

Prominenz für die Skyline

In Frankfurt herrscht Hochhaus-Bauboom. Mal wieder. Dabei geht es nicht mehr nur um große Gebäude, sondern auch um große Namen. Nun tritt auch der „Herr der Türme“ an. *Von Birgit Ochs*

Der Turm ist keine 100 Meter hoch, steht abseits des Bankenviertels zwischen Hauptbahnhof und Main, und wirklich neu ist er auch nicht. Trotzdem spricht Ulrich Höller selbstbewusst von *Landmark*. Es ist früher Mittwochmorgen. Im Büro der GEG German Estate Group in der Frankfurter Innenstadt ist der Vorstandsvorsitzende ganz in seinem Element, als er im branchenüblichen Denglisch von dem Vorhaben des Immobilienkonzerns erzählt. Es geht um ein Bürohochhaus, Baujahr 1977, Marke Betonkoloss. Bis Ende nächsten Jahres ist der Bau noch Sitz der Fondsgesellschaft, der er seinen bisherigen Namen verleiht: Union-Investment-Hochhaus. Schon heute kann man ihn nicht übersehen. Schon gar nicht nachts, wenn er in kräftigem Blau strahlt. Vor allem aber geht es an diesem Morgen um den Riverpark Tower, jenen exklusiven Wohnturm, in den sich das Trumm aus den Siebzigern durch Umbau verwandelt soll, auf dass er zur Landmark, zum Wahrzeichen, wird.

Ganz schön chgezig. Zumal in der Stadt gerade mal wieder Hochhaus-Bauboom herrscht. Dass Anleger im In- und Ausland händelnd nach Immobilieninvestments suchen, hat dem Turmbau am Main Auftrieb gegeben. Dass Frankfurt keine zehn Jahre nach Ausbruch der Finanzkrise bestens dastet und auf Wachstumskurs ist, auch. Zudem tut der erwartete Umzug zahlreicher Banken nach der Brexit-Entscheidung das Übrige. Längst ist auch der dahindümpelnde Bau von Büros wieder angesprochen. Insgesamt mehr als 40 Türme – im Werden oder geplant – hat das Portal Skyline At-

las registriert, das das Baugeschehen in Frankfurt akribisch verfolgt. Beim Planungsamt geht man davon aus, dass die Stadt in nächster Zeit fast zwanzig neue Wohnhochhäuser zählen wird, darunter der schon im Bau befindliche Grand Tower – mit geplanten 173 Metern der höchste Wohnturm Deutschlands. Lange wird er diesen Titel nicht tragen. Vor Ort wächst schon ebenbürtige Konkurrenz mit dem Ensemble „Four“ heran, einem für hiesige Maßstäbe Mega-Vorhaben im Herzen der Bankendstadt. Projektvolumen eine Milliarde Euro.

Das Hochhausquartett hat mächtig für Furore gesorgt. Der Größe wegen und auch, weil die Pläne dafür von niederländischen Architekturbüro UN Studio stammen. Es ist der bisher zweite große internationale Name, der für eines der neuen Vorhaben steht. Der andere ist Bjarke Ingels, Tausendstas des internationalen Architekturbetriebs und brillantes Marketinggenie in eigener Sache. Dessen Büro BIG hat für das amerikanische Immobilienunternehmen Tishman Speyer den ebenfalls im Bau befindlichen Omniturm entworfen, der sowohl Wohnraum als auch Gewerbeflächen vereint. Das ist im hiesigen Hochhausbau anders als in Städten wie New York, Schanghai oder Singapur noch ungewöhnlich.

Mit einem innovativen Konzept dieser Art kann und will Höller an diesem Morgen nicht aufwarten. Das alte Union-Investment-Hochhaus mit seinen 95 Metern wäre dafür ohnehin das falsche Objekt, weil zu klein. Der Riverpark Tower soll auf 23 Etagen ein Boardinghaus und um die 130 Eigentumswohnungen beherbergen. Einen großen Namen aber, den man im Ausland mit architektonischen

Ausruferzeichen verbindet, hat der Immobilienprofi sehr wohl zur Hand: Ole Scheeren.

Der ist vor 46 Jahren in Karlsruhe geboren und hat unter den Fittichen von Rem Koolhaas und in dessen Büro O.M.A. eine steile Karriere in Asien hingelegt, bevor er sich vor einigen Jahren selbstständig gemacht hat. Seit 2005 auch mit Büro in Berlin. An diesem Morgen sitzt Scheeren mit am Besprechungstisch im Büro der GEG. Aus dem einst von Albert Speer jr. im Stil des Brutalismus entworfenen Bau ein Wohnhochhaus mit Ausstrahlung zu machen ist sein erstes Vorhaben in Deutschland.

Ausgerechnet ein Umbau im Bestand? Schließlich hat Scheeren in Asien mehr als ein Jahrzehnt lang für die Zukunft und in ganz anderen Maßstäben gebaut. Zum Beispiel einen merkwürdig verpixelt aussehenden Giganten namens Mahanakon, mit 313 Metern Bangkoks höchster Wolkenkratzer. Dabei treibt den Architekten immer die Frage um, wie die für Hochhäuser so typische Hierarchie – unten die schlechtesten Räume, oben die besten – umgangen oder aufgebrochen werden kann. Mit Koolhaas hatte er dafür die neue Sendezentrale des chinesischen Staatsfernsehens in Peking nicht einfach schnurstracks wie für Wolkenkratzern typisch in die Höhe geführt, sondern als „rasant verdrehten zyklischen Biegel“ (Dieter Bartzeko) entworfen. Für das gigantische Wohnprojekt „The Interlace“ in Singapur türmte er mehr als 1000 Apartments nicht einfalllos auf, sondern hat sie, verteilt auf 31 Blocks, als hexagonales Steckspiel arrangiert. Nicht zuletzt, damit die Bewohner der Isolation in der Vertikalen entkommen und sich begegnen können.

„Bei Architektur geht es um Lebensraum, Sozialraum und Stadtraum“, sagt Scheeren. Und gerade wenn man weiß, wo er gebaut hat und was, nimmt man ihm ab, dass Höhe nicht alles ist. Zudem kann man auch den Umgang mit alter Bausubstanz angesichts des Reservoirs in Europa als Zukunftsaufgabe begreifen. Zumal der Turm aus den Siebzigern durchaus Spielräume eröffnet, die es im Neubau nicht mehr gibt.

Der jüngst verstorbene Albert Speer hatte das Gebäude so geplant, dass vier außenliegende gewaltige Pfeiler die ganze Last tragen. Scheerens Entwurf sieht nun vor, die verschlossene, schwere Fassade zu entfernen und den Turm bis auf seinen Kern zurückzubauen, wozu auch die Stützen geöffnet werden. Das Treppenhaus wird nach innen verlegt. Dadurch ergeben sich auf den ehemaligen Bürogeschossen, die mit einer Deckenhöhe von mehr als drei Metern eine ideale Raumhöhe haben, nicht nur von keinem Pfeiler unterbrochene Flächen – sondern auch uneingeschränkte Ausblicke auf den Fluss und die Stadt. „Freispannende Geschossflächen würde man heute aus Kostengründen nicht mehr bauen“, erläutert Scheeren – und lobt die Offenheit, die so möglich wird.

Doch bloße Offenheit wäre langweilig. Um dem Bau etwas Besonderes zu geben und die Horizontalität des eigentlich nach oben strebenden Gebäudes zu betonen, kragen in Scheerens Entwurf rund um das Gebäude hier und da Balkone und Loggien heraus und brechen so die bisherige Struktur auf. Außerdem hat der Planer das in Frankfurt typische „Kronenhäuser“ aufgegriffen und die vier oberen Etagen neu aufgesetzt. Wie nebenbei hat Scheeren damit gezeigt, wie viel gestalterisches Potential in einem solchen Vor-

haben steckt – und warum der Typ des Wohnhochhauses unabhängig von Concierge-Service, Hundebräuse und Fitness-Studio reizvoll sein kann.

Er habe sich durchaus gefragt, ob er einen wie Ole Scheeren für den Umbau eines „Entschuldigung, alten Kastens“ gewinnen könne, räumt der GEG-Vorstandsvorsitzende ein. Seit 2014 ist das Union-Investment-Gelände im Besitz des Immobilienkonzerns. „Da wieder Büros zu machen wäre einfacher gewesen“, sagt Höller. Aber die Lage so nah am Fluss, die sei als Wohnstandort einfach perfekt.

Der Turm wird zwar der spektakulärste, aber nicht der einzige neue Nachbar der Gegend. Direkt neben dem Hochhaus will die GEG zwei weitere Wohnanlagen errichten. Mehr als 220 Millionen Euro soll das gesamte Vorhaben kosten.

Mit dem Entwurf des kleinen Ensembles ist der Frankfurter Architekt Jo Franke beauftragt. Zum einen ist ein sechsgeschossiges Haus mit 22 Eigentumswohnungen geplant, zum anderen ein siebengeschossiges Gebäude mit mindestens 34 von der Stadt geförderten Mietwohnungen. „Freiwillig“ errichte man die, betont Höller. Das geltende Planungsrecht

zwingt die GEG nicht, die von der Stadt im Neubau vorgeschriebenen 30 Prozent Sozialwohnungen zu bauen.

Zu Preisen sagt man bei der GEG bisher noch nichts. Ende nächsten Jahres wird der alte Turm frei, dann können die Arbeiten beginnen. Bis der Neuzugang unter Frankfurts Wohntürmen fertig ist, werden wohl noch zwei weitere Jahre vergehen. Das Marketing für die neue Frankfurter Landmark wird dann schon längst laufen, und der Name Ole Scheeren dürfte dabei in Asien eine ganz eigene Zugkraft haben. In China kennt man ihn angeblich als „Herrn der Türme“.



Nur in die Höhe zu streben ist auch beim Hochhaus langweilig, da hilft es, die Horizontale zu betonen.

Renderings Ole Scheeren



Riverside Tower: Ausnahmerscheinung abseits der Skyline

