

B9



BAU

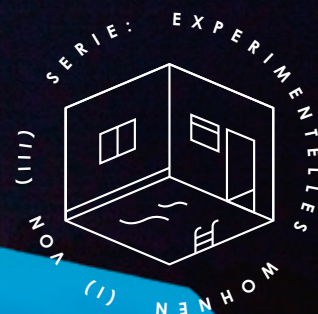
115. JAHRGANG

Das Architektur-
Magazin

September — 18

MEISTER

ungewohnt gewohnt

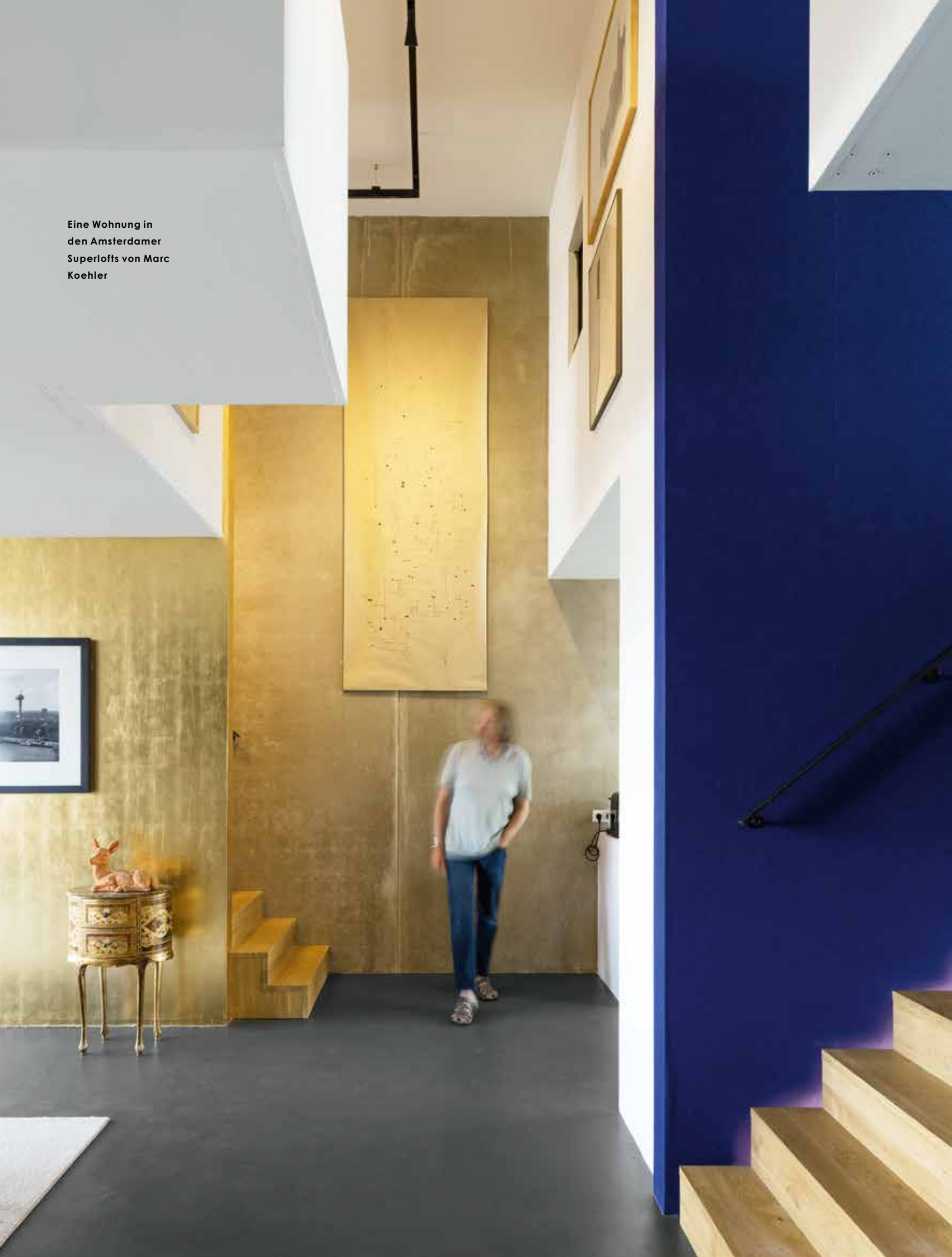


+
HOLZER KOBLER
DIETGER WISSOUNIG
MARC KOEHLER
MARC MIMRAM
FARSHID MOUSSAVI
EYAL WEIZMAN
BÜNDNIS BEZAHLBARES
WOHNEN



4 194673 016003 09 D 16 € A,L 18 € I 19,90 € CH 24 SFR

Eine Wohnung in
den Amsterdamer
Superlofts von Marc
Koehler



5

Ideen:

SEITE
20

Superlofts in Amsterdam

SEITE
30

Wohnblock in Paris

SEITE
42

Studenten- wohnheim in Berlin

SEITE
52

Pflegeheim in Graz

SEITE
64

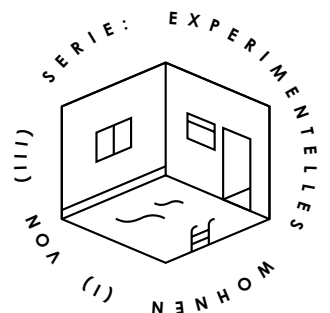
Bahnhof in Montpellier

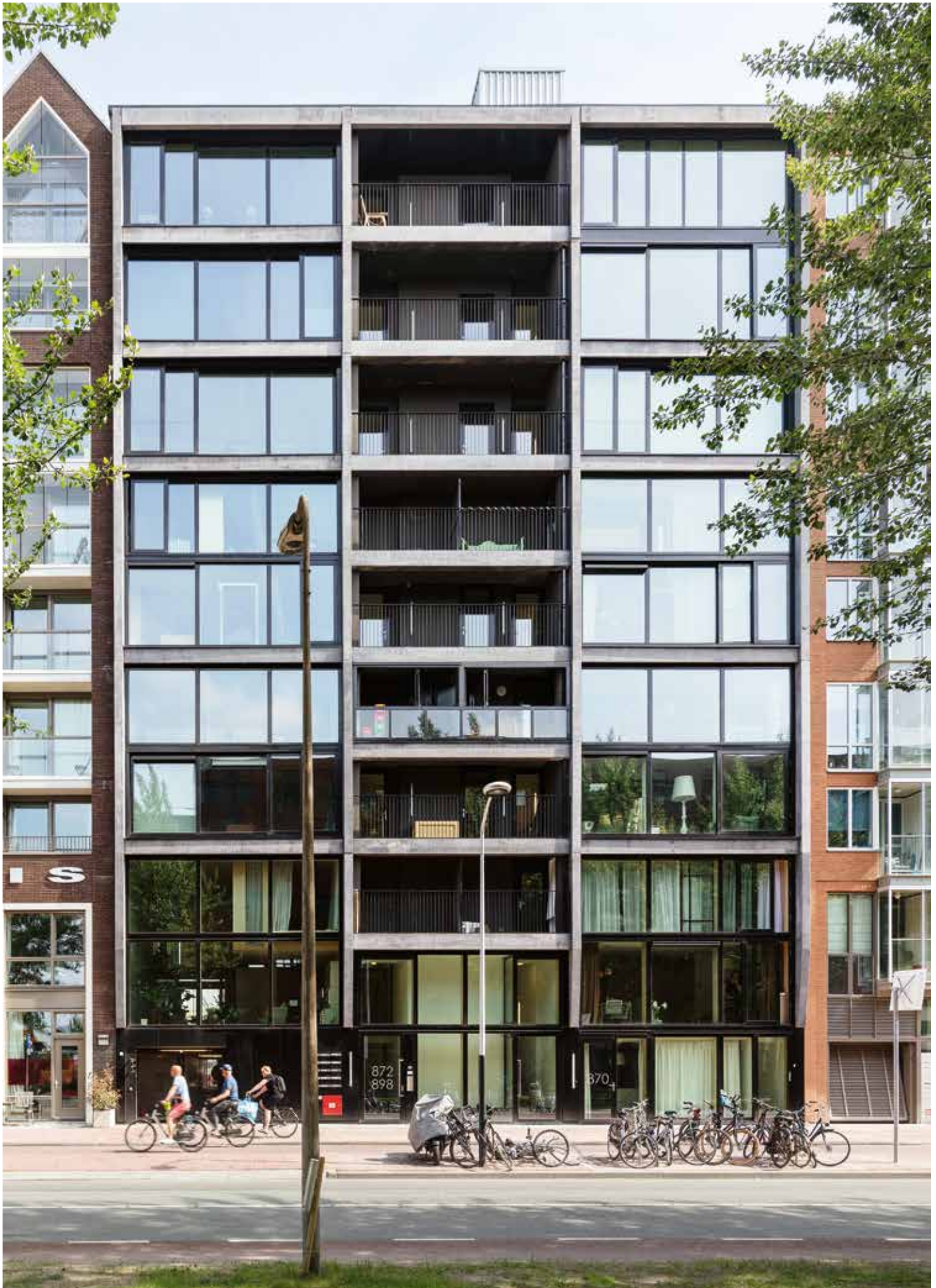
Einladung zur Mündigkeit Die Niederlande haben eine lange Geschichte im experimentellen Wohnungsbau. Die Superlofts reihen sich in diese Tradition ein und ermöglichen den Nutzern viel gestalterischen Spielraum.

Architekt:
Marc
Koehler
Architects

Fotos:
Marcel
van der
Burg

Kritik:
Klaus
Englert

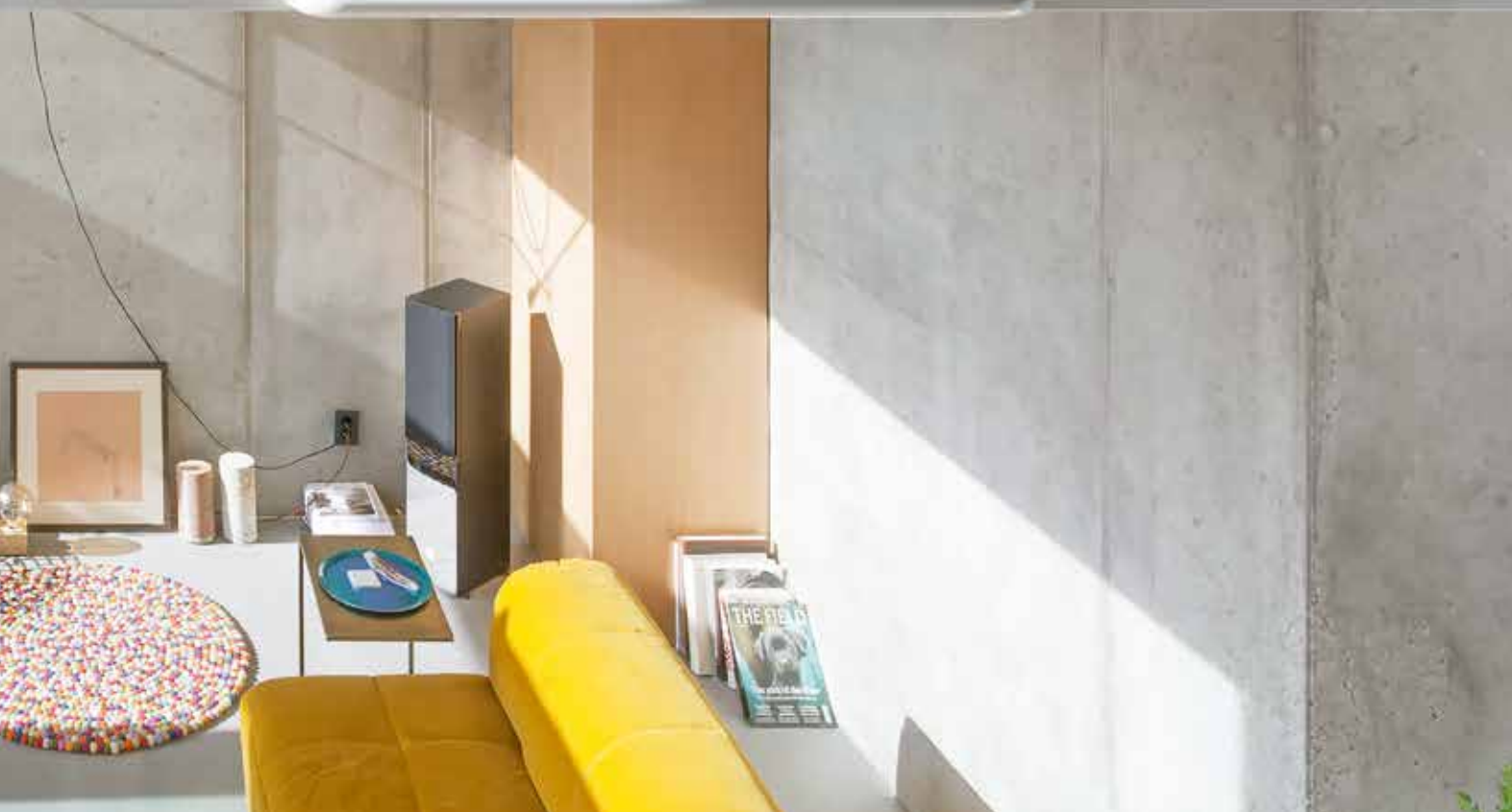




Die Straßenfassade eines Superlofts im Amsterdamer Houthaven



Rohbauästhetik: Als Zielgruppe für die Wohnungen sind vor allem Kreativschaffende gedacht.





Die Superlofts ermöglichen den Nutzern eine hohe Gestaltungsfreiheit.



Das statische System lässt viele Variationsmöglichkeiten bei den Wohnungen zu.

D

ie Besiedlung der Amsterdamer Hafengebiete begann vor über zwanzig Jahren. Zunächst wurden die Piere westlich und östlich des Hauptbahnhofs bebaut – vom Silodam mit MVRDV's aus dem Hafenbecken herausragendem Silodam-Block bis hin zum Östlichen Hafengebiet mit den spektakulär gestalteten Halbinseln Borneo und Sporenburg. Zu einem internationalen Medienecho schaffte es vor allem das experimentelle Konzept für die Scheepstimmermanstraat, nachdem Adriaan Geuze von West 8 den Masterplan für den Straßenzug auf dem Borneo-Pier entwickelt hatte. Einer der Paten des für die damalige Zeit einzigartigen städtebaulichen Projekts war der in Eindhoven und am MIT lehrende Nikolaas John Habraken.

Viel Spielraum

Im Unterschied zu den übrigen, von Generalunternehmern errichteten Baugrundstücken, konnten hier sechzig private Bauherren ihre Eigentumshäuser nach eigenen Vorstellungen bauen. Die einzige Vorgabe war die als verbindlich festgesetzte maximale Bebauungshöhe von 9,50 Metern. Alles andere blieb dem Entscheidungsspielraum der privaten Auftraggeber überlassen. Das Ergebnis war entsprechend vielfältig: Die Breite der bebauten Parzellen variiert zwischen 4,20 und sechs Metern, während die Materialpalette für die Fassadengestaltung zwischen Backstein, Beton, Aluminium, Glasbausteinen und Corten-Stahl wechselt. Die gleiche Vielfalt findet sich auch in der Raumaufteilung: Verschachtelte Lösungen stehen offenen Varianten mit freien Grundrissen entgegen, Dachterrassen wechseln ab mit Balkonen, Patios, Wintergärten, Galerien und Erken.

Mehr Dichte

Die Idee für den städtebaulichen Entwurf der Scheepstimmermanstraat sah also die Einbeziehung der privaten Bauherren und die Berücksichtigung ihrer sehr individuellen Wohnvorstellungen vor. In einem etwas anderen Rahmen findet sich dieser experimentelle Ansatz mittlerweile auch am anderen Ende des Amsterdamer Hafens wieder: Seitdem große Teile des vor 140 Jahren angelegten westlich gelegenen Houthaven, der ursprünglich für den Transport und die Lagerung von Holzstämmen angelegt worden war, nicht mehr benötigt werden, breitet sich nun auch

hier der Amsterdamer Immobilienhype aus. Auf sechs Bebauungsflächen sollen nach Maßgabe der Stadtverwaltung 2.500 Wohneinheiten geschaffen werden. Die dort vorgesehene Dichte übersteigt die der Scheepstimmermanstraat bei weitem. Insgesamt kommen in den folgenden Jahren 50.000 neue Wohneinheiten in Amsterdam-Noord, etwa an der gegenüberliegenden NDSM-Werft am IJ, sowie an den Verkehrsringen hinzu.

Superlofts im Houthaven

In diese städtebauliche Strategie reihen sich auch die Superlofts am Houthaven von Marc Koehler Architects ein. Die Amsterdamer Architekten haben dafür das Open-Building-System von Nikolaas John Habraken intensiv studiert, daraus aber ganz andere Konsequenzen wie seinerzeit Adriaan Geuze bei seinen Planungen für die Scheepstimmermanstraat gezogen: Während Geuze eine große Variantenvielfalt der Wohnhäuser mit einer kleinteiligen städtebaulichen Lösung kombinierte, steht das von Marc Koehler entworfene Superloft-System für eine großstädtische Verdichtung.

P

aradigmatisch für dieses Prinzip sind die kürzlich am Houthaven fertig gestellten Casco-Lofts, die in einer dreiteiligen, farblich variierenden Blockstruktur realisiert wurden. Sie sind der Prototyp für weitere Superloft-Strukturen, die Marc Koehler Architects in den Folgemonaten fertig stellen konnten – in Amsterdam Noord und Utrecht.

Kreative Zielgruppen

Laut David Tol, dem Projektleiter des Superlofts, ist die dem Entwurf inhärente Flexibilität die beste Lösung für den angespannten städtischen Wohnungsmarkt. Gleichzeitig soll es auch eine bestimmte Klientel ansprechen: „Die Superlofts eignen sich gut für städtische Randgebiete und Industrieareale. Besonders geeignet sind sie für Freiberufler wie Künstler, Medienleute und Architekten. Der gerade eröffnete Blok Y liegt in einem Außenbezirk von Utrecht, während die Casco-Lofts im Amsterdamer Houthaven errichtet wurden, der für eine sehr lange Zeit vom Stadtleben abgeschnitten war.“ Als das Projekt während der Wirtschaftskrise 2011 seinen Anfang nahm, waren die Bedingungen extrem schwierig. „Immer-



hin fanden sich 74 Leute, die sich auf das Wagnis einließen und ein Startkapital von 30.000 Euro investierten. Für die Bauherren hat sich das voll ausgezahlt. Denn ein 130 Quadratmeter großes Apartment kostete am Ende nicht mehr als 350.000 Euro. Berücksichtigt man, dass heute, nach der Krise, die Quadratmeterpreise in Amsterdam bei einer jährlichen Kostensteigerung von 30 Prozent von ursprünglich 2.500 Euro auf 5.000 Euro bis 6.000 Euro angestiegen sind, dann wird ziemlich deutlich, dass wir uns inmitten einer Immobilienblase befinden.“

Mehr Gestaltungsfreiheit

Eines der Apartments wurde vollständig von Marc Koehler und Dirk Overduin gestaltet. Allerdings galt das für die Wohnungen in den Superlofts nicht zwangsläufig. Jeder Bauherr konnte selbst bestimmen, wer den Innenausbau vornehmen sollte. Das Architektenteam von Koehler entwarf ausschließlich die aus Betonfertigteilen bestehende Tragstruktur und ein Fassadensystem mit Dreifachverglasung, das die Belüftung und den Sonnenschutz des Passivhauses aktiviert. Ein zentral liegender Erschließungsschacht unterstützt die



freie Grundrissgestaltung. Dabei lässt das statische System erstaunlich viele Variationsmöglichkeiten bei den einzelnen Modulen zu – mit unterschiedlichen Höhen und unterschiedlicher Materialität. Das erinnert an Alejandro Aravena, der im chilenischen Iquitos das Grundgerüst von 120 Sozialwohnungen errichtete, das von den Bewohnern selbständig komplettiert und erweitert werden konnte.

Die Entwurfsidee resultierte allerdings aus der Auseinandersetzung mit dem anfangs erwähnten Nikolaas John Habraken und der in der Architektur zunehmend wichtiger werdenden Kreislaufwirtschaft: „Das Tragwerk bleibt als Hülle bestehen, die Fassade wird alle 50 Jahre erneuert, die Installationen alle 25 Jahre und die Wohnungseinrichtung alle fünf Jahre. Jedes dieser Systeme existiert unabhängig vom anderen, aber alle fügen sich in die zirkuläre Wirtschaft“, sagt Tol über das Nachhaltigkeitskonzept.

Flexible Wohnkonzepte

Dementsprechend gehen die Architekten davon aus, dass die Verantwortung für jedes einzelne System grundsätzlich bei anderen Vertragspartnern liegt. Im Unter-

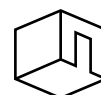
schied zu den All-inclusive-Angeboten der großen Projektentwickler erhöht das die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn. Zu dieser Freiheit gehört auch ein intensiver Entscheidungsprozess, der die Bauherren einbezieht, um Schritt für Schritt zu klären, wie die individuellen Wünsche des jeweiligen Nutzers in die Gestaltung des Wohnraums einfließen können. Zur Auswahl standen Wohnungsgrößen von 30 bis 480 Quadratmetern bei einer Geschosshöhe von fünf Metern, was den Gestaltungsreichtum der einzelnen Wohnungen beträchtlich erweiterte.

Im Fall des von Marc Koehler und Dirk Overduin gestalteten Apartments konnte ein zusätzlicher Arbeitsbereich eingezeichnet werden, der weitere Nutzungen ermöglicht. Der Zugang zum Aufzug befindet sich auf einer separaten eingezogenen Geschossebene, um die weiteren Nutzungen nicht einzuschränken. „Bei der Gestaltung des Apartments ließen wir uns vom ‚Hybrid Living‘ leiten, einer Verschmelzung von verschiedenen Wohn- und Arbeitsbereichen. Das Apartment kann deshalb als Büro mit separatem Eingang oder als Trainings-, Wohn- oder Schlafraum genutzt werden“, sagt Tol über das Wohnkonzept.

Mündigkeit der Nutzer

David Tol ist davon überzeugt, dass die flexiblen Superlofts sich bestens dazu eignen, um dem in den Niederlanden extrem hohen Wohnungsleerstand, der den Wohnungsneubau um das Fünffache übersteigt, zu begegnen. Denn die Superlofts sind sehr anpassungsfähig, selbst bei unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen, und lassen sich sogar problemlos in Büros umwandeln. Damit werden langjährige Leerstände, aber auch der Abriss von Gebäuden vermieden.

Dadurch ist die Superloft-Strategie von Marc Koehler Architects ein gewaltiger Fortschritt, was den Faktor Nachhaltigkeit betrifft. Und mehr noch: Sie stärkt die Partizipation der Nutzer, die bei den renditeorientierten Großprojekten internationaler Developer ansonsten nur die allseits bekannten normgerechten Kisten angeboten bekommen.



Wohnungstypen



Einheiten: 19 Häuser

**Größe Modul: 18,00 x 5,00 x 6,30
Meter (L x H x B)**

**Wohnfläche: 30 Quadratmeter bis
480 Quadratmeter**

**Wohnungspreis: durchschnittlich
250.000 Euro (ohne Innenausbau)**

BAUHERR:
Cooperative Building Group

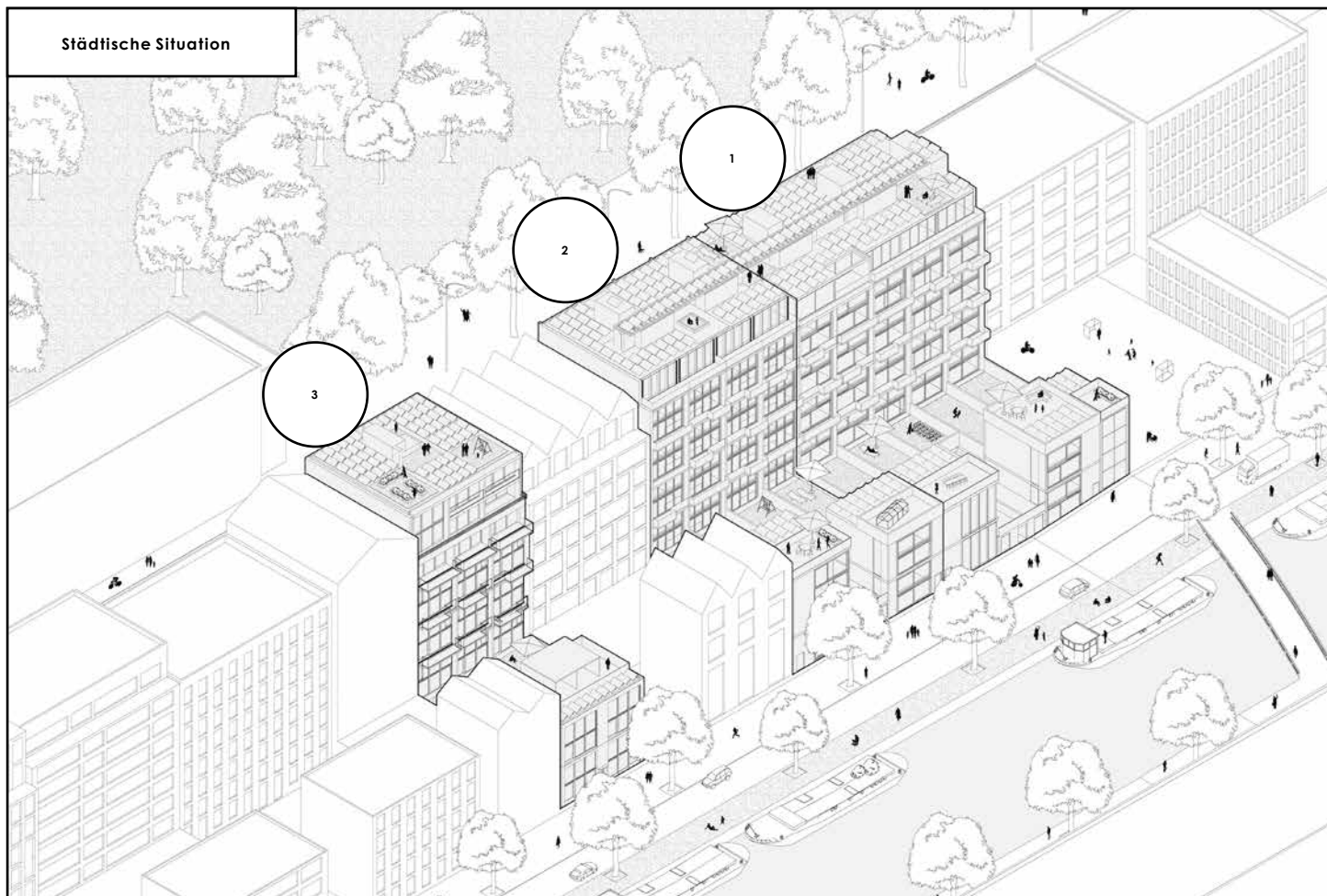
ARCHITEKTEN:
Marc Koehler Architects, Amsterdam

BAUUNTERNEHMER:
ERA Contour BV

FERTIGSTELLUNG:
2016

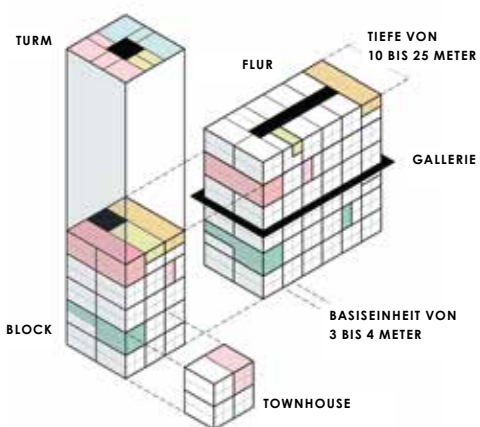
STANDORT:
Haparandaweg,
Houthavens Plot 4,
Amsterdam

Städtische Situation



Wohnungsstruktur

XL



Das statische System der Superlofts lässt eine Vielzahl von Wohnungstypen zu. Die Größe der einzelnen Wohnungen reicht von 30 bis 480 Quadrat-

metern. Zusätzlich unterstützt ein zentral liegender Erschließungsschacht die freie Gestaltung der einzelnen Grundrisse.

LOFT 2-GESCHOSSIG/2-SEITIG

240 — 480 M²180 — 360 M²120 — 240 M²60 — 120 M²

LOFT 2-GESCHOSSIG/1-SEITIG

120 — 240 M²90 — 180 M²60 — 120 M²30 — 60 M²

3/4 LOFT 2-GESCHOSSIG/2-SEITIG

190 — 360 M²135 — 270 M²90 — 180 M²45 — 90 M²

LOFT 1-GESCHOSSIG/2-SEITIG

120 — 240 M²90 — 180 M²60 — 120 M²30 — 60 M²

XS