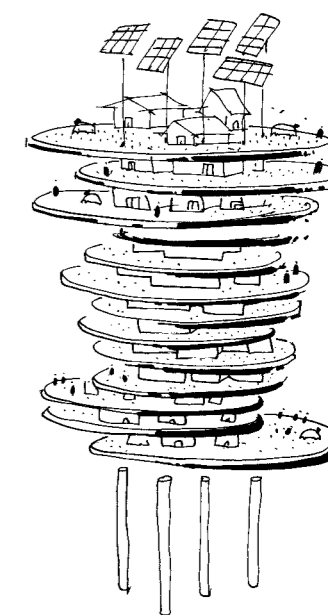


**Luxus Wohnen** | Wie innovativ darf das neue teure Wohnen in gehobenen Innenstadtlagen heute sein? Der Marco Polo Tower in Hamburg und das Stadttregal in Ulm zeigen die Bandbreite und stehen für einen Trend, sich die Apartments selbst auszubauen.



Der Bauplatz am wichtigen Gelenkpunkt des Strandkais wird durch die auskragende Form des Turms betont. Rechts eine Skizze der Architekten, die die Bedeutung der auskragenden Geschoss-scheiben als Sonnenschutz und Wärmespeicher deutlich macht.



## Der Behnisch-Tower

An einem der besten Standorte der HafenCity, am Strandkai, realisierten **Behnisch Architekten** mit dem Marco Polo Tower ein Beispiel für das luxuriöse Wohnen in der Innenstadt. Entstanden ist ein in seiner Großform gelungenes Wahrzeichen, für dessen Detaillierung sich der Kritiker mehr Luxus, mehr Ausgefallenheit und mehr Extravaganz gewünscht hätte.

Kritik **Kaye Geipel** Fotos **Roland Halbe**

Die Innenarchitektin Ulrike Krages lehnt an einer weiß glänzenden ornamentierten Wand, ein Fotograf liegt vor ihr auf dem Boden, Fotos des fertigen Apartments werden gemacht. Ständiger Perspektivwechsel auf das luxuriöse Wohnambiente: die offene Küche, die Reliefwand im Wohnbereich und die geschwungenen Balkone werden für künftige Veröffentlichungen fotografisch in Besitz genommen. Ulrike Krages, dafür bekannt, die Phantasie möglicher Kunden auch durch ökonomisch relevante Statements wie: „Gold ist voll im Trend“, zu befeuern und dann auch goldene Badewannen zu entwerfen, gehört zu den Designern, die das Entwicklerkonsortium Hochtief und DC Residential für die Kunden vor-ausgewählt haben. Grundsätzlich wird im Marco Polo Tower nach dem „Casco“-Prinzip verkauft. Die Käufer erwerben Rohlinge und bauen sich die Wohnungen nach eigenem Gusto aus. „Aber natürlich ist es schon so, dass einige Käufer nicht genau wissen, was sie wollen. Wir machen dann Vorschläge, welche Innenarchitekten in Frage kommen. Am Ende entscheidet aber jeder selbst.“, sagt Heiko Tenbergen, der verantwortliche Architekt von Hochtief. Schätzungsweise 12 bis 15 unterschiedliche Architekten sind zum Einsatz gekommen. Ein Jahr lang herrschte in dem bereits nahezu fertiggestellten Wohnturm eine rege Ausbautätigkeit.

Fast alle Wohnungen des Marco Polo Towers sind inzwischen verkauft. Mit einem nicht genannten Aufschlag ist die zweigeschossige Penthouse-Wohnung noch zu haben, außer-

dem einige kleinere Wohnungen in den unteren Geschossen. Auf Nachfrage werden 8000 bis 12.000 Euro pro Quadratmeter genannt. Das ist auch für Hamburg ein Spitzenpreis. Dazu kommen die Kosten für den Innenausbau. Überboten werden die Preise am Logenplatz der HafenCity, mit dem besten Blick auf die Nordereibe, demnächst wohl nur von den Wohnungen in der Elbphilharmonie.

Ganz oben im Marco Polo Tower, in der noch nicht verkauften rohen Penthouse-Wohnung, lehnen zur Zeit noch Planaufzeichnungen verschiedener Architekten für den Ausbau an der Wand. Ausgerechnet das Penthouse fordert von den Designern eine besondere Anstrengung, weil das heruntergezogene Dach des asymmetrischen Turms auf der Galerieebene einen großen blinden Raum entstehen lässt. Ansonsten aber haben die Wohnungen überall einen direkten Zugang auf die Balkone. Das Grundstück ist phantastisch, und der Blick ist es ebenfalls. Im Büro Behnisch hat man sich beim Entwerfen auf diesen Blick konzentriert und aus ihm heraus die Großform des Wohnturms entwickelt. Organisch, ausschwingend und mit nach oben immer weiter auskragenden Grundriss- und Balkonflächen. Dass die oberen Geschosse üppiger dimensioniert sind, ist schon deshalb sinnvoll, weil es weiter unten sowohl nach Westen, wie nach Osten und Norden künftig eine angrenzende Bebauung geben wird.

Vor gut drei Jahren, in Heft 1–2.08 über die HafenCity, haben wir auch die Planung für den Strandkai vorgestellt. Der Mas-

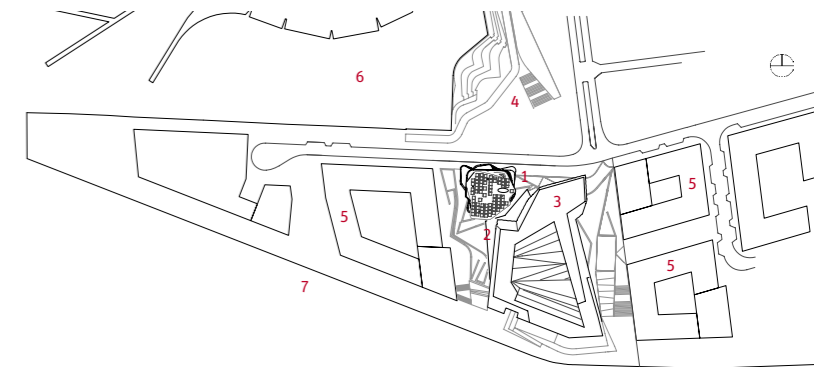
terplan für den exponierten innerstädtischen Standort am Fluss, der in einer Reihe zu sehen ist mit den Grundstücken am Kölner Rheinauhafen oder dem Kop van Zuid in Rotterdam, stammt von den Hamburger Architekten Böge Lindner. Sie hatten eine gemischte Blockstruktur vorgeschlagen, aus der einzelne Türme herausragen. Die Firma Unilever hat den Bau der Unternehmenszentrale und den prestigeträchtigen Wohnturm auf dem von ihnen erworbenen Baufeld dann voneinander getrennt. Der Wettbewerbsgewinn von Stefan Behnisch, David Cook und Martin Haas war insofern schlüssig, als die Stuttgarter Architekten mit pragmatischem Expressionismus Qualitäten angeboten haben, die die städtebauliche Block-Turm-Struktur ausreizen und für hohe architektonische Aufmerksamkeit sorgen würden. Man muss die sich agil anpassende Formensprache des heutigen Behnisch-Büros nicht

mögen, um eines festzustellen: Sowohl der neue Turm als auch der bereits im letzten Jahr realisierte Verwaltungsbau lassen eine einprägsame Architektursprache und eine entsprechende Corporate Identity sichtbar werden, ohne dass ein fremdes architektonisches Superzeichen entstanden wäre. Der Verwaltungsbau ist eine Kombination aus Büroatrium und bunter Shopping-Mall, die luftgefüllten Membranen der Fassade erinnern ein wenig an Nicolas Grimshaws „Edenproject“ in Cornwall. Für den Marco Polo Tower selbst ist das Motiv der sich wie Luftschnellen herauswölbenden Balkone dominant; sie verleihen dem Hochhaus den Charakter eines Aussichtsturms. Natürlich denkt man dabei auch an Scharoun, in Stuttgart stehen gleich drei seiner Türme, die den Architekten bestens bekannt sein dürften. Es sind aber mehr als 50 Jahre, die die im Inneren viel bescheideneren Stuttgarter

**Der Lageplan zeigt die Grundidee des städtebaulichen Masterplans: Aus einer Blockstruktur wachsen Türme hervor.**

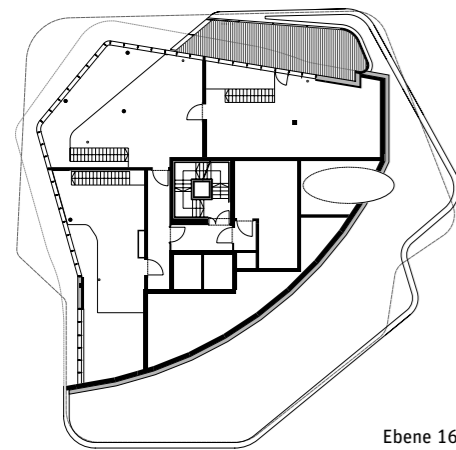
Lageplan im Maßstab 1:5000

- 1 Eingang
- 2 Zufahrt Tiefgarage
- 3 Unilever-Gebäude
- 4 Marco-Polo-Terrassen
- 5 Geplante Neubauten
- 6 Grasbrookhafen
- 7 Nordderelbe

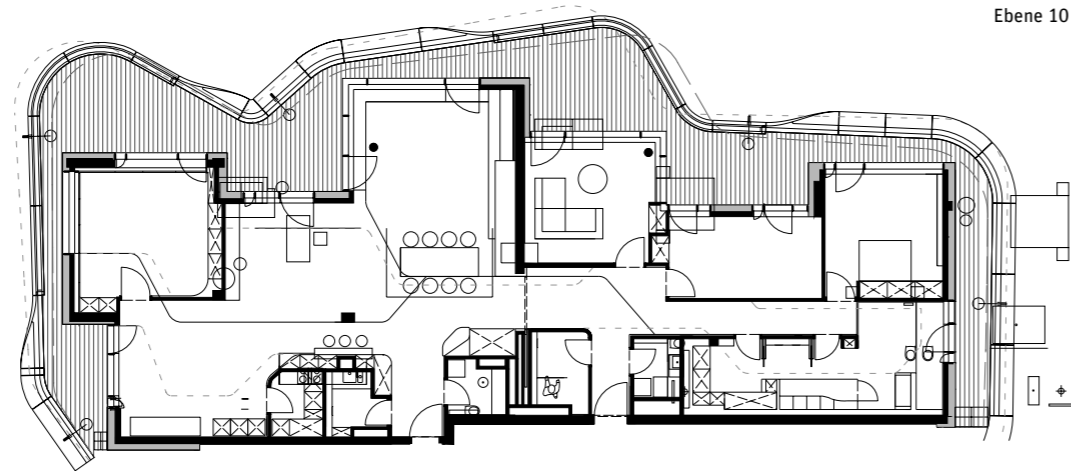


*Die Frage des luxuriösen Wohnens hat sich längst relativiert: Verkaufbarkeit geht vor Ausgefallenheit.*

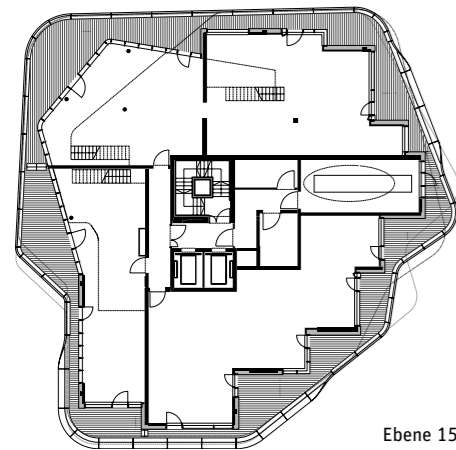




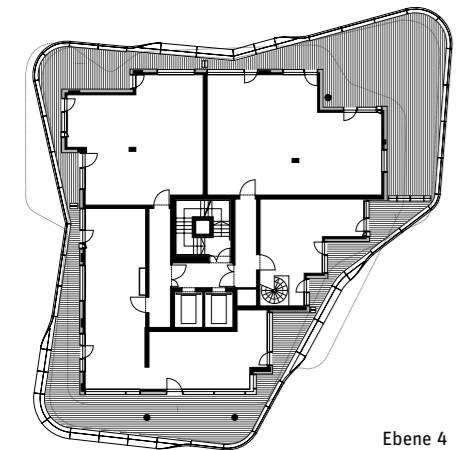
Ebene 16



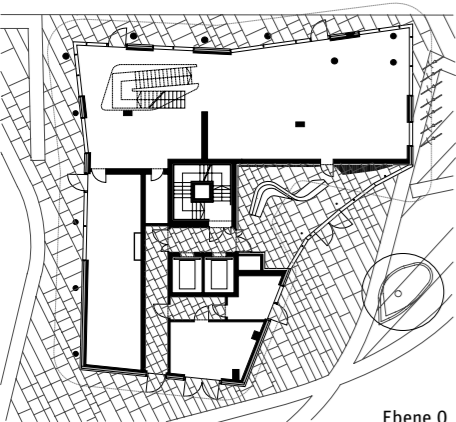
Ebene 10



Ebene 15



Ebene 4



Ebene 0

**Fließende Balkonflächen nach außen, rechteckig gestaffelte Leerräume im Inneren. Oben ein Beispiel für einen ausgebauten Grundriss.**

Grundrisse Ebene 0 bis 16 im Maßstab 1:500, Ebene 10 1:250

Wohnbauten von der Hamburger Gegenwart trennen. Von einer Weiterentwicklung innovativer Wohntypologien kann beim Marco Polo Tower schon wegen des individuellen Ausgestaltungsprinzip nicht die Rede sein. Aber auch der Begriff einer organischen Architektur geht in Hamburg ins Leere, weil von den üppigen Schwüngen im Inneren nichts zu finden ist. Die Casco-Grundrisse lassen eine simple, wenn auch unterschiedlich große Addition von rechteckigen Flächen zu. Der Spielraum der Innenarchitekten zielt dann konsequenterweise meist darauf, vor die zurückgelagerte und künstlich belichtete Zone der Serviceräume eine mit gestaffelten Zwischenwänden gebrochene Enfilade des Wohnraums zu legen und damit für Großzügigkeit zu sorgen.

#### Vorbild Chicago?

Wie ausgefallen ist der Marco Polo Tower also tatsächlich? Was erzählt er über den Stand des Luxuswohnens in den besten deutschen City-Lagen? Der Turm am Strandkai macht eines deutlich: Die Frage des luxuriösen Wohnens hat sich in der Hamburger HafenCity längst relativiert, hin zum globalen Standard: Verkaufbarkeit geht vor Ausgefallenheit. Die Wohnungen bieten für ihren herausragenden Preis eine herausragende Prestige-Lage, eine markante Außenform und individuelle Ausbaumöglichkeiten. Die Qualität im Detail hingegen beschränkt sich auf unverbindliche Edelausstattung – selbst den sonst so charakteristischen Behnisch-Mix aus farbigen Gläsern und waghalsigen Stahl- und Holzverbindungen sucht man vergeblich. Das Eingangsfoyer ist hell, weiß, mit Corian, weißem Leder und hellen Holzstreben gestaltet, die Galerien im Luftraum weiter oben sind bloße Attrappen. Besonders enttäuschend ist die Detaillierung auf der Innenseite der architekturprägenden Balkone und Brüstungen. Die neuen Besitzer werden es vermutlich nicht einmal merken. So überzeugend die Großform des Marco Polo Towers ist: Den Entwerfern möchte man, gerade was die Gestaltung der tanzenden Balkone betrifft, dann doch einmal die Fotos von Bertrand Goldberg's Marina Towers auf den Tisch legen.



#### Architekten

Behnisch Architekten, Stuttgart, Stefan Behnisch, David Cook, Martin Haas

#### Projektleitung

Katja Knaus

#### Mitarbeiter

Anja Willmann, Anna Bilinska, Hie Gown Ohh, Zheng Sun, Konstantin August, Su Jeong Park, Andreas Gerlsbeck, Stefan Sindlinger

#### Tragwerksplanung

Weber Poll, Hamburg

#### Objektüberwachung

360grad+ Architekten, Hamburg

#### Landschaftsarchitektur

EMBT Enric Miralles – Benedetta Tagliabue, Barcelona

#### Bauherren/Projektentwicklung

Projektgesellschaft Marco Polo Tower, Konsortium von DC Residential und Hochtief Projektentwicklung

#### Hersteller für den Rohbau

Brüstungen GBL – Gödde Beton

Betonfertigteile Villa Rocca

Natursteinflächen Bamberger

Naturstein

Unterkonstruktion Solarkollektoren Layher Gerüstbau

► [www.bauwelt.de/hersteller-index](http://www.bauwelt.de/hersteller-index)

**Dreigeschossiges Eingangsfoyer, in das die hier funktionslosen Balkone eingezogen wurden.**



Behnisch Architekten



Graft



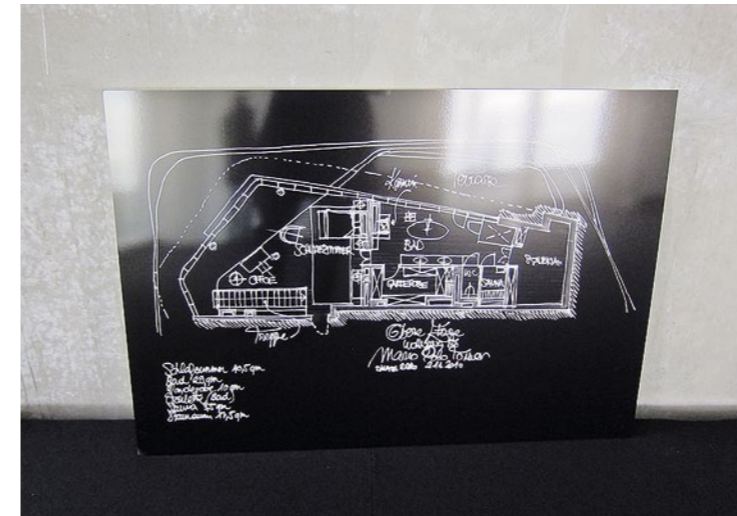
So wird gekauft



Atelier Heimatstunden



KBNK Architekten



Davide Rizzo

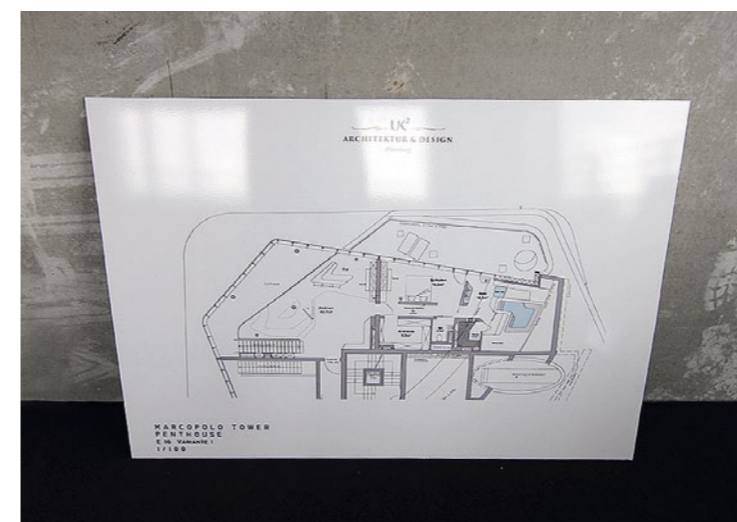
Einige der Ausbauvarianten, wie sie von den Interior Designern angeboten wurden. Auf der rechten Seite Beispiel für einen Wohnraum-Rohling, wie er den Käufern übergeben wurde. Darunter Ideenskiz-

zen für die zweigeschossige Penthouse-Wohnung.

Die Visualisierungen sind von den jeweiligen Architekten; Fotos rechte Seite: Kaye Geipel



Ulrike Krages



Ulrike Krages

## Fünf Einrichtungsvorschläge

Was die Eigentümer der Apartments des Marco Polo Tower kaufen, präsentiert sich roh. Fassade, tragende Wände, Rohfußboden und Anschlüsse sind vorhanden, mehr nicht. Klar ist, dass die Inszenierung der Sichtachsen über die Art des Innenausbaus entscheidet. Die Verantwortung, wie diese für den ganzen Turm maßgebliche Gestaltungsqualität – der Bezug zwischen den Innenräumen, den vor den Fassaden mäandernden Balkonen und dem phantastischen Blick – die einzelnen Räume prägt, liegt ganz bei den Innenarchitekten.

Das Büro Behnisch, das den Turm und seine Qualitäten am besten kennt, trat bei einigen Wohnungen selbst als Innenarchitekt auf. Es kombiniert 60er Jahre Moderne mit üppigen Obstschalen und aus dem Fußboden wachsenden Bambusstauden. Im selben Farbton wie die Stühle, die an Verner Pantons C1 und den Organic Chair von Eames und Saarinen erinnern, schlängelt sich ein S-förmiges Sofa durch den Raum. Etwas gediegener ist die Wohnausstattung von KBNK-Architekten: Es gibt eine lange dunkelfarbige Sofa-Gerade, viel hochflorigen Teppich und einen Kamin, von dem aus sich eine geschwungene, aus Stein geschliffene Sitzbank bis auf die Terrasse zieht. Man kann es als eine zeitgemäße Interpretation des „Herrenzimmers“ in verschiedenen Brauntönen beschreiben. Zurück in die Moderne der 60er Jahre versetzt Atelier Heimatstunden seinen Wohnentwurf, mit Arne Jacobsens Egg Chairs von 1958, einer Liegewiese mit Flokatiteppich und einer gepolsterten Wohnnische. Das Büro Graft wiederum bietet einen „futuristischen“ Ansatz. Die Möbel sind asymmetrisch, von der Decke hängen große verchromte Lichtkugeln, die an Tom Dixons „Mirrow Balls“ erinnern, deren Inspirationsquelle aber Astronautenhelme gewesen sein sollen.

Ulrike Krages schließlich nennt ihren Einrichtungsstil „E-Purismus“. Gemeint ist ein von „Kitsch und Belanglosigkeit“ befreiter Eklektizismus. Eklektizistisch dürfte in jedem Fall die große Bandbreite von Beigetönen sein, die hier miteinander kombiniert werden.

Kirsten Klingbeil