

Brisante Wiederkehr. Ist das Wohnhochhaus die Antwort auf die Wohnungsfrage?

Text **Kaye Geipel**

Der Dichtedruck führt zwangsläufig zu gravierenden Veränderungen im räumlichen Gefüge deutscher Städte, die man lange ausgeblendet hat. Egal ob aus Bequemlichkeit oder aus der Selbstgewissheit, alles richtig zu machen – der Status quo der Planung blieb unangetastet. Die Frage, ob große Städte wieder baulich in die Höhe gehen und neue Wohnhochhäuser bauen müssten, lag zusammen mit dem Bautyp Wohnhochhaus seit über 30 Jahren auf Eis. In der öffentlichen Meinung war das Wohnen im hohen Haus vor allem als soziales Getto tabuisiert. Das Tabu bestätigten dann viele Stadtparlamente aus stadtgestalterischen Gründen: Die traditionelle

und Jan Kleihues meint: „Berlin kann deutlich mehr Wohnhochhäuser vertragen“.

Tabus sind selten sinnvoll. Das Hochhaus ist eine von mehreren naheliegenden städtebaulichen Antworten, um die Frage der Masse zu bewältigen. Aber Verdichtungsvorschläge, die grundsätzlich – und das heißt auf die Gesamtstadt bezogen – am Status quo rechtlicher Vereinbarungen rütteln, scheitern eher am NIMBY-Problem als am Baurecht. Das hat München vor Jahren mit seinem Plan einer „Qualifizierten Verdichtung“ erfahren. Das Gutachten des Lehrstuhls für Integriertes Bauen von Dietrich Fink

Das Wohnhochhaus ist schon ob seiner größeren Masse und städtischen Dominanz ein Zwitter zwischen Architektur und Städtebau. Den steigenden Bedarf nach billigem Wohnraum kann es nicht stillen. Aber strategisch ist der Bautyp als Sonderform von entscheidender Bedeutung für die polyzentrische Stadt der kommenden Jahrzehnte. Alleinstehende Solitäre sind keine Lösung.

Silhouette der Innenstadt vertrage das nicht. Wenn Investoren mit großem Geldbeutel in Hamburg, Düsseldorf oder Köln ein Wohnhochhaus mit herausragender Architektur an den Hafen stellen wollten, waren Ausnahmen allerdings immer möglich.

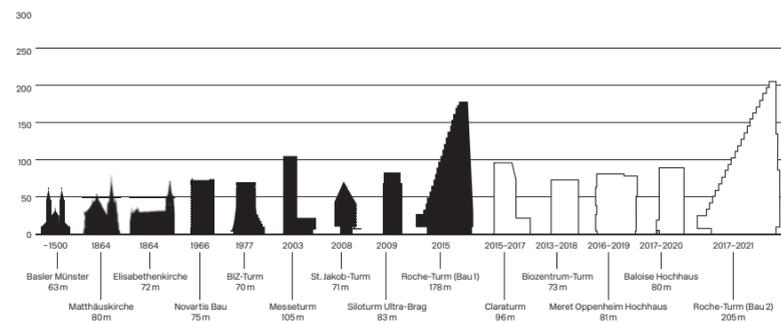
Über den exquisiten Einzelfall wurde nicht hinausgedacht und die Frage unterblieb, ob die enorme Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht auch morphologische und typologische Veränderungen im Gefüge der Stadt unabdingbar macht. Großstädte in den europäischen Nachbarländern, Wien, Paris und Antwerpen etwa, agierten unterdessen nüchterner und sind heute weiter. Selbst in der Schweiz packt man das Thema inzwischen unbefangen an (Bauwelt 11.2016).

„Mehr Wohnhochhäuser!“

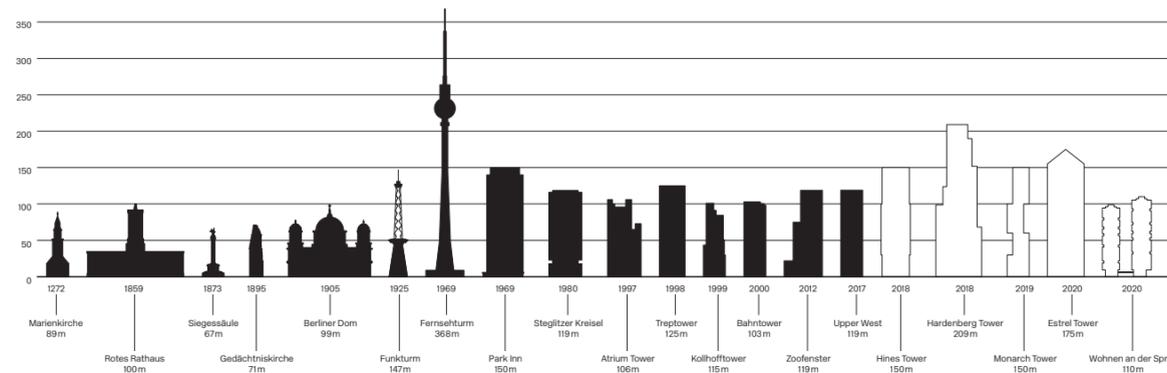
Plötzlich ist das Wohnhochhaus in der Großstadt auch hierzulande wieder Thema. Wohnungsmarkt und Bewohner fordern mehr Wohnraum. Steigende Immobilienpreise, steigender Flächenbedarf, steigende Haushaltszahlen und wachsende Großstädte üben Druck auf Stadtverwaltungen, Planer und Architekten aus. Kaum eine Tageszeitung, die nicht eine Lanze für das Wohnen im Turm bricht und sich dafür prominente Fürsprecher sucht. Daniel Libeskind plädiert für „Mehr Hochhäuser“, Ludwig Wappner findet: „Tatsächlich ist München in vielen Bereichen eine zu niedrige Stadt“

zeigte räumlich ausgearbeitete Verdichtungsstrategien in drei verschiedenen Gebietstypen, unter anderem mit bis zu 60 Meter ansteigenden punktförmigen Hochhausergänzungen in der Kernstadt. Die Vorschläge setzten auf die sinnvolle Nutzung räumlicher Ressourcen und waren stadträumlich überzeugend. Wegen unlösbarer Konflikte mit den Eigentümern und Nachbarn verschwanden sie jedoch wieder in der Schublade. Das ist fünf Jahre her. Inzwischen ist die Blockadehaltung der vor Ort Wohnenden zu einem generellen Problem geworden, egal um welche Form der Nachverdichtung es sich handelt. Der Berliner BDA hat vor kurzem eine Umfrage unter Mitgliedern gemacht und festgestellt, dass von 8.200 geplanten Wohnungen nur 900 fertiggestellt oder im Bau sind. Die Nachbarn und Initiativen gegen die Verdichtung setzen sich mit allen Mitteln zur Wehr.

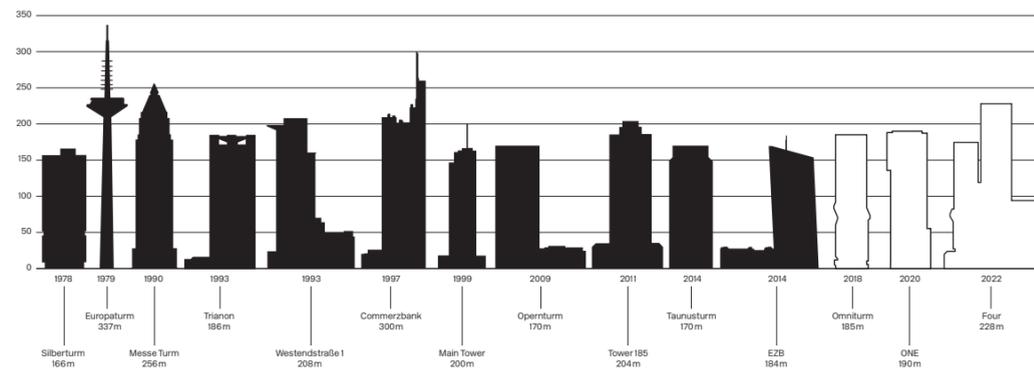
Das jahrzehntelange Feindbild „Wohnhochhaus“ hat dafür gesorgt, dass koordinierte Hochhauspläne als Teil einer städtischen Gesamtplanung keine Priorität hatten. Die Folge: Es gibt heute sowohl ein konzeptuelles als auch ein planungspraktisches Defizit, wie sich Wohnhochhäuser in den existierenden Stadtgrundriss integrieren lassen und vor allem: was sie „können“ und „mitbringen“ müssen. Weder in den Stadtplanungsämtern der Großstädte noch an den Universitäten noch auf Seiten der Forschungsinstitute des Bundes gibt es detaillierte Konzepte, die über reine Poten-



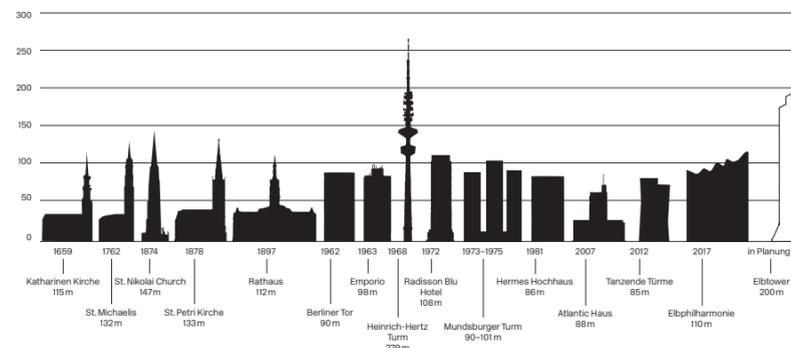
Basel Vom Basler Münster zum Roche-Turm 2



Berlin Hohe Bauten seit 1272: von der Marienkirche zum Wohnen über der Spree

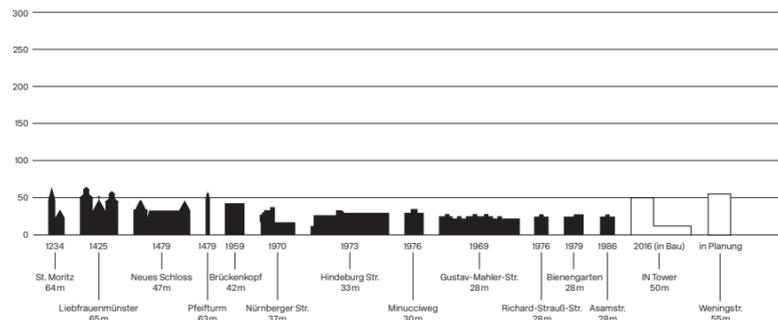


Frankfurt Vom Silber Tower zum Grand Tower

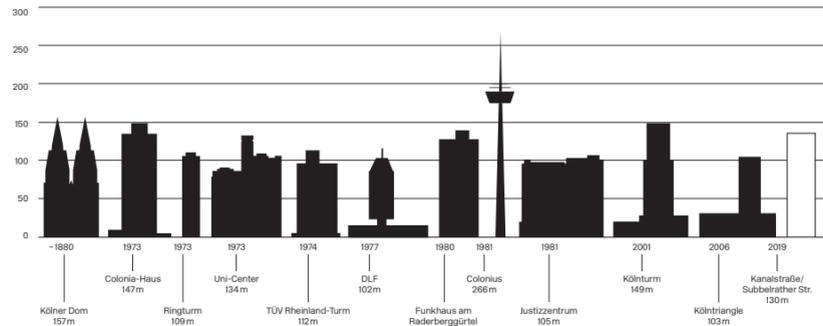


Hamburg Die höchsten Bauten seit 1659

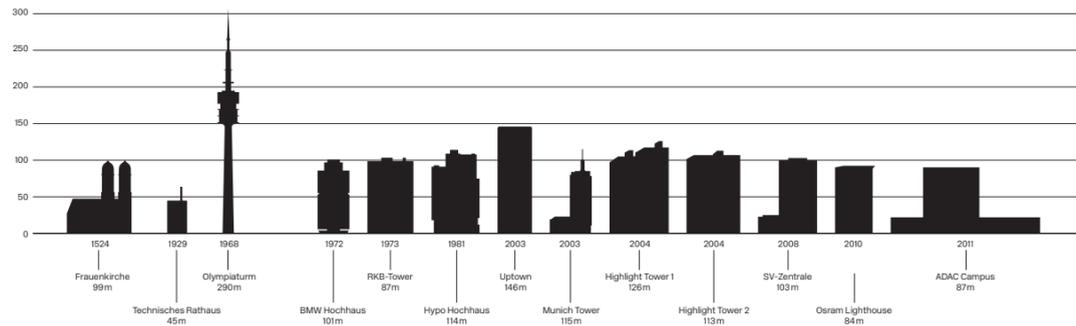
Auch in Europa wachsen die Häuser vielerorts in die Höhe. Die vergleichenden Diagramme aus acht Städten lassen keinen Zweifel. In Weiß die im Bau befindlichen oder kürzlich fertiggestellten Projekte.



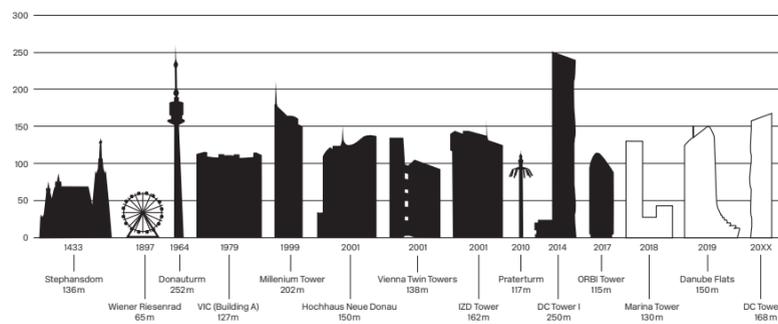
Ingolstadt 14 höchste Bauten seit 1234



Köln Vom Kölner Dom zum Turm an der Kanalstraße



München Nicht höher als die Frauenkirche



Wien Vom Stephansdom zum DC Tower II

Die Zeichnungen entstanden im Sommer 2017 im Rahmen des Hochhausseminars am Fachgebiet Städtebau von Stefan Retlich an der Uni Kassel. Sie zeigen neben den historischen Landmarken die größten Gebäude und die höchsten Neuplanungen der Städte bis 2030. Wohnhochhäuser sind nicht eigens ausgewiesen.

Teilnehmer des Seminars: Tobias Bender, Jackey Chang, Henry Endemann, Lukas Ernst, Anika Fleige, Anna Gutschank, Lukas Hespig, Jakob Hüppauff, Angela Kirch, Yen Nguyen Le Mai, Anqui Liu, Jenny Ly, Hannah Mayer, Virginia Moderack, Sebastian Obstfeld, Ayna Ochirtarova, Seyedet Sogand Ghaffari Oskouei, Lisa Provo, Wilm Quaß, Lena Sittig, Merlin Strauß, Maurizio Streitenberger, Christian Slama, Sarah Steinhäuser, Jessica Tomaszewski, Denny Weymann, Tianying Xu

tialpläne der möglichen Standorte für Verdichtung und neue Hochpunkte hinausgehen. Die Zögerlichkeit ist verständlich. Niemand will einen Rückfall in das städtebauliche Denken des Bauwirtschaftsfunktionalismus der 60er Jahre. Dagegen spricht schon die Monofunktionalität der damaligen Bautypen und deren Platzierung ohne Rücksicht auf den existierenden Stadtgrundriss.

Auf der anderen Seite aber gibt es längst eine Reihe brauchbarer Untersuchungen zur Marktsituation des Wohnhochhauses. Die Immobilienentwickler haben die guten Stadtlagen in den sieben A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart genauestens gescannt – und sind fündig geworden. Sie gehen vom Einzelfall aus und sind nicht dem Gemeinwohl verpflichtet. Dafür kann mit den großen Prestigeprojekten viel Geld gemacht werden. Halten Stadtplanungsämter nicht bald mit eigenen Planungsstrategien dagegen, sollten sie sich über die zunehmende Luxus-Punktierung der Städte mit zugebunkerten Erdgeschosszonen nicht beklagen.

Keine Lösung der Wohnungsfrage, aber...

Es ist unbestritten, dass das Wohnhochhaus keine Antwort auf die Wohnungsfrage sein kann. Eine kurze Rechnung macht deutlich, dass es rein geometrisch effektivere Möglichkeiten gibt, dicht zu bauen. Die hohen Dichten liegen in der Blockbebauung, die den großen Vorteil hat, eine gleichmäßigere und fußläufige Verteilung der notwendigen Dienstleistungen zu garantieren (Bauwelt 12.2016).

Richtig ist auch, dass man dem Typus Wohnhochhaus insofern misstrauen muss, als er die Konzentration favorisiert, und damit der Struktur der vielfältig gemischten Stadt mit möglichst vielen Akteuren widerspricht. Aber genau das ist die Herausforderung: nach neuen planerischen und programmatischen Lösungen zu suchen, die es ermöglichen, dass neben den großen Elefanten unter den Investoren, die für die dringliche Entwicklung notwendig sind, die kleinen mit von der Partie sein können.

Die Unterschiedlichkeit der städtebaulichen Situationen hat uns in diesem Heft dazu veranlasst, den Projektteil ausführlicher als üblich zu machen, und nicht nur realisierte Projekte zu zeigen sondern auch Beispiele, die zur Zeit in Planung sind. Zusammengefasst lassen sich fünf dringliche Anforderungen herauslesen, die an die Architektur und die städtebauliche Einbindung neuer Wohnhochhäuser gestellt werden müssen und die gleichzeitig die Chancen dieses Revivals eines lange tabuisierten Bautyps deutlich machen:

1. Wohnhochhäuser brauchen einen möglichst gut durchmischten „Pizza-Sockel“. Wohnhochhäuser benötigen die Anbindung an das umgebende Stadtquartier. Das ist ihre Stärke: sie können zwei voneinander getrennte Teile, die Stappellung der Wohnungen einerseits und den Service-Kern mit öffentlichen Nutzungen andererseits räumlich frei miteinander verbinden. Die Tendenz zur Abschottung ist ein Grund für die öffentliche Ablehnung; hier lässt sich nur mit rechtlichen Regelungen gegenhalten.

2. Die Nachverdichtung mit Hochhäusern muss den Anwohnern ihren Mehrwert beweisen. Dies gilt vor allem in den Großwohnsiedlungen der 60er Jahre, die in Zeiten des Nachfragedrucks heute wieder näher an den Stadtkern gerückt sind. Dabei sind die Nachverdichtungen in der Beweislast. Es muss deutlich werden, dass die Bewohner von den neuen Bauten profitieren. Werden etwa die großen Parkplatzflächen vor fünfzigjährigen Wohntürmen überplant, müssen die neuen Planungen den Beweis erbringen, dass sie den Bewohnern im Tausch gegen ihren Stellplatz nicht nur einen Ersatz, sondern auch städtebaulich etwas Besonderes bieten. Das gilt insbesondere für den öffentlichen Raum und seine Programmierung. Und es fordert eine gemeinsame Verantwortung der Wohnungsbaugesellschaften und der Städte, aber auch der privaten Halter ein. Daraus leiten

sich neue Organisationsformen ab, wie das Modell der Housing Improvement Districts. Wenn seit Jahren liegendegebliebene Umplanungen jetzt möglich werden, geht es nur mit einer Reihe von Testplanungen, wie sie die Münchner Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG momentan mit dem European-Wettbewerb an vier verschiedenen Standorten in Neuperlach und Taufkirchen auslötet.

3. Das sozial gemischte Wohnhochhaus bleibt die große architektonische Herausforderung. Das Scheitern der Großwohnsiedlungen nach dem fordistischen Fließband-Modell will niemand wiederholen. Daran wird auch das neu erwachte Interesse für modulares Bauen nichts ändern. Zusammenhängende Hochhausquartiere aus einer Hand wird es nicht mehr geben. Fragwürdig ist, ob die soziale Mischung im Wohnhochhaus mit einer Oben-und-Unten-Verteilung sinnvoll ist oder ob es neue Formen der sozialen Mischung braucht. Harmonic und Masson stellen am Nordrand von Paris (Seite 34) zwei Wohntürme, einmal de luxe und einmal Sozialwohnbau, auf eine verbindende Plattform mit gemeinsamen Dienstleistungsangeboten. Ein nicht ganz billiger aber interessanter Versuch, Mischung räumlich anders zu denken.

4. Das Wohnhochhaus ist wichtig als städtebauliche Sonderform und nicht als Standardbaustein. Der Baublock ist – zumindest gilt das für unsere Längengrade – der in vielen Varianten erprobte Stadtbaustein für die Verdichtung, eine Art universelles Erfolgsmodell. Das bestätigt auch Leonhard Schenk in seiner Analyse der städtebaulichen Wettbewerbe der letzten Jahre (Seite 8). Es wäre widersinnig anzunehmen, das (Wohn-)Hochhaus solle dem Block diese Position streitig machen. Im Gegenteil, seine besondere Kapazität liegt in seiner Rolle als Sonderbaustein, in der „starken Qualifizierung“ von Quartiersentwicklungen, die der vertikale Raumkörper möglich macht. Der Hochhausplan, den Christoph Luchsinger 2014 für Wien erarbeitet hat, sieht deshalb mit guten Gründen auch eine räumliche Ausdifferenzierung je nach Stadtbezirk vor. Der Leitplan unterscheidet dabei sechs räumlich-thematische Schwerpunktzonen, die jeweils andere Anforderungen an das Hochhaus stellen: etwa in der Kernstadt als Akzentuierung bestehender Raumkonfigurationen, am Stadtrand als Ausbildung von dichten, intensiv genutzten Clustern, und in den Außenbezirken mit deutlich niedrigeren Hochhäusern als Katalysator für ein Netzwerk neuer öffentlicher Räume.

5. Wohnhochhäuser können einen Beitrag leisten zur polyzentrischen Stadtentwicklung. Anstatt weiter auf die Verdichtung der Innenstädte zu starren braucht es neue Ideen für die Weiterentwicklung kleinerer Zentren an den Rändern der großen Städte, zumal wenn sie mit öffentlichem Verkehr gut angebunden sind. Um den nötigen Investitionsdruck zu bekommen, sind hier kleine Cluster mit gemischten Wohnhochhäusern sinnvoll – wie beim Projekt von Lacaton Vassal für einen neu gestalteten Vorstadtbahnhof am Rand von Genf in Chêne-Bourg (Seite 42).

Die Punkte zeigen: Die aktuelle Verdichtungsdebatte benötigt eine gesamtstädtische politische Perspektive, die glaubhaft zeigt, dass die dichteren stadträumlichen Formen der gesamten Stadt einen planerischen und städtebaulichen Mehrwert geben. Sind sie gut geplant, werden sie zu etwas gemeinsam Gewolltem, in dem sich die Bewohner trotz der Veränderungen ihres Umfelds wiedererkennen können. Ohne Debatten und Auseinandersetzungen wird das nicht gehen. Sonst droht dem Städtebau dieselbe Schockstarre, wie sie bei der Elektromobilisierung in den letzten Jahren zu beobachten war.