

Es geht aufwärts

Der Münchner Architekt Ludwig Wappner zur Frage, ob Wohnhochhäuser in Deutschland sinnvoll sind: „Aber natürlich!“

INTERVIEW: GERHARD MATZIG

Die Wohnungsnot ist wieder da. In allen deutschen Ballungsgebieten fehlt es an bezahlbaren Wohnungen, während immer mehr Menschen den Jobs folgen und in die Städte drängen. Das Wohnhochhaus ist daher eine naheliegende Möglichkeit, die geringen Bodenressourcen der Großstädte effizienter zu nutzen. Doch Politiker wie beispielsweise der Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter winken ab – Wohnhochhäuser seien zu teuer, schwierig ins Stadtbild zu integrieren und auch zu umstritten. Stimmt das? Der Münchner Architekt Ludwig Wappner widerspricht. Wappner, 59, ist Mitbegründer des international tätigen und vielfach ausgezeichneten Büros Allmann Sattler Wappner Architekten. Außerdem lehrt er als Professor für Baukonstruktion und Entwerfen am Karlsruher Institut für Technologie. Zuletzt konnte er in München zwei bemerkenswerte Wohntürme realisieren: das Projekt „Friends“. In Berlin haben Allmann Sattler Wappner Architekten soeben einen Wettbewerb für ein weiteres Hochhaus für sich entschieden. Das Wohnen in der Höhe kennt Wappner aber auch aus eigener Anschauung.



Ludwig Wappner
FOTO: MYRZIK & JARISCH

SZ: Professor Wappner, Sie gehören einer exotischen Minderheit an. Ist Ihnen das bewusst?

Ludwig Wappner: Sie meinen vermutlich jene Umfrage, wonach nur 15 Prozent der Befragten „gern“ oder „sehr gern“ in einem Wohnhochhaus leben wollen. So gesehen hätten Sie recht. Es könnte aber auch sein, dass das Wohnhochhaus zu Unrecht und aus vergangenen Blickwinkeln heraus schlecht beleumdet ist. Wobei wir hier nicht von irgendwelchen Wolkenkratzer sprechen, die erst ab einer Höhe von etwa 150 Metern sprichwörtlich an den Wolken kratzen, also *Skyscraper* sind, sondern wir meinen das Wohnen in 30, 40 oder auch bis zu 60 Meter hohen Häusern. Gemeint sind höhere, immer noch stadtverträgliche Bauten. Aber auch die haben in Deutschland oftmals keinen guten Ruf.

Warum ist das so?

Dieses Stigma hängt wohl mit einer der letzten großen Wohnraumkrisen im Nachkriegsdeutschland zusammen. Damals, in den Sechziger- und Siebzigerjahren, musste in fast allen stark wachsenden deutschen Ballungsgebieten sehr schnell und möglichst kostengünstig standardisierter Wohnraum verwirklicht werden. Meist geschah das recht unbürokratisch an den Stadträndern mithilfe von höher und dichter gebauten Wohnanlagen.

Und wo lag das Problem?

Die typologisch-räumliche Qualität vieler Wohngrundrisse, die wichtigen Eingangssituationen zur Adressbildung, die Groß-

zügigkeit der Treppenhäuser und Aufzüge, Fragen von guter Belichtung oder schön gestalteten Außenräumen, Aspekte der sozialen Durchmischung oder der Ökologie, der räumliche Bezug zur eigentlichen Stadt, die verkehrliche Infrastruktur, funktionierende Läden und öffentliche Einrichtungen... All das wurde damals nur selten so optimal umgesetzt, dass es von Außenstehenden längerfristig als lebenswert oder gar schön erachtet wurde. Darunter haben viele Quartiere später gelitten, häufig kam es zu einer negativen Milieuprägung. Und so auch zum schlechten Image. Dabei ist die Lebensqualität in vielen dieser Quartiere mittlerweile viel besser als allgemein bekannt.

In München wurde kürzlich das Projekt „Friends“ vollendet: zwei Wohntürme zwischen Hirschgarten und Friedenheimer Brücke. Wie war hier die Resonanz?

Die Wohnungen, die pro Quadratmeter ungefähr zwischen sechs- und zehntausend Euro kosten sollten, also zum gehobenen Preissegment gehören, waren noch vor Vollendung der Bauarbeiten ausverkauft. Menschen, die sich zuvor das Wohnen in solcher Höhe nicht vorstellen konnten, besichtigten den Rohbau und waren begeistert von dem Ausblick auf diese wunderbare Stadt, von der zentralen Lage und auch von der Architektur. Ein befreundeter Architekt ist sogar von der Ainmillerstraße in Schwabing dorthin gezogen. Das ist doch mal ein Kompliment – oder?

Dafür wohnt er jetzt unter russischen Waffenschmugglern oder Leuten, die in Rima Al Wahiba in Oman schon zwanzig andere Luxusimmobilien zur Lagerung ihres Betongoldes besitzen.

Dieses Klischee ist in diesem Fall völlig falsch. Richtig ist: Mehr als 60 Prozent der Käufer kommen aus München und Oberbayern. Die meisten nutzen ihre Wohnung nicht nur als Investment, sondern tatsächlich auch für das eigene Wohnen. Aber klar, als wir das Projekt im Stadtquartier vorstellten, war eine sehr berechtigte Frage: Wer kommt da zu uns?

Die Antwort lautet: Es kommen Leute, die sich für viel Geld einen Alpenblick kaufen können. Oder die für eine 70-Quadratmeter-Wohnung bis zu 2800 Euro Miete bezahlen.

Zugegeben, die Investoren konnten mit „Friends“ gutes Geld verdienen. Es stimmt sicher auch, dass viele von den jüngst in Köln, Berlin, Frankfurt, Hamburg oder eben auch München erbauten, frei finanzierten Wohntürmen eher der Luxusklasse als dem Massenwohnen zuzurechnen sind. Bis jetzt! Aber man kann gute Wohnhochhäuser bis etwa 60 Meter natürlich auch ökonomisch und zugleich sozialverträglich bauen. Mit einer in die Zukunft weisenden flexibleren Mixstruktur der Nutzungen käme man schnell zu moderaten Preisen – insbesondere in Relation zu den hierzulande exorbitant hohen

„Höhere Häuser in großen Städten können zur Lösung der aktuellen Krise beitragen.“

Bodenkosten in den prosperierenden Städten. Das muss aber auch politisch gewollt und gefördert werden. So etwas lässt sich durchaus weniger emotional und polarisierend diskutieren als derzeit in München. Das Wohnen in der Höhe ist mit Sicherheit ein wichtiger Baustein im Zukunfts- und Wachstumspuzzle dieser Stadt. Warum sollten denn Wohnhochhäuser

ser nicht auch von Genossenschaften oder Baugruppen realisiert werden? Es gibt dafür schon Ansätze anderswo.

Wo zum Beispiel?

Etwa in Berlin, wo es höhere Baugruppenhäuser gibt. Oder in Wien. Dort wird gerade ein Wohnhochhaus aus Holz gebaut. Es gibt auch Beispiele aus Amsterdam. In den Städten geht es sozusagen aufwärts.

Sie sprachen eben die notwendige Mixstruktur an. Was ist damit konkret gemeint?

Es geht darum, Wohnhäuser ganz allgemein, aber insbesondere auch höhere Wohnbauten differenzierter als bisher üblich mit verschiedenen Nutzungen zu belegen. Gemeint ist damit etwa eine gesunde Mischung aus günstigeren und teureren Wohnungen, je nach Ausstattung, Lage und Geldbeutel. War dies nicht das lange Zeit bestens funktionierende System vieler Gründerzeitquartiere? Es ist doch die soziale Mischung, die aus Stadtquartieren lebenswerte und urbane Viertel macht. Das gilt natürlich auch für den Mikrokosmos der Häuser und Höfe. So etwas ließe sich auch heute planen und gestalten. Das passiert aber sicher nicht, wenn man den Bautypus des moderaten Wohnhochhauses nur dem freien Markt überlässt. Die Stadt Wien zeigt auf vorbildliche Weise schon lange, wie es anders geht.

Kritiker der Wohnhochhäuser verweisen auf die mit der Bauhöhe zunehmenden Baukosten – etwa wegen steigender Brandschutzbestimmungen. Das verdichtete Wohnen in der Höhe sei deshalb keine Antwort auf die Wohnungskrise. Wie sehen Sie das?

Das ist überholtes Schwarzweißdenken. Höhere Häuser in großen Städten sind sicher nicht die einzige Antwort auf alle Fragen. Aber an den richtigen Standorten und mithilfe einer weitsichtigen Stadtplanung sowie ambitionierter Architektur können Wohnhochhäuser zur Lösung der aktuellen Krise beitragen. Und wie gesagt: Wir sprechen hier nicht von 200-Meter-Türmen, sondern von etwas höheren Häusern. Tatsächlich ist München in vielen Bereichen eine viel zu niedrige Stadt. Höhere Traufhöhen würden der Weltstadt München in geeigneten Quartieren durchaus gut zu Gesicht stehen, auch im Vergleich

mit anderen Metropolen in Europa. Sie sorgen für mehr Wohnraum und geben der Stadt auch jene mit der gewachsenen und wiederaufgebauten Stadtgestalt absolut verträgliche Dichte, die eine Weltstadt erst zur Weltstadt macht. Denken Sie an Madrid, an Barcelona und Wien – oder an Paris ... Das sind alles wunderbare Städte mit intakten Innenstädten, die aber dennoch viel höher und dichter bebaut sind als München.

„Das Wachstum in die Breite führt nicht in die Zukunft.“

Was das Kostenargument aber auch nicht entkräftet.

Auch hinter der Behauptung der Unwirtschaftlichkeit steckt oft ein kolportiertes Halbwissen ohne Überblick über die Gesamtzusammenhänge. Dazu gehört, wie bei jedem Bauvorhaben, eine fundierte Analyse. Es ist zwar zunächst richtig, dass die Baupreise ab einer Traufhöhe von 22 Metern – und erst darüber spricht das Baurecht von Hochhäusern – durch die dann intensivierte Brandschutz- und andere Vorschriften zunehmen. Aber der Herstellungspreis einer Immobilie ergibt sich in der Regel immer aus Bau- und Bodenpreisen. Das und ist derzeit besonders zu betonen! Die etwas höheren Baukosten werden beim Hochhaus durch das deutlich effizienter genutzte Grundstück in der Entstehungsphase leicht wettgemacht.

Gilt das auch für die technische Ausstattung?
Wenn Sie ein Haus zweiundzwanzig Meter hoch erschließen müssen, können Sie daraus mit überschaubarem Aufwand auch 40 Meter machen, ohne dass sich gravierend etwas ändert. Letztlich sind höhere Wohnhäuser in den prosperierenden Zentren also nicht teurer – sondern, weil es viel mehr um den Boden- als um die Baupreise geht, sogar preiswerter. Wichtig in diesem Zusammenhang ist allerdings, schon in der Bauphase auf die Unterhaltskosten zu achten und dafür kluge Konzepte zu entwickeln. Kurz: Wohnhochhäuser

im Sinne von etwas höheren Häusern für München oder andere Ballungsgebiete auszuschließen, ist falsch.

Auch aus ökologischen Gründen?

Ja, wenn weiter allzu niedrig in die Breite gebaut wird, versiegelt man immer mehr Grün- und Lebensräume. Der Flächenfraß in Deutschland ist jetzt schon unverantwortlich hoch. Das gilt auch für die hochfrequente Berufspendelei vom Eigenheim im Grünen in die Arbeitsräume der Stadt – und zunehmend auch für den Gütertransport. Das Wachstum in die Breite führt nicht in die Zukunft. Die Höhe ist eine Alternative.

Was könnte den Bau von hohen Häusern in Zukunft begünstigen?

Hier ist vor allem der vorausdenkende, zukunftsorientierte Städtebau gefragt. Der jeweils passende und stadtverträgliche Standort ist entscheidend. Darüber hinaus muss man vermehrt mit guten Beispielen gegen das nach wie vor leider negative Image von höheren Häusern angehen und solche Vorhaben rechtzeitig transparent machen. Da ist zum Beispiel zu klären: Welche Verschattung ist zu erwarten, wie stark sind mögliche Fallwinde? Wie kommt genügend Tageslicht in die unteren Etagen und Stadträume? Was ist mit dem Freiraum rund um Haus und Quartier? Wer wird hier künftig wohnen, welche soziale Mischung bilden die Bewohner ab? Wie steht es um Ökonomie und Energieeffizienz? Soll es eine Art Hausservice geben? Eine Paketannahmestation? Gästearrondements? Eine gemeinsame Dachterrasse? Weitere Sharingkonzepte? Kann man sich im Sockel des Gebäudes Geschäfte vorstellen, oder sind auch Büros oben denkbar? Sind die Grundrisse flexibel und anpassbar auf wechselnde Bewohnerstrukturen?

Das sind ziemlich viele Fragen.

Ja, aber wenn über solche Aspekte gründlich diskutiert wird, wenn man auch der eigenen Zufut vertraut, dann sollte auch die Akzeptanz vom Wohnen in höheren Häusern wieder wachsen. Wenn man keine nur von Touristen überrannte, museale und konservierte Stadt wie Florenz haben will, sollten sich Städte wie München mit diesem Thema viel intensiver als bisher auseinandersetzen.



Die „Friends“-Wohntürme, die von Allmann Sattler Wappner Architekten für München entworfen und realisiert wurden, gehören zum oberen Preissegment. Ähnliches könnte man aber auch sozialverträglich bauen. FOTO: BRIGIDA GONZALEZ