



ERHALTEN UND GESTALTEN

MANGALEM 21

Ein Projekt von OMA



„Eine Palette mit 24 verschiedenen Farben zu finden, die unsere Forderungen an Langlebigkeit und Farbtonstabilität erfüllen, war schon eine Leistung für sich.“

Reinier de Graaf



OMA

Die Rotterdamer Architekten-Gemeinschaft OMA (Office for Metropolitan Architecture) gehört zu den weltweit einflussreichsten Büros für Architektur und Stadtplanung. Projekte werden bei OMA in Kooperation mit AMO entwickelt, dem dazugehörigen und doch eigenständigen Design- und Forschungsstudio. Immer geht es darum, Architektur weiterzudenken, sich von Konventionen zu lösen und neue Perspektiven zu entdecken in einem Prozess ständig wechselnder Bedingungen.

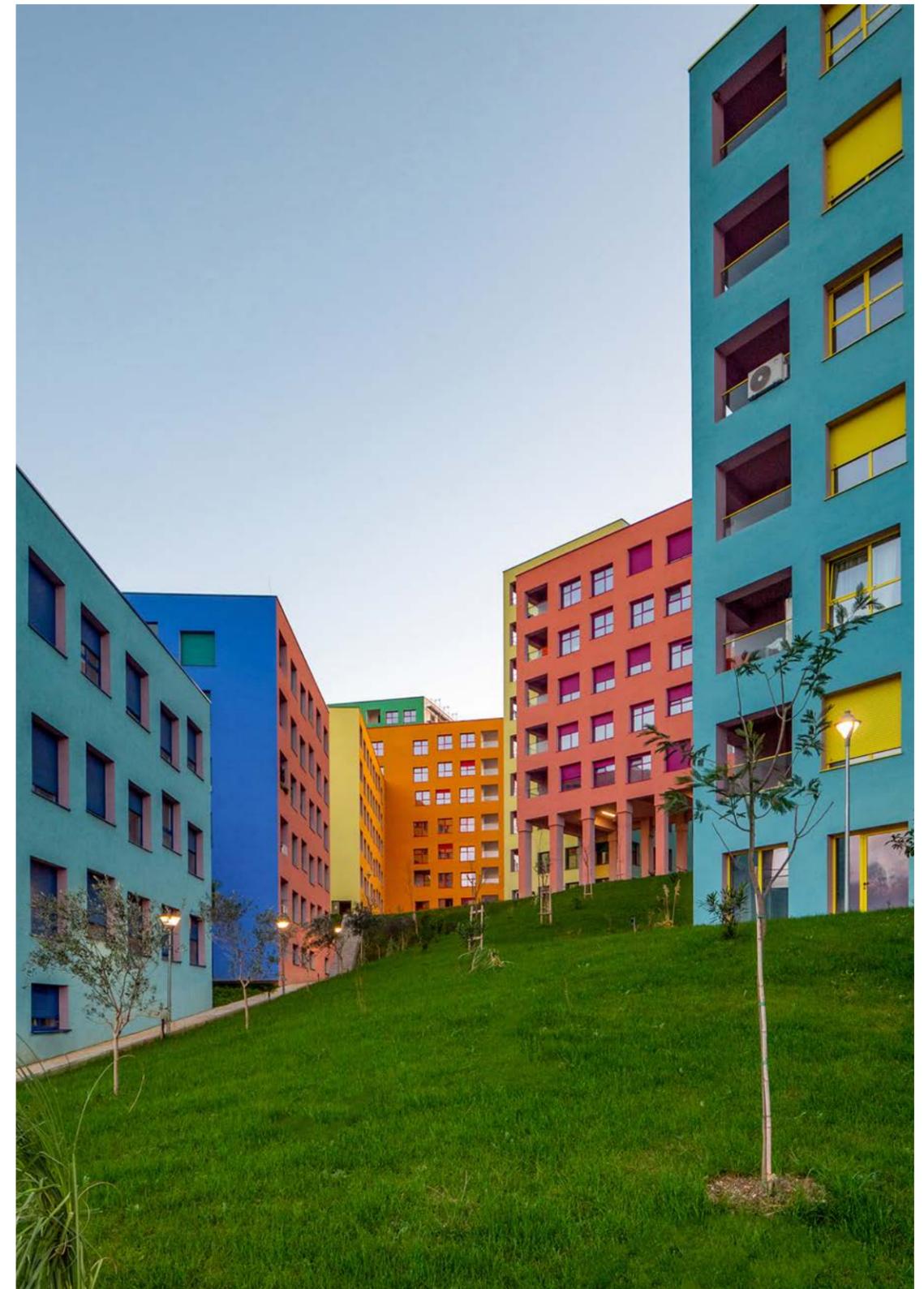
Die (X)XL-Planungen von OMA sind oft für sich genommen kleine Städte. Auch das in dieser Sonderausgabe von „Erhalten und Gestalten“ vorgestellte Mangalem 21 ist so ein Großprojekt. Das ebenso anspruchsvolle wie außergewöhnliche Farbkonzept wurde auf ausdrücklichen Wunsch des Büros mit mineralischen Produkten von KEIM realisiert.

www.oma.com

BUNTE BLÖCKE

MANGALEM 21

Am Stadtrand von Albanien's Hauptstadt
Tirana hat OMA das größte Wohnprojekt
seit dem Ende des Kommunismus errichtet.





Um das Ensemble aus rund 1200 Wohnungen abwechslungsreich zu gliedern, setzten die Architekten auf einen breiten Mix unterschiedlich großer Apartments, auf ein ausgeklügeltes Farbkonzept – und auf die bewährte Leuchtkraft und Farbtstabilität von KEIM.

Wenn das Unternehmen KONTAKT große Wohnprojekte in der albanischen Hauptstadt errichtet, verpflichtet es immer wieder Architekten mit internationalem Renommee. Nachdem Daniel Libeskind für ein Gebiet im Westen Tiranas den Masterplan entwickelt und zwei Schlüsselbauten realisiert hat, ist es nun das Büro OMA, das im Osten der Stadt kürzlich einen Komplex mit 1234 Wohnungen fertigstellen konnte.

Das Grundstück liegt etwa 30 Gehminuten vom Zentrum entfernt, am Übergang zur offenen Landschaft, umgeben von ungeplant gewachsenen Siedlungen aus den 1990er Jahren und Wohnblöcken aus der Zeit des Kommunismus. Lange war es wegen seines steilen Gefälles unbebaut geblieben – denn zwischen dem tiefsten und dem höchsten Punkt liegt ein Höhenunterschied von 27 Metern, also 9 bis 10 Geschossen.

STÄDTEBAU AUF SCHACHBRETTGRUNDRISS

Dort hat das Team von OMA nun Baukörper nach Art eines Schachbretts angeordnet. Wohnkuben stehen dicht an dicht, berühren sich an den Ecken und umschließen insgesamt 24 Innenhöfe. Mit dieser hochkompakten Struktur ließ sich das Grundstück optimal ausnutzen und damit der Preis der Wohnungen im Rahmen halten. Wegen des ansteigenden Geländes kann der Blick aus den oberen Wohnungen stets über die tiefer gelegenen Häuser hinweg in die Ferne schweifen.

Ein System von Treppen und autofreien Wohnwegen durchzieht den Komplex, sodass Kinder gefahrlos im Freien spielen können. PKWs verschwinden in einer Tiefgarage. Statt einer Straße schlängelt sich ein etwas breiterer Hauptweg für Fußgänger und Radfahrer parallel zum Hang durch die Anlage, flankiert von kleineren Geschäften wie einer Apotheke, einem Blumenladen oder einem Lebensmittelmarkt. Mal führt der Weg durch die offenen Höfe, mal wird er Teil der Gebäude und ist als zweigeschossige schattenspendende Kolonnade ausgebildet. Mal öffnet sich die Promenade nach links, mal nach rechts und bietet immer wieder überraschende Durchblicke.

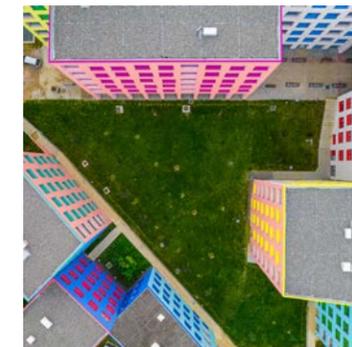
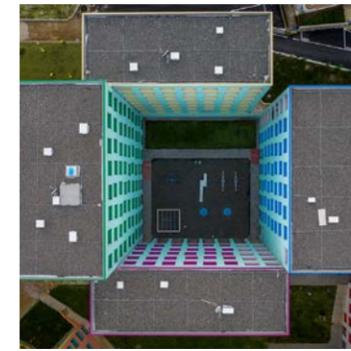


Betrachtet man den Komplex von der Talseite, fällt seine Kompaktheit nicht weiter auf. Vielmehr wirkt er wie eine Ansammlung freistehender kubischer Gebäude, die sich den Hang hinaufstaffeln. Damit erzeugt er ein ähnliches Bild wie die Siedlungen der Nachbarschaft und fügt sich trotz seiner hohen Dichte verträglich in sein Umfeld ein.

EINHEIT UND VIEFALT DER ARCHITEKTUR

Für die Besonderheit des schachbrettartigen Lageplans, dass sich die Häuser an den Ecken berühren, hat das Büro OMA den schönen Namen *Kissing Corners* erfunden. Häufig sind dort die Treppen und Aufzüge platziert, über den Kolonnaden am Hauptweg liegen dort jedoch Wohnungen, deren Räume sich über zwei verschiedene Häuser erstrecken. Dadurch werden in den Hofecken indiskrete Einblicke in die jeweilige Nachbarwohnung verringert – die Fenster in der Ecke gehören ja zum selben Apartment.

Um trotz der Größe des Gesamtprojekts ein möglichst individuelles Wohngefühl zu ermöglichen, hat das Architektenteam bei den Wohnungen für einen beachtlichen Variantenreichtum gesorgt. Von kompakten Mini-Apartments über Zwei- und Drei- bis zu geräumigen Vier-Zimmer-Einheiten reicht das Spektrum. Und auch innerhalb eines Typus', etwa der 2-Zimmer-Einheit, können die Käufer zwischen verschiedenen Optionen von 51 bis 75 m² für verschiedene Geldbeutel wählen. Ebenso vermittelt das Äußere ein differenziertes Bild – mit ganz einfachen Mitteln. Die Fenster haben im Sinne einer rationellen Fertigung zwar alle das gleiche Format, tanzen aber spielerisch über die Fassaden.



Kissing Corners

— Das historische, UNESCO geschützte Viertel *Mangalem* wird *Stadt der 1000 Fenster* genannt.



Auffällig ist der hohe Öffnungsanteil der Außenwände. Als Inspiration diente ein Beispiel aus der albanischen Baugeschichte mit ähnlichen Ausgangsbedingungen: das UNESCO-geschützte Viertel *Mangalem*, das rund 100 km südlich von Tirana in der Touristenhochburg Berat liegt. Dort staffeln sich die Häuser ebenfalls einen steilen Hang hinauf und machen sich die Aussicht mit außergewöhnlich vielen und großen Fenstern zunutze – was zu ihrer Entstehungszeit Mitte des 19. Jahrhunderts in dieser Ballung noch eine Seltenheit war und dem Viertel im Volksmund den Namen *Stadt der 1000 Fenster* einbrachte. Als Hommage trägt die bauliche Neuinterpretation von OMA in Tirana den ambitionierten Titel *Mangalem 21*.



Als Hommage trägt die Neuinterpretation von OMA den ambitionierten Titel *Mangalem 21*.





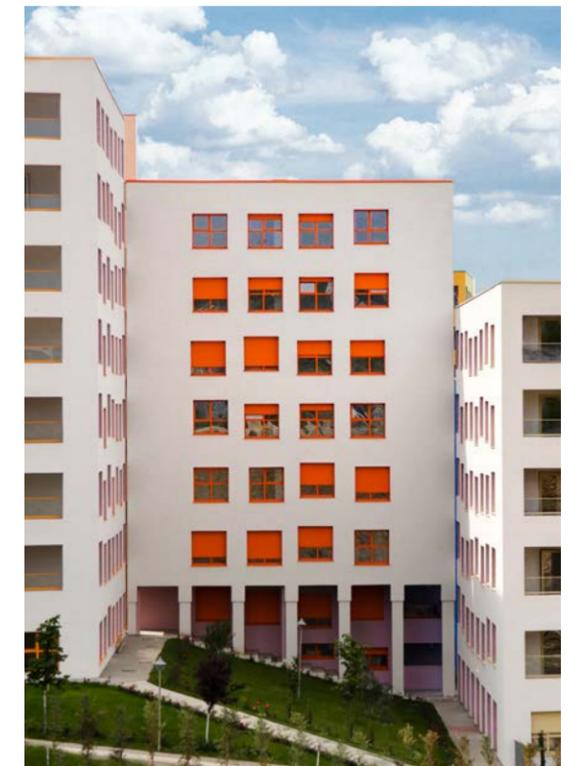
FARBE ALS MITTEL DER INDIVIDUALISIERUNG

Ein weiteres Vorbild für das Wohnprojekt von OMA ist die Umgestaltung Tiranas zu Beginn des 21. Jahrhunderts durch den damaligen Bürgermeister Edi Rama. Der frühere Künstler und heutige Ministerpräsident wollte damals ein Zeichen des Aufbruchs setzen und ließ unter den anarchischen Umständen nach dem Ende des Kommunismus die grauen Wohnblocks in leuchtenden Bunttönen streichen. Er setzte auf die Kraft der Farbe im Stadtraum und nutzte sie als Mittel der Sozialpolitik. Im Vergleich zu anderen Städten ist Tirana daher heute von einem einmaligen, außergewöhnlich starken Kolorit geprägt.

An diesen Genius Loci knüpft OMA mit seinem Konzept für „Mangalem 21“ an. Fassaden in tiefem Blau, leuchtendem Grün oder kräftigem Türkis strahlen um die Wette. Die Architekten verwenden Farbe darüber hinaus aber auch als preiswertes Mittel, um den Wohnkomplex differenziert zu gliedern und seine Größe zu überspielen. Bei jedem Gebäude wechselt der Ton von Fensterrahmen, Rollläden und Attika und unterstreicht somit dezent die Individualität des einzelnen Hauses.

Viel deutlicher springt jedoch ins Auge, dass bei jedem Hof die umlaufende Wandfarbe wechselt. Wer das Gelände durchquert, passiert beispielsweise einen lachs-, einen petrol- oder einen orangefarbenen Hof – jeder dieser Außenräume hat einen anderen Charakter und verleiht den angrenzenden Wohnungen eine starke Identität. 24 verschiedene Bunttöne kamen hier zum Einsatz. Der größte Hof zeigt sich als besonderer Quartierstreiffpunkt von goldfarbenen Fassaden eingefasst, die leicht in der Sonne glitzern.

Gleichzeitig wird das Ensemble gestalterisch zusammengehalten, indem die ganz am Rand gelegenen, halboffenen Höfe einen weißen Anstrich tragen. Und die Laibungen von Türen und Fenstern zeigen sich zusammen mit den Innenseiten der Kolonnaden bei allen Gebäuden einheitlich in Rosé, diese zarte Nuance zieht sich „wie ein rosa Faden“ durch das gesamte Projekt. Auch bei den Farben herrscht somit eine Balance aus Diversität und Uniformität. Zudem stärken sie das städtebauliche Konzept, indem sie den einzelnen Hof stärker betonen als das einzelne Gebäude.



FARBE ALS PROZESS – AUF DER SUCHE NACH DEN RICHTIGEN NUANCEN UND MATERIALITÄTEN

Wegen der teils sehr kräftigen, intensiven Töne war schnell klar, dass die Oberflächen mineralisch gestaltet werden sollten. Während andere Putze und Farben durch das Bindemittel immer eine etwas weißliche Trübung erhalten, was bei Pastelltönen kein Problem ist, lassen sich mit Mineralputzen und -farben auch hochgesättigte Töne verwirklichen. Damit deren Intensität und Leuchtkraft mit den Jahren nicht nachlässt, schlug OMA vor, Produkte von KEIM zu verwenden, die für ihre Langlebigkeit und Farbtonstabilität bekannt sind.

Das Architekturbüro wählte eine Palette von 24 unterschiedlichen Bunttönen aus und übermittelte die gewünschten RAL-Werte an den Hersteller. Zwei der Töne gab es im Sortiment, die anderen mussten individuell angemischt werden. Doch nicht für jede Nuance stehen anorganische Pigmente zur Verfügung, die den hohen Ansprüchen des Produzenten an Farbtonbeständigkeit genügen, wie sie unter der starken Sonneneinstrahlung in Tirana besonders nötig sind. Daher mussten leichte Anpassungen an der Auswahl der Farben vorgenommen werden – Neontöne schieden beispielsweise aus. Der Hersteller fertigte 24 handgestrichene Musterflächen auf Trägerplatten aus Faserzement an und schickte sie ins Architekturbüro.

So entwickelte sich zwischen KEIM und den Architekten ein reger Austausch, der mehrere Monate dauerte, bis das finale Konzept stand. Am Schluss wurden die Muster in dreifacher Ausfertigung fixiert – eine für OMA in Rotterdam, eine für die Baustelle in Tirana und eine für das Archiv von KEIM in Diedorf. Reinier de Graaf, Projektleiter und Partner im Büro OMA, erinnert sich an den Auswahlprozess: „Ziel war es, innerhalb der Farbpalette eine möglichst große Vielfalt zu erreichen und gleichzeitig sicherzustellen, dass die Fassaden so lange wie möglich haltbar bleiben. Die Auswahl der Farben wurde durch Faktoren wie die UV-Beständigkeit begrenzt, die wir durch die Verwendung von Pigmenten auf Mineralbasis verbesserten, oder die Wärmeabsorption, die wir durch den Einsatz hellerer Farben verringerten. Denn auf einem WDVS absorbiert die Putzschicht die gesamte Sonnenwärme, was zu Rissen führen kann. Eine Palette mit 24 verschiedenen Farben zu finden, die all diese Anforderungen erfüllen, war schon eine Leistung für sich.“





Bei den unterschiedlichen zur Verfügung stehenden Farbmaterialien fiel die Wahl auf den Sol-Silikatputz *Stucasol*. Er wurde intensiv durchgefärbt und als 1,5 Millimeter dicker Kratzputz aufgetragen. Sollte es in der alltäglichen Nutzung zu kleineren Beschädigungen an der Oberfläche kommen, fallen sie nicht weiter auf. Weil der Putz als Ready-to-use-Produkt in Eimern angeliefert wird, ist man unabhängig von den Unwägbarkeiten einer händischen Anmischung vor Ort – so war sichergestellt, dass exakt die vorher vereinbarten Farbtöne realisiert würden. Auch für die weißen Fassaden kam *Stucasol* zum Einsatz.

Für den Goldton des zentralen Hofes entschied man sich für eine Kombination aus Putz und anschließender Lasur. Der in einer Ockernuance (9049) durchgefärbte *Brillantputz* wurde zweimal mit der unverdünnten *Designlasur Metallic* im Farbton Gold überstrichen.

„Wir haben die Idee der Farbigkeit bereits in der Vorentwurfsphase im April 2017 mitaufgenommen.“ Reinier de Graaf, Partner im Büro OMA

RESÜMEE UND AUSBLICK

Das Kolorit ist bei diesem Bauensemble kein nachträglich appliziertes Beiwerk, sondern integraler Bestandteil der Architektur. Denn die Farbigkeit kam bereits in einem sehr frühen Planungsstadium ins Spiel: „Wir haben diese Idee in der Vorentwurfsphase mit aufgenommen, ungefähr im April 2017“ berichtet Reinier de Graaf.

Vor allem die kräftigen Töne entfalten eine besondere Strahlkraft. Unter Sonneneinstrahlung reflektieren die Fassaden und tauchen die Außenräume, auch die Loggien der Wohnungen, in farbiges Licht, das sich im Tagesverlauf immer wieder wandelt. Gut ablesen lässt sich dieser Effekt am Hauptweg, an dem sich die unterschiedlich eingefärbten Höfe wie an einer Perlenkette aufreihen.

Er wird künftig noch an Bedeutung gewinnen. Denn seitlich von Mangalem 21 ist eine neue große Verkehrsachse geplant. Wenn sie fertiggestellt ist, wird der Weg eine bequeme, angenehm ruhige Verbindung von der stark frequentierten Straße durch die Siedlung hindurch an den Geschäften vorbei in die Landschaft ermöglichen.

DER BAUHERR IM GESPRÄCH



ARDIT BEKTASHI

Mitinhhaber des Bauträgers *Kontakt* in Tirana.

Herr Bektashi, warum hat Ihr Unternehmen für dieses Projekt das Architekturbüro OMA ausgewählt?

Das Büro gehört zu den Top Ten in der Welt. Für eine Bebauung von 120.000 m² kam für uns kein anderes in Frage. Das Team von OMA hat Erfahrung, ist professionell, detailverliebt und liebt Albanien. Es wollte ein Statement in der albanischen Architektur setzen und das hat uns begeistert.

„KEIM ist ein sehr gutes Produkt. Es gibt dem Projekt Mangalem 21 Vielfalt und Leben.“

Ardit Bektashi

In welchem Preissegment bewegen sich die Wohnungen von Mangalem 21?

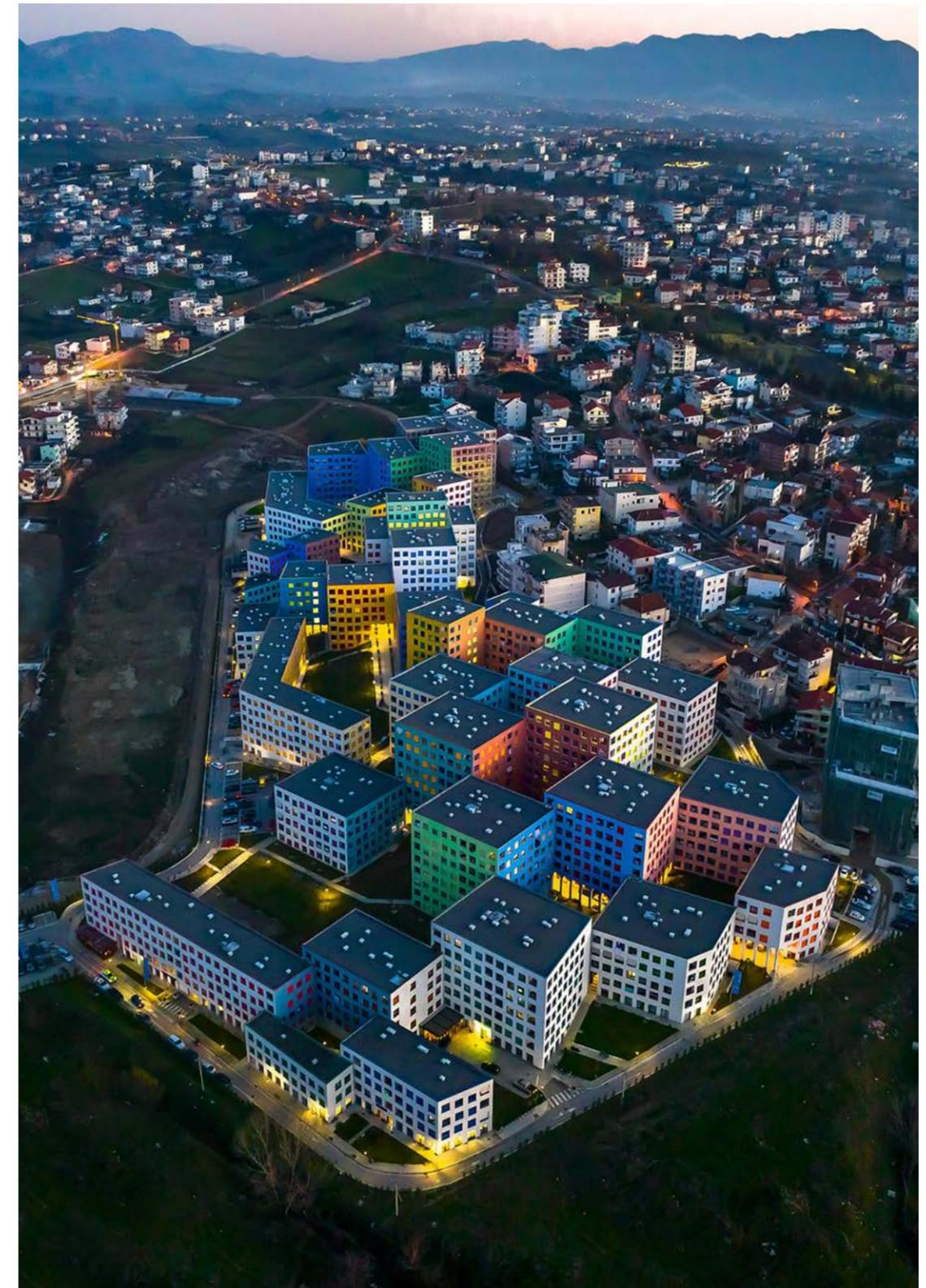
Sie haben durchschnittliche Preise, jedoch werden hochwertige Produkte verwendet. Das Wärmedämmverbundsystem, Innen- und Außentüren, Fliesen, Parkett und Abdichtungsmaterial kaufen wir in Deutschland und Italien ein. Wir können nicht günstiger bauen, egal an welchem Standort unsere Projekte entstehen.

Hat OMA die Farbtöne für die Fassaden allein ausgesucht? Oder haben Sie als Bauherr auch Wünsche geäußert?

Unser einziger Wunsch war es, natürliche und erdne Farben zu haben und dass sie mineralisch sein sollten.

Wie kamen Sie darauf, Farben von KEIM zu verwenden?

Wir hatten mit den Produkten dieses Herstellers noch keine Erfahrung. Das Architekturbüro OMA hat sie uns empfohlen, weil sie so langlebig sind. Wir brauchten bei dem sonnigen Klima in Tirana eine hohe Resistenz der Farbmaterialien gegen UV-Strahlung. Für uns stand die etwas höhere Investition, die damit einhergeht, nicht in Frage, denn KEIM ist ein sehr gutes Produkt. Es gibt dem Projekt Mangalem 21 Vielfalt und Leben.



MANGALEM 21 TIRANA, ALBANIEN

Bauträger	Kontakt Shpk www.mangalem21.kontakt.al
Architektur	OMA. Office for Metropolitan Architecture www.oma.com
Fassadenfläche	75.000 m ² insgesamt 55.000 m ² bunt 20.000 m ² weiß
KEIM Produkte	KEIM <i>Stucasol</i> Kratzputz 1,5 mm, eingefärbt in 24 verschiedenen Tönen + Naturweiß KEIM <i>Brillantputz</i> 2 mm, eingefärbt in Ton 9049 KEIM <i>Design-Lasur</i> in Gold

IMPRESSUM

Herausgeber: **KEIMFARBEN GMBH**
www.keim.com

Texte: Christian Schönwetter
www.schoenwetterjournalismus.de

Grafik: Susanne Mandl
www.sumadesign.de

Bildnachweise:
S. 8 +14: © OMA
S. 3: Daniel Agudelo edit unsplash
Alle anderen Fotos: © Kontakt Shpk

Herzlichen Dank an OMA und Kontakt Shpk für die großzügige Unterstützung!



KEIM. FARBEN FÜR IMMER.

