

Im Osten soll's bald blühen

Spätestens seit dem Zeitpunkt, an dem die Europäische Zentralbank ihre Entscheidung bekräftigte, ihren Standort in den Osten Frankfurts zu verlegen, weiß es jeder: Die Hanauer Landstraße ist das Boomviertel der Mainmetropole – und zwar zu jeder Tages- und Nachtzeit. Genau diesen Vorteil versucht eine Investorengemeinschaft nun für ihr dort geplantes Großprojekt zu nutzen.

Das Stadtwerk ...

Anfang Dezember stellten Ardi Goldmann, Michael Baum und Ronny Weiner ihr städtebauliches Konzept für die Entwicklung des Areals am ehemaligen Güterbahnhof Ost offiziell der Öffentlichkeit vor. Stadtwerk soll das neue Quartier heißen und ähnlich wie das Union in der benachbarten Hanauer Landstraße einer Mischnutzung vorbehalten sein.

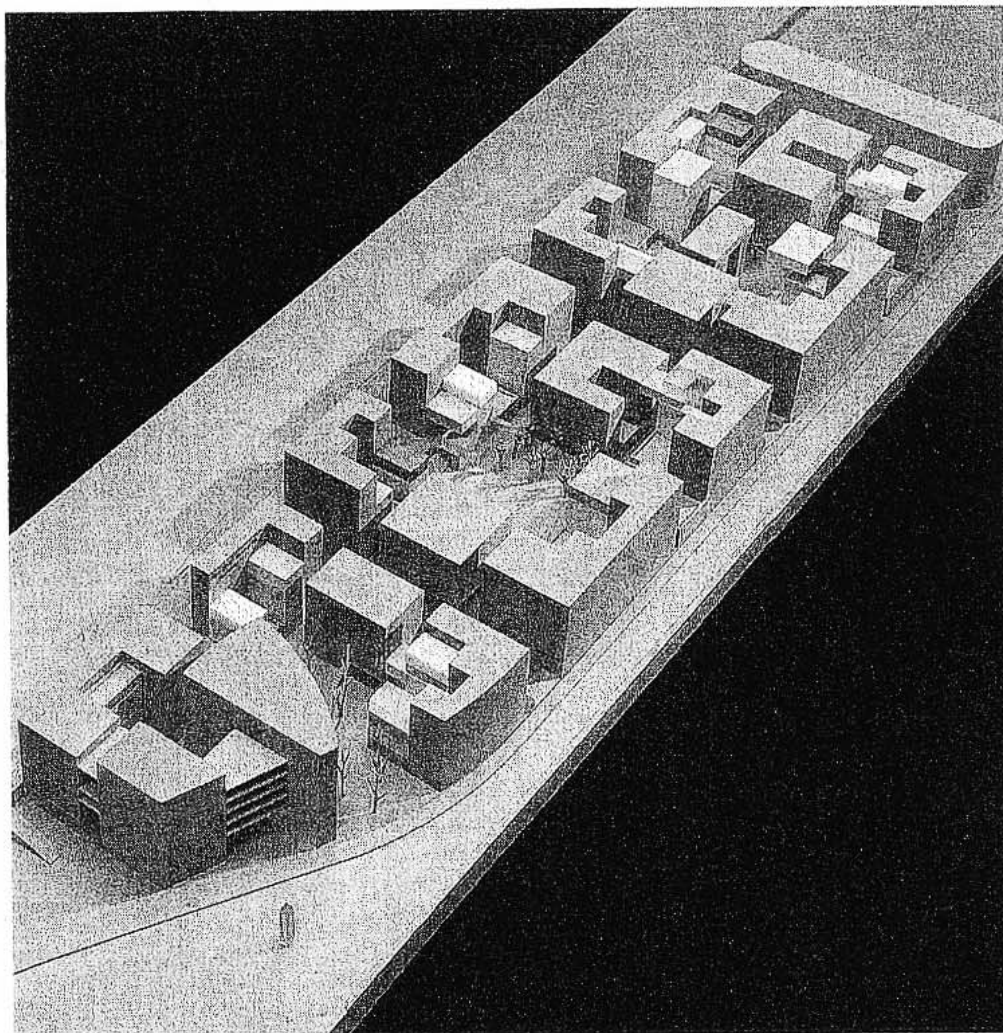
Das 40.000 m² große Grundstück an der Leibbrandstraße/Launhardtstraße haben die Investoren erst vor wenigen Monaten von der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft erworben. 110.000 m² BGF werden dort in den nächsten Jahren entstehen. Als Zielgruppe hat man insbesondere mittelständische Unternehmen im Visier. 110 bis 140 Firmen hätten somit dort Platz. Zudem gibt es Raum für etwa 20 Geschäfte sowie rund zehn Restaurants und Bars. Angelehnt an das bereits erwähnte Konzept des Union-Komplexes sollen auch dort Terrassen, Grünflächen und Innenhöfe zum Verweilen einladen und die Aufenthaltsqualität der Nutzer erhöhen.

... soll einen Trend setzen

Ferner sehen die gegenwärtigen Planungen auf dem Grundstück ein Design-Hotel vor – und das, obwohl das Ostend und insbesondere die Hanauer eigentlich ein Standort für Budgethotels sind. „Ein Drei- bis Vier-Sterne-Hotel ist jedoch in dem neuen Stadtwerk-Quartier durchaus sinnvoll“, ist sich Martina Fidlschuster, Geschäftsführerin der Hotour Unternehmensberatung für Hotellerie und Touristik GmbH, sicher. Ein Hotel sei schließlich immer Trendfolger und nicht Trendsetter.

Daneben hat die Investorengemeinschaft noch ein Fitnessstudio und Ausstellungsflächen geplant, um das Viertel auch in den Abendstunden und am Wochenende zu beleben.

Nach dem Masterplan des Frankfurter Architekturbüros KSP Engel und Zimmermann sind der private Autoverkehr und die



Soll den Osten prägen: das neue Quartier Stadtwerk am Güterbahnhof.

Andienung ausschließlich über die Grundstückszufahrt auf der derzeit im Bau befindlichen Ferdinand-Happ-Straße, die zwischen Leibbrandstraße und Launhardtstraße verläuft, vorgesehen.

Als Schall- und Sichtschutz zum neuen Güterbahnhof fungiert ein öffentliches Parkhaus mit etwa 600 bis 650 Stellplätzen. So lassen sich etwa 7.000 m² Fläche entsiegeln und mit ausgewachsenen Bäumen bepflanzen. Alles in allem soll es in dem neuen Viertel 1.500 Parkplätze geben.

Weitere Projekte in der Pipeline

Unmittelbar an der Hanauer Landstraße wird ebenfalls schon seit einigen Monaten an den Plänen für ein weiteres Großprojekt gefeilt. Es handelt sich dabei um das ehemalige Raab-Karcher-Gelände. Nach den ersten Entwürfen der Architekten Albert Speer & Partner entstehen auf dem 41.000 m² großen Grundstück etwa 120.000 m² BGF. Auch dort sind – wie im Stadtwerk –

unter anderem Bürolofts, Einzelhandelsflächen, eine Wellness-Anlage und 1.500 Stellplätze vorgesehen.

Beiden Großprojekten gemein ist, dass sie keine Wohnnutzung beinhalten. Das macht das Investment für den potenziellen Endkäufer interessant.

Die Mietpreisentwicklung

Noch zeichnet sich der Osten Frankfurts durch vergleichsweise moderate Mietpreise für Büroflächen aus. Marktkenner gehen allerdings davon aus, dass es zu einem Anstieg der Spitzenmieten, die zurzeit 30 DM bis 33 DM/m² betragen, kommt. Erste Anzeichen für diese prognostizierte Entwicklung gab es bereits im Sommer dieses Jahres. So wurde erstmals ein Vertrag über 37,50 DM/m² unterzeichnet.

Die Renditen an dem Standort liegen in etwa beim 15- bis 16fachen der Jahresmiete. (am)