

Moderne Sehnsucht nach gestern

Fortsetzung von Seite 37

trag würde einer wie Nöfer an den meisten deutschen Universitäten schlichtweg nicht erhalten.

„Wer sich als Architekt für klassische Baukultur interessiert und diese weiterentwickeln will, gilt schnell als reaktionär und bisweilen sogar revisionistisch“, sagt der 43-Jährige. Die Nazis missbrauchten den Klassizismus als Machtinstrument. „Also ist es seit der Nachkriegszeit ein Tabu, als Architekt mithilfe der klassischen Formensprache zu arbeiten“, fährt Nöfer fort. Zudem gelte in Deutschland „das Dogma, dass Architektur Kunst sein und daher bisweilen verstören und provozieren muss – mit zum Teil verheerenden Ergebnissen“, sagt der Berliner, der neben Wohnhäusern und Villen auch Forschungsgebäude und Geschäftshäuser baut. Eine Architektur wie seine, die auf Ausgleich und Kontinuität setzt, die das historisch gewachsene Stadtbild respektiert und gleichsam den Menschen nicht überfordert, findet im Architekturbetrieb wenig Anerkennung.

Nöfer orientiert sich bei seinen Arbeiten an Altmeistern wie Karl Friedrich Schinkel, Alfred Messel oder dem frühen Mies van der Rohe, deren Fassaden sich an die Physiognomie des Menschen anlehnten und die in Zeiten wirkten, als die Architektur noch Baukunst hieß. Wie etwa im Klassizismus zeichnen sich die Gebäude des Berliner „durch eine klare und symmetrisch gegliederte sowie profilierte Fassade aus, die Menschen etwas erzählen sollen statt ihnen – wie viele Neubauten heutzutage – sprachlos gegenüberzutreten“, erläutert Nöfer. Als bloße Plagiate alter Bauten will er seine Arbeiten jedoch keineswegs verstanden sehen. „Die Herausforderung besteht für mich darin, mithilfe zeitgenössischer Baumaterialien und moderner Technologie Gebäude und Fassaden zu erstellen, die sich einer traditionellen Formensprache nicht verschließen“, sagt Nöfer.

Auch die Gebäude des Hamburger Architekten Matthias Ocker sind von einer traditionellen Formensprache geprägt. Allerdings geht der 59-Jährige noch einen Schritt weiter. Seine Häuser sind in Form-, Farb- und Materialgestaltung gänzlich der Tradition verpflichtet. Statt Beton, Stahl und Glas verwendet Matthias Ocker meist Sand- oder Ziegelstein, Zement oder Holz. Dekor wie Gesimse oder Fenstergiebel lässt er schon einmal von einem Steinmetz anfertigen. Seine meist streng klassizistischen Ein- und Mehrfamilienhausfassaden sind – wie es die Tradition in der Hansestadt verlangt – entweder weiß getüncht oder durch rote Sichtziegel geprägt. „Warum“, fragt Ocker, „soll Hamburg nicht wie Hamburg aussehen dürfen?“

Ocker, der während seines mittlerweile 30-jährigen Berufslebens rund 30 klassizistische Mehrfamilienhäuser und Villen in Deutschland, Frankreich und den USA gebaut hat, legt ebenso wie Tobias Nöfer Wert darauf, dass seine Gebäude sich der historischen Bau-

ung einer Stadt oder eines Ortes maßvoll anpassen. Damit meint er nicht, dass ein Haus dem anderen gleichen muss. „Ganz im Gegenteil“, sagt Ocker und verweist auf die ungemene Vielfalt historischer Stadtbilder: „Da stehen sich häufig Gebäude aus ganz verschiedenen Epochen gegenüber, und trotzdem wirkt die Stadt wie aus einem Guss.“ Wichtig sei, dass die Häuser in Form und Gestalt miteinander korrespondierten und nicht wie viele heutige Bauten die Korrespondenz mit der Nachbarschaft schlichtweg verweigerten. In diesem Zusammenhang beklagt der Hanseat die „Beliebigkeit etlicher moderner Gebäude, deren Architektur oft genug nur einer kurzweiligen Mode unterliegt“.

Dass Architekten mit traditionell orientierten Entwürfen bei Stadtplanern, Bauämtern und Verbän-



Wie aus der Berliner Moderne der 20er-Jahre: Geschäftshaus in der Berliner Bergmannstraße (oben) von Tobias Nöfer. Geschäftshaus in hanseatischer Tradition von Matthias Ocker (unten)



den noch immer auf wenig Gegenliebe stoßen, musste auch der Frankfurter Architekt Wolfgang Rang vor zwei Jahren erfahren. Anlässlich des Wettbewerbes für den Neubau des Historischen Museums am Frankfurter Römerberg im Frühjahr 2008 reichte der 60-Jährige einen traditionellen Entwurf ein, der eine äußere Rekonstruktion der mehreren Museumshäuser aus der Vorkriegszeit vorsah. Eigentlich wollte Rang zunächst einen modernen Entwurf einreichen. „Dann aber stellte ich fest, dass sich der äußere Vorkriegsbau sehr viel besser in das historische Stadtbild des Römerbergs mit seinen rekonstruierten Fachwerkhäusern einfügen würde als ein modernistisches Gebäude“, erläutert der Professor, der an der Fachhochschule Frankfurt lehrt. Da aber das Preisgericht, das die Stadt Frankfurt als Auslober des Wettbewerbs im Vorfeld zusammenstellte, „vorwiegend aus Rekonstruktionsgegnern bestand, hatte mein Vorschlag keine Chance“, bedauert Wolfgang Rang.

Von der Jury missachtet, die sich schließlich für einen am „Nachkriegsbau orientierten Vorschlag mit Giebelgedach“ entschied, stieß er jedoch mit seinem Entwurf bei etli-

chen, sich für einen Teilwiederaufbau der Frankfurter Altstadt einsetzenden Bürgerinitiativen sowie einzelnen Politikern auf große Zustimmung. Rang stellte daraufhin seine Pläne für das Historische Museum auf Einladung des Ortsbeirates der Frankfurter Innenstadt während einer öffentlichen Anhörung im Oktober 2008 noch einmal vor. Im Vorfeld der Anhörung kam es seitens der ortsansässigen Architekturverbände zu einem Sturm der Entrüstung. Entschieden wiesen sie ihn darauf hin, „die Entscheidung des Preisgerichts doch zu akzeptieren und Ruhe zu geben“, erinnert sich der Frankfurter. Sein Entwurf gelangte schließlich noch einmal auf die Tagesordnung des Frankfurter Stadtparlaments, fand dort aber keine Mehrheit.

Matthias Ocker, der sich selbst als „Außenreiter“ bezeichnet, baut deshalb seit eh und je ausschließlich für private Bauherren. „Es gibt einen Markt für klassische Architektur, der immer größer wird“, beobachtet der Hamburger. Die Wohnungen in solchen Häusern seien in der Regel im Handumdrehen verkauft. Viele Bürger sehnten sich nach traditioneller Architektur. „die ihnen in Zeiten dramatischen Wandels ein Stück Kontinuität vermittelt. Nicht umsonst sind historisch gewachsene Gründerzeitquartiere in Deutschlands Städten so beliebt“, so der Architekt. Allerdings verhehlt er nicht, dass seine Häuser zehn bis 15 Prozent mehr kosten als beispielsweise ein Gebäude mit Glattfassade. Dafür seien seine Bauten durch den Einsatz nachhaltiger Baustoffe wie Ziegel- und Naturstein auf einen langen Lebenszyklus von mehr als 50 Jahren ausgerichtet.

Sowohl Ocker als auch Tobias Nöfer sind überzeugt: „Selbst der soziale Wohnungsbau lässt sich problemlos mit Elementen der klassischen Formensprache ohne Mehrkosten ausführen.“ Während Ocker und Nöfer mit ihren Arbeiten bei vielen privaten Bauherren offene Türen einrennen, müssen Großinvestoren davon häufig noch überzeugt werden. „Die sind naturgemäß pragmatisch und bevorzugen die vermeintlich kostengünstigere Glattfassade, solange sie sich verkaufen lässt“, weiß Nöfer.

Obwohl die beiden Architekten echte Exoten im Architekturbetrieb sind, haben sie mit ihrer Auffassung von Architektur eine Nische gefunden, in der es sich offenbar gut leben lässt. Die Auftragsbücher der Außenreiter sind gut gefüllt. Nöfer ist einer der Architekten, die in den nächsten Jahren in der Berliner Falkoniergasse in prominenter Lage gegenüber dem Schlossplatz mehrere Wohnhäuser errichten. Ocker baut derzeit drei Mehrfamilienhäuser in Hamburg-Winterhude.

Sorgen macht sich Matthias Ocker, der in seinem Büro in Hamburg-Rotherbaum zurzeit sechs Architekten beschäftigt, nur um den Nachwuchs: „Finden Sie mal so leicht einen Architekten, der mit den Regeln der klassischen Baukunst vertraut ist.“ Schließlich werde an den Unis nach wie vor nicht gelehrt, wie man traditionell baue.

Zurückhaltung am Luxus-Markt

GANZ OBEN ist die Luft besonders dünn. Das gilt auch für das Marktsegment der Luxus-Villen in Deutschland: 2009 wurden in den sieben größten deutschen Städten fast 38 Prozent weniger Ein- und Zweifamilienhäuser ab zwei Millionen Euro verkauft als 2008. Ganze 64 Objekte wurden bekrundet (2008: 103) – die meisten davon in Hamburg (26) und München (15). Selbst Häuser schon ab 750 000 Euro fanden weniger Abnehmer.

Über das gesamte Premium-Segment freistehender Domizile sank die Zahl der Verkäufe im vergangenen Jahr um acht Prozent. Da außerdem die erzielten Preise 2009 niedriger waren als 2008, rutschte der Gesamtumsatz um 12,5 Prozent auf 824 Millionen Euro. Das geht aus einer Untersuchung der Hamburger Maklerfirma Dahler & Company hervor. Analysiert wurden die tatsächlichen Verkaufszahlen in den letzten zwei Jahren in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, München und Stuttgart.

Die Dahler-&-Company-Studie zeigt, dass im Krisenjahr 2009 die kleineren Immobilienmärkte stabiler waren als die großen. Während beispielsweise in Berlin 27 Prozent weniger Ein- und Zweifamilienhäuser für mehr als 750 000 Euro verkauft wurden und in Hamburg fast 14 Prozent, lagen in Stuttgart zum Jahresende 26 Prozent mehr unterschriebene Verträge für solche Villen vor als Ende 2008, in Frankfurt sogar fast 59 Prozent.

Bundesweit gefragt waren dagegen teure Eigentumswohnungen: 23,4 Prozent mehr Objekte über 750 000 Euro wurden verkauft. Der Umsatz stieg um 22 Prozent auf 506 Millionen Euro. Nach Ansicht von Björn Dahler, geschäftsführender Gesellschafter der Maklerfirma, sind sowohl der Trend zu Single- und Zwei-Personenhaushalten als auch der Wunsch vieler älterer Menschen vom Land in die Innenstadt zu ziehen für die Käuferwanderung vom Haus zur Eigentumswohnung verantwortlich. Allerdings fehle günstiger Wohnraum:

„Im preiswerteren Segment wird zu wenig neu gebaut“, sagt Dahler. Für die oberen Etagen des Marktes ist er optimistisch: Niedrige Zinsen und Unsicherheiten am Finanzmarkt würden Wohlhabende ins sicherere „Beton-Gold“ drängen. Bei Neubau-Wohnungen sei schon jeder zweite Käufer ein Kapitalanleger, der sein Objekt nicht selbst beziehe, sondern es vermietet.

Hubert Geppert, Immobilien-Gutachter in Berlin, beobachtete in den ersten Monaten dieses Jahres einen deutlichen Preisanstieg bei Wohnungen in zentralen Lagen der Hauptstadt – „vor allem in begehrten Stadtteilen wie Mitte und Prenzlauer Berg“. Selbst unterhalb des Luxus-Segments würden hier für Wohnungen im Dachgeschoss zwischen 3500 Euro und 5000 Euro pro Quadratmeter gezahlt.

Gelassen schaut auch der Hamburger Projektentwickler Frank Twisten auf den Luxusmarkt: „Viele meiner Bekannten suchen Wohnungen im oberen Segment, finden aber keine.“ Jürgen Hoffmann

OBJEKT DER WOCHE



Mallorca's Rockstar – Design in Perfektion

Die Villa mit dem Namen „Rockstar“ besticht durch die harmonische Kombination von futuristischer Architektur und der natürlichen Umgebung. Dieses einzigartige Anwesen verfügt über eine Wohnfläche von 540 m² und bietet einen traumhaften Blick über das offene Meer. Unter Verwendung hochwertigster Materialien wurde das Haus im Jahre 2004 er-

baut. In der unteren Etage befinden sich eine beeindruckende Gästesuite mit Wohn- und Schlafzimmer inklusive Pantry sowie ein weiteres Gästeschlafzimmer. Vom Wohnbereich gelangt man zur großen Poolterrasse mit Außenküche. Im Obergeschoss sind zwei große Schlafzimmer, die über Bäder en suite, eigene Terrassen und Privatsphäre verfü-

gen. Dieses Anwesen erfüllt allerhöchste Ansprüche und ist ein echtes Unikat. Extras: Sauna, Fußbodenheizung, modernste Klimatechnik, Bose-Soundsystem und eine umfassende Sicherheitstechnik.

Kaufpreis: 12,5 Mio. Euro
Kontakt:
Engel & Völkers Port Andratx

Malte Frank
Malte.Frank@engelvoelkers.com
Mobil: +34 667 42 80 21



ANZEIGE

Stadler Immobilien Partnerschaft

+300
NEUE OBJEKTE

Puigpunyent (11 km von Palma) Exklusives Boutique Hotel auf einem wunderschönen Grundstück von 57.000 m². Umrahmt von einem malerischen Bergpanorama, hört man die Schafglockchen und riecht die Zitrusblüten. Hier ist die Welt noch in Ordnung! 31 Zimmer & Suiten, sowie das historische Gebäude aus dem 17. Jhd. wurden zuletzt 1998 aufwendig renoviert. 3 Pools, Restaurants, Spabereiche und eine kleine Kapelle. € 35 Mio Ref. 50669-W5

Puerto de Andratx Elegante, moderne Villa auf 1266 m² Grund, 454 m² bebaut, 4 SZ, 4 BZ, Klima w/k, FB-Heizung, D/Garage. € 3,85 Mio Ref. 20155-W5

Puerto de Andratx Luxuriöse Wohnung, 3 Pools, Spa, Jacuzzi, Fitnessbereich, 164 m² bebaut, FB-Heizung, Klima w/k, Garage. € 895.000 Ref. 50007-W5

Palma Meerblick-Villa in 1. Linie. Nahe Golf, 20 Min. bis Palma, 1855 m² Grundstück, 568 m² bebaut, 5 SZ, FB-Heizung, Klima w/k. € 2,15 Mio Ref. 40549-W5

Santa Ponsa Wohnung in mediterranen Gärten, nahe Port Adriano, 2 Pools, 125 m² bebaut, 2 SZ, 2 BZ, Klima w/k, TG-Platz. € 450.000 Ref. 16954-W5

Sol de Mallorca Brandneue Wohnung in Anlage mit 3 Pools, Gärten, 171 m² bebaut, 3 SZ, 3 BZ, Klima w/k, Aufzug, TG-Platz. € 355.000 Ref. 50591-W5

Oberhalb Puerto Portals Mediterranes Anwesen mit herrlichem Meerblick, 450 m² bebaut, 6 SZ, Gästetoilette, 2H, Parkplätze. € 1,75 Mio Ref. 15636-W5

Hauptbüro (+34) 971 679 444
Costa d'en Blanes • Puerto de Andratx • Palma • Über 1400 Immobilienangebote
www.firstmallorca.com

Abgezeichnet von:

Abgezeichnet von: