

Den Wald direkt vor dem Balkon und das mitten in Mailand. Auch Hochhäuser können die Sehnsucht nach Natur befriedigen und gleichzeitig vor Hitze, Kälte, Lärm und Feinstaub schützen. Die beiden Wohntürme „Bosco Vertikale“ des Architekten Stefano Boeri – ausgezeichnet mit dem internationalen Hochhauspreis – versuchen, das zu beweisen. Wer hätte es noch wenige Jahre zuvor geglaubt? Nach Jahrzehnten der Diskreditierung als Bausünde und sozialer Brennpunkt sind Wohnhochhäuser auch hierzulande in Mode gekommen. Wohntürme von 80 bis 150 Metern Höhe sind en vogue. Shanghai, Chicago, London und Moskau haben es mit den Bauten berühmter Architekten vorgemacht. Sie fanden es langweilig und unzeitgemäß, dass ein Bau die Traufhöhe von Jugendstilbauten nicht überschreiten sollte.

VON ANKE-SOPHIE MEYER

Banken und Unternehmen, ob in Chicago oder später in Frankfurt am Main, hatten Hochhäuser als Ausdruckform ihres Erfolges schon lange entdeckt. Heute und damals stehen die architektonisch spektakulär gestalteten Wohntürme für Macht und Lifestyle. Sie haben nichts gemein mit den Hochhaus-siedlungen der 60er- und 70er-Jahre, die auf der grünen Wiese gebaut wurden. Damals wurde für „sozial Schwächere preiswert auf der grünen Wiese gebaut. Und so sah es dann auch aus. Der soziale Brennpunkt war programmiert“, so Björn Dahler, Geschäftsführer des Immobilienunternehmens Dahler & Company.

Seitdem hat sich einiges geändert. Nach dem Umbau von Fabriketagen und Lofts in den 90ern und den Bau von Town-Häusern gelten jetzt Wohntürme als besonders modisch. „Es gab schon früh internationale Beispiele für gelungene und ansprechende Wohnhochhäuser in entsprechender Qualität. Wer

Hoch, teuer,

luxuriös

Moderne
Wohntürme haben
wenig mit den
Sozialbauten aus
vergangenen
Jahrzehnten
gemein. Ihre
Architektur ist
spektakulär

weit gereist ist, kennt solche Hochhäuser und weiß die häufig gute Lage und extravagante Architektur und Ausstattung sehr zu schätzen“, meint Dahler.

Inzwischen können sich auch in Deutschland gut verdienende Leute vorstellen, in einem Wolkenkratzer zu leben. Sich selbst als Teil einer Skyline zu sehen, im Zentrum des Geschehens, ausgestattet mit allem Wohnluxus. „Nachgefragt werden Wohntürme von einem zahlungskräftigen, internationalen Publikum, jungen Erfolgreichen und wohlhabenden Älteren. In Deutschlands höchstem Wohnturm, dem Grand Tower im aufstrebenden Europa-viertel von Frankfurt/Main kostet der Quadratmeter bis zu 19.000 Euro“, so die Stadtsoziologin Ingeborg Beer.

„Das Klientel von Wohntürmen wird also notgedrungen, das der Besserverdienenden sein. Denn bauordnungsrechtliche Anforderungen in Bezug auf Gründung, Statik, Brandschutz, Fluchtwege und Energieversorgung führen zu hohen Baukosten“, meint auch Dahler.

Mit Abstand die meisten Wohntürme werden laut einer Studie des Beratungsunternehmens bulwiengesa in Berlin gebaut: Bis Ende des Jahres entstehen in der Hauptstadt in 19 Neubauprojekten 2700 Hochhauswohnungen. Darunter der 150-Meter-Turm „Alexander A. Tower“, das zweithöchste Wohnhochhaus Deutschlands. Auf Platz zwei folgt Frankfurt am Main mit 2420 neuen Hochhauswohnungen bis 2018. Darunter der erwähnte höchste Wohnturm Deutschlands: Der „Tower 2“ wird 160 Meter in die Höhe ragen. Auf Frankfurt und Berlin zusammengenommen entfallen 55,9 Prozent des Flächenvolumens der neuen Wohnhochhäuser.

Eine internationale Entwicklung hat damit auch Deutschland erreicht. Sich wohntechnisch in den Himmel auszu-dehnen, ist für Metropolen eine nahe-liegende Idee. Denn nur wenige, hochpreisige Flächen stehen zur Bebauung zur Verfügung.

Der Architekt Sir Norman Foster plädierte deshalb schon seit längerem da-

für, den Wohnturm als zeitgemäße Antwort auf soziale, demografische und ökologische Herausforderungen zu begreifen. Er wollte ein grünes, menschenfreundliches Leben in der Höhe. Und nicht eine weitere Zersiedelung von Stadt und Umland durch viele kleine Einfamilienhäuser.

Doch können Hochhäuser bieten, was Einfamilienhäuser mit Garten bieten? Würde man hierher fliehen, um unbelästigt von den Wohnsilos der Stadt zu sein und das zu einem bezahlbaren Preis? „Die Luxus-Wohntürme von heute haben zwar mit den Hochhäusern der 70er- und 80er-Jahre wenig zu tun. Doch hier wie da lauern Fallstricke. Die Nutzung der Aufzüge bereitet vielen Menschen Unbehagen. Das Wohnumfeld ist meist versiegelt, schattig und windig und bietet wenig Aufenthaltsqualität. Für Kinder ist das Wohnen im Hochhaus eher ungeeignet, nachbarschaftliche Kontakte sind begrenzt“, meint Beer.

Auch was preiswerten Wohnraum angeht, scheint das Hochhaus nicht die Alternative zu sein. „Ich halte Wohnhochhäuser nicht für geeignet, um das Problem des bezahlbaren Wohnraums in Metropolen zu lösen. Um hier gute Qualität zu bieten, sind aufgrund von Brandschutz und anderen notwendigen bautechnischen Maßnahmen Quadratmeterpreise von 18 bis 25 Euro für Mietwohnungen realistisch. Es wird

sich zeigen, ob innovative technische Methoden dies zukünftig verändern können“, meint Dahler und fordert, dass Politik und Verwaltung sich zusammensetzen, um das Dilemma des bezahlbaren Wohnraums in Städten zu lösen. „Es wäre ein Schritt in die richtige Richtung, wenn Bund und Kommunen in den Innenstädten vermehrt günstige Grundstücke als Bauland zur Verfügung stellen würden – mit der Auflage diese später zu günstigen Mieten anzubieten“, so der Immobilienentwickler.

Auch was Wohntürme angeht, wäre eine umfangreiche Planung notwendig. Ohne einen wirklich guten Masterplan für das Quartier, wird es nicht funktionieren. Die vorhandene Baudichte und Bebauungshöhe müsste berücksichtigt werden. In Städten mit historischem Kern ist die vorhandene Silhouette zur Kenntnis zu nehmen.

Auch diese Fragen müssten bei der Planung eine Antwort finden: Wie ist es um die Entwicklung des Standortes bestellt? Stimmt der Komfort? Passt die Fassadengestaltung zur Umgebung? Und schließlich: stimmt der Grundriss der Wohnungen und das Nutzungs- und Energiekonzept? Vielleicht könnte dann verhindert werden, dass Hochhäuser – wie alle großen Wohneinheiten – früher oder später heruntergekommen wirken, schnell vernachlässigt aussehen und ihr Erhalt mit immensen Instandhaltungskosten einhergeht.