



„WOHNEN CHARLOTTE“, CHARLOTTENSTRASSE

Ein besonderer Erfolg war das Projekt „Charlotte“. Schon vor Baubeginn und innerhalb weniger Wochen waren alle Wohnungen dieses Berliner Apartmenthauses unweit des Checkpoint Charly verkauft. Das erfolgreiche Gespann: Bauträger WI Concept, Michels Architekturbüro und Berlin Capital Investments.

Zwei Ladenlokale und 28 Wohnungen mit drei Penthäusern sind in der Charlottenstraße entstanden. Zum Jahresbeginn 2014 übergaben sie die letzten fertiggestellten Einheiten – nur von einer wollten sie sich einfach nicht trennen.

Gut durchdachte Grundrisse erreichen eine hohe Wohnqualität und bieten mit ihren großzügigen Verglasungen faszinierende Aus-

„Wohnen Charlotte“, Charlottenstraße: Wer das Gebäude betrachtet, der meint, einen eleganten Schwung nach oben, eine deutliche Spitze zu erkennen. Doch liegt das Flachdach ebenso plan wie die Bodenplatte. Eine visuelle Täuschung

Abb.: Werner Huthmacher

blicke auf die Berliner Mitte. Wie Schuppen sind Balkone und Erker angebracht und schaffen eine mäandernde Rhythmik in der Fassade. Um diese ausgewogene Front nicht durch-

grobe Brüstungen zu stören, werden die Balkone von filigranen Netzen aus Edelstahl umspannt. Die insgesamt spitz zulaufende Form gibt dem alleinstehenden Eckbau ein selbstbewusstes wie anmutiges Äußeres.

„Das Gebäude darf nicht umfallen“, sagt Architekt Andreas Michels. „Visuell umfallen“, erklärt er. „Alleinstehende Eckgebäude wirken leicht, als würden sie nach vorne kippen.“ Zumal dann, wenn kompakte Balkone die Front – optisch – beschweren. Um genau diesen Effekt bei dem Eckhaus, das ganz allein auf weiter Flur entstand, zu verhindern, setzte er einen deutlichen Kontrapunkt: „Der Solitär entwickelt sich nach oben, hin zum Erker im obersten Geschoss. Visuell zieht dieser Erker die komplette Fassade in die Höhe – und krönt sie.“ Und tatsächlich: Wer das Gebäude betrachtet, der meint, einen eleganten Schwung nach oben, eine deutliche Spitze zu erkennen. Doch liegt das Flachdach ebenso plan wie die Bodenplatte. Eine visuelle Täuschung. Die Balkone, mit denen sämtliche Wohnungen ab dem zweiten Geschoss ausgestattet sind, verstärken sie nur noch: Zuvorderst mit einer breiten Sichtbeton-Aufsicht versehen, schmiegen sie sich schließlich schlank an die Gebäudeseiten. Der positive Nebeneffekt: Sollte eine Anschlussbebauung

folgen, dann findet sie sanften Anschluss. Rechts und links grenzen bislang Freiflächen an das nur 347 m² große Grundstück: Erweiterungsflächen für Bundesbauten. Wann sie genutzt werden, ist fraglich. Vorerst bleibt „Charlotte“, das neue Wohnhaus an der Berliner Charlottenstraße, jedenfalls allein. Das Rückgrat dazu hat es.

Die gelungene Architektur wirkt nicht nur auf den vorbeispazierenden Betrachter, sondern auch auf Käufer: Dabei zog die weltweit bekannte Lage zwischen Checkpoint Charlie und Gendarmenmarkt. Außerdem der „sichere Hafen Berlin“, als der die deutsche Hauptstadt im internationalen Immobilienmarkt gilt. Rund 70 Prozent der Käufer kamen immerhin aus dem Ausland. Etwa ein Drittel der bis zu 135 m² großen Wohnungen erwarben aber auch Menschen, die hier ihren ständigen Wohnsitz aufschlagen möchten. „So wie ich“, berichtet Thomas Zabel, dessen Büro Berlin Capital Investments den Verkauf übernommen hatte. Ihn hat „Charlotte“ derart begeistert, dass er prompt selbst eingezogen ist.

WOHNHÄUSER, WAISENSTRASSE

In Berlin-Mitte, in der Waisenstraße gegenüber der alten Stadtmauer, wo noch vereinzelt mittelalterliche Strukturen aufzufinden sind,

hatte sich das ca. 520 m² große Baugrundstück befunden. Dieses war von dem Projektentwickler Just Living GmbH erworben und mit dem Berliner Architekten Sohrab Zafari zu einem komplexen Wohngebäude mit Wohnungen und Stadt- bzw. Hofhäusern entwickelt worden, das 2014 fertiggestellt wurde.

Die komplizierte Grundstücksgeometrie, schwierige Lichtverhältnisse, baurechtliche Vorgaben, Vorstellungen des Landesdenkmalamtes sowie der Wunsch des Bauherrn und Projektentwicklers nach maximaler Grundstücksausnutzung stellten besondere Herausforderungen dar. Der Architekt fragte sich: Wie lässt sich die Dichte und die Individualität, die Geborgenheit und die zusammengewachsene Kleinteiligkeit mittelalterlicher Struktur mit Höfen und Gassen – wie sie dort einmal vorhanden war – in eine andere, zeitgemäße Sprache transformieren? Sollte nicht an diesem Ort, an dem die Zeit viele Narben hinterlassen hat, ein Haus entstehen, welches nicht nur Lücken füllt, sondern auch Lücken lässt? Wie lässt sich diese Architektur finden,

Wohnhäuser, Waisenstraße: ein individuell von innen heraus entwickelter, verschachtelter Gebäudekomplex mit sieben Wohneinheiten, Höfen, Terrassen und Patios
Quelle Abb.: Atelier Zafari.architecture

