



Opfer der Finanzkrise: Die Pläne für das Doppelhochhaus der Frankfurter Sparkasse an der Neuen Mainzer Straße (links neben dem Main-Tower) liegen auf Eis. Simulation KSP

Planungsleichen und Höhenflüge

Hochhäuser prägen seit Jahrzehnten das Bild und die Identität der Stadt. Aber längst nicht alle Pläne werden auch tatsächlich realisiert. Ein Blick in die Schubladen der Architekten und Stadtplaner. Von Rainer Schulze

Ein Meter für jeden Tag des Jahres, das hätte tatsächlich einen gewissen Reiz. Der 365 Meter hohe „Millennium Tower“, der nach den Vorgaben der Stadtverwaltung im Europaviertel gebaut werden darf, sollte zu einem „weiteren Wahrzeichen der Stadt“ werden, heißt es im Bebauungsplan. Klingt gut, ist aber schon viele Jahre her – und auf absehbare Zeit gibt es für den riesigen Turm in unmittelbarer Nähe zum Messegelände nicht den geringsten Bedarf. Und weil derart hohe Bürohochhäuser ohnehin kaum zu vermieten sind, wird der schöne „Millennium Tower“ höchstwahrscheinlich niemals gebaut.

Großprojekte wie der markante Tower zwischen Friedrich-Ebert-Anlage und Mainzer Landstraße haben ein grundsätzliches Finanzierungsproblem: Sie sind auf eine hohe Vorvermietungsquote angewiesen. Aber für einen 365 Meter hohen Turm mit mehr als 150 000 Quadratmetern Bürofläche ist es enorm schwer, tatsächlich einen Ankermieter zu finden, der vierzig Prozent der Fläche mietet. Bei kleineren Gebäuden ist das schon deutlich leichter. Erschwerend kommt hinzu, dass der Frankfurter Büromarkt von Umzügen innerhalb der Stadt geprägt ist. Die wenigsten Mietverträge kommen durch Zuzüge von jenseits der Stadtgrenzen und Neugründungen zustande. Einen Mieter für den „Millennium Tower“ zu finden wäre auch deshalb alles andere als leicht.

Der große Höhenrausch ist in Frankfurt ohnehin längst vorüber. Rekorde werden inzwischen anderswo aufgestellt. Dreimal müsste man den höchsten Turm der Stadt und auch des ganzen Landes, den Commerzbank-Tower, aufeinander stapeln, damit er den höchsten der Welt, den Burj Khalifa in Dubai, knapp übertrage. Noch aus hundert Kilometer Entfernung ist dessen Spitze zu erkennen, wenn der Wüstenhimmel am Persischen Golf klar ist. Sagenhafte 828 Meter ragt er in die Höhe. Auch der Frankfurter „Millennium Tower“ würde die Skyline dominieren, wie eine Fotomontage aus der Planungszeit zeigt, aber ob das städtebaulich wirklich sinnvoll wäre, bleibt dahingestellt. Wobei natürlich auch lauter 60-Meter-Türme ziemlich langweilig wären. Damit sich Hochhäuser in der Stadtsilhouette bemerkbar machen und aus der Ferne sichtbar sind, müssen sie eine gewisse Höhe erreichen. Die meisten Frankfurter Türme sind deshalb um die 180 Meter hoch.

Der „Millennium Tower“ ist nicht die einzige Planungsleiche in den Schubladen der Architekten und Stadtplaner. Das prominenteste, nie gebaute Frankfurter Hochhaus ist der „Campanile“, der südlich des Hauptbahnhofs stehen sollte. Das über viele Jahre hinweg verfolgte Projekt scheiterte schließlich an einer resoluten Mieterin in der Nachbarschaft: Hannelore Kraus verhinderte fast im Alleingang gegen die Macht der Immobilienwirtschaft den Bau des Wolkenkratzers. Als Nachbarin hätte sie dem fast 300 Meter hohen Hotel- und Büroturm zustimmen müssen. Doch sie fürchtete soziale Verwerfungen in der Gegend, Fallwinde und Verschattung. Selbst ein Angebot in Höhe von acht Millionen Mark konnte sie nicht umstimmen. Die Geschichte des Projekts ist seither untrennbar mit ihrem Namen verbunden. Und für die Bauherren wurde der „Campanile“ vom Traum zum Trauma.

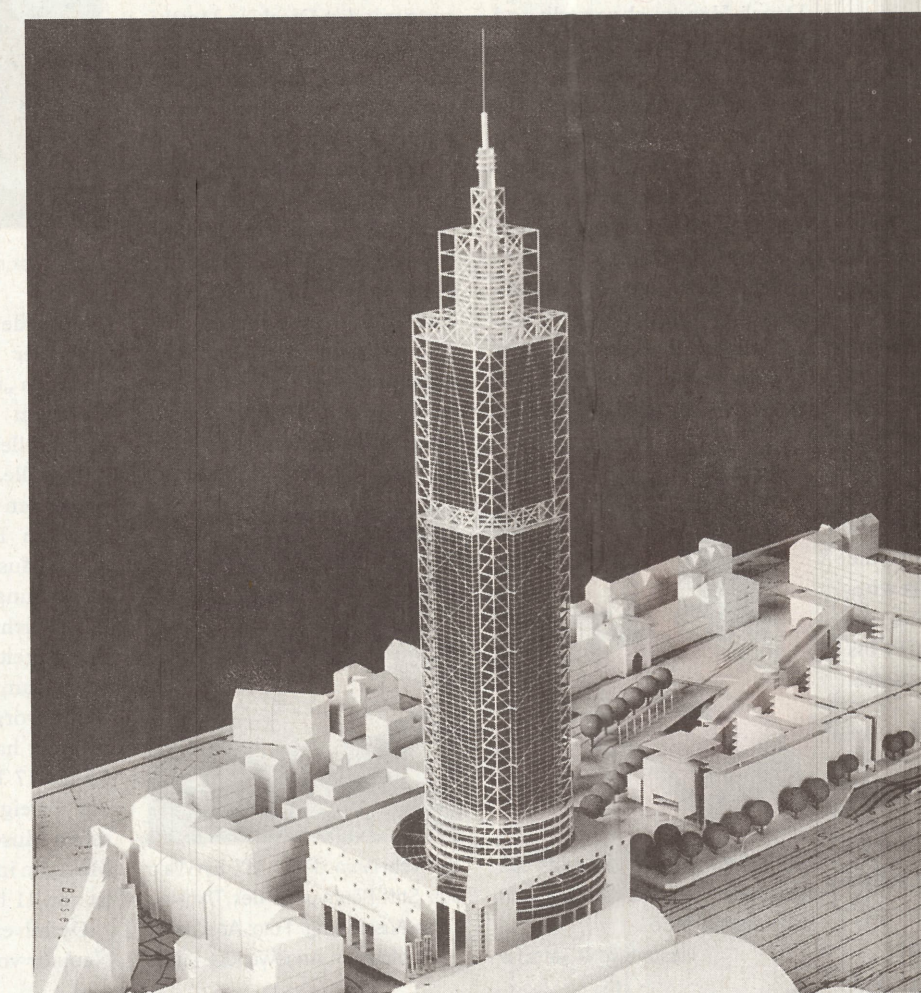
Inzwischen wird auf dem Grundstück südlich des Hauptbahnhofs ein Busbahnhof gebaut. Das Nachfolgeprojekt des „Campanile“ – ein Hochhaus, das anstelle eines provisorischen Parkhauses neben dem Busbahnhof gebaut werden kann – hat mit dem ursprünglichen Großprojekt nichts mehr zu tun. Es stünde an anderer Stelle und wäre mit 200 Metern auch viel niedriger und so weit von den umliegenden Wohnhäusern entfernt, dass die Nachbarin nicht zustimmen müsste. Der Grundstückseigentümer CA Immo will das Projekt frühestens in einigen Jahren angehen. Einen konkreten Termin gibt es nicht.

Auf der anderen Seite des Hauptbahnhofs gibt es weitere unbebaute Hochhausgrundstücke. Auch von dem möglichen 175-Meter-Turm der DZ-Bank am Platz der Republik hat man lange nichts gehört. Gleiches gilt für das Areal der Matthäuskirche schräg gegenüber: Dort könnte an Stelle des Gotteshauses ein 130 Meter hoher Büroturm gebaut werden. Das prominentere Hochhaus-Grundstück aber ist das des alten Polizeipräsidiums. Die Behörde ist zwar schon vor 15 Jahren umgezogen. Die Fläche an der Friedrich-Ebert-Anlage ist aber immer noch nicht bebaut, weil ein planungsrechtlich abgesichertes Hochhaus bisher an den unrealistischen Preisvorstellungen der Regierung des Landes gescheitert ist, dem das Areal gehört. Um eine echte Planungsleiche handelt es sich aber trotzdem nicht. Denn das Land hat das Areal in diesem Jahr neu ausgeschrieben, und es gibt mehrere



Mammutprojekt ohne Zukunft: Der „Millennium Tower“ zwischen Friedrich-Ebert-Anlage und Mainzer Landstraße hätte die Frankfurter Skyline ohne Frage dominiert. Nach den Ende der neunziger Jahre vorgestellten Plänen hätte er 365 Meter hoch sein und mehr als 150 000 Quadratmeter Bürofläche haben sollen.

Simulation AS & Partner



Von einer Nachbarin verhindert: Der „Campanile“ südlich des Hauptbahnhofs sollte fast 300 Meter hoch werden und Platz für ein Hotel und Büros bieten. Foto Büro JKS

ernsthafte Interessenten. Die Stadt hat angeboten, die laut Bebauungsplan in einem Turm gebündelte Baumasse anders zu verteilen, um mehrere niedrigere Türme realisieren zu können. Auch eine Verschiebung der Nutzung von einem reinen Büroturm zu einem Mix aus Wohnen, Hotel, Büros, Geschäften und Restaurants gilt inzwischen als wahrscheinlich. Zumindest scheintot wirkt auch der Plan der Frankfurter Sparkasse, an der Neuen Mainzer Straße im Bankenviertel zwei Bürotürme zu bauen. Dabei waren die Pläne zumindest für einen der beiden Standorte schon einmal sehr weit gediehen. Noch im Jahr 2000 wurde ein Wettbewerb für ein Doppelhochhaus von Frankfurter Sparkasse und Württembergischer Hypothekbank an der Neuen Mainzer Straße ausgeschrieben, dessen Planung in der Folge fast bis zur Baureife

vorangetrieben wurde. Das Frankfurter Büro KSP gewann den Wettbewerb mit einem schicken Glaskurm, doch dann kamen die Terroranschläge vom 11. September und die Finanzkrise. Seither liegt das Projekt auf Eis. Bei den Plänen gebe es nichts Neues, sagt eine Sprecherin der Frankfurter Sparkasse. Aber, wer weiß: Totgesagte leben manchmal länger. Eine Umwidmung zu Wohnhochhäusern böte sich auch an dieser Stelle an, denn die Grundstücke liegen direkt an der Wallanlage, dem „Central Park“ von Frankfurt.

Andere potentielle Hochhausstandorte in Frankfurt haben sich bei näherer Untersuchung als nicht geeignet erwiesen. Ein Grundstück an der Mainzer Landstraße wurde zum Beispiel wieder aus dem Plan gestrichen, weil das dahinterliegende Wohnviertel im Westend zu stark verschattet worden wäre. Inzwischen wurde



Noch nicht tot: Die Pläne für das Areal des alten Polizeipräsidiums sind bisher an den Preisvorstellungen des Eigentümers gescheitert. Simulation Jo Franke Architekten

an der Stelle das niedrige Bürogebäude „Vista“ errichtet und gerade fertiggestellt. Aus ähnlichen Gründen nicht länger aktuell ist der Bau eines 60 Meter hohen Wohnhochhauses auf dem Allianz-Grundstück am Opernplatz. Wie auch immer man den Turm positionieren würde: Alle Varianten führten zu einer Verschattung des Opernplatzes, und deshalb denkt die Allianz nun an eine niedrigere Bebauung.

Noch ist in Frankfurt Platz für weitere 13 Hochhäuser. Ein Grund für die abwartende Haltung der Investoren sind aber auch städtische Planungsfehler. Im Hochhausrahmenplan von 1998 hat die Stadt mit der Ausweisung der Hochhausstandorte auch gleich Baurecht geschaffen. Im Nachhinein hat sich dieses Entgegenkommen gegenüber den Investoren als Fehler erwiesen. Die Hoffnung, dass die Investo-

ren unter diesen Voraussetzungen umgehend zur Tat schreiten, hat sich nicht bewährt. Im Gegenteil: Einige Grundstücke liegen wie das des alten Polizeipräsidiums seit Jahren brach, weil die Eigentümer – in diesem Fall das Land Hessen – aufgrund der hohen zulässigen Ausnutzung auf einen Investor warten, der den entsprechenden Preis zahlt, anstatt sich mit einer niedrigeren Bebauung und einem entsprechend niedrigeren Erlös zufriedenzugeben. Schon bei der Fortschreibung des Hochhausrahmenplans im Jahr 2008 entschied sich die Stadt deshalb, nur optionale Standorte auszuweisen, ohne verbindlich Baurecht zu schaffen. Dabei wurden stark verdichtete Cluster gebildet: das Bankenviertel und das Messeviertel. Die meisten Planungsleichen wird aber auch das nicht mehr zum Leben erwecken.