

Zuhause im Turm

Das Wohnhochhaus ist populär wie nie, auch in Österreichs zunehmend verdichteten Städten. Doch das Wohnen in der Vertikalen ist kein Allheilmittel – Standort als auch das soziale Gefüge muss sorgfältig analysiert werden.

MAIK NOVOTNY



Unverbaubares Panorama: Der Marina Tower am Wiener Donauufer von der Buwog.

Jedes Jahr ein neuer Höhenrekord: Wie das Council on Tall Buildings and Urban Habitat vermeldet, wurden im Jahr 2019 weltweit 26 Türme mit mehr als 300 Metern erbaut, sogenannte Supertall Towers – acht mehr als im Vorjahr. Natürlich sind diese nicht gleichmäßig über den Globus verteilt, die meisten Supertalls finden sich in China und den Emiraten. Doch unterhalb der Top-Liga wachsen die Türme fast überall auf der Welt in die Höhe. Neuester Trend: Hochhäuser an oder über Bahntrassen, vor allem in Städten mit hohen Grundstückspreisen. Logisch, denn der Hochhausboom resultiert vor allem aus den teils astronomischen Bodenpreisen in den Metropolen und dem Run auf das „Betongold“ nach der Finanzkrise 2008.

Dieses Betongold manifestiert sich mit Vorliebe in Vorsorge- und Anlagewohnungen, für die das Hochhaus die ideale Stapelungsform darstellt. So kam es zum Trend innerhalb des Trends. Mehr Hochhäuser, und unter diesen immer mehr Wohnhochhäuser. Nicht wenige Bürotürme wurden während der Planungsphase in Wohntürme umgewan-

delt. Eine rasante Entwicklung, die noch vor 15 Jahren niemand geahnt hätte.

Denn das Wohnen im Hochhaus war lange Zeit völlig tabu. Zu tief saß anscheinend das Trauma der Großsiedlungen der Nachkriegszeit, denen die Fehler der modernen Stadtplanung angelastet wurden. Nachdem es in den 70er Jahren eine Rückbesinnung auf die gewachsene Stadt gab, war die Ära des Wohnhochhauses vorbei, wie es schien, für immer. Aufgrund der stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerung in den Großstädten in den 80er Jahren schien ohnehin keine Notwendigkeit für eine Verdichtung zu bestehen. Soziologen und Stadtforscher behaupteten gar, das Wohnen ab einer gewissen Höhe sei per se nicht für den Menschen gemacht. Manche Wohnhochhäuser, die zu sozialen Brennpunkten wurden, schienen das zu bestätigen.

Dabei wurde vergessen, dass das Wohnen in der Höhe oft recht gut funktioniert. Ein Beispiel: Im Juli 1978 ließ die Wiener Gesiba eine wohnungssoziologische Untersuchung des damals teilweise fertiggestellten Wohnparks Alt-Erlaa durchführen, um die Wohnzufriedenheit

der Bewohner zu untersuchen. 99 Prozent der Befragten waren überdurchschnittlich zufrieden, 87 Prozent von ihnen schätzten die gute Nachbarschaft. Nicht nur das: Auch vom Wohnen in der Höhe waren sie keineswegs beunruhigt. Nur neun Prozent wünschten sich mehr Bodennähe, 26 Prozent von ihnen wären sogar in ein höheres Stockwerk gezogen, darunter auch Familien mit Kindern. Das Wohnen im Hochhaus scheint also durchaus zu funktionieren, wenn man es nur richtig macht.

Tendenz steigend

Doch am schlechten gesellschaftlichen Ruf von Alt-Erlaa im Speziellen und von Wohnhochhäusern im Allgemeinen konnte das nichts ändern. Als die Givog 2003 ihre beiden Wohnhochhäuser auf dem Hardter Plateau in Linz sprengen ließ, schien dies das lange hinausgezögerte Ende der (ohnehin nicht sehr wild wuchernden) österreichischen Hochhaus-Ära zu symbolisieren. Doch während am Linzer Stadtrand die Türme detonierten, wuchsen sie im Zentrum schon in die Höhe. Zuerst noch reine Bürobauten wie der Terminal Tower, doch die Renaissance

des Wohnhochhauses hatte schon begonnen, in Wien war der Hochhauscluster am Wienerberg das Startsignal. Heute gibt es in Österreich 28 Hochhäuser mit 80 Metern oder mehr, Tendenz rapide steigend.

Wie konnte das passieren? Ist das Wohnen im Hochhaus gar nicht so schlecht für den Menschen? Führt es doch nicht zu Vereinsamung und Vandalismus? Aktuelle Forschungen scheinen das zu bestätigen. Das Immobilienportal findmyhome fand in einer breiten Umfrage heraus, dass 79 Prozent der Befragten den Wohntürmen generell positiv gegenüberstehen, 52 Prozent können sich vorstellen, in einem solchen zu wohnen. Allerdings mit deutlichen demografischen Unterschieden. „Der typische Fan von Wohntürmen sieht so aus: männlich, Single, ohne Kinder“, heißt es bei findmyhome. So sprechen sich 57 Prozent der Männer und 41 Prozent der Frauen für das Wohnen im Wohnturm aus, bei Personen ohne (58 Prozent) oder mit einem Kind (54 Prozent) ist der höchste Zuspruch zu verzeichnen. Auch Seniorenpaare, die ihre Wohnfläche reduzieren oder im Alter wieder zentrumsnah

„Eine fixe professionelle Hausbetreuung kann das subjektive Sicherheitsgefühl fördern und zudem eine vitale Vernetzungs- und Informationsfunktion erfüllen.“

Christoph Reinprecht, Soziologe TU Wien

und urban wohnen wollen, fühlen sich in der Höhe wohl. Die Tendenz ist deutlich: Wohnen im Hochhaus ist begehrt von vielen, aber nicht ideal für alle.

Öffentliche Anbindung

Diese Janusköpfigkeit spiegelt sich auch in den oft heiß laufenden öffentlichen Diskussionen wider, wenn es um Hochhausplanungen geht. Türme in zentralen Lagen wie der Heumarkt oder am Franz-Josefs-Bahnhof werden von vielen als Zerstörung des Stadtbildes gesehen, während die Türme in Erdberg oder der Donaustadt relativ unbehelligt in die Höhe wachsen. Hier haben sich in fast 20 Jahren Hochhausboom auch die Qualitätsunterschiede deutlich abgezeichnet: Die Standorte Wienerberg und Monte Laa leiden bis heute unter schlechter Freiraumqualität und öffentlicher Anbindung, und nicht jedem Turm gelingt es, die architektonischen Standards einzuhalten, die seine exponierte Rolle in der



Visualisierung: Alles-Wird-Gut/expressiv

Knapp an der Hochhausgrenze plant die ÖVV am Wiener Nordbahnhof.

Stadt verlangt. Andere wie das Hochhaus Kundratstraße (WBV-GPA, 2007) hatten von Anfang an einen guten Ruf. Jenes ist eines von fünf Wiener Hochhäusern, die 2014 von Christoph Reinprecht, Professor für Soziologie an der TU Wien, in einer Studie im Auftrag der Magistratsabteilung 50 (Wohnbauforschung) untersucht wurden. Die anderen: Das Monte Verde am Wienerberg (Wien Süd, 2004), Wohnhaus Höchststadtplatz (Sozialbau, 2005), der Wohnturm Simmering (GSG, 2002) und als „Oldie“ aus der Nachkriegs-Ära das Wohnhochhaus Geiselbergstraße (1970).

Die Befragung der Bewohner zielte vor allem auf Wohnzufriedenheit und Wohnumfeld. Mehr als die Hälfte der Befragten gaben an, sehr gerne im Wohnturm zu wohnen. Den Höchstwert erlangte dabei der Monte Verde Tower (63 Prozent) den niedrigsten die Geiselbergstraße (43 Prozent). Auch die höchste Wohnzufriedenheit besteht im Monte Verde Tower. Schaut man genauer hin, ergeben sich wichtige Erkenntnisse, wenn es darum geht, wie und für wen das Wohnen im Hochhaus funktioniert. Zum einen sind – wenig überraschend – die höheren Stockwerke attraktiver (72 Prozent Zufriedenheit gegenüber 45 Prozent im unteren Drittel). Zum anderen ist das Wohnhochhaus für manche sozialen Schichten besser geeignet

als für andere: „Das Wohnen im Hochhaus, zumindest in der in Wien praktizierten und im Rahmen dieser Forschung untersuchten Form, repräsentiert eine primär an sozialen Mittelschichten ausgerichtete Praxis“, so die Autoren. Materialisten und Kreative, spricht: Individualisten, deren soziale Netzwerke über die ganze Stadt verstreut sind und die dadurch weniger auf Kontakte in der unmittelbaren Nachbarschaft angewiesen sind, fühlen sich im Turm besonders wohl.

Begegnungen fördern

Denn im Hochhaus mangelt es vor allem an Treffpunkten und Räumen für diese Nachbarschaft – Begegnungen finden bestenfalls im Lift statt, und die Anonymität



Visualisierung: Ganahl Ifrits Architekten

80 Meter mit „Stadtpodium“ im 19. Stock: Hochhaus der Sozialbau am Nordbahnhof



Visualisierung: WBV-GPA

Ambitionierter Wohnungsmix: The One, einer der drei Türme von The Marks (WBV-GPA und Neues Leben)

führt ihrerseits zu erhöhtem Unsicherheitsgefühl, das die Isolation noch verstärkt. Hier, so die Autoren, ist eine gute Verwaltung besonders essenziell: „Eine fixe professionelle Hausbetreuung kann das subjektive Sicherheitsgefühl fördern und zudem eine vitale Vernetzungs- und Informationsfunktion erfüllen, was sich wiederum insgesamt positiv auf die Wohnzufriedenheit auswirkt.“

Doch das Zusammenleben in der Vertikalen zu organisieren ist eine besonders komplexe Aufgabe. Gemeinschaftsräume im Hochhaus unterzubringen, das hat die Praxis, beispielsweise beim City-Gate-Tower in Wien, gezeigt, gestaltet sich fast immer problematisch. Neuralgische Punkte sind vor allem der Eingangsbereich und das Umfeld, das auch in der Studie der TU Wien untersucht wurde. Tendenziell funktionieren Wohnhochhäuser dann am besten, wenn es daneben oder darunter ergänzende Nutzungen gibt, die ein „Scharnier“ zwischen Turm und Stadt bilden und Möglichkeiten zur Begegnung anbieten. Auch hier lohnt der Blick zurück auf das Vorbild Alt-Erlaa.

Umfeld und Mehrwert sind auch zentrale Begriffe im 2014 beschlossenen Hochhauskonzept der Stadt Wien. Dieses schreibt fest (wenn auch auf recht allgemeine Art und Weise), was das Hochhaus der Stadt im Ausgleich für die eigenen Gewinn durch maximale Nutzfläche zurückgeben soll (siehe auch Interview Seite 14). Auf die Gesamtstadt bezogen identifiziert das Hochhauskonzept verschiedene stadtmorphologische Zonen als Grundlage für die Beurteilung eines potenziellen Hochhausstandortes, explizit ausgeschlossen wird jedoch kein Bereich (erst 2017 wurden im Zuge der

Heumarkt-Debatte neue Hochhäuser in der Inneren Stadt ausgeschlossen). Eine Offenheit, die von vielen kritisiert wurde, da sie als zu investorenfreundlich wahrgenommen wird.

Freiflächen für alle

Wie sich das Konzept bewährt, lässt sich inzwischen an der Stadtsilhouette ablesen oder errahnen. Eine der innovativsten Planungen ist die Freie Mitte Nordbahnhof, die zurzeit im Bau ist. Hier wird nach dem Leitbild von StudioVlayStreeruwitz Architekten eine 8,9 Hektar große Grünfläche in der Mitte freigehalten und die Baumasse als Ausgleich an den Rändern verdichtet. Eine Idee, die auf einen Schlag mehrere Probleme löst: Durch die Lage direkt am Grün und die Minimierung der Verkehrsflächen ist eine hohe Umfeldqualität für alle gesichert, und die genau festgeschriebene Staffelung der Höhen vermeidet einen zu engen Cluster mit windigen Hochhauschluchten wie etwa am Wienerberg oder auf der Donauplatte.

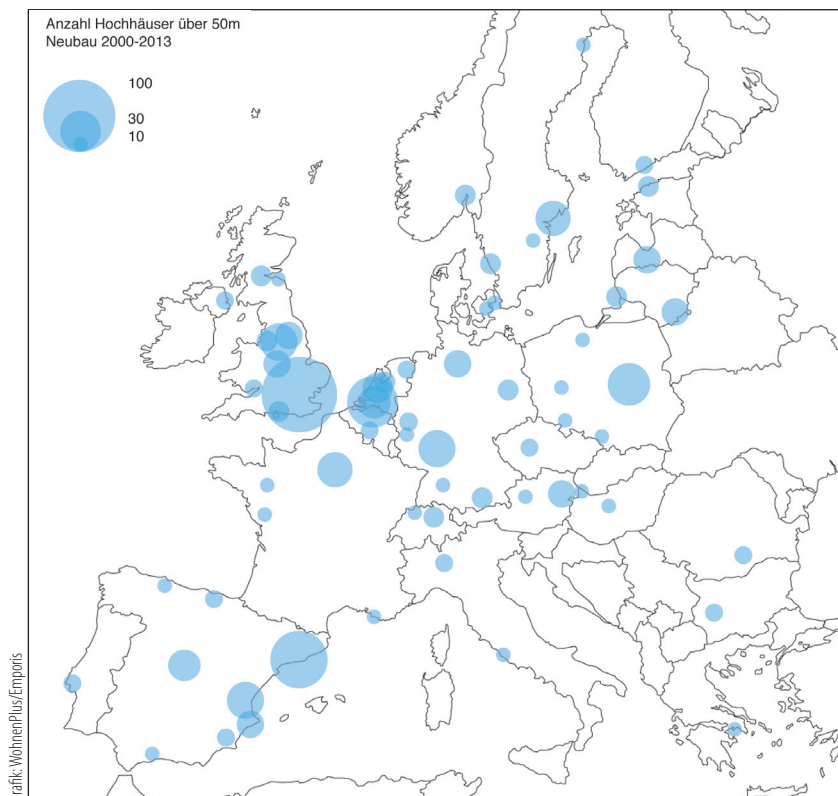
Die ursprünglich geplanten acht Hochhäuser am Nordbahnhof wurden inzwischen auf sechs reduziert, die sich mit Höhen von 60 bis 95 Metern über das Areal verteilen. Einige andere „kratzen“ knapp an der Grenze zum Hochhaus, in

der Wiener Bauordnung mit 35 Metern definiert. So zum Beispiel das Wohn- und Geschäftshaus an der Bruno-Marek-Allee: Hier plant das ÖVW mit AllesWirdGut Architekten einen Mix aus Gewerbeflächen und rund 100 leistbaren Wohneinheiten. Der „Stadtsockel“ in den unteren Geschossen soll mit Geschäfts- und Gastronomieflächen das neue Quartier beleben, die obersten Geschosse sind für Büros reserviert. Auf eine breitere Verteilung des „Panorama-Bonus“ unter den Bewohnern zielt die Sozialbau mit ihrem 80-Meter-Hochhaus auf dem Baufeld 2 am Nordbahnhof (Entwurf: Ganahl Ifsits Architekten). Hier sind mehrere über die Geschosse verteilte Gemeinschaftsräume vorgesehen, darunter ein „Stadtpodium“ im 19. Stockwerk.

Mehrwert für die Stadt

Einen Hochhauscluster von geradezu familiärer Nähe wird man bald im Wiener Osten bestaunen dürfen. Hier wird 2020 mit dem Bau von „The Marks“ begonnen, einem Turm-Trio mit gemeinsamem Stadtsockel. Hier teilen sich ÖSW, Buwog sowie Neues Leben gemeinsam mit der WBV-GPA den Turmbau, die Architektur stammt von StudioVlayStreeruwitz, Rüdiger Lainer + Partner und BEHF. Das Besondere ist hier der differenzierte Nutzungs- und Wohnungsmix, der weit über die Stapelung von Vorsorgewohnungen hinausgeht. Auch betreutes Wohnen und ein Studentenheim sind vorgesehen. „Gemeinsam gestalten wir den dreigeschossigen Sockel. Er ist somit die Klammer für das Gesamtprojekt“, erklärt WBV-GPA-Geschäftsführer Michael Gehbauer. „Im untersten Geschoß wird es Nahversorgung geben, weiters sogenannte Entwicklungsflächen, die wir günstig errichten, um Geschäftsleuten die Möglichkeit zu geben, sich neu zu etablieren. Nebst einem Kindergarten sind voraussichtlich ein Schwimmbad und ein Festplatz mit Sitzmöglichkeiten und großzügiger Bepflanzung attraktive Specials.“

Während das The Marks beim Gasometer aktiv mithelfen muss, ein Stadtquartier entstehen zu lassen, tut man sich am Donauufer leichter, denn das unverbaubare Panorama gilt quasi als



Türme (Wohnen und Büros) in Europa zwischen 2000 und 2013

Selbstläufer. Hier entsteht nach mehrfachen Warteschleifen und Umplanungen der 138 Meter hohe Marina Tower an der U2-Station. Hier realisieren Buwog und IES Immobilien rund 500 freifinanzierte Eigentumswohnungen. „In den obersten Geschoßen des Marina Towers sind außerdem sechs Penthouse-Wohnungen geplant. Zudem punktet das Projekt mit seiner Vielfalt an geplanten Serviceleistungen: So sind ein Ärztezentrum angedacht, eine Apotheke, ein Supermarkt, ein Fitnesscenter und ein Kindergarten“,

„Gemeinsam gestalten wir den dreigeschossigen Sockel. Er ist somit die Klammer für das Gesamtprojekt.“

Michael Gehbauer, WBV-GPA

so eine Sprecherin der Buwog. Für Bewohner soll es zudem einen Concierge Service geben, eine Gästelounge und ein Home Cinema. Den Mehrwert für die Stadt leistet das Marina Deck, eine Überplattung des Handelskais, die den besseren Zugang zum Donauufer ermöglicht.

Linz und Graz im Turmrausch

Doch nicht nur Wien ist im Turmrausch. Linz hat sich, etwa mit dem Lux Tower (2019 fertiggestellt), dem Bruckner-Tower (in Bau) und dem NeuBau3 an der Tabakfabrik (in Planung) mit zur regelrechten Hochhausstadt entwickelt, und auch das – abgesehen vom Uhrturm – bislang

weitgehend Tower-freie Graz ist jetzt vom Hochhausfieber angesteckt. Unter den fünf Standorten ragt vor allem Reininghaus hervor, mit 54 Hektar eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Auch hier haben die Turmplanungen mehrere Wandlungen durchlaufen, vor allem, was ihre Nutzungen betrifft. Am auffälligsten werden mit Sicherheit die geplanten 60 und 80 Meter hohen Türme im Quartier Zwei sein, geplant von den Architekten Architektur Consult, Coop Himmelb(l)au und Delugan Meissl. Der Baustart soll noch 2020 erfolgen. Diese sollen das neue Zentrum von Reininghaus markieren, neben Geschäftsflächen sind hier vor allem Büros vorgesehen, eine teilweise Wohnnutzung hält man sich als Option aber noch offen. Ein „waschechtes“ Wohnhochhaus gibt es jedoch auch: Das 20-geschossige Mirror des ÖSW ist seit 2019 in Bau, hier entstehen 108 freifinanzierte Eigentumswohnungen, die Fertigstellung ist für 2021 geplant.

Offensichtlich ist: Das Bild der Städte wird sich in den 2020er Jahren stärker wandeln als zuvor, und ein Ende des Turmbaus ist vorerst nicht abzusehen. Das Hochhausstrauma darf als aufgearbeitet gelten, und das Wohnen in der Höhe als rehabilitiert. Nicht nur als Wertanlage, sondern auch für Mittelschicht, Paare und aktive Senioren. Der leistbare soziale Wohnbau jedoch wird unter der 35-Meter-Marke bleiben.



Neuer Stadtbaustein: Das Wohnhochhaus Mirror in Graz-Reininghaus (ÖSW)

Visualisierung: Ganahl Ibsits-Architekten

Turmbau in Europa

So vernetzt Europa auch sein mag, so unterschiedlich sind Baukultur, Baugesetze in den jeweiligen Ländern. Das spiegelt sich auch in seiner Turmlandschaft wider: Manche Städte wachsen wild in die Höhe, andere bleiben am Boden. Spitzenreiter sind vor allem Paris, Rotterdam und die Finanzstandorte Frankfurt am Main und London. Während „Mainhattan“ sich vor allem auf Büros und Banken beschränkt, sind die meisten der rund 500 Türme, die in London geplant oder in Bau sind, Wohnhochhäuser. In den Jahren zwischen 2001 und 2010 überstieg unter den Neubauten über 100 Meter die Anzahl der Wohnhochhäuser (88) erstmals jene der Bürotürme (80). Auch die Höhe nahm langsam zu: Blieben bis zum Anfang des Jahrtausends fast alle Türme unter der 100-Meter-Marke, sind heute die meisten mehr als 150 Meter hoch. Auch Osteuropa mischt inzwischen mit: Hier führt Warschau mit Abstand das Tower-Ranking an.