

Hausnummer 19 bekommt eine neue Chance

In die Umwandlung der Bürostadt Niederrad kommt Bewegung. Aus einem leerstehenden Büroturm soll ein Wohnhochhaus werden.

Von Rainer Schulze

Die Farbe blättert vom Vordach, das wohl einmal blau war. Die Fenstergläser sind fast blind, hinter der grauen Fassade könnte es spuken, so abweisend wirkt dieses Geisterhaus mitten in der Bürostadt Niederrad. Das Gebäude mit der Adresse Lyoner Straße 19 hat schon einmal bessere Zeiten gesehen. Die Mitarbeiter der IG Metall gingen hier ein und aus, bis 2003 war das etwa 50 Meter hohe Bürohaus Teil der Hauptverwaltung der Gewerkschaft. Seither steht es leer. Seither wartet Hausnummer 19 auf eine neue Chance.

Ein Haus wie dieses ist in der Bürostadt Niederrad kein Einzelfall. Denn rund ein Drittel der Büroflächen, also etwa 300 000 Quadratmeter, stehen in dem monofunktional geprägten Arbeitsort leer. Da viele dieser Gebäude nicht mehr den Anforderungen an modernen Büroraum genügen, sind sie kaum noch zu vermarkten. Der Immobilienmarkt glaubt nicht mehr an diese Häuser. Um das Bürogebäude an der Lyoner Straße wieder auf Vordermann zu bringen, müsste es mit viel Aufwand modernisiert werden. Und selbst dann wäre fraglich, ob es sich als Bürogebäude wieder vermieten ließe, denn andernorts im Stadtgebiet gibt es ähnlichen Standard in weitaus attraktiveren Lagen.

Häuser wie dieses haben dennoch Potential. Hausnummer 19 soll eine neue Chance bekommen. Der Projektentwickler Gisbert Dreyer will es zu einem Wohngebäude umwandeln und 15,4 Millionen Euro in die Umnutzung investieren. Um drei Geschosse auf dann 62 Meter aufgestockt, sollen schon in 15 Monaten die ersten Mieter hier einziehen. 98 Mietwohnungen sollen unter dem Dach von Hausnummer 19 entstehen. Im Erdgeschoss ist



Vorher: Ganz in Grau steht das Bürogebäude seit sechs Jahren leer.



Jetzt: Ein einladendes Entree sieht anders aus.

Foto Julia Zimmermann



Nachher: 98 Mietwohnungen sind in dem Wohnhochhaus geplant. Simulationen Stefan Forster

eine Bürozone geplant. Dreyer kann sich hier etwa Arztpraxen vorstellen. Nach den Plänen des Frankfurter Architekten Stefan Forster erhält das Gebäude eine neue Hülle. Die Glasflächen werden vergrößert, das Haus bekommt eine helle, an die klassische Moderne angelehnte Bandfassade. An den Ecken entstehen auf jeder Etage vier Balkone. Während in den unteren Stockwerken kleinere Grundrisse von etwa 60 Quadratmetern geplant sind, vergrößert sich die Wohnfläche mit steigender Höhe zunehmend. Im Dachgeschoss schließlich sind zwei Penthouse-Wohnungen mit bis zu 180 Quadratmetern Wohnfläche geplant, von denen der Blick zur einen Seite auf die Skyline und zur anderen auf den Stadtwald fällt.

Gisbert Dreyer ist ein Pionier. Er ist der Erste, der den Stadtteil umzukrempeln versucht, indem er aus einem Bürogebäude ein Wohnhaus macht. „Es ist ein Experiment“, sagt er. „Aber ich bin zuver-

sichtlich, dass es gelingen wird.“ Lange sei „undenkbar“ gewesen, in diesem Viertel Wohnungen zu bauen. Als „Bürostadt im Grünen“ in den sechziger Jahren geplant, gilt die Trennung zwischen Arbeit, Wohnen und Freizeit heute als überholt.

Dreyer ist guter Hoffnung, die Wohnungen auch an den Mann zu bringen. Denn immerhin sei die Lage verkehrstechnisch „hervorragend“: Nur fünf Minuten benötigt die S-Bahn bis zum Hauptbahnhof, bis zur A 5 ist es nicht weit. Und der Flughafen ist nur zwei S-Bahn-Stationen entfernt. Die Zielgruppe sind zum einen die 15 000 Büroangestellten in der Bürostadt Niederrad, außerdem hofft Dreyer, dass die Wohnungen für diejenigen attraktiv sind, die am Flughafen ihren Arbeitsplatz haben. Die Wohnungen, die mit einem dunklen Eichenparkett ausgestattet werden, sollen teilmöbliert vermietet werden. „Sehr modern und sehr schick“ – so stellt sich der Bauherr die Atmosphäre

vor. „Unsere Wohnungen zielen auf mobile junge Menschen, die viel unterwegs sind.“ Bei einem Mietpreis von zirka 14 Euro je Quadratmeter Wohnfläche – die Penthouse-Wohnungen sind entsprechend teurer – werden sich Studenten jedoch nicht angesprochen fühlen.

In der Stadtverwaltung rennt Dreyer offene Türen ein. Die beantragte Nutzungsänderung ist am 17. Februar genehmigt worden, so dass wie geplant schon im April mit dem Umbau des Gebäudes begonnen werden kann. Die Stadt plant, die Bürostadt Niederrad in ein lebendiges Viertel umzuwandeln (siehe F.A.Z. vom 9. Dezember). Bis zu 3000 neue Wohnungen für zirka 6000 Menschen könnten nach ersten Schätzungen in dem Stadtteil entstehen. Die Stadt hat ein Zukunftsszenario entwickelt und ein Rahmenkonzept für eine 100 Hektar große Kernzone erarbeitet, die von der Lyoner Straße umschlossen wird. Überlegt wird, durch den Abriss eines Parkdecks und den Rückbau der Rhônestraße zu einem Fuß- und Radweg einen großzügigen Park zu schaffen, der den öffentlichen Mittelpunkt des Lyoner Viertels bilden könnte.

Der Rahmenplan wurde maßgeblich von dem Frankfurter Stadtplanungs- und Architekturbüro bb22 entwickelt. Jan Schulz, einer der Stadtplaner, auf deren Idee das Konzept beruht, ist erstaunt, „dass es so schnell ging, bis ein Eigentümer die Initiative ergriff“. Die Adresse an der Lyoner Straße sei eines der am besten für eine Umnutzung geeigneten Projekte. Schulz hofft, „dass damit ein Zeichen gesetzt wird und Niederrad ins öffentliche Bewusstsein als Wohnstandort rückt“. Seiner Ansicht nach ist die Entwicklung in Niederrad aber nur auf einem guten Weg, sofern die Stadt und Eigentümer zusammenarbeiten: „Die Stadt sollte nicht nur Planungsrecht schaffen, sondern auch die Wegeführung im Viertel verbessern und Akzente im öffentlichen Raum setzen.“ Nur zehn bis zwanzig Prozent der leerstehenden Bürogebäude seien für eine Umwandlung geeignet. Darüber hinaus setzt er auf Nachverdichtung oder Abriss und Neubau. Einige ihm bekannte Bauherrengruppen seien an solchen Projekten interessiert.

Dreyer hofft unterdessen auf seinen Spürsinn. Schon einmal habe er „eine gute Nase“ gehabt, meint der Projektentwickler. Als einer der Ersten habe er damals an die Entwicklung der City West geglaubt. „Und es hat sich gelohnt.“