

Citynah und nobel wohnen

Zwar fehlen in Deutschland allorts preisgünstige Wohnungen in den Innenstädten. Doch für Entwickler bieten citynahe Lagen attraktivere Optionen für nobles Wohnen. Zwei Beispiele für die Schaffung edler Miet- und Eigentumswohnungen auf zuvor gewerblich genutzten Flächen sind die Projekte Diamantenbörse in Frankfurt und Moislinger Allee in Lübeck.

Nachdem er im Ostend von Frankfurt am Main schon für viel Bewegung gesorgt hat, will der Projektentwickler Ardi Goldman nun auch in der Innenstadt als „Veränderer“ von sich reden machen. Aus dem in die Jahre gekommenen Bürohaus Stephanstraße 1-3, das viele Frankfurter noch als Diamantenbörse kennen dürften, soll ein Wohngebäude werden.

Goldman ist als Revitalisierer von ehemaligen Industriebauten bekannt. Mit der Umnutzung von Büros in Wohnungen betritt er Neuland. Würde eine Sanierung unter Beibehaltung der Büronutzung ihn denn nicht kostengünstiger kommen? „Nein“, meint der Projektentwickler. „dann hätte ich nämlich mit viel neueren Gebäuden konkurrieren müssen.“ In der Stephanstraße befindet sich auch der modernere Büro- und Wohnkomplex Skylight.

100 Wohnungen statt Büros

In der Stadt gebe es doch schon genug Büros, so Goldman. Und mittelfristig sei die Diamantenbörse ohne eine Kompletterkerung ohnehin nicht mehr vermietbar gewesen. „Vorher wäre jede Investition, die da reingeht, falsch.“ Das Gebäude zudem strukturell für die Umnutzung gute Voraussetzungen mit. Derzeit ist etwa ein Drittel der Büroflächen vermietet.

Das Haus verfügt auf zwölf Geschossen über insgesamt rund 20.000 m² Fläche und soll nach seiner Entkernung über 100 Wohnungen aufnehmen. Deren Mietniveau soll laut Goldman zwar im oberen Frankfurter Segment, aber unterhalb dessen liegen, was in der Top-Lage Westend bezahlt wird. Goldman will ein „Lifestyleprodukt“ anbieten, das sich an Individualisten richtet. Ins Erdgeschoss sollen zehn Läden einziehen. Der Investor lässt sich den Umbau einen zweistelligen Millionenbetrag kosten. Die Planung übernimmt der Architekt Christoph Mäckler.

Nachdem schon in diesem Jahr die Entkernungsarbeiten beginnen werden, wird der Baustart voraussichtlich im Frühjahr 2011 sein. Die Fertigstellung erfolgt ein Jahr später. In den 70er Jahren hatten die Investoren Josef Orgler und Anita Mikulski versucht, das Gebäude als Sitz der Frankfurter



Die frühere Diamantenbörse an der Stephanstraße in Frankfurt am Main soll künftig Raum für über 100 Mietwohnungen sowie Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss bieten. Bild: law

Diamantenbörse zu etablieren, damit aber keinen Erfolg gehabt.

Unterdessen ist ein gewagteres Frankfurter Umnutzungsprojekt bereits in die Vermarktung gegangen: das Wohnhochhaus der Dreyer Vierte Verwaltungsgesellschaft an der Lyonerstraße 19 in der Frankfurter Bürostadt Niederrad (IZ 11/09). Beim Gebäude handelte es sich zuvor ebenfalls um ein Bürohaus, das nun stattdessen 98 Wohnungen und drei Stockwerke mehr besitzt. Bis Ende des Jahres will das mit der Vermittlung betraute Unternehmen NAI apollo die möblierten Wohnungen zu Preisen von rund 13 Euro/m² vermietet haben.

Kaufen muss, wer künftig in das noble Wohnquartier am Stadtgraben in Lübeck einziehen will. Die Hamburger Investorengemeinschaft Imetas/Primus plant, ab Frühjahr 2011 rund 55 Mio. Euro in den Bau von

etwa 80 Wohnungen sowie die Sanierung der jetzigen Stadtwerke-Verwaltung zu investieren.

Auf dem früheren Gaswerk-Gelände der Stadtwerke Lübeck ist ein neues Wohnquartier geplant. In acht drei- bis viergeschossigen Häusern sollen je sieben bis 14 Wohnungen mit Größen zwischen 80 m² und 160 m² entstehen. Die Hamburger Architekten kbk konnten Ende Februar einen beschränkten Wettbewerb für sich entscheiden. Ihr Entwurf entwickelt für das 27.850 m² große Areal zwei Gebäudeinseln mit je vier Häusern, die nördlich und südlich der bestehenden Verwaltung der Stadtwerke realisiert werden sollen. Die Wohnungen in der Nähe des Holstentors und des Bahnhofs sollen Preise von 3.000 bis 3.200 Euro/m² erzielen und ab dem Sommer 2010 vermarktet werden.

Modernisierung der Verwaltung

Der Entwurf sieht eine helle Ziegelsteinfassade mit viel Glas und Loggien vor. Die Gebäudeinseln zwischen dem alten Baumbestand bilden einen Hof, der sich zum Stadtgraben öffnet.

Anfang 2011 ist der Baustart für den Bauabschnitt im Süden vorgesehen. Die Stadtwerke planen ihre Verwaltung frühestens 2013 zu verlagern. Anschließend soll das in den 1950er und 1990er Jahren entstandene Ensemble für 10 Mio. bis 15 Mio. Euro saniert werden. Ob sich eine weitere Nutzung als Bürogebäude anschließt, ist noch offen. Bis 2018 soll das Gesamtprojekt abgeschlossen sein. (ff/law)



Wohnen in Lübeck.

Bild: Imetas