



## Liebe auf den zweiten Blick

**Ort:** Böblingen

**Gebäude:** Haupt- und Nebengebäude mit 15 bzw. fünf Stockwerken, drei Aufzüge

**Baujahr:** Baubeginn 1967; Bezug 1970

**Wohneinheiten:** 92, davon zwei Wohnungen im Eigentum der WEG

**Wohnungsgrößen:** 30 bis 225 m<sup>2</sup>, 1 bis 5 Zimmer

**Anteil der selbst nutzenden Eigentümer:** 70 %

**Besonderheiten:** Großzügiger Gegen-Entwurf des Architekten Hans Scharoun zu den typischen „Bauklötzen“ der 60er Jahre; das Haus steht unter Denkmalschutz.

Abwechslungsreich gestaltete Fassaden, verglaste

Treppenhausvorbau, aluminiumverkleidete Laubengänge. Alle Wohnungen im „Orplid“ haben einen Balkon – in vielfältigen Ausgestaltungen nach Größe und Form. Atelierwohnungen mit großflächig schräg konstruierten Fenstereinheiten.

Durch die kommunikationsfördernde Anordnung der Wohneinheiten in den einzelnen Stockwerken entstehen Nachbarschaften. Es gibt einen Dienstleistungsvertrag mit einem Hausmeister, der selbst im Haus wohnt, und einen viel genutzten Wasch-/Bügeldienst im Haus. Das Equipment gehört der Eigentümergemeinschaft, die Mitarbeiterin wohnt im Haus.

## Liebe auf den zweiten Blick

Ja, es war nicht **die** Liebe auf den ersten Blick. „Da werde ich nie einziehen“ – davon war Heinrich Pickart zunächst überzeugt. Doch die Beschäftigung mit der Architektur des von Hans Scharoun entworfenen 15-stöckigen Hochhauses änderte seine Meinung schon bald. Und das nicht nur, weil es in Böblingen in den 60er Jahren als ein Privileg galt, im Orplid zu wohnen. Die Wohnung selbst, ihr Schnitt und die Ausstattung, der weite Blick auf die parkähnliche Außenfläche und auf die bewaldete Umgebung führten dann sehr schnell zum Kauf einer Wohnung in der am Stadtrand gelegenen Wohnanlage. Enttäuscht war nur Conan, der Beagle: Ihm wurde auf der dritten Ebene die bisher gewohnte Übersicht genommen.

Nicht nur die Lage – in der Stadt, aber mit Blick aufs Grüne – überzeugt die Bewohner. Das Orplid ist tatsächlich kein gewöhnliches Hochhaus, auch wenn sich die Besonderheiten mitunter erst auf den zweiten Blick erschließen. „Ich mochte die Struktur der Wohnung mit den spitzen Winkeln“, erklärt Heinrich Pickart. 90°-Winkel waren bei dem Altmeister der architektonischen Moderne, der u.a. auch die Neue Philharmonie oder die Staatsbibliothek in Berlin entwarf, verpönt. 0815-Wohnungen sucht man im Orplid vergeblich. Die Größe der Wohnungen variiert von knapp 30 m<sup>2</sup> Einzimmerwohnungen für Singles mit Kochnische und abtrennbarem Schlafbereich bis zu über 200 m<sup>2</sup> großen Familienwohnungen.

„Die Innenräume bieten mannigfache Gestaltungsmöglichkeiten – sie laden ein, die eigenen Wohnideen zu verwirklichen“, nennt Heinrich Pickart einen weiteren Vorzug des Hauses, das

seit Mitte der 90er Jahre unter Denkmalschutz steht. Die Innenwände sind nicht tragend – sie können versetzt oder entfernt werden. So lässt sich zum Beispiel der Küchen- und Essbereich in den Wohnbereich integrieren. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, der mal rund, mal eckig, mal groß und mal klein ist.



Die Vielfalt im Innern ist auch von außen sichtbar: Das Orplid ist mit seinen verschiedenen Balkonen, dem verglasten Treppenhausvorbau und den unterschiedlich hohen Gebäudeteilen kein Betonklotz mit einheitlich glatter Fassade. Laubengänge mit abgerundeten Ecken verbinden die Wohnungen auf den verschiedenen Etagen: Gerade mal acht sind es in den unteren Stockwerken, sechs ab der siebten Etage.

Auf diese Weise entstehen Nachbarschaften, in denen man sich kennt, miteinander spricht – und sich auch umeinander kümmert, wenn Not am Mann ist.

Die Bewohner halten den Kontakt untereinander – und das Miteinander für beispielhaft. Einmal im Jahr wird gemeinsam gefeiert; zum selbst organisierten Hausfest kommen auch viele ehemalige Bewohner – Mieter wie Eigentümer – in „ihr“ Orplid zurück. Aus dem Fest hat sich ein monatliches Treffen entwickelt, bei dem die Bewohner miteinander sprechen und Pläne schmieden: Sollte der Spielplatz ein weiteres Spielgerät erhalten? Könnte ein Bouleplatz die Freizeitgestaltung bereichern? Regelmäßig montags drehen Verwalter und Hausmeister gemeinsam ihre Runde, um mögliche Schäden und den Reparaturbedarf frühzeitig zu entdecken – und zu beseitigen. „Der Objektleiter der Verwaltung hat ein Faible fürs Haus und der Hausmeister wohnt selbst in der Anlage – dieser Umstand wirkt sich positiv aus für die Bewohner“, lobt Heinrich Pickart.

In den kommenden Jahren stehen energetische Sanierungen an. „Das wird eine Herausforderung, bei der im Vorfeld sicher viel Überzeugungsarbeit geleistet werden muss“, weiß der ehemalige Verwaltungsbeirat aus Erfahrung. In seiner Zeit als Beirat wurden u.a. die maroden Fenster in der gesamten Anlage ausgetauscht. „Wir haben trotz Denkmalschutz Kunststofffenster durchgesetzt, weil es unserer Meinung nach die beste Lösung war“, erinnert er sich.

Auch barrierefreie Maßnahmen sind im Orplid ein Thema. Viele der Bewohner sind im Rentenalter; einige wohnen schon seit der Fertigstellung des Hauses im Jahr 1970 hier – und möchten so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Die Voraussetzungen sind günstig. Mit insgesamt drei Aufzügen können auch ältere und gehbehinderte Menschen sämtliche Wohnungen im Haupt- und Nebengebäude problemlos erreichen. Und auch in den Wohnungen können sich Rollstuhlfahrer frei bewegen – „beim Zugang auf den Balkon könnte es allerdings wegen einer Schwelle hinderlich werden“, räumt Heinrich Pickart ein.

Kleinere Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum werden schnell und unbürokratisch umgesetzt. So wurde in der Tiefgarage ein mechanischer Türöffner installiert, um den Zugang in das Haus zu erleichtern.

Zwei der insgesamt 92 Wohnungen gehören der Eigentümergemeinschaft. „In einer könnte man

eine Sozial- oder Servicestation für die (älteren) Bewohner einrichten“, blickt Heinrich Pickart in die Zukunft. Schon jetzt können die Bewohner den hauseigenen Wäscheservice in Anspruch nehmen. Wer will, kann seine Wäsche im Haus waschen und bügeln lassen. Die rege Nachfrage bestätigt die Qualität dieses Angebots.

Übrigens: Seinen Namen soll das Orplid der Literatur verdanken. Unklar ist allerdings, ob Eduard Mörike oder Gottfried Benn mit ihren Gedichten Pate gestanden haben.

(Fotos: Hans-Jürgen Fritsche)