

Bauwelt 17.2023

Finanzfrage Wohnen

Ein Piano am Bosphorus
Der Neubau für das
Kunstmuseum Istanbul
Modern

Von Militär zu Miteinander
Symposium zur Konversion
von ehemaligem US-
Army-Gelände in Mannheim

Praxis Mauerwerk
Ziegel, Stein und
Riemchen und ihre Wieder-
verwertung



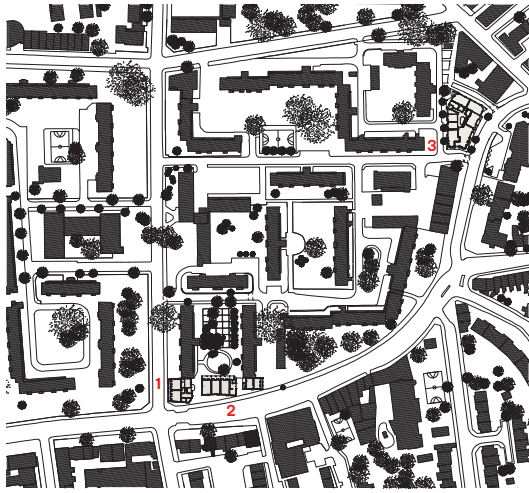
Umgeschichtet

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.

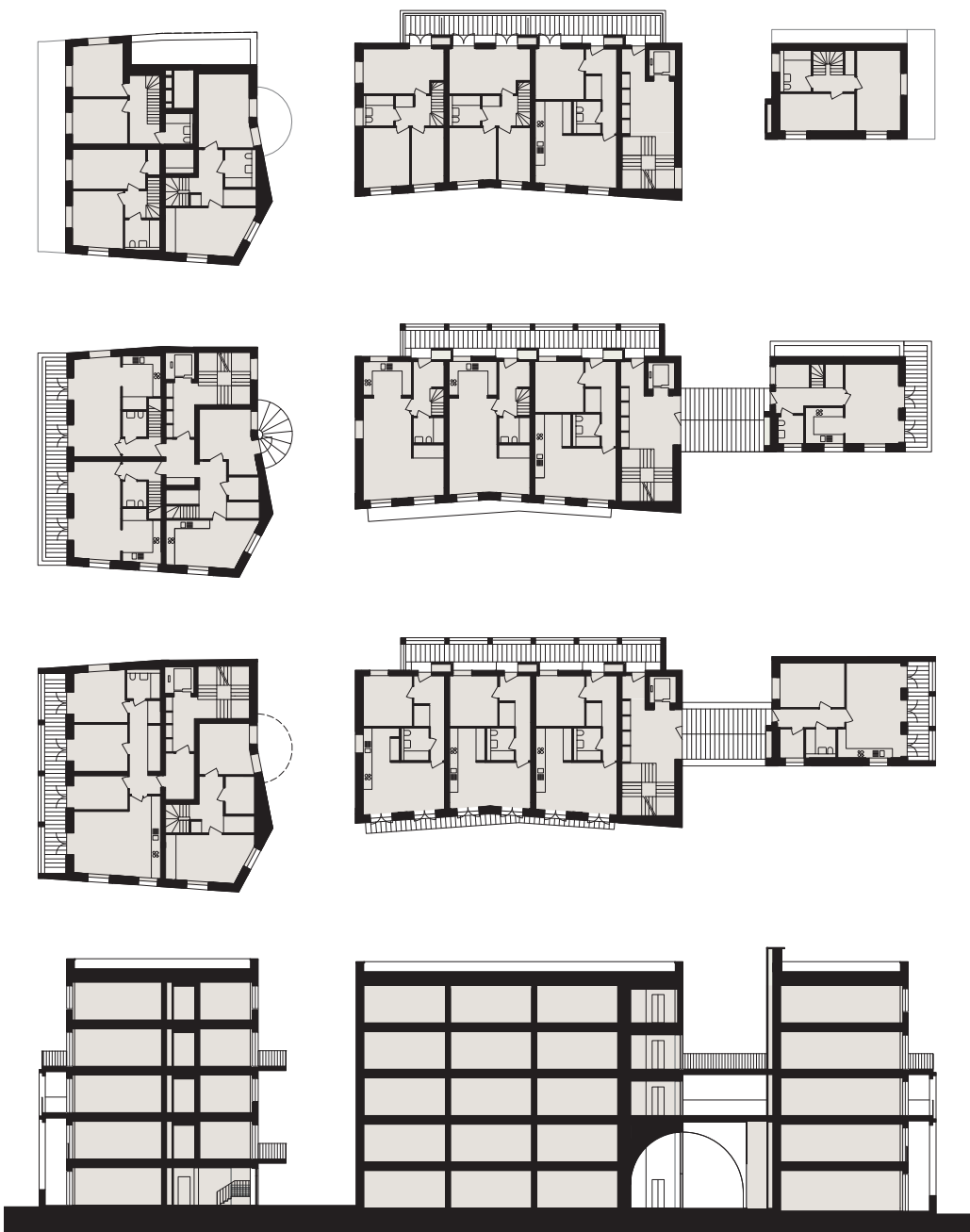
Beim LLR bezuschusst der Bezirk zeitlich begrenzt die Miete mit etwa einem Viertel des marktüblichen Vergleichspreises. Das hierdurch angesparte Geld soll der Mieter oder die Mieterin später einmal als Eigenkapital zum Kauf der Wohnung verwenden. Das Modell steht ebenso wie die Sozialwohnungen der Häuser 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 umgrüntem 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 Gesamt-London 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 Eingangelemente 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.



Restructured

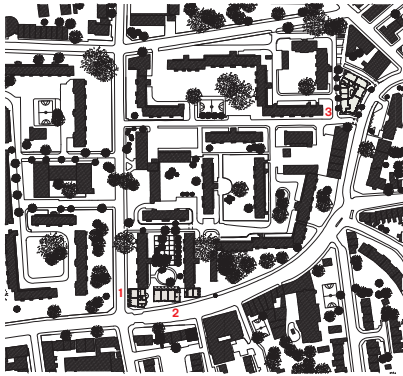
Henley Halebrown have densified a 1950s housing estate in expensive London. Through the London Living Rent program residents of the three houses should be able to convert their rental apartments into their own property in the long term.

Taylor Court & Chatto Court

The two five-storey blocks Taylor Court (in the picture at the back) & Chatto Court (in the foreground, with bridge) join a row of buildings on Well Street to form a courtyard.



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.



Location of Taylor Court (1), Chatto Court (2) and Wilmott Court (3) on the edge of a housing estate in London, Hackney. Site plan at a scale of 1:5000

Text **Christian Schittich**
Photos **Nick Kane**

London is seen by many as a nightmare example of misguided housing policy. In fact, the situation there is more than tense: the rents are among the highest in the world; Tenants have almost no rights. Even people with a high income can hardly afford to live close to the city centre, while inner-city real estate stands empty as speculation and investment properties. In particular, population groups with low and middle incomes feel compelled to leave their neighbourhoods for the outskirts. To counteract this, the city has been trying to build social housing since 2012 using an ambitious cross-financing model: the sale of private flats makes it possible to build social housing. Implementation is subject to the individual boroughs. In the London borough of Hackney, north-east of the city centre, around 1,000 new homes have been created in this way over the past twelve years. The aim of the program is to build subsidised housing without the lavish addition of public funds.

The borough makes its own plots of land available for this purpose – above all unused fallow land or areas with subordinate use such as parking spaces. Before construction begins, about a third of the planned apartments will be sold exclusively to private individuals (but not to larger investors).

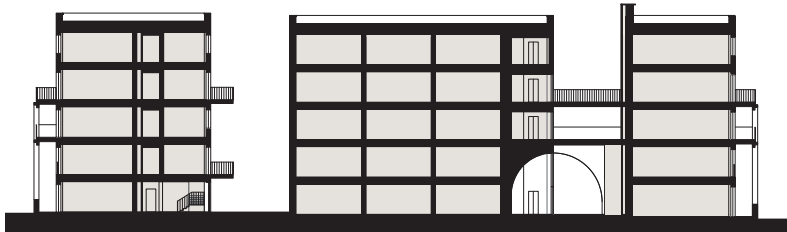
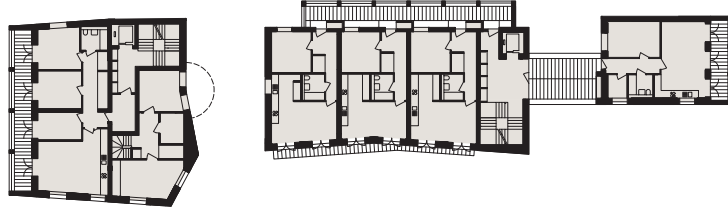
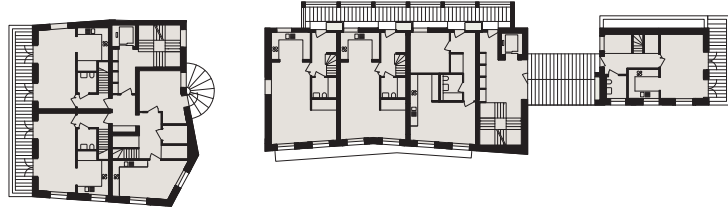
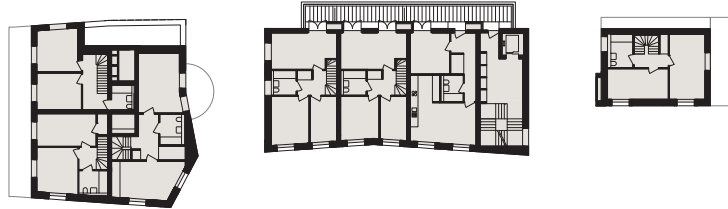




The now enclosed courtyard behind Taylor Court and Chatto Court. Section and floor plans, 2nd, 3rd and 4th floor, 1:500

The income generated in this way can be used to finance the construction of a third of social housing and subsidized rental apartments under the London Living Rent program (LLR) at the same location.

With the LLR, the borough subsidises the rent for a limited period of time with around a quarter of the standard market price. The tenant should later use the money saved as a result of this as equity to buy the apartment. The model, like the social housing of the houses, is preferably available to people from the respective borough. The Taylor & Chatto and Wilmott Court complexes, for which Henley Halebrown was awarded the contract in 2013 after a restricted selection process, were created in this way on communal land – as a densification of a typical post-war London development with green residential rows. Both units replace smaller existing buildings in a condition that is not worth preserving.



Distribute, bridge, mix

With the design of the Taylor & Chatto Courts, the architects took the opportunity to restore the line of buildings from the pre-war period on busy Well Street and thus give the entire estate a new face. Two of the three five-storey houses are attached to existing residential rows as head buildings; the third sits symmetrically in between and is connected to the eastern of the other two by a bridge. Distributing the building mass over three volumes makes it possible to visually and physically connect the newly created courtyard with the street.

The range of apartment types is as mixed as the residents. The two lower floors of Taylor & Chatto Courts are duplexes with their own front doors. The apartments on the second floor and the maisonettes above are accessed via decks and a bridge. The external development achieves a higher space efficiency.

The new Wilmott Court building, 270 meters away, closes the south-west corner of the settlement and is accessed from a quieter cul-de-sac. Here the apartments are arranged around a light, three-storey stairwell. Eight other two-storey apartments are grouped around an open courtyard above.



London Living Rent

The London Living Rent (LLR) programme aims to help middle-income Londoners buy their own homes. According to the city, "high-quality rental housing with stable tenancies" will be offered. The rent is to be based on one third of the local household net income. For London as a whole, the average rent for an LLR 2-bedroom flat is 1077 pounds a month, a good quarter below the market average, according to the city. The aim is to enable the tenant to take out and subsequently pay off a loan to buy the flat within about ten years (purchase is not compulsory). The condition is that the interested person lives or works in London and has a household income of less than 60,000 pounds. Other schemes to support small-scale ownership include "shared ownership", where a minimum 25 per cent share of the home must be purchased by the tenant (with the remaining share then paid as a reduced rent to the shareholder) and "first dibs", where developers agree to sell their cheaper new-build homes only to Londoners or Britons (and not abroad) for up to three months.

Flat and staircase at Taylor and Chatto. Photos: David Grandorge

Architect

Henley Halebrown, London

Client

Hackney Council

Structural design

Peter Brett Associates, London; WBD Group, London

Landscape architects

Townshend Landscape Architect, London; Farrer Huxley, London

Manufacturer

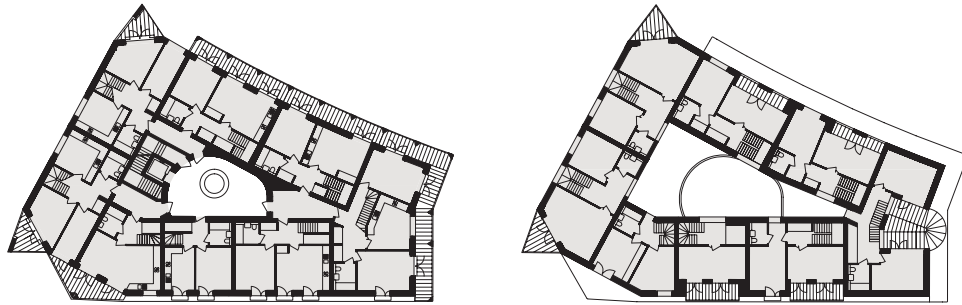
Facade Vande Moortel

Windows Velfac

Concrete Cornish Concrete



Wilmott Court



For Henley Halebrown, London's exposed brickwork plays a central role in many of their projects – to blend the houses into the brick surroundings and give them an urban character. The architects had the facing shells of the outer walls in Hackney laid by hand in a random bond (so that they show a texture but no pattern) and grouted with a lightly pigmented mortar. This binds the individual stones together and still allows the structure of the masonry to be seen. In the Taylor & Chatto Courts, the entrance elements with their frames and

doors made of light-coloured wood and large areas of glazing form an exciting contrast to this, as does the sharp lines of the concrete elements.

In the case of Wilmott Court in particular, the protruding frames made of coloured precast concrete elements lend the building depth, while the slight curve in the facade, which follows the course of the street, creates additional tension. The precise execution helps to underline the three-dimensional effect of the multi-layered wall. The depth-staggered

façade is a recurring feature in Henley Halebrown's residential buildings. By arranging loggias and arcades on concrete frames in front of it, the office creates a buffer between the private apartments and the public space. The technically necessary wall is separated from the perceivable wall," explains Simon Henley: "The skin becomes an intermediate space, a place to stay. This is another way in which the apartment buildings illustrate that subsidised housing is possible in high quality and can enrich the cityscape.



The three projects were awarded the RIBA National Award 2023 - due to "well thought-out circulation space", according to the jury, such as the staircase in Wilmott Court (left). Section and floor plans, 3rd and 4th floor, scale 1:500

*In a slightly concave sweep,
Wilmott Court traces the course
of Well Street.
Photos this page: Jim
Stephenson*

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



**Frames made of
prefabricated concrete
parts give the building
depth - and the residents
outdoor space.**

