

# Ungewöhnlich wohnen

**Geschoßwohnungsbau hat in Deutschland einen schlechten Ruf. Das soll sich ändern. Der Immobilienmarkt setzt dabei auf Häuser, die sich vom üblichen Schema der Wohnschatzel befreien.**

VON MICHAEL BRÜGGEMANN

„Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße... Ja, das möchte.“ So wie es Kurt Lucholsky 1937 beschrieb, träumen noch heute viele Menschen vom urbanen Wohnen mit der Natur – meist vergeblich. In den Städten mangelt es an einer Vielfalt attraktiver Angebote. Zu lange haben die Planer und Politiker auf den Geschoßwohnungsbau gesetzt. Mit ihm verbinden viele Menschen kleine Wohnungen in großen Häusern, wünschen sich aber große Wohnungen in kleinen Häusern. Und so suchen sie sich am Stadtrand etwas, was preiswerter oder auch schöner ist. Um gegen die subtrahierende Konkurrenz zu bestehen, setzen Planer und Architekten nun aber verstärkt auf attraktives Wohnen in den Städten. Bauentwürfe werden zu Eigentumswohnungen umgewandelt, Neubauten mit Altbauqualität entworfen, neue, innerstädtische Wohnkonzepte erprobt.

„Viele Wohnungen wurden phantasios und mit wenig Baukultur geplant“, sagt Rotraud Weeber vom Stuttgarter Stadtplanung- und Sozialforschungsinstitut Weeber+Partner. Mit Loft- und Low-budget-Konzepten komme der Wohnungsmarkt dem Wunsch nach individuellem Wohnen entgegen. Gefragt seien hohe Raumhöhen, großzügige, gut abgeschirmte private Freireiche, anspruchsvolle Gemeinschaftsflächen und hochwertige Materialien. Die Sehnsucht nach Wohnkultur sei weit verbreitet, meinen auch die Autoren Frank-Bertold Raith, Rob van Gool und Lars Hertel. In ihrem Buch „Inszenierte Architektur. Wohnungsbau jenseits des Standards“ (DVA) zeigen sie anhand des niederländischen Wohnungsmarkts, welche Bedeutung die Architektur bei der Vermarktung gewonnen hat. In Holland ist der Mythos vom preiswerten Bauen angesichts explodierender Immobilienpreise längst Geschichte.

Im Berliner Hansaviertel, zwischen Spree und Tiergarten, steht seit kurzem ein Wohngebäude, das wegen seiner ungewöhnlichen Form auch „Schneckenhaus“ genannt wird. Wie eine Spirale windet sich der verlinkerte Wohnturm neun Geschosse empor. Architekt Benedikt Tönnig hat das Treppenhaus pro Etage um vier Stufen versetzt. Von dort aus öffnen sich die Wohnungen fächerförmig – jedes Zimmer überrascht

mit anderem Ausblick und Licht-einfall. Durch die Baumwipfel sieht man die Spreeschiffer, wie sie langsam flussaufwärts ziehen. Und nur einige Schritte entfernt fährt die S-Bahn im Minutentakt – zwei Stationen bis zum Bahnhof Zoo. Soviel Berliner Atmosphäre hat freilich ihren Preis: Innerhalb von zweieinhalb Jahren konnten alle Eigentumswohnungen für Spitzenpreise von 230 bis 4860 Euro je Quadratmeter verkauft werden; insgesamt 26 Appartements – von der Zwei-Zimmer-Wohnung bis zur 154 Quadratmeter großen Wohnresidenz mit Dachterrasse. Und das, obwohl in Berlin Tausende Wohnungen leer stehen.

„Die Wahlmöglichkeiten der Kunden sind deutlich gestiegen“, sagt Georg Altberr, Geschäftsführer der Wüstenrot Stiftung in Ludwigslburg. Die Standardwohnung mit hierarchischem Grundriß werde schon bald der Vergangenheit angehören. Der trendbewußte Single suche eine außergewöhnliche, großzügig geschnittene Etagenwohnung, die junge Familie wünsche sich dagegen ein kostengünstiges Stadt- oder Reihnhaus. Für Senioren gewinne das betreute Wohnen in stadtnahen Lagen an Bedeutung.

Auch im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg ging ein Architekt auf Grundstückssuche – ohne Geld zwar, aber mit einer Menge guter Ideen. Für sein geplantes Mietshaus fand er einen Käufer, der das Gebäude nach der Fertigstellung übernahm. Weil das Projekt so erfolgreich war, setzte Wolfram Popp einen fast identischen Bau daneben, diesmal für Wohnungseigentümer. Beide Häuser sind äußerlich unspektakulär und preiswert ausgeführt. Der Clou verbirgt sich im Inneren: stützhohe und 1,80 Meter breite Holzpodeste entlang der Außenfassaden. Die Bewohner nutzen sie als Couch, Esszimmer oder Panoramasisel. Ansonsten bestehen die Wohnungen aus einem einzigen Allraum, Küche, Bad und Empfang verborgen sich hinter einer gebäude tiefen Kiefern-wand aus zwölf mobilen Holzflügeln, die je nach Wunsch geschlossen oder geöffnet werden können. Für das zweite Haus entwickelte Popp Trennwände, die auch als Regal oder Wandschrank taugen und hinter denen sich ungestört arbeiten läßt. Beim Rohbau sparte der Architekt dagegen, verwendete Betonfertigteile, verzichtete auf teure Fassaden- und Ausbausysteme und drückte die Baukosten auf 1300 Euro je Quadratmeter.

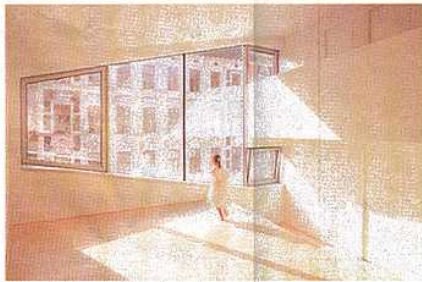
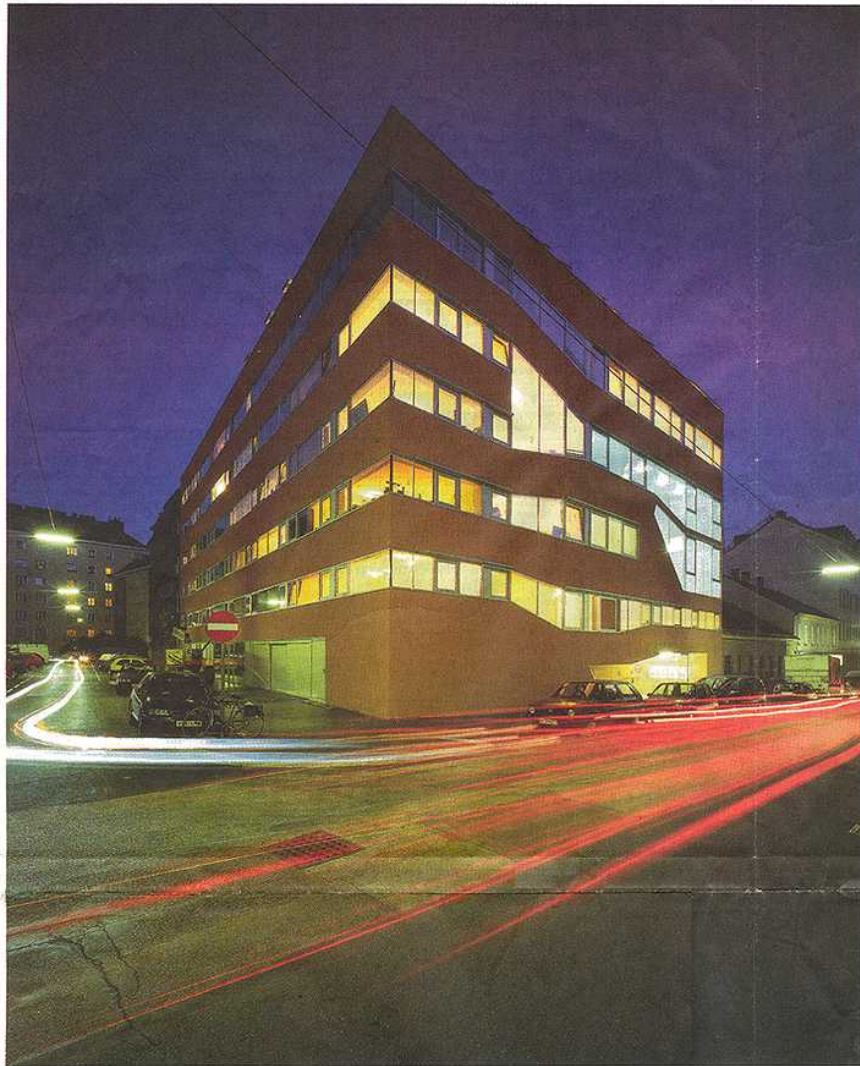
In Darmstadt entstand aus einst kargen Schlafkammern für Jungesellen hochwertiges Wohneigentum. Das Ledigenwohnheim am Fuße der Künstlerkolonie Mathildenhöhe, 1917 bis 1955 von Ernst Neufert geplant und von der Bauverein AG realisiert, bot Alleinstehenden nach dem Krieg eine preiswerte Behausung. Es bestand aus 156 Zellen, keine größer als 25 Quadratmeter, verteilt auf ein neunge-

schossiges Querhaus und einen dreigeschossigen Gebäudering. Das enge Korsett beflügelte die Phantasie der Architekten. Peter Karle und Ramona Buxbaum verglichen die Struktur des Hauses mit einem Drehwürfel. Je nachdem wie man die Zellen kombiniert, ergeben sich neue Wohnmöglichkeiten. Durch raumhohe Schiebetüren verbunden sie je zwei bis drei Appartements zu großzügigen Einheiten. Für das Hochhaus entwickelten Karle und Buxbaum zweigeschossige Maisonnetten, die ein edles Treppennußel aus Kirschholz verbindet. Im Dachgeschloß, wo früher ein Speicher war, entstand eine Art Gartenhof-siedlung – mit Dachterrassen und Panoramablick auf die Mathildenhöhe. Bisher wurden 25 von 82 Wohnungen für Quadratmeterpreise zwischen 2500 und 3000 Euro verkauft, der Rest war innerhalb eines Jahres vermietet.

Doch nicht alle Interessenten finden einen Platz in umgebauten Fabriketagen oder Altbauquartieren. Deshalb entwarfen die Architekten Arno Brandhuber und Bernd Knieß kurzerhand einen Neubau-Loft. Das Haus im Kolner Stadtteil Ehrenfeld besteht aus zwölf ineinander verschachtelten Raummodulen: Jeweils ein breiter, eingeschossiger Raum und eine schmale, fast sechs Meter hohe Halle werden zu einer Wohnung kombiniert. Ähnlich wie bei einem Autokauf erhält der Kunde eine Grundausstattung, die er nach eigenem Geschmack und Kapital erweitern kann. Einzig die Versorgungsleitungen in den Stockwänden, Heizkörper und Stettoklösen sind vorinstalliert.

Vergleichlich sucht man anfangs nach Küche, Bad oder WC – die Räume waren leer und unverbaut, jeder sollte sich seine eigene Wohnwelt schaffen. Den Mietern gefällt das System Marke Eigenbau: Zwei Drittel haben in der Halle Galerien eingezogen, eine Wohngemeinschaft einzelne Zimmer abgetrennt und ein Tonstudio installiert. Der Bedarf an Wohn-/Arbeitsatmosphäre ist begrenzt“, meint Architekt Arno Brandhuber.

Ein gemeinschaftliches Wohnmodell, das neben dem Wohnen auch Arbeit, Kultur und Freizeit integriert, entwickelte die Architektengruppe BKK 3 am Wiener Lechenfeldgürtel. Auf dem Gelände einer ausragierten Sargfabrik entstand ein innovatives Wohnprojekt. Die Wohnungen sind als Raumlanschaften mit abklickenden Wänden und Decken gestaltet; stumpfe und spitze Winkel wechseln sich ab, die Raumhöhen schwanken zwischen 2,26 und 3,12 Meter. Ungewöhnlich ist auch das Angebot an Gemeinschaftsflächen, darunter eine Bibliothek und Mediathek, eine Waschküche, ein Jugendclubraum und eine geräumige Küche für großzügige Essen für ein bis zwei Dutzend Gäste. Im Erdgeschoss schufen die Architekten fünf bis zu 4,10 Meter hohe Arbeitsateliers.



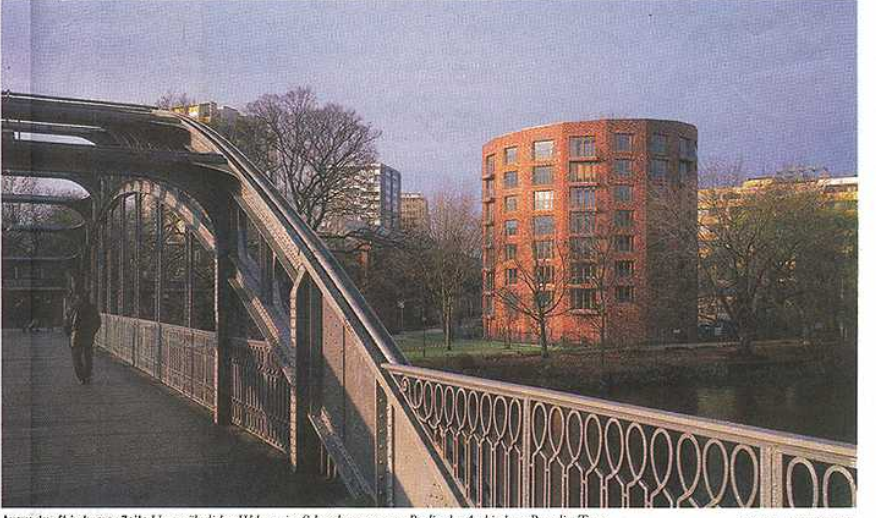
Ungewöhnliche Raumperspektiven: Ein gemeinschaftliches Modell für Wohnen, Arbeit und Kultur der BKK-3-Architekten in Wien

Foto Hertha Hartman, Wien



Transparente Architektur für neue Wohn- und Lebensstile der att-Architekten in Nürnberg

Foto Stefan Meyer/Wahlhauer.net



Ausverkauft in kurzer Zeit: Ungewöhnliches Wohnen im Schneckenhaus von Berlin des Architekten Benedikt Tönnig

Foto Werner Holzhaider, Berlin