



20 HESSEN/RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

IMMOBILIEN ZEITUNG 2.12.2021, Ausgabe 48/2021

Vermietung und Bohrpfähle: Main Yard kommt voran

Modern, urban, hip: So stellt sich die Ort Group das Quartier Main Yard vor. Quelle: Ort Group

Frankfurt. Die Genehmigungen für den Tiefbau sind da, die ersten gut 20 Bohrpfähle stecken in der Erde, ein Betreiber für das Hotel hat sich inzwischen auch gefunden und für die Serviced Apartments sind noch zwei Bewerber im Rennen: Mit der Quartiersentwicklung Main Yard in der östlichen Innenstadt geht es voran. 2025 soll das gesamte, organisch wirkende Quartier fertig sein.



Der Hotel-Part in der Frankfurter Quartiersentwicklung Main Yard wird von der Ruby-Gruppe betrieben. Das Designhotel mit 284 Zimmern soll im Frühjahr 2025 entlang der Langen Straße eröffnen. Projektentwickler ist die wie Ruby aus München stammende Ort Group. Das Unternehmen hat in der Zeit seit Anfang 2021 auf rund 9.000 m² eine weitgehend heruntergekommene Gewerbe- und Wohnbebauung am Übergang zwischen Innenstadt und Ostend niedergelegt, die teilweise zum Rodachtviertel gehörte. Seit Anfang November laufen nun die Erdarbeiten für ein Quartier, das einmal hip und urban werden soll.

Insgesamt 23 Häuser hat die Ort Group in den vergangenen Jahren zusammengekauft. Der Löwenanteil des Geländes stammte vom Frankfurter Unternehmer Hersch Beker. Zu den letzten Erwerbungen zählte 2019 das Haus Lange Straße 55, an dessen Stelle nun der nördliche Flügel des Hotelbaus treten soll. „Das Hotel wurde also noch ein bisschen größer, während wir schon mit Ruby gesprochen haben“, sagt der geschäftsführende Gesellschafter René Reif.

Reif legt großen Wert auf die Feststellung, dass die Projektentwicklung bislang sehr

harmonisch mit Nachbarschaft und Stadtbevölkerung verlaufen sei. Das betreffe sowohl die Suche nach neuem Wohnraum für die teils jahrzehntelangen Bewohner der Bestandsbauten wie auch die Auswirkungen der Abrissarbeiten auf die Anwohner. Mit umfangreichen Social-Media-Aktivitäten, Kunstaktionen und Pop-up-Nutzungen bringt sich das Projekt ins Stadtgespräch. „Unser Ziel ist es, dass jeder in der Stadt weiß, wofür Main Yard steht, und jeder sagt: Da will ich hin“, sagt Reif. Entsprechend werden auch die Fassaden so gestaltet, dass der Eindruck eines organisch, nach und nach gewachsenen Quartiers entsteht.

In dieses Gesamtkonzept soll sich das Ruby-Hotel einfügen. „Weiche Geschichte wir mit dem Haus genau erzählen und wie es heißen soll, das steht noch nicht fest“, sagt Ruby-CEO Michael Patrick Struck. Diese Details würden nun von seinem Team erarbeitet. In jedem Fall solle ein lokaler Bezug zu Frankfurt im Haus präsent sein. Fest steht, dass das siebengeschossige Hotelgebäude über eine Dachterrasse verfügen wird. Die Zimmer werden, wie bei den anderen Häusern der Designhotelmarke Ruby, wohl eher kleiner ausfallen. „Auch wenn wir in dieser Hinsicht die formalen Kriterien für

ein Luxushotel nicht erfüllen, werden wir unseren Gästen bei Service und Ausstattung auf jeden Fall ein Luxusniveau bieten“, verspricht Struck. Auch Gäste mit längerer Aufenthaltsdauer seien willkommen.

Für Ruby wird es nach dem Ruby Louise, Neue Rothofstraße 3, das zweite Haus in Frankfurt. Das Hotelgebäude will Ort, ebenso wie die 300 Wohneinheiten, 150 Serviced Apartments und die vor allem für Gastronomie gedachten Retailflächen in den Erdgeschossen, im eigenen Bestand halten. „Mit dem Hotel schließen wir eine Lücke zwischen dem Frankfurter Osten und der Innenstadt“, sagt Reif. Ruby habe das Rennen unter mehreren starken Bewerbern gemacht, darunter auch ein Unternehmen mit Frankfurter Wurzeln. Für die Serviced Apartments auf der anderen Seite des Quartiers seien die Verhandlungen weit fortgeschritten und spitzten sich auf zwei potenzielle Betreiber zu.

Die insgesamt 40.000 m² Bruttogrundfläche im Quartier verteilen sich auf 17.900 m² für das Wohnen, 9.000 m² für das Hotel, 5.500 m² für die Serviced Apartments und 5.000 m² für Gewerbe und Gastronomie.

Einzelhandel und Dienstleistung sollen im Wesentlichen zur Erfüllung der Bedürfnisse der Quartiersbewohner gedacht sein. In diesem Rahmen ist auch ein Nahversorger denkbar, der allerdings eine entsprechende Qualität haben müsse.

175 Autostellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage sind geplant. Die zentrale, rund 140 m lange Gasse durch das Quartier soll indes begrünt werden und vor allem Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben. Da das Quartier im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans entsteht, ist die Ort Group nicht an die Bestimmungen des Frankfurter Baulandbeschlusses gebunden, der Quoten für Sozialwohnungen und bestimmte andere Nutzungsformen vorgibt. 15 Wohneinheiten werden allerdings preisgedämpft im Rahmen des städtischen Mittelstandsprogramms angeboten. Insgesamt bilden Zweizimmerwohnungen den Schwerpunkt des Quartiers und weniger die großen Einheiten für Familien.

Reif sieht auch die Bauarbeiten auf einem guten Weg zur geplanten Fertigstellung im Jahr 2025. So funktioniere die Kommunika-

tion mit dem Denkmalschutz gut. Über den Erhalt des denkmalgeschützten Hauses Allerheiligenstraße 20 aus dem Jahr 1860 sei man sich ebenso einig geworden wie bei den Gewölbekellern auf dem Gelände, die letztlich wegen ihres schlechten Zustands abgerissen werden durften.

Auf die beginnenden Erdarbeiten werden die Archäologen einen wachsamen Blick haben. „In der Tiefe, in die wir gehen, werden wir es mit dem 17. und 18. Jahrhundert zu tun bekommen“, sagt Reif. Auf dem Gelände befanden sich einst Befestigungen der alten Reichsstadt und Teile des Judenviertels. Der reichen Historie will Ort mit einer dreibändigen Publikation gerecht werden, die die Geschichte des Arealen von den Anfängen bis zur Fertigstellung des Main Yards darstellen und für die Zeit seit dem Zweiten Weltkrieg zahlreiche Zeitzeugeninterviews enthalten wird. Ein Vorwort will die einstige Frankfurter Oberbürgermeisterin Petra Roth schreiben.

Es soll nicht die letzte Entwicklung der Ort Group in Rhein-Main gewesen sein. Das Unternehmen aus Bayern ist inzwischen mit einer festen Niederlassung in Frankfurt vertreten und verhandelt über weitere mögliche Projekte in der Region. **Volker Thies**

Stadt kauft Center

Andernach. Die rheinland-pfälzische Stadt erwirbt die Stadthausgalerie. Die Kommune will das kleine und bislang wenig erfolgreiche Shoppingcenter selbst betreiben.

Die Andernacher Stadthausgalerie verfügt über eine Gesamtmietafläche von rund 5.500 m² und steht etwa zur Hälfte leer. Das hat die Stadt aber nicht vom Kauf abgehalten. Anders als in anderen Fällen, in denen Kommunen notleidende Shoppingcenter erwerben, ist kein Abriss zur Nachnutzung der Fläche und auch keine komplette Umnutzung zur Verwaltungs- oder Sozialimmobilie geplant. Vielmehr will die Stadt das Objekt weiter als Einkaufszentrum betreiben. „Ein Fokus liegt darauf, den bestehenden Leerstand so zu füllen, dass das Handelsobjekt einen guten Beitrag zur Steigerung der innerstädtischen Wertschöpfung bringen kann“, sagt Christian Heller, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderungs- und Touristengesellschaft Andernach.net.

Allerdings sind die Stadt und kommunale Gesellschaften bereits die größten Mieter des Objekts. Die Finanzierung werde durch die Mieteinnahmen sichergestellt, heißt es aus dem Rathaus. Verkäufer Magna Asset Management gelang es in den vergangenen Jahren nicht, Mieter zu halten und den Leerstand zu verringern. Die Stadtverwaltung will dies besser machen, indem sie nicht auf Filialisten, sondern auf Firmen aus der Region setzt.

Die Stadthausgalerie, Hochstraße 80, war 2009 von Iandus fertiggestellt worden. Dabei handelte es sich um den Umbau eines ehemaligen Horten-Kaufhauses, direkt angrenzend an das Rathaus. **Volker Thies**

Mehr Überschuss durch Neubau

Frankfurt. Das städtische Wohnungsbaunternehmen ABG Holding ist erfolgreich durch das erste Corona-Jahr gekommen. Die positive Geschäftsentwicklung beruht vor allem darauf, dass rund 650 Neubauten fertig wurden und Mieteinnahmen generierten.

ABG Frankfurt, der kommunale Wohnungsbaukonzern von Hessens größter Stadt, hat im Jahr 2020 einen Überschuss von 73,8 Mio. Euro erwirtschaftet, bei einer Gesamtleistung von 518,4 Mio. Euro. Der Überschuss liegt damit etwas über der Prognose und genau 5,1 Mio. Euro über dem des Vorjahres. „Wir hatten erhebliche Umsatzrückgänge insbesondere im Bereich Parking und bei der Vermietung der Veranstaltungsräume in den Saalbauten zu verzeichnen, diese konnten aber durch Erträge aus Erstvermietungen von Neubauten und gesun-

kene Aufwendungen kompensiert werden“, begründet Frank Junker, Vorsitzender der ABG-Geschäftsführung, die positive Entwicklung trotz der Corona-Pandemie. Die Eigenkapitalquote blieb unverändert bei 39,3%. Die Eigenkapitalrentabilität steigt gegenüber 2019 um zehn Basispunkte auf 6,6%.

Im Geschäftsjahr 2020 stellte ABG Frankfurt 649 Wohnungen fertig, davon rund 40% gefördert. Das größte Einzelprojekt waren 227 Wohnungen in sieben Baukörpern in der Herriotstraße im Stadtteil Niederrad. Im Zeitraum von 2021 bis 2026 will das Unterneh-

men weitere 4.900 Wohnungen fertigstellen und dafür rund 2 Mrd. Euro investieren. Der Bestand beträgt derzeit rund 54.000 Wohn- und 1.000 Gewerbeeinheiten.

Die größte aktuelle Baustelle ist der städtische Anteil an der Neuentwicklung des Güterplatzes im Gallusviertel. Dort lässt ABG Frankfurt neben den Projekten Eden und The Spin von privaten Entwicklern eine sechsgeschossige Blockrandbebauung mit 256 Wohneinheiten errichten. Im Frühjahr 2022 sollen dort die ersten Wohnungen bezugsfertig werden.

Ende 2021 möchte das Unternehmen die Erschließungsarbeiten und dann 2022 den Bau der Quartiersentwicklung Hilgenfeld mit 54 Mehrfamilienhäusern und etwa 850 Wohnungen im Norden des Stadtgebiets starten. Es soll der erste klimaneutrale Stadtteil werden. Noch im Bebauungsplanverfahren ist das Gelände des Lurghauses im Mertonviertel. ABG Frankfurt hatte die ausgedehnte Büroimmobilie auf einem 8,5 ha großen Gelände gemeinsam mit GSP Städtebau erworben. Rund 1.000 Wohnungen sollen dort möglich werden. **Volker Thies**



Zu Füßen der Hochhäuser Eden und The Spin bebaut ABG derzeit den Blockrand am Güterplatz im Stadtteil Gallus.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Volker Thies

Cyrus One erschließt neue Lage

Hanau. Cyrus One hat sich das Areal für sein fünftes Rechenzentrum in der Region Rhein-Main gesichert. Der US-amerikanische Reit hat dazu ein Grundstück in Hanau, östlich von Frankfurt, erworben. Dort sind 90 MW Anschlussleistung bzw. 63 MW IT-Leistung vorgesehen. Die IT-Leistung soll sich hälftig auf zwei dreigeschossige Baukörper mit zusammen 18.000 m² Gebäudefläche verteilen. Das Projekt unter der Bezeichnung Frankfurt V wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2023 in den Bau gehen. Im dritten Quartal 2024 soll ein erster Abschnitt mit rund 9 MW IT-Leistung den Betrieb aufnehmen. Cyrus One zielt mit dem Objekt auf den Markt der Hyperscaler, also auf die Gruppe der weltweit dominierenden Internetkonzerne. Unter anderem ein geschlossenes Wasserkühlsystem soll die Auswirkungen des Betriebs auf die Umwelt minimieren. Mit Hanau erschließt das Unternehmen einen neuen Standort. Die bisherigen Rechenzentren von Cyrus One sind in Frankfurt-Sossenheim angesiedelt. Die Entwickler von Datacentern gehen insgesamt zunehmend in das Umland, vor allem wegen der ausgereizten Stromkapazitäten in vielen Teilen des Frankfurter Stadtgebiets. **Volker Thies**

Kodi eröffnet zweimal in Hessen

Viernheim. Der Non-Food-Discounter Kodi hat eine Niederlassung mit 480 m² Verkaufsfläche im Rhein-Neckar-Zentrum, Robert-Schumann-Straße 1, in Viernheim, Landkreis Bergstraße, eröffnet. Für Anfang Dezember ist außerdem eine Eröffnung in Offenbach unter der Adresse Bieberer Straße 1-7 vorgesehen. Dort sollen 320 m² Verkaufsfläche bewirtschaftet werden. Beides ist Teil der Expansionsstrategie von Kodi. Diese zielt vor allem auf das Rhein-Main-Gebiet und Niedersachsen. **Volker Thies**