

Von der Industrie-Romantik zum Lifestyle

Wohnen im Loft

Die Idee des Loft verband sich lange Zeit mit dem Charme des Improvisierten. Doch inzwischen ist der Begriff zum nobilitierenden Label geworden. Mit Wohnen im Loft werben längst auch die Anbieter von Neubauten.



Aus Büros werden Wohnungen: das umgebaute Bürohaus Eichstrasse 25/27 in Zürich. (Bild H. Adam)

adm. Um 1900 bezogen mittellose Künstler den hölzernen Schuppen einer früheren Klavierfabrik an der Westseite des Hügels von Montmartre in Paris. Unter dem Spottnamen «Bateau Lavoir» ging das verfallene Gebäude, das behelfsmässig in mehrere Ateliers unterteilt wurde, in die Kunstgeschichte ein – hier verkehrten Braque und Apollinaire, Derain und Modigliani, und es war der Ort, an dem Picasso 1912 den synthetischen Kubismus entwickelte. Gewissermassen stellte das 1970 abgerissene «Bateau Lavoir» die Urform eines «Loft» dar – ein Begriff, der in der Immobilienbranche derzeit nachgerade inflationär als nobilitierendes Etikett verwendet wird.

Ex-DDR als Mekka des Loftwohnens

Über Lofts erstmals gesprochen wurde im New York der sechziger Jahre, als Künstler und Bohémiens die früheren Gewerbebauten Manhattans mit ihren hohen Räumen und Backsteinfassaden für sich entdeckten – Andy Warhol mit seiner «factory» avancierte zum Protagonisten. In den hallenähnlichen Räumen war nicht nur genügend Platz für künstlerische Aktivitäten, hier liess sich auch unkonventionell wohnen. Wohnen und Arbeiten, deren räumliche Trennung die Vertreter der Moderne programmatisch postuliert hatten, begannen, wieder zueinander zu finden. Was in New York angefangen hatte, funktionierte bald auch gut in London und später in Berlin, wo man die einstigen Gewerbegehöuse und -bauten in den Hinterhöfen entdeckte und so dem Abriss von gründerzeitlicher Architektur Einhalt gebieten konnte.

Deutschlands Osten ist heute das Gebiet, wo die Idee des Wohnens in Lofts am überzeugendsten praktiziert wird. Denn dadurch, dass in der DDR die Modernisierungswellen ausgeblieben sind, haben sich in vielen Kommunen die Industrie- und Gewerbeareale des 19. Jahrhunderts nahezu unverändert erhalten. Industrieanlagen, die im Westen längst aufgegeben wurden, produzierten bis zur Wende, und so sieht sich das heutige Leipzig mit stadtteilprägenden Komplexen der früheren Textilindustrie konfrontiert. Das Überangebot an derlei Flächen drückt den Preis nach unten, so dass man für eine Monatsmiete von wenigen Euro pro Quadratmeter Flächen beliebiger Grösse für das Wohnen und Arbeiten mieten kann. Während in den neunziger Jahren aufwendige Komplettsanierungen durchgeführt wurden, setzt man heute eher auf eine Konversion mit bescheidenen Mitteln. Bestes Beispiel dafür ist die Baumwollspinnerei in Leipzig-Plagwitz mit ihrem Mix von Künstlerateliers, Szenegalerien, Kulturwerkstätten und Lofts.

In der Schweiz selten alt und billig

Lofts reduzieren sich auf Decke, Boden, Stützen sowie raumabschliessende Wände und bieten im Übrigen grosse Freiheit für den Innenausbau nach eigenen Wünschen. Atmosphäresteigernd kommt eine Prise Industrie-Romantik hinzu – Lofts dürfen nicht zu sauber wirken, einige Ölspuren an den Wänden machen sich gut und erzählen von den Zeiten, als noch verschwitzte Männer mit Muskeln die Hallen bevölkerten und

nicht sich cool fühlende Hornbrillenträger mit Freitag-Taschen.

Doch Lofts mit dem Charme des Informellen gibt es in der Schweiz vergleichsweise selten: Der hochpreisige Immobiliensektor verhindert dies. Gewiss finden sich inzwischen auch Räumlichkeiten im Angebot, die nicht mehr als reine Wohn- oder Arbeitsflächen ausgewiesen sind und von den Mietern selbst ausgebaut werden können, so das Gebäude der Druckerei Carpentier an der Zürcher Feldstrasse im Kreis 4. Selbst bei einem (vom Mieter selbst zu finanzierenden) geringen Ausbaustandard führt die hohe Grundmiete hier aber zu einer monatlichen Belastung, die erst bei einer Mietdauer von zehn Jahren mit einer auf dem Markt befindlichen ausgebauten Wohnung konkurrieren kann.

Es ist unmittelbar einleuchtend, dass seitens der Wohnbauträger hierzulande nur wenig Interesse an einer preisgünstigen Sanierung von Altbauten besteht, lässt sich doch mit flächenoptimierten Neubauten eine deutlich höhere Gewinnspanne erreichen. Ob in Zürich-West oder in Oerlikon: Die meisten der alten Fabrikanlagen sind Neubauten gewichen – oder wurden für andere Zwecke umgenutzt. Der Umbau eines Produktionsgebäudes der früheren Seifenfabrik Steinfels durch das Zürcher Architekturbüro Kaufmann, van der Meer und Partner mit den verglasten Lofts im aufragenden Turm (1992–96) gilt als Initialzündung für die Verwandlung des Industriequartiers in einen Trendbezirk und stellt – wie auch die Lofts, die das gleiche Büro an der Ampèrestrasse in einem Fabrikbau von 1919 einrichtete – die Ausnahme dar.

Gelungene Umnutzung

Loftwohnen hat immer weniger mit industrieller Vergangenheit zu tun als mit einem nobilitierenden Etikett: offene Grundrisse, Grosszügigkeit, Flexibilität und hohe Preise. Nasszelle und Küche stehen dann gerne einmal mitten im Raum, weil das chic ist – oder weil es die Gebäudetiefe nicht anders zulässt. Manche Lofts werden als solche neu errichtet, etwa die «Sempacher Lofts» von Camenzind Gräfensteiner an der Sempacherstrasse im nicht eben von proletarischer Vergangenheit geprägten Hirslanden. Andere entstehen, weil Wohnflächen besser zu vermieten sind als Gewerbeflächen. So sollte das Fassdepot der Brauerei Eichhof an der Hardturmstrasse in Zürich zunächst zu Büros umgebaut werden – bevor sich die Bauherrschaft entschloss, in den oberen Geschossen Lofts zu installieren.

Eines der besten Beispiele für die Umnutzung eines früheren Bürogebäudes zu Wohnzwecken hat das Büro Holzer Kobler Architekturen gerade an der Zürcher Eichstrasse in der Binz realisiert (vgl. Bild). Dienen Erdgeschoss und erstes Obergeschoss als Gewerbe- und Bürobereich, so sind in den beiden Stockwerken darüber offene und flexible Wohnungen entstanden, die sich zwischen Fassaden und Lichthöfen aufspannen. Der spröde industrielle Charakter blieb mit der Stahlbetonstruktur im Inneren durchaus erkennbar, und am Äusseren bilden die Rahmen der neuen französischen Fenster gleichsam eine zweite Schicht vor den Fensterbändern des einstigen Bürogebäudes.

Kronleuchter und Glitzerkugeln

Die neuen Leuchten sind opulent, organisch und ausgeklügelt

aes. Früher glitzerten sie in venezianischen Palästen, heute schmücken sie auch moderne Architektur: Majestätische Kronleuchter strahlen und funkeln, als ob es den Minimalismus nie gegeben hätte. Was für das Möbeldesign bereits seit längerem gilt, ist nun auch bei den Leuchten angekommen. Mit Neobarock setzen die Gestalter auf die Imitation der Welt von gestern. Der Charme vergangener Zeiten hat Zugkraft. Und so zelebriert so mancher Leuchtendesigner die Sehnsucht nach Opulenz, nach Üppigkeit und Prunk.

Licht – gebrochen und vielfältig

Keiner beherrscht dies traditionsgemäss so gut wie die Venezianer. Die Glasmanufaktur Gallery Vetri d'Arte hat gleich mehrere Kronleuchter im Programm. Aus mundgeblasenem Murano-Glas

besteht die schwarz glänzende Hängelampe «Belzebu», noch ornamentaler ist Carlo Nasons leuchtend roter, handgefertigter Entwurf «Bolero», der einen an rauschende Ballnächte denken lässt. Das Raffinierte an der Wandleuchte «Louis 5 D» von Blandine Dubois für Ligne Roset ist dagegen nicht das kostbare Material, sondern das Immaterielle: Eine kuppelverspiegelte Glühbirne projiziert und vergrössert die Kronleuchterkontur als Schatten an die Wand. Auf das Spiel mit Kunst und Kitsch versteht sich auch Philippe Starck: Das französische Haus Baccarat konnte den Designstar für seine Kollektion «Darkside» verpflichten. Starck schuf opulente Kronleuchter aus klarem Kristall und dunkel glänzendem Onyx – die perfekte Beleuchtung für bourgeoise Traumwelten des 21. Jahrhunderts. Wie man Opulenz

auch anders buchstabieren kann, zeigt Patricia Urquiola: Für Foscarini entwarf sie gemeinsam mit Eliana Gerotto die kugelige Leuchte «Caboche». 189 Kugeln aus transparentem Plexiglas brechen und vervielfältigen in einem schimmernden Ring das Licht der zentralen Halogenlichtquelle. Während der obere Schirm aus satiniertem Glas das Licht nach oben streut, schützt der untere konvexe Schirm vor Blendung – ein Flirt der Spanierin mit den Siebzigern. Auch der Brite Tom Dixon liess sich von dieser Zeit inspirieren. Seine spiegelnden Leuchten «Copper Shades» lassen die Klubatmosphäre von New Yorker Seventies-Discos aufleben.

Neben dem – teilweise augenzwinkernden – Flirt mit der Vergangenheit haben die Gestalter auch die organische Formensprache wieder für

Aus dem Baurecht

Orientierungshilfe im Dickicht der Baunormen

Eine fast unüberblickbare Zahl von Normen regelt das Planen und Bauen. Kann sich nun der Bauherr darauf verlassen, dass alle beteiligten Planer, Unternehmer und Lieferanten diese Normen anwenden? Die Antwort: Er kann es nicht. Daher ist es für ihn wichtig, das System und die Bedeutung der verschiedenen Arten von Vorschriften zu kennen. Die Schaffung von Normen im Baubereich ist in der Schweiz vor allem zwei Organisationen übertragen. Für den Hoch- und Tiefbau gibt der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) Normen heraus. Auf den Gebieten des Strassenbaus und der Verkehrsplanung ist es der Schweizerische Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Zwei Arten von Normen mit unterschiedlicher rechtlicher Bedeutung sind zu unterscheiden.

Die technischen Normen sind Ausdruck der anerkannten Regeln der Baukunde und gelten automatisch, das heisst, auch ohne dass sie in den Verträgen mit Architekten, Ingenieuren und Unternehmern speziell erwähnt werden müssen. Sie legen die Anforderungen an die Planung und die Ausführung von Bauteilen und Bauwerken sowie für die Baustoffe fest, zum Beispiel die Norm SIA 260, «Grundlagen der Projektierung von Tragwerken». Damit gewährleisten sie nach dem jeweiligen Stand des Wissens die Sicherheit, die Gebrauchstauglichkeit und die Dauerhaftigkeit der Bauten. Von Baufachleuten darf erwartet werden, dass sie die anerkannten Regeln der Technik ihres Fachbereiches kennen. Der Bauherr kann das voraussetzen.

Nicht so bei den Vertragsnormen: Diese enthalten allgemeine Vertragsbedingungen und müssen als solche von den Parteien ausdrücklich als Vertragsbestandteil übernommen werden. Eine Vertragsnorm ist z. B. SIA 118, «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten». Sie ist die Grund-

NZZdomizil.ch

Seite 72, 73

lage der meisten Bauwerkverträge und regelt die Rechte und Pflichten des Bauherrn und seines Unternehmers, beispielsweise die Nachtragspreise bei Beststellungsänderungen, die Mängelbehebung, die Akontozahlungen und die Schlussabrechnung. In Verträgen mit Architekten und Ingenieuren wird meist die entsprechende Leistungs- und Honorarordnung des SIA übernommen. Sie regelt nicht nur die Berechnung der Honorare, sondern vor allem die Leistungen der Planer.

Neben den technischen Normen und den Vertragsnormen gibt es eine grosse Vielzahl von Publikationen unter verschiedensten Bezeichnungen (Merkblätter, Empfehlungen, Vornormen usw.). Die Bedeutung dieser Dokumente in rechtlicher Hinsicht ist nicht immer klar. Um sicherzustellen, dass eine bestimmte Publikation für Planer oder Unternehmer verbindlich wird, ist sie als Vertragsbestandteil zu bezeichnen und im Vertrag zu übernehmen. Bei Unsicherheiten sollten die Rechtsdienste der zuständigen Verbände konsultiert werden.

Hans Rudolf Spiess
www.baurecht.ch

sich entdeckt. Die zeitgemässe Variante verdankt sich dabei dem Experiment mit neuen Materialien und Technologien. Herzog & de Meuron entwarfen für Belux die eigenwillige Silikonleuchte «Jingzi». Mit Silikonkugeln experimentiert auch die spanische Design-Gruppe Lagranja für Foscarini: Die Leuchte «Uto» ist weich und vielseitig: Sie lässt sich als Innen- und als Aussenleuchte, als Steh-, Wand- und Hängelampe einsetzen. Geschwungene Formen prägen auch Toyo Itos Entwurf für Rotaliana: Aus mehreren Schichten von lasergeschnittenem Plexiglas baut sich die wolkenförmige Leuchte «Cloud» auf.

Potenzial zum Klassiker

Die grösste Entdeckung auf dem diesjährigen Leuchtenmarkt ist jedoch weder opulent noch organisch geformt. Richard Sapper hat 35 Jahre nach der legendären Arbeitsleuchte «Tizio» einen würdigen Nachfolger entwickelt. Das junge kalifornische Unternehmen Luceco Lighting war mit einer neuartigen LED-Technik an den deutsch-italienischen Designer herangetreten. Sapper liess sich begeistern und schuf die Tischleuchte «Halley» aus Aluminium und Stahl. Wie «Tizio» beruht auch der neue Entwurf auf dem Prinzip der langen Arme mit grossem Aktionsradius, die durch Gegengewichte leicht in jede Position gebracht werden können. Im Gegensatz zu ihrer Vorgängerin ist «Halley» jedoch ungleich komplexer in den Bewegungsmöglichkeiten: Die filigrane Leuchte ist beweglich wie ein Mobile und um 360 Grad schwenkbar, aber dennoch auch an sechs Punkten arretierbar. Statt mit Halogenlicht leuchtet sie mit 16 LEDs, die mit einem kleinen Ventilator gekühlt werden. Eine Leuchte, die das Potenzial zum Klassiker hat.

Verantwortlich für «Bauen · Wohnen»:
Andrea Martel (a.martel@nzz.ch)



Das neue Lampendesign präsentiert sich vielseitig: Technische Raffinesse («Halley») steht neben Opulenz («Bolero») und Sinnlichkeit («Caboche»). (Bilder pd)