



Keine
Wende in
Sicht

Steine der Weisen

Klassischer Stil, traditionelle Bauweise, bewährte Materialien: Wer es sich leisten kann, setzt heute wieder auf Nachhaltigkeit

Schönheit und Harmonie vereinigen sich auf dem Pfingstberg in Potsdam auf einem Hügel über der Gartenlandschaft von Sanssouci. Dort hat ein Geschäftsmann ein 8000-Quadratmeter-Grundstück erworben und darauf die neoklassizistische Villa R. errichten lassen, einen Zweiflügelbau mit funktionalen Einheiten: Wohnhalle, Orangerie und Privatbereich. Die Fassade ist ein klar strukturiertes Pilaster- und Gesimsystem, das die äußere Ordnung be-

VON ROLAND MISCHKE

stimmt. Der u-förmige Bau schafft einen eigenen Raum, lichtoffen mit breiten Fensterbändern, mit weiter Aussicht in die Landschaft bei gleichzeitigem Sichtschutz zur Straße. Der Patio mit dem Pergolagang gibt dem Hof einen Abschluss zum provenzalischen Garten.

Die Villa R. ist inspiriert vom Belvedere-Bau von Ludwig Persius, sie fügt sich exakt in die traditionell kultivierte Potsdamer Kulturlandschaft ein. Dieses Bewusstsein für Tradition, Konsistenz und

architektonische Qualität setzt sich bei Bauträgern und privaten Bauherren zunehmend durch. Zwar war die Langlebigkeit eines Neubaus lange Zeit kein Kriterium, obwohl die gesamte Gesellschaft von der Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens profitiert. Doch inzwischen werden Architekten bundesweit beauftragt, die Vergangenheit wiederaufleben zu lassen und Gebäude in traditioneller Bauweise mit althergebrachten Materialien zu planen und umzusetzen. Ob Hamburg, Nürnberg, Berlin, sogar über die Grenzen hinaus: Gebaut wird wieder klassisch.

Das bestätigt auch Jürgen Patzschke von Patzschke Architekten in Berlin. „Wir können uns vor Anfragen kaum retten“, sagt er. Vor allem in Asien läuft es rund. „Ich bin gerade auf dem Sprung nach Indien“, sagt er, „dort wollen Hotelbauherren ein klassisches Gesims, ein von Türmchen gekröntes Dach und Säulen im Eingangsbereich. Etwas anderes geht gar nicht!“

Und wo gemeinsam mit der richtigen Einstellung die entsprechenden Budgets zur Verfügung stehen, da kommen dann



Neoklassizismus auf 8000 Quadratmetern: die Villa R. nahe Sanssouci in Potsdam

auch eherne, lange vergessen geglaubte Grundsätze wieder hervor. „Der Prüfstein für gute Architektur ist Zeit, nicht Zeitgeschmack“, sagt Architekt Vogel. „Wie kaum eine andere muss die architektonische Disziplin dort, wo sie kann, ihre ethische Verpflichtung unserer gebauten Umwelt gegenüber wahrnehmen.“

Der Architekt ist überzeugt, dass diese Villa mit der großzügigen Freitreppe, 625 Quadratmetern im Innern und einer Deckenhöhe von 5,30 Metern „Generatio-

nen überdauern“ wird. „Das ist nicht von vielen Gebäuden, die heute entstehen, zu erwarten.“ Allerdings müssen Bauherr und Architekt bereit sein, mehr kreatives und finanzielles Engagement bei der Realisierung aufzuwenden. So wird erreicht, was der Stararchitekt Peter Zumthor für das Höchste eines Bauwerks hält: Es wird im Lauf der Zeit immer schöner. Bewusst ausgesuchte Materialien wie Hölzer, Steine und Metalle erleben im Laufe ihres Daseins einen an-

mutigen Alterungsprozess. Sie legen sich eine Patina zu, die natürlich wächst und Betrachter emotional anspricht.

„Viele Architekten agieren mit Rohstoffen wie in der Automobilbranche. Gerade so, als könne man nach wenigen Dekaden ein Haus recyceln und als neues Modell wieder auf den Markt bringen. Der Gesamtzyklus ist nicht mehr im Blick“, erklärt Architekt Carsten Vogel.

Fortsetzung auf Seite 91

HAUS-RAT



Der Traum vom Wohnen

Die Verwerfungen am Wohnungsmarkt kommen an der Basis an: Laut dem Immobilienfinanzierer Interhyp wächst die Sehnsucht der Bundesbürger, von Vermietern und damit von Mietsteigerungen unabhängig zu sein. Gaben 2013 in der Wohnraumstudie noch 68 Prozent der Befragten an, der Wunsch nach mietfreiem Wohnen sei zentraler Treiber für den Wohneigentumserwerb, so stieg ihr Anteil um vier Prozentpunkte auf 72 Prozent an. Den berühmten Nagel nach eigenem Gutdünken in die Wand hämmern zu dürfen (sprich unabhängig sein vom Vermieter), folgt knapp dahinter. Immerhin 65 Prozent fanden es am wichtigsten, durch Wohneigentum im Alter abgesichert zu sein. Diese Rechnung freilich wird am Ende nicht für alle aufgehen. Denn was die dann abgewohnten eigenen vier Wände bei schrumpfender und alternder Bevölkerung noch wert sein werden, wenn sie versilbert werden sollen, wird mehr denn je von drei Dingen abhängen: der Lage, der Lage. Und der Lage. *hö*

Steine der Weisen

Fortsetzung von Seite 89

„Handwerklich falsch eingesetzte Stoffe gehen für immer verloren. Seit den 60er-Jahren enden unzählige Gebäude bestenfalls als Tragschicht im Autobahnbau, während massenhaft Naturstein aus Asien eingeführt werden muss.“

In vielen Bereichen fordert die Politik nachhaltiges Wirtschaften, will Energie sparen und den Schadstoffausstoß minimieren. Doch mit Blick auf den Bau blieb das weitgehend ein Lippenbekenntnis. Die Langlebigkeit eines Neubaus ist bis heute kein Kriterium. Sie wird als Privatsache betrachtet, es gibt keine Anreize wie etwa Förderprogramme. Dabei macht es auch für die Gesellschaft einen großen Unterschied, ob der Einsatz von Baumaterial und menschlicher Arbeit nach 40 Jahren nur noch einen symbolischen Euro auf der Zwangsversteigerung wert ist oder eine wertstabile Zukunftsinvestition bedeutet.

„Viele Bauherren halten es nicht aus, dass der Baustoff altert. Sie betrachten das als Mangel“, sagt Vogel. „Dabei ist es ganz natürlich, dass der Zahn der Zeit am Sandstein nagt, dass es Schrunden und Narben gibt.“ Vogel bevorzugt Materialien regionalen Ursprungs, deren handwerkliche Bearbeitung über Jahrhunderte bewährt ist. Die Fehlsteuerung ortet er in „mutloser behördlicher Beurteilung von Neubauvorhaben. Regionale städtebauliche Besonderheiten fallen dabei regelmäßig unter den Tisch.“ So gibt es von Hamburg bis München eine einheitliche Traufhöhe von 7,50 Metern. In „Bestandsgebieten“ müssen sich Häuser an dem orientieren, was zufällig in der Nachbarschaft steht. Dagegen werden Baufreigaben kaum an anspruchsvolle gestalterische Auflagen geknüpft. So entsteht eine trostlos wirkende Baukultur.

Umsteuern ist nur mit hohem Kapitaleinsatz möglich. In Berlin verbaute Projektentwickler Klaus Groth bisher mehr als 3,5 Milliarden Euro. In seinen Projekten verwirklicht Groth einen Hauch von Gründerzeit-Atmosphäre: die Beuth-Höfe nahe dem Spittelmarkt, ein Quartier gehobenen Wohnens, die Flick-Hallen mit Lofts nördlich des Hamburger Bahn-

hofs, das feine Projekt „Heydt 1“ an der Köbisstraße und die Luxusanlage „Belles Etages“ nahe dem Gendarmenmarkt – repräsentative Architektur ohne Verschleiß- und Wegwerfmentalität.

Auch an der Visitenkarte des Berliner Westens, dem Kurfürstendamm, entstehen klassizistische Neubauten. Mit dem denkmalgeschützten Haus Cumberland wurde der Boulevard vor einem Jahr wieder zur exklusiven Wohn- und Geschäftsadresse. Mit dem Neubau des Palais Holler wird zurzeit gründerzeitliche Pracht im klassischen Berliner Stil revitalisiert, die Fassade zeigt hellen Naturstein, darüber findet sich ein Zusammenschluss von Sattel-, Mansard- und Flachdach. Nahebei, an der Ecke zur Al-

„Etwas schaffen,
was uns
überdauert“

Carsten Vogel,
Architekt

brecht-Achilles-Straße, baut die Baywo-bau ein siebengeschossiges Gebäude mit „Kurfürsten-Logen“ zur Schaubühne hin. In dem dreiteilig gegliederten Haus entstehen 61 Eigentumswohnungen hinter einer horizontalen Fassadengliederung, die Bezug nimmt auf den Schaubühnenstil der 1920er-Jahre.

Carsten Vogel errichtete die Villa S. bei Bad Homburg im Vordertaunus am Rand eines Eichenwalds. Die Gebäudekubatur entwarf er „ohne aufgeregte Gesten“, streng am Repertoire frühklassizistischer Vorbilder. „Die Homogenität der inneren und äußeren Gestaltung stellt bei diesem Haus eine eigene, erfahrbare Dimension dar“, sagt er.

Im Leipziger Stadtteil Gohlis machte er aus dem Heine-Palais, dem 1886 erbauten Stadtpalais eines Fabrikanten, ein Apartmenthaus. Im Innern standen beträchtliche Umbauten an. „Heute erwarten die Bewohner loftartige moderne Räume, trotz des klassischen Äußeren“,

sagt er. Das Mansarddach wurde zur riesigen Panoramaterrasse mit Pavillon. Der Architekt hat auch in Mannheim, Göppingen und Naumburg, in Asien und Lateinamerika klassisch gebaut. „Es besteht überall großes Interesse.“

Traditionelles Bauen sei „ehrliches Bauen“, meint Vogel. Die Villa R. in Potsdam ist ein Massivbau mit handwerklich gemauerten Wänden. „Bauen verbraucht natürliche Ressourcen. Dass diese nicht verschwendet werden, muss im gemeinschaftlichen Interesse liegen“, sagt er. Seit den 70er-Jahren gibt es hierzulande Wärmeschutzverordnungen, die immer strengere Kriterien an die Energiebilanz der Gebäude stellen. Die Anforderungen könnten auch heute mit solide gemauerten Wänden eingehalten werden, sie seien nur etwas dicker als 1970.

Massenhaft werden jedoch Wärmedämmplatten an die Häuser geklebt, das geht schnell und ist handwerklich anspruchslos. Hohe Energiekosten bei der Produktion und für die spätere Entsorgung interessieren nicht, auch nicht das schlechte Raumklima im Innern. „Dabei sind beide Wandsysteme gleich dick, Flächenverluste gibt es daher nicht“, so Vogel. Seine Rechnung: „Gute Bauqualität amortisiert sich langfristig, meist erst in der nachfolgenden Generation. Die Freude des ersparten Aufwands beim Plastikfenster, dem Laminatboden oder der buchstäblichen ‚Wetterschale‘ aus Kunstharz hält dagegen oft nicht mal bis zum Ende der Abschreibungsfrist an.“

Vogel geht es um generationsübergreifende Baumethoden. In der „klassischen Architektur“ sieht er einen Trend. „Die Vorteile liegen auf der Hand“, erklärt er: „Traditionell errichtete Bauten sind kühl im Sommer und warm im Winter.“ Der richtige Einsatz natürlicher Baustoffe verhindere ständige Reparaturen und mindere die Instandhaltungskosten. Man sehe den Gebäuden an, wie sie gebaut wurden. „Gute Häuser haben etwas Selbsterklärendes“, sagt der Architekt. „Wer mehr in sein Haus investiert, bekommt auch mehr zurück und erlebt das Beste mit: das schöne Altern seines Objektes mit den Jahren. Wir können etwas schaffen, was uns überdauert.“

IMMOBILIE DER WOCHE

ANZEIGE



Am Rand eines kleinen historischen Dorfes, oberhalb der Grenzstadt Ponte Tresa steht der beeindruckende, hochwertig restaurierte Palazzo in einem 8500 Quadratmeter großem Park zum Verkauf

Palazzo im Norden Italiens nahe der Schweizer Grenze

Der kleine Ort an den Hängen oberhalb von Ponte Tresa liegt etwa 200 Meter über dem Luganer See und rund drei Kilometer vom italienisch-schweizerischen Grenzort Ponte Tresa entfernt. Nach Mailand sind es rund 60 Kilometer, und Lugano in der Schweiz liegt rund 18 Kilometer entfernt.

Außerhalb des Dorfes befinden sich mehrere große Villen im Liberty- und Art-deco-Stil mit schönen subtropischen Parks. Ehemals waren diese Villen wegen des milden, auch im Sommer angenehmen Klimas und der guten Erreichbarkeit die Sommer-Residenzen des Adels und der wohlhabenden Bürgerschaft aus Mailand. Die zum Verkauf stehende Villa d'Epoca beeindruckt durch ihre imposante Architektur und die beherrschende und zurückgezogene Lage.

Der neoklassische Teil des Palazzo entstand um das Jahr 1850, während der neugotische Gebäudeturm auf etwa das Jahr 1880 zurückgeht. Das gesamte Anwesen ist von einer hohen antiken Natursteinmauer umgeben. Es handelt sich um ein außergewöhnlich großzügiges und hochwertiges Objekt, natürlich geeignet als beeindruckende private Residenz, aber auch als repräsentativer Firmensitz oder als Galerie oder ähnliches. Die Villa umfasst zwei herrschaftliche Wohngeschosse mit vier Meter hohen Decken und zahlreichen Kaminen sowie Wand- und Deckenfresken, alle aktuell restauriert, darüber ein im Jahr 2008 modern ausgebauter Dachgeschoss mit Dachterrasse. Insgesamt stehen auf diesen drei Ebenen rund 1000 Quadrat-

meter Wohnfläche zur Verfügung, dazu das Keller/Souterraingeschoss mit weiteren rund 400 Quadratmeter Nutzfläche. Alle vier Etagen sind über einen modernen Aufzug und großzügige Freitreppen miteinander verbunden. Das Anwesen wurde in den Jahren 2004 bis 2008 weit-

gehend restauriert. Der Park mit Bocciabahn und Seerosenteich ist mit alten, edlen Bäumen und Pflanzen bestanden.

Rufen Sie für weitere Informationen und Unterlagen bitte an: Makler Lueken in Hamburg Telefon: 040/822 72 40

