

„Wo sollen wir denn noch hin?“

Neue Wohn-Hochhäuser sind in Sicht – gute Idee, aber nicht für alle, sagen die Architekten Buxbaum und Nasedy

DARMSTADT. Hochhäuser fürs Wohnen bauen? Das galt nach den Erfahrungen der sechziger und siebziger Jahre lange als tabu. Jetzt wachsen sie wieder – auch in Darmstadt. Am Marienplatz will ein Investor 15 Geschosse hoch bauen lassen, der Wettbewerb startet noch in diesem Jahr. Auch am Messplatz wird ein Solitär höher gebaut als im Rest des Bürgerpark-Quartiers. In Kranichstein ist die Idee eines weiteren Hochhauses erstmal auf Eis gelegt. Aber die neue Generation Wohnhochhäuser ist im Kommen – warum das Sinn ergeben kann, aber nicht für jeden, das diskutieren die Architekten Christian Nasedy und Ramona Buxbaum im ECHO-Gespräch.

INTERVIEW

Haben Sie schon mal im Hochhaus gewohnt?

Christian Nasedy: In den sechziger Jahren habe ich als Kind in einem Hochhaus in Karlsruhe gelebt. Meine Eltern dürften nicht so gute Erinnerungen an diese Zeit haben. Da gab es ein besonderes Treppenhaus mit einem Auge in der Mitte, wo wir uns als Kinder am Geländer hochgehängt haben, vom Erdgeschoss bis ganz nach oben. Als wir oben auf die Klingel gedrückt haben, sind wir von dem völlig entsetzten Nachbarn gerettet worden. Das Gebäude war nicht ganz kindgerecht, würde ich sagen. Ich denke bis heute, dass Wohnen im Hochhaus nicht familiengerecht sein kann.

Ramona Buxbaum: Ich habe im Studium in Darmstadt im Neufert-Apartmenthaus gewohnt, später in Kranichstein, in einem Hochhaus an der Grundstraße. Im fünften und sechsten Stock, eine Maisonnette-Wohnung. Man schaute von da oben über die Wipfel des Waldes, sehr angenehm.

Wohnen in der Landschaft, das war das Motto von



Darmstadt wird höher: In den neuen Projekten recken Solitäre ihre Hälse über das Maß der Nachbarschaft hinaus. Am Marienplatz (oben) soll ein 15-stöckiges Wohnhaus entstehen, am Messplatz ein Siebengeschosser. Visualisierung: Bauverein/ Foto: Torsten Boor

Ernst May, der Neu-Kranichstein geplant hat.

Buxbaum: Und das funktioniert bis heute. Gut für Leute, die Natur lieben, aber nicht die Hände in die Erde stecken wollen. Außerdem waren damals die Energiekosten günstig – drumherum neben, unter und über uns wurde von den Nachbarn mitgeheizt. Es war eines der besser geführten Hochhäuser. Das ist fast wichtiger als die Architektur.

Wieso?

Buxbaum: Ich finde, es reicht auch heute nicht aus, wenn man als Investor 70 Einheiten übereinander türmt, ab und zu den Rasen mähen lässt und ansonsten denkt: Am Monatsende kommt ja die Miete. Das funktioniert nicht. Das hat man in Kranichstein, in Eberstadt und an vielen anderen Orten gesehen. Man muss sich schon um die Belange seiner Mieter beziehungsweise Eigentümer kümmern.

Warum sind heute Wohn-Hochhäuser wieder im Gespräch? Der Typus galt jahrzehntelang doch als großer Planungsfehler, als Sozialfall des Nachkriegsbauens.

Buxbaum: Ein Argument ist der wachsende Flächenverbrauch. Täglich werden in Deutschland 52 Hektar Land als Siedlungs- und Verkehrsfläche neu ausgewiesen. Das entspricht einer Fläche von 73 Fußballfeldern. Wenn jetzt noch Hunderte Hektar Baugebiete ausgewiesen werden, dann muss man sich schon fragen: Wo wollen wir denn überhaupt noch hin? Gerade hier bei uns im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebiets kommen wir so nicht weiter.

Nasedy: Stimmt schon, dass beim Vergleich von Einfamilienhaus und Hochhaus der Flächenverbrauch ein Argument ist. Aber ich muss auch sagen: Ich kenne kein Hochhaus, das gebaut worden ist, weil argumentiert wurde: An-

ders kriegen wir diese Menge Wohnraum nicht unter.

Kann denn das Wohn-Hochhaus tatsächlich ein Mittel gegen Wohnraum-Mangel sein, ähnlich wie in der Nachkriegszeit? Oder bietet es nicht eher Wohnraum für Privilegierte, den es natürlich auch geben muss?

Nasedy: Die Amerikaner sagen: High Houses and Low Income, das funktioniert nicht. Das hat man damals nicht bedacht, und das muss man heute auf jeden Fall berücksichtigen, wenn man wieder Wohntürme plant.

In den Sechzigern gab es das Versprechen vom „Haus für alle“, aber das hat sich nie erfüllt.

Nasedy: Nein, denn Hochhäuser sind teuer zu führen. Allein die Aufzüge, die ganze Technik ... In Frankfurt sind die neuen Wohntürme nicht umsonst die teuersten Wohnungen. Viele Investoren schrecken das ab. Umso er-

staunlicher, dass der Investor am Marienplatz an der Idee eines Wohnhochhauses an der Stelle wohl festhält. Ob das ein Boardinghouse wird oder Eigentumswohnungen, das wird man sehen. Wobei die Entwicklung vom reinen Wohnhochhaus weggeht.

Fachleute sagen, das moderne Hochhaus müsse einen ‚Pizza-Sockel‘ haben – also eine gemischte Nutzung im Erdgeschoss, die zugänglich für alle ist. Die Wäscherei, die Imbisskette...

Buxbaum: Das ist für alle Beteiligten gut, für die Bewohner wie für die Allgemeinheit. Schauen Sie sich den Neubau des Henninger-Turms in Frankfurt an: Unten ist ein Rewe drin, oben gibts ein Restaurant, dazu kommt ein Hotel-Anteil. So kann das funktionieren, wenn das Hochhaus ein Angebot vergleichbar dem eines Quartiers bietet.

Nasedy: Das ist auch eine energetische Frage. Man muss

sich nur ansehen, was mit monofunktionalen Büroräumen passiert. An den Wochenenden stehen diese großen Kästen leer, in der Homeoffice-Zeit auch noch werktags. Aber die verbrauchen trotzdem Energie. Heizung, Strom, Pumpen – solche Gebäude laufen ständig unter Volldampf, obwohl kaum ein Mensch drin ist. Sogar sollte man sich als Gesellschaft nicht mehr leisten.

Buxbaum: Ehrlicherweise muss man sagen: Hochhäuser muss man sich leisten können. Das gilt für die Bauherren wie die Eigentümer oder Mieter. Die Nebenkosten sind fast so hoch wie die Miete. Dafür gibt es aber in Darmstadt auch einen Bedarf. Ich denke da an die Mitarbeiter der internationalen Firmen, der Universität, der GSI und der ESA. Die kommen teils aus europäischen Großstädten und sind daher etwas anderes gewohnt als unsere Null-acht-fünfzehn-Mietshäuser.

Wäre es gut, wenn Darmstadt in die Höhe wachsen würde? In Hamburg und Berlin sagen Stadtplaner: Da geht noch was, die Silhouette verträgt das.

Nasedy: Dazu fällt mir das Beispiel Basel ein. Eigentlich eine Stadt mit einer schönen Silhouette. Aber da hat die Firma La Roche ein richtig hohes Haus ans Rheinufer bauen lassen. Die Bürger sagen jetzt: „La Roche hat uns den Himmel gestohlen.“

Es gibt aber auch Zustimmung bei den Stadtbewohnern. Viele Frankfurter identifizieren sich mit ihrer Skyline.

Buxbaum: Die Hochhäuser dort machen einen gewaltigen Höhengsprung im Vergleich zum Beispiel zum Dom. Hier in Darmstadt haben wir andere Maßstäbe. Das Mengler-Hochhaus, das Campino-Hochhaus, das Hochschulgebäude – die stechen nicht so aus dem Stadtbild. Daran sollte man sich orientieren. Auch das geplante Hochhaus am Marien-

platz wird ja nicht die bestehenden überragen. Von der Höhe her kann ich mir für Hochhäuser in Darmstadt bis zu 40 Meter vorstellen, etwa die Höhe eines Laubwaldes.

Nasedy: Man könnte neue Hochhäuser auch als städtebauliches Gestaltungsmittel einsetzen. Beispiel: das Menglerhaus Ecke Neckarstraße/Rheinstraße. Ich habe es immer bedauert, dass man kein Baurecht geschaffen hat, das erlaubt hätte, da ein gleich hohes Haus auf die andere Straßenseite zu setzen. Das hätte eine tolle Tor-Situation ergeben – eine kräftige Figur, wenn man in die Stadt reingekommen wäre, mit dem Längs Ludwig genau in der Sichtachse. Jetzt haben wir dort einen niedrigen Wohnungsbau, der so ein Projekt nicht mehr möglich macht.

Frau Buxbaum, Sie hatten vor drei Jahren für Kranichstein ein neues Hochhaus entworfen, das die älteren May-Bauten ergänzen sollte. Kann das denn funktionieren: Die alte Planung zu heilen, indem man ein weiteres Hochhaus hineinbaut?

Buxbaum: Ja, auf jeden Fall. Wenn man mit dem Bestand baut und eine Bauherrschaft hat, die willens ist, dort etwas zu verändern, dann geht das. Das Konzept Hochhaus im Grünen, eingebettet in die Freiflächen, in den Wald und die Seen, das ist weiter zeitgemäß. Man hat dann einen Grünraum um sich herum, den man aber nicht selbst pflegen muss.

Nasedy: Wenn man für ein solches Hochhaus gute Materialien verwendet statt Waschbeton, wenn man auf eine zeitgemäße Verglasung, generell auf Qualität setzt, dann kann das auch ein anderes Klientel anziehen. So kann man ein solches Viertel auch haben. Das schaffe ich nicht mit noch mehr Einfamilienhäusern drumherum.

Das Interview führte Thomas Wolff.

ZU DEN PERSONEN

► **Ramona Buxbaum** betreibt seit 1990 ihr eigenes Architekturbüro in Darmstadt. Zu ihren verwirklichten Vorhaben zählt die Erneuerung des Neufert-Hauses an der Pützerstraße und der Umbau samt Sanierung des Forsthauses am Jagdschloss Kranichstein. Mehrfach wurde sie mit dem Deutschen Holzbaupreis ausgezeichnet. Buxbaum arbeitet unter anderem im Denkmalbeirat der Stadt Darmstadt mit sowie im Gestaltungsbeirat der Stadt Mannheim.

► **Christian Nasedy** führt mit Kollegen das Büro DBN Architekten mit Sitz in Bessungen. Seit 2009 ist er Mitglied der Vertreterversammlung der Architektenkammer Hessen, seit 2016 Vorsitzender des BDA Darmstadt. Zu den jüngeren Vorhaben in Darmstadt zählen die Sanierung der Wilhelm-Hauff-Schule in Eberstadt, der markante Bürobau „Das Auge“ in der Telekom-City sowie der neue Verwaltungsbau für die Wella AG an der Berliner Allee. (two)

Fotos: Guido Schiek

