Frankfurt Allgemeine Zeitung

SEITE 38 · DIENSTAG, 21. AUGUST 2018 · NR. 193

Im Westen ziemlich viel Neues

Am Rande Offenbachs entsteht das Goethequartier. Nebenan werden die alten Siemens-Türme um- und weitere Wohnhäuser gebaut. Beide Großprojekte werden den Westen der Stadt verändern.

Von Jochen Remmert

OFFENBACH. Der Blick nach Frankfurt ist sogar noch etwas spektakulärer geworden, seit die Manager der Siemens-Kraftwerksparte 2004 ausgezogen sind: 2014 hat sich der gewaltige Neubau der EZB zwischen die am Westrand Offenbachs gelegenen Siemens-Türme und die alte Frankfurter Skyline geschoben. Und der Blick ist zumindest für die oberen zwei Drittel der 19 und 22 Geschosse der beiden mehr als 40 Jahre alten Bürohochhäuser auch praktisch unverbaubar. Denn zumindest in nächster Nähe stehen keine anderen Hochhäuser – und dort werden wohl auch keine gebaut. Tief unten liegen die Frankfurter Mercedes-Niederlassung und Hyundai Deutschland. Auf dem Gelände der Türme selbst, das unmittelbar an den im Umbau befindlichen Kaiserlei-Kreisel grenzt, sind weitere Wohn- und Gewerbebauten geplant, die maximal sechs und sieben Geschosse zählen sollen.

Auf hohem Niveau: *Beide Siemens-Türme sind entkernt und sollen noble Apartments aufnehmen.* Fotos Helmut Fricke

Ende 2020 sollen die beiden ehemaligen Bürohäuser nicht mehr wiederzuerkennen und fertig zum Neubezug sein. Die drei außen herum als Neubauten geplanten Wohn- und Geschäftskomplexe werden der Projektbeschreibung der CG Gruppe zufolge 2021 auf dem Markt sein. Die Investitionssumme wird allein für die beiden Siemens-Türme mit gut 205 Millionen Euro angegeben, für die Neubauten drum herum sind es noch einmal knapp 183 Millionen Euro.

Entwickelt sich das bei der CG Gruppe Vitopia Kampus genannte Gesamtprojekt wie geplant, könnte der westliche Rand Offenbachs tatsächlich einen gewaltigen Sprung machen: Anstelle von Industriebrachen und Leerständen entsteht ein moderner neuer Stadtteil. Denn in etwa zur selben Zeit wird auch das gerade auf dem östlich angrenzenden ehemaligen Industriegelände geplante Goethequartier fertig werden. Dort sollen knapp 330 Wohnungen verschiedener Größe entstehen, Nahversorger, Kita und dergleichen inklusive.

In und um die Siemens-Türme herum sind die Dimensionen noch ein Stück größer. In den „New Frankfurt Towers" sollen 643 Apartments entstehen mit hochwertiger Ausstattung und flexibel zu nutzen, wie es heißt. Ergänzt werden soll das Ganze durch einen Marktplatz, Restaurants und Cafés sowie Einzelhandel und Sportmöglichkeiten und flachere Wohnbebauung. Das Angebot in den beiden Türmen richtet sich nicht an Offenbacher Familien, sondern vor allem an „mobile Business People", wie eine Projektbeschreibung wissen lässt, also an Leute aus aller Herren Länder, die beispielsweise für eine begrenzte Zeit bei der Europäischen Zentralbank oder einem anderen im Rhein-Main-Gebiet ansässigen Institut oder Unternehmen arbeiten. Mit der Zielgruppe lässt sich womöglich auch rechtfertigen, dass man die Offenbacher Türme „New Frankfurt Towers" nennt. Der große Nachbar ist wegen Flughafen und EZB leichter international zu vermarkten als Offenbach. Speziell für diese potentiellen Interessenten hat die CG Gruppe das Vertical Village Apartment-Konzept entwickelt, das in den Türmen realisiert werden soll.

Zum Teil ungenutzte Gewerbeimmobilien nutzt die Gruppe dabei, um daraus nah an oder direkt in Innenstädten hochwertigen Wohnraum für auf Zeit in einer Stadt arbeitende Frauen und Männer zu bauen. Investoren hat das Konzept im Fall der Offenbacher Türme offenbar überzeugt: Die Apartments sind den Angaben zufolge schon komplett veräußert. Über den Verkauf der Neubauwohnungen rund um die Türme auf dem Vitopia-Areal laufen Verhandlungen mit einem institutionellen Investor noch, wie es weiter aus dem Berliner Hauptsitz der CG Gruppe heißt.

Tiefer Einschnitt: *Aus dem rechten Hochhaus werden in der Mitte von oben bis zur halben Höhe Stockwerke teilweise herausgenommen, um eine U-Form zu erhalten.*

Um den betagten Betongerippen der Siemens-Türme ein schickes Äußeres zu verleihen, hat das Berliner Architekturbüro Eike Becker einige beherzte Eingriffe vorgenommen. So wird aus dem großen rechteckigen Turm an der Berliner Straße, der andere ist sternförmig, kurzerhand von oben bis etwa zur Mitte ein gewaltiges Stück herausgetrennt. Stehen bleibt dem Plan nach eine Art „U" mit zwei dicken Schenkeln. Die obersten Geschosse werden auch abgetragen, um die Spitzen der Türme attraktiver gestalten zu können. Decken werden entfernt, Stützen verstärkt, sämtliche Schadstoffe inklusive Asbest sind den Angaben zufolge schon entsorgt und der gesamte Komplex ist als schadstofffrei abgenommen. Gekauft hat die CG Gruppe die beiden Siemens-Hochhäuser im Paket mit drei weiteren Objekten für einen Gesamtpreis von 670 Millionen Euro. Weiter ins Detail gehen, was den Kaufpreis betrifft, wollte eine Sprecherin nicht.

Wohnungen für Offenbacher Familien gibt es zwar nicht in den Türmen, aber in den Neubauten des Vitopia-Areals: Rund 205 sollen es werden, zirka 35 davon gefördert. Die Stadt Offenbach kann bei größeren Neubauprojekten fordern, bis zu 30 Prozent als Sozialwohnungen auszuweisen. Für die Neubauwohnungen kalkuliert die Gruppe derzeit mit einer Miete von zwölf bis 15 Euro pro Quadratmeter – je nach Lage.