

# SOLLEN WIR WOHNHOCHHÄUSER BAUEN? – EIN RÜCKBLICK

*Irene Meissner*

1950 titelte die Süddeutsche Zeitung einen Beitrag: „Sollen wir Wohnhochhäuser bauen?“ Hans Eckstein, ein vehementer Verfechter des Neuen Bauens, fragte, „ob der Mensch in Wohnhochhäusern wirklich glücklicher, menschengemäßer lebe?“ Das Thema behandelte Eckstein an dem von Sep Ruf für den Nürnberger Verein zur Behebung der Wohnungsnot geplanten achtgeschossigen Wohnhochhaus an der Münchner Theresienstraße. Mit der Bebauung war Ruf von der für die Maxvorstadt typischen Blockrandbebauung abgewichen und hatte eine schlanke, aus der Straßenflucht zurückgesetzte Wohnscheibe mit durchlaufenden Balkonen und vom Boden bis zur Decke geöffneten Fenstern entworfen. Der urbane Charakter der Anlage wurde durch die Läden im Erdgeschoss unterstrichen. Ruf erläuterte sein Anliegen, dass er „würdige Lebensräume“ schaffen wollte, dies sei für ihn keine formale Angelegenheit, sondern eine „geistige und soziale Verpflichtung“.

Für Eckstein war das Wohnhochhaus, auch aus städtebaulichen Gründen, eine „ausgezeichnete Lösung“. Mit dem Hochhaus von Sep Ruf lasse sich dieselbe Dichte wie mit der Vorkriegsbebauung einschließlich aller „schlecht belichteter und besonnter Hintergebäude“ erzielen und es ergäben sich „gesündere Wohnverhältnisse“. Bei gleicher Grundstücksgröße können so die frei gewordenen Flächen begrünt werden und der Erholung dienen.

Hygiene, Licht, Luft und Sonne waren bereits vor dem Ersten Weltkrieg Leitbegriffe des Städtebaus, die dann in der Weimarer Republik die Diskussionen um ein „Neues Bauen“ und Wohnen dominierten. Auch nach dem Zweiten Weltkrieg bestimmten diese Forderungen den Wie-

deraufbau deutscher Städte. Die Ideale – Licht, Luft, Sonne für ein „befreites Wohnen“ – setzte Ruf mit dem Wohnhochhaus eindrucksvoll um.

Baurechtlich galt die seit 1904 gültige Münchner Staffelbauordnung, die festlegte, dass kein Gebäude vom Bürgersteig bis zur Dachrinne 22 Meter übersteigen und die Höhe eines Hauses nicht mehr als die Breite der Straße betragen dürfe. Im Zuge der ersten Hochhausdiskussion in München nach dem Ersten Weltkrieg wurden notwendige Voraussetzungen für eine Genehmigung von Hochhäusern geschaffen, sodass in Ausnahmefällen Dispense erfolgen konnten. Mit 23 Metern Höhe war das von Ruf geplante Gebäude nicht nur zehn Meter höher als die Vorkriegsbebauung, sondern galt bereits als Hochhaus. In der Öffentlichkeit löste Münchens „erstes Wohnhochhaus“ – eine in Bayern bis dahin unbekannte Wohnform – kontroverse Diskussionen aus. Eckstein schrieb 1951 in der Zeitschrift „Bauen und Wohnen“ „es ist der erste vollendete Neubau in von Befangenheiten in historischen Reminiszenzen völlig freien Formen“, aber das Haus wurde auch abfällig als „Glaskasten“ titulierte. In Leserbriefen wünschten sich Bürger „keine Revolution des Baustils“ und forderten, „München muss München bleiben.“ Nach dem Prinzip des selbstgenutzten Eigentums war mit dem Haus auch eine völlig neue Form der Finanzierung verbunden. Die 42 Zwei-

und Dreizimmerwohnungen von 50 und 65 qm kosteten je nach Lage und Größe zwischen 14.000 und 18.000 DM (heute werden 12.000 €/qm für eine Wohnung im Sep Ruf-Haus verlangt). Das Finanzierungsmodell sah vor, dass die Käufer ein Fünftel der Summe beim Einzug zu entrichten hatten, anschließend zahlten sie monatlich zwischen 80 und 100 DM; nach zehn Jahren verringerte sich diese Summe auf die Hälfte und nach 27 Jahren gingen die Wohnungen vollständig in das Eigentum der jeweiligen Besitzer über. Um das Kaufinteresse zu wecken, waren vom 7. bis 15. April 1951 eingerichtete Musterwohnungen zu besichtigen, für die Ruf auch die Auswahl der Möbel getroffen hatte.

Heute fügt sich das Gebäude wie selbstverständlich in die Bebauung der Maxvorstadt ein und hat dennoch – auch nach 70 Jahren – nichts von seiner Strahlkraft verloren.