

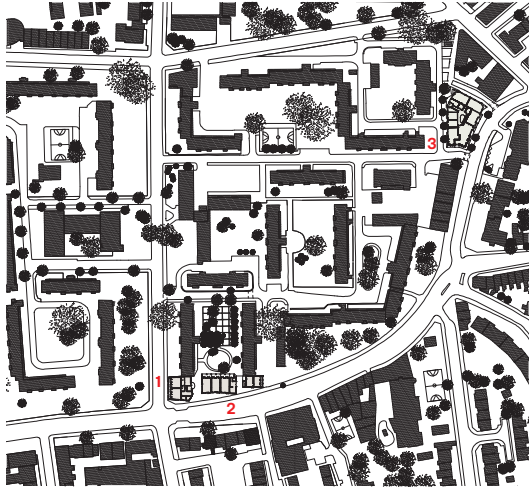
# Umgeschichtet

Henley Halebrown haben im teuren London eine 1950er-Jahre-Siedlung nachverdichtet. Mit dem Programm London Living Rent sollen die Bewohner der drei Häuser ihre Mietwohnungen auf lange Sicht in ihr Eigentum umwandeln können.

## Taylor Court & Chatto Court

Die beiden fünfgeschossigen Häuser Taylor Court (im Bild hinten) & Chatto Court (im Vordergrund, mit Brücke) schließen an der Well Street einen Zeilenbau zum Hof zusammen.





Lage der Häuser Taylor Court (1), Chatto Court (2) und Wilmott Court (3) am Rande einer Siedlung in London-Hackney. Lageplan im Maßstab 1:5000

Text **Christian Schittich**  
Fotos **Nick Kane**

**London** gilt vielen als Schreckensszenario einer fehlgeleiteten Wohnungspolitik. Tatsächlich ist die Situation dort mehr als angespannt: Die Mietpreise sind mit die höchsten der Welt; Mieterinnen und Mieter haben so gut wie keine Rechte. Selbst Menschen mit hohem Einkommen können sich ein zentrumsnahes Wohnen kaum noch leisten, während innerstädtische Immobilien als Spekulations- und Anlageobjekte leer stehen. Gerade Bevölkerungsgruppen mit geringem und mittlerem Einkommen sehen sich gezwungen, ihre Viertel in Richtung Randbezirke zu verlassen. Um dem entgegenzuwirken, versucht die Stadt seit 2012 Sozialwohnungen mittels eines ambitionierten Querfinanzierungsmodells zu errichten: der Verkauf von Eigentumswohnungen ermöglicht den Bau der Sozialwohnung. Die Durchführung unterliegt den einzelnen Bezirken. Im Bezirk Hackney, nordöstlich des Zentrums, konnten auf die Weise in den letzten zwölf Jahren etwa 1000 neue Wohnungen geschaffen werden. Zielsetzung des Programms ist es, geförderte Wohnungen ohne die üppige Zugabe öffentlicher Gelder zu errichten.

Dafür stellt der Bezirk eigene Grundstücke zur Verfügung – vor allem ungenutzte Brachflächen oder Flächen mit untergeordneter Verwendung wie Stellplätze. Vor Baubeginn wird etwa ein Drittel der geplanten Wohnungen ausschließlich an Privatpersonen (aber nicht an größere Investoren) verkauft. Mit den dadurch erzielten Einnah-





Der nun geschlossene Hof hinter den Häusern Taylor Court und Chatto Court. Schnitt und Grundrisse 2., 3. und 4. Obergeschoss 1:500

men lässt sich an gleicher Stelle der Bau von einem Drittel Sozialwohnungen sowie bezuschussten Mietswohnungen nach dem London Living Rent-Programm (LLR) finanzieren.

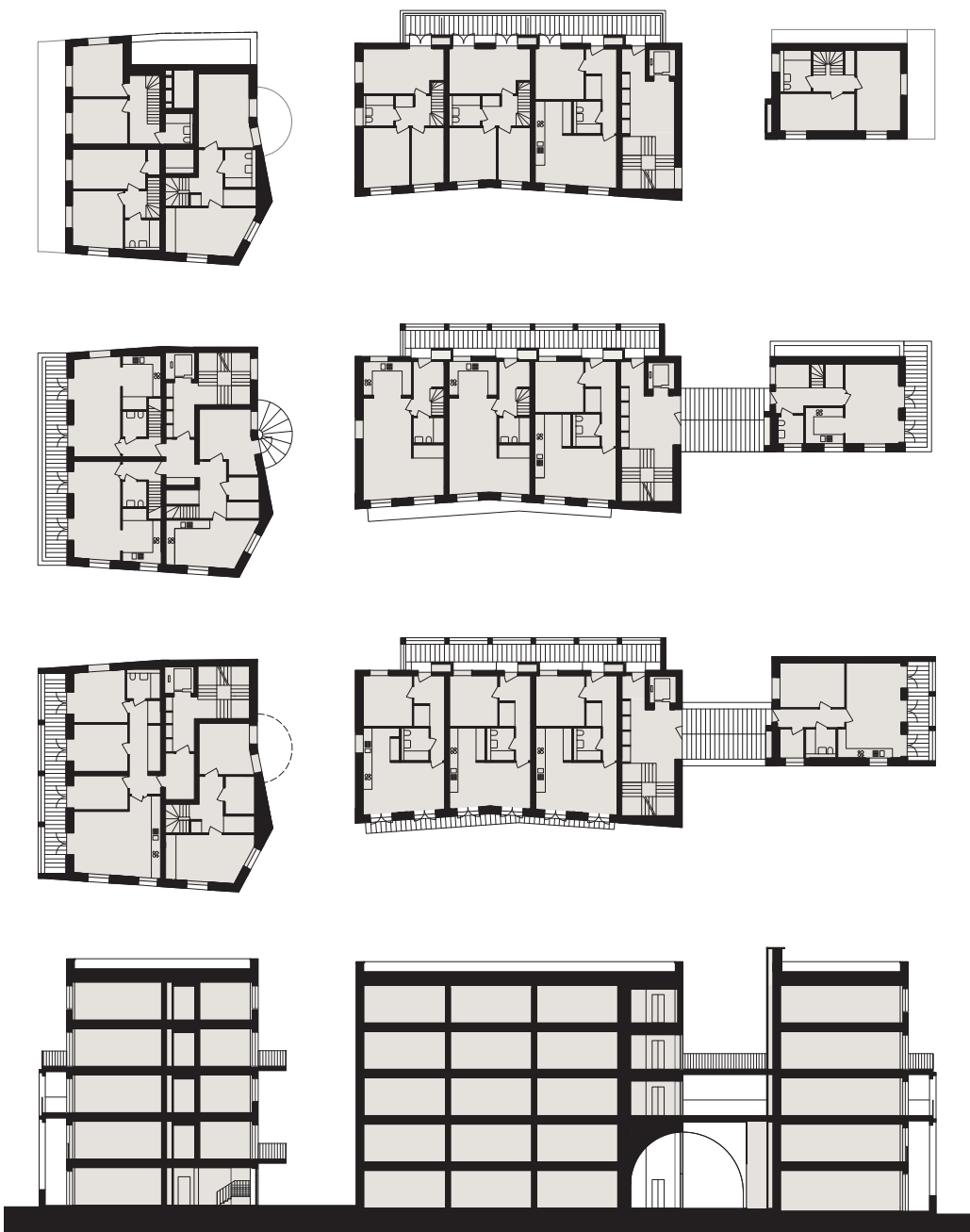
Beim LLR bezuschusst der Bezirk zeitlich begrenzt die Miete mit etwa einem Viertel des marktüblichen Vergleichspreises. Das hierdurch angesparte Geld soll der Mieter oder die Mieterin später einmal als Eigenkapital zum Kauf der Wohnung verwenden. Das Modell steht ebenso wie die Sozialwohnungen der Häuser bevorzugt Menschen aus dem jeweiligen Stadtteil zur Verfügung. Die Anlagen Taylor & Chatto sowie Wilmott Court, für die Henley Halebrown 2013 nach einem eingeschränkten Auswahlverfahren den Zuschlag erhielten, entstanden auf die Weise auf kommunalem Grund – als Nachverdichtung einer typischen Londoner Nachkriegssiedlung mit umgrünten Wohnzeilen. Beide Einheiten ersetzen kleinere Bestandsgebäude in nicht erhaltenswertem Zustand.

### Verteilen, überbrücken, mischen

Mit der Gestaltung der Taylor & Chatto Courts nutzen die Architekten die Gelegenheit, an der belebten Well Street die Bauflucht aus der Vorkriegszeit wieder herzustellen und damit der gesamten Siedlung ein neues Gesicht zu geben. Zwei der drei jeweils fünfgeschossigen Häuser schließen sie als Kopfbauten an bestehende Wohnzeilen an; das Dritte sitzt symmetrisch dazwischen und ist mit dem östlichen der beiden anderen durch eine Brücke verbunden. Das Verteilen der Baumasse auf drei Volumina ermöglicht es, den neu geschaffenen Hof visuell und physisch mit der Straße zu verbinden.

Das Angebot an Wohnungstypen ist so gemischt wie die Bewohnerschaft. Die beiden unteren Geschosse der Taylor & Chatto Courts nehmen Maisonettewohnungen mit eigenen Haustüren ein. Die Geschosswohnungen im zweiten Obergeschoss sowie die darüber liegenden Maisonetten werden über Laubengänge und eine Brücke erschlossen. Durch die äußere Erschließung wird eine höhere Flächeneffizienz erreicht.

Der 270 Meter entfernt liegende Neubau Wilmott Court schließt die südwestliche Ecke der Siedlung und wird von einer ruhigeren Stichstraße erschlossen. Hier sind die Wohnungen um





### London Living Rent

Mit dem Programm London Living Rent (LLR) sollen Londoner mit mittlerem Einkommen beim Erwerb eines Eigenheims unterstützt werden. Dafür sollen laut Stadt „qualitativ hochwertige Mietwohnungen mit stabilen Mietverhältnissen“ angeboten werden. Deren Miete soll auf einem Drittel des örtlichen Haushaltsnettoeinkommens basieren. Für Gesamtlondon betrage laut Stadt die Durchschnittsmiete einer LLR-2-Zimmer-Wohnung 1077 Pfund im Monat, gut ein Viertel unter dem Marktschnitt. Die Mietpartei soll durch das Gesparte binnen etwa zehn Jahren in die Lage versetzt werden, einen Kredit für den Kauf der Wohnung aufnehmen und in der Folge abzahlen zu können (ein Kauf ist nicht verpflichtend). Voraussetzung ist, dass der Interessent in London wohnt oder arbeitet und über ein Haushaltseinkommen unter 60.000 Pfund verfügt. Weitere Programme zur Unterstützung einer kleinteiligen Eigentumsquote sind das „Shared Ownership“-Prinzip, bei dem ein Anteil an der Wohnung von mindestens 25 Prozent vom Mieter erworben werden muss (und der restliche Anteil dann als reduzierte Miete an den Anteilseigner entrichtet wird) und „First Dibs“, bei dem sich Bauträger verpflichten, ihre günstigeren Neubauwohnungen für bis zu drei Monate zunächst nur an Londoner oder Briten zu verkaufen (und nicht ins Ausland).

Wohnung und Treppenhaus  
im Taylor Chatto.  
Fotos: David Grandorge

#### Architekten

Henley Halebrown, London

#### Bauherr

Hackney Council

#### Tragwerksplanung

Peter Brett Associates,  
London; WBD Group,  
London

#### Landschaftsarchitekten

Townshend Landscape  
Architect, London; Farrer  
Huxley, London

#### Hersteller

Fassade Vande Moortel

Fenster Velfac

Beton Cornish Concrete

## Wilmott Court



ein helles, dreigeschossiges Treppenhaus angeordnet. Acht weitere zweigeschossige Wohnungen gruppieren sich um einen darüberliegenden, offenen Innenhof.

Für Henley Halebrown spielt das für London so typische Sichtmauerwerk bei vielen ihrer Projekte eine zentrale Rolle – um die Häuser in die von Ziegeln geprägte Umgebung einzufügen und ihnen einen städtischen Charakter zu verleihen. Die Vorsatzschalen der Außenwände in Hackney ließen die Architekten von Hand in einem wilden Verband mauern (damit diese zwar eine Textur, aber kein Muster zeigen) und mit einem leicht pigmentierten Mörtel verfugen. Das bindet die ein-

zelnen Steine zusammen und lässt trotzdem die Struktur des Mauerwerks erkennen. Einen spannungsvollen Kontrast dazu bilden bei den Taylor & Chatto Courts die Eingangselemente mit ihren Rahmen und Türen aus hellem Holz sowie großflächigen Verglasungen, ebenso wie die scharfen Linien der Betonelemente.

Vor allem beim Wilmott Court verleihen vorgestellte Rahmen aus durchgefärbten Betonfertigteilen dem Gebäude Tiefe, die leichte Biegung der Fassade, die dem Straßenverlauf folgt, erzeugt eine zusätzliche Spannung. Die präzise Ausführung trägt dazu bei, die plastische Wirkung der mehrschichtigen Wand zu unterstreichen.

Die in der Tiefe gestaffelte Fassade ist ein wiederkehrendes Merkmal in den Wohnungsbauten von Henley Halebrown. Durch die Anordnung von Loggien und Laubengängen auf vorgelagerten Betonrahmen schafft das Büro einen Puffer zwischen den privaten Wohnungen und dem öffentlichen Raum. „Die technisch notwendige Wand ist von der wahrnehmbaren getrennt“, erklärt Simon Henley: „Aus der Haut wird ein Zwischenraum, ein Aufenthaltsort.“ Auch hierdurch verdeutlichen die Wohnhäuser: Geförderter Wohnungsbau ist in hoher Qualität möglich. Und er kann das Stadtbild bereichern.



Die drei Projekte wurden mit dem RIBA National Award 2023 prämiert – auch aufgrund „durchdachter Verkehrsfläche“, so die Jury, wie dem Treppenhaus im Wilmott Court (links). Schnitt und Grundrisse 3. und 4. Obergeschoss im Maßstab 1:500

In einem leicht konkaven Schwung zeichnet Wilmott Court den Straßenverlauf der Well Street nach.  
Fotos diese Seite: Jim Stephenson



**Rahmen aus Betonfertigteilen geben dem Gebäude Tiefenwirkung – und den Bewohnern Außenraum.**

