

Bürotürme werden zu Wohnhäusern

Frankfurt-Niederrad sucht einen neuen Namen für das Stadtquartier

VON RICHARD HAIMANN

David Roitman ist auf einer ganz speziellen Suche: Der Suche nach einem neuen Namen für ein ganzes Stadtquartier. "Bürostadt, das passt nicht mehr", sagt der Vorsitzende der Standortinitiative Neues Niederrad, kurz SINN genannt. Sie hat in den vergangenen Jahren mit Macht daran gearbeitet, der größten Gewerbebranche in der Main-Metropole wieder ein neues Leben einzuhauchen. "Wir sind auf dem Weg zu einem lebendigen Stadtteil", sagt Roitman. Jetzt sollen deren Bewohner helfen, einen neuen Namen für ihr Quartier zu finden.

Niederrad, das ist eine Geschichte von Boom, Niedergang und neuem Anfang. In den 1960er Jahren schufen Stararchitekten wie Egon Eiermann dort das modernste Bürozentrum Europas. Turm um Turm wurde in die Höhe gezogen. Konzerne wie Bilfinger Berger, Deutsche Bahn, Hochtief und Siemens ließen sich nieder.

Dann kamen aber Rezessionen und der Aufstieg der Frankfurter Innenstadt, deren neue Gebäude immer mehr Unternehmen anlockten. Am Ende musste sich Niederrad der Konkurrenz im Kern der Main-Metropole geschlagen geben. 2009 verorteten Maklerhäuser die Leerstandsquote im einstigen Musterquartier bei mehr als 30 Prozent. "Der Patient war zu dieser Zeit zwar nicht klinisch tot, aber komatös", sagt Thomas Beyerle, Chefanalyst der Immobilienberatungsgesellschaft Catella.

Inzwischen ist der Patient nicht nur wieder bei Bewusstsein. "Er hat längst die Intensivstation verlassen", sagt Beyerle. Die Leerstandsrate ist jetzt auf 14,6 Prozent gesunken, hat der Immobiliendienstleister CBRE ermittelt. Nicht nur am Tag, auch am Abend herrscht wieder Leben auf den Straßen des Quartiers. Möglich gemacht hat dies SINN, die Standortinitiative, die der Projektentwickler Eckart von Schwanenflug und Detlef Hans Franke, Geschäftsführer der Kommunikations- und Marketinggesellschaft FuP, ins Leben gerufen haben. Ihre Idee: Leere Büros werden zu Wohnungen umgebaut, um tausenden Menschen eine neue Heimstatt zu bieten. Mit Erfolg: Für 15,4 Millionen Euro wurde vor vier Jahren ein 15-stöckiger Büroturm an der Lyoner Straße 19 nach Plänen des Frankfurter Wohnarchitekten Stefan Forster entkernt und in ein attraktives Hochhaus mit 98 Wohnungen umgewandelt. Seither sind weitere Konversionen erfolgt und etliche in Vorbereitung. Mehr als 700 Wohnungen wurden bislang geschaffen. Mehr als 3000 weitere sollen in den nächsten Jahren hinzukommen. "Die erfolgreiche Umwandlung von Büros in Wohnungen findet hier immer häufiger statt", sagt und Baudezernent Olaf Cunitz.

Das lockt nun andere Städte, es den Hessen gleich zu tun. Nicht nur in den Metropolen erwägen Stadtplaner und Investoren, die Umwandlung leer stehender Gewerbeobjekte in Wohnhäuser zu forcieren. "Allein in Berlin stehen derzeit 1,2 Millionen Quadratmeter an Büroflächen leer", sagt Walter Zorn, Researcher bei der Beratungsgesellschaft Aengevelt Immobilien. In Frankfurt seien es sogar 1,37 Millionen Quadratmeter und in München ebenfalls 1,2 Millionen.

Selbst mittelgroße und kleine Städte setzen auf Konversion, um ihre zentralen Lagen aufzuwerten, wie eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt. In Mülheim an der Ruhr wird an einem neuen Konzept für das seit 2010 leer stehende Kaufhof-Warenhaus an der zentralen Schlossstraße gearbeitet, damit das Quartier im Herzen der 166.000-Einwohner-Stadt nicht verfällt. Das 48.377 Einwohner zählende Peine vor den Toren der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover will das seit 2009 leer stehende City-Center mit dem ehemaligen Hertie-Warenhaus in das neue "Lindenquartier" verwandeln. Dessau-Roßlau in Sachsen-Anhalt will der ehemaligen

Brauerei Schade im zentralen Wohnquartier Lange Gasse neues Leben einhauchen, um den Kern der 83.616 Einwohner zählenden Stadt aufzuwerten.

Für die Zukunft aller dieser Städte seien die Projekte von entscheidender Bedeutung. "Innenstädte und Ortskerne haben eine Schlüsselrolle für Stadt und Region und prägen das Bild der Kommunen – positiv wie negativ", sagt BBSR-Direktor Harald Herrmann. "Starke Kerne steigern die Lebensqualität, machen Städte attraktiver und kurbeln die Wirtschaft an."

In den Großstädten können solche Konversionen zudem einen wesentlichen Beitrag leisten, um den durch die starken Zuzüge aus ländlichen Regionen steigenden Bedarf an weiteren Wohnungen zu befriedigen. "In den Metropolen gibt es quasi kein Bauland mehr", sagt Theodor Tantzen, Vorstand der Prinz von Preußen Grundbesitz. "Da ist es naheliegend, leer stehende Büros zu Wohnungen umzubauen, zumal diese sich oft in besten Zentrallagen befinden." Der Bonner Projektentwickler ist gerade dabei, im Düsseldorf Stadtteil Golzheim ein altes Bürogebäude in ein modernes Wohn- und Geschäftshaus umzuwandeln. Im Erdgeschoss und dem ersten Stock werden Arztpraxen und Bürotrakte für Beratungsunternehmen eingerichtet. In den Stockwerken darüber entstehen 34 Suiten und Penthouses.

Allerdings sind Konversionen nicht einfach. "Umwandlungen sind in der Regel teurer als eine Immobilie neu zu erstellen", sagt Tantzen. Deshalb sollten bei der Finanzierung alle Fördertöpfe ausgeschöpft werden. Zudem müssten Investoren beachten, das wegen der gestiegenen Baukosten und "der wachsenden Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zunehmend kleinere Wohnungen" von 60 bis 70 Quadratmetern gefragt seien, sagt Entwickler Tantzen.

Entscheidend ist auch, dass die Kommunen für die nötige Infrastruktur sorgen. In Niederrad sei dies vorbildlich geschehen, heißt es bei SINN. Dort wurde von der Stadt nicht nur die Konversion von Büro- zu Wohngebäuden genehmigt, sondern auch die Ansiedlung von Einzelhändlern im Quartier ermöglicht. Aldi, Lidl, Rewe, Bäckereien und Restaurants sind inzwischen vor Ort. Zudem engagiert sich neben privaten Investoren auch die städtische AGB Frankfurt Holding. Sie baut nicht nur auf Gewerbebrachen neue Wohnhäuser, sondern richtet auch eine Kita ein. "Bis 2017 werden hier 3000 Wohnungen für 6000 Menschen entstehen", sagt SINN-Vorsitzender Roitman. Deshalb hat die Initiative auch den Wettbewerb für einen neuen Namen für das Quartier ausgeschrieben. Die Zeit der Monostruktur sei in Niederrad vorbei, sagt SINN-Vorstandsmitglied Detlef Hans Franke. Der neue Name solle "den Wandel zu einem lebendigen, nachhaltigen und modernen Quartier, in dem Arbeiten, Wohnen und Freizeit zusammenwachsen, unterstreichen".

Wobei inzwischen auch Büros im einstigen Problemquartier wieder gefragt sind, sagt Matthias Stanke, Geschäftsführer der Beratungsgesellschaft Colliers International in Frankfurt. "In der ersten Hälfte dieses Jahres wurden 9700 Quadratmeter Büroflächen in Niederrad angemietet, fast zehnmal so viel wie im Vorjahreszeitraum." Der internationale Pharmakonzern Grifols hat sich sogar entschlossen, seine Deutschland-Zentrale dorthin zu verlegen – in eine neuen 5300 Quadratmeter umfassenden Gebäudekomplex, den das Immobilienunternehmen IVG nun errichtet.