IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung
Ausgabe Nr. 48/2021 vom 02. Dezember 2021
www.iz.de / **460-OL#**

Vermietung und Bohrpfähle: Main Yard kommt voran

von Volker Thies

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 Rotlichtviertel 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. „Welche 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.

Archäologen achten genau auf die Erdarbeiten

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