

# Drinnen & Draußen



Zuhause für elf Der Charme der alten Halle macht aus dem Bau nicht nur in seiner Nachbarschaft ein interessantes Wohnhaus.

Foto: Marcus Knubel

## Neue Häuser

# Wohnen in der Panzerwerkstatt

Zunächst schien es ein Flop: Als Regina Krejcirik und Christian Engel Mitstreiter suchten, um aus einer verlassenen Halle in Trier ein Wohnhaus zu machen, ertneten sie zunächst nur Absagen. Doch dann entfaltete die Idee vom Loftwohnen ihren Reiz. *Von Birgit Ochs*

Die Laufkatze hat sich schon lange nicht mehr gehört. Mächtig thront sie in gut fünf Meter Höhe auf schwarzen Stahlschienen. Es ist schon eine kleine Ewigkeit her, dass sie die Halle durchquert hat, um an ihrem Haken Motoren oder andere Bauteile zu transportieren. Nun hängt das tonnenschwere Relikt vergangener Tage unübersehbar in der Loftwohnung von Regina Krejcirik und Christian Engel. Ob am Esstisch, in der Küche oder auf der Hochebene – der Laufkatzenkran erinnert die beiden stets daran, was ihr Loft einst war: eine Panzerreparaturwerkstatt.

Die hatten Anfang der fünfziger Jahre französische Streitkräfte auf dem Trierer Petrisberg gebaut. Nicht aus Fertigteilen, sondern aus Beton, der vor Ort verschalt und gegossen wurde, was ihm einen handwerklichen Charme verleiht.

Dem Architektenehepaar Krejcirik und Engel fiel er gleich auf, als er die Halle zum ersten Mal betrat. Das war 2004. Die französischen Truppen waren abgezogen, und in Trier stand die Landesgartenschau bevor, in deren Anschluss aus dem einstigen Kasernenstandort Petrisberg ein Modellstadteil zum Wohnen und Arbeiten werden sollte.

„Der Bau hat uns von Anfang an fasziniert“, sagt Regina Krejcirik. Obwohl in ihm schweres Gerät ein- und ausgefahren war, wirkt das Gebäude mit einer Höhe von mehr als acht Metern und einer Grundfläche von 17 mal 30 Metern samt dem etwas flacheren Anbau an der Rückseite keineswegs wuchtig. Schon gar nicht verschlossen. Das lag nicht zuletzt an den gut proportionierten, großen Fensteröffnungen in der oberen Hälfte der Halle, die von Norden und Süden Licht ins Innere brachten.

Das änderte sich, auch weil das Ärztepaar trotz ausdauernder Suche kein passendes Haus in Trier fand. Zunehmend dachte es an die Panzerhalle als verpasste Chance. Weil sich keine Baugemeinschaft gefunden hatte, war mittlerweile ein Investor ins Spiel gekommen, der nach dem Willen der Entwicklungsgesellschaft die Umnutzung der brachliegenden Werkstatt vorantreiben sollte.

Doch auch er war erfolglos, und so waren mit einem Mal wieder Regina Krejcirik und Christian Engel diesmal zusammen mit der Familie Touyserkani, am Zug – und entschlossen, die Halle samt Grundstück zu kaufen. Notfalls auch nur zu viert. Doch nachdem die beiden Ehepaare das Projekt auf einem Sommerfest im Neubaugebiet vorgestellt hatten, stand das Telefon im Architekturbüro nicht mehr still. Binnen einer Woche meldeten sich 100 Interessenten. Weit mehr, als für das Projekt nötig.

Folgt man der Gliederung durch die Stahlbetonrahmen, wären in der Halle sechs Lofts möglich. Unter den Bewerbern für das Baugemeinschaftsprojekt fanden die Initiatoren rasch zwei Parteien, die perfekt zu ihrem Vorhaben passten: die dreiköpfige Familie Wanke sowie Victor Puhl und Cathrin Beyreuther. Um die Platz-

wünsche aller Beteiligten zu erfüllen, teilten die Planer die Halle daher in nur vier Einheiten auf. Die außenliegenden Lofts bestehen jeweils aus zwei Hallenabschnitten, die innenliegenden aus einem.

Nach außen sollte die Halle weiter als Einheit wirken. Fassadengestaltung, Fenster, Haustüren und Dach: Über alle Elemente beriet

die Baugemeinschaft und war sich einig, wie die Mitglieder erzählen. Größere Auseinandersetzungen, Blockaden von Ideen durch Einzelne, wie es in Baugemeinschaften nicht unüblich ist, habe es bei ihnen nicht gegeben.

Vielleicht lag das auch daran, dass die vier Parteien an dieses für Trier exotische Projekt doch mit

grundsätzlich ähnlichen Erwartungen und Vorstellungen gingen. Alle wollten den Charakter der Halle nach außen und innen so weit wie möglich bewahren, allen war ein harmonischer Auftritt zur Straße und zu den umliegenden Neubauten hin wichtig.

Die neue Stahl-Glas-Vorhangsfassade greift die Fenstergliederung

des Altraus auf – samt der feiner Metallrahmen, die den industriellen Charakter betonen. Die großen Faltore, durch die die Fahrzeuge früher in die Halle gelangten, ersetzen sie durch gläserne Faltwände, die das Bild der Türe aufgreifen und zugleich die Lofts zu den Wohnhöfen hin öffnen.

Fortsetzung auf Seite V7

## CHARLOTTENHÖFE

BERLIN: STILVOLLES WOHNEN

NEBEN DEM KURFÜRSTENDAMM



Umfassende Visualisierung  
CESA Investment / Patzschke Planungsgesellschaft

Im Berliner Westen, nur wenige Schritte vom Kurfürstendamm entfernt, entsteht derzeit das klassisch-elegante Ensemble der Charlottenhöfe. Inspiriert vom Art-decò-Stil, mit einem prächtigen Foyer und Apartments von 2 bis 5 Räumen und Flächen zwischen 52 und 245 m<sup>2</sup>, die teilweise auch als Investment zur Vermietung geeignet sind. Ein Concierge-Service ist inklusive, Tiefgaragenplätze sind auf Wunsch erhältlich. Wohnungsbeispiel: 2 Zimmer im 3. OG, 93,61 m<sup>2</sup>, EUR 498.000 (870 kWh/(m<sup>2</sup>a), Fernwärme, Bj. 2015). Die Fertigstellung der Charlottenhöfe ist für Sommer 2015 geplant.

T. +49 (0) 30 847 126 98  
contact@realvalueliving.eu  
www.charlottenhoe.de

Real Value Living GmbH



Immer anders Familie Touyserkani liebt es bunt, Familie Wanke nebenan übersichtlich und hell.

Fortsetzung von Seite V 5

# Wohnen in der Panzerhalle

Auch auf der Gartenseite agiert die Baugemeinschaft mit Respekt vor dem Bestandsgebäude. Dort bietet sich als Balkon das Dach des flachen Anbaus an. Anstatt dessen leichte Schräge zu begründen, wurde ein stufenförmiges Stahl-Holz-Konstrukt gewählt, das auf dem Dach sitzt. Es erinnert die Bewohner ein wenig an ein Schiffdeck, und die im Zuge der Landesgartenschau aufgetürmten Hügel hinter dem Garten gleichen Dünen.

Im Innern ist die alte Halle in allen vier Wohnheiten ebenfalls noch erlebbar, am stärksten im Loft des Architektenpaares. Das liegt zum einen an der Lauffläche, die nicht nur Relikt ist, sondern eine wahrhaft tragende Rolle spielt: Sie trägt die Wohnanlage aus Gitterrost, Regina Krejcir und Christian Engel haben mit 20 Quadratmeter Wohnfläche die kleinste Einheit und auch das geringste Bedürfnis nach abgeschlossen Räumen. Daher haben sie keine zusätzlichen Wände und geschlossenen Decken eingezogen. Ihr Loft gliedert eine in der Mitte des Raums angesiedelte Box. Vor ihre Richtung Eingang liegen Küche und Essplatz. In ihrem Innern ist das Badezimmer angesiedelt.

Der ganz mit kleinen orange Fliesen ausgekleidete Raum begeistert vor allem durch zwei Elemente: ein Aquarium, das in der Wand zur Küche sitzt, und eine in den Boden eingelassene Badewanne. Vom Bad aus führt eine Treppe auf das Dach der Box zu einer Sitzgruppe. Hinter der Box im Erdgeschoss liegt das Schlafzimmer mit Zugang zum Garten. Oben auf der Galerie sind eine Fernsehecke und Trimmergeräte untergebracht.

Die anderen Bewohner der Halle haben ihren Lofts mehr abgeschlossene Räume überliefert: Kinder- und Gästezimmer sind entstanden, teilweise mehrere Bäder und Arbeitszimmer. Victor Puhl dessen Wohnheit mit mehr als 300 Quadratmeter die größte ist, hat sein Loft durch einen Anbau erweitert. Dieser beherbergt Schreintisch, Konzertflügel, Regale voll mit CDs und Notensammlung, die der Dirigent für seine Arbeit braucht.

Wie bei seinen Nachbarn prägt ein großer Freiraum das eigentliche Loft. Während bei den anderen drei Parteien die Wendeltreppe ins Auge sticht, über die man die Galerie erreicht, ist es im Loft des Franzosen eine gewaltige Stahl-

treppe – aus einem Guss gefertigt. Wie eine Skulptur steht sie in dem an Kunstwerken ohnehin reichen Raum. Wie bei ihren Co-Bauherren sind die den Hallenbau gliedernden Stahlbetonrahmen im Hause Puhl-Beyreuther sichtbar. Nur Wankes haben Betonpfeiler geweißt. Bei den anderen sind sie unregelmäßig grau.

Je länger man das Material betrachtet, desto lebendiger wirkt es“, sagt Victor Puhl. Er hatte anfangs gefürchtet, die Akustik in der einstigen Werkhalle könne schlecht sein und das Loft eher einer Klinik als einem Zuhause gleichen. Davon kann keine Rede sein. Bilder bringen Farbe, Holzelemente und fließende Vorhangstoffe Behaglichkeit. Auch an der Klangqualität in den Räumen hat der Orchesterleiter nichts auszusetzen.

Auch wenn die Loftwohnungen vieles gemeinsam haben, unterscheiden sie sich im Innern doch stark voneinander. Während das Loft der Architekten am meisten industriellen Charme versprüht, den klug gesetzte Farbakzente in Schwarz, Weiß, Rot-Orange unterstreichen, taucht man bei Familie Wankes in eine ruhige, klare, weiße Wohnwelt. Diese bietet trotz glei-

cher Grundfläche gut zwanzig Quadratmeter mehr Wohnfläche als das Loft der Planer. Bei Touyserkanis geht es richtig bunt zu: Die Begeisterung der vier für die Farbenpracht Mexikos zeigt sich nicht nur, aber am deutlichsten in der offenen Küche. Die Leisten sie nach mexikanischem Vorbild bauen und kacheln.

Wohnlichkeit und Raumqualität jedoch haben auch einen energetischen Aspekt. Die Baugemeinschaft hatte nicht vor, die Halle in ein energetisches Musterhaus zu verwandeln, allerdings wollte sie den mehr als sechzig Jahre alten Bau auf einen zeitgemäßen Stand bringen. Weil das massive Betongebäude energetisch nicht ideal ist, wurde es von außen mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet, jedoch ohne dass die Verpackung ursprüngliche Vorsprünge und Kanten verschwinden ließ. Auch das Dach musste gedämmt werden. Die Baugemeinschaft entschied sich für eine robuste Aluminium-Falzeindeckung. „Die lässt sich zu 100 Prozent recyceln“, erläutert Regina Krejcir die Materialwahl. Ferner sind die Glasteile der Fassade dreifach verglast. Die Wärme für die Fußbodenheizung der Lofts und warmes Wasser liefert ein in einem Nebengebäude untergebrachtes Blockheizkraftwerk. Dort gibt es außerdem einen Kamin, der die Wärme für die Panzerhalle nicht unterkühlt ist.

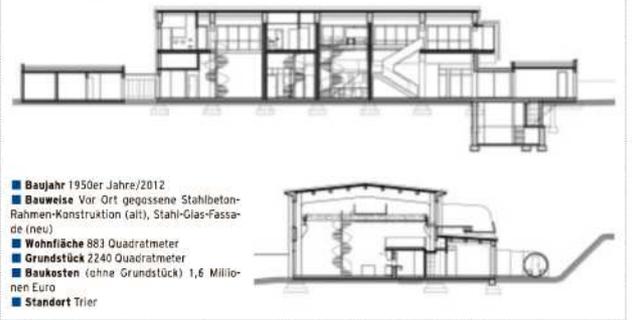
Gut ein Jahr hat der Um- und Ausbau gedauert. Der Aufwand hat sich gelohnt: Die einstige Werkstatt auf dem Petrisberg ist ein architektonisches Glanzstück. Die Nicht-Architekten der Gruppe ermutigte, dass die Planer als Bauherren mit im Boot saßen. „Das stärkt das Vertrauen“, räumt Thomas Wankes ein. Architekt Engel indes ist nach dem Einzug auch noch das Ehrenamt des Hausmeisters zugefallen. Wenn etwas nicht funktioniert, erzählen die Bewohner, „dann heißt es: Christian, schau doch mal!“

Weitere Folgen unter <http://faz.net/haeuser>



Raumgewinn durch Wände und Decken (Bild links) oder durch die Box und die Galerie aus Gitterrost

## Das Haus kurz und knapp



Mal vier Zu jeder Loftwohnung gehören Dachterrasse und Garten und ein zur Straße hin liegender Wohnhof.

ANZEIGE

# „Welche Laufzeit sollte mein Immobilienkredit haben, Herr Goris?“

Der Kauf einer Immobilie ist für die meisten Deutschen die größte Investition ihres Lebens – und passiert meist nur einmal. Guter Rat ist darum besonders wichtig. Michiel Goris, Vorstandsvorsitzender der Interhyp AG, gibt im Gespräch wertvolle Tipps.



Herr Goris, gibt es eine ideale Laufzeit für die Baufinanzierung?

Goris: Nein, denn die ideale Laufzeit hängt von Ihrer individuellen Situation ab. Dabei ist es relativ unerheblich, ob Ihr Kredit über 17 oder 27 Jahre läuft, solange Sie zwei Dinge beachten: Erstens sollten Sie den Kredit spätestens bis zum Renteneintritt komplett getilgt haben, weil Sie danach in aller Regel weniger Einnahmen haben als bisher und Probleme mit Ihrer bisherigen Monatszahlung bekommen könnten. Zweitens sollten Sie versuchen, die Risiken aus der Zeitlücke zwischen Ende der Zinsbindung und restlicher Kreditlaufzeit möglichst gering zu halten.

Noch immer gilt aber doch die Zinsbindung für zehn Jahre als Standard, obwohl der Kredit selten bereits nach zehn Jahren komplett zurückgezahlt werden kann.

Goris: In der Tat, diese Regel stammt aber aus Zeiten, in denen die Bauzinsen auf einem ganz anderen Niveau lagen. Vor allem war früher die Angebotspalette der Banken deutlich kleiner. Meist konnte man die Zinsen auf maximal 15 Jahre festzuschreiben. Heute dagegen reicht das Spektrum von 3 Monaten bis über 30 Jahre.

Wie lautet also Ihre Empfehlung?

Goris: Wie gesagt, sollte die Zinsbindung an die individuelle Finanz- und aktuelle Zinssituation angepasst sein. So niedrig wie die Zinsen heute sind, ist es wenig realistisch, dass Sie nach Ablauf der Zinsbindung zu noch niedrigeren Konditionen abschließen können. Sie sollten sich darum ernsthaft mit einer Zinsbindung befassen,

die über 15 oder 20 Jahre läuft. So hätten Sie die aktuellen Niedrigzinsen für eine lange Zeit sicher und riskieren nicht, notfalls für die verbliebenen 10, 15 oder mehr Jahre deutlich höhere Zinsen zahlen zu müssen

Allerdings wächst dann für die Bank das Risiko, dass zwischenzeitlich die Zinsen steigen. Dieses Risiko wird sie sich bezahlen lassen.

Goris: Natürlich sind länger laufende Zinsbindungen teurer als 5- oder 10-Jahres-Zinsbindungen. Aber auch lang laufende Darlehen gibt es zu äußerst attraktiven Konditionen: Eine 15-Jährige Zinsbindung bekommen Sie aktuell ab 2,4 Prozent. Und auch ein Darlehen über 20 Jahre kostet keine 3 Prozent. Zum Vergleich: Noch 2009 oder 2010 haben Sie doppelt so viel für typische 10-Jahres-Verträge gezahlt. Sie können sich heute also viel Sicherheit für wenig Geld kaufen.

Trotzdem: Niemand weiß, wo die Zinsen in 10 oder 20 Jahren stehen werden. Seit Beginn der Niedrigzinsphase heißt es: Die Zinsen werden wieder schnell steigen, sind aber stattdessen weiter gesunken.

Goris: Das stimmt, aber jetzt ist praktisch keine Luft mehr nach unten. Aber selbst wenn die Zinsen langfristig doch sinken: Der Gesetzgeber erlaubt Ihnen, ohne Zusatzkosten länger laufende Verträge vorzeitig abzulösen. Das heißt, wenn Sie nach zehn Jahren feststellen, dass der Kreditzins günstiger wäre, kündigen Sie einfach Ihren 15 oder 20 Jahre laufenden bisherigen Vertrag und schließen einen neuen ab. Das gilt für alle Verträge mit Sollzinsbindungen über zehn Jahre. Sie sehen: Mit einer langen Zinsbindung sichern Sie sich heute die sehr niedrigen Zinssätze gänzlich oder annähernd bis zum Ende der Kreditlaufzeit. Sie können so risikolos und günstig wie wohl noch nie sicherstellen, dass Sie von einer späteren Zinserhöhung nicht überrascht werden.

Allerdings brauche ich die Absicherung ja nur noch für den ausstehenden Kreditbetrag. In den ersten zehn Jahren werde ich bereits einen Gutteil zurückgezahlt haben.



Schon längst mehr als ein Internet-Unternehmen: Die Interhyp AG bietet mittlerweile an 75 Standorten in Deutschland persönliche Beratung von Spezialisten zur Baufinanzierung.

Bei einer 20-jährigen Zinsbindung zahlen ich auch dafür mit.

Goris: Sie haben recht, mehr Sicherheit kostet auch ein bisschen mehr. Aber auch hier gibt es Möglichkeiten zu sparen. Zum Beispiel, indem Sie Ihre gesamte Kreditsumme auf verschiedene Zinsbindungsdauern aufteilen, das heißt für einen Teil der Gesamtsumme eine 5- oder 10-jährige Zinsbindung vereinbaren, für den Rest dann eine 20-jährige. Durch die Kombination eines langfristigen mit einem kurzfristigen Darlehen ergibt sich ein günstigerer Durchschnittszinssatz – und besser abgesichert sind, als wenn Sie nur eine 10-jährige Zinsbindung abgeschlossen hätten. Denn Sie sollten bei aller Sparsamkeit nicht die Risiken aus dem Auge verlieren. Die sind heute vielleicht weit weg, können aber dann in 10 Jahren den Kredit deutlich stärker verteuern als die wenigen Basispunkte mehr beim Abschluss heute.

Gäbe es denn noch eine andere günstige Möglichkeit, sich gegen möglicherweise steigende Zinsen abzusichern?

Goris: Auch der ganz konservative Bausparvertrag kann aktuell ein interessanter Baustein in einem Finanzierungs-konzept sein: Das bedeutet, dass Sie beispielsweise eine 10-jährige Zinsbindung vereinbaren, in dieser Zeit aber neben dem monatlichen Schuldendienst auch gleich noch etwas in einen Bausparvertrag einzahlen. So erhalten Sie eine, allerdings sehr niedrige, Verzinsung auf Ihr eingesetztes Kapital, vor allem aber haben Sie später die Möglichkeit, zu einem heute schon fixierten Zinssatz einen Anschlusskredit zu erhalten. Für welches Modell Sie sich auch entscheiden, mein dringender Rat bleibt der gleiche: Sichern Sie sich heute günstig gegen Risiken ab, die zwar noch sehr weit weg sind, aber erheblich sein können. Vor zwanzig Jahren waren Baufinanzierungen für 8 Prozent und mehr an der Tagesordnung, und noch vor fünf Jahren kostete ein Kredit mit 10-jähriger Zinsbindung etwa 4 Prozent Zinsen. Wir sind in einer historischen Tiefzinsphase, und niemand kann seriös vorhersagen, wie lange das so bleibt.

MEIN ZUHAUSE: OPTIMAL FINANZIERT.

- 300 Banken im Vergleich
- Beste Konditionen
- Persönliche Beratung – auch ganz in Ihrer Nähe



Beste Baufinanzierer  
Teststieger  
Ausgabe 08/2014  
euro

www.interhyp.de  
0800 200 15 15 73

interhyp  
DIE BAUFINANZIERUNG

V. i. S. d. P.: Heidi Müller, Interhyp AG, Marcel-Breuer-Str. 18, 80807 München