

squaremeter

URBANE WOHNIMMOBILIEN



KREATIVE METAMORPHOSEN

Gestern noch Büro, heute lässiges Loft

SIZE ZERO
Vom Lückenbüßer
zum Townhouse

AM MARKT
Ausgewählte Immobilien
durch Experten gecheckt

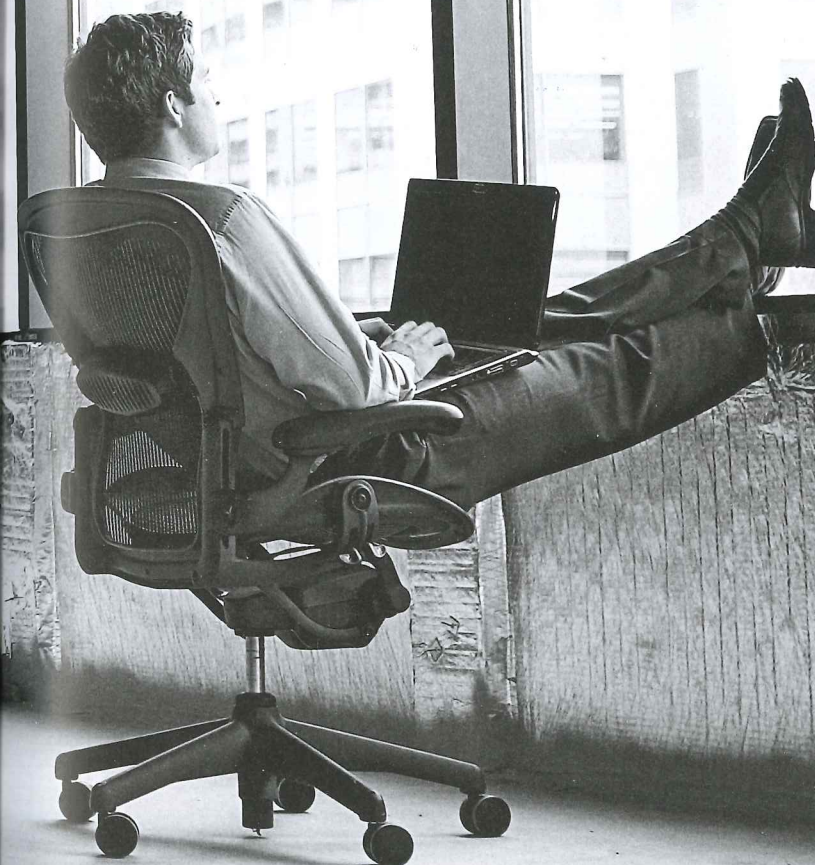
PRÊT-À-VIVRE
Interior-Lösungen
im Package



TITELTHEMA

NEW AGE FÜR ALTE BÜROKLÖTZE

Leerstand von Büros ist weit verbreitet. Zugleich werden in den Großstädten dringend Wohnungen gesucht. Ein Umbau hilft und bietet Wohnqualitäten, die man beim Neubau oft vergeblich sucht



Text Christian Tröster

Eigentlich ist die Idee naheliegend: Warum, so fragen sich Bürger und Wohnungssuchende angesichts leerstehender Büros, baut man diese Häuser nicht einfach zu Wohnraum um? Bedarf gibt es genug, und der Leerstand von Büros springt ins Auge. Allein in Berlin werden 1,2 Millionen Quadratmeter Bürofläche nicht genutzt, in Frankfurt sogar 1,37 Millionen. Eine kuriose Situation, denn zugleich ist an allen Bürostandorten die Flächennachfrage seit 15 Jahren gestiegen. Doch der strukturelle Wandel von Büroarbeit, kleinere Arbeitsplätze und die Konzentration auf immer weniger, dann aber stark nachgefragte Standorte hinterlässt Spuren auf dem Markt der Gewerbeimmobilien.

Historische Gegebenheiten machen Architekten erfinderisch

Des einen Not ist des anderen Chance: Immer mehr Büroimmobilien werden in Wohnungen umgewandelt. Eine Tatsache, die noch vor wenigen Jahren undenkbar erschien. Viele Städte unterstützen den Trend. Frankfurt beschloss bereits 2005, die Verwandlung von Büros zu Wohnflächen durch Beratung sowie Ausnutzung aller Beurteilungs- und Ermessensspielräume zu unterstützen. Hamburg fördert den Umbau von leer stehenden Immobilien zu Geschosswohnungen in der Innenstadt. Auch in Köln gibt es Geld vom Staat, aber nur wenn sich die Eigentümer zu einer Mietpreisbindung verpflichten. Der Mix aus administrativer Förderung und Druck des Marktes zeigt Wirkung. In Berlin werden zwei Hochhäuser und ein expressionistischer Verwaltungsbau aus den 1930er-Jahren zu Wohnungen transformiert, in Düsseldorf ein unscheinbarer Kasten aus den Siebzigern. In Hamburg entstehen in einem gründerzeitlichen Behördenbau über 100 neue Wohnungen und in Frankfurt soll gar die gesamte Bürostadt Niederrad,

3,80 METER HOHE DECKEN UND EIN ALTER BAUMBESTAND VOR DER HAUSTÜR – WOHNQUALITÄT, DIE MAN BEI VIELEN NEUBAUTEN NICHT FINDET

ein urbanistischer Fehlgriff aus den 1970er-Jahren, von der Bürowüste zum lebendigen Stadtteil werden – Wohnungen auf ehemaligen Büroetagen inklusive.

Die dabei zu bewältigenden Aufgaben sind vielfältig. So wird in Berlin eine denkmalgeschützte Immobilie aus den 1930er-Jahren in den Metropolis Park mit 185 luxuriösen Wohnungen, darunter spektakuläre Lofts von fast 400 Quadratmetern Größe, verwandelt. Das Haus, ursprünglich für eine Krankenkasse errichtet, hatte zuletzt zehn Jahre leer gestanden. „Solche Wohnungen gibt es in ganz Berlin sonst nicht, das geht nur hier“, sagt Architekt Henner Rolvien. „Die Spannweiten in dem denkmalgeschützten Bau sind enorm.“ In die weiten Räume können – je nach Bedarf der Käufer – leichte Wände hineingestellt werden. „Man hat damals materialsparend gebaut“, sagt Rolvien, „die Decken tragen keine großen Lasten, sie reichen für die heutigen Erfordernisse nicht aus. Da haben wir schon ganz schön knobeln müssen.“ Die Raumtiefe dagegen war kein Problem: „Die großen Wohnungen sind durchgesteckt und haben große Fenster nach beiden Seiten.“ Das Ergebnis ist eine Immobilie, in der sich Alt und Neu eng verzahnen.

Wie kompliziert historische Gebäude sein können, zeigt auch ein ehemaliges Hospital in Düsseldorf, das später als Landgericht diente. In den Siebzigern zog die Behörde aus, eine tragfähige Lösung für die Immobilie fand sich erst 25 Jahre später. Vier Jahre hatten zuvor Bauherren und Architekten darum gerungen, die Bedürfnisse möglicher Bewohner, des Denkmalschutzes und der Stadtplanung miteinander in Einklang zu bringen. Heute gehört das Haus als Kameha Residence zu den ersten Wohnadressen der Stadt, mit historischem Flair in den Treppenhäusern und hohen Decken in den Apartments. Zu den spektakulärsten Ergebnissen des Umbaus – Not macht erfinderisch – gehört ein dreigeschossiges, unterirdisches Regallagersystem für Autos. Dies war nötig

geworden, weil die Stadt Düsseldorf die Einfahrt zum Parkhaus innerhalb der Liegenschaft erzwingt, jeder Rückstau in den öffentlichen Raum sollte vermieden werden. Deshalb stellt der Fahrer sein Auto nun in einem Flachbau im Hof ab. Von hier aus wird es vollautomatisch ins Regal befördert. Da Verkehrsflächen bei dem System entfallen, konnten 98 statt nur 60 Stellplätze realisiert werden.

Finanzielle Vorteile für Denkmalschutz-Immobilien

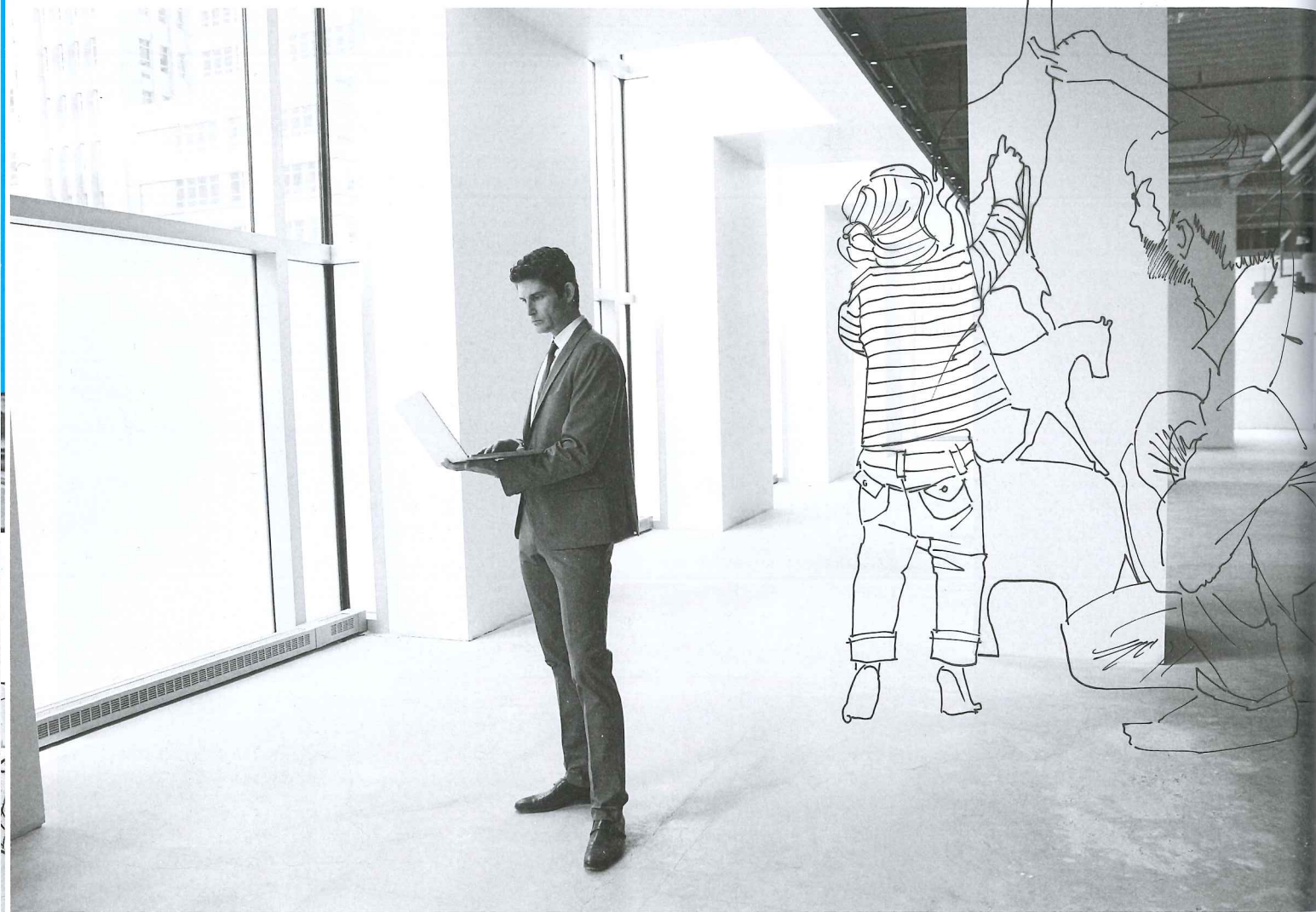
So schwierig die Umwandlung einer Bestandsimmobilie in ein Wohngebäude für Architekten und Bauträger ist (siehe auch Interview mit BFW-Präsident Andreas Ibel, Seite 25), so sehr sollten Käufer auf die geplante Lösung achten. Der Teufel steckt im Detail. „Wir haben uns kürzlich mit einem Krankenhaus aus dem Jahr 1780 beschäftigt“, sagt etwa der Braunschweiger Architekt Hartmut Rüdiger. „Die Decken sind 3,80 Meter hoch, das hat am Ende eine Wohnqualität, die man bei Neubauten nicht findet“ – inklusive der alten Bäume vor der Tür. Andererseits, sagt Rüdiger, seien die Räume in so einer Liegenschaft nicht optimal geschnitten, ein Schlafzimmer braucht heute 17 Quadratmeter, dort aber hat es 25, der Käufer muss also viel mehr Fläche erwerben, als er an dieser Stelle eigentlich benötigt.

Neben der Wohnqualität und der besonderen Identität, die solch ein Gebäude aufweist, können auch finanzielle Gründe dafür sprechen, sich für ein saniertes Baudenkmal zu entscheiden. Die Modernisierung denkmalgeschützter Immobilien wird nämlich vom Finanzamt begünstigt – Fachleute sprechen von einer der letzten verbliebenen Möglichkeiten, die Steuerlast deutlich zu verringern. „Kapitalanleger, die solche Wohnungen erwerben, um sie anschließend zu vermieten, können den gesamten Modernisierungsaufwand innerhalb von zwölf Jahren abschrei-

Vorreiter einer neuen Wohnkultur in Frankfurt-Niederrad

Die Umwandlung des 15-stöckigen Hochhauses in der Lyoner Straße 19 in einen Wohnturm war 2010 die Initialzündung für die Entwicklung des ganzen Viertels. Den neuen Bewohnern folgten Geschäfte, Cafés und Bistros und hauchten dem Lyoner Viertel Leben ein





STÄDTEPLANER FORDERN, DASS GEBÄUDE SO GEBAUT WERDEN, DASS SIE SOWOHL ALS BÜRO WIE AUCH ALS WOHNUNG GENUTZT WERDEN KÖNNEN

ben“, erklärt Peter-Georg Wagner, Analyst beim Immobilienverband Deutschland (IVD). Eigennutzer können bis zu 90 Prozent der Sanierungskosten binnen zehn Jahren beim Fiskus gegen andere Einkünfte verrechnen.

Was Haustechnik, Statik, Lüftung, Heizung und Geländerhöhen angeht, so sind die umgewandelten Immobilien mit Neubauten vergleichbar. „Wenn nichts Besonderes im Kaufvertrag steht, müssen die technischen Anlagen dem heutigen Standard entsprechen“, weiß Rüdiger. Bei oberflächlichen Sanierungen allerdings können ältere Elemente der Technik erhalten bleiben. Der Architekt empfiehlt vor dem Kauf einen genauen Blick, am besten mithilfe eines Bausachver-

ständigen. Der stelle beispielsweise auch Fragen an die Akustik, ein heikles Thema in vielen älteren Gebäuden – besonders bei jenen aus der Nachkriegszeit.

Büro-Trabantenstädten wird neues Leben eingehaucht

Eine andere Problemstellung ergibt sich bei der Umwandlung von Bürogebäuden aus den 1970er-Jahren. Hier werden oft standardisierte Wohnungen errichtet, deren Struktur weitgehend durch den Bestand vorgegeben scheint. So verwandelt der Architekt Fritz Ludwig in Frankfurt-Niederrad ein Bürohaus zu Mikro-Apartments – eine auch andernorts gern verfolgte Strategie. „Solche Gebäude“, erklärt Ludwig

„UMWANDLUNG? JE MEHR, UMSO BESSER!“

... sagt BFW-Präsident Andreas Ibel. Doch Bauträger stehen auch vor einigen rechtlichen und technischen Problemen. Deshalb muss jede Bestandsimmobilie einzeln betrachtet werden.



Andreas Ibel ist Inhaber und Geschäftsführer der Immobiliengesellschaft AIREA und Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, des Interessenvertreters der mittelständischen Immobilienwirtschaft mit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen

squaremeter: Was sind bei der Umnutzung von Bestandsimmobilien die größten Herausforderungen für Bauträger?

Ibel: Gerade die Baunutzungsverordnung stellt uns Bauträger vor viele Hürden. Wenn im Quartier keine Mischnutzung vorliegt und der Bebauungsplan die gewerbliche Nutzung vorschreibt, ist eine Umwandlung rechtlich kaum möglich. Hier brauchen wir dringend eine Flexibilisierung. Eine weitere Herausforderung ist die Schaffung von guten Wohnungsgrundrissen. Die ideale Gebäudetiefe von Bürogebäuden ist eine andere als bei Wohngebäuden. In der Praxis führt dies zu langen Fluren und zu unwirtschaftlichen Flächenzuschnitten. Letztendlich scheitern die Pläne in der Praxis noch sehr oft an der Unwirtschaftlichkeit der Projekte, weil die hohen Einstandskosten der Bürogebäude und die zusätzlichen Umbaukosten nicht dem erzielbaren Preisniveau bei einer Wohnnutzung entsprechen. Nicht zuletzt bekommen Eigentümer von Bürogebäuden die Umsatzsteuer erstattet. Nach der Umwandlung fällt die Erstattung weg, was die Kosten weiter in die Höhe treibt.

Was sagt die Energiebilanz? Ist es nicht günstiger umzubauen, statt neu zu bauen?

Das lässt sich so pauschal nicht sagen. Auch hier müssen wir die einzelnen Gebäude betrachten. Nehmen Sie Bestandsimmobilien aus den Fünfzigern: Diese energetisch so zu ertüchtigen,

sodass sie den heutigen Forderungen entsprechen, ist kosten-technisch schwer darstellbar. Oft kommt es in der Praxis nach eingehender Prüfung doch nicht zu einer Umnutzung, da es zu teuer wird. Die gleichen Kostenrisiken gelten auch hinsichtlich Schallschutz, Statik, Brandschutz, auch beim Denkmalschutz. Oft muss das Gebäude nahezu auf die Rohbaubsubstanz zurückgebaut werden, um den Ansprüchen des modernen Wohnungsbaus und dem baulichen Wärmeschutz gerecht zu werden. Zudem sind gerade in Bürogebäuden die Treppenhäuser oft so konzipiert, dass die Flächen schwer teilbar sind. Aus eigener Erfahrung schätze ich die Kosten für den Umbau einer modernen Büroimmobilie auf mindestens 60 bis 70 Prozent der Baukosten. Da rücken günstige Mieten in weite Ferne.

Wer vor einem alten Büroturm steht, muss als potenzieller Käufer viel Vorstellungsvermögen haben, wie die Immobilie später einmal aussehen wird ...

Für einen Wohnungskäufer ist es beim Bestand oftmals noch schwieriger, sich das fertiggestellte Objekt bildlich vorzustellen als beim Neubau. Nicht zuletzt bleibt ihm das Risiko, ob der Altbestand qualitativ gleichwertig mit dem Neubau ist. Insofern ist ein Vorverkauf oftmals viel schwieriger!

Welche Konversionsprojekte sind besonders gut gelungen?

Der BFW richtet jedes Jahr den Wettbewerb FIABCI Prix d'Excellence aus, bei dem besonders gelungene Projektentwicklungen in den Bereichen Gewerbe und Wohnen ausgezeichnet werden. Im vergangenen Jahr hat der WvM1 Ringturm in Köln den zweiten Platz belegt. Dabei handelt es sich um die Revitalisierung einer Büroimmobilie aus den Siebzigern mit einem Neubauanteil. Das Projekt ist ein herausragendes Beispiel dafür, wie Gewerbeflächen zu außergewöhnlich gestalteten Wohnräumen umgewandelt werden und Wohnen und Gewerbe dabei miteinander harmonisieren können. Es gibt in jeder Region eine Vielzahl solcher Beispiele, bei denen es den Bauträgern gelungen ist, die genannten Hürden zu überwinden.



Gelungenes Beispiel der Revitalisierung eines Büroturms Der WvM1 Ringturm in Köln belegte beim FIABCI Prix d'Excellence 2015 den zweiten Platz

die Ausgangssituation, „sind meist so aufgebaut, dass es in der Mitte einen Flur gibt, rechts und links gehen die Räume ab. Am Ende des Flurs liegen die Treppenhäuser.“ Ähnlich sind Hotels strukturiert. Natürlich könne man in solche Immobilien auch Familienwohnungen implementieren, sagt der Architekt, doch an diesem Standort in Niederrad waren diese nicht gefragt. Die Apartments – LY 30 heißt das Gebäude heute – sind für Berufspendler ausgelegt.

Ein immerwährendes Thema bei umgewandelten Bestandsimmobilien ist der Energieausweis. Der muss zur Wohnung mitgeliefert werden, doch spielen neben den rein technischen Werten auch andere Faktoren eine Rolle. „Ein Altbau mit dicken Wänden kommt bei den Werten meist schlecht weg“, weiß Hartmut Rüdiger, „de facto ist der Energieverbrauch

aber oft geringer, als erwartet.“ Der Grund: Die Messungen sind statisch und berücksichtigen Sonneneinstrahlung und Temperaturspeicherung im Mauerwerk nicht. Das betrifft auch denkmalgeschützte Immobilien. Hier werden aus optischen Gründen oft weniger voluminöse Dämmungen zugelassen, was für die Heizkostenabrechnung nicht so negativ sein muss, wie zunächst angenommen.

Abriss und Neubau als Alternative für solche Gebäude, sagt Architekt Ludwig, wären ähnlich teuer wie die Umwandlung, doch würde dieses Vorgehen eine längere Bauzeit erfordern. Der Vorteil der Investoren bei einer Transformation liegt darin, dass sie die Häuser eher an den Markt bringen könnten. LY 30 wird noch in diesem Jahr bezugsfertig und eröffnet dann in einem sich wandelnden Stadtteil eine

Erhalt und Innovation Viele umgewandelte Bestandsimmobilien leben vom Charme des Alten bei gleichzeitiger Integration moderner Elemente. So auch der Umbau des historischen Schusterbauerhauses in München in ein zeitgemäßes Wohngebäude. Dem Erhalt der historischen Bausubstanz steht die Einführung einer räumlichen Innovation gegenüber. So wurde in das Bauernhaus ein raumbildendes Element eingefügt: ein um 45 Grad gedrehter, in den Dachstuhl eingefügter Kubus aus Beton, der sich an der Geometrie des Bestandes orientiert und über die gesamte Länge des Gebäudes erstreckt. Innerhalb des Kubus verschränken sich Raumteile des Bestandes mit Elementen der Moderne





Barockes Domizil mit Düsseldorfer Chic

Wo früher Ärzte und Richter ihren Dienst verrichteten, lebt heute eine anspruchsvolle Klientel: Das Kameha Residence gehört zu Düsseldorfs feinsten Wohnadressen. Neben einem privaten Kino und einem Spa-Bereich gehört auch ein 24-Stunden-Concierge-Service zum Angebot für Bewohner

neue Wohnqualität. Tatsächlich ist das neue Niederrad so etwas wie eine späte Wiedergutmachung von städtebaulichen Sünden der 70er-Jahre. Damals war Niederrad als „grüne Stadt“ gedacht – wegen der großen Grünflächen zwischen den Bürohäusern. Lange wirkten diese Zwischenräume eher unbehaust und zugig. So entstand eine städtebauliche Monokultur, in die nicht nur täglich 25.000 Berufstätige hinein-, sondern möglichst schnell auch wieder herauspendelten. Das soll sich nun ändern, dank aufgewerteter Grünflächen und umgebauter Hochhäuser. Vorreiter war ein 15-stöckiges Bürohaus in der Lyoner Straße 19, das 2010 vom Architekten Stefan Forster in ein Wohnhaus mit 98 Apartments verwandelt wurde. Wenig später legte die Stadt Frankfurt zwei neue Masterpläne für Niederrad auf. Geplant waren rund 3.000 Wohnungen für bis zu 6.000 Bewohner. Doch die Wandlung des Stadtteils verläuft so

dynamisch, dass Planungsdezernent Olaf Cunitz sogar 4.000 Wohnungen für möglich hält. Zum Erfolg trägt bei, dass auch Geschäfte, Bistros, Ärzte und Cafés angesiedelt wurden. „Wir werben bei Eigentümern und Investoren für ein solches Konzept, da es die Qualität und den Wert des gesamten Quartiers und jeder einzelnen Immobilie steigert“, sagt Detlef Hans Franke, stellvertretender Vorsitzender der Standort-Initiative Neues Niederrad (SINN).

Der Bebauungsplan als Stolperstein für Bauträger

„In den Metropolen gibt es quasi kein Bauland mehr“, beschreibt auch Theodor Tantzen, Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz AG in Bonn, die aktuelle Marktsituation. „Da ist es naheliegend, leer stehende Büros zu Wohnungen umzubauen, zumal diese sich oft in besten zentralen Lagen befinden.“ Sprich: Wer

Wohnungen bauen will, kauft heute am besten ein altes Bürohaus! Die Prinz von Preussen Grundbesitz erwarb in Düsseldorf einen Klotz aus den 1970er-Jahren, der schon bald als futuristisches Wohngebäude Wiederauferstehung feiern soll (siehe SQM-Check Arion 76 auf Seite 70). Die Herausforderung lag in diesem Fall weniger in der Architektur als im Bebauungsplan. Der Standort ist als Kerngebiet ausgewiesen, demnach sind nur bis zu 50 Prozent Wohnungen zulässig. „Man kann aber nicht Büros erzwingen, wo keine gesucht werden“, sagt Architekt Heiko Ostmann, der für die Umbaupläne verantwortlich zeichnet. „Quartiere ändern sich, sie haben manchmal durch die schleichende Veränderung des Mieter- und Nutzerverhaltens mit den Vorgaben von vor 40 Jahren gar nichts mehr zu tun.“ Seine

Strategie in diesem Fall: die Komplettsanierung des Bürogebäudes und Ausbau von 45 Prozent der Fläche als Wohnungen. „Leider konnten wir nicht zu 100 Prozent umnutzen, weil dann ein neuer Bebauungsplan notwendig geworden wäre. Das dauert in Deutschland zwei Jahre“, erläutert Ostmann. Der zweite Teil der Strategie: ein gestalterisches Angebot machen, das nicht nur die zukünftigen Bewohner überzeugt, sondern auch die Stadt. „Unser Entwurf kam dort jedenfalls gut an“, sagt Ostmann, auch wenn der Umbau bei Redaktionsschluss noch nicht abschließend genehmigt war. „Die Geschosshöhen sind mit 3,20 und 3,50 Meter interessant fürs Wohnen“, erläutert er, „das Dach war schon vorher durch einen Fahrstuhl erschlossen, da kommt jetzt ein schönes Penthouse hin.“ Die zweigeschossige,

AKUSTIK, STATIK, SCHALL- UND DENKMALSCHUTZ – DIE HERAUSFORDERUNGEN FÜR ARCHITEKTEN UND BAUTRÄGER SIND ZUM TEIL ENORM



Spektakuläre Kontraste Die Verbindung von historischer Backstein-Architektur mit sachlich-modernen Bauelementen beim Berliner Metropol Park erzeugt architektonische Qualität und weckt Wohnträume. Die Architekten Axthelm Rolvien zeigen, wie spannend die Umwandlung von Bestandsimmobilien in Wohngebäude sein kann

bereits vorhandene Tiefgarage kann nun auch von den Nachbarn mitgenutzt werden, sodass das Haus in seine Umgebung hinein vernetzt wird, was vermutlich die Stadt gerne sieht. „Unsere Projekte verstehen wir als Ikonen der Modernität, gepaart mit der Handwerkskunst des dritten Jahrtausends“, erklärt dazu der Architekt.

Ein Irrglaube der Moderne

Einige seiner Kollegen machen sich unterdessen noch grundsätzlichere Gedanken. So bezeichnet es der Zürcher Architekt Dietmar Eberle als den „größten Denkfehler der Moderne“, dass Wohnungen anders gebaut sind als Büros. „Es ist in unseren Köpfen fest verankert, dass ein Gebäude eben nur das eine oder das andere sein kann.“ Dem setzt Eberle die

Nutzungsneutralität entgegen, also Neubauten, die von Anfang an sowohl das eine als auch das andere sein können. Tatsächlich, so seine Beobachtung, waren Gebäude schon immer viel dauerhafter als ihre Nutzungen und wurden im Laufe der Geschichte vielfach umgebaut. Erst in der Moderne sei die Brauchbarkeit architektonisch stark eingeschränkt worden. Als Folge davon müssen viele Gebäude nach 50 Jahren abgerissen und neu gebaut werden – ökologischer und ökonomischer Unsinn. Problem erkannt, Problem gebannt? Keineswegs. Es sind vor allem langlebige Bauvorschriften und andere Regularien, die in vielen Ländern die Nutzung von Gebäuden eng vorschreiben. Die Konsequenz: Büro wird als Büro gebaut, Wohnhaus als Wohnhaus – und der Umbau ist unnötig aufwendig und teuer. ■

Fotos: Lisa Farkas, Thomas Heilmann, Euroboden, Otto Wöhr GmbH, Corbis



Thomas Kröger ist international tätiger Architekt mit Büro in Berlin. Neben Museen, Galerien, Gewerbe- und Wohnungsbau gehört die Umwandlung von Bestandsimmobilien zu seinen Spezialgebieten

„MIT DEN HISTORISCHEN QUALITÄTEN DER IMMOBILIEN ARBEITEN“

squaremeter: Die Umwandlung von Bestandsimmobilien ist eine architektonische und innenarchitektonische Herausforderung. Sie haben 2014 eine Altbauwohnung in Berlin-Charlottenburg umgebaut. Mit welcher gestalterischen Strategie sind Sie an das Projekt gegangen?

Kröger: Grundlegend ist, dass wir mit den jeweiligen Qualitäten eines Bestandes arbeiten und nicht mit vorgedachten Ideen oder Strategien. Aus einem Altbau sollte keine Neubauwohnung werden und vielleicht auch keine klassisch sanierte Berliner Altbauwohnung. Wir wollten eine vorhandene Atmosphäre wiederherstellen, so als würde man meinen, dass die Wohnung schon immer so gedacht war ...

Wie sind Sie mit den vielen geschlossenen Räumen in dieser Wohnung umgegangen?

Kröger: Die Wohnung gehört zu einem klassischen Altbau, der Grundriss allerdings ist ungewöhnlich. Schon lange vor dem jetzigen Umbau war sie verkleinert worden, ein Großteil der repräsentativen Räume zur Straße hin wurden abgetrennt, sie gehören jetzt zu einer Nachbarwohnung. Als Folge davon gibt es an der Eingangsseite kein Tageslicht und lange Korridore. Ohnehin ist die Wohnung durch ihre Lage im ersten Stock recht dunkel. Wir haben uns entschlossen, das anzunehmen und zu thematisieren, anstatt zu versuchen, es zu überspielen. Also haben wir nicht einen hellen Fußboden verlegt, sondern tiefdunkel geräuchertes Eichenparkett, fast wie Mooreiche, das schafft eine introvertierte und Schutz gebende Atmosphäre. Ursprünglich herrschte in gründerzeitlichen Wohnungen ja gedämpftes Licht durch viele Vorhänge und schwere Stoffe.

Helfen Spiegel, die Lichtsituation zu verbessern?

Ja, sie machen die Räume größer und weiter und helfen, gezielt Licht in Räume zu transportieren. Dies gilt sowohl für Tageslicht als auch für Kunstlicht. In einer Ankleide und einem Bad haben wir mit Spionspiegelglas gearbeitet, das wirkt wie ein normaler Spiegel, bis man das Licht dahinter anschaltet. Dann strahlt es durch die Spiegel hindurch, wobei eine Reflexion erhalten bleibt. Die Grundrisskonzeption beruht auf zwei Achsen, an deren Enden jeweils raumhohe Spiegel so in die Wandflächen eingelassen sind, dass die Tiefe der Wohnung sich optisch verdoppelt. Dies gibt ihr die ursprüngliche, repräsentative Größe zurück und hilft gleichzeitig, das Spiel von Licht und Schatten weiterzuerzählen.

Der lange Flur ist typisch für Berliner Altbauwohnungen und wird so noch einmal verstärkt.

Ja, die Korridore sind die ordnenden Achsen der Wohnung und durch die Spiegel proportional überhöht. Der Grundriss ist in etwa T-förmig und klar strukturiert. Im Eingangskorridor haben wir eine Abfolge von identischen Öffnungen angelegt, die im vorderen Bereich die Zugänge zu Garderobe, Gästezimmer und Gästebad bilden. Im hinteren Bereich werden die stützenartigen Wandteile im Salon als räumliche Trennung zu Küche und Speisen fortgeführt. Wo nötig, sind zweiflügelige Zapfentüren so in die Leibung eingelassen, dass sie nicht in den Flur oder ins Zimmer ragen. Die zweite Achse verbindet das Vorderhaus mit dem Seitenflügel und dem hier untergebrachten privaten Teil der Wohnung. Dieser liegt üblicherweise an der Brandwand und fristet ein Schattendasein. Wir haben ihn an die Fassade verlegt und mit Funktionen versehen, die ihn nun der aktiven Wohnfläche zukommen lassen.

