

DIE SIGNALFLAGGE

Als die Kinder noch klein waren, und sich ums Hochhaus noch eine Brache erstreckt hat – da hat Annemarie Philippi manchmal Flaggsignale gegeben. Sie hat ein Tuch am Kabel eines Blitzableiters befestigt, und den Kindern, die weit unten gespielt haben, damit bedeutet, dass das Essen fertig ist. Muss eine glückliche Kindheit gewesen sein, folgt man Philippi, zu Füßen des 1959 erbauten Hochhauses, auf der damals noch unbebauten Fläche zwischen der Ludwigshafener Saarlandstraße und dem nahen Sportplatz. „Meine Töchter“, drei hat sie, „ärgern sich immer maßlos, wenn es heißt: die Hochhauskinder“, sagt Philippi. Der Blick von ihrem Balkon im 16. Stock reicht von Haardt bis Odenwald, bis Philippsburg und Heidelberg. Perspektivwechsel in die Vertikale: „Ich kenn’ nicht das ganze Haus“, sagt Philippi, die von Anfang an hier wohnt, „aber die, die schon lange da sind, die kenn’ ich schon“.

MAN WIRD NICHT JÜNGER

„Die Leute wohnen hier sehr gerne“, sagt Hans-Horst Mayer, „wir haben nur eine geringe Fluktuation.“ Weiter Blick aus der Wohnung im 14. Stockwerk, Hochhauskomplex „Max und Moritz“ in Speyer, Haardt bis Odenwald, den Rest siehe oben. Paradox: Bei geringer Fluktuation hat sich die Bewohnerschaft „in den letzten zehn Jahren halbiert“, so Mayer, der Vorsitzende der Eigentümergemeinschaft. Zurzeit leben rund 160 Menschen in den 110 Wohnungen der Doppel-Hochhäuser. Klingt nur paradox, ist es aber nicht, die Erklärungen lauten „älter werdende Gesellschaft“ und „kleiner werdende Kernfamilien“. In gerade „sechs oder sieben Wohnungen“ im Haus leben laut Mayer mehr als zwei Personen. „Wer eingezogen ist, sind meistens Leute, denen ihr Haus zu beschwerlich geworden ist“, sagt Mayer, der mit seiner Frau Gudrun seit 46 Jahren, also von Anfang an, im Haus wohnt, seit 1985 im 14. Stockwerk.

DIE VERTIKALE BOOMT

Ein Wohnhochhaus ist ein Spiegel der gesellschaftlichen Entwicklung – Plattitüde natürlich, weil Planen, Bauen und Wohnen immer auch baustoffgewordene Soziodemographie sind. Ums Jahr 2000 hat man vielerorts zurückgebaut, in Ludwigshafen-Pfingstweide oder Speyer Nord. Städte wie Leipzig waren dabei zeitweise beispielhaftes Anschauungsobjekt, man hat dort ganze Hochhaussiedlungen zurechtgestutzt, aufgrund sinkender Einwohnerzahlen. Inzwischen herrscht vielerorts Wohnraummangel, und da entfaltet das Bauen in die Vertikale wohl neuen Charme: Einen „Boom vom teuren Wohnen im Hochhaus“ gibt es laut Riklef Rambow, Professor am Fachgebiet Architekturkommunikation des Karlsruher Instituts für Technologie.

„DIE LEUTE WOLLEN HOCHHAUS“

„Teuer“ bedarf indes der Relativierung, Awes Khan vom Mannheimer Projektentwickler „Pro Concept AG“ liefert sie: „Sie werden in einem Hochhaus keine Quadratmeterpreise unter zehn Euro aufrufen können“, sagt er. Die Pro Concept plant am Frankenthaler Jakobsplatz den Neubau eines Wohn- und Geschäftshochhauses: bis zu 22 Stockwerke, um die 70 Meter hoch, auf der Basis eines zweistöckigen Kubus mit Supermarkt. Billig in die Vertikale zu bauen, das ist zurzeit kaum möglich: Mit der Höhe verteuern sich die Ausgaben für Brandsicherheit, Statik und Energieversorgung, „die Baukosten liegen zwischen 35 und 40 Prozent höher“ als im niedrig-geschossigen Bau, sagt Khan. Geplant sind im neuen Frankenthaler Hochhaus eher kleine Wohnungen um die 50 Quadratmeter, gedacht beispielsweise für eine ältere Klientel mit Rückzugsdrang vom ländlichen Eigenheim in den städtischen Geschosswohnungsbau. „Zeitgeist“, sagt Khan, „die Leute wollen im Hochhaus wohnen“.

GEBAUT UND ABGERISSEN

Unumstritten ist das Projekt in Frankenthal gleichwohl nicht: Das Zerreißen städtebaulicher Zusammenhänge befürchten manche Kritiker, den Schattenwurf des Wohnturms – unter Umständen gar einen Anschlag zur „Ghettoisierung“. In die Befürchtungen spielt wohl stark die Historie des Hochhauses hinein: Mit der Verdichtung speziell sozialen Geschosswoh-



FOTO: KUNZ

Das vertikale Dorf

Das Hochhaus ist eine Ikone der Moderne – auf die viele Menschen mit durchaus gemischten Gefühlen blicken. Zurzeit erlebt der Hochhausbau allerdings eine Renaissance. Was unter anderem mit einer älter werdenden Gesellschaft zu tun hat. Von Daniel Krauser



FOTO: LENZ

nungsbaus hat man vielerorts in den letzten Jahrzehnten eher schlechte Erfahrungen gemacht. Die Großsiedlung „Pruitt-Igoe“ im US-amerikanischen St. Louis steht bildlich dafür: Vorzeigeprojekt sozialen Wohnungsbaus in Blockform, 1955 errichtet und bis Mitte der 1970er-Jahre wieder komplett abgerissen. Wohl auch deswegen, weil man die Menschen im Quartier weitgehend sich selbst überlassen hat. Allerdings: Zurzeit ist das Hochhaus für die Schaffung billigen Wohnraums sowieso eher ungeeignet – eben wegen der Baukosten.

VERDICHTE EINSAMKEIT

Es ist, von außen betrachtet, eine grundsätzliche Paradoxie, die das Leben im Hochhaus prägt: Es steht gleichermaßen für das Zusammenleben auf engem Raum – und unter Umständen drückende Anonymität. „Es wäre naiv zu glauben, dass sich auf so einem (Hochhaus-, d. Red.) Stockwerk eine Gemeinschaft bildet“, sagt der Architekturpsychologe Rambow. Die Architektur trägt mit dazu bei, wie eng oder wie lose soziale Beziehungen sein können: US-amerikanische Studien haben beispielsweise schon in den 1970er-Jahren nahegelegt, dass lange, gerade Hochhausflure Menschen eher in die Anonymität entlassen. „Der Gang eignet sich nicht als Begegnungszone“, sagt Rambow. Insofern hat man an der Ludwigshafener Saarlandstraße und im Speyerer Max und Moritz schon vor Jahrzehnten vieles richtig gemacht: Die Wohnungen gruppieren sich dort ringförmig um den Aufzugsschacht, schafft wenigstens eine potentielle Kontaktzone. In Ludwigshafen treffen sich einige alteingesessene Bewohner regelmäßig, in Speyer gibt es unter anderem Sommerfeste sowie monatliche Erzähl- und Spiel-Abende. Patentrezepte gegen Einsamkeit gibt es gleichwohl nicht: In Speyer hat sich vor Jahren jemand vom Gerüst aus dem neunten Stock geworfen, mit zugeklebtem Mund, um nicht zu schreien. „Bei uns sind auch schon drei runtergesprungen“, sagt Philippi, „zwei vom Haus, einer von außerhalb“.

MAN MUSS SICH KÜMMERN

Von ganz alleine entstehen Struktur und Netzwerk im Hochhaus wohl eher selten. „Wenn man baulich sehr große Strukturen hat, geht’s nur über eine Professionalisierung“, sagt der Architekturpsychologe Rambow. Womit er in Speyer auf offene Ohren stößt: „Wir haben einen Hausmeister, wie man ihn sich wünscht“, sagt Gudrun Mayer. Den Wunsch-Concierge hat man bereits getroffen, am Eingang zu „Moritz“, dort hat er gerade eine Prospektverteilerin ins Benehmen gesetzt, die wohl notorisch zu viele Broschüren auf den Briefkästen liegen lässt. „Wollen wir mal zusammen durchzählen?“, fragt Wolfgang Schwartz, der den Job seit 20 Jahren macht und seine Pappenheimer kennt. Was er da gerade umsetzt, sind einige der Kernfunktionen, die man eben so hat, als Hausmeister: Schwartz sorgt für das Maß an sozialer Kontrolle, ohne die das Zusammenleben auf engem Raum wohl kaum funktioniert. Er sorgt für das Maß an Ordnung nach Außen, ohne das wohl auch die Ordnung nach innen durcheinandergerät, „wenn ein Haus mal vergammelt, kommt immer mehr dazu“, sagt Gudrun Mayer. Und Schwartz, gelernter Gärtner und Schreiner, ist Mediator der divergierenden Einzelinteressen der Hausbewohner, die wohl manchmal nicht leicht auszutarieren sind, Beispiel Gestaltung der – übrigens sehr gepflegten – Grünanlagen: „In so einem Haus hast du 20 Gartenbauingenieure und 20 Landschaftsgärtner – das darf man nicht vergessen“, sagt Schwartz ironisch.

ICH BIN NICHT ZUSTÄNDIG!

Was dann immerhin von einem hohen Maß an Identifikation der Bewohner mit ihrem Hochhaus zeugt, und die ist nicht selbstverständlich: „Verantwortungsdiffusion“ ist ein naheliegendes Problem verdichteten Wohnens, will sagen: Je mehr Menschen für irgendetwas potenziell zuständig sind, desto leichter fällt es dem Einzelnen, sich dafür nicht zuständig zu fühlen. Möglichkeiten, dem gegenzusteuern, gibt es: Mit Hausmeister ist besser als ohne. Stabile Bewohnerschaft aus Eigentümern ist besser als hohe Fluktuation an Mietern. Und ein Mindestmaß an Übereinstimmung über ein notwen-

diges Regelwerk des Zusammenlebens ist wohl auch unabdingbar. „Es gibt Leute, die rauchen auf ihrem Balkon und werfen die Zigaretten nach unten“, sagt Annemarie Philippi, und fügt lächelnd hinzu: „Ist jetzt nicht so mein Problem“. Im 16. Stock steht man über den Dingen. Auch das ist wohl gleichermaßen Charme wie Gefahr des Hochhauses: Man lebt mitten in der Stadt – und ist den Dingen trotzdem enthoben. Im Guten wie im Schlechten: Der Verkehrslärm liegt weit unten – manchmal allerdings auch die sinnvolle Interaktion mit dem Stadtraum, Beispiel Zigarettenkippen vom Balkon schmeißen. „Es gibt Untersuchungen, dass Kinder, die im Hochhaus wohnen, wesentlich weniger das Haus verlassen“, sagt Rambow, der die momentane Renaissance des Hochhauses mit durchaus gemischten Gefühlen sieht: „Wir müssen das gesamte Prinzip hinterfragen“, sagt er.

FLÄCHENVERBRAUCH

Awes Khan vom Projektentwickler „Pro Concept“ macht eine Gegenrechnung auf, Stichwort Flächenverbrauch: Würden die in Frankenthal geplanten 8000 Quadratmeter Wohnfläche im niedrigen Geschosswohnungsbau erstellt, so bräuhete man dafür eine Fläche von drei bis vier Hektar – „und die Genehmigung dauert zehn Jahre“, sagt Khan. Zudem würde durch den Zuzug älterer Menschen ins Hochhaus im Gegenzug Wohnraum für junge Familien frei, beispielsweise in Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

HOCHHAUSKOMPATIBEL

Werner Siring illustriert den Wanderrungssaldo gleichsam am eigenen Leib: Ursprünglich in Böhl gewohnt, ebenerdig, und dann als Rentner nach Speyer gezogen, nach einer Zwischenstation ins Haus „Moritz“. „Wenn ich unbedarft hier vorbeifahren würde, würde ich sagen: Ach Gott“, sagt Siring, der allerdings die geschulte Innenansicht hat und gerne hier wohnt. „Du schließt ab und bist weg – und musst dich um nichts kümmern“, sagt er. Kontakt im Haus, der erbege sich „automatisch“, sagt Siring, beispielsweise in den Fluren und Treppenhäusern. Die 170 Stufen nach unten nimmt er täglich. Und braucht wohl trotzdem manchmal Nachschlag: Hinter dem Sofa steht ein Stepper-Fitnessgerät. Der Mann darf als uneingeschränkt hochhauskompatibel gelten. So wie Annemarie Philippi, die seit nunmehr 60 Jahren an der Saarlandstraße wohnt, und ebenfalls nicht weg will, allerdings wegen im Detail divergierender Gründe: „Ich bin kein Freund des Treppensteigens“, sagt sie. Des Treppensteigens im Einfamilienhaus. Es lebe der Fahrstuhl.

DAS STREBEN NACH HÖHEREM

ZWEI BEISPIELE

Zugegeben: Wir haben uns für den Artikel zwei gepflegte Exemplare Hochhaus ausgesucht – Objekte mit hoher Eigentumsquote. „Hochhaus“ definiert sich dabei nach Landesbauordnung als Gebäude, bei denen sich der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 Meter über der Geländeoberfläche befindet. Das Haus an der Saarlandstraße (Bild oben) ist 1959 gebaut worden, von der Wohnungsbau-Gesellschaft der BASF. Um das Jahr 2000 begann laut BASF Wohnen + Bauen der Verkauf der Wohnungen. Von den 84 Wohneinheiten im Haus befinden sich noch 25 im Besitz der Gesellschaft, die auch als Hausverwalter bestellt ist. Der Komplex „Max und Moritz“ in Speyer (Bild unten) hat eine besondere Baugeschichte: Noch während des Baus musste der Bauträger Anfang der 1970er-Jahre Konkurs anmelden. Die Eigentümer entschieden sich damals dafür, des Rest des Projektes selbst zu finanzieren. Etwa zwei Drittel der 110 Wohneinheiten im Komplex werden von den Eigentümern selbst bewohnt, ein Drittel ist vermietet. Laut Hans-Horst Mayer, dem Vorsitzenden der Eigentümergemeinschaft, liegt der Altersschnitt der Bewohner etwa bei 65 Jahren, noch etwa 15 Erstbezieher leben im Komplex. |jdk