

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

Herausgeber: Hochparterre

Band: 36 (2023)

Heft: 9

Artikel: Hochhausmonopoly in Warschau

Autor: Huber, Werner

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1050378>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Hochhausmonopoly in Warschau



Blick vom rechten Weichsel-Ufer in Richtung Nordwesten auf die Skyline von Warschau: Der Varso Tower überragt alle Gebäude.

Das Büro Foster + Partners hat in Warschau das höchste Gebäude innerhalb der EU erstellt. Die Architektur wird breit anerkannt, der Standort kritisiert. Eine Auslegeordnung.

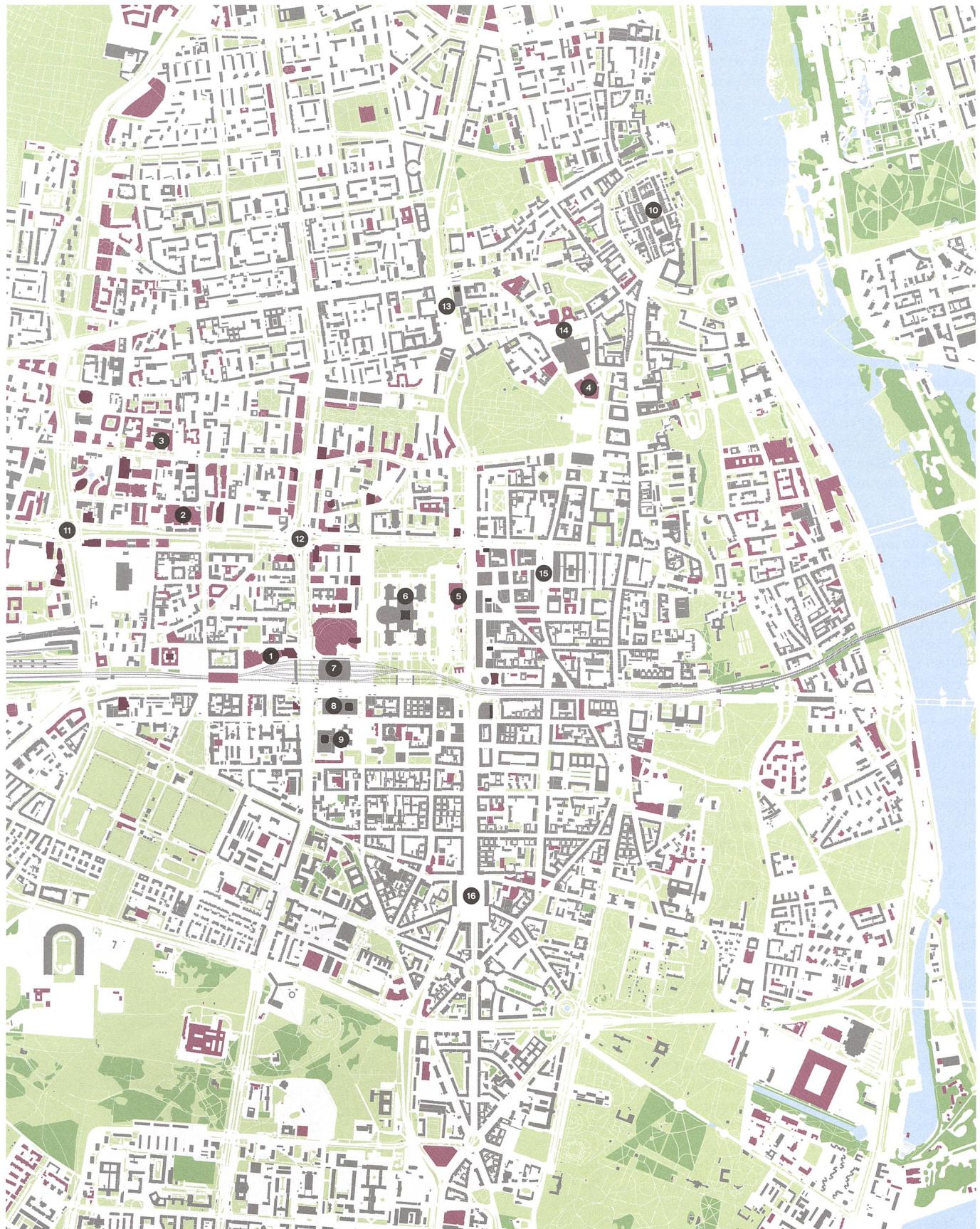
Text:
Werner Huber
Fotos:
Aaron Hargreaves/
Foster + Partners

Hoch, höher, am höchsten: Seit gut 30 Jahren scheint Warschau beim Hochhausbau diesem Motto zu frönen. Nun ist ein Rekord geschafft. Der im vergangenen Jahr fertiggestellte Varso Tower ist mit 310 Metern inklusive Mast das höchste Gebäude in der Europäischen Union. Selbst in Europa ausserhalb der EU stehen einzig in Russland höhere Wolkenkratzer. Mit den Dienstleistungsgebäuden Varso1 und Varso2 bildet der Turm die Überbauung Varso Place. Den Varso Tower haben Foster Partners entworfen, die beiden anderen Häuser stammen vom Warschauer Büro HRA Architekci. Investor der Überbauung ist die ursprünglich aus Slowenien stammende Immobiliengesellschaft HB Reavis.

Die Verdrängung des Kulturpalastes

«Warschau ist noch nicht gebaut», lautete vor mehr als 30 Jahren der Titel meines ersten Hochparterre-Artikels siehe Hochparterre 11/1990. Anlass war die Ausschreibung eines internationalen Wettbewerbs für die Bebauung der grossen Freifläche rund um den Palast für Kultur und Wissenschaft. Als ich die Stadt 1986 das erste Mal besuchte, beherrschte der stalinistische Kulturpalast von 1955 unangefochten das Stadtbild. Zwar gab es einzelne neuere Hochhäuser, doch das – inklusive Nadelspitze – 230 Meter hohe «Geschenk des sowjetischen Volkes an das polnische Volk» stellte alles in seinen Schatten. Entworfen von einem russischen Architektenteam im Zuckerbäckerstil des sozialistischen Realismus, war der Palast ein Symbol des sowjetischen Machtanspruchs gegenüber Polen. Entsprechend verhasst war das Gebäude in der Bevölkerung.

Nach dem politischen Tauwetter von 1956 versuchten die Stadtplaner, den Palast in eine Silhouette einzubinden. Vielversprechend war 1969 der Entwurf des Zentrums West mit einer lockeren Reihe von fünf Hochhäusern im Rücken des Kulturpalasts. Dieser Plan kam jedoch →



Warschauer Stadtentwicklung seit 1990

- Hochhäuser 1990
- Bebauung 1990
- Hochhäuser seit 1990
- Bebauung seit 1990

Neubauten seit 1990

- 1 Varso Place (2022)
- 2 Fabryka Norblina (2021)
- 3 Browary Warszawskie (2021)
- 4 Bürohaus Metropolitan (2003)
- 5 Museum für Moderne Kunst (im Bau, 2024)

Bauten vor 1990

- 6 Kulturpalast (1955)
- 7 Zentralbahnhof (1975)
- 8 Hotel Marriott (1989)
- 9 Oxford Tower (1979)
- 10 Altstadt (Wiederaufbau 1953)

Strassen und Plätze

- 11 Rondo Daszyńskiego (Metro)
- 12 Rondo ONZ (Metro)
- 13 Plac Bankowy (Umbau geplant)
- 14 Plac Teatralny (Umbau geplant)
- 15 Plac Powstańców Warszawy (im Umbau)
- 16 Plac Konstytucji (Umbau geplant)

→ nicht über die zwei 140 Meter hohen eleganten Prismen des Oxford Tower und des Hotels Marriott hinaus. Nach der politischen und wirtschaftlichen Wende im Jahr 1989 schien es endlich möglich, dem Kulturpalast den städtebaulichen Garaus zu machen. Doch der Wettbewerb von 1990 brachte ein zwiespältiges Ergebnis, und realisiert wurde davon nichts. Als einziger Neubau entsteht zu Füßen des Palastes zurzeit das Museum für Moderne Kunst nach Plänen des New Yorker Architekten Thomas Phifer. Christian Kerez hatte dafür 2007 den Wettbewerb gewonnen siehe Hochparterre 4/07, doch die Stadt entzog ihm 2012 den Auftrag.

Damit steht der Kulturpalast noch immer frei auf dem riesigen Areal. Seine Dominanz im Stadtbild hat er trotzdem eingebüßt. Seit den 1990er-Jahren sind in seinem Umfeld nicht weniger als 22 Hochhäuser von mehr als 100 Metern Höhe entstanden, davon 13 mit 150 Metern und mehr. Angesichts der ebenen Topografie setzt sich die neue Warschauer Geschäftscity mit ihrer Skyline effektvoll in Szene – auch ein Zeichen für die wirtschaftliche Kraft des Landes, das unter den 2004 im Rahmen der Osterweiterung der EU beigetretenen Ländern mit Abstand das grösste ist. In Mitteleuropa hat einzig Frankfurt am Main eine vergleichbare Silhouette.

Stadtplanung in Verzug

Die neuen Türme in der Warschauer Skyline stehen hauptsächlich im Stadtteil Wola westlich des Zentrums. Allerdings nicht, weil es die Stadtplanung so gewollt hätte. Vielmehr waren hier, im industriell geprägten «Wilden Westen», viele Brachen, die infolge der grossflächigen Zerstörungen durch den Zweiten Weltkrieg und die deutsche Besetzung entstanden waren, noch unbebaut.

Erst gut ein Drittel des Warschauer Stadtgebiets ist mit einem rechtskräftigen lokalen Flächennutzungsplan – einer Art Bau- und Zonenordnung – belegt. Für gut ein Viertel der Stadtfläche sind solche Pläne in Arbeit. Aufgrund der vielfach ungeklärten Eigentumsverhältnisse dauern die Planungsprozesse lang und enden oft vor Gericht. In den zentrumsnahen Gebieten ist dies besonders ausgeprägt, weshalb es hier noch weniger Flächennutzungspläne gibt. Damit solche Areale trotzdem bebaubar sind, gibt es das Instrument der «Wuzetka»: eine Baugenehmigung, in der die Bebauungsbedingungen für das entsprechende Grundstück festgeschrieben sind. Dabei spielt der Grundsatz der «guten Nachbarschaft», also die Einbindung in die Umgebung, eine zentrale Rolle. Das klingt klug, ist in der Praxis aber problematisch, etwa wenn eine solche Nachbarschaft noch nicht existiert, weil sie noch brachliegt, oder wenn die Planung erst läuft, aber noch nicht rechtskräftig ist. Dann haben es die Behörden oft mit Gleichungen mit zu vielen Unbekannten zu tun, die sie im Spannungsfeld zwischen planerischen Überlegungen, den Interessen der Grundeigentümer, der Nachbarn und der Politik lösen müssen. So scheint die Stadt seit mehr als 30 Jahren eigentlich nur zu reagieren und kaum zu agieren. Auch das Konzept, die Hochhäuser entlang dreier Nord-Süd-Achsen zu bündeln und bei den Metrostationen Höhenakzente zu setzen, ist letztlich eine Reaktion auf die bereits gebauten Türme.

Der polnische Architekt und Urbanist Grzegorz Buczek weist in der Zeitschrift «Architektura murator» auch darauf hin, dass die städtebaulichen Debatten über den Standort des Kulturpalastes in den 1950er-Jahren oder über die Hochhauskonzepte der 1960er- und 1970er-Jahre intensiver geführt wurden als heute bei Projekten dieser Größenordnung. «Die Zufälligkeit des Standorts dieser bedeutenden Investition in einem Gebiet, für das die →

Varso Place, 2022

Ulica Chmielna, Warschau
Bauherrschaft: HB Reavis, Luxemburg
Architektur: Foster + Partners, London
(Varso Tower), HRA Architekci, Warschau
(Varso 1, Varso 2)
Zertifikate Varso Tower: BREEAM
Outstanding, WELL Gold Certification



Hinter dem Dach des Centralbahnhofs ragen Varso 1 und 2 und der Varso Tower in die Höhe.



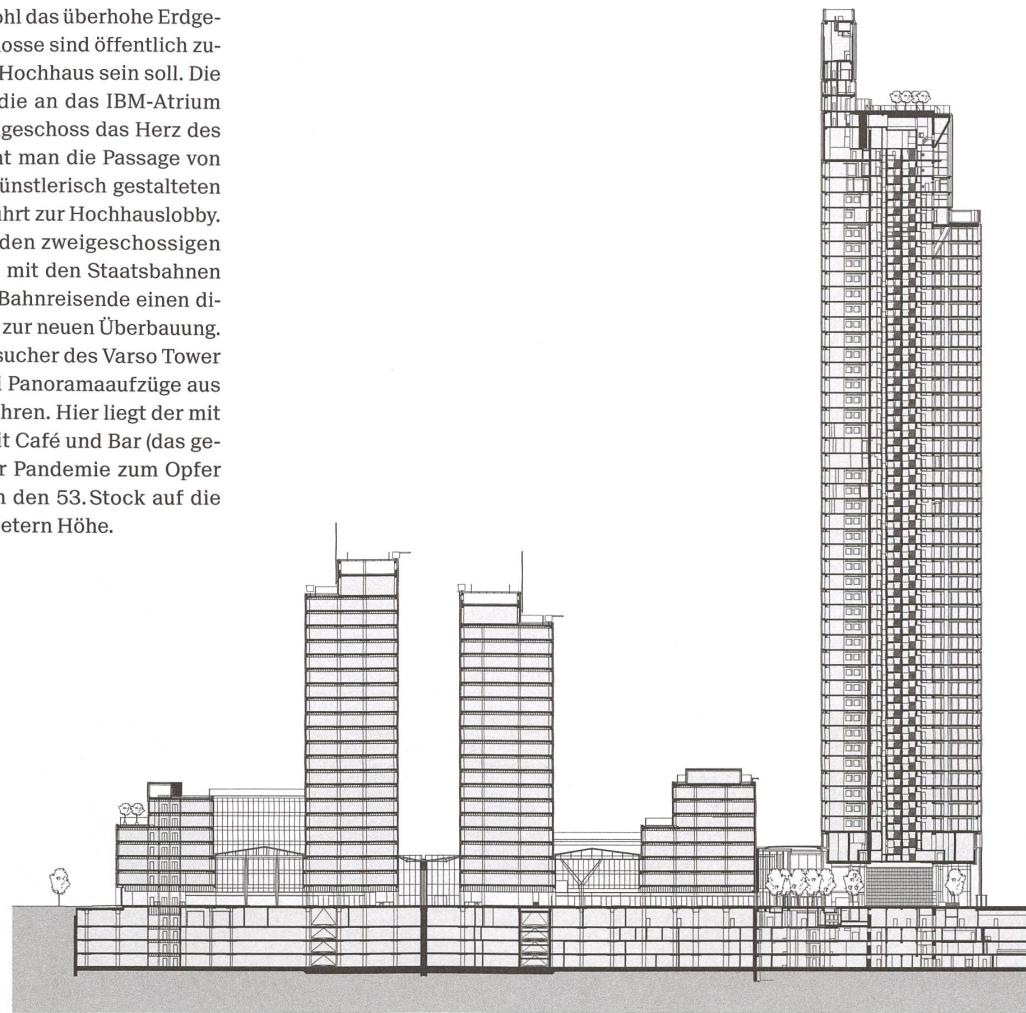
Die baumbestandene Lobby des Varso Towers ist das Herz der Überbauung.

Der gute Turm

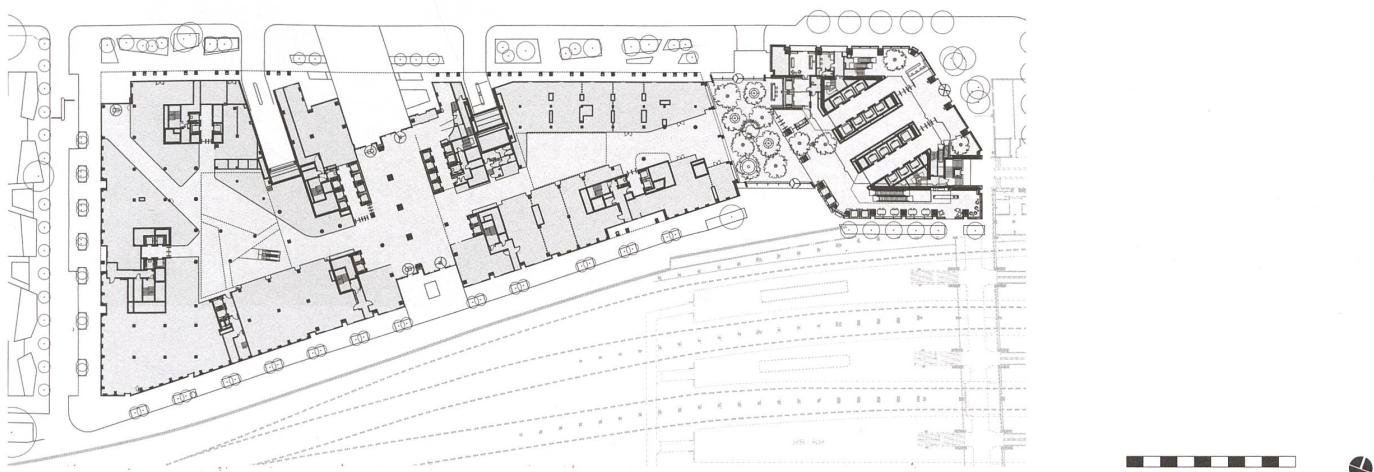
Mit Sockel, Schaft und Krone zeigt der Varso Tower die klassischen Attribute eines Hochhauses. Der obere Abschluss ist mehrstufig gestaltet, die im Mast gipfelnde Höhenentwicklung prägnant ausformuliert. An der Fassade der Bürogeschosse haben die Architekten von Foster + Partners jeweils vier Stockwerke mit einem Rahmenelement zusammengefasst. Das verleiht dem Gebäude angenehme Proportionen, und dank Lüftungsschlitzten ermöglicht der Rahmen eine gewisse natürliche Ventilation.

Die Dreiteilung des Hochhauses entspricht den Funktionen in seinem Innern. Denn sowohl das überhohe Erdgeschoss als auch die obersten Geschosse sind öffentlich zugänglich, wie es bei einem «guten» Hochhaus sein soll. Die baumbestandene Halle mit Café, die an das IBM-Atrium in New York erinnert, bildet im Erdgeschoss das Herz des Varso Towers. Von hier aus erreicht man die Passage von Varso 1 und 2, und ein hoher, von künstlerisch gestalteten Keramikwänden flankierter Gang führt zur Hochhauslobby. Über Rolltreppen gelangt man zu den zweigeschossigen Liften – sobald die Verhandlungen mit den Staatsbahnen PKP abgeschlossen sind, erhalten Bahnreisende einen direkten Zugang vom Zentralbahnhof zur neuen Überbauung.

Für die Besucherinnen und Besucher des Varso Tower werden ab dem nächsten Jahr zwei Panoramaaufzüge aus der Halle direkt in den 49. Stock führen. Hier liegt der mit Bäumen bepflanzte Dachgarten mit Café und Bar (das geplante Restaurant darunter ist der Pandemie zum Opfer gefallen). Ein weiterer Lift führt in den 53. Stock auf die allseitig offene Terrasse auf 230 Metern Höhe.



Längsschnitt durch die Gebäude von Varso 1 und Varso 2 sowie den Varso Tower



Erdgeschoss der Gesamtüberbauung (hellgrau: unterirdische Gleisanlagen des Zentralbahnhofs)

0 25 50 m

→ Planung noch nicht einmal begonnen hat, ist ebenso offensichtlich wie die Zufälligkeit seiner Beziehung zum Kulturpalast», schreibt Buczek hinsichtlich Varso Tower.

Die Kehrseite der stolzen Silhouette

«Hochhäuser lösen keine Probleme. Aber sie schaffen welche», sagte der damalige Chefarchitekt von Warschau, Michał Borowski, schon vor bald 20 Jahren zum einsetzenden Hochhausboom. Damals dachte er vor allem an die Verkehrsprobleme, die die hohe Konzentration von Arbeitsplätzen mit sich bringt. Der öffentliche Verkehr mit U-Bahn, Trams und Bussen ist zwar recht gut ausgebaut, doch noch immer ist für viele das Auto das Verkehrsmittel der Wahl – und damit die schlechte Luftqualität bei gewissen Wetterlagen ein grosses Problem.

Der Hochhausboom hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass sich das Warschauer Zentrum – zumindest die Geschäftscity – nach Westen verlagert hat. Zusammen mit dem Bau von grossen Shopping-Malls hat dies das Leben in den traditionellen Einkaufsstrassen der Innenstadt absterben lassen. Problematisch ist auch die Büro-Monokultur, die im Zuge des Hochhausbaus entsteht. Immerhin sorgen in jüngster Zeit gemischtere, mit Wohnungen durchsetzte Überbauungen für etwas Belebung. Einige der an den Metrostationen «Rondo ONZ» und «Rondo Daszyńskiego» entstandene oder noch geplante Türme erhalten direkte Zugänge zur U-Bahn, die ausgebaut werden soll. Ein neuer Anziehungspunkt des Quartiers Wola sind umgenutzte Fabrikareale wie die «Browary Warszawskie» in einer früheren Brauerei oder die «Fabryka Norblina» in einer einstigen Metallwarenfabrik. Ein junges, urbanes Publikum schätzt diese Orte und sorgt für Belebung nach Büroschluss.

Als Gegengewicht zur Politik der damaligen Stadtpräsidentin Hanna Gronkiewicz-Waltz entstand vor zehn Jahren die Gruppierung «Miasto jest nasze» («Die Stadt gehört uns»). Sie setzt sich für eine lebenswerte Stadt ein und postuliert dafür ein Programm mit einem Dutzend Punkten. Sie umfassen von der räumlichen Ordnung über die Wohnungspolitik, den Verkehr oder die Lebensmittelversorgung bis zur Kultur alle Aspekte städtischen Lebens. Unter dem Stadtpräsidenten Rafał Trzaskowski, im Amt seit 2018, haben diese Themen an Bedeutung gewonnen. So erhalten Fußgängerinnen und Velofahrer mehr Platz im Strassenraum, und einige der zurzeit als Parkplatz genutzten grossen Plätze sollen umgestaltet und begrünt werden (freilich jeweils mit einem Parkhaus im Untergrund). Doch die Prozesse gehen nur zäh voran. «Stadtplanung darf kein Flickenteppich aus unzusammenhängenden Investitionen sein», heisst es bei «Miasto jest nasze».

Dezente Führungsrolle in der Skyline

Auch der Varso Tower ist das Produkt einer «Wuzetka». Das trapezförmige Grundstück am westlichen Ende des Zentralbahnhofs gehörte der Staatsbahn PKP, die es 2011 an die Immobilienfirma HB Reavis verkaufte. In den folgenden Verhandlungen mit der Stadt um die «Wuzetka» gelang es dem Unternehmen, die ursprüngliche Höhenbegrenzung von 130 Metern zu pulvrisieren: 230 Meter lässt der 2015 festgeschriebene Planfeststellungsbeschluss zu. In einem Gespräch mit der Tageszeitung «Gazeta Wyborcza» erkennt der Architekt und Architekturkritiker Grzegorz Piątek die architektonischen Qualitäten des Varso Towers. Aber er bemängelt den Standort: Ein Hochhaus dieser Grösse sollte an einem Platz stehen, einen grossen Stadtraum begrenzen oder eine Perspektive abschlies-



**TAGESLICHT-PIONIERE
SEIT 1955**

Wissen verbindet, deshalb teilen wir's
und bringen Licht ins Dunkel.

SCAN ME



Geschichten
rund ums Tageslicht.

cupolux
DIE TAGESLICHT-PIONIERE

cupolux.ch

sen. Immerhin sei es den Architekten gelungen, das grosse Ensemble dank seiner Höhenstaffelung geschickt in die enge Chmielna-Strasse einzubinden, so Piątek. Ob und in welcher Form der grosse Parkplatz bebaut wird, der sich zurzeit neben der Varso-Überbauung ausbreitet, steht noch nicht fest. Denn direkt unter dem Parkplatzdeckel liegen das westliche Ende der Perronhalle und ein mit zahlreichen Weichen durchsetztes Gleisfeld.

Auf meinen Stadtwanderungen habe ich den Varso Tower aus unterschiedlichen Perspektiven und Entfernungen betrachtet: Immer wieder schiebt er sich überraschend ins Blickfeld. Aus mittlerer Entfernung setzt er einen vertikalen Akzent neben dem horizontal gelagerten Zentralbahnhof. Aus grösserer Entfernung vermittelt er zwischen den beiden prismatischen Hochhäusern aus den 1970er- respektive 1980er-Jahren südlich des Bahnhofs und dem Hochhausdickicht aus den vergangenen zwei Jahrzehnten. Dank seiner Höhe und der etwas abgerückten Position hat der Turm zudem dezent die Führungsrolle in der Warschauer Skyline übernommen. Angesichts des Wildwuchses ist das durchaus willkommen. Fazit: Der Turm steht gut – auch wenn er ein Zufallstreffer war und niemand weiss, wie lange er seine Rolle spielen kann. ●

Der untenstehende QR-Code führt

zur polnischen Version dieses Beitrags.

Dla polskojęzycznych czytelników:

Poniższy kod QR prowadzi do polskiej
wersji tekstu.



Protagonisten des Hochhausfiebers

Grundsätzlich hat Warschau gegenüber Hochhäusern kaum Berührungsängste. Das ist auch der grossen Sympathie zu verdanken, die Polen den USA entgegenbringt. Diese wiederum geht zurück auf den polnischen Nationalhelden Tadeusz Kościuszko: Er hatte im amerikanischen Unabhängigkeitskrieg aufseiten der jungen USA gefochten und kämpfte in Polen im Aufstand von 1794 gegen die Aufteilung des Landes unter Russland, Preussen und Österreich. Es ist jedoch eine Ironie der Geschichte, dass es den heutigen Hochhausboom nicht geben würde ohne das Werk zweier Diktatoren des 20. Jahrhunderts: Während des Angriffskriegs von 1939 und der darauf folgenden Besetzung, vor allem aber nach dem Ghettoaufstand von 1943 und dem Warschauer Aufstand von 1944 liess Hitler die Stadt planmäßig zerstören. So wurde in der ehemals dicht bebauten Stadt der Platz für ein Gebäude in den Dimensionen des Kultpalastes geschaffen, den Stalin ab 1952 bauen liess. Die Aversion gegen diesen «Palac Stalina» – verballhornt zum «Paled Stalina», «Stalins Finger» – bestärkte bereits in den späten 1950er-Jahren den Wunsch nach zusätzlichen Hochhäusern.

Foster im europäischen Osten

Der Varso Tower ist nicht das erste Werk von Foster + Partners in Warschau.

Bereits 2003 entstand nach Fosters Plänen das Bürogebäude Metropolitan am Piłsudski-Platz. In Moskau entwarf er kurz darauf ein neues Stadtquartier anstelle des früheren Hotels Rossija, das ebenso Papier blieb wie das Projekt Russia Tower. Bauen konnte Fosters Büro hingegen den Hauptsitz der Russian Copper Company in Jekaterinburg. Schlagzeilen machte Ende 2022 die Nachricht, dass Norman Foster mit seiner Foster Foundation einen Masterplan für das kriegsversehrte Charkiw in der Ukraine präsentierte. Es heisst, der Bürgermeister habe Foster angefragt, womit er zweifellos den Blick der Weltöffentlichkeit auf seine Stadt ziehen konnte – ein gelungener PR-Coup. Dass Planungen für den Wiederaufbau beginnen, obwohl ein Krieg noch andauert, ist nichts Aussergewöhnliches, das war in den 1940er-Jahren auch in Warschau so. Aber ob die Ukrainer in Charkiw, einer Stadt mit grosser architektonischer Geschichte und Gegenwart, wirklich auf die Expertise des britischen Lords angewiesen sind? «Helikopterarchitektur» nannten die Polen in den ersten Jahren nach der Wende die Gebäude, die von ausländischen Architekten irgendwo entworfen und dann nach Warschau verpflanzt wurden.

Dezentes Design - unzählige Einsatzmöglichkeiten

Gräub Office plant und richtet
ein - auch für Ästheten.
Als Beispiel der zeitlose
Onemm Tisch.

www.arper.com

arper

GRÄUB OFFICE

Planen, Einrichten. www.graeuboffice.ch

