Entladezonen und den Einbaustandorten signifikant effizienter gestaltet. Diese stehen für alle für die Materialart geeigneten Transporte aus den Geschossen der 3 Gebäudeflügel zu den Abfallmulden und in die Geschosse von den Liefer-LKW zur Verfügung. Diese Fahrräder gibt es in den Größen 80x120cm (Europalette) und 80x200cm, für den Transport von Bauelementen in begrenzter Anzahl mit Aufbau gem. u.a. Abbildung zur Verfügung.



Abbildung 8: Palettenfahrrhilfe klein



Abbildung 9: Palettenfahrrhilfe groß

- **Beschleunigter vertikaler Transport:** Zur Entlastung der inneren Erschließung und zur Steigerung der Förderleistung werden am westlichen Kopfbau des Hauptbaus zwei leistungsstarke Schnell-Bauaufzüge installiert. Diese Anlagen bilden das logistische Rückgrat für den Material- und Personentransport und ermöglichen eine erhebliche Verkürzung der Zykluszeiten bei der Etagenbeschickung und Entsorgung.

Die AU sind dazu angehalten, ihre Arbeitsvorbereitung und Materialanlieferungen auf diese logistischen Kapazitäten abzustimmen, um einen kontinuierlichen und störungsarmen Baufortschritt zu gewährleisten. *Die Abwicklung der Entsorgung auch aus dem Rückbau wird in Kapitel 6.1. beschrieben.*

3.3. Rücksichtnahme auf Öffentlichkeit und Nachbarschaft

Aufgrund der prominenten Lage unmittelbar am Frankfurter Museumsufer und der direkten Nachbarschaft zu kulturellen Institutionen wie dem Städel Museum, ist eine besondere Sensibilität gegenüber der Öffentlichkeit und den Anliegern erforderlich. Die Baulogistik unterliegt daher folgenden einschränkenden Rahmenbedingungen:

- **Veranstaltungsmanagement:** Die unter Punkt 1.3. aufgeführten Termine des Frankfurter Veranstaltungskalenders (u. a. Museumsuferfest, Marathon, Nacht der Museen) sind zwingend zu beachten. An diesen Tagen ist die Logistik so zu steuern, dass keine Behinderungen im öffentlichen Raum entstehen; teilweise müssen Lieferungen vollständig ausgesetzt oder vorgezogen werden. Für die Folgejahre werden die Terminkalender nach Erscheinen nachgereicht.
- **Schallschutz:** Zum Schutz der Nachbarschaft und der umliegenden Institutionen sind Lärmemissionen auf ein Minimum zu reduzieren. Ein detailliertes Schallschutzkonzept befindet sich derzeit in der Ausarbeitung. Die darin festzulegenden Ruhezeiten und Grenzwerte sind von allen AU strikt einzuhalten.
- **Emissionseindämmung durch Containeranlagen:** Ein Teil des Schall- und Sichtschutzes wird bereits durch die strategische Positionierung der geplanten Baustellencontaineranlagen realisiert. Diese dienen als physische Barriere zwischen dem Baustellenbetrieb und dem öffentlichen Raum. Dennoch ist bei allen Tätigkeiten außerhalb des Gebäudes auf eine lärmarme Arbeitsweise zu achten.

Ein respektvolles Auftreten aller Mitarbeiter sowie die Vermeidung von Verschmutzungen im öffentlichen Straßenraum sind Grundvoraussetzungen für die Akzeptanz des Sanierungsvorhabens durch die Frankfurter Bürger.

4. Standortlogistik und Erschließung

4.1. Baustellenzufahrten und Warenannahme

Die logistische Erschließung des Sanierungsobjektes erfolgt über zwei voneinander getrennte Zugangspunkte (einer von der Dürerstraße und einer von der Städelstraße), um die Verkehrsströme auf dem Gelände zu entzerren und die Erreichbarkeit der verschiedenen Baufelder sicherzustellen:

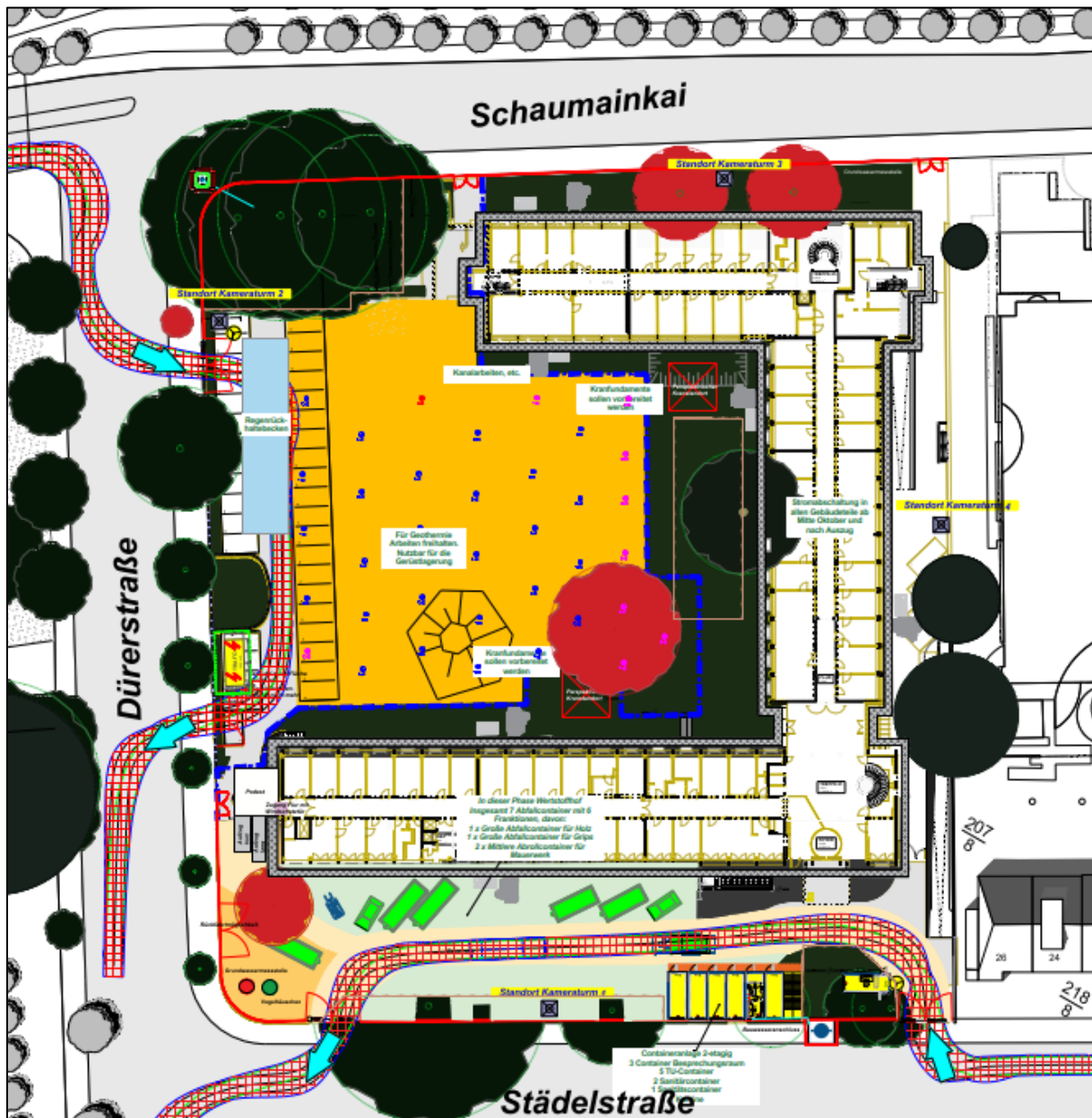


Abbildung 10: Auszug der Baueinrichtungsfläche für die Phase 1

- **Zentraler Anlieferungsbereich / Warenannahme (Südseite, Städelstraße):** Die reguläre Anlieferung und Warenannahme für alle **Gewerke** erfolgt über die südliche Zufahrt an der Städelstraße. Hier werden die Entladezonen für die allgemeine Baustellenlogistik sowie die vertikale Erschließung des Hauptbaus konzentriert. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit an der Stelle zwischen Städelstraße und Dürerstraße rückwärts in die Südseite hineinzufahren.

- **Zufahrt Innenhof (über Dürerstraße) nach Freigabe durch Geothermie:** Diese Zufahrt ist exklusiv und vorbehaltlich für die Gewerke **Geothermie** sowie den **Gerüstbau** vorgesehen. Aufgrund der spezifischen Platzbedarfe für Bohrergeräte und Gerüstmaterial sowie der beengten Gegebenheiten im Innenhof ist dieser Bereich für andere Gewerke gesperrt. Eine Nutzung für allgemeine Materialanlieferungen ist nur nach ausdrücklicher Genehmigung durch die Objektüberwachung (OBÜ) zulässig. Ab dem Beginn der Logistikphase 3 nach der Geothermie, werden die Bauaufzüge von der Südseite auf die Nordseite des Podestes umgebaut und erst nach Herstellung der Baustraße im Innenhof wird die Zufahrt an der Dürerstraße als Hauptzufahrt eingerichtet.

Alle Lieferungen sind so zu planen und zu avisieren, dass keine Rückstaus in der Dürerstraße oder Städelstraße entstehen. Ein Entladen von LKW außerhalb der Baustelle ist ausdrücklich verboten. Die Einhaltung der zugewiesenen Zufahrten ist zwingend erforderlich.

4.2. Flächenmanagement und Belegung von Lagerflächen

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten am Standort der DRV Hessen sind die verfügbaren Lagerflächen, insbesondere im südlichen Bereich des Grundstücks, extrem begrenzt. Um eine Behinderung der Gewerke untereinander und eine Blockade der Rettungswege zu vermeiden, ist eine strikte Organisation und Einteilung der Flächen zwingend erforderlich. Eine Flächenbelegung muss vorab über die Logistiksteuerung oder die OBÜ angemeldet und freigegeben werden. Nicht genehmigte Materiallagerungen werden kostenpflichtig beräumt.

In der ersten Logistikphase sind die vorhandenen BE-Flächen für die Entsorgungslogistik des **Rückbaus 1** reserviert. Dies umfasst insbesondere die Bereitstellung von Entsorgungscontainern und den Abtransport von größeren Abbruchmaterialien. Eine Zwischenlagerung im Außenbereich ist nur in begründeten Ausnahmefällen und für kleinstmögliche Zeitfenster zulässig.

4.3. Parkplatzregelungen und Anreise (ÖPNV-Fokus)

In der aktuellen Planungsphase des Sanierungsvorhabens sind keine Parkmöglichkeiten für Privat- oder Firmenfahrzeuge der AU auf dem Baustellengelände vorgesehen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der begrenzten Freiflächen, die primär für Logistik- und Rückbauprozesse benötigt werden, ist das Abstellen von Fahrzeugen im Außenbereich des Grundstücks untersagt. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge, die den Baustellenverkehr oder die Rettungswege behindern, werden kostenpflichtig entfernt.

Es wird jedoch geprüft, ob im weiteren Projektverlauf begrenzte Parkplatzkapazitäten für Firmenfahrzeuge in der vorhandenen Tiefgarage des DRV-Gebäudes geschaffen werden können. Sollte diese Option realisiert werden, erfolgt die Vergabe der Stellplätze nach einem noch festzulegenden Kontingentschlüssel über die OBÜ. Ein genereller Anspruch auf einen Stellplatz besteht nicht. Bis zu einer finalen Entscheidung wird allen Mitarbeitern der AU dringend empfohlen, die sehr gute Anbindung an den ÖPNV (U-Bahn/Straßenbahn-Stationen „Schweizer Platz“ oder „Ottenstraße“) zu nutzen.

4.4. Winterbauheizung

Zur Aufrechterhaltung des Frost- und Substanzschutzes wird eine flächendeckende Winterbauheizung mit einer digital gesteuerten Zieltemperatur von +5 °C betrieben. Die Beheizung

erfolgt geschossweise in den definierten Gebäudeflügeln, wobei die jeweiligen Kellerbereiche sowie die jeweils obersten Etagen ausdrücklich von der Heizpflicht ausgenommen sind. Konkret umfasst das Beheizungskonzept im Hauptbau die Etagen vom EG bis zum 8. OG, im Verbindungsbau vom EG bis zum 1. OG und im Mainbau die Geschosse vom EG bis zum 2. OG. Um einen energieeffizienten Betrieb zu gewährleisten und manuellen Überverbrauch im Projekt auszuschließen, wird seitens des BLOG eine automatische Temperatursteuerung inklusive Nachtabsenkung eingesetzt.

Aus logistischen und brandschutztechnischen Gründen werden die zentralen Wärmeerzeuger sowie die zugehörigen Tankanlagen außerhalb der Gebäudehülle, jeweils mittig zu den zu versorgenden Gebäudeteilen, positioniert. Von diesen Standorten aus erfolgt die vertikale und horizontale Einbringung und Verteilung der Medienleitungen in die einzelnen Etagen. Die Bereitstellung, Installation und Wartung der gesamten Heiz- und Steuerungstechnik ist vom BLOG einzukalkulieren. Die reinen Diesel- und Verbrauchskosten werden durch den Baulegistiker (BLOG) übernommen. Die Abrechnung erfolgt auf Basis der tagesaktuellen Marktpreise zuzüglich eines definierten Aufschlags sowie einer Handlingsfee.



Abbildung 11: Beispiel der Leitungslegung.

4.5. Baustrom- und Medienversorgung

Die temporäre Baustromversorgung wird von der zentralen Trafostation eingespeist und an einen Hauptverteiler übergeben, von wo aus, eine Aufteilung über zwei Gruppenverteiler nach Norden und Süden erfolgt. Zur Versorgung der logistischen Großverbraucher – darunter zwei Baukrane, zwei Containeranlagen, die Personen- und Lastenaufzüge sowie die Gerüstaufzüge und die Winterbauheizung – werden separate, leistungsstarke Endverteiler direkt an den jeweiligen Standorten positioniert.

Die flächenmäßige und geschossweise Erschließung der Bauwerke ist bedarfsgerecht gestaffelt: Im Mainbau sowie im Verbindungsbau wird pro Etage jeweils ein Endverteiler installiert. Für den großflächigeren Hauptbau werden pro Etage jeweils zwei Endverteiler (aufgeteilt in einen großen

und einen kleinen Endverteiler) vorgehalten, um eine flächendeckende und überlastungssichere Infrastruktur für alle Ausbaugewerke zu garantieren. Die Bereitstellung sämtlicher Stromverteiler und Leitungen erfolgt hierbei nicht pauschal, sondern flexibel über zeitlich versetzte Abrufe, angepasst an den tatsächlichen Baufortschritt.

Umschaltung der Stromversorgung und Rückbau der Trafostation

Das primäre Ziel dieses Konzeptschrittes ist die Gewährleistung einer lückenlosen und ausfallsicheren Stromversorgung der verbleibenden Baustelleneinrichtung während der Übergangsphase vom Baustrom zum neuen Bestandsanschluss. Hierzu wird die bestehende Versorgung vor dem Rückbau der Baustrom-Transformatorstation (NRM) kontrolliert auf den endgültigen, betriebsbereiten Bestandsstromanschluss des Gebäudes umgeschaltet. Durch diese koordinierte Umschaltung wird sichergestellt, dass der verbleibende Baubetrieb und die temporäre Infrastruktur zu jedem Zeitpunkt unterbrechungsfrei aufrechterhalten werden.

Die zeitliche Abfolge des Traforückbaus ist strikt an den Rückbau der Baustelleneinrichtung gekoppelt: Die Demontage der Trafostation erfolgt aus logistischen und energetischen Gründen erst nach dem vollständigen Abbau und der Räumung der letzten Containeranlage. Der gesamte Prozess – von der technischen Überprüfung des Bestandsanschlusses über die finale Terminabstimmung mit dem Netzbetreiber NRM bis hin zur Freigabe durch die Bauleitung – wird proaktiv koordiniert und überwacht, um einen reibungslosen und schadensfreien Ablauf zu garantieren.

4.6. Bauwasserversorgung

Die Bereitstellung und fachgerechte Herstellung der zentralen Bauwasserversorgung auf dem gesamten Baustellengelände erfolgt über den Baulogistiker (BLOG). Die ausführenden Unternehmer (AU) dürfen Anschlüsse an das Bauwassernetz nur nach vorheriger Abstimmung und Freigabe durch die Bauleitung bzw. den BLOG vornehmen.

Für die Einspeisung und Entnahme der zentralen Bauwasserversorgung sind im Bereich der Baustelle zwei feste Bauwasseranschlüsse vorgesehen, die gestaffelt hergestellt werden:

- **Anschluss 1 (Erste Anlaufstelle):** Befindet sich auf dem südöstlichen Gehweg im Bereich der Städelstraße. Dieser Anschluss wird zuerst hergestellt und sichert die initiale Versorgung der Baustelle.
- **Anschluss 2 (Erweiterung):** Befindet sich im Kreuzungsbereich an der Ecke Dürerstraße und Schaumainkai. Dieser Anschluss wird zur Kapazitätserweiterung spätestens ab der Logistikphase 3 zusätzlich in Betrieb genommen.

Die Leitungsführung ab den jeweiligen Übergabepunkten in die einzelnen Geschosse sowie die Bereitstellung der erforderlichen Etagenverteiler werden durch den BLOG fachgerecht hergestellt und während der jeweiligen Betriebszeit unterhalten.

5. Material- und Liefermanagement

5.1. Anmeldung von Transporten und Slot-Buchung

Die Steuerung sämtlicher Materialzu- und -abflüsse erfolgt über ein verpflichtendes Online-Avisierungsprogramm, welches vom beauftragten BLOG bereitgestellt wird. Um einen reibungslosen Verkehrsfluss im Baustellenumfeld zu gewährleisten und Wartezeiten an den Entladezonen zu vermeiden, sind alle Transporte bei der Baulogistik über das Online-Portal zu avisieren. Dort werden Sie geprüft und in fest definierte Zeitslots eingeteilt. Ohne eine bestätigte Buchung im System ist eine Zufahrt zum Baustellengelände nicht möglich.

Für die Anmeldung gelten strikte Fristen: Lieferungen müssen mindestens **48 Stunden bzw. zwei Werktage** im Voraus angekündigt und durch die Logistiksteuerung bestätigt werden. Mit der erfolgreichen Bestätigung des Zeitfensters wird automatisch ein fahrzeugbezogener Zugangscode (QR-Code) generiert. Dieser Code dient zur Identifikation an der Zufahrt und ist die Voraussetzung für die Öffnung der Schranken- bzw. Toranlagen. Alle Auftragnehmer sind dafür verantwortlich, ihre Lieferanten und Spediteure rechtzeitig über diesen Prozess zu informieren und mit den notwendigen Zugangscodes auszustatten.

5.2. Just-in-Time-Vorgaben und Wartezeitenvermeidung

Um die Leistungsfähigkeit der Baustellenlogistik bei den gegebenen räumlichen Einschränkungen aufrechtzuerhalten, erfolgt die Materialversorgung nach dem **Just-in-Time-Prinzip**. Dies bedeutet, dass Materialien erst zum Zeitpunkt ihrer tatsächlichen Verarbeitung, maximal 3 Tage vorher, angeliefert werden dürfen. Eine Lagerhaltung auf dem Gelände ist nicht möglich. Die AU sind verpflichtet, ihre Lieferketten so zu steuern, dass angelieferte Güter unmittelbar nach der Entladung in die vorgesehenen Einbaubereiche oder Etagen verbracht werden können. Werden Bauteile importiert und in größeren Sendungen angeliefert, sind sie außerhalb der Baustelle zu puffern und nach Arbeitsfortschritt zu shutteln.

Zur Vermeidung von Wartezeiten gelten folgende logistische Rahmenbedingungen:

- **Pünktlichkeit:** Die gebuchten Zeitslots sind zwingend einzuhalten. Bei Verspätungen von mehr als 15 Minuten erlischt der Anspruch auf Entladung, und das Fahrzeug kann abgewiesen werden, um nachfolgende Slots nicht zu gefährden. Kommt es zu Behinderungen der Lieferung, ist der BLOG telefonisch zu verständigen.
- **Selbstentladung:** **Achtung keine Selbstentladung!** Zur Entladung setzt Baulogistik einen Geländestapler bis zu 2t Tragfähigkeit sowie bei Bedarf einen zusätzlichen Teleskopstapler (Tragfähigkeit ca. 2,5 to.) ein. Daher ist die Avisierung vollständig und gewissenhaft durchzuführen. Ist das Material über die AdSp hinaus versichert, ist Baulogistik zu informieren, da sich die Haftungsgrenze für den Logistikprozess auf die AdSp beschränkt.
- **Wartezonen:** Da im unmittelbaren Umfeld der Baustelle keine LKW-Warteflächen existieren, müssen LKWs bei verfrühtem Eintreffen externe Wartepplätze anfahren. Ein „Kreisen“ um den Block oder das Warten in zweiter Reihe ist strikt untersagt und wird behördlich geahndet.

5.3. Entladezonen und Hebezeuge (Kran/Aufzug)

In der ersten Projektphase (Rückbau 1) sind keine stationären Turmdrehkrane oder fest installierten Entladezonen im herkömmlichen Sinne vorgesehen. Voraussichtlich werden Krane und Entladezonen erst in der Phase 3 (Rückbau 3 Tragende Bauteile Fassadenebene & Brüstungsneubau) errichtet.

Für den Materialumschlag stehen folgende Einrichtungen zur Verfügung:

- **Bauaufzüge:** Am westlichen Kopfbau des Hauptbaus werden zwei leistungsstarke Schnell-Bauaufzüge installiert. Diese dienen dem vertikalen Transport von Material in und für den Abfall aus den verschiedenen Etagen aller 3 Flügel (Haupt-, Verbindungs- und Mainbau). Die Nutzung wird durch Baulogistik koordiniert und größtenteils auch durchgeführt.

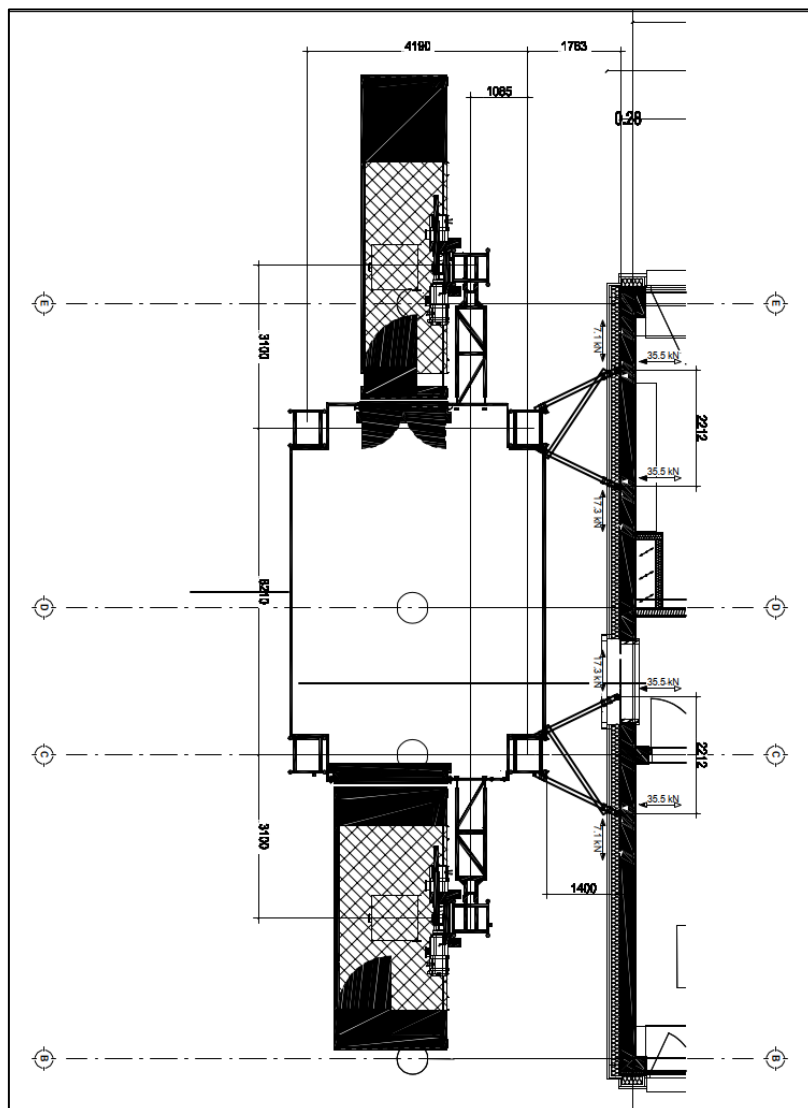


Abbildung 12: Positionierung der Aufzüge mit Nord-Süd Ausrichtungen

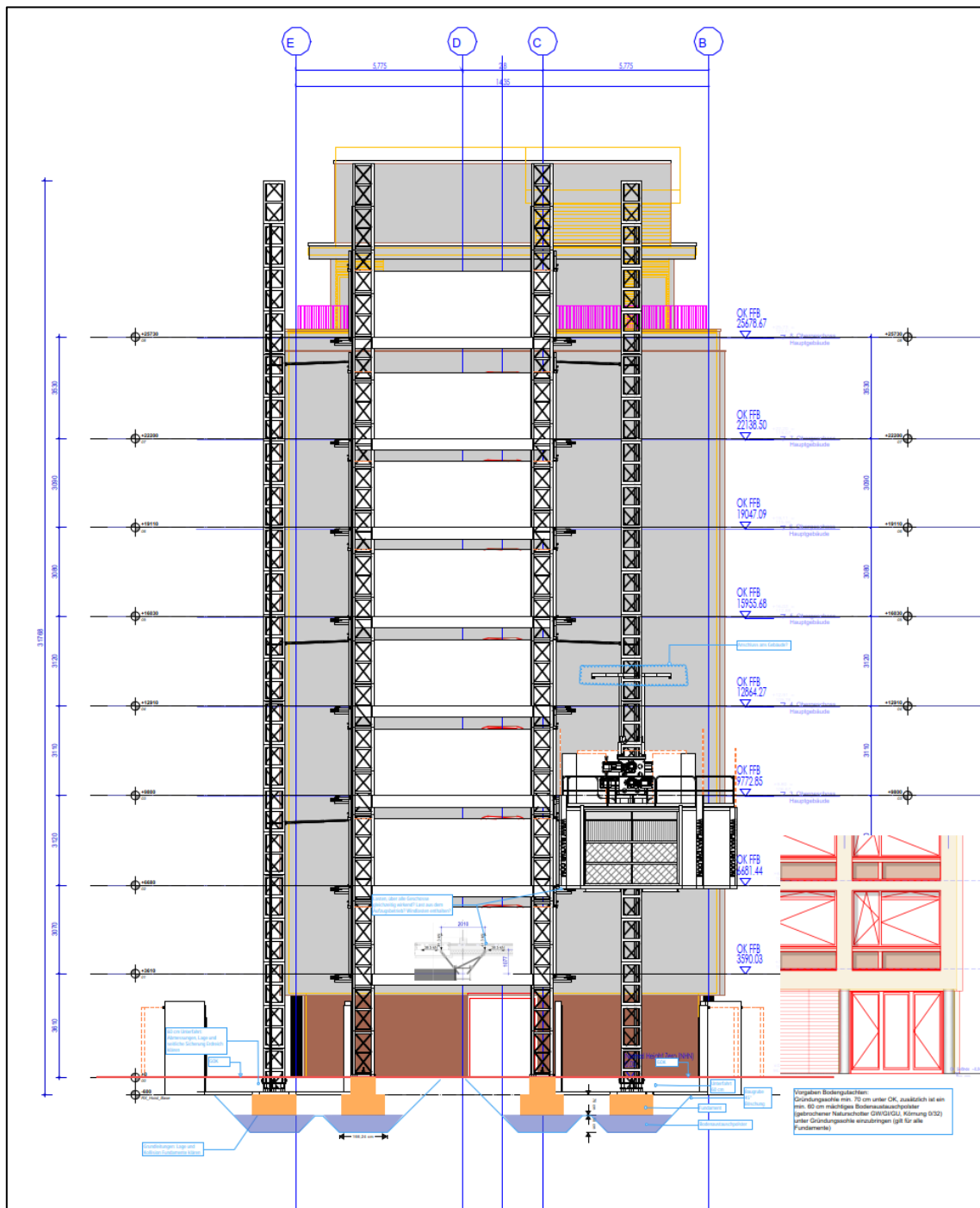


Abbildung 13: Querschnitt Podest mit Beispiel des Südaufzuges
(aktuellere Querschnittsdarstellung wird noch nachgeliefert)

- **Teleskop- und Geländestapler:** Für das Entladen von Fahrzeugen sowie den horizontalen Transport auf dem Gelände wird ein kleiner Geländestapler sowie ein größerer Teleskopstapler eingesetzt. Diese ermöglichen eine flexible Materialbewegung auch unter schwierigen Platzverhältnissen.

Da keine festen Krananlagen in der Logistikphase 1 und 2 vorhanden sind, müssen alle Anlieferungen so vorbereitet sein (z. B. auf Paletten oder in Körben), dass sie mit Staplergabeln oder über die Bauaufzüge vertikal verbracht werden können. Die AU haben bei der Wahl ihrer

Transportgebinde die Maße und Traglasten der Bauaufzüge und Stapler zwingend zu berücksichtigen. In den späteren Logistikphasen sind im Innenhof am Mainbau und am Hauptbau jeweils einen Kran vorgesehen.

6. Entsorgungs- und Sauberkeitskonzept

6.1. Systematik der Abfalltrennung (Fraktionen)

Ein zentrales Ziel der Baulogistik ist die sortenreine Erfassung aller anfallenden Abfallstoffe, um die Entsorgungskosten zu minimieren und die gesetzlichen Anforderungen der Gewerbeabfallverordnung zu erfüllen. Es gilt der Grundsatz der strikten Abfalltrennung am Entstehungsort. Eine Vermischung verschiedener Fraktionen ist untersagt.

Für die aktuelle Logistikphase werden folgende Sammelkapazitäten zentral zur Verfügung gestellt:

- **Groß-Abrollcontainer (3 Einheiten):**
 - 1 x Gips / Gipskarton (sortenrein)
 - 1 x Altholz (gemäß Altholzverordnung)
 - 1 x [Platzhalter für weitere Fraktion/Baumisch]
- **Mittlere Abrollcontainer (2 Einheiten):**
 - 2 x Mauerwerk / Bauschutt (mineralisch)
- **Absetzcontainer (2 Einheiten):**
 - 2 x [Platzhalter für weitere Fraktionen]

Weitere mögl. Fraktionen sind Siedlungsabfälle, Folie, Papier/Pappe und Metall

Die Einteilung weiterer Entsorgungscontainer für zusätzliche Fraktionen (z. B. Metall, Folien, Dämmstoffe) erfolgt bedarfsgerecht durch die Baulogistik im weiteren Projektverlauf.

Rückbau

Die Abrechnung mit dem Entsorger erfolgt über den Bauherren. Alle getrennt abgelieferten Fraktionen werden über den BLOG abgerechnet. Baumischabfall wird durch den Unternehmer des Rückbaus bezahlt. In der betreffenden Logistikphasen wird dem Verursacher ein Preis für den Etagenbehälter mit Mischabfall in Rechnung gestellt.

Prozessablauf Demontage und Entsorgung von Fenstern

Für den Rückbau und den Transport der Fenster stellt die Baulogistik geeignete Transportmittel auf den jeweiligen Etagen bereit.

Die demontierten Fenster werden durch die Baulogistik in kompletter Form in den Geschossen übernommen, über die vertikale Fördereinrichtung zum zentralen Wertstoffhof transportiert und dort an der ausgewiesenen Stellfläche abgestellt.

Dort übernimmt das ausführende Unternehmen die anschließende Zerlegung der Fenster in die einzelnen Materialfraktionen, insbesondere in Glas und Aluminium, und deponiert sie in die Mulden der Fraktionen. Danach veranlasst die Baulogistik den Abtransport der getrennten Fraktionen über die bereitgestellten Container und rechnet diese beim Bauherrn ab.

6.2. Logistikkreislauf der Entsorgungsbehälter

Um die Effizienz der Logistik zu maximieren und den Rückbauprozess sowie den Abfalltransport in allen Rückbauphasen zu beschleunigen, werden unmittelbar nach Errichtung der Bauaufzüge sogenannte Etagenrollcontainer eingesetzt (s. Bild nächste Seite). Diese werden den AU per Unterschrift übergeben und gehen damit in deren Verantwortung über. Der AU hat seine Container zu kennzeichnen. Auf den Etagen des Hauptbaus werden innerhalb des Gebäudes Abfallsammelstellen eingerichtet, an denen die Mitarbeiter des BLOGs die Rollcontainer übernehmen, den Inhalt prüfen, die Rollcontainer zum Wertstoffhof transportieren, den Inhalt in die richtige Mulde entleeren und die Rollcontainer zum alten Übergabeort zurückbringen.

Der operative Kreislauf ist wie folgt organisiert:

- **Bereitstellung in den Etagen:** Die Abfälle werden bereits am Entstehungsort sortenrein in mobile Transportmittel verbracht. Hierbei kommen sowohl **Rollcontainer** für kleinteiliges Material als auch **Palettenfahrrhilfen** für große und schwerere Fraktionen wie Mauerteile zum Einsatz.
- **Vertikaler Transport:** Die vollen Entsorgungsbehältnisse werden in der Nähe des Bauaufzuges an einem gekennzeichneten Ort abgestellt, dann vom BLOG auf Fraktionstrennung überprüft und anschließend über die Bauaufzüge zum Erdgeschoss gefahren und dann zum Wertstoffhof gefahren und entleert.
- **Rücktransport:** Die leeren Transportmittel werden dann gleich wieder in die Etagen gefahren und dem Unternehmer zur Befüllung bereitgestellt. Der Transport innerhalb der Etagen ist Aufgabe des Unternehmers. Über die Anzahl benötigter oder abgestellter Rollcontainer hat der Unternehmer die zuständigen Mitarbeiter des BLOGs zu unterrichten.
- **Fraktionskennzeichnung:** Die Rollcontainer sind mit der darin befindlichen Fraktion zu kennzeichnen. Ist einer mit einer Abfallfraktion gekennzeichnet, obwohl sich Mischabfall darin befindet, so wird dieser beiseitegestellt und dem Unternehmer zur Trennung oder Abgabe als Mischabfall übergeben.
- **Überwachung der Trennung in der Bauphase:** Der BLOG überwacht kontinuierlich die korrekte Füllung der Etagenrollcontainer. Da die Rollcontainer abschließbar sind, trägt der AU die Verantwortung für den Inhalt. Fehlwürfe (Fehlsortierungen) führen zu einem erhöhten Sortieraufwand oder zur Einstufung als teurer Baumischabfall, der vom AU zu tragen ist. Getrennte Abfallfraktionen trägt der Bauherr.

Durch dieses System des Kreislaufes mit Rollcontainern und Palettenfahrrhilfen wird verhindert, dass sich Abfälle in den Verkehrswegen des Hauptbaus stauen und Abfallmengen nicht kontinuierlich abgeholt werden. Ziel ist es, alle befüllten Rollcontainer bis zum nächsten Tag zum Wertstoffhof verbracht zu haben sowie leere Rollcontainer vom Wertstoffhof in die Etagen verbracht zu haben.



Abbildung 14: Rollcontainer im Einsatz

6.3. Beräumungspflichten und Ordnung auf der Baustelle

Die Aufrechterhaltung von Ordnung und Sauberkeit ist eine wichtige Nebenleistung jedes beauftragten Gewerks. Jedes AU ist verpflichtet, seinen jeweiligen Arbeitsbereich sowie die genutzten Verkehrswege arbeitstäglich nach Beendigung der Schicht besenrein zu hinterlassen. Dies umfasst insbesondere die Entfernung von Schnittresten, Verpackungsmaterialien und groben Verschmutzungen. Da in der ersten Logistikphase der Fokus auf dem Rückbau 1 liegt, ist verstärkt darauf zu achten, dass Staub- und Schuttansammlungen in den Pufferzonen am Podest sowie in den Zugangsbereichen der Bauaufzüge unmittelbar beräumt werden, um die Funktionsfähigkeit der Rollcontainer und Palettenfahrrhilfen nicht zu beeinträchtigen.

Sollten Unternehmen ihren Beräumungspflichten trotz Aufforderung nicht nachkommen, wird die Baulogistik eine Ersatzvornahme veranlassen. Die hierfür anfallenden Kosten für Personal und Entsorgung werden dem Verursacher gemäß dem Verrechnungsmodell (siehe 8.2) direkt in Rechnung gestellt. Zur Sicherstellung der allgemeinen Ordnung ist zudem die Lagerung von Materialien außerhalb der zugewiesenen Flächen (siehe Kapitel 4.2) untersagt. Nicht identifizierbares Material oder herrenloser Abfall in den Fluchtwegen und Gemeinschaftsflächen wird zur Gefahrenabwehr ohne Vorankündigung beräumt und entsorgt.

7. Baustellenordnung und Sicherheit

7.1. Zutrittskontrolle und Ausweispflicht

Sicherheitskonzept und allgemeiner Zutritt

Das Sicherheitskonzept dient der Legalität auf der Baustelle, der logistischen Steuerung und der Erhöhung der äußeren Sicherheit (Diebstahlschutz, Vermeidung illegaler Beschäftigung). Der Zutritt zum Baustellengelände für Personen erfolgt ausnahmslos über die vorgesehenen elektronischen Vereinzelungsanlagen (Drehkreuze). Die Torbereiche sind nachts und zu arbeitsfreien Zeiten verschlossen.

Das Sicherheitskonzept beinhaltet keinen vollumfänglichen Schutz vor Diebstahl; jeder AU bleibt für die Sicherung seiner Gerätschaften und Materialien selbst verantwortlich (Eigenhaftung). Zusätzliche Maßnahmen wie Kameraüberwachungen durch den AU sind vorab schriftlich beim AG anzumelden.

Zutrittskontrollcontainer

Das Logistikpersonal steht als Ansprechpartner im Zutrittskontrollcontainer zur Verfügung. Dieser ist vor Arbeitsbeginn besetzt und wird nach Arbeitsende verschlossen. Den Anweisungen des Personals ist unbedingt Folge zu leisten. Alle baulogistischen Vorgänge im Umfeld der Baustelle sind mit der Baulogistik abzustimmen und werden dokumentiert.

Firmenregistrierung über das Online-Portal

Die Registrierung erfolgt über das vom BLOG bereitgestellte Online-Portal. Jeder AN erhält nach Bestätigung des der Beauftragung des Unternehmens hierzu per E-Mail einen Zugangslink sowie die notwendigen Zugangsdaten. Folgende Dokumente sind zwingend vorab auf dem Online-Portal hochzuladen:

- Gewerbeanmeldung & Handelsregisterauszug
- Nachweis der Betriebshaftpflichtversicherung
- Bescheinigung der Handwerksrolle / IHK-Zugehörigkeit
- Firmenankunft zur Arbeitssicherheit

Verstöße gegen die Baustellenordnung können zur Sperrung des gesamten Unternehmens und dessen NU führen. Jeder AN hat im Anschluss über das Online-Portal bei Bedarf seine NU einzuladen. Die NU erhalten Ihrerseits wiederum einen Zugangslink per E-Mail mit den einzutragenden Zugangsdaten. Sie müssen ebenfalls die oben aufgeführten Dokumente auf dem Online-Portal hochladen.

Anmeldeverfahren für Mitarbeiter

Jeder Mitarbeiter ist vorab über das Online-Portal mit seinen vollständigen persönlichen Daten (Name, Geburtsdatum, Krankenkasse, Sozialversicherungsnummer) anzumelden. Zur Ausweiserstellung vor Ort sind folgende Dokumente im Original vorzulegen:

- Gültiger Personalausweis oder Reisepass
- Arbeits- und Aufenthaltserlaubnis (bei Nicht-EU-Bürgern)
- Sozialversicherungsnachweis (bzw. A1-Bescheinigung)
- Unterzeichnete Kenntnisnahme zum Datenschutz/Fotoaufnahmen

Baustellenausweise und Sichtbarkeit

Auf der Baustelle dürfen sich nur legitimierte Personen aufhalten. Jeder Mitarbeiter erhält einen persönlichen Baustellenausweis, der **sichtbar zu tragen** ist. Dieser Ausweis regelt den Zugang über die Drehkreuze. Das Verlassen der Baustelle wird ebenfalls elektronisch erfasst. Fahrer von Lieferfahrzeugen benötigen ebenfalls einen gültigen Ausweis bzw. den generierten QR-Code aus der Avisierung (siehe Kapitel 5.1).

Baustellenausweise dürfen nicht weitergegeben werden. Wird dies dennoch festgestellt, erhält der Übergebende und der Übernehmende automatisch ein Baustellenverbot.

Rückgabe und Verlust von Ausweisen

Baustellenausweise sind am letzten Tag der Tätigkeit beim Sicherheitsdienst zurückzugeben. Bei Verlust ist der Objektleiter des BLOGs unverzüglich zu informieren, um den Ausweis zu sperren und Missbrauch zu verhindern. Die Ausstellung von Ersatzausweisen sowie die Sperrung nicht zurückgegebener Ausweise ist gebührenpflichtig und wird dem AU in Rechnung gestellt.

Besucherregelung

Besucher sind vorab per E-Mail anzumelden und von einem auf der Baustelle beschäftigten Unternehmen zu bestätigen. Dieses haftet für den Besucher. Die Besucherausweise müssen persönlich durch das Unternehmen am Zutrittskontrollcontainer abgeholt und die Besucher während des gesamten Aufenthalts beaufsichtigt werden. Besucherausweise sind vor dem Verlassen der Baustelle wieder abzugeben.

Videoüberwachung

Zur Steuerung der Logistikabläufe und zur Erhöhung der Sicherheit wird das Gelände videoüberwacht. Die AU erklären sich mit der Aufzeichnung unter Beachtung der geltenden Datenschutzvorschriften einverstanden.

Mindestlohnkonformität

Jeder auf der Baustelle tätige Mitarbeiter (ausgenommen Selbstständige/Gehaltsempfänger) hat monatlich elektronisch in der Zugangskontrolle zu bestätigen, dass er mindestens den gesetzlichen Mindestlohn erhalten hat. Ohne diese Bestätigung wird der Baustellenausweis gesperrt. Haftungsansprüche des AU gegenüber dem AG sind in diesem Fall ausgeschlossen.

Einhaltung des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes (SchwarzArbG)

Durch das personenbezogene Zutrittskontrollsystem wird neben der Mindestlohnkonformität auch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung präventiv sichergestellt. Im Zuge der Vorregistrierung und Vor-Ort-Prüfung erfolgt eine lückenlose Plausibilitätskontrolle aller erforderlichen Ausweisdokumente, Arbeitserlaubnisse, Aufenthaltstitel sowie der Sozialversicherungs- und A1-Nachweise. Dies gewährleistet eine lückenlose Transparenz über die gesamte Nachunternehmerkette.

7.2. Arbeitszeiten und Lärmschutzvorgaben

Die regulären Arbeitszeiten auf der Baustelle sind auf den Zeitraum von montags bis freitags, jeweils von **07:00 Uhr bis 18:00 Uhr**, festgesetzt. Samstagsarbeit sowie Tätigkeiten außerhalb dieser Zeiten oder an Sonn- und Feiertagen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig und bedürfen einer schriftlichen Genehmigung durch die OBÜ mit einer Vorlaufzeit von mindestens drei Werktagen. Um die Belastung für die angrenzenden Institutionen und Anwohner so gering wie möglich zu halten, sind lärmintensive Arbeiten (z.B. Stemm- oder Bohrarbeiten) vorzugsweise in festgelegten Zeitfenstern zu bündeln, die im Zuge des Schallschutzkonzepts noch detailliert kommuniziert werden.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind alle AU verpflichtet, dem Stand der Technik entsprechende, lärmarme Maschinen und Geräte einzusetzen. Stationäre Aggregate sind so aufzustellen, dass ihre Schallemissionen durch die Gebäudegeometrie oder die vorhandenen Containeranlagen (siehe Kapitel 3.3) abgeschirmt werden. Unnötige Lärmbelästigungen, wie das Laufenlassen von Fahrzeugmotoren im Stand oder laute Radiobeschallung, sind strikt untersagt. Bei Überschreitung der zulässigen Immissionswerte oder bei Beschwerden der Nachbarschaft behält sich der BLOG vor, Arbeiten vorübergehend einzustellen, bis geeignete Schallschutzmaßnahmen durch den Verursacher nachgewiesen werden.

7.3. Verhaltensregeln (Rauchverbot, Fotoverbot, PSA)

Das Verhalten auf der Baustelle hat stets professionell und rücksichtsvoll zu erfolgen. Zum Schutz der Gesundheit aller Beteiligten sowie zur Wahrung der Vertraulichkeit gelten folgende verbindliche Regeln:

- **Persönliche Schutzausrüstung (PSA):** Das Betreten der Baustelle ist nur mit vollständiger PSA gestattet. Hierzu gehören mindestens Sicherheitsschuhe (S3), Warnweste und Bauhelm. Je nach Gefährdungsbeurteilung der jeweiligen Tätigkeit sind zusätzliche Ausrüstungen (z. B. Gehörschutz, Schutzbrille, Absturzsicherung) zwingend erforderlich. Die Baulogistik führt regelmäßige Kontrollen durch; Verstöße führen zum sofortigen Baustellenverweis.
- **Rauch- und Alkoholverbot:** Im gesamten Gebäude sowie innerhalb der eingerichteten Pufferzonen herrscht ein striktes Rauchverbot. Das Rauchen ist ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Bereichen im Außenraum gestattet. Ebenso gelten auf dem gesamten Gelände ein absolutes Alkoholverbot sowie das Verbot sonstiger berauschender Mittel.
- **Fotoverbot:** Das Fotografieren oder Filmen auf der Baustelle sowie die Verbreitung von Bildmaterial in sozialen Medien sind ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des AG streng untersagt. Dies dient sowohl dem Geheimschutz als auch der Wahrung von Persönlichkeitsrechten.

Zu widerhandlungen gegen diese Verhaltensregeln stören den geordneten Bauablauf und werden konsequent geahndet. Bei wiederholten Verstößen oder grobem Fehlverhalten gegenüber dem Logistikpersonal oder anderen Gewerken kann ein dauerhaftes Baustellenverbot für die betreffende Person ausgesprochen werden.

7.4. Entwurf Brandschutzkonzept über die Bauzeit

Für das Bauvorhaben wurde ein Brandschutzkonzept erstellt. Dieses liegt jedem AN als Anlage zum Vertrag bei. Alle Vorgaben des Brandschutzkonzeptes sind während der Bauzeit einzuhalten. Das Brandschutzkonzept beinhaltet spezifische Vorgaben für die Baustelle, um Brände zu verhindern, Fluchtwege für alle Mitarbeiter auf der Baustelle zu sichern und schnelle Löscharbeiten zu gewährleisten.

8. Logistiksanktionen, Pönalen und Leistungsverrechnung

8.1. Verrechnungsmodell für Logistikdienstleistungen und Ausweise

Kategorie / Verstoß / Leistung	Gebühr / Pönale
Erstausstellung eines Baustellenausweises	kostenlos
Neuausstellung eines Baustellenausweises	20,00 € / Vorfall
Verlust eines Baustellenausweises	20,00 € / Vorfall
Kolonnenstunde Baulogistik (Verlängerte sonstige Leistungen)	120,00 € / Std
Kolonnenstunde Reinigungsstrupp	75,00 € / Stunde
Kolonnenstunde Baulogistik inkl. Gabelstapler / Hubwagen	30,00 € / 20 Min
Logistikshelferstunde für Ersatzvornahmen infolge von Mängeln (z.B. Umlagern von Materialien)	40,00 € / Std.
Ersatzvornahmen infolge Mängeln Versorgungstextil, wie z.B. Umlagern von Materialien	45,00 € / Stunde
Bearbeitungsgebühr je Mängelbericht (z.B. Verstoß bei Zwischenlagerung)	75,00 € / Vorfall (höherer Wert aus Bild 2 gewählt)
Schlüsselverwaltung	
Weitergabe eines Schlüssels	100,00 € / Stk. + Baustellenverweis
Verlust eines Schlüssels	250,00 € / Stk.
Schlüsselverlust (Container)	90,00 € / Vorfall
Schlüsselverlust mit Türöffnung und Zylinderaustausch (Container)	190,00 € / Vorfall
Verzögerte Rückgabe eines Schlüssels: nach einem Tag	25,00 € / Stk. bzw. Schlüssel
Verzögerte Rückgabe eines Schlüssels: nach einer Woche	75,00 € / Stk. bzw. Schlüssel
Verzögerte Rückgabe eines Schlüssels: nach einem Monat	250,00 € / Stk. bzw. Schlüssel
Unerlaubte Anfertigung eines zusätzlichen Schlüssels	250,00 € / Stk. + Einzug d. Schlüssels
Unerlaubtes Anbringen eigener Schließzylinder	250,00 € / Stk. + Entfernen des Schließzylinders auf Kosten des AN
Raum wurde nach Benutzung nicht wieder abgeschlossen	100,00 € / Vorfall und je Raum

8.2. Sanktionierung bei Verstößen - Arbeitssicherheit & Verhalten

Kategorie / Verstoß / Leistung	Gebühr / Pönale
Verstoß gegen jegliche Regeln der Arbeitssicherheit	250,00 € / Vorfall
Unvollständige PSA / Fehlen eines Bestandteils der PSA (Warnweste, Helm, Baustellenschuhe mind. Klasse S3)	50,00 € je Bestandteil + Baustellenverweis
Nichttragen der persönlichen Schutzausrüstung (Allgemein)	100,00 € / Vorfall zzgl. Baustellenverweis
Betreten oder Verlassen der Baustelle ohne Ein- oder Auslesen des persönlichen Baustellenausweises an der Zugangskontrolle	40,00 € / Vorgang
Zutritt ohne Baustellenausweis oder unberechtigte	250,00 € / Vorgang
Missbrauch bezüglich Weitergabe oder unbefugten Nutzung von Baustellenausweisen	250,00 € / Vorgang + Baustellenverweis
Nichtvorlage monatliche Mindestlohnenerklärung MA AN	Baustellenverweis AN
Handgreiflichkeiten	1.000,00 € / Vorfall zzgl. Baustellenverweis
Urin- und Fäkalienverschmutzung in Gebäuden oder der Baustelleneinrichtung	2.500,00 € / Vorfall zzgl. Baustellenverweis (Maximalwert kombiniert mit Verweis)
Alkohol bzw. Drogen auf dem Baufeld	100,00 € / Vorfall zzgl. Baustellenverweis
Essen im geschlossenen Gebäude / außerhalb der Containeranlagen	50,00 € / Vorfall
Rauchen in nicht zulässigen Bereichen / geschlossenen Gebäuden und außerhalb der ausgewiesenen Flächen	50,00 € / Vorfall
Unerlaubtes Anbringen Werbung, Bilder etc.	50,00 € / Vorgang zzgl. Kosten Herstellen Urzustand
Unerlaubtes Aufkleben von Werbematerialien	150,00 € / Vorfall zzgl. Der Kosten für das Entfernen
Diebstahl	250,00 € + permanenter Baustellenverweis
Vandalismus / Sachbeschädigung	50,00 € / Vorfall zzgl. Baustellenverweis
Baustellen-Infrastruktur & Tore	
Geöffnete Tore nicht wieder verschlossen	250,00 € / Vorgang
Unerlaubtes Parken auf der Baustelle (z.B. Baustellenein- bzw. -ausfahrten)	100,00 € / Vorfall

Verkehrsbehinderung durch Fahrzeug/Gerät	150,00 € / Vorfall
Versperren von gekennzeichneten Fluchtwegen (z.B. Materiallagerung)	500,00 € / Vorfall
Überschreiten der Höchstgeschwindigkeit von 10km/h auf dem Baufeld	60,00 € / Vorfall
Beförderung von Material, Gerät oder Personal durch/über den Bauzaun	100,00 € / Vorfall
Logistik, Anfahrten & Zeitfenster	
Bearbeitung einer nicht bestätigten Anfahrt	200,00 € / Vorfall
Bearbeiten einer Anfahrt ohne Mitführung der Reservierung	50,00 € / Vorfall
Bearbeiten einer Behinderung in der Straße	100,00 € / Vorfall
Bearbeiten einer nicht übernahmefähigen Ladung	200,00 € / Vorfall
Ungenutztes bestätigtes Zeitfenster	200,00 € / Vorfall
Löschen eines bestätigten Zeitfensters bei weniger wie 2 Arbeitstage Vorlauf	100,00 € / Vorfall
Verspätete Anfahrt (Avisierungszeit 30 Minuten überschritten)	50,00 € / Anfahrt
Liefertermin > 30 min über- oder unterschritten	25,00 € / Anlieferung
Ent-, Belade- oder Montagezeit überschritten	110,00 € / Anfahrt
Ablehnung der Entladung aufgrund von unzureichender Ladungssicherung	100,00 € / Vorfall & Verweigerung der Annahme
Unzureichende Ladungssicherung (Allgemein)	200,00 € / Vorfall
Nicht eingehaltene bzw. nicht genutzte mit dem Tool „Die Baustelle“ avisierte Lieferungen bzw. kurzfristig stornierte Lieferungen bis 48h vor dem geplanten Lieferzeitpunkt	100,00 € / Vorfall
Flächenmanagement	
Parken auf der Anlieferspur oder BE-Flächen	50,00 € / Vorfall
Versperren von logistischen Wegen oder Flächen sowie Verkehrs- und Rettungswegen z.B. mit Material, Transportgeräten oder Fahrzeugen	50,00 € / Vorfall
Verspätete Rückgabe von ausgeliehenen Flächen	150,00 € / Tag (Einheit „Tag“ aus Bild 3 präzisiert)
Unberechtigte Materiallagerung	250,00 € / Vorfall
Entsorgung & Sauberkeit	

Unsachgemäße Lagerung von Stoffen oder Abfällen	100,00 € / Vorfall
Eigenmächtige Entsorgung ohne Absprache mit der ARGE	75,00 € / Vorfall
Eigenmächtiges Befüllen von Entsorgungscontainern	75,00 € / Vorfall
Verstoß gegen die grundsätzliche Reinigungspflicht jedes AN (s. Kapitel 8.2)	100,00 € / Vorfall
Reinigungsstunde für Ersatzvornahme zzgl. Entsorgungskosten Baumischabfall	40,00 € / Std.
Falschdeklaration von abgegebenen Abfällen auf einem der beiden Wertstoffhöfe	100,00 € / Vorfall
Preisliste Reparaturkosten Rollcontainer zzgl. Bearbeitungsgebühr i.H.v. 100,00 € / Vorfall:	
- Korpus ohne Deckel	240,00 € / Stk.
- Deckel	84,00 € / Stk.
- Rad	84,00 € / Stk.
- Griff	15,00 € / Stk.
- Staplertasche	350,00 € / Stk.
- Schließriegel	30,00 € / Stk.
- Scharnierdübel	10,00 € / Stk.
- Totalschaden	710,00 € / Stk.
Versorgung	
Anlieferung ohne Avisierung (unabhängig davon, ob das Fahrzeug entladen wird oder nicht)	50,00 € / Vorfall
Beschädigung eines ausgeliehenen Transportgerätes der ARGE (z.B. Palettenfahrrhilfe, Hubwagen etc.)	50,00 € / Vorfall zzgl. Kosten für Reparatur und Ausfallzeiten

9. Anpassungsklausel

Der AG und der BLOG sind berechtigt, die Regeln für die Baustellenlogistik anzupassen und zu verändern, soweit sich dies als notwendig erweist. Der Bauablauf kann es notwendig machen, die Baustellenöffnungszeiten zu verändern, Anlieferungen und Baustellensäuberungen auf die Nachtzeit zu verlegen, die Flächenverwaltung zu ändern etc.

Die Aktualisierung des Logistikhandbuches wird über den Upload im Online-Portal des BLOG verbindlich.

10. Empfangsbestätigung

Hiermit bestätige(n) ich (wir), dass wir das Logistikhandbuch erhalten und den Regelungen zustimmen, dass die von uns mit der Anlieferung beauftragten und beschäftigten Mitarbeiter und die beauftragten Lieferanten und Spediteure über die Bedingungen und Forderungen des Logistikhandbuchs unterrichtet und belehrt wurden. Des Weiteren bestätigen wir, dass wir die Bedingungen und Forderungen des Logistikhandbuchs beachten und einhalten werden.

Das Logistikhandbuch wurde erklärt, verstanden und zu obigen Bedingungen sowie zu den Preisen angenommen.

Anerkannt: Ort, Datum, Unterschrift, Name des Unternehmens

11. Anlagenverzeichnis

- **Anlage 1:** Baustelleneinrichtungsplan
- **Anlage 2:** Besucherblatt
- **Anlage 3:** Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung – Baustellenausweis & Mediennutzung
- **Anlage 4:** Entgegennahme Kleinstlieferung
- **Anlage 5:** Anleitung zur Verwendung des Onlineavisierungssystems
- **Anlage 6:** Transportvorschriften für Lieferungen