

Swiss Life plant Milliardenprojekt Westside in Frankfurter Industriepark

Frankfurt. Das Projekt Westside soll eine Brownfield-Entwicklung im ganz großen Format werden.

Swiss Life hat sich vorgenommen, den einstigen Cluster der chemischen Industrie in ein Gewerbegebiet für den Bedarf einer modernen Metropolregion umzuwandeln. Planung, Rückbau und politische Weichenstellung für die kommenden Jahrzehnte laufen dazu parallel.



Rund 73 ha Gelände, eine fast 100-jährige Nutzungsperspektive, und nach vorsichtigen Schätzungen rund 1 Mrd. Euro Investitionsvolumen: Die Dimensionen für das Projekt Frankfurt Westside von Beos und Swiss Life

Asset Managers (AM) sind beträchtlich. Beträchtlich ist allerdings auch der Planungs- und Vorbereitungsaufwand, der damit einhergeht. Frankfurt Westside ist der neue Name für den seit fast 170 Jahren vor allem für die chemische Industrie genutzten Industrie-

park Griesheim. Große Namen der deutschen Industriegeschichte sind mit dem Areal verbunden, darunter Hoechst, Siemens und Bayer.

Eine Projektgesellschaft der beiden Unternehmen aus dem Konzern Swiss Life schloss Ende 2019 mit dem Eigentümer Clariant einen Ebbauvertrag mit Reichweite bis zum Jahr 2118 über die erste Teilfläche. Wenig später folgte eine entsprechende Vereinbarung über den Rest des Areals und ein inzwischen fünfköpfiges Projektteam von Beos ging ans Werk.

„Ein wesentlicher Teil der Arbeit war zunächst der Aufbau des Netzwerks mit den vielen, sehr verschiedenen Fachplanern, die ein solches Projekt braucht“, berichtet Lara Kroker, Senior Projektmanagerin bei Beos. Der Rahmenplan für Frankfurt Westside stammt vom Architektur- und Stadtplanungsbüro AS+P Albert Speer +

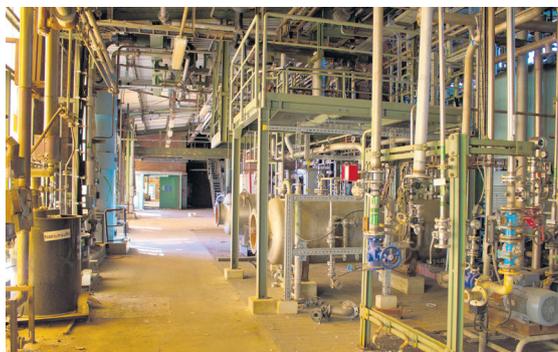
Partner. Eingebunden sind zahlreiche weitere Dienstleister, die jeweils spezielle Aspekte bearbeiten. Die genaue Zahl der Beteiligten ist kaum zu überblicken. Beim gemeinsamen Grillfest seien jedenfalls gut 50 Teilnehmer dabei gewesen, sagt Kroker.

Freilich bleibt es nicht beim Netzwerken. Inzwischen steht das Grobkonzept für Frankfurt Westside. „Wir werden von Westen nach Osten in den Strukturen und Gebäuden kleinteiliger“, nennt Kroker ein Grundprinzip. Das ist zum Teil der Umgebung geschuldet, mit der Abfahrt von der Bundesstraße 40 im Westen und dem Übergang zur Wohnbebauung im Osten. Entsprechend sollen sich die großflächigen Nutzungen für Industrie, Produktion und ähnliches

Gewerbe, die auf eine gute infrastrukturelle Anbindung für Zulieferung und Transport angewiesen sind, zu dem Straßenanschluss an die Bundesstraße hin orientieren, die eher kleinteiligen Nutzungen dagegen in den Stadtteil Griesheim übergehen. „Dort wird die heutige Abschottung des Geländes mit Mauern und Zäunen nicht so bleiben“, kündigt Kroker an. „Wir sind uns bewusst, dass Frankfurt Westside ein großes Stück Griesheim ist und wir eine Verantwortung für die

Insbesondere der östliche, der Frankfurter Innenstadt zugewandte Teil des ehemaligen Industrieparks soll seinen Charakter vom Industrie- zum Büro- und kleinteiligen Gewerbequartier wandeln.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Volker Thies



Zahlreiche chemische Anlagen auf dem Gelände harren ihres Rückbaus.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Volker Thies

Das Werksgelände soll sich zur Stadt hin öffnen

Nachbarschaft haben.“ Dazu gehört auch die von der Stadt gewünschte Reaktivierung des Radwegs am nahen Mainufer.

Korrespondierend mit der von West nach Ost immer kleinteiliger angelegten Gebäudestruktur sind vier Erschließungsachsen in Süd-Nord-Ausrichtung vorgesehen, überschrieben mit den Schlagworten Produktivität, Technologie, Innovation und Kreativität, jeweils mit den dazu passenden Ansiedlungen. Insgesamt soll eine möglichst breite Gewerbevielfalt entstehen. Produzierende Industrie- und Handwerksbetriebe, die bereits heute in den noch bewirtschafteten Abschnitten die chemische Industrie ersetzt haben, sind ebenso vorgesehen wie Forschung und Entwicklung und reine Büronutzungen. Auch die in Frankfurt seit Jahren stark expandierenden Rechenzentren werden ihren Platz finden, sollen aber nicht dominant werden.

„Auch in Zukunft soll es störenden und emittierenden Betrieben möglich sein, sich in der Frankfurt Westside anzusiedeln. Insbesondere der westliche Teil des Quartiers ist hierfür vorgesehen. Nutzungen, bei denen, wie in der Vergangenheit, umfangreich gefährliche Stoffe zum Einsatz kommen, sind hingegen nicht mehr im Fokus“, erwartet Kroker. Schon jetzt sei kein entsprechendes Unternehmen mehr auf dem Gelände aktiv. Denn dieses hat in den zurückliegenden Jahrzehnten einen Wandel weg von seiner klassischen Nutzung und hin zu zahlreichen kleineren Gewerbebetrieben und auch ausgedehnten Brachflächen erlebt. Eine Rückkehr der chemischen Industrie mit gefährlichen Stoffen ist auch schon deshalb unwahrscheinlich, weil die Stadt Frankfurt Pläne für einen Schulstandort im Nachbarstadtteil Nied entwickelt, zu dem Chemiefabriken einen Sicherheitsabstand einhalten müssten.

Nicht nur durch die Nutzungsmischung soll sich Frankfurt Westside vom alten Industriepark unterscheiden. Es soll im Gegensatz zu dem heutigen Zustand mit weitgehend versiegelten Flächen und weit gespannten technischen Anlagen auch ein Gewerbepark mit hoher Aufenthaltsqualität werden. Begrünung, eine Öffnung zum nahen Ufer des Mains hin und ein Erhalt von Teilen der markanten Rohrleitungen und nicht mehr genutzten Anlagen sollen dem Freigelände einen eigenen Charme verleihen. „Aber auch einige der historischen Werksgebäude sollen erhalten bleiben und neu genutzt werden, nach derzeitigem Stand rund zehn Objekte“, sagt Maxi Braun, Projektmanagerin im Beos-Team. Gastronomie, Sportanlagen, Coworkingspaces und Veranstaltungsflächen sind geplant, und das zwar schwerpunktmäßig, aber nicht ausschließlich in der auf Büros ausgerichteten Zone.

Das gesamte Gebiet ist nach dem Standard DGNB Platin vorzertifiziert. » Seite 77

Swiss Life plant Milliardenprojekt ...

» Fortsetzung von Seite 76

Das bildet u.a. den besonderen Stellenwert für den Fahrradverkehr auf dem Gelände ab, den Verzicht auf konventionelle Heizenergie und das Freiflächenkonzept. Alle Verbräuche im Quartier sollen flächendeckend überwacht werden.

Die Pläne sind in den vergangenen knapp drei Jahren also schon recht konkret geworden. Momentan steht für die Fachplaner die Erschließung mit Verkehrswegen und Medienleitungen im Fokus. Parallel tut sich aber handfest etwas auf dem Gelände. Einige der früheren Gebäude wurden zwar schon in der Clariantzeit niedergelegt, und jetzt werden vor allem technische Anlagen aus- und zurückgebaut, bevor der Gebäudeabriss beginnen kann. „Bis Ende 2024 dürfte der Großteil der Abrissarbeiten erledigt sein“, erwartet Kroker.

Auch auf politischer Ebene gibt es noch viel zu tun. „Wir rechnen damit, dass noch 2022 ein Grundsatzbeschluss der Frankfurter Stadtverordnetenversammlung erfolgt, der uns die Sicherheit gibt, dass wir den städtebaulichen Rahmenplan umsetzen dürfen“, sagt Kroker. Dann könnten bereits erste Teilprojekte auf der rechtlichen Grundlage der Einfügung in die umgebende Bebauung angegangen werden. Detaillierte Bebauungspläne sollen sich anschließen. Die Kommunalpolitik hegt große Hoffnungen angesichts der Knappheit an Gewerbeflächen im Stadtgebiet, die durch die starke Expansion der Rechenzentren verschärft wird. Frankfurt Westside sei die „auf absehbare Zeit größte und am schnellsten aktivierbare Fläche für Industrie in Frankfurt“, betont Wirtschaftsdezernentin Stephanie Wüst (FDP). Insgesamt schätzt sie den derzeitigen Bedarf an Industrieflächen auf 90 ha bis 140 ha.

Bei der Neubebauung sollen Eingriffe in den Boden möglichst minimal bleiben. Allerdings sind Altlasten umfangreich dokumentiert und für eventuell auftretende unerwartete Probleme gibt es Regelungen zwischen den Parteien des Erbbaurechts-

vertrags. Für die Umsetzung der Neubauten ist Kroker zufolge ein breiter Spielraum vorhanden. Sowohl Beos bzw. Swiss Life AM als Investor und Vermieter als auch Selbstnutzerprojekte im Rahmen dessen, was das Erbbaurecht ermöglicht, sind denkbar. Derzeit seien noch alle Optionen offen. Kroker lobt die sehr agilen Planungsprozesse mit allen Partnern, darunter die Stadt Frankfurt und die Erbbaurechtsgeberin. „Bis aus unserer Vision Wirklichkeit wird und das Gebiet entwickelt ist, werden noch ca. 15 Jahre vergehen“, sagt die Projektmanagerin.

Die Vermarktung auf Projektebene soll in wenigen Tagen auf der Branchenmesse Expo Real in München anlaufen. Wenn, voraussichtlich Ende 2022, der Rahmenplan politisch abgesegnet ist, wird die Suche nach Ankermietern beginnen.

Neben der großen Fläche stellt auch die Zeitspanne von rund einem Jahrhundert, die aus dem Erbbaurechtsvertrag hervorgeht, besondere Herausforderungen an die Projektbeteiligten. Beos sei zwar bei allen seinen Projekten darin geübt, die Zweit- und Drittverwendung mitzudenken und Vorhandenes zu nutzen. „Bei diesem ungewöhnlich langen Planungshorizont müssen wir aber natürlich darüber hinausdenken. Das ist sicherlich eine Herausforderung, die nicht tagtäglich auf unseren Schreibtischen liegt“, räumt Kroker ein.

Wichtig sei es, das Wissen über nachhaltige Baustoffe und Entwicklungsverfahren zu nutzen, das heute zur Verfügung steht, um möglichst viele Lebenszyklen der Immobilien abzubilden. Im engen Austausch mit Experten werde versucht, nicht nur für die kommenden 30 oder 50 Jahre zu entwickeln, sondern auch die Zeit danach in die Planungen zu integrieren.

Volker Thies



Einblicke in den heutigen Stand auf dem historischen Industrieareal bietet Ihnen eine Bilderstrecke unter [iz.de/galerien](https://www.iz.de/galerien).

