



The International Highrise Award 2020

Internationaler Hochhaus Preis 2020

INTERVIEW MIT DEM PREISTRÄGER

Presseinformation 29. Oktober 2020

Reinier de Graaf (Partner Office for Metropolitan Architecture (OMA)) im Gespräch mit Peter Cachola Schmal (Direktor Deutsches Architekturmuseum (DAM)), Videotelefonat, Juni 2020

Peter Cachola Schmal: Herr de Graaf, arbeiten Sie noch immer im Homeoffice?

Reinier de Graaf: Heute bin ich zuhause. Ich arbeite teilweise hier, wir haben wechselnde Schichten. In den Niederlanden darf sich aktuell nur eine begrenzte Anzahl von Personen im Büro aufhalten. Dreimal die Woche gehe ich dorthin; an zwei Tagen arbeite ich zuhause. Ich habe festgestellt, dass es in manchen Fällen sehr effektiv ist, aus der Ferne zu arbeiten. Wenn all das vorbei ist, werde ich vermutlich nicht mehr so viele Reisen unternehmen wie vorher; meiner Meinung nach waren sie zum Teil unnötig. Besprechungen via Bildschirm können genauso produktiv sein. Physische Präsenz ist nur im kreativen Prozess erforderlich – wenn man entwirft, Modelle baut, herumgeht und mit dem Entwurfsteam Dinge betrachtet.

PCS: Mit den Projekten TVCC (Television Cultural Center) in 2008, De Rotterdam in 2014 und MahaNakhon in 2018 wurde OMA dreimal für den Internationalen Hochhaus Preis nominiert, ohne ihn jedoch zu gewinnen. Bis jetzt.

RdG: Ich freue mich sehr, dass wir es diesmal geschafft haben.

PCS: Wir waren sehr beeindruckt von den Norra Tornen. In einem früheren Interview haben Sie das Projekt als „Plattenbau für Reiche“ bezeichnet.

RdG: Ja, so lautet der Slogan, den ich dem Projekt ehrlich gesagt erst gegeben habe, nachdem wir den Wettbewerb 2012 gewonnen hatten. 2014 wurde ich gebeten, einen Essay zur Publikation *Baukultur in Deutschland: Von der Architekturqualität im Alltag zu den Ikonen der Baukunst* [herausgegeben von der Wüstenrot Stiftung] beizusteuern. Ich entschied mich, über den Plattenbau in der ehemaligen DDR als ironische Wendung des Schicksals zu schreiben, denn Plattenbauten wurden in Deutschland nicht länger als Baukultur angesehen und abgerissen. Der Essay ist auch in meinem Buch *Four Walls and a Roof* abgedruckt. Die Analogie zum Plattenbau kam mir in den Sinn, weil das Gebäude in Stockholm von der sechsten Etage an komplett vorgefertigt ist – Böden, Wände und Fassadenelemente –, und ich hielt den Spruch für ziemlich werbewirksam. Im Zuge meiner Recherchen für den Essay habe ich herausgefunden, dass viele Bauelemente, viele Platten, seinerzeit in Finnland hergestellt wurden, einige auch in Frankreich – also diesseits des ehemaligen Eisernen Vorhangs, wo man ebenfalls Plattenbauten findet. Mir gefiel der Gedanke, dass die Plattenbauweise das politische System, mit dem sie am häufigsten in Verbindung gebracht wird, überlebt hat und offensichtlich über jede Art Klassenkampf erhaben ist. Mein Spruch war nicht ganz ernst gemeint, aber die Leute haben ihn aufgegriffen, und er begann ein Eigenleben zu führen.

PCS: Der Slogan ist auf jeden Fall eingängig. Ist es denn wirklich ein Gebäude für die Reichen?

RdG: Immer, wenn ich nach Schweden komme, habe ich als Niederländer den Eindruck, dass die meisten Menschen dort recht wohlhabend sind. Diesem Land scheint es ziemlich gut zu gehen. In den Norra Tornen variieren die Wohnungspreise. Das Penthouse ist vermutlich sehr teuer, aber es gibt auch viele kleinere und günstigere Wohnungen. Ich würde also nicht per se sagen, dass es ein Gebäude für die Reichen ist. Es ist kein Luxusprojekt – zudem gefällt mir diese Betrachtungsweise auch nicht. Ich sehe es lieber als Wohngebäude.

PCS: Welche Vorteile ergeben sich aus dem Einsatz vorgefertigter Bauteile?

RdG: Im Falle der Norra Tornen konnten die Bauarbeiten dadurch das ganze Jahr über fortgesetzt werden – selbst in den Wintermonaten, in denen das Gießen von Ortbeton schwierig und kostspielig geworden wäre. Aus gestalterischer Sicht hat uns die Vorfertigung maximale Variationsmöglichkeit bei geringstmöglicher Anzahl von Details eröffnet – was im Vergleich zu traditionellen Bauweisen wiederum viel wirtschaftlicher war. Insofern kann das Projekt Norra Tornen als Vorbild für andere Projekte dienen.

PCS: Welche Bedeutung hat es für Sie persönlich, die Idee des Plattenbaus fortzuführen?

RdG: Ich bin in einem Plattenbau aufgewachsen. Auf Verwandte, die uns besuchten, wirkten die anonymen, gleichförmigen Wohnblöcke oftmals befremdlich. Ich war dort allerdings sehr glücklich. Es herrschte ein Gefühl der Vertrautheit. Für meine Eltern und mich spiegelte sich in der Gleichheit dieser Gebäude die Gleichheit ihrer Bewohner wider.



The International Highrise Award 2020

Internationaler Hochhaus Preis 2020

PCS: Konnte der Projektentwickler alle Wohnungen in den Norra Tornen verkaufen?

RdG: Zumindest im Turm Innovationen. Im zweiten Hochhaus, Helix, stehen noch einige Wohnungen zum Verkauf. Die Lage ist schön – die Wohnungen sind es ebenso. Ich weiß nicht, wie sich COVID-19 auf das Projekt insgesamt ausgewirkt hat, aber ich würde sagen, die Wohnungen haben sich gut verkauft.

PCS: Ist der Bauherr noch am Betrieb des Gebäudes beteiligt?

RdG: Ja, Oscar Properties sind noch immer involviert. Sie sind sehr pragmatisch und angenehm in der Zusammenarbeit. Der Turm Helix wird allerdings von einem anderen Bauträger betreut.

PCS: Wird Ihr Bauherr von einer Person vertreten, oder arbeiten Sie mit einem Vorstand zusammen?

RdG: Der Bauherr ist Oscar Properties, und ich arbeite hauptsächlich mit Oscar Engelbert, dem CEO und Gründer, zusammen. Wir stehen in direktem Kontakt. Die Immobiliengesellschaft trägt seinen Namen, und er ist auch das Gesicht des Unternehmens. Das macht die Zusammenarbeit sehr angenehm. Ich muss mich nie durch ein ganzes Gremium arbeiten, durch Abstimmungen et cetera. Wir diskutierten den Entwurf mit ihm, er gefiel ihm und dann setzten wir ihn um. Diese Art der Unternehmensführung hat einige Vorteile.

PCS: Wie würden Sie ihn als Projektentwickler beziehungsweise sein Unternehmen charakterisieren? Wofür steht Oscar Engelbert?

RdG: Er ist ein junger Projektentwickler. Er realisiert zahlreiche Wohnungsprojekte und Umwandlungen älterer Gebäude in moderne Wohnanlagen. Er gehört zu einer modernen Generation von Bauträgern, vom Typus Post-Donald-Trump, für die nicht nur Excel-Tabellen und Profite zählen, sondern auch soziale Fragen, Wiederverwertbarkeit, Nachhaltigkeit und die Qualität der Architektur. So würde ich ihn beschreiben. Ich habe mit einer Reihe solcher Bauherren wie ihm zu tun, jüngere Bauträger, die natürlich Geld verdienen müssen, aber ihre Motivation nicht nur daraus beziehen. Sie sind längst nicht so knallhart und gewinnorientiert wie vorherige Generationen.

PCS: Das klingt ganz danach, als sei Oscar Engelbert ein interessanter Geschäftspartner. Dem Projekt ging ein internationaler Wettbewerb voraus, den Sie für sich entscheiden konnten, richtig?

RdG: Um ehrlich zu sein, erinnere ich mich nicht mehr daran, wie international der Wettbewerb war. Ich glaube, Wingårdhs war an diesem Wettbewerb beteiligt sowie drei oder vier andere Büros. Jedes Büro hat mit seinem eigenen Projektentwickler teilgenommen. Wir präsentierten das Projekt der Stadtverwaltung mehrmals, nahmen ihre Kommentare auf und erhielten schließlich den Zuschlag. Der Ausgangspunkt des Projekts waren zwei Gebäudeumrisse, die der damalige Stadtarchitekt [Aleksander Wolodarski] für den Ort entworfen hatte. Sie glichen aufrecht stehenden Orgelpfeifen und waren im verbindlichen Bebauungsplan festgeschrieben worden. Wir mussten also behutsam vorgehen, um diese Hülle nicht zu verletzen. Allerdings gefiel sie uns nicht gerade – weder ihr Stil noch ihre Ästhetik, die sie nahelegte. Also nahmen wir diese äußere Form, behielten die geraden Geschosse wie geplant bei, verschoben jedoch die ungeraden Geschosse. Auf diese Weise ergab sich eine Art Pixelsystem, ein Design, das gänzlich anders aussieht als die ursprünglich vorgeschriebene Hülle, diese aber gleichzeitig vollkommen respektiert. Deshalb mussten wir das Genehmigungsverfahren nicht erneut durchlaufen. Die Form resultiert zum Teil aus einer Veränderung der Vorgaben, das Ergebnis hiervon haben wir dann standardisiert und in das System aus geriffeltem Beton übersetzt.

PCS: Das Projekt erinnert mich an den Strukturalismus der 1960er und 1970er Jahre, insbesondere an Moshe Safdies Habitat 67 in Montreal, Kanada.

RdG: Das ist ein großes Kompliment, denn das ist ein wunderschönes Projekt. Ich finde diese Phase noch immer sehr interessant. Diese Zeit wurde lange Zeit übergangen, wird aber sukzessive wiederentdeckt. In meinem Buch *Four Walls and a Roof* habe ich einiges über diese Phase geschrieben.

PCS: Für Stockholmer Verhältnisse ist das Projekt recht hoch – das derzeit höchste Gebäude der Stadt – und unterscheidet sich natürlich deutlich von seiner Umgebung. Abgesehen von der Höhe und dem unmittelbaren physischen Umfeld: Wie positioniert sich der Bau im größeren politischen, gesellschaftlichen oder wirtschaftlichen Kontext?

RdG: Zunächst einmal ist die Komposition von Zwillingstürmen an einer Hauptverkehrsachse nicht neu für Stockholm. Nehmen Sie zum Beispiel die Kungstornen aus den 1920er Jahren. Außerdem befindet sich das Projekt Norra Tornen an einem (Verkehrs-)Knotenpunkt, weshalb es sowohl im Hinblick auf die Gestaltung als auch auf die Gebäudehöhe einen ganz besonderen Ansatz verdient. Aber wie gesagt, dies waren die Vorgaben der Stadtplanungsbehörde.



The International Highrise Award 2020

Internationaler Hochhaus Preis 2020

PCS: In Ihrem Buch *Four Walls and a Roof* schreiben Sie im Kapitel „The Box“, dass die Box dort sei, wo die Architektur aufhöre, Gegenstand der individuellen Schöpfung zu sein, und dass bei nur einer von 12 487 Boxen die Hoffnung bestehe, dass sie eine schöne Box ist. Wie passt das zu den gestapelten Boxen im Fallerder Norra Tornen?

RdG: Die Norra Tornen sind viele Boxen, vielleicht haben wir somit die Chance maximiert.

PCS: Wann wird der zweite Turm fertiggestellt sein?

RdG: Dieses Jahr. Wir verfolgen den Bauprozess per Webcam. Beim Bau des ersten Turms wurde ab einem gewissen Zeitpunkt alle sechs Tage ein Stockwerk fertiggestellt. Der Bau schritt so schnell voran, was ziemlich interessant ist, denn die Materialien und die Detaillierung sind eigentlich recht anspruchsvoll und keineswegs günstig. Insgesamt ist das Gebäude jedoch nicht übermäßig teuer, denn was immer man in Materialien investiert, bekommt man an Bauzeit zurück. Und natürlich ist die Bauzeit ein immenser Kostenfaktor, insbesondere in Westeuropa.

PCS: Welche Aufenthaltsräume oder Gemeinschaftseinrichtungen – im Vergleich zu Wohnhochhäusern in Amerika oder Asien – stehen den Wohnungseigentümern zur Verfügung?

RdG: Im Untergeschoss des Turms Innovationen ist ein Fitnessstudio untergebracht und es gibt eine gemeinsame Lobby, aber das war's auch schon. Es ist kein asiatischer Turm, der so viele Funktionen und Dienstleistungen bietet, dass man das Gebäude – theoretisch – nie verlassen muss. Das passt nicht zur schwedischen Kultur. Dort hat man seinen Stadtteil, seinen Kiez. Vor allem im Zentrum der Stadt findet man alles, was man braucht, direkt um die Ecke.

PCS: Haben Sie Kontakt zu Wohnungseigentümern?

RdG: Ja, aber wir haben uns lange nicht mehr gesprochen.

PCS: Was haben sie Ihnen erzählt? Wie fühlen sie sich als Bewohner der Norra Tornen?

RdG: Wenn ich mit ihnen gesprochen habe und sie um meine Rolle bei der Entstehung des Gebäudes wussten, waren sie natürlich immer sehr nett zu mir. Sie schienen glücklich und sehr angetan. Ich weiß nicht, ob das bei allen Bewohnern der Fall ist. Ich war schon lange nicht mehr in Schweden, und wegen COVID-19 wird das in nächster Zukunft möglicherweise so bleiben. Ich halte es sogar für ein sehr schönes Gebäude, um sich darin zu isolieren, denn man hat eine absolut großartige Aussicht. Hätte Schweden einen strengen Lockdown erlebt, wäre das Gebäude perfekt gewesen.

PCS: Werden die Wohnungen auch als Investitionsobjekte gekauft, wie in London?

RdG: Nein. Der schwedische Wohnungsmarkt war eine Zeitlang sehr stabil, unterlag jedoch einigen Schwankungen. Insofern glaube ich nicht, dass Sie das beobachten werden, was zum Beispiel in Vancouver der Fall ist, wo Immobilien als reine Investition betrachtet werden und leer stehen. Die Menschen in Schweden kaufen Wohnungen oder Häuser, um darin zu wohnen.

PCS: In Schweden sind die Winter streng und es bedarf einer Isolierung, um die Energiesparvorschriften zu erfüllen. Wie viel Dämmmaterial, verglichen mit Plattenbauten, befindet sich in den Wänden?

RdG: Wir haben ein Sandwichpaneel-System verwendet. Die zurückversetzten Balkone haben Schiebetüren mit isolierten Rahmen. Nahezu alle Fenster wurden ohne Fensterkreuze geplant. Pfosten stellen, auch wenn sie isoliert sind, in Bezug auf die Energieeffizienz immer eine Schwachstelle dar. Deshalb haben wir uns für die Verwendung einer durchgehenden Glasscheibe entschieden, um die thermischen Eigenschaften des Gebäudes zu verbessern. Der Plattenbau ist bekanntermaßen energieineffizient und laut. In Osteuropa wurden Gebäude komplett vorgefertigt geplant, dann aber doch aus Ziegelsteinen erstellt. Obwohl Ziegelbauten als einfacher gelten, war das die Luxusvariante. Es ist paradox, dass Ziegel die vermeintlich anspruchsvollere Betonverkleidung übertroffen haben. Im 21. Jahrhundert ist dies jedoch nicht mehr der Fall.

PCS: Ich habe gelesen, dass der sichtbare Kies den Beton wie Ziegel aussehen lassen sollten. Warum dann nicht gleich Ziegel verwenden?

RdG: Das Braun der Fassade ist ein kontextueller Verweis auf die Farbe der Stockholmer Gebäude, nicht unmittelbar auf ihr Material. Außerdem wären die Norra Tornen in Backstein kein „Plattenbau für Reiche“ gewesen.

PCS: Wie bewähren sich die Balkone und der Beton in den sehr strengen schwedischen Wintern? Falls es überhaupt noch strenge Winter gibt.



The International Highrise Award 2020 Internationaler Hochhaus Preis 2020

RdG: Mir gefällt, dass es in Skandinavien eine Balkonkultur gibt, auch wenn die Winter manchmal streng sind. Im Winter nutzt man sie anders als im Sommer. Und man hat die Freiheit, sie nicht zu benutzen.

In Russland gab es zu Sowjetzeiten ein Gesetz, wonach jede Wohnung einen Balkon haben musste. Das Erste, was die Leute jedoch taten, war, sie zu schließen und als Lagerraum zu nutzen. Das wäre bei den Balkonen der Norra Tornen schwer zu bewerkstelligen. Ein weiterer interessanter Aspekt der Norra Tornen ist, dass die Räume mit der großen durchgehenden Glasscheibe, die nicht geöffnet werden kann, durch offene Betonrippen belüftet werden. Diese Rippen verdecken ein offenes Fenster seitlich der Fassade.

PCS: Ist das eine Art ständige aktive Zwangsbelüftung?

RdG: Nein. Es handelt sich um ein bewegliches Teil, das geöffnet werden kann. Es ist mit der Raumbelüftung in einer normalen Wohneinheit vergleichbar, nur dass man das Fenster nicht sieht. Gewisse Rippen sind offen. Wir haben vor Ort eine Wohnung erstellt, bevor mit dem Bau des Turms begonnen wurde, und haben viele Betonelemente getestet. Sämtliche Details wurden so lange untersucht, bis sie perfekt waren. Es gab eine Menge Hin und Her, Begutachten, Ausprobieren, Prüfen. Als schließlich alles funktionierte, konnte die Baufirma die Sache ohne uns in Angriff nehmen. Man könnte sagen, wir hatten eine Art Mini-Villa auf einer Baustelle in der Nähe – unserer Baustelle, bevor es eine richtige Baustelle gab –, wo wir alles ausgiebig testen konnten. Die Zusammenarbeit mit Oscar Properties war sehr angenehm. Sie wussten, wie wichtig uns die Detailplanung ist, und es wurden keine Kosten und Mühen bei der Arbeit an diesem Mock-up gescheut. Viele Kunden halten einen Musterraum oder eine Musterfassade für zu teuer und entscheiden sich dagegen.

PCS: Wenn man etwas tausendfach reproduzieren möchte, sollte man es besser genau nehmen.

RdG: Ich kann Ihnen versichern, dass es viele Kunden gibt, die Elemente tausendfach reproduzieren, ohne den Drang zu verspüren, sie vorher zu testen. Auch wenn wir das Testen für normal halten, ist es weniger üblich, als Sie vielleicht denken.

PCS: Es gibt also Pläne, die Zusammenarbeit mit Oscar Properties künftig fortzusetzen?

RdG: Ich halte sehr viel von diesem Bauherrn und kann nur hoffen, dass er von uns dasselbe denkt. Vielleicht wird dieser Preis dazu beitragen, dass unsere Zusammenarbeit eine Fortsetzung erfährt.



The International Highrise Award 2020

Internationaler Hochhaus Preis 2020

Oscar Engelbert (Oscar Properties) im Gespräch mit Peter Cachola Schmal (Direktor Deutsches Architekturmuseum (DAM)), Stockholm, August 2020

Peter Cachola Schmal: Meinen Glückwunsch zum Internationalen Hochhaus Preis 2020 und zum Gewinnerprojekt Norra Tornen von OMA. Diese Musterfassade aus Beton hat eine wunderbare Haptik, entspricht aber nicht ganz der realisierten Variante. Was sprach gegen dieses Muster? War der manuelle Arbeitsaufwand zu hoch?

Oscar Engelbert: Nein, das ist nur ein Muster unter sehr, sehr vielen. Egal, was wir taten – alles bedeutete enorm viel Handarbeit. Wir strebten nach Perfektion. Ich denke, dieses Muster war etwas zu ausgefallen. Das endgültige Gebäude ist eher braun, beinahe sandig.

PCS: Sind die Menschen, die Eigentümer und Bewohner, glücklich mit dem brutalistischen Beton?

OE: Ich denke, die meisten schon. Vor allem die Eigentümer sind mit dem Gebäude und dem architektonischen Ergebnis sehr zufrieden. Ich bekomme viel positives Feedback. Die Leute kommen auf mich zu, weil sie das Gebäude mögen. Ich erhalte eine Menge Textnachrichten oder Mails mit Aussagen wie „Ich finde es großartig, was Sie für Stockholm tun“ und „Diese Gebäude sind fantastisch“. Aber dann folgt man den Feeds auf den sozialen Medien und jemand schreibt auf Twitter: „Das ist das hässlichste Gebäude, das ich in meinem ganzen Leben gesehen habe“, oder: „Wie kann es solch eine brutalistische Architektur in Stockholm geben, das ist schrecklich.“ Und auf Instagram trifft man ständig auf Bilder von Leuten, denen das Projekt gefällt, oder von solchen, denen es nicht gefällt. Das macht für mich ein erfolgreiches Gebäude aus – dass es von den einen gehasst und von den anderen geliebt wird, dass es unterschiedliche Gefühle hervorruft. Genau das sollte geschehen, wenn man etwas schafft – vor allem in der Architektur. Es ist, als würde man ein Kunstwerk betrachten. Manche Menschen lieben es, andere verabscheuen es. Würden wir in einer Stadt leben, in der alles gleich aussieht, wäre das langweilig. In vielen Städten oder in einigen Teilen Stockholms sieht meines Erachtens ein Großteil der neuen Stadtviertel genau gleich aus. Ich finde, eine neue Bebauung oder ein neues Stadtviertel muss aus vielen verschiedenen Gebäudetypen bestehen, um interessant zu sein. Die Mischung macht's. Es gibt vieles, das mir an Social Media nicht gefällt, aber ich mag diese Tags, denen man folgen kann. Auf diese Weise sehe ich alles, was über das Projekt geschrieben wird, und das ist wirklich großartig.

PCS: Das Projekt Norra Tornen ist sehr besonders. Stockholm ist keine Hochhausstadt, und nun steht da dieses Tor aus zwei Türmen. Haben Sie diese Tor-Idee selbst entwickelt?

OE: Nein. Der Masterplan stammt von Aleksander Wolodarski, einem Architekten, der für die Stadt gearbeitet hat. Die Architektur war jedoch eine ganz andere; mir gefiel sein Entwurf nicht. Zum Glück konnten sich die Stadt und der Bauträger nicht einigen. Als ich das in den Nachrichten sah, kontaktierte ich sofort den Verantwortlichen bei der Stadt und rief alle drei bis vier Wochen an, um zu hören, was vor sich geht. Sechs bis acht Monate später wurde ein Wettbewerb ausgelobt, bei dem viele Bauträger die Möglichkeit bekamen, ein Angebot für das Grundstück abzugeben. Das war eines der ersten Male in Stockholm, dass die Grundstücksverwaltungsabteilung und die Planungs- und Entwicklungsabteilung zusammengearbeitet haben. Bei diesem Wettbewerb spielten also nicht nur finanzielle Aspekte eine Rolle, es ging auch darum, wie die Türme aussehen sollten und welchen Beitrag sie für die Stadt leisten können. Deshalb war für mich klar, welches Architekturbüro es sein sollte. Immer schon gab es zwei Büros, mit denen ich zusammenarbeiten wollte: OMA und Herzog & de Meuron. Wir arbeiteten bereits an einem Projekt mit Herzog & de Meuron, und bei diesem speziellen Standort hielt ich OMA für die richtige Wahl. Sie gehen nämlich sehr analytisch vor bei der Betrachtung des jeweiligen Grundstücks und seiner Herausforderungen und nutzen Architektur, um Probleme zu lösen. Das Problem bei diesem Grundstück war, dass die Hülle sehr klein ist und die angrenzenden Straßen sehr laut sind. Die Architektur, die Sie hier sehen, basiert also auf der Lösung des Lärmproblems. Und daher rühren auch die Balkone: Sie sorgen dafür, dass der Lärm nicht in die Wohnungen dringt.

PCS: Der Projektarchitekt Reinier de Graaf hat uns erläutert, wie er das vorgegebene Schema weiterentwickelt hat. Wessen Idee war dieser brutalistische Plattenbau? Das ist ja nicht gerade das Erste, woran man heute denkt.

OE: Der Vorschlag kam natürlich von OMA. Es folgte eine rege Diskussion darüber, wie man ihn umsetzen und die Kosten anpassen könnte, um unsere Ziele zu erreichen. Eine gute Umsetzung basiert stets auf dem Gespräch zwischen Projektentwickler und Architekten.

PCS: Wir vermuten, dass die Wohnungen in den Norra Tornen im oberen Marktsegment liegen. Wie hoch ist der übliche Kaufpreis pro Quadratmeter?

OE: Im Schnitt liegt er bei 11 000 bis 12 000 Euro pro Quadratmeter. Rund um die Türme beträgt der Preis heute durchschnittlich 9500 Euro. Wir sind also 15–20 Prozent teurer als der Durchschnitt, das liegt noch im Rahmen.



The International Highrise Award 2020

Internationaler Hochhaus Preis 2020

Es gibt natürlich eine gewisse Preisspanne: Wenn man an einer Wohnung in den unteren zehn Stockwerken interessiert ist, liegt der Kaufpreis bei 8500 bis 9900 Euro. Wenn man in der obersten Etage wohnen möchte, ist das teurer. Gäbe es nicht mehr als 300 Wohnungen, wäre es noch teurer geworden.

PCS: Interessant! Was für Menschen kaufen diese Wohnungen?

OE: Ich habe aufgehört, das zu analysieren. Es gilt einfach, ein großartiges Produkt zu entwickeln. Man muss sich auf sein Gefühl verlassen, wenn es darum geht, was ein guter Entwurf ist und was nicht. Wir haben unser eigenes Entwurfsteam. Alles, was in den Wohnungen vorhanden ist, also Küchen, Badezimmer und Böden, wurde von uns entworfen. Es geht darum, das richtige Maß zu finden: ein Produkt zu entwerfen, das herausragt und fantastisch aussieht, aber auch eine breite Käuferschaft anspricht.

PCS: Aber Ihre Käuferschaft kommt aus der Umgebung, nicht wahr?

OE: Ja, absolut.

PCS: Es sind keine internationalen Investoren darunter, wie etwa in Frankfurt?

OE: Nein. Die Menschen kaufen die Wohnungen, um darin zu leben, und das ist gut so.

PCS: Welche Art von Serviceeinrichtungen bieten die Gebäude?

OE: Im Norra Tornen – Innovationen gibt es ein Fitnessstudio, eine Sauna, einen Yoga-Bereich, ein kleines Kino, einen Konferenz- und Speiseraum sowie eine kleine Gästewohnung.

PCS: Zudem sind ein paar Läden vorgesehen.

OE: Ganz genau. Es gibt bereits ein Sonnenbrillengeschäft in Innovationen, dem ersten Turm. Im Tower Helix planen wir ein Deli und gegebenenfalls ein Restaurant im 16. Stock. Auf diese Weise hätte jeder die Gelegenheit, das Gebäude von innen zu sehen und die Aussicht zu genießen. Aber diese COVID-19-Zeiten sind nicht der beste Zeitpunkt, um ein Restaurant zu finden, das expandieren und diesen Standort übernehmen möchte. Wir müssen also kreativ denken und schauen, welche Alternativen wir entwickeln können.

PCS: Diese Gebäude scheinen sich außerordentlich gut zu eignen für Menschen, die in diesen Zeiten von Zuhause aus, auf dem eigenen Balkon arbeiten möchten.

OE: Ja, richtig. Wir hatten auch großes Glück; in vielen Ländern kam der Bauprozess einfach zum Erliegen. Über die Folgen eines Baustopps wollte ich gar nicht erst nachdenken. Ich war einmal in dieser Situation und weiß, dass es wirklich schwierig ist, die Bauarbeiten fortzusetzen, wenn sie einmal ein halbes Jahr lang geruht haben. Wir hatten das Glück, die letzten Lieferungen aus Italien gerade noch zu erhalten, bevor dort der Lockdown kam. Wir haben einfach alles hierher liefern lassen und eingelagert. Auf diese Weise konnten wir die Bauarbeiten während des gesamten Lockdowns aufrechterhalten.

PCS: Reinier de Graaf hat uns erzählt, dass Sie anhand eines Musters die Vorfertigungsmethoden vor Ort erprobt haben.

OE: Allerdings war das keine ganze Musterwohnung. Wir sind auf zweierlei Arten vorgegangen: Es gab Musterfassaden, fünf, sechs oder acht verschiedene Versionen. So kamen wir zu dem Schluss, wie die Fassade aussehen sollte. Für interne Zwecke und für das Verkaufsbüro schufen wir dann eine Wohnung in einem gemieteten Büroraum: Dort konnte man die Küche, das Bad und den Balkon begutachten und einen Eindruck davon bekommen, wie sie wirken.

PCS: Gibt es Aspekte bei der Vorfertigung, die auf andere Projekte übertragbar wären? Oder sind sie wirklich nur speziell und einzig für dieses Projekt geeignet?

OE: Ich bin im Moment daran interessiert, Gebäude zu entwickeln, die im Mietwohnungssegment für Menschen, die sich das nicht wirklich leisten können, bestehen können; ich möchte sie im ganzen Land bauen – und zwar in Fertigbauweise, weil diese Gebäude zwei bis drei Monate nach Baubeginn bereits fertig sind. Ich habe ein großes Interesse daran, gute Architektur in Kombination mit Vorfertigung zu entwickeln, die so schnell gebaut werden kann. Das ist eine Sache, an der ich gerade arbeite. Die Fertigstellung einer Etage dauerte etwa eine Woche. Die ersten fünf bis sechs Stockwerke wurden vor Ort gebaut, da viel Beton für den Sockelbereich vonnöten war. Danach ging es zunehmend schneller. Schließlich lagen wir bei durchschnittlich einem Stockwerk pro Woche, was wirklich ziemlich schnell ist. Zudem haben wir vorgefertigte Badezimmer aus Italien verwendet. Sie wurden einfach eingebaut und das war's. Um also Ihre Frage zu beantworten: Ja, es gibt viele Dinge, aus denen wir gelernt haben. Ich glaube, Vorfertigung bietet eine ganze Reihe interessanter Möglichkeiten.



The International Highrise Award 2020

Internationaler Hochhaus Preis 2020

PCS: Wenn wir an skandinavische Architektur denken, denken wir häufig an vorgefertigte Holzmodule. Arbeiten Sie auch damit?

OE: Wir arbeiten an einem solchen Projekt. Abgesehen davon hatten wir bereits zu einem früheren Zeitpunkt die Idee, das Gasklockan-Projekt in Holzbauweise zu erstellen. Das war aber nicht möglich, da man aus Brandschutzgründen in Holz nicht so hoch bauen kann. Wir fanden keinen Weg, um das Holz feuerfest zu machen. Das war allerdings vor zwei Jahren, mittlerweile gibt es wahrscheinlich eine Lösung.

PCS: Gibt es irgendetwas an dem Projekt, das Sie aus heutiger Sicht anders machen würden?

OE: Also, es gibt da eine Sache, die mir nicht gefällt. Wenn man die Lobby betritt, sind da zwei für die Briefkästen bestimmte Möbelemente, die gefallen mir nicht.

PCS: Die Hochhausbewegung in Europa unterscheidet sich naturgemäß von jener in Asien und den USA. Gibt es einen Trend zum Hochhaus in Stockholm? Oder ist das Projekt Norra Tornen einzigartig?

OE: Wir wollten mit Herzog & de Meuron einen Turm bauen. Aber dann weigerte sich die Stadt Stockholm, das Grundstück, ein ehemaliges Gasometergelände, zu dekontaminieren. Da wir uns mit der Stadt nicht einigen konnten, ist das Projekt nun leider hinfällig. Es wäre aber auch unser letzter Hochhausbeitrag in der Stadt gewesen. Ich glaube nicht, dass es noch viele Orte in Stockholm gibt, die sich für ein Hochhaus eignen.

PCS: Sie haben nicht nur mit Herzog & de Meuron am Gasklockan-Projekt gearbeitet, sondern auch gemeinsam mit BIG ein Low-Rise-Projekt entwickelt. Es scheint, als würden Sie internationale Stararchitekten bevorzugen. Was halten die lokalen Architekten davon?

OE: Wir arbeiten auch mit vielen jungen Architekten zusammen. Nur mit den mittleren und großen Architekturbüros haben wir noch keine Projekte durchgeführt. Wir haben zum Beispiel in Hammarbysjöstad ein Projekt entwickelt. Es handelt sich um ein sehr schönes Grundstück in unmittelbarer Wassernähe. Mein Problem mit dem Gebiet war, dass sich die meisten der umliegenden Projekte glichen, es gab keine Unterschiede, keine Variationen. Also erwarben wir dort ein großes Grundstück für fast 200 Wohnungen und lobten einen Wettbewerb aus unter jungen Architekten, die gerade ihren Abschluss gemacht hatten, anstatt die großen Stararchitekten oder mittelgroßen Büros einzuladen. Wir haben die Gebäude letztendlich 2015 fertiggestellt und etwas völlig Neues geschaffen. Die meisten der beteiligten Architekten danken mir noch heute dafür, dass ich ihnen diese Möglichkeit gegeben habe. Wir arbeiten wirklich gerne mit jungen, kreativen Köpfen zusammen.

PCS: Wie würden Sie sich selbst im Vergleich zu den anderen Bauträgern in der Stadt beschreiben?

OE: Ich denke, wir waren immer ein aufstrebendes Unternehmen, weil die anderen Bauträger uns nicht mochten. Weil wir etwas Neues machen. In Schweden herrschte Wohnungsnot. Wir haben daher eine neue Nische besetzt: Wir kauften Gewerbebauten und wandelten sie in Wohngebäude um. Parallel dazu haben wir neue Projekte entwickelt. Von 2012 bis 2017 stieg unser Bauvolumen von 112 Wohnungen auf 1500 Wohnungen pro Jahr an, das ist beachtlich. Das war aber nur möglich, weil die Nachfrage vorhanden war. Es war eine goldene Ära für viele Bauträger: Die Preise stiegen kontinuierlich. Viele neue Bauträger schossen aus dem Boden und bewarben sich um Grundstücke. Infolgedessen stiegen zum einen die Grundstückspreise, und zum anderen wurde es zunehmend schwieriger, einen Kredit für den Kauf von Wohnungen zu bekommen. Dadurch sind wiederum die Nachfrage und unser Geschäft in den letzten zwei Jahren rückläufig. Wir haben uns auf die Entwicklung unseres Portfolios und der laufenden Projekte konzentriert.

PCS: Arbeiten Sie nur in Schweden?

OE: Aktuell ja.

PCS: Auf Ihrer Website schreiben Sie: „Meine Motivation ist es, zur Verbesserung der Stadtlandschaft beizutragen, wo immer ich kann.“ Was meinen Sie damit?

OE: Das bedeutet Folgendes: Auf die Gefahr hin, überheblich zu klingen, gab es meiner Meinung nach in den letzten 30, 40 Jahren kaum großartige Architektur in Stockholm. Hier und da entstanden, wie ich finde, ein paar herausragende Gebäude. In den letzten Jahren wurden sämtliche Projekte von großen Bauträgern entwickelt. Und denen fehlt es an Visionen; ihr Konzept besteht darin, zu rationalisieren und alles gleich aussehen zu lassen. Auf diese Weise kann man Geld verdienen und man kommt nicht in die Verlegenheit, sich um ein großartiges Resultat bemühen zu müssen. Bei allem, was ein bisschen anders aussieht, rechnen sie mit Kostenüberschreitung, und das ist nicht gewollt. Deshalb haben diese großen Projektentwickler keine Visionen.



The International Highrise Award 2020 Internationaler Hochhaus Preis 2020

In meinen Augen sehen die meisten Neubauprojekte alle gleich aus. Wenn man aber etwas Neues, Anderes ausprobiert, ermutigt man andere Bauträger, sich ebenfalls weiterzuentwickeln. Bei vielen neuen Bauprojekten ist das Ergebnis tatsächlich besser, weil die Verantwortlichen erkannt haben, dass die Leute bereit sind, für ein gutes Produkt mehr Geld zu bezahlen. Ich glaube wirklich, dass wir andere dazu gebracht haben, sich zu verbessern. Natürlich wollen wir wie alle anderen auch, Geld verdienen, aber es ist großartig, mit etwas Geld zu verdienen, das man liebt und das auch der Stadt zugutekommt.

PCS: Wohnen Sie in einem Ihrer Projekte?

OE: Nein. Ein Teil von mir hätte in jedem meiner Projekte wohnen wollen, denn ich liebe sie alle sehr. Aber ich bin glücklich dort, wo ich bin, ich muss nicht umziehen.

Weitere Informationen und Pressebilder zum Download finden Sie unter:

www.international-highrise-award.com/presse/bild-und-videomaterial/
www.dam-online.de/presse

Kontakte:

Deutsches Architekturmuseum (DAM), Leiterin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Brita Köhler
T +49 (0)69 212-36318 / brita.koehler@stadt-frankfurt.de

DekaBank, Pressesprecherin
Dr. Daniela Gniss
T +49 (0)69 7147-2188 / daniela.gniss@deka.de

Medienpartner des Internationalen Hochhaus Preises 2020:

