



Westerbach-Höfe: Zwischen den acht Wohnhäusern soll Zierobst gepflanzt werden.

Simulation Haber Turri Architekten

Last Exit Rödelheim

Kaum ein Viertel wächst derzeit so stark wie die Heimat von Moses P. Viele Bauprojekte nehmen Gestalt an. Das hat sich herumgesprochen.

In welchem anderen Stadtviertel gibt es schon zwei Freibäder? Genau genommen liegt das eine zwar in Hausen, aber doch so dicht hinter der Stadtteilgrenze, dass ein Rödelheimer nur die Ludwig-Landmann-Straße überqueren muss, um dort ins Wasser zu springen. Aber der bodenständige Stadtteil westlich von Bockenheim hat noch mehr zu bieten als die Nähe zum Freibad Hausen und das Brentanobad mit der größten Liegewiese der Stadt.

Das Petrihaus, die beschauliche Nidda-Insel und die Apfelweinkelerei Possmann gehören zu den Attraktionen des Stadtteils, der mit der Hip-Hop-Band von Moses Pelham „Rödelheim-Hartreim-Projekt“ in den Neunzigern sogar Eingang in die deutsche Popkultur fand. Rödelheim ist so etwas wie der Geheimtipp unter den Stadtteilen – innenstadtnah, aber bezahlbar.

Das scheint sich herumzusprechen. Im vergangenen Jahr hat die Bevölkerung um 603 Einwohner zugenommen. Unter den am stärksten wachsenden Frankfurter Stadtteilen liegt Rödelheim damit auf dem sechsten Platz – hinter dem Gallus, Riedberg, Sachsenhausen, Bockenheim und Höchst.

Vor allem aber verfügt Rödelheim noch über zahlreiche Gewerbeflächen. Das ist für Projektentwickler besonders interessant, denn diese Flächen bieten die Chance zur Konversion. Auf alten Gewerbebrachen entstehen neue Wohnhäuser. Gleich mehrere Umbauprojekte sind derzeit in der Realisierung. Nicht nur am Rödelheimer Bahnhof, wo 60 Wohnungen entstehen. Mit zwei weiteren neuen Projekten ist jetzt begonnen worden: mit den Westerbach-Höfen und dem „Alex 65“. Insgesamt entstehen dort knapp 180 Eigentumswohnungen.

An der Alexanderstraße liegen die alten Torpedo-Werke. Bis das Werk 1966 geschlossen wurde, fertigten die Brüder Weil dort Fahrräder, Schreibmaschinen und später auch Motorräder, mitten im Stadtteil. Für die Werbeagentur Leo Burnett, den letzten Mieter, wurde das Gebäude noch einmal umgebaut und sa-



Alex 65: Die alten Torpedo-Werke werden zu Wohnungen umgebaut.

Simulation Heba

nert. Doch seit 2011 steht es leer. Jetzt hat die Vierte Heba Immobilien GmbH des Architekten Carsten Kulbe aus Schlüchtern das Gelände erworben. Nach seinem Entwurf will er die alte Fabrik umbauen. Im „Alex 65“ entstehen 84 Eigentumswohnungen. Außerdem sollen ein Bistro mit Weinhandlung und eine Bauakademie einziehen. Kulbe engagiert sich im Bund Deutscher Baumeister und will einige Räume für Seminare nutzen.

Von außen will Kulbe den industriellen Charme des mehrfach umgebauten und nicht unter Denkmalschutz stehenden Altbaus erhalten. Das Gebäude bekommt teils eine Klinkerfassade. Auch das in den neunziger Jahren ergänzte Atrium will Kulbe als Lichthof erhalten. Innen sollen loftartige Wohnungen entstehen, zu für Frankfurter Verhältnisse noch erschwinglichen Preisen. Der Quadratmeter kostet zwischen 3650 und 5200 Euro. Kulbe will nicht an institutionelle Investoren, sondern an Einzelnutzer verkaufen. Unter den Interessenten seien viele junge Familien, berichtet er. Die Bauarbeiten haben begonnen, Ende 2017 soll der Umbau fertig sein. Kulbe rechnet damit, dass die Hälfte der Wohnungen bis Weihnachten verkauft ist.

Auf der anderen Seite der S-Bahn-Gleise baut das Unternehmen Communis aus Eschborn auf dem ehemaligen Gelände

der Firma Poly-Clip gleich acht Wohnhäuser. In den Westerbach-Höfen entstehen nach Plänen des Architekturbüros Haber Turri bis Ende des nächsten Jahres 95 Eigentumswohnungen und eine Kindertagesstätte. Der Durchschnittspreis beträgt 3600 Euro pro Quadratmeter und liegt damit fast 1000 Euro unter dem Frankfurter Mittelwert für Neubau-Wohnungen. Zwischen den Gebäuden sollen drei Höfe mit Zierobst angelegt werden. Vor einer Woche wurde der Grundstein gelegt. Die alten Produktionsgebäude wurden schon im Herbst abgerissen. Die ersten Wohnhäuser sind mittlerweile im Bau und im dritten Stockwerk angelangt.

Planungsdezernent Olaf Cunitz (Die Grünen) hatte sein Amt mit dem Versprechen angetreten, die Attraktivität der Stadtteile außerhalb der Innenstadt zu erhöhen. Der Dezernent hebt die hohe Lebensqualität in Rödelheim und die Nähe zur Nidda hervor. Er erinnert auch an das starke Bevölkerungswachstum. Allein 2015 sei Frankfurt um 16 000 Einwohner gewachsen. Cunitz ist deshalb froh, dass sich Mittelständler im Wohnungsbau engagieren. „Wenn nicht eine Vielzahl solcher Projekte entsteht, geht die soziale Schere weiter auseinander“, sagt er. Durch Konversionsprojekte entstehe zusätzlicher Wohnraum, niemand werde verdrängt. „Wer hierher zieht, macht eigentlich alles richtig.“ *rsch.*