

KAISERLEIGEBIET

## „New Frankfurt Towers“ entstehen in Offenbach

VON EBERHARD SCHWARZ UND RAINER SCHULZE , OFFENBACH - AKTUALISIERT AM 11.03.2017 - 10:33



**Die ehemaligen Bürogebäude der Kraftwerk Union am Offenbacher Kaiserleikreisel werden zu Apartments umgebaut. Rund 300 Millionen Euro sollen investiert werden.**

**D**as Offenbacher Kaiserleigebiet wird zur Großbaustelle: Rund 300 Millionen Euro will die CG Gruppe AG aus Berlin auf dem Areal zwischen Berliner Straße, Kaiserleikreisel, Strahlenbergerstraße und Goethering investieren, um zwei dort stehende Bürohochhäuser mit 19 und 23 Geschossen zu einem Wohnkomplex umzubauen. Um sie herum soll ein neues Stadtquartier namens „Vitopia“ geschaffen werden. Die Baugenehmigung für die erste Bauphase liegt inzwischen vor. Das Unternehmen hat damit begonnen, die gut 40 Jahre alten Bürotürme zu entkernen. Bis 2004 war dort die **Siemens**/Kraftwerk Union zu finden. Die Gebäude am westlichen Ortseingang von Offenbach, in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze zu Frankfurt, standen seither leer.

Erst vor wenigen Wochen begannen die Arbeiten für den 37,3 Millionen Euro teuren Umbau des Kaiserleikreisels: Er soll bis Ende 2019 weichen; an seiner Stelle entstehen eine direkte Verbindung zwischen Offenbach und Frankfurt über die Berliner Straße und die verlängerte Kaiserleipromenade. Der Verkehr von und zur Autobahn 661 wird über eine neue Doppelkreuzung an der Strahlenbergerstraße geleitet. Mit täglich rund 66 000 Autos hat der Kreisel seine Belastungsgrenze erreicht.

Projekt zeige die Entwicklung im deutschen Markt für Geschosswohnungsbau



Wohnen und Gewerbe, auf diese Mischung setzt die CG-Gruppe auf einer Bruttogrundfläche von 101 000 Quadratmetern, die sich im weiteren Verlauf noch auf 121 000 Quadratmeter vergrößern soll. Die Pläne sehen 60 Prozent Wohn- und 40 Prozent Gewerbeflächen vor. Die beiden Hochhäuser, die in Zukunft „New Frankfurt Towers“ heißen, werden über einen zweigeschossigen Sockel miteinander verbunden. In ihnen sollen 569 hochwertige Apartments entstehen. Die CG-Gruppe will die Gebäude als „Vertical Village“, also als „senkrecht Dorf“, entwickeln. Es gehe in diesem Geschäftsfeld darum, Bürogebäude und Gewerbeflächen in Zentrumslagen von Großstädten zu sanieren und neu zu nutzen. Büros als „Coworking Spaces“, ein Marktplatz mit Restaurants und Cafés, Einzelhandel und Fitness-Einrichtungen kommen hinzu.



OFFENBACHER KAISERLEIGEBIET  
**Quartier auf früherem  
Fabrikgelände**

Weitere 271 Wohnungen werden im neuen Stadtquartier „Vitopia“ um die Hochhäuser herum entstehen. Sie verteilen sich auf drei für Wohnen und Gewerbe genutzte Gebäude mit sechs bis sieben Stockwerken. Die Pläne des Berliner Architekturbüros Eike Becker sehen zudem ein Hotel, Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote, ein Schwimmbad und eine Kindertagesstätte vor. Nach Angaben der CG-Gruppe werden rund 70 Prozent der Flächen später kohlendioxidneutral beheizt: Dafür soll die größte Geothermieanlage Deutschlands mit 220 Erdsonden errichtet werden.

Im Dezember 2015 hatte die CG Gruppe ihr Vorhaben vorgestellt. Dem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Projektgesellschaft stimmten die Stadtverordneten kurz darauf zu. Die CG Gruppe schaffe am Kaiserleikreiseln ein Projekt in besonderer Qualität, das Maßstäbe setze und den angespannten Frankfurter Immobilienmarkt entlaste, hob der Vorstandsvorsitzende Christoph Gröner hervor. Durch die exzellente Anbindung an die Frankfurter City werde das Areal attraktiv für Menschen, die Leben, Arbeiten und Freizeit miteinander in Einklang bringen wollten. Das Projekt zeige die Entwicklung im deutschen Markt für Geschosswohnungsbau. Derzeit befänden sich acht Projekte der CG Gruppe in Ausführung und weitere 13 in Vorbereitung.

## Baustein zum Zusammenwachsen der Städte

In Offenbach wird das Projekt mit Spannung erwartet. Positiv gewertet wird, dass leerstehende Büroflächen verschwinden und an ihrer Stelle nicht nur neue Gewerbeflächen, sondern auch Wohnungen entstehen. Skeptiker befürchten allerdings, dass sich an dieser Stelle ein neuer sozialer Brennpunkt entwickeln könnte. Die hohen Wohnungspreise scheinen diese Befürchtung aber zu entkräften. Die knapp 600 Apartments in den Türmen dürften allerdings viele Wochenendpendler ansprechen, die in der Stadt nicht heimisch werden. Der Entwickler nennt als Zielgruppe vornehmlich „mobile Business People“.

Im „Architektursommer Rhein-Main“ wurde vor eineinhalb Jahren untersucht, wie die Nachbarstädte im Kaiserlei-Gebiet besser miteinander verbunden werden könnten. Die Mitorganisatorin und Architektin Stephanie Wellnitz sieht in dem Projekt der CG Gruppe einen „Baustein zum Zusammenwachsen der Städte“. Es sei jedoch schade, dass das Angebot offenbar auf einen kleinen Kreis zugeschnitten sei. Der Stadtforscher Kai Vöckler bezeichnet den Kaiserlei als „Schlüsselraum“. Durch eine attraktive Gestaltung der Freiräume ließen sich Frankfurt und Offenbach besser miteinander verknüpfen.