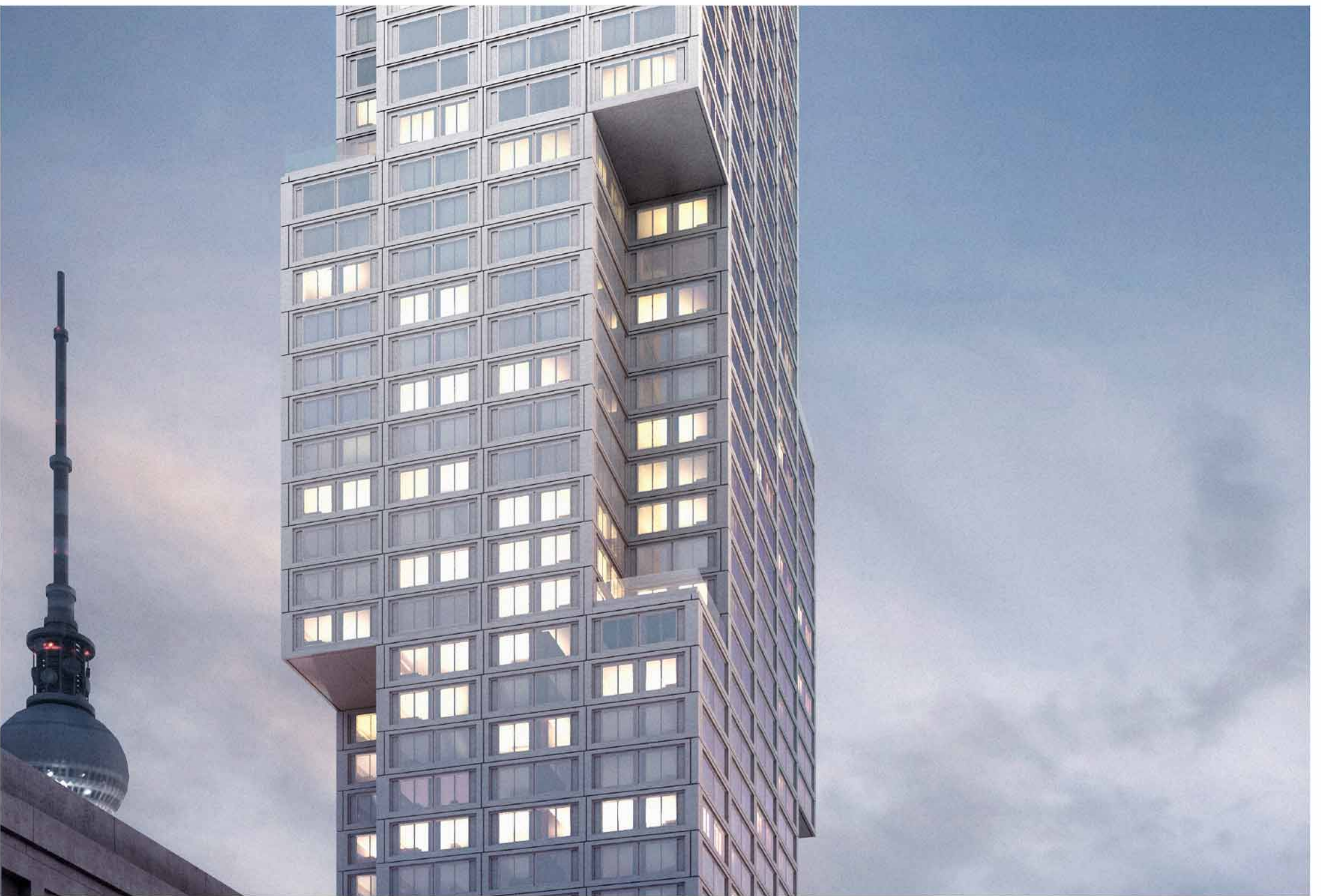


05.05.2017

**Karl Jürgen Zeller von Bewocon**

## **„Wohnhochhäuser haben nichts mit antiquierten Plattenbauten gemeinsam“**



Der Bau eines modernen Wohnturms ist ohne Frage mit größeren Herausforderungen verbunden als der eines klassischen Zinshauses.

Eine der wichtigsten Wohnformen der Zukunft sind Wohnhochhäuser. Diese haben jedoch nichts mehr mit den antiquierten Plattenbauten gemeinsam. Karl Jürgen Zeller, Geschäftsführender Gesellschafter der Bewocon Berliner Wohnbau Consult, erläutert die Herausforderungen des urbanen Wohnungsbaus.

Wer hierzulande ein Wohnhochhaus errichtet, leistet zweifellos Pionierarbeit. Es geht dabei nicht um Marketing-Deutsch: hochwertiger urbaner Lebensraum mit optimaler Verkehrsanbindung und vielen Lifestyle-Angeboten. Vielmehr liegt die Herausforderung darin, die Bevölkerung an die Tatsache zu gewöhnen, dass Wohnhochhäuser nichts mit antiquierten Plattenbauten gemeinsam haben. Dass sie ganz im Gegenteil eine der wichtigsten Wohnformen der Zukunft darstellen, gerade auch unter dem städteplanerischen Ideal der Nachverdichtung in den Ballungszentren.

Natürlich ist dies mit der architektonischen Vision verbunden, die noch recht langweiligen Skylines der deutschen Metropolen könnten schon bald so schillernd und repräsentativ aussehen wie die von New York oder Singapur. Man schaue nur einmal auf den wirklich faszinierenden Projektentwurf „Big Bend“ des US-Architekturbüros Oiiio, der vor Kurzem weltweit durch die Presse ging: Ein U-förmiges Hochhaus mit mehr als 1,2 Kilometer Gesamtlänge, das in 600 Meter Höhe einen Bogen über Manhattan spannt. Ein wahrlich spektakulärer Entwurf, der viele Herzen höher schlagen lässt.

Während wir hierzulande solche Konzepte für die Städte der Zukunft bestaunen, setzen wir sie selbst nicht um. Es gibt nach wie vor zahlreiche Anleger, die über so viel scheinbaren Idealismus die Nase rümpfen und stattdessen die Investition ins Altbekannte bevorzugen: in den Geschosswohnungsbau mit bis zu sechs Etagen. Sie verbannen die Idee des flächendeckenden Bauens von Wohnhochhäusern gedanklich in den Bereich Science-Fiction. Ich komme nicht umhin, das als Verdrängung zu bezeichnen. Wir müssen dabei nicht nur die demografische Entwicklung der Weltbevölkerung anführen. Allein schon ganz praktische Überlegungen wie die explodierenden Grundstückspreise zwingen förmlich zum berühmten Schritt in die Vertikale. Ziehen die Bodenrichtwerte weiter dermaßen stark an, dann werden die Projektentwickler gar keine andere Wahl haben, als viel höher zu bauen als bisher.

Ein Beispiel: Wenn am Pariser Platz in Berlin der Grundstückspreis inzwischen bei 60.000 Euro pro Quadratmeter (*siehe hier: [Karte zu den Bodenrichtwerten](#)*) und an der Ecke Friedrichstraße/Unter den Linden bei 20.000 Euro liegt, wird jeder Bauträger in die Pflicht genommen, so viel Wohnfläche auf seinem Grundstück zu errichten wie nur irgend möglich. Um eine Immobilie unter diesen Voraussetzungen weiterhin mit Gewinn entwickeln zu können, müssen also um ein Vielfaches mehr Etagen gebaut werden, damit der hohe Ankaufspreis des Grundstücks im späteren Abverkauf gleichmäßig auf viele Wohneinheiten verteilt werden kann. Sich bei der Projektentwicklung auf sechs Stockwerke zu beschränken, das ist nicht nur unter städteplanerischen Gesichtspunkten eine Verschwendung, sondern widerspricht auch einer ökonomischen Denkweise.

Der Bau eines modernen Wohnturms ist ohne Frage mit größeren Herausforderungen verbunden als der eines klassischen Zinshauses – zum Beispiel die steigenden Grenzkosten bei größerer Gesamthöhe. Allerdings bieten sich im Vergleich zu konventionellen Wohnformen viel stärkere Potenziale. Genauso entscheidend wie der beeindruckende Panoramablick für die Bewohner ist auch die Verwendung einer architektonischen Formensprache, mit der ein Wohnhochhaus zum Unikat werden kann. Wie schon Daniel Libeskind sagte, lässt sich eine ganze Stadt durch ein einziges neues Gebäude aufwerten. Mein Fazit lautet daher: Zu der ökonomischen Pflicht, stärker in die Höhe zu bauen, kommt als Kür die Möglichkeit hinzu, in Form von Wohnhochhäusern die Skylines der deutschen Metropolen langfristig zu prägen.