

---

**ARCHITEKTUR** Gelungene Ensembleergänzung – Neubau im Garten des Großvaters

---

**INNENARCHITEKTUR** Raffinesse statt Effekthascherei – Penthouse mit behaglichem Ambiente

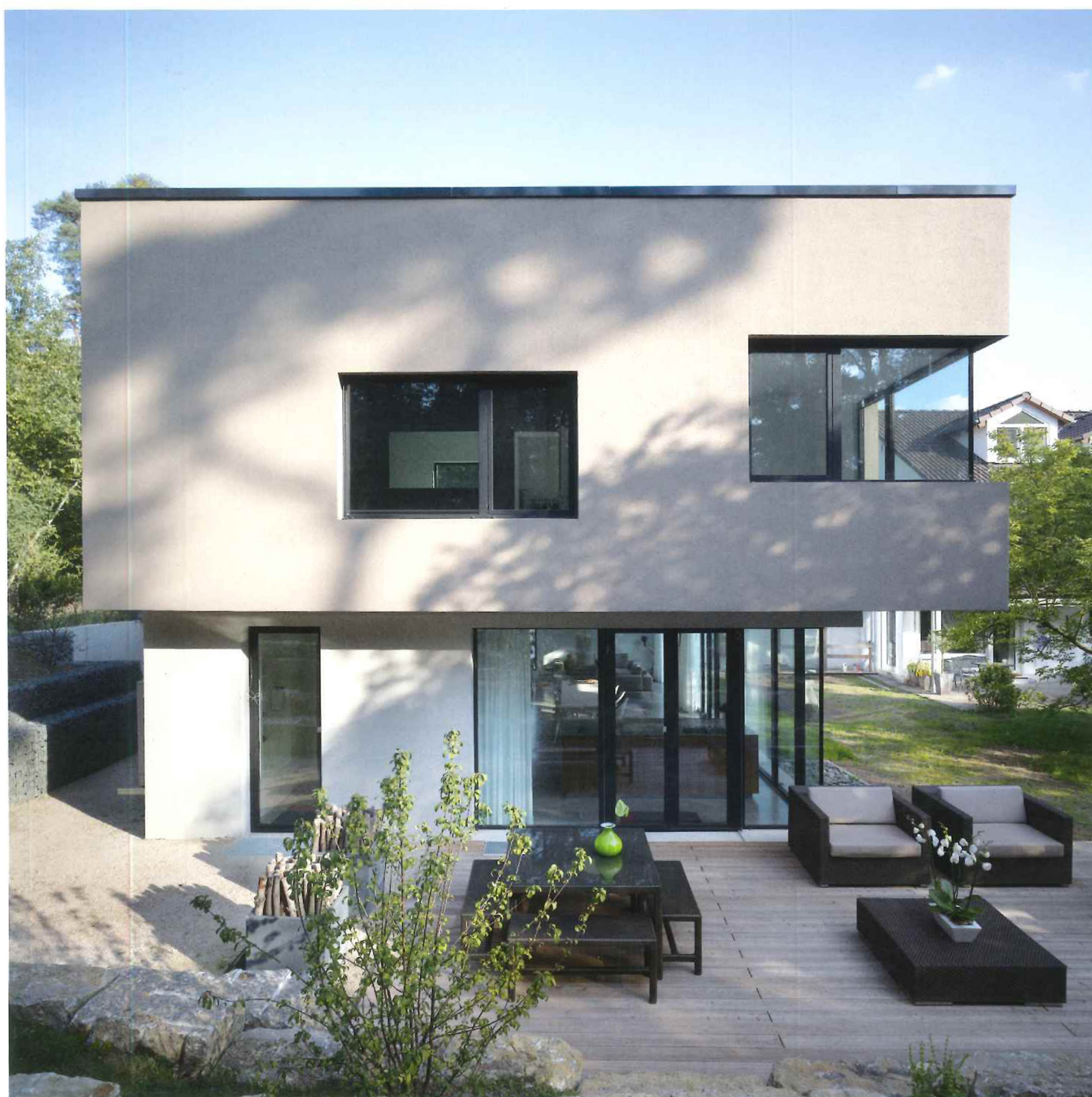
---

**INTERVIEW** mit dem Frankfurter Architekten Stefan Forster

---

**GASTRONOMIE** Flughafenhotel mit City-Chic – Das Hilton Frankfurt Airport im THE SQUAIRE

---











# GELUNGENE METAMORPHOSE

Fotos: Jean-Luc Valentin

## Umbau eines Hochhauses in der Lyoner Straße in Frankfurt-Niederrad

Mehr als zwei Millionen Quadratmeter Büroraum stehen in Frankfurt leer. Und daran wird sich in naher Zukunft nicht viel bessern. Eines der in dieser Hinsicht sehr problematischen Viertel ist die Bürostadt Niederrad. Anfang der 1960er Jahre als funktionales Pendant zur Nordweststadt ohne Masterplan als „Geschäftsstadt vor dem Stadtwald“ entwickelt, steht knapp 50 Jahre später von den rund eine Million Büroquadratmetern knapp ein Drittel leer – mit steigender Tendenz.

Die Mieten sind auf deutlich unter 10 Euro/m<sup>2</sup> gefallen, gerade ältere, kaum gedämmte, sanierungsbedürftige Bürogebäude finden seit Jahren keine Mieter mehr. Weil Frankfurt andererseits unter Wohnungsknappheit leidet, forciert die Stadtplanung eine Teilkonversion der Geschäftsstadt in ein gemischt genutztes Gebiet: In dem neuen „Lyoner Viertel“ sollen rund 3.000 Wohnungen für etwa 6.000 neue Einwohner entstehen. Weil es derzeit an Akteuren fehlt, die mit einem zahlenmäßig umfangreichen Projekt einen mutigen Anfang setzen, hat die nachdrückliche Metamorphose eines kleinen



Büroturms die Funktion eines Pioniers übernommen: Stefan Forster Architekten haben mit ihrem Umbau eines Ende der 1960er Jahre er-

richteten Hochhauses zu einem Apartmenthaus ein maßstabgebendes Ausrufezeichen gesetzt.

Bei der Transformation des vorher vierzehngeschossigen Gebäudes und seiner Aufstockung um drei Etagen überlagerten sich zwei Prozesse: die auch von der Frankfurter Bauaufsicht geförderte Umwidmung von Büro- in Wohnraum und die Ertüchtigung eines in die Jahre gekommenen Hochhauses, bei dem wegen der Umwidmung der Bestandsschutz nicht mehr griff. Die Defizite lagen etwa im Schall- und konstruktiven Brandschutz. So mussten unter anderem tragende Teile ertüchtigt werden, auch der Rettungsweg wurde völlig neu konzipiert. Das alte Treppenhaus sowie ein komplexes System mit Druckbelüftung, Abluftklappen und neuen Installationsschächten ersetzt nun den Weg über offene Balkone an der Westfassade. Die Büroetagen wurden in insgesamt 98 Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 48 und 160 m<sup>2</sup> umgewidmet. Zum Gelingen trugen eine Reihe von positiven Faktoren bei: der annähernd quadratische Grundriss des Gebäudes, die für die Bauzeit eher ungewöhnlich gute Dokumentation





von Statik, Haustechnik etc. und das bereits erwähnte prinzipielle Wohlwollen der Behörden.

Mehrere Konzepte entwickelten die Architekten „aus dem Gebäude heraus“, das bestechendste – umlaufende Balkone mit Glasbrüstungen bei etwas eingezogener Fassade – konnte aus Kostengründen nicht realisiert werden. Nachdem das Gebäude auf die rohe Tragstruktur zurückgebaut wurde, betont der nun realisierte Entwurf die horizontalen Scheiben, wobei die Höhe der anbetonierten, nur sich selbst tragenden Brüstungen um 33 cm auf gerade einmal 59 cm Gesamthöhe reduziert wurde. Dadurch verstärkt sich die Wirkung der Bandfenster, die an vertikale, etwas zurückgesetzte Alupfosten angeschlagen sind. Jede Eckwohnung besitzt eine kleine Loggia mit ebenso niedriger Brüstung und einem Geländer aus pulverbeschichtetem Stahl als Absturzsicherung. Machte das Gebäude vorher im Erdgeschoss einen eher schwebenden Eindruck – die weißen Brüstungen fehlten und die Stützen waren mit dunklem Granit ummantelt – so „erden“ nun Putzträgerplatten das Volumen, die mit dem gleichen weißen Thermoputz wie die übrigen Brüstungen versehen sind. Das Erdgeschoss mit seinen in tiefen Laibungen sitzenden, fast raumhohen Fenstern beherbergt ein großzügiges Foyer, mit Concierge und 320 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit separatem Eingang. Die Aufstockung



um drei Etagen ging an die Grenze des statisch Möglichen. Die Architekten machten sie nach außen nicht kenntlich, sondern ordneten sie der Ästhetik des Gesamtgebäudes unter.

Auch die Zonierung der Wohnungen – etwa die Platzierung der Wohnungseingangstüren – hat sich aus dem Gebäude und dessen statischen Bedingungen ergeben. Der geringere Besucherverkehr der neuen Nutzung ermöglichte das Entfernen eines Aufzugsschachtes. Der dabei entstandene Raum wurde einer der Wohnungen

sowie zwei neuen Installationsschächten zugeschlagen. Bis einschliesslich zum zehnten OG befinden sich sieben Wohneinheiten auf einer Etage, vom elften bis zum vierzehnten lediglich fünf. Zwei der neuen Etagen beherbergen jeweils drei Wohnungen, das Staffelgeschoss zwei Penthouse-Wohnungen mit umlaufender, etwas schmaler Dachterrasse. Äußerst edle Teilmöblierungen ermöglichen offene Grundrisse. Einbauküchen werden im Schlafraum zu Einbauschränken mit Kofferablage, Sanitärboxen dienen zur Raumlagerung. Ausstattung und





Materialien – Schleiflack, geräuchertes Eichenparkett, wie Naturstein wirkende, unglasierte Fliesen aus Steinzeug, angerosteter, dann zapo-  
nierter Baustahl als Aufzugseinfassung – sind nicht unbedingt teuer, unterstreichen aber den noblen Gesamteindruck des Gebäudes. Ebenso die Detaillierung, die sich den Bedingungen des Gebäudes fügt, aber auch eine Brücke zum erwarteten Klientel schlägt: Unter den Rippen-  
decken mussten Brandschutzplatten angebracht werden, die Raumhöhen verringerten sich da-  
durch auf 2,52 m, in den Fluren sogar auf 2,42 m; in den neuen Etagen liegen sie bei 2,80 m. Des-  
halb sind die Apartments mit einfachen, den-  
noch gut gestalteten Wandleuchten ausgestattet. Die weiß gestrichenen Brandschutzplatten sind – auch bei den Loggien – bis zu den Brüstungen durchgezogen und stärken damit den Eindruck der horizontal geschichteten Scheiben.

Als Mieter wurden zunächst, bei einer durchschnittlichen Miete von 14 Euro/m<sup>2</sup>, Wochen-  
end-Heimfahrer, Flughafen-affine Berufe oder Firmen erwartet, die ganze Apartment-Kontingente mieten. Für Architekt Stefan Forster sind sie „resistente Randgruppen“: Zwar stellt sich die Versorgung mit Läden und Restaurants, selbst  
Freizeitmöglichkeiten in der Bürostadt als ein-  
nigermäßen ausreichend dar, aber abends und vor allem am Wochenende wirkt sie dennoch



wie ausgestorben. Die Bewohner müssen also auch ein gewisses Pionierverhalten aufbringen. Immerhin plant die Stadt, die Infrastruktur weiter auszubauen. Selbst einen vollständigen Autobahnanschluss soll Niederrad erhalten – die Verbindung zum Flughafen dürfte damit deutlich gestärkt werden. Den Planern um Stefan Forster und dem Bauherren und Projektentwickler Dreyer & Kollegen Real Estate gelang aber noch etwas: Nachdem die in Frankfurt am meisten verhassten Bauten des Brutalismus gefallen sind – das Technische Rathaus und das

Historische Museum wurden abgerissen – kann diese Ära mit dem gelungenen Umbau in der Lyoner Straße eine Rehabilitation erfahren. Stefan Forster ist dem Anspruch verpflichtet, die Stadt – gegebenenfalls korrigierend – weiter zu bauen.

[www.stefan.forster-architekten.de](http://www.stefan.forster-architekten.de)





© Lisa Farkas

**Stefan Forster**

Geboren 1958 in Rockenhausen. 1978-84 Architekturstudium an der TU Berlin, 1985 DAAD-Stipendium in Venedig. 1986-88 Architekt im Büro Langhof, Berlin und Kuhler, Mannheim. 1988-93 Assistent an der TH Darmstadt am Lehrstuhl für Wohnungsbau. 1989 Gründung Stefan Forster Architekten in Darmstadt. 1995 Umzug des Büros nach Frankfurt am Main.

# VERNÜNFTIGEN WOHNRAUM FÜR ALLE!

**Interview mit dem Frankfurter Architekten Stefan Forster**

Fotos: Lisa Farkas, Jean-Luc Valentin

**Hallo Herr Forster, Sie haben seit Jahren Ihr Büro in Frankfurt – was macht die Stadt lebenswert?**

In Frankfurt findet alles auf engem Raum statt – man ist deswegen auch sehr schnell überall. Im Verhältnis zu anderen Städten hat man den Vorteil, dass die Stadt sehr offen ist, mental. Wenn ich als Architekt z.B. nach Hamburg gegangen wäre, hätte ich es extrem schwer gehabt, da überhaupt eine Existenz zu gründen. In Frankfurt realisiert man ein, zwei vernünftige Gebäude und ist schon bekannt, weil die Stadt relativ überschaubar ist. Das hat auch meinem Büro die Chance gegeben, relativ schnell zu wachsen.

**Allein im Stadtgebiet von Frankfurt haben Sie seit den 90er Jahren mindestens 20 Wohnprojekte durchführen können. Woher kommt diese Affinität zum Thema – was reizt Sie besonders daran?**

Das hat mit meinem Studium zu tun. Ich habe in Berlin studiert und war relativ früh mit dem Werk und den Ideen der klassischen Moderne konfrontiert, wie z.B. mit dem Wohnungsbauer Bruno Taut, mit dem ich eine besondere Verbundenheit habe. Dann ist es natürlich auch irgendwo eine strategische Entscheidung gewesen: In Frankfurt gab es im Grunde, als ich hierher kam, überhaupt keinen vernünftigen Wohnungsbau, es gab keine klassischen Wohnungsbauarchitekten. Es war also eine Lücke auf dem Markt und wir haben uns da konsequent strategisch hineinbewegt. Als wir ankamen, war das hier für viele Kollegen eher belustigend, dass wir uns mit kleinen Wohnungsbauprojekten auseinandersetzen. Es wurde immer als „Hobby“ bezeichnet – mittlerweile ist es so, dass viele der großen Kollegen versuchen ins Wohnungsbausegment zu wechseln, auch wenn sie oft fachfremd sind.

**Haben Sie schon einmal Einfamilienhäuser oder Villen entworfen?**

Offen gesagt: Zum Glück ist dieser Kelch des Einfamilienhauses an uns vorbeigegangen. Ich sehe das wie der Münchener Architekt Otto Steidle, der einmal sagte: „Ich habe keine Lust mit der Hausfrau Fliesen auszusuchen“. Meistens ist es ja so, dass man dann mit einem Ehepaar zu tun hat, und da fehlt mir dann auch die Ausbildung als Psychotherapeut oder Psychiater, um das durchzustehen. Hinzu kommt, dass ich das Einfamilienhaus als Bautypologie ablehne, weil es an sich völlig unökonomisch und unökologisch ist. Ich halte es z.B. für einen völligen Irrsinn, dass man Passivhaus-Einfamilienhäuser auszeichnet. Wenn man die Rahmenbedingungen betrachtet – grüne Wiese und lange Fahrten in die Stadt – dann ist das eigentlich nicht tragbar. Natürlich würde ich aber gerne mal in der Innenstadt eine Stadtvilla bauen.

**Was macht denn Ihrer Ansicht nach einen guten Wohnungsbau aus?**

Es geht zunächst darum, in den Dialog mit seinem Umfeld zu treten, d.h. es geht nicht darum, sich hervorzutun und wichtig zu machen. Wohnungsbau muss eigentlich zurücktreten und einen Hintergrund für die öffentlichen Gebäude bilden. Und dann heißt in der Innenstadt wohnen für mich: hohe Räume, große Außenbereiche zum Hof, zur Straße hin aber vornehme Zurückhaltung.

**Sie haben ja in den 90er Jahren auch Plattenbauten zu Stadtvillen in Ostdeutschland transformiert, in Frankfurt planen Sie derzeit am Niederurseler Hang geförderte Wohnungen in einer hohen ästheti-**





Wohnen auf dem Mühlberg

**schen Qualität. Warum beschäftigen Sie sich mit diesem unter Kollegen nicht immer ganz ernst genommenen Bereich des sozialen Bauens?**

Wir haben ein Problem in der Gesellschaft, dass wir in dem Bestand für niederpreisiges Wohnen eine Riesenlücke haben. Wir haben die Aufgabe für diese Menschen vernünftigen Wohnraum herzustellen, der sich optisch nicht unterscheidet von dem Wohnen für die Mittelklasse. Das geht nicht, das wir sagen: „Der Sozialmieter wohnt in so einer 50er-Jahre-Bude und der andere da wohnt in einer tollen Villa.“ Es geht dabei auch um so etwas wie sozialen Frieden.

**Sie würden also auch gar nicht versuchen für den sozialen Wohnungsbau andere ästhetische Lösungen zu finden?**

Nein, wir haben am Niederurseler Hang eine Art Themenkatalog entwickelt, wie die Häuser von außen aussehen sollen. Er ist hier identisch für Eigentumswohnungen und für den sozialen Wohnungsbau. Der Unterschied liegt eigentlich im sozialen Wohnungsbau nur in der Bemessungsgröße der Wohnungen, der Förderfähigkeit usw. Das klingt jetzt vielleicht ein bisschen pathetisch mit einem solchen sozialen Anspruch durch die Welt zu gehen, aber im Grunde sehe ich mich da auch schon als so eine Art Weltverbesserer.

**In Frankfurt herrscht akuter Wohnungsmangel – 19.000 Wohnungen fehlen der Stadt in den nächsten Jahren. Was versprechen Sie sich denn vom neuen Planungsdezernenten Olaf Kunitz?**

Ich würde mir wünschen, dass es ein bisschen eindeutiger zugeht. Wir haben in den letzten Jahren eigentlich immer das System gehabt, dass hier Großinvestoren sozusagen freies Schussfeld hatten und eigentlich machen konnten was sie wollten. Ein bisschen mehr Augenmaß für den städtischen Maßstab und auch für Qualität wäre wichtig. Was etwa im Europaviertel an Wohnungen bisher entstanden ist, das ist doch keine Qualität – das hat doch mit Stadt, wo wir uns gerne aufhalten, nichts zu tun!

**Frankfurt hat nicht nur ein Wohnungsproblem, es hat auch den höchsten Büroleerstand in Deutschland. Inwieweit werden denn Umnutzungsprojekte, wie Sie es in Niederrad mit Ihrem Wohnhochhaus umgesetzt haben, in Zukunft eine Rolle spielen?**

Mit diesen Umnutzungen wird auch viel Politik gemacht! Der neue Oberbürgermeister hat keine Kenntnis von der Materie, wenn er sagt: „Das muss nun alles umgenutzt werden!“ Die Umnutzung wird gar keine große Rolle spielen. Wir haben im Auftrag von Investoren Untersuchungen einzelner Büroimmobilien vorgenommen, meistens sind die Neubaukosten geringer als der Umbau. Weil die Gebäude von der Struktur und von der Bauphysik her für das Wohnen gar nicht geeignet sind. Hinzu kommt die ganze rechtliche Problematik, die nicht geklärt ist: Bei jeder Umnutzung muss der Nachbar um seine Zustimmung gebeten werden, oft ist das schon ein K.O.-Kriterium.

**Ihr umgenutztes Wohnhochhaus in Niederrad ist also nicht nur ein Pionier, sondern könnte auch ein einsamer Mohikaner bleiben?**

Es wird keinen Boom von Umnutzungen geben, nur von Fall zu Fall. Den AFE Turm im Campus Uni Bockenheim würde ich zum Beispiel sofort zum Wohnhaus umbauen wollen, weil er sich – das hat unsere Untersuchung deutlich ergeben – dafür hervorragend eignet. Aber der ist ja schon zum Abriss freigegeben, was wirklich eine Energieverschwendung darstellt!

**Aber auch in Niederrad war der Abriss ja eigentlich schon unterschrieben, oder?**

Nein, schon längere Zeit gab es einen Bauantrag dieses Gebäude aufzurüsten. Es wurde aber kein Mieter gefunden. Und das ist immer das Problem: Um einen Bauherren zur Umnutzung zu bekommen, muss ein gewisser Leidensdruck her. Das heißt ein Gebäude muss dann auch wirklich ganz leer stehen, ein paar Jahre. Wenn da jetzt 30-40 % vermietet sind, dann trägt es noch die Unkosten, sonst liegt es auf der Tasche.





© Lisa Forkas

Passivhaus Hansaallee



© Lisa Forkas

Wohnen an der Mörfelder Landstraße

**Sie haben ja auch schon kleinere Wohnhochhäuser für Frankfurt im Neubau entworfen. Ist das eine Antwort auf das Problem des Wohnungsmangels in Frankfurt?**

Nein, auch wenn es jetzt diesen Boom gibt, Wohnhochhäuser zu planen. Speziell im Europaviertel gibt es ja zwei als Bürostandorte geplante, zu Wohnhochhäusern umfunktionierte Gebäude, weil es keinen Büronutzer gab. Die wurden ganz groß propagiert, zwei sind jetzt ja auch in der Planung. Ich habe das stark kritisiert. Das sind keine Wohnhochhäuser neuen Types, das sind hohe Häuser! Das sind beide Male aus der Bürotypologie heraus hochgezogene Blockwände, schlimmer als auf dem Sachsenhäuser Berg oder in der Nordweststadt. Ein neues Wohnhochhaus ist ein Punkthaus, mit einem Treppenhaus in der Mitte, wo ich drum herum wohne – eine Identifikationsfigur, die nicht als Barriere in der Stadt steht.

**Die Gentrifizierung wandert weiter durch Frankfurt, hat jetzt das Ostend erreicht. Merkwürdigerweise regen sich Anwohnerproteste nicht dort, sondern da wo man es gar nicht vermutet hätte: am Wohnquartier Kulturcampus in Bockenheim, zu dem Sie ja auch ein Eckgebäude beisteuern. Sind diese Proteste aus Ihrer Sicht gerechtfertigt?**

Nein, ganz und gar nicht. Als der Wettbewerb 2003 ausgeschrieben wurde, gab es nie ein Problem, dass da jetzt ein neues Wohngebiet entsteht. Erst durch die Maßnahme des Verkaufes an die ABG Frankfurt Holding und die von Oberbürgermeisterin Roth geforderte Namensgebung „Kulturcampus“ kam diese Diskussion überhaupt auf. Die Art und Weise, wie sich die Stadt von diesen Protesten beeinflussen lässt, ist enttäuschend und nicht hinnehmbar. Es kann nicht sein und muss auch nicht sein, dass die Verwaltung einknickt vor irgendwelchen Leuten, die partikuläre Interessen vertreten.

**Daran anschließend - warum sind Sie eigentlich mit Ihrem Büro aus dem Bahnhofsviertel ins beschaulichere Sachsenhausen gezogen?**

Das ist eine ganz wichtige Frage! Wir sind da 17 Jahre gewesen. Man hat uns damals 1995 erzählt, im Bahnhofsviertel ginge es jetzt aufwärts, das würde jetzt alles ganz anders. Tatsächlich ist es in den 17 Jahren immer schlimmer geworden, gegen alle Reden. Es ist von der Stadt völlig verlassen, ein Slum – alle Romantisierungen sind da fehl am Platz.

Herr Forster, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Paul Andreas.