

# planen + bauen

in frankfurt am main

[www.planen-und-bauen-ffm.de](http://www.planen-und-bauen-ffm.de)



## INNENSTADT

Neue Hochhäuser

## BREXIT

Chancen und Herausforderungen

## HOTELMARKT

Hohe Investitionen, attraktive Angebote



## GUTACHTERAUSSCHUSS ZUM IMMOBILIENMARKT

## Weniger Transaktionen, aber gestiegene Preise

2016 wurden insgesamt 7732 Transaktionen (prognostizierter Wert) auf dem Frankfurter Immobilienmarkt getätigt, während es 2015 noch 8057 und ein Jahr zuvor 7243 Transaktionen

300,9 Millionen Euro erzielt. Für Einfamilienhausgrundstücke wurden im Durchschnitt 640 Euro pro Quadratmeter gezahlt mit einer Spanne von 340 bis 1310 Euro pro Quadratmeter. Dies

verkäufe brachten es im letzten Jahr auf 311,7 Millionen Euro Umsatz und damit etwas mehr als 2015 (291,2 Millionen Euro) und 2014 (292,5 Millionen Euro).

Mit bebauten Wohnimmobilien und Eigentumswohnungen wurden 2016 rund 2637,2 Millionen Euro Umsatz gemacht. Das war weniger als im Vorjahr mit 2866,1 Millionen Euro.

Preisanstieg feststellbar, jedoch nicht in solchen Dimensionen wie bei Neubauten. Darüber hinaus wurde 2016 kein Reihemittelhaus in sehr guter Lage veräußert. Der mittlere Preis für Eigenheime lag 2016 bei 420 000 Euro für Reihemittelhäuser, bei 568 000 Euro für Reihendhäuser, bei 513 000 Euro für Doppelhaushälften und bei 748 000 Euro für Villen beziehungsweise freistehende Einfamilienhäuser. Unter den 2016 veräußerten Eigenheimen kostete das Teuerste 3,9 Millionen Euro. Das Größte hatte eine Grundstücksfläche von 2211 Quadratmetern, das Kleinste dagegen 80 Quadratmeter. Das älteste veräußerte Eigenheim 2016 stammte aus dem Baujahr 1573.

## STETIGER ANSTIEG DER WOHNUNGSPREISE



Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main

waren. Der Löwenanteil entfällt dabei, wie schon in den Vorjahren, mit knapp 4500 auf Wohnungseigentum (inklusive Erbbaurechte).

Dadurch wurde ein Anstieg des Gesamtumsatzes von 6,0 Milliarden Euro (2014) über 6,4 Milliarden (2015) zu 6,7 Milliarden Euro im vergangenen Jahr (prognostizierter Wert) erzielt. Der größte Anteil kommt mit zirka drei Milliarden Euro aus dem Bereich der bebauten Grundstücke (inklusive Erbbaurechte), zirka 1,7 Milliarden aus dem Wohnungseigentum (inklusive Erbbaurechte), 0,7 Milliarden Euro von unbebauten Grundstücken und ein mit zirka 1,3 Milliarden Euro im Vergleich zu den Vorjahren ungewöhnlich großer Anteil aus dem Bereich Teileigentum (inklusive Erbbaurechte). Letzterer ist überwiegend der Veräußerung von drei großformatigen Büroobjekten geschuldet.

Zwischen 1984 und 2016 kann man ein kontinuierliches Umsatzwachstum erkennen, mit einigen „Ausreißern nach unten“ 2003 bis 2005 und 2008 bis 2010 sowie ungewöhnlich hohen Werten 2006 und 2007. Der größte Anteil fiel dabei stets auf den Umsatz aus Veräußerungen bebauter Grundstücke.

## BAULAND

Bei Mehrfamilienhausgrundstücken wurden im vergangenen Jahr durchschnittlich 940 Euro pro Quadratmeter erzielt (bei Geschossflächenzahl GFZ 1,0) – von 370 Euro pro Quadratmeter bis 4720 Euro pro Quadratmeter. Damit wurde ein Gesamtumsatz von

ergab einen Gesamtumsatz von 71,4 Millionen Euro. Gewerbegrundstücke brachten zwischen 180 und 350 Euro pro Quadratmeter, im Schnitt also 240 Euro pro Quadratmeter und insgesamt 21,3 Millionen Euro.

2016 wechselten insgesamt 315 Mehrfamilienhäuser (zur Wohnnutzung oder gemischten Nutzung) den Eigentümer, während es 2015 noch 404 waren und im Jahr zuvor 381 Objekte. Auch bei den Eigenheimen ist diese rückläufige Tendenz erkennbar: Während es 2014 noch 598 Eigenheime (Einfamilienhäuser, Reihemittel- beziehungsweise -endhäuser, Doppelhaushälften und so weiter) waren, wurden 2015 nur noch 549 und im vergangenen Jahr 539 Objekte veräußert. Mit Mehrfamilienhäusern wurde somit 2016 ein Umsatz von 696,4 Millionen Euro erzielt (2015 waren es 1056,4 Millionen und 2014 waren es 782,7 Millionen). Eigenheim-

## EIGENHEIME

Bei den Eigenheimen fanden 2016 insgesamt 539 Transaktionen statt (ohne Erbbaurechte) und damit etwas weniger als 2015 mit 549 und 2014 mit 594 Transaktionen, der größte Anteil entfiel dabei auf Reihemittelhäuser. Eine ebenfalls rückläufige Tendenz ist bei den Transaktionen in Bezug auf Neubauten (ohne Erbbaurechte) feststellbar: Seit 2013 bewegt sich die Zahl der Transaktionen mit 36 bis 47 Transaktionen pro Jahr auf einem konstant niedrigen Niveau.

## EIGENTUMSWOHNUNGEN

Im Bereich der Eigentumswohnungen wurden für 2016 bisher 3734 Transaktionen vom Gutachterausschuss ausgewertet. Davon entfielen 1105

## WAS KOSTET EIN EIGENHEIM IN FRANKFURT AM MAIN?

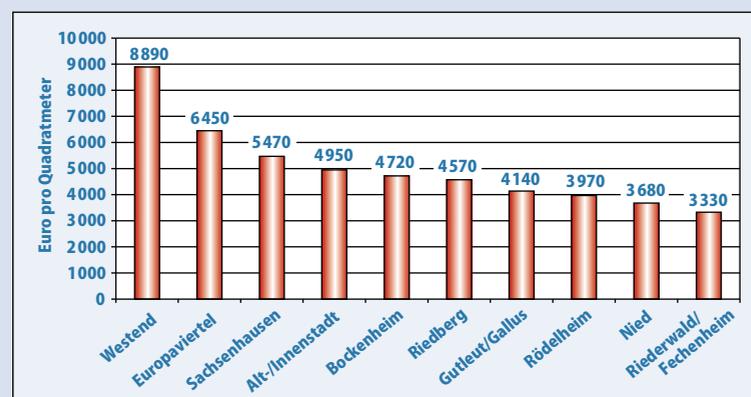
	mittlerer Preis	Bandbreite
Villen/freistehende Einfamilienhäuser	748 000 Euro	75 000 bis 3,9 Millionen Euro
Doppelhaushälften	513 000 Euro	130 000 bis 1,5 Millionen Euro
Reihendhäuser	568 000 Euro	150 000 bis 2,1 Millionen Euro
Reihemittelhäuser	420 000 Euro	130 000 bis 990 000 Euro

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main

Tendenziell nach oben bewegen sich hingegen die Kaufpreise für Reihemittelhäuser (ohne Erbbaurechte) mit einer Grundstücksgröße von 100 bis 300 Quadratmetern in sehr einfacher bis gehobener Lage. Wurde 2014 für Neubauten noch ein Durchschnittspreis von 354 000 Euro gezahlt, so waren es 2015 bereits 669 000 Euro und 2016 sogar 782 000 Euro. Bei Häusern älteren Baujahres ist zwar ebenfalls ein

Transaktionen auf Neubauten, 618 auf Objekte mit Baujahr nach 2000 (ohne Neubauten), 497 auf Eigentumswohnungen aus den Jahren 1975 bis 1999, 939 mit Baujahr 1950 bis 1974 und 575 auf Wohnungen von vor 1949. Für 2016 liegen dem Gutachterausschuss noch zirka 300 Verträge (darunter zirka 80 Prozent Neubauten) vor, die noch nicht erfasst wurden. Daher ergeben sich im Bereich der Eigentumswohnungen 2016 etwas weniger Transaktionen als 2015 (insgesamt 4285) und etwas mehr als 2014 (insgesamt 4082). Quer durch alle Baujahre sind die mittleren Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahr kräftig angestiegen – bei den Neubauten beispielsweise um 13 Prozent auf 4940 Euro pro Quadratmeter. Für Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern mit einem Baujahr ab 2000 konnte seit 2013 ein Anstieg um durchschnittlich acht Prozent festgestellt werden, darunter bei Wohnhochhäusern in sehr guten Wohnlagen um elf Prozent seit 2014, bei Objekten in mittleren Wohnlagen sogar um 22 Prozent. Der aktuelle Wohnort der Käufer von Eigentumswohnungen

## DURCHSCHNITTSPREISE EINER NEUBAUWOHNUNG



Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main

## INFRASTRUKTUR VERBESSERN

## Liebe Leserinnen und Leser,

wer derzeit mit dem Auto durch Frankfurt fährt – freiwillig oder weil er muss –, der hat seine helle Freude. Denn vielerorts geht nicht viel bis gar nichts mehr. Rund 1 450 Kilometer Straße hat die Mainmetropole über die sich tagtäglich Tausende von Autos quälen. Das sorgt bei normalem Verkehrsfluss häufig schon für den einen oder anderen Moment des Stillstands. Es kommen aber noch fast 100 Straßenbaustellen hinzu, die das Amt für Straßenbau und Erschließung in diesem Jahr fertigstellen will. Zu den wichtigsten zählen die Erneuerung der Offenbacher Landstraße in Oberrad, der Umbau der Neckermannbrücke in der Hanauer Landstraße, die Umgestaltung der Eschersheimer Landstraße zwischen Hängelstraße und Weißem Stein sowie die Fahrbahnerneuerungen in der Gutleutstraße und der Mainzer Landstraße. Da sind die vielfältigen Behinderungen durch Fahrbahnverengungen aufgrund von Gebäudeerneuerungen oder Neubauten noch gar nicht mitberücksichtigt. Und mit dem gerade begonnenen Umbau des Kaiserleikreisels kommt ein wei-

teres Nadelöhr hinzu. Sie finden alles Wissenswerte dazu ab Seite 10.

Das Verkehrsproblem belegt eindringlich eine weitere Herausforderung für die Entwicklung einer prosperierenden und schnell wachsenden Stadt wie Frankfurt am Main – den Ausbau der Infrastruktur. Dabei sind aber wohl zu viele Interessen unter einen Hut zu bringen. Radfahrer wollen vernünftige Radwege, Fußgänger ausreichend Bürgersteige, Autofahrer neue Straßen und ausgebaute alte mit mehr Fahrbahnen, die Anwohner möglichst wenig Verkehrslärm und genügend Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Wohnortes und alle Bürgerinnen und Bürger Grünflächen. Die Folge: Der dringend benötigte Ausbau der Verkehrsinfrastruktur genoss bislang keine allerhöchste Priorität bei den Planungsverantwortlichen. Dabei gab es schon 2013 einen Vorstoß der Industrie- und Handelskammern gemeinsam mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung. In der daraus entstandenen Publikation „Infrastruktur – Wege für morgen“ hieß es: „Eine leistungsstarke Infrastruktur ist

das Fundament unseres Wohlstandes. Doch wenn wir für die Unternehmen nicht sicherstellen können, dass sie ihre Transportabläufe optimal planen und effizient gestalten können und wir Arbeitnehmer in einer globalen Arbeitswelt in ihrer Mobilität einschränken, dann werden wir im nationalen und internationalen Standortwettbewerb nicht mehr mithalten können.“ Daran muss Frankfurt gemeinsam mit den umliegenden Kommunen arbeiten. Erst recht vor dem Hintergrund der Schaffung weiteren Wohnraums und neuer Gewerbe- und Büroflächen. Welche spannenden Bauvorhaben es derzeit gibt und mit welchen Herausforderungen beispielsweise durch den Brexit zu rechnen ist, lesen Sie in dieser Ausgabe der unabhängigen Stadtplanungs- und Stadtentwicklungszeitschrift für Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet, Planen + Bauen. Viel Spaß bei der Lektüre.



Philipp Otto,  
Verleger

in Wohnhochhäusern liegt dabei zu 81 Prozent in Deutschland, zu sechs Prozent in Asien und zu jeweils vier Prozent in West- und Osteuropa sowie Arabien. Von den Käufern aus Deutschland kommen 47 Prozent aus Frankfurt und 27 Prozent aus dem Einzugsgebiet, weitere elf Prozent aus dem Umland und die übrigen 15 Prozent aus anderen Regionen Deutschlands.

Ein Anstieg in der Preisentwicklung für Neubaueigentumswohnungen ist schon längere Zeit zu beobachten. Zwischen 2006 und 2016 ergaben sich jährliche Teuerungsraten von sechs Prozent bis hin zu zwölf Prozent (2016). Lediglich von 2008 zu 2009 und von 2009 zu 2010 konnte keiner beziehungsweise ein nur geringer Anstieg verzeichnet werden. Lag der mittlere Quadratmeterpreis 2006 noch bei zirka 2 570 Euro so kostete er im vergangenen Jahr 4 930 Euro. Die höchsten Preise werden dabei für Neubauobjekte im Westend bezahlt (8 890 Euro pro Quadratmeter), die günstigsten mit 3 330 Euro pro Quadratmeter in Riederwald/Fechenheim. Die meisten Neubauwohnungen wurden im Europaviertel veräußert (296), gefolgt von Rödelheim (146) und Bockenheim (142). Bei den

Objekten mit Baujahr vor 1950 lag der mittlere Quadratmeterpreis mit 6 500 Euro im Westend am höchsten und am niedrigsten in Eschersheim mit 2 880 Euro. Die meisten dieser Objekte wurden im Nordend (87) verkauft, gefolgt von Sachsenhausen (37) und dem Westend (31). Während im Segment der Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreis über 5 000 Euro pro Quadratmeter die Zahl der Transaktionen in den letzten drei Jahren anstieg, ging die der günstigeren Objekte zurück. Die Anzahl der Verkäufe mit mehr als 7 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche stieg von 82 Objekten (2014) auf 146 Objekte (2015) und – mit einer Steigerung von 84 Prozent – auf 268 Objekte im vergangenen Jahr.

Auch die Preisentwicklung einer durchschnittlichen Wohnung in Frankfurt ging in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich nach oben – von 2 050 Euro pro Quadratmeter (2006) auf 3 940 Euro (2016). Die teuerste Eigentumswohnung kostete 2016 rund 18 000 Euro pro Quadratmeter und erzielte damit einen Gesamtkaufpreis von rund 5,5 Millionen Euro. Die größte Wohnung hatte 401 Quadratmeter, die kleinste 15 Quadratmeter Wohnfläche

und die Älteste stammte aus dem Baujahr 1516.

## GEWERBEIMMOBILIEN

Bei den Gewerbeimmobilien fanden 2016 inklusive Teileigentum insgesamt 220 Transaktionen (prognostizierter Wert) statt, damit genauso viele wie 2015 und etwas weniger als 2014 mit 234 Transaktionen. Angestiegen ist jedoch der Umsatz mit Gewerbeimmobilien: von 3 081,4 Millionen Euro (2014) über 2 568,9 Euro (2015) auf 3 194,3 Millionen Euro (2016, prognostizierter Wert). 92 Prozent des Umsatzes wurde mit Großtransaktionen (Verkäufen mit über zehn Millionen Euro) erzielt.

Beim Ausblick auf das aktuelle Jahr kann man – unter der Voraussicht, dass das derzeit niedrige Zinsniveau unverändert bleibt – davon ausgehen, dass sowohl die Wohnungsmieten als auch die Preise für Wohneigentum weiter steigen werden. Zudem wird ein zunehmender Marktanteil von Wohneigentum in Hochhäusern erwartet sowie ein Mangel an (Wohn-)Bauflächen. Im Gewerbesektor geht man von stabilen Preisen und einem hohen Umsatz aus. *me*

IN DIESER  
AUSGABE

## 2 IMMOBILIENMARKT

Hohe Preise

## 5 WESTEND

Neubau im Palmengarten

## 6 EUROPAVIERTEL

Europagarten untertunnelt

## 8 PERSPEKTIVE

Frankfurt und der Brexit

## 10 OFFENBACH/FRANKFURT

Kaiserlei

## 12 OFFENBACH

Quartier Inselspitze

## 14 IM FOKUS

Hotelmarkt

## 16 GALLUSVIERTEL

Lahnstraße

## 19 ENERGIE

Bürgersonnenkraftwerk

## 21 INNENSTADT

Marieninsel

## 22 NIEDERRAD

Energetisch und sozial

## 23 GATEWAY GARDENS

S-Bahn-Anbindung

## 24 FLUGHAFEN

Terminal 3

## 22 IMPRESSUM

## STADTVIERTEL IM PORTRÄT: WESTEND

## Zwischen Wolkenkratzern und Gründerzeitvillen

Im Herzen Frankfurts liegt das Westend – einerseits das Viertel mit der größten Wolkenkratzerdichte in der Mainmetropole, andererseits ein Gebiet mit noblen Gründerzeitvillen und großzügigen Gärten sowie Grünanlagen. Dieser lebendige und grüne Teil der Stadt lockt schon seit dem 19. Jahrhundert Besserverdiener und Wohnhabende: Die Immobilienpreise sind überdurchschnittlich, die Mieten gehören zu den höchsten der ganzen Stadt.

Das Westend gliedert sich in die Stadtteile Westend Nord (167,3 Hektar Grundfläche) und Westend Süd (242 Hektar Grundfläche) auf und grenzt im Süden an Gallus, Bahnhofsviertel und Innenstadt, im Osten an das Nordend West, im Norden an Dornbusch und im Westen an Bockenheim. Die Grenze der beiden

Stadtteile verläuft im Wesentlichen entlang des Grüneburgwegs, meist wird aber einheitlich vom Westend gesprochen. Im Westend Nord – durch den großzügig angelegten Grüneburgpark weniger dicht bebaut – leben zirka 10 000 Einwohner, im Westend Süd zirka 18 000 Einwohner (Zahlen von 2015, Quelle: Strukturdatenatlas der Stadt Frankfurt).

Die Geschichte des Stadtteils beginnt im Wesentlichen Anfang des 19. Jahrhunderts. Nachdem es in der dicht bebauten Frankfurter Innenstadt immer enger wird und man die Stadtbefestigung abträgt, ziehen mehr und mehr Menschen in die westliche Außenstadt – die Bebauung des Westends beginnt. Mit der Wohnbebauung einher geht der infrastrukturelle Ausbau: Main-Weser-Bahn, Pferdeomnibus und Trambahnlinie sorgen

für schnellen Anschluss, Straßen, Kirchen und Schulen, Oberpost- und Eisenbahndirektion werden gebaut und 1899 schließlich die elektrische Straßenbahnlinie Palmengarten-Bornheim eröffnet. Zudem werden 1907 das Senckenbergmuseum und 1914 die Goethe-Universität eingeweiht.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges richtet die amerikanische Militärregierung im 1930 von Hans Poelzig gebauten Verwaltungsgebäude der IG Farben ihr Hauptquartier ein. Umliegende Viertel werden zu Siedlungen für GIs und das Viertel nördlich der Feldberg- und Wolfsgangstraße zum Sperrgebiet. Bis in die fünfziger Jahre ist das Westend noch ein reines Wohngebiet, bis mit dem 16-stöckigen Zürichhaus 1962 das erste Hochhaus hier entsteht (inzwischen wieder abgerissen) und

damit die eigentliche City-Bildung beginnt. Die Stadt- und Universitätsbibliothek wird eröffnet, der Neubau der Deutschen Bundesbank sowie der Wiederaufbau des Opernhauses beginnen. Weitere Hochhäuser kommen in den nächsten Jahrzehnten hinzu, sodass hier mittlerweile (von Ost nach West) das DZ-Bank-Hochhaus am Opernplatz (96 Meter), die Deutsche-Bank-Hochhäuser I und II (jeweils 155 Meter), das Trianon (186 Meter), das Frankfurter Büro Center (142 Meter), der Westendtower (208 Meter) und das City-Haus am Platz der Republik (143 Meter) eine beeindruckende Skyline bilden. Zudem finden sich am Messengelände der Messeeturm (von 1991 bis 1996 mit 257 Metern das höchste Haus Europas), das Plaza-Büro-Center (159 Meter) und das Torhaus (148 Meter). Aber auch negative Seiten zeigen sich

## BOCKENHEIM

## Erstes Bauprojekt auf dem Kulturcampus



In zentrumsnaher Lage entsteht bis 2020 auf dem Kulturcampus Frankfurt der Hybridturm One Forty West

Bildquelle: Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Ein neues Projekt im Zentrum der Mainstadt nimmt Gestalt an: In erstklassiger urbaner sowie zentrums-

naher Lage an der Senckenberganlage zwischen Bockenheim und Westend entsteht unter den Namen One Forty West ein 140 Meter hoher Hybridturm mit insgesamt 41 Ober- sowie vier Untergeschossen auf einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von zirka 52 000 Quadratmeter.

Die Grundsteinlegung des Turmes ist für das vierte Quartal 2017 geplant. Bauherren sind die T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG, ein Joint Venture der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH sowie der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, die bei dem Neubau auch als Projektentwickler tätig ist. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Senckenberg Museum ist das One Forty West Teil des Kulturcampus' der Stadt und zudem Teil des Entwurfs des Architekturbüros Cyrus Moser und der Dietz Joppien Planungsgesellschaft, die beide in Frankfurt ihren Sitz haben. Als Innenarchitekt für den Hybridturm konnte die Ippolito Fleitz Group aus Stuttgart gewonnen werden.

Im One Forty West entstehen vom 24. bis zum 40. Obergeschoss 187 teilweise barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen mit 50 bis 125 Quadratmetern Wohnfläche sowie

169 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage. Alle Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung sowie Balkone mit Skyline- und/oder Taunusblick. Als Serviceleistung steht den zukünftigen Bewohnern zudem ein Concierge in der Lobby zur Verfügung. Darüber hinaus ist im Untergeschoss ein Hundewaschplatz vorgesehen sowie für die Bewohner die Mitnutzung von Service-Angeboten des Hotels. Die Wohnungen sollen bis 2020 bezugsfertig sein.

Die unteren Geschosse werden an die spanische Meliá Hotel Gruppe verpachtet, die dort ein Vier-Sterne(plus)-Hotel mit insgesamt 430 Zimmern betreiben wird. Geplant sind zudem eine öffentlich zugängliche Skybar mit Panoramablick im 15. Obergeschoss sowie ein Restaurant im Erdgeschoss, neun Konferenzräume und ein Ballsaal für 600 Personen. Für die Hotelgäste sind außerdem 110 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Die Pläne sehen für das Areal auf dem Kulturcampus ein gemischt genutztes, offenes Quartier bestehend aus zwei Hochhäusern („One Forty West“ und ein Bürohochhaus), einem sechsgeschossigen Bürogebäude und einer zweigeschossigen Kindertagesstätte der ABG Frankfurt Hol-

ding sowie eine Tiefgarage vor. Der Bebauungsplan folgt der Leitidee des Kulturcampus' und greift die vorgesehenen öffentlichen Fußwegebeziehungen auf, die sich in das Quartier hinein fortsetzen. Geplant ist ein zentraler, öffentlicher Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität, der sich zur Robert-Mayer-Straße und dem Senckenberg Museum orientiert, während die Kfz-Erschließung des Quartiers ausschließlich von der Senckenberganlage aus erfolgt. Das hat zur Folge, dass der Durchgangsverkehr für die angrenzenden Wohngebiete vermieden wird.

Ein weiterer Schwerpunkt wird überdies auf die Freiraumgestaltung sowie die Begrünung des Areals gelegt wie beispielsweise die Begrünung sämtlicher geeigneter Dachflächen. Eine zusätzliche Bepflanzung von Bäumen innerhalb der Freiflächen ergänzt den Altbestand entlang der Straßenseiten. Darüber hinaus sind in den Freianlagen des Quartiers zirka 60 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 270 Millionen Euro. Das Richtfest des One Forty West ist im ersten Quartal 2019, die Fertigstellung des kompletten Bauwerks für Anfang 2020 geplant.



in den siebziger Jahren. Nachdem 1960 die Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum aufgehoben wird, entwickeln sich folgeschwere Immobilienspekulationen. Viele Gründerzeitbauten werden abgerissen, ihre Bewohner vertrieben und schon 1970 stehen mehrere hundert Häuser im Westend leer. Anfang der siebziger Jahre liefern sich in Frankfurts „Wildem Westen“ außerdem Hausbesetzer und Demonstranten (darunter auch der spätere Außenminister Joschka Fischer) Straßenschlachten mit der Polizei.

Heute stehen viele der verbliebenen Bürgerhäuser unter Denkmalschutz, Büros von Werbeagenturen, Versicherungen und Banken, Galerien, Edelboutiquen und exklusive Restaurants prägen das Straßenbild. Frankfurts höchste Quadratmeterpreise bezahlt man mit 8 890 Euro pro Quadratmeter

für Neubauobjekte im Westend. Auch bei Objekten mit einem Baujahr vor 1950 liegt der mittlere Quadratmeterpreis mit 6 500 Euro im Westend am höchsten (Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt).

Attraktiv machen das Westend neben schicken Wohngebäuden, stylischen Büroflächen und einer Toplage auch der Grün-Faktor: Mit dem Palmengarten, dem Rothschildpark und dem Grüneburgpark liegen gleich drei Grünanlagen im Areal des Westends, die zum Erholen, Spielen und Sport treiben einladen. Der Grüneburgpark ist mit 29 Hektar eine der flächenmäßig größten Parkanlagen im Stadtgebiet und verfügt unter anderem über den zirka 4 800 Quadratmeter großen koreanischen Garten und den achteckigen, klassizistischen Schönhof-Pavillon, in dem heute ein Café untergebracht ist.

1837 kaufte die Familie Rothschild den Besitz, ein ehemaliges Landgut mit dem Namen „Zur grünen Burg“ und ließ hier 1845 das Grüneburg-Schloss bauen sowie einen Landschaftspark in englischem Stil anlegen. Letzterer wurde mehrfach vergrößert und erhielt schließlich 1877 von den Gebrüdern Siesmayer sein bis heute erhaltenes, sehenswertes Grundkonzept. Seit 1935 im Besitz der Stadt wird der Park seit 2014 grunderneuert.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es natürlich auch im Westend, für besondere Wünsche ist man zudem schnell in der Innenstadt: Es gibt unter anderem drei U-Bahnlinien, mehrere Straßenbahnen mit Anbindung zum Messegelände und über die Bahnhöfe „Täunusanlage“ im Osten und „Messe“ im Westen besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz des

Rhein-Main-Gebiets. Den Weg zum Opernplatz oder zum Bankenviertel kann man sogar gut zu Fuß zurücklegen. Die architektonisch sehenswerte „Frankfurter Welle“ (2003 eröffnet), ein Gebäudekomplex mit zirka 25 000 Quadratmetern Fläche nördlich der Alten Oper, bietet Platz für Büros, Einzelhandel Gastronomie und Wohnen.

Im Westend leben viele Singles, aber auch junge Familien mit Kindern. Entsprechend gut ist auch die Abdeckung mit Schulen und Kindergärten. Ein Teil der Goethe-Universität ließ sich im ehemaligen IG-Farben-Bau nieder und entwickelte sich seit 2001 zum Uni-Campus-Westend. Die Nähe zur Messe und zur Universität tun ihr übriges, dem Westend seinen Rang als eine der beliebtesten Wohnlagen in Frankfurt zu erhalten. *me*

## WESTEND

# Neubau des Maria-Sibylla-Merian-Hauses

Seit im Herbst 2016 mit den Abbrucharbeiten der vorhandenen Produktionsgewächshäuser und dem Blütenschauhaus im Frankfurter Palmengarten gestartet wurde, nimmt der Neubau des Blüten- und Schmetterlingshauses Formen an. Im Frühjahr dieses Jahres wurde mit den Fundamentarbeiten begonnen. Das Wichtigste am zukünftigen Maria-Sibylla-Merian-Haus – genannt nach der bekannten Frankfurter Schmetterlingsforscherin, die 1647 in der Mainstadt geboren wurde – werden die Exponate sein.

„Sämtliche Nutzungen werden in einem Ensemble von Glashäusern organisiert, dessen Fügungsprinzip und Maßordnung von modernen Gewächshauskonstruktionen abgeleitet ist“, erläutert Roland Effgen vom Wiesbadener Architekturbüro Kissler + Effgen Architekten BDA und ergänzt, dass Eingangsbereich, Schauhäuser und Produktionsbereiche auf der gleichen Grundkonstruktion basieren. Die einzelnen Gebäude werden an zwei Seiten (Nordosten und Nordwesten) an die bestehenden Produktionsgewächshäuser angebaut, wobei die südöstliche Fassade die Bauflucht des bestehenden Blütenschauhauses aufnimmt. Darüber hinaus wird die Anlage um eine Fläche von 770 Quadratmetern erweitert.

Die einzelnen Häuser unterscheiden sich entsprechend der unterschiedlichen Anforderungen in Bezug auf Größe, Verglasungsart, Beschattung, Energieschirm, Lüftung sowie Fußbodenaufbau. Darüber hinaus sind die Gebäude miteinander verbunden, sodass sich alle funktionalen Abläufe problemlos und witterungsunabhängig miteinander vernetzen lassen. Parallel dazu gibt es auch eine technische und funktionale Anbindung an den Bestand. Nach den Plänen des Architekturbüros betritt der Besucher von einem überdachten Vorbereich aus über den Windfang das Foyer mit Kasse und Verkaufsreich. „Von hier aus sind die beiden

Schauhäuser, die Nebenräume und der Vortragsraum direkt zugänglich. Die Atmosphäre des Vortragsraums ist vom direkten gegenüber beziehungsweise vom Einblick in das Schauhaus geprägt“, führt Wolfgang Effgen weiter aus. Die Neubauten werden ausschließlich als eingeschossige Gewächshauskonstruktionen, das heißt als Stahlskelett mit verglasten Dächern und Wänden, realisiert und bestehen aus Produktionsgewächshäusern, Kalthäusern, Nordhalle, Blüten- und Schmetterlingshaus sowie dem Eingangsbereich. Im Zentrum des neugestalteten Areals steht das Blüten- und Schmetterlingsschauhaus, in dem nach Fertigstellung wechselnde Ausstel-

lungen von Blütenpflanzen angeboten werden sollen. „Geplant sind in den Wintermonaten außerdem zusätzliche Schmetterlingsausstellungen in dem dafür vorgesehenen Schmetterlingshaus. Die Besucherzahl, die sich gleichzeitig in einer der beiden Ausstellungen aufhalten wird, ist dabei auf 75 Personen begrenzt“, sagt Dr. Matthias Jenny, Direktor des Frankfurter Palmengartens. Neben dem Empfang werden sich im neuen Eingangsgebäude die WC-Anlagen, ein Lagerraum sowie ein Schulungsraum, in dem in kleinen Gruppen gärtnerisches Wissen theoretisch sowie praktisch vermittelt werden soll, befinden.

Die Produktionsgewächshäuser sind im Gegensatz zu den Schauhäusern für das Publikum nicht zugänglich. Das Blüten- und Schmetterlingshaus zeichnet sich durch eine Traufhöhe von 4,40 Meter aus und hat eine verzinkte Stahlkonstruktion. Die Befeuchtung wird über elektrische Verdampfer geregelt. Das Gebäude verfügt zudem über eine feldweise absenkbar Beleuchtung bei Wartungsarbeiten sowie über Heizungsrohre beziehungsweise Schattierung der Glaswände parallel zu den Pfetten. Mit der voraussichtlichen Fertigstellung des Maria-Sibylla-Merian-Hauses wird in 2018 gerechnet. *me*

### Im Frühjahr wurde mit den Fundamentarbeiten des neuen Blüten- und Schmetterlingshaus-Komplexes im Frankfurter Palmengarten begonnen

Bildquelle: Kissler + Effgen Architekten BDA



## EUROPAVIERTEL

## Tunnel unter dem Europagarten



Mit dem Tunnel unter dem Europagarten ist die Europa-Allee nun von der Emser Brücke bis zur Straße Am Römerhof durchgängig befahrbar

Bildquelle: optify GmbH

Der Tunnel Europagarten führt unter der in Herstellung befindlichen Parkanlage des Europagartens durch und wurde am 16. Dezember 2016, nach 23 Monaten Bauzeit, offiziell für den Straßenverkehr freigegeben. Mit diesem Tunnel ist die Europa-Allee von der Emser Brücke bis zur Straße Am Römerhof nun durchgängig befahrbar. Der Durchgangsverkehr der Pariser Straße wird in den Tunnel umgeleitet.

Mit dem Projekt „Stadtbahn Europaviertel“ wird die ÖPNV-Erschließung des Europaviertels abgeschlossen sein. Dafür entsteht auf einer Gesamtlänge von 2 700 Metern eine teils oberirdische, teils unterirdische

Stadtbahntrasse. Der erste Teilabschnitt schließt unter dem Platz der Republik an ein im Rohbau bereits fertiggestelltes Überführungsbauwerk an und verläuft über 1 400 Meter unterirdisch. Teil des unterirdischen Abschnitts ist die Station „Güterplatz“. Über eine Rampe erreicht die Trasse vor der Emser Brücke die Oberfläche und verläuft in einem zweiten, 1 300 Meter langen Abschnitt mit den Stationen „Emser Brücke“, „Europagarten“ und der Endstation „Wohnpark“ oberirdisch in der Mittelachse der Europa-Allee. Im Zuge der Stadtbahntrasse wird der Tunnel Europagarten unter dem gleichnamigen Park durchgeführt.

Im Tunnel verlaufen drei Röhren: Die beiden äußeren Röhren sind als jeweils einspurige Richtungsfahrbahn für den Individualverkehr freigegeben. Die mittlere Röhre ist für die spätere, zweigleisige Stadtbahnnutzung vorgesehen, die 2022 in Betrieb genommen werden soll. Bis dahin bleibt sie mit einer Mauerwerkswand verschlossen.

An beiden Portalbereichen wurden die Wände mit hochabsorbierenden Lärmschutzpaneelen verkleidet, um den Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung zu gewährleisten. Die Paneele wurden aus Gestaltungsgründen bedruckt, damit sich die Portale gut in die Umgebung des Europagartens integrieren.

Der Tunnel besteht aus insgesamt 36 Tunnelblöcken sowie den Portalbereichen West und Ost. Es wurden insgesamt mehr als 35 000 Kubikmeter Beton und 6 300 Tonnen Bewehrungsstahl verbaut. Der Rohbau wurde in offener Bauweise errichtet. Die Gesamtlänge des Bauwerkes inklusive der Zufahrtsrampen beträgt zirka 580 Meter, wobei der untertunnelte Bereich 395 Meter lang ist. Der umbaute Raum inklusive aller Nebengebäude beträgt zirka 75 000 Kubikmeter. In den Portalbereichen befinden sich die Technikräume des Amt für Straßenbau und Erschließung und der Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main (VGF).

Im Auftrag der Stadt Frankfurt und der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG wurde Schüßler-Plan in Arbeitsgemeinschaft mit den Planungsleistungen

der Objektplanung für Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke, Gebäude und raumbildende Ausbauten in diversen Leistungsphasen beauftragt und ist zudem in anderen Bereichen des Projektes, wie beispielsweise am östlichen Stadtbahntunnel, tätig.

In den Bereichen der künftigen Station „Güterplatz“ und im östlichen Abschnitt der Europa-Allee wurden 2014 bis 2016 zwecks Baufeldfreimachung vorhandene Versorgungsstrassen verlegt, Bäume umgepflanzt und das Gelände auf Kampfmittelfreiheit geprüft.

Mittlerweile sind die Aufträge für die Rohbauarbeiten der Tunnelanlagen vom Platz der Republik bis zum Rampenende vor der Emser Brücke vergeben. Zunächst werden im östlichen Teil der Europa-Allee die Verkehrsflächen jeweils nach außen umgelegt, um in der Mittellage der Europa-Allee Platz für die Startbaugrube des Tunnelvortriebs und die Baustelle zu schaffen. Für den unterirdischen Streckenabschnitt wird bei geschlossener Tunnelbauweise voraussichtlich ab 2018 eine Tunnelvortriebsmaschine mit Erddruckschild eingesetzt.

Die Länge der beiden eingleisigen Tunnelröhren beträgt jeweils zirka 840 Meter, der Innendurchmesser 5,90 Meter. Die Herstellung der unterirdischen Station „Güterplatz“ erfolgt in offener Bauweise nach dem Auffahren der Tunnelröhren. Der oberirdische Teilabschnitt mit den Stationen wird nach jetzigem Planungsstand ab 2020 hergestellt. *me*

## DOMRÖMER

## Dresdner Stuck für die „Goldene Waage“

Wenn im Sommer 2018 die neue Frankfurter Altstadt feierlich eröffnet wird, steht ein Gebäude ganz besonders im Fokus: Die „Goldene Waage“. Mit ihrem außergewöhnlichen Fachwerk und der prächtigen Stuckdecke im Innern, begeisterte das herausragende Renaissance-Bauwerk die Öffentlichkeit schon vor der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg. Diese nun im Zuge der Wiederherstellung der Goldenen Waage zu erneuern ist Aufgabe der der Firma Fuchs + Girke Bau und Denkmalpflege GmbH aus

der kleinen Gemeinde Ottendorf-Okrilla nahe Dresden. Stuckateure, Restauratoren und Künstler arbeiten seit vielen Monaten an unzähligen Ornamenten und Reliefs. Und das ist eine Herausforderung, wie Jan Kretzschmar und Janusz Kopec Mitte Februar den Journalisten erklärten. Zwar sind Fotos und Kupferstiche erhalten geblieben, die als Orientierung dienen. Allerdings fehlen auf den historischen Aufnahmen wichtige Details und die unterschiedlichen Höhenreliefs der originalen Decke lassen sich allenfalls erahnen.

Gefragt sind schöpferische Ambitionen und viel Erfahrung. Im ersten Arbeitsgang fertigt Kretzschmar eine genaue Zeichnung nach den historischen Vorlagen an. Die Reliefs modelliert Kretzschmar aus Ton. Einen guten Monat braucht er für ein Motiv. Aus den einzelnen Tonelementen erstellen die Mitarbeiter von Fuchs + Girke dann Gussformen aus Silikonkautschuk. Diese „Negative“ werden mit Gipsmasse aufgefüllt. Wie ein großes Puzzle lagern die fertigen Teile in einer eigenen Halle. Dort sind sie bereits so

angeordnet, wie sie künftig auch die „Goldene Waage“ zieren.

Im Juli 2017, wenn alle Stuckteile fertig sind, beginnt der Anbau in der „Goldenen Waage“. Dann verankern, verfugen und bemalen die Mitarbeiter des sächsischen Unternehmens die einzelnen Bilder, Ornamente und Verzierungen an der Decke. Da die Decke nicht symmetrisch ist, verlangt das noch einmal höchste Konzentration. Bis Ende 2017 soll aber auch diese letzte Herausforderung gemeistert sein. *P.O.*

## GINNHEIM

# Qualitatives Wohnen durch Innenentwicklung

Neuer Wohnraum entstand aktuell durch eine Nachverdichtung in einer typischen sechziger Jahre Siedlung im Frankfurter Stadtteil Ginnheim. Dort realisierte das Planungsbüro BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH für die Wohnungsbaugenossenschaft „Volks- Bau- und Sparverein eG“ zehn Wohnungen für Zwei- bis Fünf-Personenhaushalte. Der Einzug der Bewohner ist für Ende Mai 2017 geplant.

Das genossenschaftliche Wohnprojekt wurde überwiegend auf der Fläche einer ehemaligen Garagenanlage errichtet und ergänzt karreeartig die Häuser entlang der Mahrackerstraße, Reichelstraße und Guaitastraße. Bei der Umsetzung blieb die rückliegende Wiese mit dem alten Baumbestand als ruhige, lichte Freifläche erhalten und bildet somit einen grünen Innenhof für die Bewohner der umschließenden Häuser. Das Gebäude ist in Niedrigenergiebauweise mit Einsatz einer



**Ende Mai 2017 können die Bewohner voraussichtlich die neuen Wohnungen in der Guaitastraße im Frankfurter Stadtteil Ginnheim beziehen**

Bildquelle: BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Solaranlage errichtet und verwendet Regenwasser für die Toilettenspülung. Im Erdgeschoss stehen vier barrierefreie Zwei-Zimmer-Wohnungen vornehmlich für ältere Personen zur Verfügung. Weitere sechs Wohnungen mit bis zu fünf Zimmern eignen sich für kleinere und größere Familien. Mit dieser Durchmischung innerhalb des Hauses wird auf die demografische Entwicklung in Großstädten und dem entspre-

chendem Wohnraumbedarf reagiert. Die gemischte Bewohnerstruktur soll eine lebendige Nachbarschaft fördern und ist Teil des umfassenden Konzeptes der Sicherheit in Wohnquartieren.

Dieses erfordert auch baulich-technische Sicherungsmaßnahmen wie beispielsweise den Einbau einbruchhemmender Türen und Fenster. Mit dem Wohnhaus bewarb sich der Bauherr zudem um das Güte-

siegel „Sicher wohnen in Hessen“ des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und des Landes Hessen. Dieses wird an Neubau- und Sanierungsprojekte vergeben, die durch eine angepasste Quartiersgestaltung, baulich-technische Maßnahmen und ein geschicktes Sozialmanagement einen Beitrag in der Kriminalitätsprävention leisten und für eine höhere Wohnsicherheit sorgen. *me*

EUROPAVIERTEL FRANKFURT AM MAIN.  
PLANEN UND BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT.

 Schüßler-Plan



Foto: Rüdiger Mosler

# Frankfurt aus Ihrer Perspektive

## MIETEN UND PREISE WERDEN STEIGEN

# Der Brexit und Frankfurt – Klein-London am Main?

In der Serie „Frankfurt aus Ihrer Perspektive“ rücken wir städtebauliche Projekte in den Vordergrund, die von besonderer Bedeutung für die Menschen sind, die in Frankfurt leben, arbeiten, flanieren oder einfach nur die Stadt besuchen. Diese Ausgabe widmen wir den Chancen und den Herausforderungen durch den Brexit. Natürlich wäre es ein enormer Imagegewinn für Frankfurt, sich zu dem kontinentaleuropäischen Finanzzentrum zu entwickeln. Doch wo sollen all die Zuzügler arbeiten und wohnen? Spannungen auf den Büro- wie Wohnungsmärkten sind unausweichlich.

„Haste mal 'nen Euro?“, fragte ein Obdachloser einen gepflegten jungen Mann im dunklen Anzug an der Hauptwache in Frankfurt. „Nee, tut mir leid. Ich schnorre selbst“, antwortete dieser und ging weiter. Was hier noch witzig und auch ein wenig unrealistisch rüberkommt, könnte bald zum bitteren Ernst werden. Dann nämlich, wenn tausende Topverdiener aus der britischen Hauptstadt London wegen des Brexit nach Frankfurt umsiedeln und hier die Mieten und Kaufpreise in solche Höhen treiben, dass selbst Besserverdienende sich kaum noch Wohnraum in der Mainmetropole leisten können und sich den ein oder anderen Euro dazuverdienen müssen.

Seit klar ist, dass die britische Premierministerin Theresa May den harten Brexit wählt, laufen bei den britischen Banken in der City of London die Planungen auf Hochtouren. Denn wer in der Europäischen Union seine Finanzprodukte anbieten und verkaufen möchte, muss entweder Mitglied des Binnenmarktes sein oder zumindest über den sogenannten EU-Pass verfügen. Beides gilt dann für Englands Banken nicht mehr.

Amsterdam, Luxemburg, Dublin, Paris, Warschau und Frankfurt – das sind die derzeit gehandelten Alterna-

tiven für einen Sitz auf dem europäischen Festland. Und sie alle buhlen längst um die Gunst der Engländer, sind mit Delegationen in der britischen Hauptstadt, betreiben kräftig Standortmarketing. Auf der im vergangenen Sommer schnell eingerichteten Internetseite [www.welcometofrm.com](http://www.welcometofrm.com) (Welcome to FrankfurtRheinMain) heißt es: „Die Frankfurt-Rhein-Main-Region rund um die Stadt Frankfurt und die beiden Flüsse Rhein und Main ist Heimat für 5,5 Millionen Bewohner und die meisten Firmenzentralen ausländischer Unternehmen in Deutschland. Bürgerinnen und Bürger aus 180 verschiedenen Nationen leben harmonisch Seite an Seite in Frankfurt-Rhein-Main. Das entspricht rund 12 Prozent der Bevölkerung in der gesamten Region und 28 Prozent der Bevölkerung in der Stadt Frankfurt. Es gibt internationale Schulen und Kindergärten in der Region Frankfurt-Rhein-Main.“

Wie viele Unternehmen und damit Mitarbeiter London verlassen werden, ist noch unklar. Laut einer Studie der Helaba („Brexit – Let's go Frankfurt“) arbeiteten im Jahr 2015 rund 400 000

### Ein Zugpferd: die EZB

Bildquelle: Lupo\_pixelio.de



## WISSENSWERTES ZU FRANKFURT UND LONDON

	Frankfurt	London
Grundfläche in Quadratkilometer	249	1 572
Bevölkerung in Millionen	0,70	8,17
Bevölkerungsdichte (Einwohner je Quadratkilometer)	2 951	5 432
Arbeitslosenquote in Prozent	7,1	8,1
Durchschnittsgehalt	4 462,00	2 771,67
Regentage	63,0	106,6
Durchschnittstemperatur	10,6	11,0
durchschnittliche Höchsttemperatur	14,8	15,2
durchschnittliche Tiefsttemperatur	6,2	7,5
Mehrwertsteuer in Prozent	19	20
Anzahl an Flughäfen	2	5
Anzahl an Firmenhauptsitzen	4	16
Länge U-Bahn-Netz in Kilometern	65	402
Länge S-Bahn-Netz in Kilometern	448,9	–

Menschen in der dortigen Finanzindustrie, davon etwa 144 000 alleine in den Banken. Demgegenüber waren etwa 147 000 Menschen im Finanzsektor in Paris tätig, 75 000 in Frankfurt, je rund 45 000 in Luxemburg und Amsterdam und etwa 23 000 in Dublin. Diese Zahlen zeigen, dass selbst ein verhältnismäßig kleiner Beschäftigungsverlust in London den anderen, kleineren Finanzplätzen zu einem erheblichen Zuwachs verhelfen würde. Wie viel, da gehen die Schätzungen weit auseinander. Die Helaba beispielsweise rechnet, dass rund fünf Prozent der derzeit in London ansässigen Stellen betroffen sein werden, das entspricht rund 20 000. Davon müssen jene 20 Prozent abgezogen werden, die vermutlich Einsparungen zum Opfer fallen werden, sodass in den nächsten Jahren bis zu 16 000 Banker aus der Londoner City an andere Standorte abwandern könnten. Andere Studien gehen von deutlich mehr (bis zu 40 000) oder deutlich weniger Abwanderungen (nur wenige Tausend) aus.

### FRANKFURT HAT VIEL ZU BIETEN

Bereits heute ist die Mainmetropole die klare Nummer 2 unter den europäischen Finanzplätzen hinter London. Jetzt schon sind rund 160

Auslandsbanken mit ihren Hauptsitzen, Repräsentanzen und Niederlassungen hier ansässig. Doch auch sonst hat die Rhein-Main-Region viel zu bieten. Folgende Assets sind dabei besonders hervorzuheben: Stabilität und Stärke der deutschen Volkswirtschaft, Sitz der EZB in ihrer Doppelfunktion als Zentralbank, die für die Geldpolitik zuständig ist und Bankenaufsichtsbehörde, Verkehrsdrehscheibe mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen, relativ günstige Büromieten sowie eine hohe Lebensqualität bei reichhaltigen Freizeitangeboten in der Stadt und dem grünen Umland. Gerade der letztgenannte Faktor wird oft unterschätzt. Frankfurt gilt im Vergleich mit dem hippen, lauten und schrillen London als langweilig und altbacken und damit wenig attraktiv für Londoner Banker. Das mag für die jüngere Generation, die viel Wert auf ein ausgiebiges Nachtleben legt, zutreffen. Doch in puncto Lebensqualität ist Frankfurt viel besser als sein Ruf. Verschiedenen Studien zufolge liegt die Mainmetropole hier deutlich vor den Finanzplatz-Konkurrenten. Und auch London selbst schneidet deutlich schlechter ab. Deutlich kürzere Wege für die Pendler, ein besser ausgebautes U- und S-Bahnnetz in das Umland hinein, während



Die Skyline Frankfurts könnte bald noch um den einen oder anderen Turm erweitert werden

Bildquelle: Florentine\_pixelio.de

London nur in der City über das größte Undergroundnetz der Welt verfügt, eine große Anzahl englischsprachiger Kindergärten und Schulen, geringere Lebenshaltungskosten – all das sind Punkte, die für Frankfurt sprechen.

Nachdem es bislang noch relativ ruhig war, nehmen die Gespräche nun Fahrt auf. „Hatten wir bis vor Kurzem kaum brexitbezogenes Interesse aus London, so gibt es jetzt konkrete Anfragen seitens großer Investmentbanken, die nach Alternativen zu London suchen“, erklärte Benjamin Remy, Director Office Agency bei Savills in Frankfurt kürzlich. Erstes konkretes Beispiel ist die britische Großbank Standard Chartered, die Anfang Mai verkündete, ihre Europa-Zentrale von London nach Frankfurt zu verlegen. J.P. Morgan Chase will „hunderte Mitarbeiter“ aus London abziehen und auf Frankfurt, Paris und Dublin verteilen. Darüber hinaus wird spekuliert, dass die Deutsche Bank etwa 4 000 Mitarbeiter von London verlagern werde, die amerikanische Investmentbank Goldman Sachs spricht von mehreren hundert Stellen.

Die wachsende Nachfrage ist zunächst einmal positiv, sorgt sie doch für ein verstärktes Interesse an Büroraum in Frankfurt. In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres wechselten rund 121 600 Quadratmeter den Besitzer. Das ist nach Angaben des Immobiliendienstleisters Savills im Fünfjahresvergleich ein überdurchschnittliches Ergebnis. Gegenüber dem ersten Quartal 2016 stieg der Umsatz damit um 5,5 Prozent. Auch

der Leerstand hat sich im ersten Quartal weiter reduziert und ist gegenüber dem Startquartal 2016 um 170 Basispunkte auf 8,5 Prozent gesunken. Allerdings sind auch bei den Mieten erste Effekte spürbar: Die Spitzenmiete ist in den ersten drei Monaten 2017 leicht auf 39 Euro/Quadratmeter gestiegen, die Durchschnittsmiete verteuerte sich um immerhin fünf Prozent auf 18,70 Euro/Quadratmeter.

### HOCHHAUSRAHMENPLAN WIRD AKTUALISIERT

Natürlich werden zuallererst innenstadtnahe hochwertige Büros von Flächenverlagerungen nach Frankfurt profitieren. Demnach werden sich sowohl die Nachfrage als auch die Neubauaktivitäten auf zentrumsnahe Teilmärkte wie Bankenviertel, City, Westend oder Messe/Europaviertel konzentrieren. Doch wo soll gebaut werden, Flächen sind knapp. Das weiß auch der Frankfurter Planungsdezernent Mike Josef, der sich nach eigenen Angaben mit einer „starken Nachfrage“ von Investoren nach Standorten für neue Hochhäuser konfrontiert sieht. Daher kündigte Josef an, den Hochhausrahmenplan noch in diesem Jahr, und damit schneller als bisher vorgesehen, zu aktualisieren. Gegenüber dem Werk aus dem Jahr 2008 wird es eine entscheidende Änderung geben. Hochhäuser über 60 Meter sollen künftig nur noch an Standorten möglich sein, die in dem Plan ausdrücklich ausgewiesen sind. Ausnahmen, die bisher möglich waren, soll es nicht mehr geben. „Um

Wohnviertel zu schützen, muss klar sein, wo Hochhäuser zugelassen werden und wo nicht“, betonte Josef.

Er verwies aber auch darauf, „dass es noch Hochhaus-Standorte mit einem Umfang von 800 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche gibt“. Vier neue Hochhäuser seien möglich, weil ausgewiesene Standorte noch nicht ausgenutzt seien. Deshalb brauche es keine neuen Standorte, so der Planungsdezernent – mit einer Ausnahme: „Über neue Hochhäuser bei Gateway Gardens am Flughafen kann man nachdenken.“ Sollten die Pläne umgesetzt werden, könnten Projekt wie der Doppelturn der Europäischen Zentralbank oder die Hochhäuser im Palais-Quartier an der Zeil, so nicht mehr realisiert werden, da sie außerhalb der zugelassenen Hochhaus-Cluster im Bankenviertel oder an der Messe liegen.

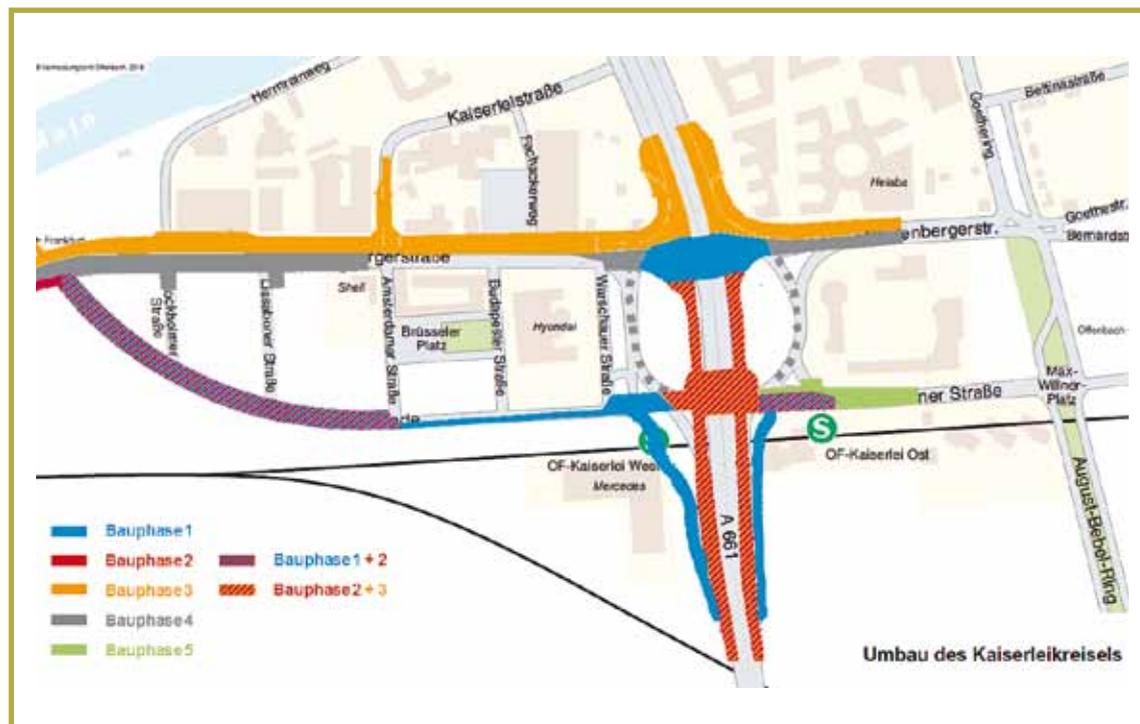
Auch auf dem Wohnungsmarkt wird die erhöhte Nachfrage zu Spannungen führen. Denn obwohl sich die Zahl der jährlich erteilten Baugenehmigungen seit 2009 auf fast 5 000 Wohnungen verdoppelt hat und jährlich im Schnitt mehr als 3 000 Wohnungen neu gebaut werden, fehlen Schätzungen zufolge mit Blick auf die wachsenden Herausforderungen durch Zuzüge bis zu 30 000 Wohnungen pro Jahr. Das hat Folgen für Preise und Mieten: Im vergangenen Jahr setzte sich die hohe Preisdynamik fort. Interessenten mussten über zehn Prozent mehr als im Vorjahr aufbringen, wollten sie Eigentum in Frankfurt erwerben, wie der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt feststellte. Im

internationalen Vergleich sind trotz des kräftigen Anstiegs die Hauspreise allerdings immer noch recht niedrig. So liegen die Frankfurter Konditionen um rund 30 Prozent unter den aktuellen Niveaus in London, Paris und Luxemburg. Das wird sich ein wenig angleichen: Die Deutsche Bank schätzt, ausgehend von einem Zuzug von 5 000 Bankern, dass die Quadratmeterpreise in Frankfurt bis 2020 um 4 Prozent oder durchschnittlich 125 Euro jährlich steigen werden, die Mieten natürlich entsprechend.

Frankfurts größtes Problem ist fehlendes Bauland. „Wir haben das Geld, um bezahlbare Wohnungen zu realisieren, aber uns fehlen die Flächen“, weiß auch Josef. Die Konversion von öffentlichen und Gewerbeflächen in Wohnraum ist nicht unendlich fortsetzbar. Wohntürme sind für die breite Masse der Bevölkerung aufgrund der enormen Kosten keine Alternative und bieten daher kaum Entlastung. Neue Quartiere wie das Ernst-May-Viertel, in der Bürostadt Niederrad, am Gallus oder im Europaviertel können auch nicht Jahr für Jahr neu geplant und umgesetzt werden. Bereits heute baut die Stadt Frankfurt in vielen Stadtteilen bis an die Stadtgrenzen heran. Entsprechend legt der Planungsdezernent seinen politischen Schwerpunkt derzeit auf die Suche nach mindestens einem neuen Stadtteil und will noch in diesem Jahr Klarheit darüber, wo dieser liegen wird. Optionen werden einige gehandelt, realistische Vorschläge sind dagegen Mangelware. P.O.

## OFFENBACH/FRANKFURT

## Umbau des Kaiserlei-Kreisels hat begonnen



Überblick über die verschiedenen Bauphasen am Kaiserlei

Bildquelle: Offenbacher Stadtinformation Gesellschaft mbH

Dass die Kapazität des Kaiserlei-Kreisels schon seit Jahren erreicht ist, merken nicht zuletzt die vielen tausend Verkehrsteilnehmer, die hier täglich mit Staus oder Auffahrunfällen konfrontiert werden. Nach langer und gründlicher Planung erfolgte am 20. Februar 2017 durch Staatssekretär Rainer Bomba vom Bundesverkehrsministerium, den Hessischen Verkehrsminister Tarek Al-Wazir und Offenbachs Oberbürgermeister Horst Schneider offiziell der erste Spatenstich für einen Umbau des Areals, der die infrastrukturelle Schnittstelle zwischen Offenbach und Frankfurt zukunftsfähig machen soll.

## LEISTUNGSFÄHIGERE VERKEHRSFÜHRUNG

Der Kaiserlei-Kreisel ist mit seiner zweispurigen Verkehrsführung sowie den zahlreichen Auf- und Abfahrten den Anforderungen des heutigen und zu erwartenden Straßenverkehrs nicht

mehr gewachsen. Mit aktuell mehr als 65 000 Fahrzeugen täglich und einem prognostizierten Verkehrsaufkommen von 79 000 Fahrzeugen pro Tag im Jahr 2020, längerfristig bis zu 94 000 Fahrzeugen, war dringender Handlungsbedarf gegeben. Die optimierte und neu strukturierte Verkehrsführung soll nun nicht nur leistungsfähiger sein und eine schnellere Autobahnbindung ermöglichen, sondern auch größere Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer bringen. Durch die Umgestaltung wird der Autobahnzubringerverkehr vom regionalen und lokalen Verkehr getrennt.

Die Stadt Offenbach möchte zudem den Verkehrsfluss nach dem Neubau der EZB im Frankfurter Ostend und der neu errichteten Honsellbrücke über den Frankfurter Osthafen optimieren. Dafür wird der alte Kreisel, der seit 1965 hier die Verkehrsströme steuert, rückgebaut und durch vier ampelgeregelt Kreuzungen ersetzt,

welche die Strahlenbergerstraße mit der Autobahnanschlussstelle verknüpfen. Außerdem wird die Berliner Straße unter der A 661 hindurch mit der Kaiserleipromenade verbunden und zur Strahlenbergerstraße verlängert.

Die Auf- und Abfahrten von und zur A 661 verlaufen über zwei neue Rampen mit je rund 125 Meter Länge. Diese Rampen werden als Brückenbauwerke auf Pfeilern errichtet, deren Fundamente mit einem besonderen Verfahren im Boden verankert werden. Unter der Brücke sind eine Wendeanlage sowie Abstellmöglichkeit für Busse geplant, auch als Ersatz für die aktuelle Wendeschleife in der Warschauer Straße, die im Zuge der Umgestaltung zurückgebaut werden muss.

Zudem wird der Fahrrad- und Fußgängerverkehr Änderungen erfahren. Mit dem Fahrrad soll es nicht mehr durch Unterführungen gehen – die bereits geschlossene Unterführung wird zurückgebaut. Fußgänger sollen eigene, sicherere Wege erhalten. Die Radverkehrs- und Fußgängerwege werden auf dem gleichen Niveau wie die Straßen hinter dem Grün- beziehungsweise Seitenstreifen verlaufen.

An den Ampeln sind Querungen beziehungsweise Furten für Fußgänger vorgesehen. Um auch mobilitätsbehinderten Personen eine barrierefreie Nutzung zu gewährleisten, sind Leit-

streifen und Aufmerksamkeitsfelder in Form von taktilen Platten und Noppenpflaster geplant. Außerdem ermöglicht der Einsatz von Sonderbordsteinen (Kasseler Rollbord) die Absenkung auf Fahrbahnniveau.

## NEUE GEWERBE- UND WOHNANSIEDLUNGEN

Mit dem Rückbau des Kreisels geht auch eine weitere städtebauliche Entwicklung des umliegenden Gewerbegebiets einher, das sich sowohl auf Offenbacher wie Frankfurter Gemarkung befindet. Durch die Neuordnung des Verkehrs werden Flächen frei, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Der großflächige Büro- und Gewerbebestandort an der Stadtgrenze wird von den beiden benachbarten Großstädten gemeinsam revitalisiert und zu einem hochwertigen Dienstleistungspark weiterentwickelt. In jüngster Zeit entstanden bereits Bauten großer Automobilhersteller und Bürohäuser rings um den ehemals größten Kreisverkehr Europas unmittelbar an der A 661.

Anfang März hat der Projektentwickler CG Gruppe AG die Baugenehmigung für die erste Bauphase seines Großprojekts Kaiserlei erhalten. Hier entstehen in der ersten Bauphase auf einer Bruttogrundfläche von zirka 101 000 Quadratmetern moderne Wohn- und Gewerbeeinheiten, die im Weiteren auf rund 121 000 Quadratmeter erweitert werden. Herzstück und Blickfang des Projekts mit einer Mischung aus 60 Prozent Wohn- und 40 Prozent Gewerbeflächen sind die beiden New Frankfurt Towers im Zentrum des Areals. Die beiden Hochhäuser mit 23 beziehungsweise 19 Etagen sind über einen zweigeschossigen Sockel miteinander verbunden und werden zu einem Wohnkomplex mit 569 hochwertigen und flexibel ausgestatteten Apartments umfunktionierte.

## KONZEPT „VERTICAL VILLAGE“

Die komplette Entkernung der ehemaligen Bürotürme der Siemens Kraftwerkssparte hat bereits begonnen. Mit dem Konzept „Vertical Village“ der CG Gruppe werden die ehemals gewerblich genutzten Hochhäuser saniert und erfahren eine Umnutzung zu modernen Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen. Das Wohnangebot wird durch Coworking Spaces und



**Gemeinsamer Spatenstich: (v.l.n.r.) OB Schneider, Verkehrsminister Al-Wazir, Staatssekretär Bomba, Ex-OB Reuter, Regierungspräsidentin Lindscheid (hinten), Ex-OB Roth, Bundestagsabgeordneter Wichtel**

Bildquelle: Stadt Offenbach/  
Georg-Foto

einen Marktplatz mit Restaurants und Cafés, Einzelhandel sowie einen Fitness-Bereich ergänzt. Insgesamt investiert das Unternehmen rund 300 Millionen Euro in das Vorhaben.

Um die New Frankfurt Towers herum entsteht das Stadtquartier VITOPIA mit weiteren 271 Wohneinheiten, verteilt auf drei Gebäude mit sechs bis sieben Stockwerken. Diverse Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote, ein Hotel sowie soziale Folgeeinrichtungen, ein Schwimmbad und eine Kita sollen das Quartier zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsareal machen. Bei dieser umfangreichen Quartiersentwicklung werden zirka 70 Prozent der Flächen nach Fertigstellung CO<sub>2</sub>-neutral beheizt. Hierfür plant die CG Gruppe mit 220 Erdsonden die größte Geothermieanlage Deutschlands zu installieren.

### MIT RÜCKSICHT AUF MENSCH UND NATUR

Ein Ziel der Bauphasenplanung war es, den Verkehrsfluss während der gesamten Bauzeit zu ermöglichen, wenn es auch Einschränkungen geben wird. Die nördlichen Autobahnrampen werden für den Umbau

zeitweise halbseitig gesperrt. Zu Beginn erfolgten Rodungsarbeiten vor Beginn der Brutschutzzeit. Im Offenbacher Kaiserleigebiet müssen zeitweilig einzelne Fahrspuren gesperrt werden. Radfahrern empfiehlt die Stadt Offenbach eine weiträumige Umfahrung des Baugebiets über den Mainuferradweg.

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den Umbau des Kaiserleis wurden auf dem offenen Feld zwischen Rumpenheim, Bürgel und Mühlheim Sträucher und Hecken angepflanzt. So soll langfristig eine neue Heimat für Stieglitz und Bluthänfling geschaffen werden, die vorher am Kaiserlei brüteten. Der artenschutzrechtliche Ausgleich findet im Offenbacher Mainbogen sowie durch Straßenbegrünung im Projektgebiet statt.

Der gesamte Umbau des Kaiserleikreisel-Areals ist eines der größten Verkehrsinfrastrukturprojekte in Hessen. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf insgesamt 37,3 Millionen Euro: Rund 8,8 Millionen Euro trägt der Bund, das Land Hessen 15,6 Millionen Euro, die Stadt Frankfurt 8,8 Millionen Euro und die Stadt Offenbach 1,2 Millionen Euro. Die



**Aktuelle Luftbilder vom Kaiserleikreisel zur Veranstaltung Spatenstich**

Bildquelle: Stadt Offenbach/Georg-Foto

Straßenbeiträge belaufen sich auf 2,9 Millionen Euro. Für die Bauzeit sind 33 Monaten veranschlagt, sodass der Umbau Ende 2019 abgeschlossen werden soll.

Horst Schneider, Oberbürgermeister von Offenbach, sagte im Rahmen des Spatenstiches: „Der Umbau des Kaiserleis ist ein Vorzeigeprojekt der

kommunalen Zusammenarbeit zwischen Frankfurt und Offenbach. Schon ab Ende dieses Jahres wird eine schnelle und direkte Straßenverbindung unsere beiden Städte verbinden.“

Alle Informationen zum Bauvorhaben sind auf der Informationsseite der Stadt Offenbach unter [www.kaiserleiumbau.de](http://www.kaiserleiumbau.de) zu finden. *me*

## OSTEND

# Richtfest bei Großprojekt „Schwedler Gärten“

Für die „Schwedler-Gärten“ in der Ferdinand-Happ-Straße 23-25, ein Großprojekt des Projektentwicklers Max Baum, konnte am 19. April 2017 Richtfest gefeiert werden. Als Bereicherung des Schwedler-Carrés, das sich auf einer Grundstücksfläche von zirka 40 000 Quadratmetern entlang der Ferdinand-Happ-Straße von der Schwedlerbrücke in Richtung Ostbahnhof erstreckt, entstehen hier 392 attraktive Wohnungen und eine Kindertagesstätte, die für die allgemeine Nutzung zur Verfügung steht. Das gesamte Areal im Ostend Frankfurts wird mit den „Schwedler Gärten“ ergänzt.

Die sieben harmonisch aufeinander abgestimmten Baukörper sind durch einen großen begrünten Innenhof miteinander verbunden. Die Fertigstellung ist für Ende des Jahres geplant. Die Gesamtmietsfläche des Projekts umfasst rund 30 500 Quadratmeter. Davon entfallen zirka 29 700 Quadratmeter

auf die Wohnungen und zirka 800 Quadratmeter auf die Kindertagesstätte. Darüber hinaus sind 452 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Für die Planung des Projekts zeichnen sich das Berliner



**Die in der Ferdinand-Happ-Straße verwendeten Klinker werden auch für die sechs Häuser der „Schwedler Gärten“ benutzt**

Bildquelle: Max Baum

Büro „Ortner & Ortner Baukunst GmbH“ sowie die beiden Frankfurter Büros Stefan Forster Architekten und Karl Dudler Architekten verantwortlich. Das 110 Millionen Euro teure

Projekt war schon vor der geplanten Fertigstellung an die „Aberdeen Asset Management Deutschland“ verkauft worden. Die Mietpreise der Wohnungen in der Ferdinand-Happ-Straße 23-25 sollen zwischen 13 bis 14 Euro pro Quadratmeter betragen. Die „Schwedler Gärten“ bieten ihren zukünftigen Bewohnern auch verkehrstechnisch beste Voraussetzungen: Die Ferdinand-Happ-Straße verläuft parallel zur Hanauer Landstraße und am Schwedler-Carré wurde zudem eine U-Bahn-Anbindung eröffnet.

Das Projekt „Schwedler Gärten“ konnte nur über eine Befreiung vom gültigen Bebauungsplan entstehen, da das Gebiet an der Ferdinand-Happ-Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Wie ein Sprecher des Planungsdezernats erklärte, sei eine solche Befreiung auch in einem Kerngebiet möglich, wenn keine Lärmbelastung wie etwa durch einen Gastbetrieb zu befürchten sei. *me*

## OFFENBACH HAFEN

## Quartier Inselfspitze setzt neue Impulse



Auf der Fläche eines ehemaligen Industriebahnhofs entwickelt die OPG ein neues Offenbacher Stadtviertel

Bildquelle: OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Der Hafen in Offenbach ist rund 26 Hektar groß und das größte am Wasser gelegene Entwicklungsgebiet in der Rhein-Main-Region. Auf der Fläche eines ehemaligen Industriebahnhofs entsteht hier ein neues Stadtviertel, das sich durch eine Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Bildung auszeichnet. Mittlerweile sind mehr als 75 Prozent der Gesamtfläche des Areals vermietet beziehungsweise verkauft. Das Hafengebiet wird von der OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH, einer 100 prozentigen Tochter der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, in Abstimmung mit Verwaltung und Politik der Stadt Offenbach nicht nur entwickelt und erschlossen, sondern auch vermarktet.

Der erfolgreichen Basis dieses Projektes liegt eine ganzheitliche Entwicklungsphilosophie zu Grunde, die zum Ziel hat, das „ganze Leben“ in einem neuen Stadtviertel nachhaltig widerzuspiegeln und dabei aus idealen, städtebaulichen, strukturellen sowie finanziellen und ökologischen Komponenten besteht. Der Standort ist darüber hinaus bereits für sein nachhaltiges Entwicklungskonzept ausgezeichnet worden und hat zudem für sein innovatives Freiflächenkonzept internationale Beachtung gefunden. Auch der „Park in den Dünen“ auf der Hafenspitze zählt zu diesem Konzept. Es ist geplant, zusammen mit dem zirka 10 000 Quadratmeter großen „Quartier an der Inselfspitze“ hier im dritten und letzten Bauabschnitt des Hafenviertels einen markanten Abschluss des Projekts zu setzen. Anfang 2017 wurde für die Premiumflächen des Neubauge-

bietes ein Investorenauswahlverfahren mit städte- und hochbaulicher Studie gestartet, an dem fünf renommierte Bietergemeinschaften beteiligt sind. In diesem neuen Teilquartier soll eine Mischung aus Freizeit- und Kultureinrichtungen, Geschäften, Gastronomie, Hotel, Parkhaus sowie Büro- und Gewerbeflächen entstehen. Momentan wird in einer Jury in der unter anderem Offenbachs Oberbürgermeister Horst Schneider, Stadtkämmerer Peter Freier und die Geschäftsführerin der OPG, Daniela Matha, Mitglieder sind, über den Siegerentwurf entschieden. Ausgeschlossen ist hingegen eine Wohnbebauung aus planungsrechtlichen Gründen. Ausloberin des Investorenauswahlverfahrens ist die Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin, die ebenfalls zum Geschäftsfeld Immobilien der Offenbacher Stadtwerke-Gruppe zählt. Die OPG ist Verfahrensbetreuerin.

### ATTRAKTIVE FREIRAUMGESTALTUNG

Auf der Inselfspitze werden ein rund 3 500 Quadratmeter (Baufeld IV) und ein rund 7 000 Quadratmeter großes Grundstück (Baufeld V) veräußert. Der städtebauliche Rahmenplan sieht auf den beiden Flächen jeweils ein Hochhaus vor. Rund 48 000 Quadratmeter wird die mögliche Bruttogrundfläche betragen. Neben der Ausformung der Baukörper zählen zu den Beurteilungskriterien für die Qualität des Städtebaus und der Architektur auch die innere und äußere Erschließung des Viertels. Weitere wichtige Kriterien sind die Freiräume und der Übergang zum öffentlichen Raum, aber auch der Umgang mit

den Themen Quartiersbildung, Bauen am Wasser sowie Schallschutz am Main und das Parkraumkonzept. Das Ziel des städtebaulichen Konzepts der OPG ist es, im Hafengebiet Offenbach ein weiteres gestalterisch ansprechendes Quartier mit einer attraktiven Freiraumgestaltung zu realisieren. Darüber hinaus soll ein öffentlicher Platz als eine attraktive urbane Aufenthaltsfläche einen nahtlosen Übergang zum dahinter liegenden Dünenpark bilden, der überdies einen abwechslungsreichen Ausblick in Richtung Main und Hafengebiet ermöglicht.

Über den Offenbacher Nordring zwischen Carl-Ulrich-Brücke und Goethering fahren jeden Tag zirka 18 000 Fahrzeuge. Der Verkehr soll noch in 2017 über die parallel verlaufende Hafenallee geleitet werden. Der Nordring wird bis 2018 zu einer Anliegerstraße zurückgebaut und durch einen Baumstreifen abgeschirmt. Überdies soll eine weitere hochwertige Infrastruktur im Hafen der Mainstadt mit dem Spielplatz im Gutsche-Park, den Wasserspielen auf dem Hafenplatz und dem „Kran der Künste“ mit seiner Aussichtsplattform am Hafengebiet entstehen. Die OPG plant auf einer Länge von 850 Metern, die neue Hauptverkehrsachse unter laufendem Verkehr von der Hafenschule bis zum Goethering auszubauen. Die Gesamtkosten für die neue Hafenallee und den Rückbau des Nordrings betragen zirka 6,7 Millionen Euro. Auf den Nordring entfallen dabei 3,3 Millionen Euro. Die Kosten der Anliegerstraße werden von der Stadt Offenbach übernommen. „Wir verlagern den Durchgangsverkehr in Richtung Norden auf

die als Baustraße genutzte Trasse der ehemaligen Hafenstraße. Damit entlasten wir die Nordring-Anwohner und sorgen für mehr Aufenthaltsqualität vor ihren Häusern“, erklärt Daniela Matha, Geschäftsführerin der OPG. Geplant ist, dass bereits zur Eröffnung der neuen Hafenschule im August dieses Jahres der Verkehr nicht mehr über den Nordring, sondern über die Hafenallee erfolgen soll. Zunächst ist jedoch nur vorgesehen, die neue Ost-West-Verbindung komplett auf einer Länge von 550 Metern auszubauen, da die Allee ab dem Box-Club Nordend ein Stück auf den hier unmittelbar am Energieversorger EVO entlangführenden Nordring verschwenkt wird. Der Verkehr wird bis 2018 in Verlängerung der alten Hafenstraße über eine 300 Meter lange, parallel verlaufende und zudem provisorisch asphaltierte Trasse bis zum Goethering gleitet, damit dieser Abschnitt dann zur Hafenallee ausgebaut werden kann.

### NEUES TEILQUARTIER MARINA GARDENS ENTSTEHT

Im Mai dieses Jahres startet außerdem ein weiteres wichtiges Bauvorhaben, das zugleich eine Verbindung von Hafen und dem Offenbacher Nordend darstellt. Zwischen Hafengebiet und Hafenallee, Blauem Kran und Fußgängerbrücke errichtet die Primus Developments GmbH das Teilquartier Marina Gardens. Dieses Projekt stellt ein architektonisch reizvolles Ensemble aus acht größeren und drei kleineren Bauten dar, die mit begrünten Innenhöfen, kleinteiligem Gewerbe sowie Gastronomie ein offenes, durchlässiges Mischviertel bilden. Die Primus Developments war als Sieger aus einem Investorenauswahlverfahren der OPG hervorgegangen.

Ein weiteres wichtiges Datum hinsichtlich der Hafentwicklung ist der August dieses Jahres. In diesem Monat werden die Hafenschule mit zwei Sporthallen, das größte Einzelprojekt des städtischen Schulbausanierungsprogramms in Höhe von 26,6 Millionen, und die Kindertagesstätte ihren Betrieb aufnehmen. Auch die ersten Mieter werden in die Mikro-Appartements in den „Hafen Arkaden“ der i-Live-Holding neben dem Parkhaus an der Carl-Ulrich-Brücke im August 2017 einziehen. Im Erdgeschoss des Gebäudes wird zudem der Naturkostenbieter Alnatura seine erste Filiale in Offenbach eröffnen.

## OFFENBACH

## Attraktives Wohnen im Goethequartier

An der Stadtgrenze zu Frankfurt wird mit dem Goethequartier ein Stück Stadt in Offenbach entstehen. Auf dem Grundstück des ehemaligen Collet und Engelhard-Geländes entwickelt die Wohnkompanie Rhein-Main mit einem Investitionsvolumen von zirka 100 Millionen Euro ein Quartier mit 327 Wohneinheiten, welches sich in Größe und Maßstab in die in Offenbach am Main vorherrschende städtebauliche Struktur und in die zugleich bestehenden Kleinteiligkeit einfügt.

Die lange Jahre brach liegende Fläche wird zu einem urbanen Quartier mit Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten und Gewerbeflächen. Das Goethequartier wurde mit einer modernen Blockrandbebauung – bestehend aus 16, separat von außen erschlossenen Häusern – und einem begrünten, verkehrsfreien Innenhof mit sieben Solitaires – sogenannten Stadtvillen – konzipiert. Der großzügige Innenhof erzeugt ein aufgelockertes und ruhiges, inneres Stadtgefüge, welches mit einem Platz in der Mitte einen zentralen Ort erhält. Im Wohnungsmix aus Zwei- bis Fünf-Zimmer-Einheiten und insgesamt zirka 27 300 Quadratmetern Wohnfläche sind rund 4 000 Quadratmeter geförderter Mietwohnungsbau vorgesehen. Die Architektur trägt die Handschrift des



Stadträume werden neu definiert

Bildquelle: HH Vision

Frankfurter Architekturbüros Landes & Partner. Im städtischen Häuserblock wird ein Charakter von Einzelhäusern, unter anderem über die Anordnung der Fenster in der Fassade, Gestaltungselemente wie französische Balkonaustritte, Balkone, Loggien sowie differenzierte Oberflächen (unter anderem die Putzstruktur) hergestellt. Die Fenster erhalten unterschiedliche Farben sowie teilweise differenzierte Fenstergewände und -faschen. Ein darauf abgestimmtes Farbkonzept, eine Putzfassade und Natursteinelemente tragen weiter zur Gliederung der Häuser bei.

Die Wohnhäuser des Blocks sind so aufeinander abgestimmt, dass die „Vielfalt in der Einheit“ zum Ausdruck

kommt. Jedes Gebäude für sich ist als Haus mit einer eigenen Mitte gedacht, was unter anderem über die zentrale Anordnung der Eingänge sowie die gestalterische Ausformulierung des obersten Geschosses zum Ausdruck gebracht wird. Die Höhe der Gebäude nimmt nach Nord-Osten hin ab, die Eckgebäude werden dabei als Hochpunkte akzentuiert. Das Eckgebäude an der Berliner Straße erhält eine erhöhte Attika und als Abschluss eine Dachpergola. Zur Berliner Straße, Ecke Goethering entsteht im Erdgeschoss ein Nahversorger und weitere Gewerbeflächen. Den Einzelhaus-Charakter unterstützen auch die zweigeschossigen Arkaden, die an der Berliner Straße

und im Übergang zum Goethering entstehen werden, durch ihre hausweise differenzierte Gestaltung. In der zweiten Arkadenebene erstrecken sich über zwei Geschosse weitere gewerblich genutzte Flächen. Über die Abrundung des Gebäudes am Max-Willner-Platz, vor dem Haupteingang des geplanten Nahversorgers, entsteht ein öffentlicher Vorplatz.

Die Wohnhäuser sind mit Balkonen, im Erdgeschoss mit Terrassen und in den obersten Geschossen mit Dachterrassen angelegt. Bodentiefe, französische Fenster schaffen großzügige Öffnungen in den Fassaden zur Stadt und zum Innenhof. Zwei separate Tiefgaragen für die Wohn- und Gewerbenutzung mit insgesamt 274 Stellplätzen sind über Ein- und Ausfahrten von der Bernardstraße und dem Goethering erreichbar. Im Innenhof sind außerdem großzügige Grünflächen und Spielflächen vorgesehen. Entlang des Goetherings und in der Bernardstraße werden teilweise Vorgärten entstehen.

Eine S-Bahnstation ist nur 200 Meter entfernt, der Autobahnanschluss über den Kaiserlei ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe, wodurch die Mobilität gewährleistet ist. Die voraussichtliche Fertigstellung des Goethequartiers ist für 2021 geplant.

## HAFEN OFFENBACH NEUE PERSPEKTIVEN

Immobilien  
Stadtwerke Offenbach



GESTALTEN SIE MIT.

HO<sup>\*</sup>  
HAFEN  
OFFENBACH  
LEBEN  
AM MAIN



## NEUE HOTELS IN FRANKFURT

# Der Hotelmarkt in der Mainmetropole boomt

Egal ob gehobene Hotellerie oder Low-Budget-Unterkünfte – der Hotelmarkt Frankfurts boomt. Neue Beherbergungsbetriebe entstehen, renommierte und alteingesessene Unterkünfte wie der „Frankfurter Hof“, das „Grandhotel Hessischer Hof“ oder

5,2 Millionen Gäste bei 8,8 Millionen Übernachtungen. Damit konnten 1,9 Prozent mehr Gäste und 1,5 Prozent mehr Übernachtungen als im Vorjahr erzielt werden. Besonders hervorzuheben ist dabei mit 2,3 Millionen Gästen aus dem Ausland die Internationalität des Hotelmarkts Frankfurt.

Mit 271 Beherbergungsbetrieben und rund 49 400 Hotelbetten ist der

ber 2016 seine Pforten öffnete. Das Fünf-Sterne-Superior-Hotel zeichnet sich durch die exklusive Ausstattung und das hohe Niveau der 150 Zimmer und Suiten, der Hotelbar „Lili’s“ und des Restaurants „Schönemann“ (benannt nach Goethes großer Liebe Lili Schönemann) sowie die eigene Patisserie, den So SPA & So FIT Wellness-Bereich und das Konferenzangebot aus. Die Inneneinrichtung und Gestaltung des Luxushotels wurde nach Plänen des Pariser Studios Marc Hertrich & Nicolas Adnet (Studio MHNA) realisiert.

Das Studio aus der französischen Hauptstadt ist seit über 25 Jahren auf Luxushotels spezialisiert und steht weltweit für die Realisierung von Projekten prestigeträchtiger Hotels und Resorts, einzigartiger Paläste sowie außergewöhnlicher Restaurants. Marc Hertrich und Nicolas Adnet ließen sich für das neue Hotel vom französischen „Hôtel particulier“ inspirieren.

Den beiden Architekten ging es dabei darum, die Vergangenheit wiederzubeleben, ohne etwas nachzubauen und die Merkmale des „Hôtel particulier“ in das Frankfurt des 21. Jahrhunderts zu bringen. Die großen privaten Stadthäuser des 17. und 18. Jahrhunderts, die über einen Empfangsbereich, eine Rezeption, einen Salon, ein Besucherzimmer sowie eine Bibliothek verfügen, werden als „Hôtel particulier“ bezeichnet. Sie spiegeln den Höhepunkt der französischen Lebens-

kunst mit Komfort, Service, Kunst, Kultur und Gastronomie wider. Die Zimmer und Suiten zeichnen sich durch eine gekonnte Kombination aus gemüthlicher Wohnkultur sowie moderner Atmosphäre aus. An die Präsidentensuite schließt sich eine 130 Quadratmeter große, private Dachterrasse an, die einen einzigartigen Ausblick auf die Frankfurter Skyline bietet und auch als exklusive Event-Location genutzt werden kann.

### ERSTES HYATT IN FRANKFURT WIRD BIS 2018 REALISIERT

Das Hyatt-Place Frankfurt Airport in Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen zählt ebenfalls zu den Hotel-Neubauten, die bis 2018 in der größten Stadt Hessens entstehen. Wie Peter Norman, Senior Vice President Development & Acquisition EAME & SWA von Hyatt International betont, bleibt Frankfurt ein strategischer Markt für Hyatt und ein Fokus für Entwicklungspläne beziehungsweise Bemühungen der Hotelgruppe. „Denn sie gehört zu den bedeutendsten deutschen und europäischen Städten, in der wir noch Präsenz sichern können. Außerdem ist Frankfurt nach wie vor eines der führenden Finanzzentren in Europa, welches in Zukunft an Bedeutung weiter zunehmen wird“, so Peter Norman weiter. Der Neubau ist das erste Hotel dieser Marke in Deutschland und wird auf einer Fläche von zirka 19 000 Quadratmetern errichtet.



Im Oktober 2016 eröffnete das Fünf-Sterne-Superior-Hotel Sofitel Frankfurt Opera

Bildquelle: Sofitel/ABACAprès/Vangelis Paterakis

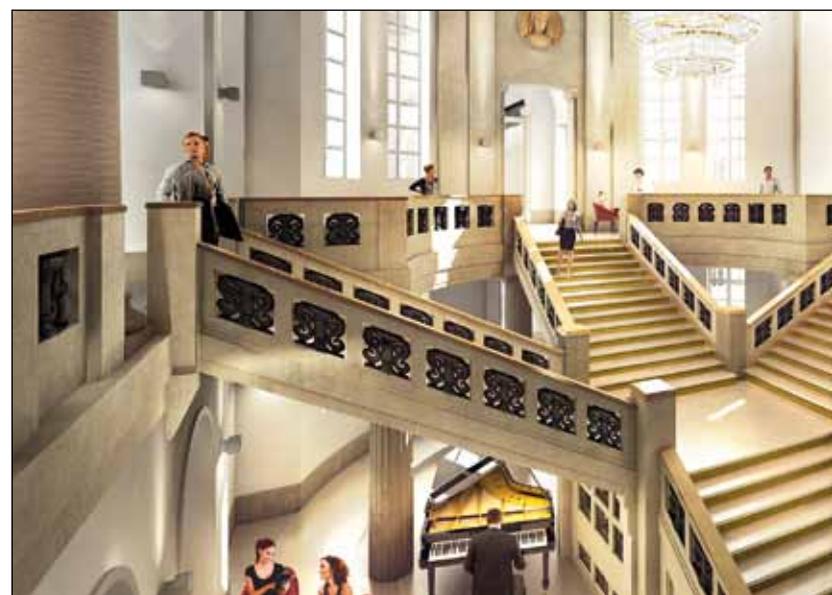
das „Le Meridien Grand Hotel“ investieren Summen in Millionenhöhe für Sanierungen und Umbaumaßnahmen, um auch in Zukunft den Herausforderungen in der Branche gewachsen zu sein. Nach wie vor hängt der Hotelmarkt der Mainmetropole stark vom Messegeschäft ab, der jährlich etwa 60 Tage lang für eine sehr gute Auslastung sorgt. Doch auch außerhalb der Messezeiten konnte die Stadt im vergangenen Jahr ihre Übernachtungszahlen steigern, wie die Statistik der städtischen Tourismus und Congress GmbH zeigt. Bereits in den letzten sieben Jahren konnte die Branche einen Anstieg verzeichnen und das trotz sicherheits- und wirtschaftspolitischer Rahmenbedingungen, so Oberbürgermeister Peter Feldmann. 2016 verzeichneten die Hotels der Bankenmetropole

Frankfurter Hotelmarkt einer der wachstumsstärksten in Europa. Nachdem im vergangenen Jahr das Angebot um weitere 4 000 Zimmer erweitert werden konnte, soll dieses bis einschließlich 2018 nochmals gesteigert werden. Während das Luxus-Segment aktuell einen Anteil von rund 9 000 Betten hat, geht auch ein Teil der Investitionen in den Bereich preisgünstigerer Backpacker-Unterkünfte. Schließlich will die Mainmetropole mit Städten wie Hamburg und Berlin konkurrenzfähig bleiben und 2017 die Marke von neun Millionen Übernachtungen knacken.

### NEUES LUXUS-HOTEL KNÜPFT AN STADTGESCHICHTE AN

Luxuriösester Neuzugang ist das Sofitel Frankfurt Opera, das im Okto-

### Bis 2018 soll das Hyatt-Place Frankfurt Airport in Gateway Gardens entstehen





**Das Hotel Indigo in der Mainzer Landstraße wird entkernt und auf einen modernen und technisch anspruchsvollen Standard gebracht: Es soll künftig unter anderem zwei Hotelkonzepte beherbergen**

Bildquelle: GERCHGROUP AG

Es soll Platz für 312 Zimmer und rund 110 Tiefgaragenplätze sowie zwei Shops bieten. Verkehrsgünstig an der Kreuzung Bessie-Colemann-Straße und De-Saint-Exupéry-Straße gelegen, wird das Hyatt Place Frankfurt Airport auch durch den Zugang der bereits im Bau befindlichen S-Bahn Station Gateway Gardens optimal an das öffentliche Verkehrsnetz Frankfurts und zum Flughafen angebunden sein.

### KOMPLETTE SANIERUNG UND NEUKONZEPTIONIERUNG

In guter zentraler Lage befindet sich zudem das Hotel Indigo in der Mainzer Landstraße. Wie Mathias Düsterdick, Vorstandsvorsitzender der Gerchgroup AG mitteilt, wird das Bestandsgebäude seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt. „Aufgrund des geringen Alters und der guten baulichen Substanz des Objektes wird der Komplex nicht abgerissen, son-

Bildquelle: Hyatt International



dern vollständig entkernt und auf einen modernen und technisch anspruchsvollen Standard gebracht“, so Mathias Düsterdick weiter. Der vordere Gebäudeteil entlang der Mainzer Landstraße werde einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Auf zirka 19 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche werden zwei Hotelkonzepte untergebracht werden, die insgesamt rund 380 Gästezimmer beherbergen sollen.

Darüber hinaus sähe die derzeitige Planung für den zurückliegenden Gebäudeanteil im südlichen Grundstücksbereich eine Umnutzung in freifinanziertes Wohnen vor. „Hier stehen rund 10 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für die Schaffung von Wohnraum zur Verfügung. Im Erdgeschoss dieses Gebäudeteils sollen Einzelhandelsflächen realisiert werden“, führt Mathias Düsterdick aus. Überdies würde die vorhandene, zweigeschossige Tiefgarage mit derzeit 165 Pkw-Stellplätzen, die vom Süden über die Niddastraße angefahren wird, bestehen bleiben und modernisiert werden. Wie der Vorstandsvorsitzende der Gerchgroup AG darüber hinaus mitteilt, wird im zweiten Quartal dieses Jahres mit den Entkernungsarbeiten begonnen. Die Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme ist für Mitte 2019 vorgesehen.

### EINSCHÄTZUNG DES HOTELMARKTES

Nach Angaben von Mathias Düsterdick habe sich der Hotelmarkt der Mainmetropole in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. Die Nachfrage an Business- und Tourismushotels sei stetig gestiegen. „Darüber hinaus ist das Hotel als Assetklasse

für Investoren sehr interessant“, so Mathias Düsterdick weiter. Die Nachfrage übersteige seiner Meinung nach das Angebot bei weitem. Generell sei der Hotelmarkt eher zyklisch geprägt. In den nächsten Jahren sei für ihn allerdings keine Abschwächung der positiven Entwicklungen absehbar. „Die Nachfrage wird hoch bleiben, als Assetklasse werden Hotels weiterhin attraktiv bleiben – auch vor dem Hintergrund des Mangels an Alternativen“, erläutert Mathias Düsterdick und ergänzt, dass darüber hinaus Frankfurt vor dem Hintergrund des Brexits mit einer auch künftig positiven Marktsituation rechnen könne. Vor allem zentral gelegene Hotelstandorte in der Innenstadt würden zukünftig von dieser Entwicklung profitieren.

### ERSTES TOYOKO-INN IN EUROPA ERÖFFNET

Im Low-Budget Bereich eröffnete am 14. März 2017 das Toyoko-Inn. Der Hotelneubau liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs und Busbahnhofs. Es verfügt über 400 Gästezimmer – vom Single-Bed-Room

Counter mit Notebooks und Printer den Geschäftscharakter des Hotels. WLAN ist überall verfügbar.

Darüber hinaus gibt es im Toyoko-Inn einen Koffer- und Paketversanddienst, Münzwaschmaschinen und Trockner stehen den Hotelgästen ebenso zur Verfügung wie Pkw-Stellplätze bei eigener Anreise. Die Zimmer zeichnen sich ebenfalls durch eine funktionale Einrichtung aus. Zu den Serviceleistungen des Hotels gehören neben Klimaanlage, Internetzugang, internationales TV-Programm unter anderem auch Schreibtisch, Föhn und Luftbefeuchter – und das für Frankfurter Verhältnisse zu einem günstigen Preis.

„Mit günstigen Preisen wollen wir auch in Messezeiten antreten, dann, wenn Zimmer in anderen Frankfurter Hotels oft das Vielfache kosten“, sagt Eriko Bonetti, Hotelmanagerin von Toyoko-Inn. „Der Hotel-Markt in Frankfurt wird in den nächsten Jahren härter werden“, schätzt die Schweizerin mit japanischen Wurzeln die Lage in der Bankenstadt ein. Demnächst werde zwar ein weiteres Hotel in unmittel-



**Im März eröffnete das erste Toyoko-Inn Hotel in Frankfurt, damit fasst die japanische Hotelkette in Europa Fuß**

Bildquelle: Toyoko-Inn/Patrick Zasada

bar bis hin zu Double-Bed-Room – und ist das erste Toyoko-Inn Hotel in Europa. Daher hat es auf dem Kontinent eine Pilot-Funktion. Das Konzept der japanischen Hotelgruppe, die das Hotel von japanischen Fachkräften realisieren ließ, lautet „Sauber, zuverlässig, günstig“. Viele Materialien von der Klimaanlage bis hin zur multifunktionalen Toilettengarnitur wurden aus Japan importiert.

Schon beim Betreten des Hotels fühlt der Hotelgast sich in das Land der aufgehenden Sonne versetzt. Die Einrichtung zeichnet sich durch Helligkeit und Funktionalität aus. Im Eingangsbereich verdeutlichen Business

barer Nachbarschaft des Toyoko-Inns eröffnet, aber: „Unser Trumpf ist die gute Qualität zum günstigen Preis. Ein echter „good deal“ und das wird gesucht in Zeiten, in denen die Firmen immer mehr auf die Kosten schauen und ihre Mitarbeiter nicht mehr in teuren Luxushotels unterbringen“, so Eriko Bonetti. Die Hotelmanagerin ergänzt zudem, dass Frankfurt eine Boom-Town sei. „Die Messen ziehen viele Menschen an. Und wenn der Brexit vollzogen ist, dann wird auch der Finanzplatz Frankfurt immer wichtiger und weitere Gäste in die Stadt bringen“, erläutert sie die Perspektive der Bankenmetropole in der Branche.

## RIEDERWALD

## Startschuss für 32 neue Mietwohnungen

In der Vatterstraße 31 bis 65 plant die Nassauische Heimstätte im Rahmen einer Quartiersentwicklung den Neubau von acht „Satelliten“ als Ergänzung zum Bestand. Im Februar 2017 begannen die bauvorbereitenden Maßnahmen.

Im Rahmen des Projektes werden sechs Zeilengebäude aus den fünfziger Jahren, die zurzeit modernisiert werden, durch acht sogenannte „Satelliten“ mit jeweils vier Mietwohnungen ergänzt. Zu den 192 Bestandswohnungen kommen so noch einmal 32 neue Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2326 Quadratmetern hinzu. Gebaut werden sie auf den sehr großzügig dimensionierten Freiflächen zwischen den Zeilengebäuden. In den neuen, dreigeschossigen Gebäuden in Massivbauweise werden jeweils zwei Single-Wohnungen und zwei größere Maisonette-Wohnungen entstehen. Alle Wohnungen verfügen über eine



**Spatenstich für acht Satellitenhäuser (v.l.n.r.): Holger Lack, Leiter Regionalcenter Frankfurt der Nassauischen Heimstätte; sein Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal; Oberbürgermeister Peter Feldmann und Ortsvorsteher Werner Skrypalle**

Bildquelle: UGNHWS/Thomas Rohnke

Terrasse oder einen Balkon. Die Versorgung der energieeffizienten Gebäude mit Heizung und Warmwasser erfolgt

über die bis dahin modernisierten Anlagen in den Zeilengebäuden. 13,3 Millionen Euro investiert die Nas-

sauische Heimstätte parallel in ihren Bestand in der Vatterstraße. Im Zuge der Quartiersentwicklung wird auch der Außenbereich neu strukturiert und erhält dabei gleich 32 zusätzliche Stellplätze. Die Nassauische Heimstätte möchte insgesamt in den nächsten fünf Jahren 1,5 Milliarden Euro in den Wohnungsneubau investieren. 3 800 Mietwohnungen und 1 100 Eigentumswohnungen sollen entstehen, ein Löwenanteil davon in Frankfurt. Dabei nutzt das Unternehmen auch große, wenig genutzte Freiflächen in seinen Quartieren, wo sich Bestandsergänzungen verträglich einfügen lassen, wie in der Vatterstraße 31 bis 65 in Frankfurt-Riederwald.

Der Baubeginn der Satelliten soll im Mai diesen Jahres erfolgen. Im Zuge der Bauvorbereitung wurden auf dem Grundstück einige Bäume gefällt, für die es Ersatzpflanzungen geben wird. *me*

## GALLUS

## Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in der Lahnstraße

In den letzten Jahrzehnten gab es in der Lahnstraße im Frankfurter Gallusviertel hauptsächlich gewerbliche Neubauten, während hier wenig in neuen Wohnraum investiert wurde. Ab Sommer 2017 entsteht nun auf dem 5 070 Quadratmeter großen Grundstück in der Lahnstraße 37 bis 41 ein neues Wohn- und Geschäftshaus. Bauherren des Projekts „Henrix“ sind die Argon GmbH aus Stuttgart sowie die GeRo Real Estate AG als Gesell-

schafter der Neunte Argon Lahnstraße 37 GmbH.

Der Verkauf der Eigentumswohnungen wird durch die Maklergesellschaft Mattheußer Immobilienvertriebsgesellschaft mbH durchgeführt.

Mit dem Projekt wird attraktiver und gemischter Wohnraum sowohl für Miet- als auch Eigentumswohnungen realisiert werden. Gleichzeitig soll dem Komplex eine elegante Identität

gegeben werden, die für die Weiterentwicklung der Lahnstraße die richtigen Zeichen setzt.

Darüber hinaus sollen die neuen Wohnungen das nachbarschaftliche Klima fördern und durch die lebendige Mischung von Haushalten mit und ohne Kinder auch das urbane Klima im Umfeld positiv beeinflussen.

Der Neubau in der Lahnstraße besteht aus zwei winkelförmigen Gebäuden für insgesamt 152 Wohn-

einheiten sowie drei Geschäften. Die Wohneinheiten teilen sich in 85 Miet- und 67 Eigentumswohnungen auf. Die beiden Bauteile ergeben nach der Fertigstellung ein fast geschlossenes Viereck. In der Mitte des Projekts „Henrix“ bildet sich so ein geschützter Hof, der für Terrassen, Spielplatz, Begrünung sowie für fußläufige Zugänge genutzt wird. Unter dem Hof und den Baukörpern soll mit zwei Tiefgeschossen die gemeinsam



**Privatgärten im Erdgeschoss**

Bildquelle: GeRo Real Estate AG



**Ruhig und familienfreundlich**

Bildquelle: GeRo Real Estate AG

genutzte Tiefgarage für Pkw und Fahrräder gebaut werden. Ziel des Neubau-Komplexes ist es, dass der private Hof einen sozialen Mikrokosmos entstehen lässt, der die nachbarschaftliche Begegnungen der Anwohner und gleichzeitig das Sicherheitsgefühl fördert.

Zur Lahnstraße hin präsentiert sich das Wohn- und Geschäftshaus

mit einem zentrierten Hauptzugang. Der zentrale Teil der Fassade ist zudem mit vier kubischen Säulen über zwei Stockwerke geplant und soll mit wellenförmigen Balkonen plastisch hervorgehoben werden.

Die Adressseite von „Henrix“ wirkt durch diese äußere Gestaltung und durch die formschöne Verklinkerung

der beiden unteren Geschosse wie ein großstädtisches Stadtpalais aus der Gründerzeit. Die modern gestalteten Wohnungen liegen auf sieben Etagen in Bauteil A sowie sechs Etagen in Bauteil B. Die Größe wird zwischen 37 und 145 Quadratmetern liegen und zusammen eine Bruttogrundfläche von 15 167 Quadratmetern ergeben. Zudem

werden alle Wohnungen über Balkon oder Terrasse verfügen. Die Tiefgarage des Gebäudekomplexes wird überdies Platz für 137 Pkws bieten, einschließlich sieben Parkplätze mit Ladestation und fünf barrierefreien Parkplätzen sowie Stellplätzen für 206 Fahrräder. Die Fertigstellung des Projekts ist für Ende 2019 geplant. *me*

# HENRIX

MY PLACE TO BE

STILVOLLE  
EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IM FRANKFURTER  
GALLUS

WWW.HENRIX-FRANKFURT.DE

ALLEINVERTRIEB

**Mattheußer** 

Immobilienvertriebsgesellschaft mbH

Telefon 069.2999 28-0

Energieausweis in Vorbereitung

EIN PROJEKT DER

Argon GmbH & GeRo Real Estate AG

ARGON

PROJEKTGESELLSCHAFT

Neunte Argon Lahnstraße 37 GmbH

GeRo

Real Estate AG

FINANZIERUNGSPARTNER



Taunus Sparkasse

## WEITERER AUSBAU DES FRANKFURTER STROMNETZES

## Mainova schließt neues Rechenzentrum Interxion an



Ende 2016 konnten die Bauphasen zwei, drei und vier des neuen Rechenzentrums von Interxion fertiggestellt werden

Bildquelle: Interxion

In den vergangenen Jahren hat die Mainova-Tochter Netzdienste Rhein-Main (NRM) das Stromnetz der Mainmetropole weiter ausgebaut. So erhielt der Rechenzentrumsbetreiber Interxion für seinen Campus an der Hanauer Landstraße weitere zehn Megawatt Anschlussleistung, was dem Bedarf

einer Stadt mit zirka 10 000 Haushalten entspricht. Die NRM verlegte dafür eine neue rund 850 Meter lange Kabelstraße durch die Dieselstraße und Felix-Wankel-Straße in die Weisemüllerstraße. Die 30 Kilovolt-Leitung versorgt nun das bislang größte Rechenzentrum von Interxion, dem europäischen Anbieter

von Cloud- und Carrier-neutralen Rechenzentrumsdienstleistungen für Colocation.

Der Neubau in der Hanauer Landstraße verfügt über modernste Technologie auf einer Fläche von rund 4 800 Quadratmetern. Die letzten Bauphasen wurden im vierten Quartal 2016 abgeschlossen. Wie Jens Prautzsch, Geschäftsführer von Interxion Deutschland betont, entwickle sich der Frankfurter Campus derzeit dynamisch zum Zentrum europaweiter Cloud-Aktivitäten.

Mit dem Rechenzentrum FRA10 und den bereits im Bau befindlichen Rechenzentren FRA11 und FRA12 reagiere man auf den anhaltenden Bedarf der Kunden nach hochmodernen und leistungsfähigen Infrastrukturen. Der Geschäftsführer von Interxion Deutschland hebt zudem hervor, dass das Unternehmen weiter auf die zuverlässige Stromversorgung durch die NRM baue.

Nach der Fertigstellung von FRA10 können die Kunden nun über zirka zehn Megawatt Stromkapazität verfügen. Darüber hinaus entstehe in Kooperation mit NRM ein eigenes Umspannwerk mit 39 Megawatt auf dem Interxion Campus.

Die Investitionen der drei neuen Rechenzentren belaufen sich auf mehr als 206 Millionen Euro. Das Grundstück des neuen Komplexes gehört Interxion. Es befindet sich auf dem

Campus des Unternehmens im Osten der Mainmetropole, wo die Kunden auch einen Zugang zu den bestehenden Branchen-Communities für Cloud, Content, Finance und Connectivity haben. Sie haben dort die Möglichkeit, wertvolle Geschäftsbeziehungen mit potenziellen Zulieferern, Partnern und Kunden direkt auf dem Interxion-Campus zu knüpfen und erhalten Anschluss an mehr als 600 Carrier sowie Internet Service Provider.

## ERWEITERUNG GEPLANT

Der Rechenzentrumsdienstleister plant darüber hinaus langfristig, die Kapazitäten an dem Standort im Osten Frankfurts zu erweitern. Bereits heute machen Rechenzentren rund ein Fünftel des gesamten Stromverbrauchs der Stadt aus, die Tendenz ist steigend. Wie Dr. Constantin H. Alsheimer, Vorsitzender des Vorstands der Mainova AG mitteilt, ist die Bankenstadt der wichtigste Internetknotenpunkt Kontinentaleuropas.

Mit dem Ausbau der Infrastruktur vor Ort gewährleiste die Mainova AG überdies auch in Zukunft die sichere Versorgung der hochsensiblen Abnehmer. „So schaffen wir die Voraussetzung für das weitere Wachstum der Branche. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandort Frankfurt“, erklärt Dr. Constantin H. Alsheimer abschließend. *me*

## BORNHEIM

## Süwag realisiert im Berger Palais ein QuartierKraftwerk

Das regionale Energieversorgungs- und Energiedienstleistungsunternehmen Süwag hat ein Konzept mit dem Namen QuartierKraftwerk entwickelt. Dahinter verbirgt sich die Energieerzeugung vor Ort, genau da, wo sie gebraucht wird.

Im vergangenen Jahr realisierte das Frankfurter Unternehmen mit der Weha Massivhaus GmbH beim Gebäudeensemble „Berger Palais“ im Stadtteil Bornheim ein solches energieeffizientes Konzept. Die Süwag errichtete dort eine Wärme- und Stromerzeugungsanlage bestehend aus einem Blockheizkraftwerk und einer Photovoltaik-Anlage zur Versorgung von 32 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeinheit. Die Kraft-Wärme-Kopplungsanlage

erzeugt bis zu 16 Kilowatt elektrischer und 36 Kilowatt thermischer Leistung. Dabei besitzt die Photovol-

taik-Anlage eine Leistung von zehn Kilowatt Peak. Die Abdeckung der Wärme-Spitzenlast wird durch einen

Brennwertheizkessel mit 130 Kilowatt gesichert. Die mithilfe des Blockheizkraftwerkes und der Photovoltaik-Anlage erzeugte elektrische Energie wird in das kundeneigene Stromnetz eingespeist.

Dadurch kann den Bewohnern des „Berger Palais“ ein spezieller und zugleich preislich attraktiver Strompreis angeboten werden. Positiv dabei ist, dass sich die technisch ökonomischen Vorteile des Süwag QuartierKraftwerks aus der Zusammenfassung mehrerer Wärmeverbraucher zu einem Großabnehmer ergeben.

So können Technologien eingesetzt werden, die für einzelne Verbraucher nicht wirtschaftlich oder technisch nicht realisierbar wären. *me*

Abbildung der Wärme- und Stromerzeugungsanlage in den neuartigen Süwag QuartierKraftwerken

Bildquelle: Süwag



## WESTEND/UNTERLINDAU

**Bürger Sonnenkraftwerk als Mieterstromprojekt**

Ein Wunschtraum vieler umweltbewusster Mieter ist emissionsfreier Strom zu günstigen Preisen. Mit einem solaren Mieterstrommodell wird dieser Traum für die Bewohner eines Wohngebäudekomplexes in Westend/Unterlindau nun bald Wirklichkeit.

Auf den Flachdächern der Miethäuser mit 84 Wohneinheiten werden insgesamt acht Sonnenkraftwerke mit einer Gesamtleistung von zirka 130 kW Peak errichtet. Ein Teil des produzierten Solarstromes wird ins Hausnetz eingespeist, um die Mieter mit klimaneutraler Energie zu versorgen. Es wird genug Sonnenstrom für 40 Familien erzeugt, also rund die Hälfte der insgesamt in den Gebäuden benötigten elektrischen Energie.

Der private Besitzer der Häuser wollte im Rahmen der energetischen Sanierung der Gebäude auch eine Photovoltaikanlage installieren. Da er diese jedoch nicht auch noch finanzieren möchte, arbeitet er mit dem Verein Sonneninitiative zusammen,



**Mieter können bald umweltfreundlichen Strom vom eigenen Dach beziehen**

Bildquelle: Sonneninitiative

der ihm Errichtung, Finanzierung und Betrieb der Anlage als sogenanntes „Bürger Sonnenkraftwerk“ abnimmt. Darüber hinaus bringt die Solaranlage geldwerte Vorteile, da sie hilft, Förderbedingungen zu erfüllen, ohne dass der Bauherr gesondert Geld in die Hand nehmen muss. Der Verein, der bereits

200 Bürger Sonnenkraftwerke betreibt, mietet die Dächer an und gibt sie an die Teilnehmer des Bürger Sonnenkraftwerks weiter. Diese finanzieren das Sonnenkraftwerk, der Verein organisiert den Bau. Jedem der Eigentümer gehört dann seine eigene Photovoltaikanlage auf dem angemieteten Dach. Der Strom

kann an die Mieter verkauft und die überschüssige Energie in das Stromnetz eingespeist werden.

Bevor der Bau des Bürger Sonnenkraftwerks gestartet werden konnte, wurde das gesamte Gebäude energetisch saniert. Ein Vorteil dieser effizienteren Wärmenutzung ist: Die alte Gasheizung hat ausgedient und kann durch eine moderne elektrisch betriebene Heizung ersetzt werden. Dadurch steigt nicht nur der gewünschte Eigenstromverbrauchsanteil des Sonnenkraftwerks. Auch die alten Schornsteine auf dem Dach konnten rückgebaut werden und machten Platz für weitere Solar-Module. Zuvor musste die Mainova noch den bestehenden Transformator umbauen, sodass die neue elektrische Heizung in Betrieb gehen konnte.

Die Montage der Photovoltaikanlagen auf den Dächern erfolgte innerhalb weniger Tage. Die Solarmodule wurden in Ost-West-Richtung angebracht, um eine längere Sonnenernte über den Tagesverlauf zu ermöglichen. *me*



Meine Kraft vor Ort

## Auf dieses Wissen können Sie bauen

Unser Handbuch für Bauherren – jetzt bestellen!

Das bewährte Standardwerk für energiesparendes Bauen – ob bei Neubau oder Modernisierung. Hier erfahren Sie alles über die aktuellen Anforderungen, die Einhaltung der EnEV-Vorgaben und über wärmedämmende Baustoffe. Das Bauhandbuch erhalten Sie in Ihrem Süwag ServiceCenter oder unter [www.suewag.de/bauhandbuch](http://www.suewag.de/bauhandbuch)



[www.suewag.de](http://www.suewag.de)

## INNENSTADT

## Drei neue Wohntürme im Zentrum Frankfurts



Entwurf für die Bebauung des Areals auf dem ehemaligen Hauptpostgelände

Bildquelle: Magnus Kaminiarz & Cie.

Das Frankfurter Unternehmen Magnus Kaminiarz & Cie. plant im Zentrum der Mainmetropole drei neue

Wohnhochhäuser. Bereits im November 2016 konnte sich das Architekturbüro mit seinem Entwurf für das zirka 5 800 Quadratmeter große Areal auf dem ehemaligen Hauptpostgelände direkt neben dem Einkaufszentrum „My Zeil“ gegen mehrere namhafte Teilnehmer des Werkstattverfahrens durchsetzen. Sowohl der einprägsame Entwurf als auch die sensible Eingliederung der Wohntürme in den städtebaulichen Kontext konnte die Jury überzeugen. Bauherr des Projekts ist das Immobilienunternehmen Becken aus Hamburg.

Kennzeichnend für den Siegerentwurf ist ein Ensemble aus drei auf unterschiedlichen Höhen gestaffelten Hochhäusern mit 44 Metern, 84 Metern und 56 Metern. Dabei wurde eine markante Wohntypologie entwickelt, die von einer funktional gestalteten Kernstruktur ausgeht. Daran angelagert werden neu geordnete Wohngrundrisse, die von innen nach außen die Form der drei Türme ausbil-

den. Die einzelnen Wohntürme präsentieren sich überdies in ihrer Kubatur als eigenständige Gebäude, während die einheitliche Fassadensprache den Ensemblecharakter betont. Die Grundfläche der Türme wird klein gehalten und die Baukörper für jedes Bauwerk spezifisch verschlankt. Die Fassade soll ausdrucksvoll mit hellen, schlanken Lisenen aus hochwertigen Naturstein gestaltet werden, was allen drei Türmen eine vertikale Dominante verleiht. Das komplette Ensemble folgt einer klassischen Gliederung, bei der ein deutlicher, wohlproportionierter Sockel, ein elegant aufstrebender Schaft sowie eine angemessene Krone ausgebildet werden sollen. Darüber hinaus beziehen sich die Baukörper in ihrem Erscheinungsbild aufeinander und verjüngen sich zu ihrer Spitze. Nach Süden und Westen sind weitläufige Terrassen geplant. Mit der Umsetzung des Entwurfs wird auf die knappen

Flächenressourcen in der Innenstadt Frankfurts reagiert, neuer Wohnraum, eine Kindertagesstätte sowie Platz für Handel und Gastronomie in zentraler Lage geschaffen.

Der Komplex zeichnet sich durch eine liebevolle und durchdachte Aufteilung der natursteinverkleideten Türme und eine spannungsvolle Grundrissentwicklung aus. Das Gebäudeensemble spiegelt die Sensibilität des Büros Magnus Kaminiarz & Cie. für einen positiven Einsatz von Materialien sowie für eine stimmige Kontextualisierung der Entwürfe im städtischen Umfeld wider. Nach dem Grand Tower und dem Tower 90 erweitert Magnus Kaminiarz & Cie. mit dem Neubau in der Stiftstraße sein Hochhaus-Portfolio in der Bankenmetropole von zwei auf mittlerweile fünf Objekte. Darüber hinaus leistet das Architekturbüro einen Beitrag zum erhöhten Bedarf der Stadt Frankfurt am Main am innerstädtischen Wohnen. *me*

## INNENSTADT

## Deutsche Bundesbank sucht Ausweichquartier

Die Deutsche Bundesbank plant umfangreiche Sanierungsarbeiten auf dem Gelände ihrer Zentrale in der Wilhelm-Epstein-Straße 14. Da die anstehenden Bauarbeiten den laufenden Dienstbetrieb massiv beeinträchtigen würden und erhebliche Reibungsverluste mit sich bringen, beschloss der Vorstand der Bundesbank, die betroffenen Flächen für die Zeit der Maßnahmen vollständig zu räumen. Aus diesem Grund sucht das Unternehmen für etwa 2 000 Beschäftigte in Frankfurt vorübergehend eine Büroimmobilie.

Das Ausweichquartier sollte über eine Mietfläche von mindestens 35 000 Quadratmetern verfügen und überdies ab dem vierten Quartal 2019 den Mitarbeitern für mindestens sieben Jahre als Bürofläche zur Verfügung stehen. Die Immobilie sollte zudem die Möglichkeit bieten, verschiedene Büroraumkonzepte der Deutschen Bundesbank umzusetzen und gleichzeitig hohe Sicherheits- sowie IT-Technik-Anforderungen erfüllen. Ein weiteres wichtiges Kriterium des Ausweichquartiers ist die Erreichbar-

keit für die Mitarbeiter sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Barrierefreiheit innerhalb des Gebäudes. Die Bundesbank sucht aktuell über eine Zeitungsanzeige ein geeignetes Quartier. Wie Bundesbank-Vorstandsmitglied Johannes Beermann in einem Pressegespräch mitteilte, gehe man von einer zweistelligen Zahl an Bestandsobjekten und Projekten aus, die die nachgefragte Größenordnung ab Ende 2019 erfüllen können. Bis Ende Februar 2017 konnten potenzielle Angebote abgegeben werden.

In der Bundesbank-Zentrale auf dem Campus arbeiten momentan zirka 2 200 Mitarbeiter sowie weitere 1 600 in der Frankfurter Innenstadt. Langfristig möchte das Unternehmen an dem Standort an der Wilhelm-Epstein-Straße im Norden Frankfurts festhalten und plant, den zweiten Standort in der Innenstadt aufzugeben. „Die Mitarbeiter der Zentrale an einem Standort zusammenzuführen, vermeidet unnütze Wege und stärkt die Effizienz der Bundesbank“, betont Johannes Beermann. Wie der Vorstand zudem entschied, soll das Haupthaus mit seiner großen

architekturgeschichtlichen Bedeutung erhalten bleiben und nach modernen Maßstäben hinsichtlich Energieeffizienz sowie nachhaltige Baustoffe umfassend saniert werden. Diese Entscheidung hat der Vorstand auch unter Kostengesichtspunkten umfassend prüfen lassen. Geplant ist darüber hinaus ein zusätzlicher Neubau auf dem Gelände. Wie die Notenbank mitteilte, haben sich Vertreter der Bundesbank verschiedene Bürokonzepte angesehen und sich mit dem Thema Arbeitswelt der Zukunft auseinandergesetzt. Auch den Beschäftigten wurde im Rahmen von Workshops die Möglichkeit gegeben, ihre Vorstellungen einer modernen Bürowelt einzubringen.

Wie erste Schätzungen ergaben, dauern die Bauarbeiten zur Sanierung und zum Neubau am Campus etwa sieben bis acht Jahre. Mit einem Rückzug aus dem Ausweichgebäude rechnet die Bundesbank daher frühestens 2027. In der Zwischenzeit wird der Hauptkomplex der Bundesbank-Zentrale umfassend saniert. Nach der Grundsatzzentscheidung des Bundesbank-Vorstands beginnt nun die Planungsphase,

die mindestens zwei Jahre in Anspruch nehmen wird. Erst dann können die Bauarbeiten beginnen.

Erbaut wurde das Hochhaus in der Wilhelm-Epstein-Straße 14 nach den Plänen der Architekten ABB Apel, Beckert und Becker zwischen den Jahren 1967 und 1972. Seit diesen Jahren ist es im Kern unverändert geblieben. Die Architektur des ursprünglichen Bundesbank-Ensembles, das aus dem Hochhaus, der Hauptkasse sowie dem Gästehaus neben dem Eingang besteht, entspricht in der Bautradition der klassischen Moderne und lässt sich der Stilrichtung des „Brutalismus“ zuordnen. „Das Haupthaus der Bundesbank strahlt große Sachlichkeit und Funktionalität aus und gilt vielen Bürgern als Sinnbild für geldpolitische Stabilitätskultur“, so Beermann. Der Komplex entspräche nach mehr als 40 Jahren Dienstbetrieb nicht mehr dem modernen Standard. Die Stahlbetonfertigteile und die Fensterelemente der Fassade müssen grundlegend saniert werden. Die Heizungsanlage genüge ebenfalls nicht mehr den Anforderungen an die Energieeffizienz. *me*

## MAINTOR-AREAL

## Rohbau bei „Winx – The Riverside Tower“ abgeschlossen

Mit der Fertigstellung des „Winx – The Riverside Tower“ geht das Maintor-Areal in seine letzte Bauphase. Der gesamte Riverside Financial District wertet das Mainufer des Frankfurter Bankenviertel nicht nur architektonisch auf, er vollendet es auch städtebaulich und gestaltet das Areal zwischen Untermainkai und Weißfrauenstraße neu.

Das ehemalige geschlossene Fabrikgelände der Degussa wurde nicht nur neu bebaut, sondern auch wieder zu einem öffentlichen Raum. Die historischen Wegeverbindungen von der Innenstadt werden mit dem Projekt zudem wiederbelebt. Wege und Straßen integrieren es in die umliegenden Stadtviertel.

In den vergangenen Jahren und Monaten konnten bereits fünf der unabhängigen Gebäudeensembles fertiggestellt, verkauft und zum größten Teil vermietet werden. Neben den gewerblich genutzten Gebäuden Primus, Panorama und Porta sowie den Wohngebäudekomplexen Palazzi und Patio wurde im Februar 2017

der Rohbau des Winx-Towers, das markanteste Gebäude des Quartiers, fertiggestellt.

Der Winx-Tower besteht aus 28 Geschossen sowie zwei Technikgeschossen, einer Tiefgarage mit rund 180 Pkw-Stellplätzen und hat eine Gesamtmietfläche von insgesamt 42 500 Quadratmetern. Davon entfallen 28 000 Quadratmeter auf das Gebäude selbst, 9 500 Quadratmeter auf das Portalgebäude sowie 1 000 Quadratmeter auf die Dachterrasse und 4 000 Quadratmeter auf Lager-/Archivflächen.

Momentan wird dort noch am Innenausbau gearbeitet. Über 75 Prozent sind auch hier inzwischen schon vermietet. Vor drei Jahren, im Januar 2014, wurde mit der Vermarktung des Winx-Towers begonnen. Schon im November gleichen Jahres waren 60 Prozent des Komplexes an Union Investment vorvermietet. Im Dezember 2014 erfolgte dann der Verkauf des Gebäudes an die Winx GmbH & Co. Immobilien KG, die sich zu 100 Prozent im Besitz von Susanne Klatten befindet.



**Mit dem Bau des „Winx – The Riverside Tower“ auf dem MainTor-Areal ist die letzte Bauphase auf dem ehemaligen Degussa-Gelände eingeleitet worden**

Bildquelle: GEG German Estate Group AG

Die GEG German Estate Group AG ist seit Januar 2015 für die operative Projektentwicklung und Vermarktung

des „Winx – The Riverside Tower“ zuständig. Im gleichen Monat wurde zudem mit dem Bau des 110 Meter hohen Turmes begonnen. Als Mieter für das Erdgeschoss im Portalgebäude mit insgesamt 26 Metern Höhe und sieben Stockwerken konnte bereits im Juni 2015 die Restaurantkette Vapiano gefunden werden. Im Juli 2015 war die Grundsteinlegung. Seit Oktober 2016 sind weitere 5 400 Quadratmeter Bürofläche und damit insgesamt über 75 Prozent des Neubaus an DLA Piper vermietet.

Das Investitionsvolumen des Towers beträgt rund 350 Millionen Euro. Architekt ist KSP Jürgen Engel Architekten GmbH aus Frankfurt. Der Bezug des „Winx – The Riverside Towers“ und die Eröffnung des Vapiano-Restaurants im Portal-Gebäude sind für das erste Halbjahr 2018 geplant. Mit der Eröffnung der Maintor Plaza als öffentlich nutzbarem Platz wird die Fertigstellung des kompletten Areals voraussichtlich im ersten Halbjahr 2018 abgeschlossen sein. me

## INNENSTADT

## Neues Büroensemble auf der Marieninsel setzt Akzente

Am 24. Februar konnte der Bauherr im Bankenviertel, auf der sogenannten Marieninsel, die Grundsteinlegung mit zahlreichen Gästen aus Politik, Wirtschaft, Medien sowie potenziellen Mietern und beteiligten Bauunternehmen für das Marienforum und den Marienturm feiern. Im Auftrag der Perella Weinberg Real Estate Fund II LP (PWREF II) realisiert der Projektentwickler Pecan Development den Büroneubau. In den nächsten Monaten entstehen hier bis Anfang 2018 das 40 Meter hohe Marienforum mit zehn Stockwerken auf zirka 11 950 Quadratmetern Mietfläche. Der benachbarte 155 Meter hohe Marienturm hat eine Mietfläche von 45 450 Quadratmetern und 38 Etagen und soll bis Anfang 2019 fertiggestellt sein.

Der Architekturentwurf des Ensembles stammt von dem Berliner Unternehmen Thomas Müller Ivan Reimann Architekten. Die renommierte Interior-Designerin Patricia Urquiola aus Mailand ist für die Gestaltung der Lobby und öffentlichen Bereiche verantwortlich. Der Neubaukomplex zeichnet sich

nicht nur durch höchste Ansprüche an Architektur und Innendesign aus. Die Gebäude sollen zudem auch nach den höchsten Standards für nachhaltiges und umweltbewusstes Bauen errichtet werden. So werden von dem Projektentwickler LEED Platinum-Zertifizierungen angestrebt, wobei die Vorzertifizierungen bereits erreicht wurden. Bei der Grundsteinlegung am 24. Februar wurden gemeinsam mit dem Bauherren, den Projektpartnern

**Am 24. Februar wurden auf der Marieninsel feierlich die beiden Grundsteine für den Marienturm und das Marienforum (Abbildung hier Marienforum mit neu gestalteten Marienplatz) gelegt**

Bildquelle: Pecan Development



sowie Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann die kupfernen Zeitkapseln und ein Mauersockel mit einem Kran in der Baugrube versenkt.

Der Marienturm in der Taunusanlage 9 bis 10 hat eine viergeschossige Lobby und eine Panorama-Dachterrasse im 34. Stockwerk. Darüber hinaus sind hier effiziente Büroflächen von zirka 1 220 Quadratmetern pro Regelgeschoss sowie eine Tiefgarage mit 267 Pkw-Stellplätzen – 77 davon mit Elek-

trोलadestationen – und 400 Fahrradstellplätzen geplant. Im Erdgeschoss ist eine Café-Bar, im ersten Obergeschoss ein Lunchrestaurant, in der zweiten Etage eine Kindertagesstätte, eine Konferenzetage im vierten Obergeschoss sowie ein Fitness-Studio im fünften Stockwerk vorgesehen.

Das Marienforum hat sein zweigeschossiges Entree an der Mainzer Landstraße 1 und einen weiteren Eingang am neu gestalteten Marienplatz. Die Büroflächen haben eine Größe bis zu 1 425 Quadratmetern pro Regelgeschoss und sind flexibel gestaltbar. Das Gebäude bietet Räumlichkeiten für zwei Restaurants mit großen Außenterrassen sowie weiteren Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Eine große Dachterrasse im sechsten und siebten Stock zur exklusiven Nutzung sowie eine Tiefgarage mit 69 Pkw-Stellplätzen (davon 21 mit Elektroladestationen) und 135 Fahrradstellplätzen sind ebenfalls geplant. Der gesamte Komplex zeichnet sich durch eine attraktive Gestaltung aus. Mit der Fertigstellung der beiden Gebäude ist das Quartier um die Marieninsel abgeschlossen. me

## SACHSENHAUSEN

## „The Bohomian“ spricht verschiedene Zielgruppen an



**Bis Ende 2017 entstehen am Ziegelhüttenweg in Frankfurt-Sachsenhausen**

**221 Mikroappartements der LBBW Immobilien**

Bildquelle: LBBW Immobilien

Im vergangenen Jahr hat die LBBW Immobilien ein rund 2 500 Quadratmeter großes Grundstück am Ziegelhüttenweg im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen erworben. Bereits im November 2016 wurde dort unter

dem Namen „The Bohomian“ mit dem Bau von 221 Mikroappartements begonnen.

Wie Jens Kulicke, Geschäftsführer der LBBW Immobilien Development GmbH mitteilt, erschließe man mit

dem Neubau in Sachsenhausen eine neue Assetklasse. Die durchschnittlich 21 Quadratmeter großen Appartements seien dabei für ganz unterschiedliche Zielgruppen interessant. „Diese profitieren nicht nur von einer durchaus gehobenen wohldurchdachten und funktionalen Zimmerausstattung mit Pantryküche, sondern auch von Gemeinschaftsräumen auf allen Ebenen, einer Washing Lounge im Untergeschoss, Auto- wie auch Fahrradabstellplätzen in der Tiefgarage sowie Car-Sharing-Stellplätzen direkt vor der Haustür“, erläutert Jens Kulicke. Verkäuferin war die Engelhardt-Gruppe aus Forchheim.

Als Vermittlerin des Projekts war die Aengevelt Immobilien, Niederlassung Frankfurt tätig. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Wie Aengevelt Niederlassungsleiter Daniel Milkus betont, werden Produkte wie das „The Bohomian“ derzeit immer stärker nachgefragt, da die Assetklasse nach wie vor unterrepräsentiert sei

und zudem eine sinnvolle Ergänzung in den Portfolios von institutionellen Anlegern darstelle. Darüber hinaus verkörpern nach Meinung Daniel Milkus Mikroappartements das Beste aus zwei Welten: So könne eine flexible, wohnungsähnliche Nutzung mit der flexiblen Anpassungsfähigkeit von Gewerbeobjekten kombiniert werden. Die Fertigstellung von „The Bohomian“ ist für Mitte 2018 geplant.

Mit „The Bohomian“ erweitert die LBBW Immobilien Management GmbH mit Sitz in Stuttgart ihre Präsenz im Rhein-Main-Gebiet. Weitere Projekte des Immobilienunternehmens in der Mainmetropole innerhalb von zwei Jahren sind neben dem Sachsenhäuser Neubau das Neubaugebiet Rebstockhöfe, ein Gebäudeensemble mit 147 Mietwohnungen und einer Einzelhandelsfläche von zirka 2 000 Quadratmetern, sowie „Das Edison“ mit 54 Eigentumswohnungen. Beide Projekte sind inzwischen fertiggestellt. *me*

## NIEDERRAD

## Quartiersentwicklung: energetisch und sozial

Das Quartier der Nassauischen Heimstätte an der Adolf-Miersch-Straße/Melibocusstraße in Frankfurt-Niederrad ist auf dem besten Weg zu einem nachhaltigen Wohnquartier. Im Zuge dieser Entwicklung wurden gerade zwei Gebäude mit 25 Wohnungen an ihre neuen Mieter übergeben. Die Mietwohnungen sind alle öffentlich gefördert und wurden im energiesparenden Passivhausstandard errichtet.

Die neuen, günstigen Wohnungen entstanden an West-Giebel der Wohnhäuser Melibocusstraße 62 und 70, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Schrebergärten am Bahndamm der S-Bahn-Station Niederrad. Die modernen Architekturelemente der beiden fünfgeschossigen Bauten passen harmonisch zur bisherigen Bebauung. Sie fügen sich in ein umfangreiches Entwicklungskonzept für das Quartier in Niederrad ein. So wird nicht nur energieeffizient neu gebaut, sondern auch der Bestand nach und nach energetisch modernisiert und das soziale Zusammenleben gefördert.

Die 15 Drei-Zimmer-Wohnungen und zehn Vier-Zimmer-Wohnungen der Neubauten mit Größen von 78,1

bis 91,3 Quadratmetern wurden barrierearm konzipiert. Baubeginn war im Herbst 2015. Im Keller des einen Gebäudes wird es eine Heizzentrale mit zwei Pelletkesseln geben, die noch zwei weitere Bestandsgebäude mit Wärme versorgen kann. Die Nassauische Heimstätte investiert insgesamt 7,9 Millionen Euro in das Neubauprojekt an der Melibocusstraße, das Land Hessen fördert den Neubau mit 3,73 Millionen Euro. Auf dem Weg zu einem nachhaltigen Quartier zieht mit der „Essbaren Siedlung“ auch der „urban gardening“-Gedanke ins Wohnviertel ein. Bei der Umgestaltung der Außenanlagen werden nicht nur Rasenflächen hergerichtet und Ziersträucher gepflanzt, sondern gemeinsam mit den Mietern Obst- und Nussbäume, Beerensträucher und Kräuter gepflanzt. Dieses Freiflächenmanagement bietet darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt: Blühpflanzen bieten Bienen eine wichtige Nahrungsquelle, Insektenhotels sowie Nisthilfen für Mauersegler und Singvögel bieten bedrohten Arten Lebensraum.

Weiterhin wird auf Car-Sharing und haushaltsnahe Dienstleistungen

für ältere Mieter gesetzt. Die Nassauische Heimstätte stellt dem Car-Sharing-Anbieter stadtmobil.de zwei Parkplätze an der Melibocusstraße zur Verfügung, im Gegenzug genießen die Mieter Sonderkonditionen, wie beispielsweise den Verzicht auf die übliche Aktivierungsgebühr von 30 Euro. Der Mieterservice „Wir in Niederrad – WIN3“ bietet haushaltsnahe Dienstleistungen – wie Einkaufen, Hausputz, Gardinen aufhängen, Botengänge, kleinere Reparaturen – für ein kleines Entgelt, für ältere und kranke Mieter sogar teilweise kostenfrei. Mit dem Cubity (planen+bauen berichtete im Herbst 2016) weist die Siedlung zudem ein innovatives Wohnkonzept für Studenten auf.

Das gesamte Quartier der Nassauischen Heimstätte an der Adolf-Miersch-Straße/Melibocusstraße umfasst 486 Wohnungen aus den fünfziger Jahren. Insgesamt 11,3 Millionen Euro hat die Nassauische Heimstätte in den letzten drei Jahren bereits in die Modernisierung der Gebäude und Freiflächen investiert. Bis Ende 2026 sind Gesamtinvestitionen von rund 30 Millionen Euro geplant. *me*

## IMPRESSUM

in frankfurt am main  
planen + bauen

Herausgegeben von:  
Verlag Helmut Richardi GmbH  
Aschaffener Str. 19,  
60599 Frankfurt/M.,  
Postfach 700362,  
60553 Frankfurt am Main  
Telefon 069-970833-0, Fax 069-7078400.  
E-Mail: p+b@kreditwesens.de  
www.planen-und-bauen-ffm.de

Verleger:  
Philipp Otto

Verantwortlich für den Inhalt:  
Uwe Cappel

Redaktion:  
Martina Emmerich (me),

Für Anzeigen verantwortlich:  
Detlev Gistl

Layout:  
Regina Siebert

Erscheinungsweise:  
zweimal jährlich

Druck:  
Westdeutsche Verlags- und Druckerei  
GmbH

## GATEWAY GARDENS

## S-Bahn-Anbindung verbessert Infrastruktur enorm

Der neue Stadtteil am Flughafen wächst: Neue Unternehmen siedeln sich an, Hotels entstehen, ein Nahversorgungszentrum sowie medizinische Einrichtungen und eine Kindertagesstätte werden gebaut. Gateway Gardens soll zukünftig Arbeitsplätze für bis zu 18 000 Menschen bieten. Auch das Verkehrsnetz wird erweitert und die Verkehrsanbindungen optimiert. Die Deutsche Bahn verlegt dort eine S-Bahn-Trasse und errichtet eine Verkehrsstation.

Für die S-Bahn-Anbindung wird die sogenannte Flughafenschleife zwischen Frankfurt-Stadion und Frankfurt-Flughafen Regionalbahnhof in Richtung Osten verlegt. Mit den Hauptbauarbeiten wurde am 10. November 2016 begonnen. Für die Verlegung der bereits bestehenden S-Bahn-Trasse wird eine zirka vier Kilometer lange Strecke neu gebaut. Davon verlaufen rund zwei Kilometer unterirdisch in einem zweigleisigen Tunnel. Beides – Tunnel und Station – werden in der sogenannten offenen Bauweise, auch Deckelbauweise genannt, realisiert. Das bedeutet, dass die Baugrube während der gesamten Bauzeit einer Bauphase offen bleibt. Die Deckelbauweise kommt im Bereich der Autobahn A 5 und der Bundesstraße B 43 zum Einsatz. In diesem Teilstück wird die Baugrube unter einer vorher errichteten Betondecke ausgehoben. So ist die Geländeoberfläche relativ schnell wieder nutzbar.

Die neue S-Bahn-Trasse überquert die Mainzer Strecke (Bahnstrecke 3520 Richtung Mainz/Wiesbaden) schon vor der A 5. Die beiden neuen Gleise folgen im weiteren Verlauf mit einem Gleisabstand von zirka vier Metern der A 5 in südlicher Richtung, bis sie im Anschluss die B 43 und die A 5 in einem engen Rechtsbogen mit Hilfe der Deckelbauweise unterquert. Unterhalb des neuen Quartiers verläuft die Strecke mittig unter der Jean-Gardner-Batten-Straße sowie der Bessie-Coleman-Straße. Die neue Verkehrsstation in Gateway Gardens erhält einen Mittelbahnsteig. Dadurch erhöht sich vor und nach dem S-Bahn-Haltepunkt der Abstand der Gleise. Nach dem Bahnsteigende beträgt der Abstand zwischen den Gleisen dann wieder vier Meter. Das neue zweigleisige Tunnelbauwerk schließt sich westlich des Kreisels Unterschweinstiege an den bestehenden Flughafentunnel an.

Darüber hinaus wird von der Deutschen Bahn im Rahmen des Projekts



Die neue Verkehrsstation erhält einen Mittelbahnsteig, der für Züge beider Fahrrichtungen genutzt werden kann

Bildquelle: Deutsche Bahn AG

die alte Bestandsstrecke zwischen dem östlichen Portal des Flughafentunnels und dem Anschluss Stadion stillgelegt, rekultiviert und aufgefördert.

Die neue S-Bahn-Anbindung von Gateway Gardens ist ein Teil des Infrastrukturprogramms „Frankfurt RheinMain<sup>plus</sup>“, einem gemeinsamen Projekt der Stadt Frankfurt, des Landes Hessen, der Deutschen Bahn, des Rhein-Main-Verkehrsverbundes und

des Arbeitskreises Verkehr der Regionalkonferenz RheinMain. Ziel dieses Infrastrukturprogramms ist es, trotz der zu erwartenden Verkehrszuwächse Kapazitätsengpässe im Nahverkehr zu verhindern. Die neue Strecke führt zu einer Entlastung der stark befahrenen Straßen im Umkreis des Frankfurter Flughafens und des Frankfurter Kreuzes. Weitere Ausbauprojekte der Deutschen Bahn wie zum Beispiel

die Regionaltangente West (RTW) oder der Umbau des Knoten Frankfurt-Sportfeld sind in den Planungen berücksichtigt. Der Streckenneubau in Gateway Gardens gliedert sich in insgesamt 16 Bauabschnitte. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

Besonders hervorzuheben beim Bau der neuen S-Bahn-Strecke ist der Umweltaspekt. Für das Projekt wird eine Gesamtfläche von 4,5 Hektar beansprucht. Die Deutsche Bahn hat jedoch entsprechende Maßnahmen vorgesehen, die den Eingriff in die Natur ausgleichen sollen. So kann mit dem Rückbau, der Rekultivierung und der Aufforstung der alten Strecke eine vollständige funktionale Kompensation der Schutzgutbeeinträchtigungen erzielt werden. Außerdem wirkt sich die Reduzierung der Luftschadstoffbelastung zusätzlich positiv aus. Der Rückbau der Bestandsstrecke führt zudem zu einer Aufhebung der Trennwirkungen im Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Schwanheimer Wald“. So entsteht eine zirka zwölf Quadratkilometer zusammenhängende Waldfläche. *me*

## FRANKFURT FLUGHAFEN

## Neue VIP-Lounge setzt Akzente

Am 18. Januar dieses Jahres wurde die neue VIP-Lounge im Fluggastbereich B des Terminals 1 feierlich eröffnet. Die neuen Räumlichkeiten entstanden auf einer Fläche von 1 300 Quadratmetern in zweijähriger Bauzeit nach Plänen von MM Design aus Frankfurt. Die Fraport AG investierte eine Summe im unteren zweistelligen Millionenbetrag.

Die neue VIP-Lounge bietet den Gästen eine Lounge Bar, eine Gaming Lounge, eine Cigar Lounge in Kooperation mit Davidoff, eine Konferenzlounge für Delegationen und Geschäftsmeetings sowie Highspeed Wlan im gesamten Loungebereich. Die Gaming-Lounge verfügt über Tischkicker, Spielekonsolen und Flipper. Zur Verfügung stehen außerdem acht private Suiten in unterschiedlicher Größe und Ausstattung, teilweise mit Marmorbädern mit Fußwaschbecken und Badewannen. Als besonderer Service wird das Airport-Shopping angeboten. Überdies steht den Gästen

ein Fuhrpark zur Verfügung, der alle großen KfZ-Marken führt.

Bei der Gestaltung wurde der Schwerpunkt auf hochwertiges Interieur, warme Farbgebung sowie Stofflichkeit und Kunst gelegt. „Damit haben wir ein Höchstmaß an exklusiver Privatsphäre, Geborgenheit und Entspannung an einem durch und durch mobilen Ort geschaffen“, betont Nicole Ebner, Head of VIP-Service & Protocol bei Fraport. Besonderes Highlight: In den Räumen wird zeitgenössische Kunst, beispielsweise von Alex Katz oder Jakob Mattner ausgestellt.

Die neue VIP-Lounge funktioniert nicht nach dem klassischen Walk-in-Konzept, sondern der besondere Service muss für den Abflug, den Transit oder die Ankunft gebucht werden. So kann die optimale Auslastung gewährleistet und eine Überbuchung verhindert werden. Maximal sind 15 Betreuungen in den Räumlichkeiten zur selben Zeit möglich, wobei die Anzahl der Gäste variieren kann. Die maximale Kapazität

liegt bei 80 Gästen zur gleichen Zeit.

Mit der neuen VIP-Lounge reagiert die Fraport AG auf die erhöhte Nachfrage nach VIP-Services. So rechnet der Flughafen für das kommende Jahr mit Spitzen von täglich 260 Gästen. „Getreu unserem Leitbild ‚Gute Reise! Wir sorgen dafür‘ richten wir den Fokus konsequent auf unsere Passagiere und orientieren uns mit unseren Angeboten an der Fülle und Vielfalt ihrer individuellen Bedürfnisse und Wünsche“, erklärt Angelika Heinbuch, Unternehmenskommunikation Pressestelle der Fraport AG, und ergänzt: „Das VIP-Segment ist sicherlich ein Bestandteil dieser Ausrichtung, der ins Auge springt – der Anteil der dort betreuten Passagiere beläuft sich jedoch nicht einmal auf ein Prozent des Gesamtpassagieraufkommens.“

Während man in Frankfurt jährlich mehr als 60 Millionen Fluggäste begrüßt, rechnet das Unternehmen in 2017 mit etwa 35 000 Gästen in der VIP-Lounge. *me*

## FLUGHAFEN FRANKFURT TERMINAL 3

# Das modernste Terminal Europas



Auf dem Gelände der ehemaligen US-Militärbasis, auf der Südseite des Frankfurter Flughafens, errichtet die Fraport AG aktuell das neue Terminal 3

Bildquelle: Fraport AG

Seit Oktober 2015 entsteht auf den Flächen der ehemaligen US-Militärbasis im Süden des Frankfurter Flughafens das modernste Terminal Europas. Das neue Terminal 3 soll Kapazität für jährlich bis zu 14 Millionen Passagiere bieten. Den umfangreichen Baumaßnahmen ging ein mehr als 15 Jahre langer Prozess mit intensiven Planungen, Genehmigungsverfahren und Prüfungen voran. Das Terminalhauptgebäude mit zwei Flugsteigen und insgesamt 24 Gebäudepositionen wird in einer ersten Bauphase errichtet. Auf einer Grundfläche von 90 000 Quadratmetern und einer Gesamtfläche von 306 000 Quadratmetern (wenn man alle fünf Ober- und Untergeschosse zusammen nimmt) entstehen bis zu 100 Check-in-Schalter sowie zehn Gepäckausgabebänder. Diese sind Teil des neuen Gepäcksystems, das das Terminal 3 mit den bestehenden Terminals verbindet.

### ARBEITEN LIEGEN IM PLAN

Bei dem Bau des Terminals 3 handelt es sich um eines der größten privatfinanzierten Infrastrukturprojekte Europas. Um auch in Zukunft die Stellung des Frankfurter Flughafens als internationales Drehkreuz zu sichern und auszubauen, sah die Fraport AG die Notwendigkeit, die Gesamtkapazität der Terminalanlagen an einen steigenden Bedarf anzupassen. Darüber hinaus wird auch die positive Entwicklung der größten Arbeitsstätte Deutschlands gesichert.

Laut unabhängiger Prognosen wird die aktuelle Auslastungsgrenze der bereits bestehenden Terminals von 64 Millionen Passagieren – die sich zeitweise bei deutlichen qualitativen Einschränkungen auf 68 Millionen Passagiere erhöhen ließe – bis 2021 deutlich überschritten sein. Mit dem Bau der neuen Anlage will die Fraport AG auch in Zukunft lange Schlangen an den Check-in-Bereichen und Sicherheitskontrollen vermeiden und dabei neue Maßstäbe bei der Aufenthaltsqualität sowie Komfort für Passagiere gewährleisten. Nach dem momentanen Stand der Baumaßnahmen ist geplant, dass das Terminal 3 voraussichtlich 2023 seinen Betrieb aufnehmen wird. Die laufenden Bauarbeiten kommen gut voran und liegen im Plan. Die erste Baumaßnahme, der Trockenausshub, wurde im Mai 2016 abgeschlossen. Im zweiten Quartal 2017 wird voraussichtlich mit dem Spezialtiefbau für das neue Terminal begonnen. Parallel laufen zudem die detaillierten Entwurfsplanungen des Terminals (Leistungsphase 3), bei denen auch tiefer in die Konsolidierungs- sowie Kollisionsplanung eingestiegen wird. Voraussetzung dabei ist, die in den jeweiligen Einzelplanungen erzeugten Daten auf mögliche Widersprüche hin zu prüfen. Nach Angaben des Unternehmens legen die ersten Prüfergebnisse nahe, dass dieser Schritt mehr Zeit in Anspruch nehmen wird. Daher verzögert sich der Abschluss der Detailplanungen auf wahrscheinlich Mitte 2017, statt wie geplant 2016. Nach Aussagen der Fraport AG wird

die Ausweitung der Planungsphase den Budget-Rahmen des Baus beeinflussen. Die Steigerungen würden jedoch moderat und beherrschbar sein, da man bei Projekten dieser Größenordnung ohnehin mit einem variablen Puffer von plus/minus zehn Prozent rechnet. Das Unternehmen hat aus diesem Grund den finanziellen Korridor mit 2,5 bis 3 Milliarden Euro von Beginn an variabel gehalten. Nach aktuellem Stand rechnet die Fraport AG damit, im oberen Bereich beziehungsweise leicht darüber anzukommen.

### MARKTPLATZ ALS OPTISCHES HIGHLIGHT

Die planmäßige Fertigstellung von Terminal 3 wird von der Fraport AG mit der Gründung einer eigenständigen Projekt-GmbH im September 2016 gewährleistet. Fraport-eigene und vergleichbare Infrastrukturprojekte zeigen, dass in der nun anstehenden Realisierungsphase eine möglichst eigen- und selbstständige Organisationsform sinnvoll ist. Die Fraport Ausbau Süd GmbH ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Fraport AG, die nun den Bau verantwortet und überdies über alle notwendigen Ressourcen verfügt. Gleichzeitig ermögliche die effiziente Organisation zeitnahe, klare Entscheidungsstrukturen.

Die Architektur des neuen Abfertigungskomplexes zeichnet sich vor allem durch Modernität aus. Viel Glas soll für Tageslicht in den großzügig gestalteten Hallen und Räumen sorgen. Leitungen und Rohre sind in der Architektur so

integriert, dass sie weder Weitläufigkeit noch Ästhetik stören. Maßstäbe werden aber auch in Bezug auf Nachhaltigkeit gesetzt, denn Dank effizienter Bauweise und moderner Technik benötigt es kaum Heizenergie. Die Abwärme, die von technischen Geräten und Anlagen ausgeht, wird durch die effiziente Bauweise als Heizenergie genutzt. Außerdem sorgen beispielsweise im anstehenden und umweltschonend realisierten Spezialtiefbau die eigens errichteten Versickerungsmaßnahmen dafür, dass das entnommene und gereinigte Wasser wieder dem Boden auf dem Flughafengelände zugeführt und in tiefere Bodenschichten abgeleitet wird.

Optisches Highlight ist der großzügige Marktplatz im Zentrum des neuen Terminals. Ein vielfältiges Retail- und Gastronomieangebot laden Passagiere und Besucher auf einer Fläche von rund 6 000 Quadratmetern zum Bummeln und Einkaufen ein. Der Lounge-Bereich mit Blick auf das Vorfeld soll zudem Reisenden Raum zur Erholung sowie direkten Zugang zu den vielen Geschäften und Restaurants bieten. Weitere Annehmlichkeiten bieten den Passagieren in den beiden Piers zum Beispiel Ruhezeiten, Einkaufsmöglichkeiten oder Plätze zur eigenen Produktivität.

Ein weiteres positives Kriterium wird die bequeme und einfache Erreichbarkeit des Terminals sein. Neben einer Anbindung an das bestehende Straßenverkehrsnetz, die eine gute Erreichbarkeit mit Taxi, Reisebus oder eigenem Fahrzeug gewährleistet, wird es über den Ausbau des Autobahnanschlusses Zeppelinheim an die A 5 auch ein neues Personen-Transport-System vom Norden des Flughafens zu Terminal 3 geben. Vom Regional- oder Fernbahnhof am Terminal 1 wird dieses neue Flughafenbahn-System in nur acht Minuten Passagiere über Terminal 2 zum Terminal 3 bringen und die bestehende Sky-Line-Bahn ergänzen.

Die hochwertige Ausrichtung des neuen Komplexes und die gute Anbindung an die beiden bestehenden Terminals kommt bereits jetzt bei den Fluggesellschaften gut an, die Wert auf hohe Aufenthaltsqualität, kundenorientierte Services sowie moderne Abfertigungsprozesse legen. Jedoch muss hierbei berücksichtigt werden, dass diese in deutlich kürzeren Planungszyklen kalkulieren. Daher können momentan noch keine Aussagen gemacht werden, welche Airlines sich im Terminal 3 ansiedeln werden.