

---

**ARCHITEKTUR** Ein Stück Architektur-Geschichte in Stockum

---

**INTERNATIONALE TOP-ARCHITEKTUR** Das Sky Office als neues Tor zur Stadt

---

**ÖFFENTLICHE BAUTEN** Das K20 erscheint in neuem Glanz

---

**BAD UND SANITÄR** Bad Couture made in Germany

---





# EIN STÜCK ARCHITEKTUR-GESCHICHTE

## Exklusive Doppelvilla in Düsseldorf-Stockum

Fotos: Ulrich Hetzert

Das Leben schreibt doch die schönsten Geschichten. Und wenn man ganz viel Glück hat, steht am Ende nicht nur ein Happy End, sondern auch ein großartiges Architekturergebnis. So geschehen in Düsseldorf-Stockum.

2007 beauftragte ein Essener Unternehmer die Architektin Anja Schnitzler damit, ein Grundstück in allerbesten Wohnlage zu suchen. Das Grundstück sollte sich im Raum Düsseldorf befinden und genügend Platz bieten, um ein Einfamilienhaus für seine Familie zu errichten. Also machte sich die Architektin auf die Suche nach geeigneten Lösungen. Einige Internet-Recherchen später fand sich Anja Schnitzler im beliebten Stadtviertel Stockum wieder, das im Norden von Düsseldorf liegt.

Hier fiel der ambitionierten Architektin ein beeindruckendes Gebäude auf, vom dem sie annahm, dass es leer stehen würde. Neugierig geworden, folgte sie dem Privatweg zum Haus und stieß auf einen jungen Mann, der gerade den Haupteingang verließ. Schnell entwickelte sich ein Gespräch und wie es der Zufall wollte, stellte sich heraus,



dass das Anwesen nach dem Tod des Großvaters verkauft werden sollte. Nach einer kurzen Führung durch das imposante Haus und den wunderschönen Garten war klar, dass das über 3000 qm große Grundstück für die alleinige Nutzung einer Familie zu groß war. Ebenso klar



war aber auch, dass ein solches Anwesen nicht alltäglich ist. Deshalb beschloss die Architektin, für das Grundstück ein Konzept mit einer exklusiven Doppelvilla zu entwickeln.

So wurde das Architekturforum Anja Schnitzler, zu dem neben der Inhaberin freie Mitarbeiter sowie ein Bauleiter gehören, zum eigenen Auf-

traggeber und wagte sich damit auf neues Terrain. Wobei die neue Herausforderung auch eine gute Gelegenheit bot, einmal mehr die eigene Philosophie zu verwirklichen: Außergewöhnliche Orte finden, deren Potenziale erkennen, die passende Erlebnis-Architektur entwickeln und so Menschen begeistern.

Erworben wurde das Grundstück in Düsseldorf-Stockum von der 2004 gegründeten bauart projektmanagement gmbh. Hintergrund der Gesellschaftsgründung ist der, dass viele enttäuschte Interessenten einer Baumaßnahme in Hattingen den Wunsch geäußert hatten, die dort geplanten und vom Reißbrett weg verkauften Häuser auf anderen Grundstücken bauen zu lassen. Seitdem steht die bauart projektmanagement gmbh für die Entwicklung eigener Grundstücke in Bestlage. Das umfassende Leistungsspektrum reicht von der Grundstücksakquise über die Projektierung und Beplanung der Gesamtflächen bis hin zur schlüsselfertigen Erstellung der Gebäude zum Festpreis. Sowohl vor als auch während der gesamten Bauphase liegt das besondere Augenmerk auf der individuellen Beratung der Erwerber und die detaillierte Umsetzung möglicher Sonderwünsche. Absolute Individualität der hochwertigen Bauten stehen ebenso im Fokus des Interesses wie höchster architektonischer Anspruch und handwerkliche Qualität der Bauausführung.



Beim Grundstück in Düsseldorf-Stockum stellte sich die baurechtliche Situation schwieriger dar als im Vorfeld vermutet. Permanent mussten die Entwürfe, die bereits mit dem Bauordnungs- und Planungsamt der Stadt abgestimmt waren, erneut überarbeitet und in ihren Ausmaßen reduziert werden. So wurde beispielsweise die gewünschte



kubische Bauform mit Flachdächern abgelehnt. Stattdessen mussten die Architekten eine Dachneigung von 15 Grad berücksichtigen.

Nach mehr als einem Jahr zäher Verhandlungen war die Stadt überzeugt und die heute realisierten Gebäude genehmigungsfähig. Doch trotz oder vielleicht gerade wegen dieser baurechtlichen Einschränkungen entstanden architektonisch reizvolle und eigenständig anmutende Doppelhäuser, die in ihrer Gesamtheit ein harmonisches Ensemble bilden.

Leitgedanke der Entwürfe war eine gradlinige Architektur, die sich am Bauhausstil orientiert und nicht uniform sein sollte. Dabei sollten große Fensterflächen viel Licht ins Innere lassen und für ein freundliches Ambiente sorgen. Mit dem Ziel, dem Anwesen eine einzigartige Individualität zu verleihen und eine klare Formsprache zu finden, kam an der Fassade und im Eingangsbereich eine Kombination unterschiedlichster Materialien zum Einsatz. Dem gegenüber sollten das Umfeld und die Außenanlagen der Häuser als Bindeglied der Gesamtheit einheitlich gestaltet werden.

Um diese Ideen zu realisieren fiel die Farbwahl beim Putz, den Fenstern, Jalousien und Geländern auf strahlendes Weiß. Einen eindrucksvollen und schönen Kontrast dazu liefert die Parklex-Verklei-



dung, die sich in warmem – die Natur des Holzes abbildenden – Braun eindrucksvoll abhebt. Ohne dass eine Entwässerungsrinne im Traufbereich den fließenden Übergang unterbricht, sollte die Parklex-Fassadenverkleidung einen farblich homogenen Übergang in die Dachoberfläche bilden.

Die roten Eingangstüren und Garagentore sind aus Stahl und Aluminium und stehen in harmonischen Gegensatz zu den anthrazitfarbenen Betonsteinplatten und Sichtbetonschwellen im Bereich der Außenanlagen. Eine Kirschlorbeerhecke trennt die Häuser optisch voneinander und

passt sich harmonisch der natürlichen Umgebung an, die von altem Baumbestand und jeder Menge Grün geprägt ist.

Mit dem Bau der Doppelhaushälften konnte ein Wohnkonzept realisiert werden, das einen kontrastreichen Wechsel zwischen offenen großen Wohn-Essbereich mit fließenden Übergängen in die Gärten und individuellen Geschossaufteilungen schafft. Dabei wurde die Geschossaufteilung mit separaten Bädern für Kinder, Eltern und Gäste in enger Absprache mit den Bewohnern entwickelt. Bedingt durch die baurechtlichen Auflagen umfassten der Entwurf und die Planung eine Zeitspanne von insgesamt 1 ½ Jahren. Pro Bauabschnitt nahm die Realisierung ca. neun bis zwölf Monate in Anspruch.





## WOHNTRAUM IN MEERBUSCH

**Gefühl und Leidenschaft für „die Moderne“**

*Renderings: bauart projektmanagement gmbh*

Für die freischaffende Architektin und Innenarchitektin Anja Schnitzler sind die Wünsche der Kunden auch ihre Wünsche. In ihren Augen haben Architekten wie Modedesigner die Aufgabe, Unikate zu kreieren. Einzelstücke, bei denen die individuellen Wohnbedürfnisse der Kunden eine Symbiose mit der architektonischen und innenarchitektonischen Gestaltung des Gebäudes eingehen. Dieser Philosophie folgend ist sie für jeden ihrer Kunden auf der Suche nach dem einen Haus oder Grundstück, das maßgeschneidert ist und perfekt passt.

Im Jahr 2007/2008 machte sich Anja Schnitzler im Auftrag eines Kunden auf die Suche nach einem Areal in exklusiver Umgebung in Düsseldorf. Nach umfangreichen Recherchen und Marktbeobachtungen wurde sie schließlich fündig und entdeckte in Meerbusch-Büderich ein herrliches Grundstück in unmittelbarer Rheinnähe.

Der einzige Haken: Bestehend aus drei Flurstücken mit insgesamt ca. 4300 qm war das Grundstück insgesamt zu groß für eine alleinige Nutzung. Doch die Lösung wurde bald gefunden:

Überzeugt von dem einmaligen Grundstück entwickelte die Architektin eine Konzeption mit zwei exklusiven Villen. Die bauart projektmanagement gmbh, deren Geschäftsführerin Anja Schnitzler ist, sollte das Grundstück erwerben.

Das allerdings gestaltete sich schwieriger als gedacht: Verbunden mit den unterschiedlichsten Verflechtungen des Alteigentümers stellte der Ankauf

die Projektentwickler immer wieder vor neuen Herausforderungen. Einzig die feste Überzeugung, an diesem Ort ein ganz besonders schönes Grundstück als Grundlage für einzigartige Architektur nutzen zu können, sorgte dafür, dass man das Projekt beharrlich verfolgte. Mit Erfolg: Im Dezember 2009 konnte das Grundstück schließlich von der bauart projektmanagement gmbh erworben und mit der Planung begonnen werden.



Idee war es, eine Villenarchitektur für Freigeister, Kunstliebhaber und Individualisten zu entwickeln. Hierzu wurden architektonische Elemente eingesetzt, die besondere Wohnlebnisse sowohl in der Vertikalen als auch in der Horizontalen spüren lassen. Als Beispiel sei die Erschließung der Etagen mittels einer gradläufigen Freitreppe genannt, über der sich ein mehr als sechs Meter hoher Luftraum erstreckt. Während der Luftraum seinen Abschluss in einem transparenten Glasdach findet, führt die Blickachse ins Unendliche. Ein anderes Beispiel ist der imposante, zweiseitige Kamin. Raumprägend im Erdgeschoss, kann er – falls gewünscht – im Master-Bedroom als trennendes Element zwischen Schlafraum und Bad fungieren. Bezug nehmend auf die Architektur herrschaftlicher Villen wird der Eingang durch ein in Naturstein eingefasstes Eingangsportal definiert sein.

Generell orientiert sich die Auswahl der Materialien an den Materialvorgaben des abgerissenen Alt-Gebäudes. So gab zum Beispiel die Travertinfassade des Bestandes das Material des Eingangsportals des neuen Gebäudes vor. Um eine interessante Wechselwirkung zum Travertin zu



schaffen, wurden Teile der Fassade mit strahlend weißem Putz versehen. Fenster, Jalousien und Geländer sind dunkel anthrazit und bilden neben großen Glasflächen einen spannenden Kontrast zur übrigen Fassade. Innenräume und Außenräume sind fließend.

Insgesamt dauerte die Grundstücksentwicklung drei Jahre, die Entwurfsplanung drei Monate.

Nach dem Verkauf beginnt die Realisierung und wird pro Haus ca. zwölf Monate in Anspruch nehmen. Mittlerweile liegt die Baugenehmigung vor und die Vermarktung des Gebäudes hat exklusiv Engel & Völkers übernommen.

[www.bauart1.de](http://www.bauart1.de)

[www.architekturforum-as.de](http://www.architekturforum-as.de)

[www.engelvoelkers.com/duesseldorf](http://www.engelvoelkers.com/duesseldorf)

**Ihre Ansprüche sind  
unser Ansporn,  
Ihre Wunsch-Immobilie  
unser Ziel.**

Düsseldorf-Oberkassel · Dominikanerstr. 6 · 40545 Düsseldorf, Tel. +49-(0)211-557 18 88

Düsseldorf-Karlstadt · Hohe Str. 45 · 40213 Düsseldorf · Tel. +49 (0)211-58 05 40

[www.engelvoelkers.com/duesseldorf.Immobiliemakler](http://www.engelvoelkers.com/duesseldorf.Immobiliemakler)



**ENGEL & VÖLKERS®**