



Im Eingangsbereich erinnert nichts mehr an das Vorleben der Lyoner Straße.

Umnutzung eines Bürogebäudes „An die Grenze des Möglichen gegangen“

Eine deutsche Premiere: Im Frankfurter Stadtteil Niederrad lebt ein vormals leeres Bürogebäude als voll vermietete Wohnimmobilie wieder auf. Das Frankfurter Architekturbüro Stefan Forster hat das Bürohaus im Auftrag des Projektentwicklers Dreyer Vierte Verwaltungsgesellschaft mbH in ein edles Apartmenthaus mit Tiefgarage umgeplant. Ein Jahr nach Fertigstellung sind die 98 Wohneinheiten komplett vermietet. Die Immobilie wurde inzwischen mit einem Preis gekrönt. ▣



Aufzüge ebnen den Weg bis in die 14. Etage.



Stets im Blick: die Bürostadt Niederrad.

„So leer, wie viele sagen, ist Niederrad überhaupt nicht.“ Der Frankfurter Architekt Stefan Forster ergreift Partei für einen Stadtteil, der seit Jahren in der Kritik steht. „Geisterstadt“ titelten Lokalzeitungen, weil in dem Büroquartier mehr als 200.000 Quadratmeter Fläche keine Nutzer haben. Das sind nach Berechnungen des Maklerunternehmens Savills 30 Prozent aller existierenden Büroflächen. Geht man von einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von 20 Quadratmetern pro Mitarbeiter aus, entspricht das dem Raum von 10.000 Büroarbeitsplätzen. So war es hier nicht immer. 1962 wurde von den städtischen Planungsbehörden der Beschluss gefasst, im grünen, südlichen Bereich von Frankfurt eine Bürostadt für bis zu 15.000 Beschäftigte zu bauen. Wesentlicher Treiber hierbei war die weiter voranschreitende Verdichtung der Innenstadtareale, in denen sich Großkonzernen wie IBM, Nixdorf oder Nestlé keine Möglichkeiten mehr boten, große, zusammenhängende Flächen zu realisieren. So entstanden als erste Bauwerke die heute noch bemerkenswerten architektonischen Highlights wie die Olivetti-Türme von Egon Eiermann oder aber auch das Nestlé-Gebäude von Maik und Romaik. Mittlerweile sind viele der ursprünglich errichteten Gebäude abgerissen worden und neuen Gebäuden gewichen. Trotzdem entsprechen viele Bauten nicht den Anforderungen heutiger Nutzer. Seit Jahren fordern Stadtplaner, zumindest einen Teil der leeren Büros in Wohnraum umzunutzen, der in Frankfurt dringend gebraucht wird. Aus Investorensicht rechnet sich das aber nicht. Auch seien die Grundrisse älterer Bürobauten nicht für Wohnnutzungen geeignet, lautet ein weiteres Totschlagargument.

Ein mutiger Anfang ist gemacht

Doch endlich gibt es einen Pionier! Im Auftrag des Projektentwicklers Dreyer Vierte Verwaltungsgesellschaft mbH hat das Architekturbüro von Stefan Forster ein seit zehn Jahren leer stehendes, 14-geschossiges Bürogebäude in ein Wohnhochhaus umgebaut. In der zuletzt von der IG Metall belegten Immobilie sind 92 City-Apartments sowie sechs Penthouses mit Flächen zwischen 70 und 180 Quadratmetern entstanden. Der um drei Stockwerke erweiterte, hochmoderne Wohnkomplex liegt an der Lyoner Straße und ist nun, ein Jahr nach Fertigstellung, komplett vermietet. „Schon seit Langem fordern Stadtplaner immer wieder die Umnutzung überflüssiger Bürokomplexe, doch passiert ist bisher nichts. Bei dem Projekt Lyoner Straße handelt es sich also tatsächlich um das bundesweit erste Projekt dieser Art“, erklärt Architekt Forster. Da wundert es nicht, dass die im Stadtteil Niederrad gelungene Metamorphose bundesweit auf großes Interesse stößt. Tenor: Der Pionier hat Erfolg, um Nachahmer an anderen Standorten wird gebeten.

Umbau in Rekordzeit realisiert

Dass Umnutzungsprojekte ausschließlich an den zu hohen Renditeerwartungen der Eigentümer scheitern, kann Forster nicht bestätigen. „Von zehn Umnutzungsvorhaben, die wir auf Anfrage der Eigentümer intensiv geprüft haben, führte nur eines zum Erfolg. Meistens sprechen bauliche Gründe dagegen“, sagt Forster und nennt die



Die Transformation vom Büro- zum Wohnturm dauerte 15 Monate.

kritischen Punkte: Grundrisse, Feuerschutz, Schallschutz, Treppenhäuser und Raumhöhen. Muss das Gebäude technisch nachgerüstet werden, sind meist doppelte Böden oder abgehängte Decken nötig. Bei den niedrigen Raumhöhen, die im früheren Bürobau üblich waren, landet man leicht unter 2,40 Metern. „Das eignet sich dann nicht für Wohnnutzungen“, so Forster.

Doch das Projekt in der Lyoner Straße war in vielerlei Hinsicht ein Glücksfall, auch für den beauftragten Architekten. Der quadratische Grundriss machte nicht nur großzügig geschnittene Wohneinheiten mit offenen Flächenlayouts möglich, sondern stellte auch eine wirtschaftlich attraktive Balance zwischen Bruttogeschossfläche und vermietbarer Fläche her. Auch konnte unter Beibehaltung der bestehenden Konstruktion das Gerüst des Hauses umgebaut werden. Dafür sorgte nicht zuletzt die für diese Bauzeit ungewöhnlich gute Dokumentation der statischen und haustechnischen Komponenten. Zudem haben die Zustimmung der zuständigen Behörden sowie die Professionalität des Bauherrn Dreyer, der in das Projekt immerhin 15 Millionen Euro investierte, nach Aussage von Forster zum Gelingen des Ausnahmeprojekts beigetragen. „Wir haben ein Dreivierteljahr nach dem Erstkontakt zu Dreyer mit dem Umbau begonnen und den dann nach einer Bauzeit von nur 15 Monaten abgeschlossen“, berichtet Forster. Das darf man schon Rekordzeit nennen.

Denn ein Kinderspiel war der Umbau trotz aller guten Voraussetzungen nicht. Größere Defizite wies der Bestandsbau im Schall- und im Brandschutz auf. So mussten tragende Teile wiederhergestellt

Bauherr:

Dreyer & Kollegen Real Estate GmbH, Frankfurt am Main

Architekt:

Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main

Sto-Leistungen:

Wärmedämm-Verbundsystem (StoTherm Mineral)

Fachhandwerker:

MBV Baudekoration GmbH, Mörfelden-Walldorf

und die Rettungswege neu geplant werden. Bei der Fassade wurde die Brüstung bis auf einen Sockel von 0,60 Metern heruntergeschnitten und durch Glas ersetzt. Dadurch erhielt das Gebäude eine Bandfassade und eine neue, klare Form. „Die Wohnungen wirken noch großzügiger und der Blick aus den oberen Stockwerken ist sehr schön. Statisch sind wir jedoch an die Grenze des Möglichen gegangen“, so Forster.

Tiefgarage und Concierge-Dienst inklusive

In zwei der drei neuen Etagen wurden jeweils drei Wohnungen untergebracht, im Staffelgeschoss befinden sich nun zwei Penthouse-Wohnungen mit Dachterrasse. Die Wohnungen sind zum Teil möbliert und enthalten raffinierte Details, die auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmt sind: Einbauküchen verwandeln sich im Schlafzimmer zu Einbauschränken, Sanitärboxen fungieren als Raumteiler, die gewählten Materialien vermitteln einen funktionalen und doch edlen Eindruck. Der Vorteil: Geräuchertes Eichenparkett, Schleiflack und unglasierte Fliesen aus Steinzeug sehen gut aus, kosten aber nicht gleich ein Vermögen. Ein Platz für das eigene Auto ist ebenfalls vorhanden: Unterhalb des Gebäudes befindet sich eine eingeschossige Tiefgarage. Und im Erdgeschoss empfängt Bewohner und Besucher ein hauseigener Concierge. „Viele Mieter kommen nur mit einem Koffer an. Kein Problem, in diese Wohnungen kann man sofort einziehen“, sagt Forster. Flughafenmitarbeiter, Wochenend-Heimfahrer und Führungskräfte, die für absehbare, wenige Jahre in Frankfurt leben, hatten die Planer bei ihren Überlegungen im Visier. Auch diese Rechnung ging offenbar voll auf, wie der Vermietungsstand von 100 Prozent belegt. Durchschnittliche Quadratmetermieten von 14 Euro kann diese Klientel außerdem locker stemmen.

Ein Beispiel, das Schule machen könnte und prompt mit einem Preis belohnt wurde. Bereits im vergangenen Dezember hat die namhafte Jury des Heinze ArchitektenAWARDS das Dreyer-Forster-Projekt Lyoner Straße in der Kategorie Umbau/Modernisierung mit dem 1. Preis belohnt. „Das Projekt ist von einer erheblichen Relevanz in Bezug auf heutige Diskussionen über Umnutzung und Nachhaltigkeit. Mit intelligenter Grundrissgestaltung wird hier vorgeführt, wie Bürogebäude der Nachkriegszeit sich in Wohnraum umwandeln lassen. Hierbei wird weder die Herkunft als Bürohaus geleugnet, noch leidet die Qualität des Wohnens unter den Zwängen der ursprünglichen Nutzung“, lobten die Juroren. Gewiss, ein großer Erfolg für Stefan Forster und sein Team. ■