



Urbanisierung am Ützel Brützel

Frankfurt will eine sterile Bürostadt zum lebendigen Quartier machen. Im ersten Ex-Verwaltungsbau wird bereits gewohnt | Von Roland Stimpel

► Zweierlei fällt zwischen den Hochhäusern von Frankfurt-Niederrad besonders auf: die Schilder und die Sperren. Die Schilder werben für „hochwertige Büros“, für „exklusive Büroflächen“ oder schlicht für „Vermietung!“. Die Sperren stehen in jeder Form zwischen Straßen und Häusern: als Zäune aus Maschen- oder Stacheldraht, als bewegliche Gitter, Mauern, Hecken und Hochbeete, Gräben, Wälle, Balken, Poller, Ketten, Bügel, Geländer, als Tore zum Rollen, Schwenken, Kippen und Senken, als provisorische Sperren mit Flatterband oder ewige in Beton. Niederrad war bei der Planung in den 1960er-Jahren als Bürostadt im offenen Park gedacht. Aber heute kämpft jeder für sich allein und steckt mit martialischen Mitteln die Grenzen zwischen öffentlichem und Privatraum ab, die einst stadtländisch-difus bleiben sollten. Heute hat jeder Angst vor Übertritten, Schwarzparkern, Trampelpfaden und Abkürzungen. Zwischen Niederrads Büovermietern herrscht erbitterte Konkurrenz, denn rund 30 Prozent ihrer Flächen stehen leer.

Niederrad entstand auf dem Gipfel des Nachkriegs-Baubooms und der Charta-von-Athen-Ideologie der streng getrennten Arbeits- und Wohnwelten. Darunter leiden jetzt Quartiere dieses Typs wie Niederrad, die City Nord in Hamburg und der Seestern in Düsseldorf. Büronachfrager von heute suchen modernere Häuser, weniger sterile Quartiere und bessere Lagen. Doch in Niederrad gibt es ein Hoffnungszeichen: das Hochhaus in der Lyoner Straße 19. Es steht angenehm sperrenfrei auf einem leicht ansteigenden

Rasenpodest, ohne jede Hemmschwelle zur Straße. Dieses Haus braucht im Quartier keine Konkurrenz zu fürchten, denn es bietet als einziges eine größere Zahl von Wohnungen. Es ist in doppelter Hinsicht ein Pionierprojekt: das größte und höchste Bürohaus, das bisher in Deutschland zum Wohnen umgebaut wurde. Und das erste Haus, das den Wandel des Stadtteils verkörpert: Aus der öden „Bürostadt Niederrad“ soll das urbane „Lyoner Viertel“ werden.

Frankfurts Stadtplanungs-Amtsleiter Dieter von Lüpke schildert den Ursprung der Idee: „Wir waren und sind auf der Suche nach neuen Wohnbauflächen.“ Der Blick der Suchenden fiel bald auf Niederrad. In den Häusern warten rund 300 000 Quadratmeter auf neue Nutzer. Zwischen ihnen warten jede Menge Gras-, Asphalt- und blanke Erdflächen, zahme Kleingärten und wilde Gebüsche, ewige Büroprojektparzellen und temporäre Buden. Die Gegend vereint aus den Welten urbaner Verdichtung und vorstädtischer Durchlöcherung das Schlechteste. Optisch wirkt die Bürostadt mit Türmen und Türmchen zugestellt. Tatsächlich aber ist sie derart mit Verkehrs-, Abstands- und Brachflächen verdünnt, dass sie es trotz Haushöhen von fünf bis häufig 15 Stockwerken nur auf eine Geschossflächenzahl von 1,2 bringt. Rund 90 Prozent der Fläche ist häuserfrei.

Um hieraus ein Stadtviertel zu machen, ließ von Lüpke das Frankfurter Architektur- und Stadtplanungsbüro bb22 einen Rahmenplan erstellen. Er ergab Neubaupotenziale für bis zu 3 000 Wohnungen auf Brachflächen, durch Abriss ►

Ent-Bürokratisierung: In der Lyoner Straße 19 (großes Bild links) wurde ein Bürohaus der 1970er-Jahre außen sanft und innen radikal verändert. Doch in der Musterwohnung herrscht ähnliche atmosphärische Kühle wie einst im Büro. Auf den kleinen Bildern oben: die Bürostadt mit ihren diffusen Freiräumen, Vermietungsproblemen, Brachen und Barrieren.



Fotos: Forster, R. Stimpel



Vorbild Frankfurt:
Auch anderswo gibt es
prekäre Büroviertel –
etwa den „Seestern“ in
Düsseldorf.

oder Umbau von Bürohäusern. Doch wer baut sie und wer zieht ein? „Das Hauptproblem besteht darin, sich von alten Bildern zu trennen“, hat von Lüpke festgestellt. Wer an der Bürostadt per S-Bahn oder auf der Autobahn vorbeifährt, kann sie sich kaum als heimeliges Wohnquartier vorstellen. Wer sie von drinnen kennt, kann es erst recht nicht.

Frühere Stadtplaner wollten es ja auch nicht, weshalb sie im größten Teil des Gebiets nur Gewerbe zuließen. Erst voriges Jahr beschloss der Rat die Aufstellung eines mischungsfreundlichen Bebauungsplans. Ob und wie sich in Niederrad Städtebau entwickeln soll, steht noch nicht fest. Von Lüpke beschreibt die Alternativen: „Man kann die quasi vom Himmel gefallenen Solitäre erhalten oder man kann in Richtung klassische Blockrandbebauung gehen. Möglicherweise wird es ein Patchwork.“

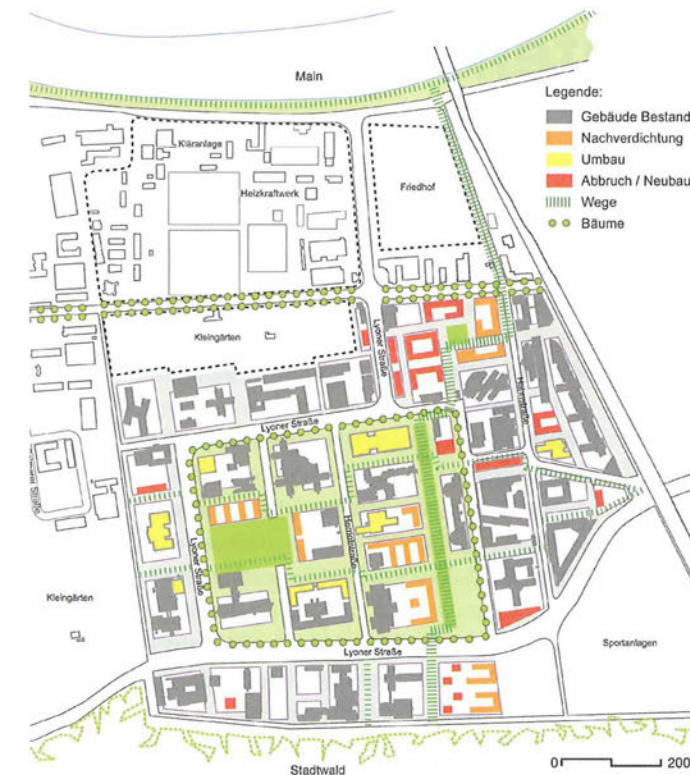
Auch an Einbettung und Infrastruktur will die Stadt arbeiten. Ein Grünzug im Quartier fehlt trotz der vielen Freiflächen. Der Stadtwald im Süden des Gebiets und das Mainufer ein paar Hundert Meter weiter nördlich sind bisher schlecht zu erreichen und teils nicht zu genießen. Zum historischen Kern von Gesamt-Niederrad führt der Fußweg durch eine Bahnunterführung der deprimierenden Art. Schulen fehlen ganz; das Angebot für die Kleinsten im „Kinderhotel“ ist sehr Bürostadt-geprägt. Seine Eigenwerbung hebt die „vollkommen neue Art der Flexibilität“ hervor: „Unser Angebot an Firmenkunden beinhaltet eine 24-Stunden-Betreuung mit Shuttle-Service für Kinder im Alter von 0 bis 14 Jahren.“ Auch der Handel hat noch Entwicklungsbedarf: Ein Aldi, ein Lidl und ein Rewe stehen am nördlichen Rand. Die Gastronomie besteht aus Kantinen, ein paar Spesenritter-Restaurants sowie dem Döner- und Burger-Erhitzer „Ützel Brützel“.

Forschen in Frankfurts Trockensteppe

Natürlich geht nichts ohne die Eigentümer der Bürohäuser und Grundstücke. „Wir haben sie eingeladen, aktiv auf die Planung Einfluss zu nehmen“, sagt von Lüpke. Die Reaktion sei interessiert, doch verhalten gewesen: „Man hört uns aufmerksam zu.“ Immerhin konnte er ihnen die Angst nehmen, dass sie unter der Gentrifizierung Niederrads vom prekären Bürostadtteil zum Hochpreis-Wohnquartier leiden sollen: „Wir wollen ja niemanden vertreiben.“ Schließlich haben sie für ihre Nutzung einen „Gebietserhaltungsanspruch“. An anderen Stellen Frankfurts haben gerade Bürohaus-Eigentümer die Versuche von Nachbarn gerichtlich gestoppt, ihr Haus zum Wohnen umzuwandeln. Sie befürchteten Lärm- und Verkehrsbeschränkungen für ihre Gewerbebauten.

Das blieb Niederrad beim ersten einschlägigen Projekt, der Verwandlung des Turms in der Lyoner Straße, erspart. Er stammt aus der Zeit um 1970, beherbergte die IG Metall und stand dann lange leer. Irgendwann erwarb ihn der Münchener Projektentwickler Gisbert Dreyer, Architektur-Absolvent und Immobilienmensch mit unkonventionellen Ideen. Neben seinen Bauprojekten in München, Berlin und Frankfurt unterstützt er den Architekten und Aga-Khan-Preisträger Diébédo Francis Kéré beim Schulbau in der Sahelzone. In Niederrads Trockensteppe traf sich Dreyer zweimal mit dem Wohnbau-Architekten Stefan Forster. Der hat schon Plattenbauten in Leinefelde und Halle in den Griff bekommen und ging für Dreyer gern das Niederrader „Wahnsinnsrisiko des ersten Wohnungsbaus im Quartier“ ein. Dieser war nicht nur Investment, sondern laut Forster „auch Forschungsprojekt“ – technisch wie ökonomisch. Das Wohnungsmarketing orientiert sich nicht an zentralen Gründerzeitquartieren wie dem Nord- oder Westend, sondern am Milieu der Bürostadt und des nur vier Kilometer entfernten Flughafens: „Mieterzielgruppe sind Wochenendpendler mit gehobenem Einkommen; Konkurrenz sind Hotels und Boarding-Häuser.“ Ein sicherer Weg zum Reichtum ist das 20-Millionen-Euro-Investment nicht: Das Grundstück war teuer und der Umbaubedarf hoch, dagegen ist der Anteil der vermietbaren Fläche niedriger als in Neubauten mit wirtschaftlichem Effizienz-Fokus.

Auch die Technik war Forschungsgegenstand. „Man kann ja längst nicht jedes Bürohaus zum Wohnen umwandeln“, sagt Forster. „Oft scheitert das an der Bauphysik. Der Brand- und Schallschutz ist in Häusern mit geringen Geschosshöhen kaum zu verbessern und oft fehlen Treppenhäuser.“ Grundrissfragen seien leichter zu lösen: „Da gibt es oft viele Möglichkeiten, wegen der wenigen Stützen und tragenden Wände im Inneren.“ Erst komme aber die Bauphysik, dann der Entwurf: „Man muss die Techniker und Sta-



Aus Grau mach Bunt: Im Rahmenplan von bb22 bleiben farblich nicht markierte Bauten Bürohäuser. Markierte Häuser und Flächen bieten Chancen, das Büroviertel zu beleben.

tiker viel früher einbeziehen als beim Neubau. Und man muss die ganze Zeit mit ihnen im Entwurfsteam arbeiten.“

Schönes totes Wochenende

In der Lyoner Straße bot die Statik noch ein paar Reserven, nachdem Stahlblech und Stahlbeton der Fassade und Brüstungen durch Aluminium, Glas und leichte Trockenbau-Elemente ersetzt worden waren. Das reichte für drei zusätzliche Geschosse. 98 Wohnungen gibt es im „Sky Apartments“ getauften Haus jetzt, die meisten mit einem bis zwei Zimmern, aber auch ein paar große ganz oben. Sogar eine Familie wohnt jetzt in der Bürostadt. Es dominieren aber Alleinlebende und Paare, die in nahen Büros oder am Flughafen arbeiten. Aus ihren Großfenstern genießen die Bewohner höherer Etagen Blicke Richtung City-Skyline, Feldberg oder Stadtwald, wenn sie denn tagsüber daheim sind. Da sie das selten sind, gibt es keine Balkone.

Am anderen Ende der Bürostadt soll es bald auf Grünflächen einen ersten Wohnungsneubau geben. Folgen weitere, ginge nur eine Qualität verloren, die Stefan Forster am heutigen Zustand preist: „Weil am Wochenende kein Mensch ins Büro fährt, ist es dann herrlich ruhig hier.“ ◀