

Leben im Präsidentenzimmer

Ein Umbau: zu teuer.
Kaufen: will niemand.
In vielen Städten stehen
alte Bürohäuser leer,
auch in Offenbach.
Eines wurde dort zum
Ort eines Experiments.

VON MONA JAEGER

OFFENBACH. Wolfgang Schmitz hat Chaos erwartet. Und er hat Chaos gesehen. Tische und Stühle, die auf dem Flur herumstanden, beladen mit Aktenordnern, blauen Säcken und Kochtöpfen. Dazwischen wuselten junge Männer und Frauen umher, denen das alles nicht viel auszumachen schien. Wolfgang Schmitz musste tief durchatmen, als er vor gut einem Jahr über die Flure des IHK-Gebäudes in Offenbach ging.

Schmitz hat die Statur, den Händedruck und den Stolz eines Immobilienhändlers. Und bis vor kurzem sagte er noch Sätze, die typisch klangen für einen Mann aus seiner Branche, der voller Sorge für sein Objekt ist und weniger für die Menschen darin: „Studenten als Mieter? Die bringen doch noch nicht einmal den Müll raus.“ Heute sagt Schmitz: „Diese Leute sind klasse. Ich habe viel von ihnen gelernt.“ Die Studenten sagen: „Wir haben uns besser kennengelernt, das hat Spaß gemacht.“ Fast wirkt es, als habe ein Gebäude, Platz der Republik 3, Offenbacher Innenstadt, alle, die mit ihm zu tun hatten, ein bisschen verzaubert. Wie ist das in nur zwölf Monaten passiert?

Der Ort: Ein sechsstöckiges Haus in bester Lage, direkt hinter dem Rathaus, Bäcker, Metzger, Drogeriemarkt ringsum. Ein Haus mit einer fast pechschwarzen Fassade, die sich auch noch vor dem dunkelsten Gewitterhimmel schaurig abhebt. „Das Gebäude kann man sich noch nicht einmal schöntrinken“, sagt Schmitz. „Es ist einfach hässlich.“ Aber es ist auch nicht scheußlicher als andere Bauten aus den fünfziger Jahren, funktionale Kästen für die Verwaltung, dieser hier zunächst für die Schulverwaltung, später für die Industrie- und Handelskammer. Als die 2008 auszog, ging mit ihr das Leben aus dem guten Dutzend Räumen, und stattdessen kamen Stille und Staub.

Die Idee: Das darf so nicht bleiben. Ein großes leerstehendes Gebäude tut der Innenstadt nicht gut. Es schien nur einmal mehr die Legende vom Offenbacher Niedergang zu beschwören, vom trostlosen Stadtkern und seinen dunklen Ecken. Dabei tue sich doch eine Menge in Offenbach, sagt Marion Rüber-Steins. Seit vielen Jahren blickt die Stadtentwicklerin auf das IHK-Gebäude, wenn sie aus ihrem Büro im Rathaus aus dem Fenster schaut. Auf ihrem Schreibtisch lag damals, es ist vier Jahre her, die Ausschreibung für ein Pilotprojekt des Bundesbauministeriums zur Wiederbelebung leerer Immobilien wie Kaufhäuser, Teppichlager oder Bürogebäude. Eingereicht werden sollten keine fertigen Investorenangebote, sondern Ideen zur Zwischennutzung. Das könnte etwas sein, dachte Rüber-Steins.

Kunststudenten hatten sich schon früher über so etwas Gedan-

ken gemacht, anlässlich der Vorbereitungen zum Architektursommer 2011. Sie dachten anders als andere, frischer. Darauf wollte Rüber-Steins nun aufbauen. Vielleicht könne man in dem IHK-Gebäude ja nicht nur arbeiten, sondern auch gleichzeitig wohnen. Aber ginge das? In einer Immobilie, die auf jeder Etage nur eine Toilette hat, nur ein Treppenhaus und mit Fluren, in denen das Linoleum speckig glänzt? Und was war überhaupt mit der technischen Ausstattung, funktionierten die Steckdosen noch und das Licht? Das IHK-Gebäude war, buchstäblich, eine *Black Box*.

Oder ein ziemlich großes Überraschungspaket. Den Eindruck hatte Felix Nowak, als er zum ersten Mal durch die Räume ging. Für die Stadt Offenbach sollte er mit seinem Architekturbüro „bb 22“ eine Machbarkeitsstudie erstellen zum Leben im IHK-Bau, als Bewerbung für das Bundesprojekt mit dem etwas sperrigen Namen „ExWoSt“, was für „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ steht. In Aussicht standen 275 000 Euro Förderung. Aus dieser Summe sind keine Architektenträume gemacht. Aber wenn Nowak von dem hässlichen Haus in Offenbach spricht, scheint es zu prickeln in seiner Phantasie.

Nowak zeigt Bilder von Lofts aus dem New Yorker Stadtteil Soho aus den sechziger Jahren. Arbeiten und wohnen unter einem Dach, das war auch Nowaks Idee für die Zwischennutzung der großen Räume des IHK-Gebäudes. Einfach mal ausprobieren, ob das funktioniert. Das Projekt bekam den Namen Wohnbüro. „Die Lofts

waren ja auch erst Industriehallen, die dann zu Wohnungen wurden. Erst war das total verpönt, dann wurde das ein großer Trend in Amerika.“ In New York, ja. Aber in Offenbach?

Das Budget war klein, Nowaks Pläne waren groß. Für eine überschaubare Zeit sollten Zwischennutzer in das Haus einziehen, so lange, bis ein Investor mit tragfähigem Konzept gefunden wäre. Nowak dachte an Kunstausstellungen, ein Open-Air-Kino auf dem Dach und Veranstaltungen im Ambiente der fünfziger Jahre im großen IHK-Saal. An den Räumen zum Wohnen und Arbeiten wollten der Architekt und seine Mitarbeiter nicht

— ANZEIGE —



viel verändern. Sie nahmen ein paar Wände heraus und überprüften die Leitungen und trafen dabei auf ganz neue Probleme – oder besser gesagt: hörten sie. Die Fußböden hatten keine Trittschalldämmung. Es knarzte bei jedem Schritt. Da sollte man sich als Mieter gut verstehen, wollte man in dem Haus nicht nur arbeiten, sondern auch wohnen.

Für die, die dann einzogen, war es nicht schwer, sich über die langen Flure hinweg kennenzulernen

und herauszufinden, ob man sich verstehe. Auch weil zu Anfang eine Dusche für 20 Leute reichen musste, weil es nicht mehr Wasseranschlüsse gab. Vielleicht ähnelt Offenbach doch einer frühen New Yorker Kommune?

Ragna Körby muss lachen, als die das hört. Dann denkt sie nach, und sagt: „Offenbach ist nicht *Little Soho*, aber vielleicht so etwas wie *Little Kreuzberg*.“ Bis vor gut einem Jahr hat sie selbst noch in Berlin gewohnt, auf der Museumsinsel in einem Hochhaus im 14. Stock. Als ihr Freund eine Stelle in Offenbach fand, wohnten sie einige Zeit im Frankfurter Westend und bewarben sich als Mieter für das Wohnbüro in Offenbach. Und bekamen im ehemaligen IHK-Haus das ehemalige Präsidentenzimmer, einen großen Raum mit angrenzendem Schlafzimmer, deckenhohen Einbauschränken, Lamellenvorhängen vor den Fenstern und einer kleinen Küchenzeile ohne Wasseranschluss. Gemütlich? Ragna Körby sagt: „Zumindest ästhetisch interessant.“

So spricht jemand mit professionellem Blick. Ragna Körby ist Stadtplanerin. In jüngster Zeit hat sie viel über das Wohnen in Großstädten nachgedacht. „Es geht auch um die Frage: Wie wichtig ist mir mein Zuhause?“ Im Frankfurter Westend hätten sie einen regelrechten Mieterkampf, sagen Körby und ihr Freund, schon kleine Wohnungen in dem noblen Stadtteil kosteten viel Geld. Dabei mögen es Körby und ihr Partner eher geräumig. Sie laden gerne Freunde ein, und alle sollen Platz an einem großen Esstisch finden, auch wenn man dann womöglich die Wohnungstür offen stehen lassen muss.

In Offenbach ist das kein Problem. Ihre Wohnung, das Präsidentenzimmer, erstreckt sich nahezu über die ganze Etage, Leute kommen und gehen, es ist meistens laut und manchmal auch ein bisschen dreckig. Was soll's.

Ragna Körby mag es so. Auch wenn sie die Teller im Bad abspülen muss. Dafür ist immer jemand da, der auf ihre neun Monate alte Tochter aufpasst, wenn sie einmal einkaufen geht. Turid kam in Offenbach zur Welt, ihre Wiege steht noch zwischen Sofa und Esstisch. Kurz nach der Geburt kamen Körbys Eltern für zwei Wochen vorbei und halfen ihrer Tochter. Die Eltern leben auf einem Hof, ihre Tochter lebt in einer schwarzen Verwaltungshöhle. „Die fanden das super, dass wir hier so improvisiert haben“, sagt Ragna Körby. Ein Stockwerk höher hat sie auch ein Büro, das sie sich mit anderen Wohn-Arbeitern teilt. „So etwas kann ich mir auch für die Zukunft vorstellen“, sagt sie.

Ragna Körbys Wohnabenteuer ist bald vorbei, denn das Projekt läuft zum Jahresende aus. Auch der Kunstverein im Erdgeschoss muss gehen, genau wie die Wohngemeinschaft im zweiten Stock. Alle wussten das, sie waren ja als Zwischenmieter eingezogen. Schade finden sie es trotzdem.

Sogar Wolfgang Schmitz, der Immobilienhändler. Für ihn hat sich die Zeit der Zwischennutzung gelohnt, persönlich und beruflich, wie er sagt. Persönlich, weil er nun weiß, dass er auch mit Studenten ein Bier trinken kann. Und beruflich, weil seine Immobilie nun oft in den Medien war und er neue Ideen für ihre Vermarktung gesam-

melt hat. Er hofft, bald einen Investor zu finden. Interessenten gebe es schon. Ins Erdgeschoss zieht vielleicht ein Café, die oberen Etagen werden womöglich zu Wohnungen umgebaut. „An so eine Mischung hätte ich vorher gar nicht gedacht“, sagt Schmitz. Man müsse über seinen Schatten springen und die Hilfe anderer, etwa der Stadt, annehmen. Noch seien viele seiner Kollegen aber nicht so weit, sagt er.

Das ist auch die Beobachtung von Marion Rüber-Steins, der Stadtentwicklerin aus dem Offenbacher Rathaus. Ihr Angebot, mit anderen Eigentümern über ihre leerstehenden Immobilien zu sprechen, nahmen nur wenige an. Es gebe noch viele Vorbehalte, sagt auch sie. Dabei tut das Abwarten Offenbach nicht gut. Elf Prozent der Büroflächen in der Stadt sind aktuell ungenutzt. 60 Prozent davon gelten als „nicht vermarktbar“. Aus ihnen allen neue kreative Zellen zu machen wird wohl keine Lösung sein, zumal das ohne die Gelder des Bundes auch am Platz der Republik in Offenbach kaum gelungen wäre. Aber mehr Kommunikation aller Beteiligten, das könnte in Zukunft zu schaffen sein.

Ragna Körby geht, mit den besten Wünschen für das alte IHK-Haus. Ihre kleine Familie hat schon ein neues Domizil in Offenbach gefunden, in ähnlicher Größe, wenn auch zu anderen Konditionen als die subventionierten 5,50 Euro Warmmiete je Quadratmeter, die für das Präsidentenzimmer zu zahlen waren. Manches werden sie und ihr Freund vermissen, zum Beispiel den Kräutergarten im Innenhof. Auf anderes können sie sich aber auch freuen: Bald haben sie in der Küche wieder Wasser.