

Egon Eiermanns Hochtief-Haus vor dem Abriss?

Die Stadt Frankfurt rühmt sich nicht nur seiner Hochhäuser, es hat ihnen auch ein Großteil seines heutigen Selbstverständnisses zu verdanken. Doch im Umgang mit den älter werdenden Vertretern dieser Gattung tut man sich schwer. Die erste und zweite Generation, vor der Energiekrise 1973 entstanden, erscheinen funktional, technisch und energetisch nicht zeitgemäß und werden in der Folge vermehrt abgerissen oder radikal entkernt und umgebaut. Manchmal kommt dabei hohe Qualität heraus, wie beim völlig veränderten ArcaHaus von Christoph Mäckler. Manchmal hält man sich gestalterisch eng an den Vorgänger, wie beim Chase Haus von Meid + Romeick, dessen Umbau von KSP Engel + Zimmermann ästhetisch sogar noch gesteigert wurde.

Nun steht das Hochtief-Haus von Egon Eiermann zur Disposition, wie Peter Cachola Schmal, freier Architekturkritiker in Frankfurt am Main, in der Frankfurter Rundschau eindrucksvoll belegte ("Ein Herz für alte Hochhäuser?", FR vom 16. August 2000). Im Folgenden werden die Kernpunkte seiner Argumentation wiedergegeben.

Im Herbst des kommenden Jahres steht der Umzug der Hochtief AG in ihr neues Haus mit dem Namen "Prisma", einem Werk der Architekten von Auer + Weber aus Stuttgart, in Frankfurt-Niederrad an. Dort wird die Hochtief AG nicht nur ihren Regionalbereich Südwest, sondern auch die Niederlassung Frankfurt unterbringen. Die alte Zentrale im Westend an der Bockenheimer Landstraße 24 steht dafür in einer in Maklerkreisen sogenannten "1A-Lage", für die derzeit Spitzenmietpreise von DM 84 pro Quadratmeter verlangt werden (Mietpreisüberblick 111. Quartal Andreas Krone). Durch die großzügige Platzierung auf dem Grundstück und die für Frankfurt relativ geringe Höhe von 83 Metern ist die Begehrlichkeit des Besitzers nach höherer Ausnutzung des Grundstücks verständlich. Das derzeitige Maß der Ausnutzung beträgt GFZ 4,1. Wie die Philipp Holzmann AG demonstrierte, lässt sich durch listige Verhandlungen mit der Stadt als Ersatz für die bisher 70 Meter hohe Zentrale eine Baugenehmigung für einen 160 Meter hohen Neubau erlangen. Die genehmigten Pläne wurden kürzlich gewinnbringend an die DESPA weiterverkauft.

Diesem Beispiel zu folgen ist für den Marktführer, dem Essener Baukonzern Hochtief AG, nicht einfach: Seine Zentrale steht an prominenterer Stelle und stammt vom Poelzig Schüler Egon Eiermann. Dieser aber gilt als einer der bedeutendsten Nachkriegsarchitekten Deutschlands. Zu seinen bekanntesten Arbeiten gehören der deutsche EXPO-Pavillon auf der Brüsseler Weltausstellung von 1958 (zusammen mit Sep Ruf), die deutsche Botschaft in Washington, der "Lange Eugen" in Bonner und die Berliner Gedächtniskirche; das ehemalige Bonner Abgeordnetenhochhaus steht seit 1997 unter Denkmalschutz und ist nach Renovierungsarbeiten seit kurzem wieder öffentlich zugänglich.

Nach Bekanntwerden einer Vorschlagsliste von 88 Nachkriegsbauten für Aufnahme in die Denkmaltopographie der Stadt Frankfurt, in der auch das Hochtiefhaus genannt wird, präsentierte die Hochtief AG im September 1999 eine umfangreiche Schadensliste ihres (von der Hochtief AG selbst gebauten) Hauses, die es abrißreif erscheinen ließen. Damit brachten sie das Landesdenkmalamt in VAesbaden auf Konfrontationskurs. Ein neutrale Untersuchung der Sanierungsmöglichkeit durch das Frankfurter Architekturbüro Jourdan + Müller PAS, Verfasser des aktuellen Hochhausrahmenplanes, wurde von der Hochtief AG in Auftrag gegeben und im Januar 2000 fertiggestellt. Daran mitgearbeitet haben eine Reihe angesehener Fachingenieure, wie Bollinger + Grohmann / Frankfurt (Tragwerk), Jappsen + Stangier / Oberwesel (Aufzüge), Institut für Fassadentechnik Karlotto Schott / Frankfurt (Fassade), Quickbomer Team Hamburg (Grundrissfunktionalität), Peter Berchtold / Schweiz (Gebäudetechnik) und die Gesellschaft für Ökologische Bautechnik Berlin (Baustoffe). Das Ergebnis des umfangreichen Gutachtens fiel, in den Augen von Landesdenkmalpfleger Christoph Mohr, ungünstig aus.

Eine Total-Sanierung nach heutigen Ansprüchen bei größtmöglicher Rekonstruktion der typischen Eiermann-Umgänge wäre technisch machbar und würde etwa DM 80 Mio. netto kosten. Vom authentischen Gebäude bliebe lediglich der Rohbau übrig. Denn die Eiermannsche Aluminiumfassade war zwar 1968 Stand der Technik, aus heutiger Sicht ist sie aber eine Energieschleuder. Hinzu kommt, dass die Umgänge aus Metallgestängen und Sonnenschutzelementen von auskragenden und ungedämmten Betonkonsolen getragen werden; heute sieht man darin eine bauphysikalische Sünde erster Güte. Dazu kommen verschwenderische Achsmasse von 1,87 Metern statt üblicher 1,50 Meter, ein fehlender Lastenaufzug, ungenügende Brandschutzvorkehrungen und veraltete Haustechnik. Verstärkt durch eine mangelhafte

Bauunterhaltung ist das in seinen ältesten Teilen 34 Jahre alte Bauwerk zu einem akuten Problemfall geworden. Jochem Jourdans Fazit: "Die vorhandene Substanz ... zu erhalten, ist folglich nicht zumutbar. Meine eigene Position bei der Erhaltung historischer Bauten war immer gekennzeichnet durch das Bemühen, den originalen historischen Bestand der Bausubstanz zu erhalten, alles was jedoch verloren ist oder verloren geht, durch eine neue gegenwärtige Gestaltung zu ergänzen, d.h. eine Rekonstruktion halte ich nicht für sinnvoll."

Egon Eiermann selbst war ein überzeugter Moderner, der sich entschieden gegen zu großen Respekt vor der Vergangenheit wandte. Ein Meisterwerk der Moderne, das Stuttgarter Kaufhaus Schocken, 1929 von Erich Mendelsohn, ließ er abreißen und durch einen fragwürdigen Horten-Neubau ersetzen.

Nach Studium des Gutachtens gab sich der Vertreter der städtischen unteren Denkmalbehörde Heinz Schomann resigniert. Immer noch zeigt er sich gezeichnet von dem verlorenen Kampf für die Erhaltung des Zürichhauses von Udo von Schauroth, das in absehbarer Zeit einem Komplex mit doppelt so hoher Nutzfläche von Christoph Mäckler weichen wird. Ein Gerichtsurteil hatte dem prominenten Haus am Opernplatz attestiert, dass dessen "Denkmalwert einer breiteren Öffentlichkeit nicht vermittelbar" sei. Einen Kampf, der nicht zu gewinnen ist, möchte Heinz Schomann nicht führen und stimmte als Fachberater des Magistrats gegen das Hochtief-Haus.

Seine Hauptargumente wiederholte Hendrik Sandmann stellvertretend für den Planungsdezernenten Edwin Schwarz (CDU) gegenüber Peter Cachola Schmal folgendermaßen:

1. Das Hochtief-Haus ist nicht im Original erhalten; zudem gebe es mit den Olivetti-Türmen und dem Neckermann Versandhaus zwei bessere Eiermann-Bauten vor Ort.
2. Sanierung hieße Rückbau bis zum Rohbau; nach einer Sanierung würde es sich bei dem Haus um kein authentisches Denkmal mehr handeln.
3. Unzumutbare Kosten.

Zu diesen Argumenten meint Peter Cachola Schmal:

Zu 1. Es wird auf einen abgetrepten Vor-Entwurf Eiermanns angespielt, der vom Bauherren Hochtief AG nicht weiter verfolgt wurde. Egon Eiermann erwähnte persönlich (FR vom 9.10.67) beim Richtfest des ersten Bauabschnittes (9 Geschosse), dass als Endzustand ein 18-stöckiges Hochhaus vorbereitet sei. Diesen zweiten Bauabschnitt vollendete nach dem Tode Eiermanns 1970 sein alter Büroleiter Rudolf Wiest.

Zu 2. Die Frage der Authentizität ist eine sehr schwierige Frage, die bei modernen Bauten aus nicht-massiven Baustoffen nicht mehr akademisch pur behandelt werden kann. Sind Putz, Farbe, Glasfenster, Dachdeckung oder Bodenbelag, also alle sichtbaren Oberflächen von renovierten Baudenkmalern noch authentische Originale?

Zu 3. Den anfallenden Sanierungskosten stehen beachtliche Mietausfallkosten gegenüber -siehe dazu weiter unten die entsprechende Kalkulation.

In der Folge hat der Magistrat der Stadt und besonders die Fraktionen von SPD und CDU gegen das Hochtiefhaus entschieden und es aus der Denkmalliste gestrichen. Der Planungsausschuss wird in der nächsten Sitzung über diesen Punkt entscheiden, es dürfte daher ähnlich ausfallen. Bei der sich abzeichnenden, divergierenden Haltung von Stadt Frankfurt und Landesdenkmalamt muss schließlich die zuständige Ministerin für Wissenschaft und Kunst Ruth Wagner (FDP) die endgültige Entscheidung über Aufnahme in beziehungsweise Streichung aus der Denkmalliste treffen. Bei negativer Entscheidung droht dem Hochtiefhaus ein baldiger Abriss nach Auszug des Konzerns in einem Jahr.

Selbst mit eingetragenem Denkmalwert bleibt ein Bauwerk noch lange nicht in dem Maße erhalten, wie es der "normale Menschenverstand" annehmen würde. "Unter Abwägung aller Umstände" bestimmen die Vertreter der örtlichen Denkmalämter in Verhandlung mit den Eigentümern, was in welchem Umfang tatsächlich gerettet wird. Erstaunliche Beispiele solcher Verhandlungsergebnisse sind in Frankfurt vermehrt zu sehen: Häuser, von deren Originalfassade nur noch dünne Schichten, als störende Applikationen am Neubau deutlich erkennbar, geblieben sind.

Das Ende scheint zu nahen für das Eiermann-Haus. Gestiegene Ansprüche und ein ausgeprägtes Renditedenken in Bezug auf Immobilien werden diesem eleganten Vertreter der zweiten Hochhausgeneration wahrscheinlich den Garaus machen. Es sei denn, die Hochtief AG käme nach sorgfältigerer Betrachtung aller Umstände zu überraschend neuen Erkenntnissen. Am Ende könnte es sich für den Konzern auch finanziell lohnen, einen neuen Weg einzuschlagen.

Bisher wurden Totalsanierungen kalkuliert. Laut Peter Cachola Schmal könnte eine behutsame Fassadenrenovierung mit Betonsanierung dagegen die Kosten massiv reduzieren, vielleicht unter 60 Millionen. Möglicherweise würden angesichts der besonderen Situation auch die Baubehörden Befreiungen von manchen Auflagen beispielsweise der Wärmeschutzverordnung oder des konstruktiven Brandschutzes einräumen. Für einen Abriss mit gleich großem Neubau müsste zu den, im Gutachten ermittelten 100 Millionen nur für den oberirdischen Bau, ein Mietausfall von zwei Jahren (DM 37 Mio., bei DM 70 Miete für 22.000 Quadratmeter Mietfläche) und die Entsorgung der dreigeschossigen Tiefgarage, Aushub und Neugründung (DM 20 Mio.) addiert werden, Gesamtsumme DM 160 Mio. Zum Vergleich: Der 45.000 Quadratmeter große Neubau in Niederrad kostet DM 230 Mio. netto. Zudem birgt ein Abriss das Risiko, die bestehende Höhe und bauliche Nutzung nicht mehr in dem Umfang genehmigt zu bekommen, da Widerstand der "Aktionsgemeinschaft Westend" zu erwarten ist. Schon 1973 zwang diese Initiative den Konzern, zwei Stockwerke niedriger zu bauen als zunächst genehmigt. Ein Bestandschutz wird bei Abriss aufgehoben.

Schließlich kann die Hochtief AG ihr Image als Baukunstförderer beschädigen. Im Rahmen des diesjährigen Unternehmensjubiläumjahres wurden die Bauhaus-Meisterhäuser Kandinsky-Klee und Mücke-Schlemmer in Dessau erfolgreich saniert und die Ausstellung "Bauhaus Dessau, Chicago, New York" im Museum Folkwang Essen initiiert und finanziert, die am 12. August eröffnet wurde. Die Sprengung einer Ikone der Frankfurter Hochhausgeschichte erschiene in diesem Zusammenhang unbegreiflich. Vor genau 125 Jahren wurde die Firma "Gebr. Helfmann, Bauunternehmer" gegründet. Nicht in Essen, sondern in Frankfurt-Bornheim - zwei Kilometer vom Eiermann-Hochhaus entfernt.

Der BDA Hessen fordert alle Fraktionen des Stadtparlaments auf, ihre bereits gefasste Meinung zum Hochtief-Haus zu überdenken und doch noch für den Erhalt des Hochtiefhauses zu votieren.

Ebenso wird die Hessische Ministerin für Wissenschaft und Kunst Ruth Wagner aufgefordert, sich für die Aufnahme des Hochtiefhauses in der Denkmaltopographie der Stadt Frankfurt einzusetzen. Die Diskussion um die tatsächliche Zukunft dieses beispielhaften Hochhauses bliebe damit weiterhin offen und müsste auf einer breiteren Basis entschieden werden. Ein vorschnelles Aufgeben der Politik wäre nach erfolgtem Abriss nicht mehr gut zu machen.

Dr. Manuel Cuadra
Landessekretär BDA Hessen