

PASAM Residential Building Maik Novotny

A Precise Fit and Balanced

When visiting Luxembourg, the first impression is that this city, with its gorges and bridges, its quarry edges and fortress walls, is topographically highly dramatic, but the architecture verges on fascinating mediocrity. The historic centre and the suburbs look like an amalgam of France, Belgium, Germany, and the Netherlands in equal parts. Although the buildings on the Kirchberg Plateau are a collection of outstanding individual buildings, you can sense how they are trying to be representative but not monumental. After all, that could come across as authoritarian and would not be appropriate for a democratic union of states. Their architecture is solid and meticulous, but there is nothing opulent or flamboyant about it – as that would appear wasteful to the public and it would be an inappropriate backdrop for EU budget debates.

The euphoric, proud gestures of the French *grands projets*, the surrealism of Flemish architecture with its juxtaposition of the incongruous, the cheerfully colourful sense of community in the Netherlands, and German over-engineering are all on show here, but in a subdued, average, and undramatic manner. However, as you soon realise, you can find these qualities in this balanced standard.

We can see what this measured balance can look like when it is implemented with sensitive determination along Avenue Pasteur in the Limpertsberg district, immediately north of Luxembourg's city centre, beyond the open space of the Glacis. That is to say, you can see it if you look closely, because the residential building was placed so precisely in a narrow gap between existing buildings and integrated with its nineteenth century neighbours that it has already become part of the fabric of the neighbourhood. It has a brickwork façade and high framed windows.

Just around the corner there is a façade with equally meticulous craftsmanship on a 100-year-old residential building on Rue Alfred de Musset: sandstone, polished, small defects lovingly repaired, the patina of 100 years left in slight traces. Most passers-by are unlikely to realise that both buildings are part of the same project – a Janus-faced unit consisting of an old building and a new one, nested together at the back, with a shared entrance. The project was realised by Moreno Architecture et Associés and investor PASAM SCI. Both are

Précision et équilibre

La première impression en visitant Luxembourg : cette ville avec ses gorges et ses ponts, ses falaises et ses fortifications, si spectaculaire sur le plan topographique, est d'un caractère si moyen au niveau architectural qu'il en devient à son tour un objet de fascination. La vieille ville et les banlieues ont l'air d'amalgamer à parts égales la France, la Belgique, l'Allemagne et les Pays-Bas. Les édifices sur le plateau du Kirchberg constituent certes un ensemble remarquable de bâtiments solitaires, mais on sent qu'ils s'efforcent d'être représentatifs sans être monumentaux, de crainte sans doute de paraître autoritaires, ce qui serait indigne d'une fédération d'États démocratiques. Leur architecture est solide et soignée, mais sans rien d'opulent ou de clinquant – car cela semblerait dépensier aux yeux du grand public et mal venu en toile de fond des débats sur les budgets de l'UE.

Les gestes fiers et même euphoriques des *grands projets* français, le surréalisme de l'architecture flamande qui aime à juxtaposer ce qui se marie mal, l'esprit communautaire joyeux et bariolé des Néerlandais, la propension des Allemands à la sur-ingénierie : tout cela est présent ici, mais de manière feutrée, recalibrée, dédramatisée. Comme on ne tardera pas à le constater, cette moyenne rééquilibrée n'est cependant guère dépourvue de qualités.

On peut voir à quoi ressemble ce rééquilibrage mesuré, quand il est réalisé avec délicatesse et détermination, en se rendant dans l'avenue Pasteur dans le quartier du Limpertsberg, situé juste au nord du centre-ville de Luxembourg, au-delà de l'étendue vide du Glacis. Ou plutôt, on peut le voir quand on y regarde de plus près, parce que la maison a été intégrée dans une étroite dent creuse et imbriquée dans ses voisins du XIX^e siècle avec une telle précision qu'elle appartient déjà à la substance du quartier. Une façade en briques clinker enduites, de hautes fenêtres enchâssées dans des cadres.

Le même soin apporté à la finition se retrouve juste au coin de la rue, sur la façade d'une maison à peu près centenaire dans la rue Alfred de Musset : du grès poli, de petites lacunes comblées avec méticulosité, des traces préservées de patine ancienne. La plupart des passants qui se pressent le long des trottoirs ne remarquent sans doute pas que ces deux maisons font partie du même projet, qu'elles forment, telles deux faces d'un Janus

Passgenau und austariert

Der erste Eindruck beim Besuch in Luxemburg: Diese Stadt, mit ihren Schluchten und Brücken, ihren Bruchkanten und Festungsmauern topografisch von solch herausragender Dramaturgie, ist architektonisch von faszinierender Durchschnittlichkeit. Die Altstadt und die Vororte wirken wie ein Amalgam aus Frankreich, Belgien, Deutschland und den Niederlanden, zu gleichen Anteilen. Die Bauten auf dem Kirchberg-Plateau sind zwar eine Sammlung herausragender Solitäre, doch man spürt, wie sie versuchen, repräsentativ, doch nicht monumental zu sein. Das könnte schließlich autoritär wirken und wäre einem demokratischen Staatenbund nicht angemessen. Ihre Architektur ist solide und sorgfältig, doch nichts daran ist opulent oder flamboyant – denn das wiederum würde für die Öffentlichkeit verschwenderisch wirken und wäre ein unpassender Hintergrund für Debatten über EU-Budgets.

Die euphorisch-stolzen Gesten der französischen *grands projets*, der Surrealismus der flämischen Architektur mit ihrem Nebeneinander des Nicht-Zusammenpassenden, der fröhlich bunte Gemeinschaftssinn der Niederlande, das deutsche Overengineering: All das ist hier präsent, aber gedämpft, ausgemittelt, undramatisch. Doch in diesem ausbalancierten Durchschnitt liegen, wie man bald feststellt, durchaus Qualitäten.

Wie dieses maßvolle Austarieren aussehen kann, wenn es mit sensibler Entschlossenheit umgesetzt wird, sieht man in der Avenue Pasteur im Stadtteil Limpertsberg, unmittelbar nördlich der Luxemburger Innenstadt, jenseits der Freifläche des Glacis. Das heißt, man sieht es, wenn man genau hinschaut, denn das Wohnhaus wurde so passgenau in eine schmale Baulücke gesetzt und mit den Nachbarn aus dem 19. Jahrhundert verzahnt, dass es schon Teil der Quartierssubstanz geworden ist. Geschlammte Klinkerfassade, die hohen Fenster mit Rahmen eingefasst.

Eine handwerklich ebenso sorgfältige Fassade findet man gleich ums Eck bei einem etwa 100 Jahre alten Wohnhaus in der Rue Alfred de Musset: Sandstein, poliert, kleine Fehlstellen liebevoll ausgebessert, die Patina eines Jahrhunderts in leichten Spuren belassen. Die meisten vorbeieilenden Passanten dürften nicht bemerken, dass beide Häuser Teil desselben Projekts sind, eine janusköpfige

An inconspicuous yet complex residential duo of old and new buildings tells us a lot about Luxembourg and its special relationship with the ordinary.

Un immeuble résidentiel aussi discret que complexe, formé par la jonction d'une maison ancienne et d'une maison neuve, en dit beaucoup sur le Luxembourg et sa relation particulière à tout ce qui est « dans la moyenne ».

Ein so unauffälliges wie komplexes Wohnbau-Duo aus Altbau und Neubau erzählt vieles über Luxemburg und sein besonderes Verhältnis zum Durchschnittlichen.

Thoughtful in every detail: The new and existing buildings combine to create a lasting and high-quality whole.

Pensé jusque dans les moindres détails : Le nouveau bâtiment et le bâtiment existant ont été reliés pour former un ensemble durable et de grande valeur.

Bis ins Detail durchdacht: Neubau und Bestandsgebäude sind zu einem dauerhaft wertigen Ganzen verbunden worden.



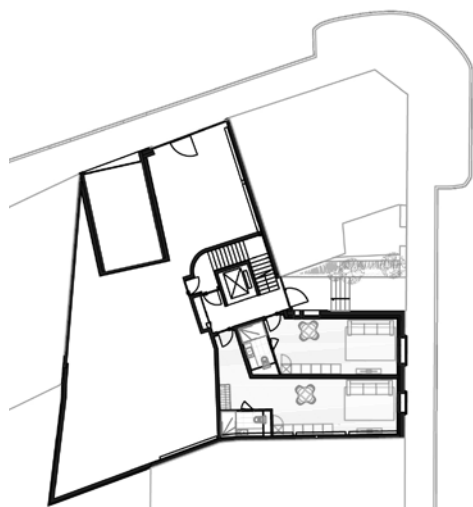




Upper floor plan.

Plan du premier étage.

Grundriss Obergeschoss.



Ground floor plan.

Plan du rez-de-chaussée.

Grundriss Erdgeschoss.

rooted in the city and know the neighbourhoods, advantageous locations, and architectural details. Both have also already worked together on previous projects to develop customised solutions.

When viewed from the street, the pair of houses with the two faces appear inconspicuous and unobtrusive, blending in with the urban fabric. However, behind the façades lies a high degree of complexity and an above-average level of planning, as architect Serge Grivet from Moreno Architecture explains. Here we have two irregularly shaped plots around a corner and one authority for the protection of historic buildings with high standards and requirements down to the smallest detail, which initially also demanded the preservation of the rather desolate old building on Rue Pasteur. There were many negotiations and many compromises, but the economic pressure to realise the project was constant. There was a long wait for planning permission to be granted. Two underground floors that had to be excavated in the narrow gap between two existing buildings were expensively secured. In another blow, construction was halted during the Covid-19 pandemic. Both sides recall how compromises had to be found within the established team of architects and client. The architects had planned to add a residential storey to the existing building as a light and delicate addition, while the client ultimately prevailed with a façade appearance that continued the existing building in terms of materiality and structure without any breaks or joints, right down to the eaves profile that was created as a direct 1:1 copy. There were good reasons for both options, possibly also that from the investor's point of view, a well-made ordinary represents a safe investment in the long term, and an architectural risk is also always a financial risk.

The 13 apartments, ranging in size from 30 to 160 square metres, were inserted into the irregularly shaped double cubic volume like in a complex jigsaw puzzle. Connecting the two different floor levels in a single staircase was 'a great feat of gymnastics', as Serge Grivet puts it. The balancing act was successful, and the result does not show the effort. With the generous glazing facing the street, the stairwell appears bright and elegant. The interiors of the apartments, which are fully furnished by the investor, are nothing like the standard AirBnB or IKEA style. Instead, they boast floor-to-ceiling windows and doors, flush skirting boards, Corian kitchen worktops, and high-quality tiling in the bathrooms. The almost stately room height of 2.9 metres in the old building makes the rooms appear bright even in typical Luxembourg weather.

bifrons, une unité à deux visages composée d'un bâtiment ancien et d'un bâtiment nouveau raccordés obliquement par l'arrière et avec une entrée commune. Cette construction est due au cabinet Moreno Architecture et Associés et au promoteur SCI PASAM. Les deux sont bien implantés dans la ville et connaissent ses quartiers, les avantages de ses sites, ses nuances architecturales. Les deux avaient déjà élaboré ensemble des solutions taillées sur mesure au cours de projets antérieurs.

Contemplé depuis la rue, le couple de maisons aux deux visages paraît discret, placide, s'intégrant parfaitement à la substance de la ville. Mais ses façades dissimulent une complexité élevée et un travail de planification plus considérable que la moyenne, comme nous l'explique l'architecte Serge Grivet de Moreno Architecture. Deux terrains découpés de manière irrégulière et reliés obliquement. Une commission des monuments nationaux très regardante qui est intervenue sur les détails les plus infimes et qui a même exigé, au début, la conservation de la maison ancienne, pourtant assez délabrée, sur la avenue Pasteur. Beaucoup de négociations, beaucoup de compromis, et toujours la pression de la rentabilité. Une longue attente pour obtenir le permis de construire. Deux niveaux de sous-sol à excaver avec énormément de précautions dans l'étroite dent creuse entre deux bâtiments existants. À cela s'ajoute une interruption du chantier pendant la pandémie de Covid-19. Il fallait en outre parvenir à des compromis au sein même de l'équipe bien rodée formée par les architectes et le maître d'ouvrage, ce dont ils témoignent l'un et l'autre : les architectes avaient souhaité surélever la construction existante par l'ajout d'un étage résidentiel sous la forme d'une addition légère et transparente, le maître d'ouvrage a finalement imposé une intervention matérielle et structurelle qui prolonge visuellement la façade sans rupture ni heurts, y compris les chéneaux doublés au profil copié à l'échelle 1:1. On peut trouver de bonnes raisons pour défendre chacune des deux approches. Dont peut-être la suivante : du point de vue du promoteur, un produit moyen mais bien fait représente à long terme un investissement sûr, tandis qu'une gageure architecturale constitue aussi toujours un risque financier.

Les 13 appartements d'une superficie de 30 à 160 mètres carrés ont été insérés dans le double volume à la découpe irrégulière grâce à un travail compliqué façon puzzle. Relier les deux niveaux d'étages différents à l'intérieur d'une seule cage d'escalier, c'était, selon Serge Grivet « de la gymnastique de haut vol ». Le grand écart a réussi, le résultat ne dévoile rien des efforts qu'il a fallu

Einheit aus Altbau und Neubau, rückseitig übereck miteinander verschachtelt, mit gemeinsamem Eingang. Realisiert wurde das Projekt von Moreno Architecture et Associés und dem Investor PASAM SCI. Beide sind in der Stadt verwurzelt und kennen ihre Quartiere, ihre Lagegunsten, ihre baulichen Feinheiten. Beide haben bereits in früheren Projekten gemeinsam maßgeschneiderte Lösungen erarbeitet.

Unauffällig und unaufgeregt wirkt das Haus-Paar mit den zwei Gesichtern von der Straße besehen, verwachsen mit der Stadtsubstanz. Doch hinter den Fassaden verbergen sich eine hohe Komplexität und überdurchschnittlich viel planerischer Aufwand, wie Architekt Serge Grivet von Moreno Architecture erklärt. Zwei irregulär zugeschnittene Grundstücke über Eck. Eine Denkmalschutzbehörde mit hohen Ansprüchen und Forderungen bis ins kleinste Detail, die anfangs auch den Erhalt des recht desolaten Altbaus an der Avenue Pasteur forderte. Viele Verhandlungen, viele Kompromisse, dabei immer der wirtschaftliche Verwertungsdruck im Nacken. Ein langes Warten auf die Baugenehmigung. Zwei Tiefgeschosse, die in der schmalen Lücke zwischen zwei Bestandsbauten ausgehoben werden mussten, aufwändig abgesichert. Ein Baustellenstopp während der Corona-Pandemie kam noch dazu. Kompromisse mussten auch innerhalb des bewährten Teams aus Architekten und Bauherr gefunden werden, wie sich beide erinnern: Die Architekten hätten die Aufstockung des Bestandsbaus um ein Wohngeschoss als leichtes und filigranes Additiv geplant, der Bauherr setzte sich schließlich durch mit einer Fassadenoptik, die in Materialität und Gliederung den Bestand bruch- und fugenlos fortsetzt, bis zum als 1:1-Kopie aufgedoppelten Traufprofil. Für beide Varianten lassen sich gute Gründe anführen. Möglicherweise auch jener, dass aus Sicht des Bauherrn ein gut gemachter Durchschnitt langfristig ein sicheres Investment bedeutet und ein architektonisches Risiko immer auch ein finanzielles Risiko.

Die 13 Wohnungen mit Größen von 30 bis 160 Quadratmetern wurden in aufwändiger Puzzle-Arbeit in die irregulär zugeschnittene Doppel-Kubatur eingefügt. Die zwei unterschiedlichen Geschossniveaus in einem einzelnen Treppenhaus zu verbinden, war, wie Serge Grivet sagt, »große Gymnastik«. Der Spagat ist gelungen, dem Ergebnis merkt man die Mühen nicht an, mit der großzügigen Verglasung zur Straße hin wirkt das Treppenhaus hell und elegant. Die Interieurs der vom Investor komplett möbliert ausgestatteten Wohnungen haben nichts von AirBnB-Ikea-Standards. Stattdessen

The solid quality of the furniture and white kitchens are optimised for a rental period of one to two years. Anything too trendy would wear out just as quickly as anything too cheap. Instead, here we have the high-quality average of internationally recognised good taste.

The apartments were already rented out before completion, and the hefty rent of 40 euros per square metre and the fact that all the apartments are rented furnished says a lot about Luxembourg in general and the Limpertsberg district in particular. The demand for housing in the rapidly growing city clearly exceeds supply, and the neighbourhood's central location makes it an ideal place to live for employees of the international institutions and law firms in Kirchberg, just a few tram stops away. These highly qualified EU nomads can afford the high rents and often only stay in the area



From the back: The new building is barely visible on Rue Alfred de Musset.

Rue Alfred de Musset, le nouveau bâtiment est difficilement visible depuis l'arrière.

Rückseitig, an der Rue Alfred de Musset, ist der Neubau kaum sichtbar.



View of Avenue Pasteur, before the construction work.

Façade de l'avenue Pasteur, avant les travaux.

Ansicht Avenue Pasteur, vor den Bauarbeiten.



View of Avenue Pasteur with new building.

Façade de l'avenue Pasteur avec le nouveau bâtiment.

Ansicht Avenue Pasteur mit Neubau.

pour y parvenir, la cage d'escalier avec son vitrage généreux côté rue s'avère lumineuse et élégante. Les intérieurs des logements entièrement meublés par le promoteur n'ont rien du type Ikea des AirBnB. Au lieu de cela, des fenêtres et des portes hautes jusqu'au plafond, des plinthes affleurantes, des surfaces de travail en Corian dans les cuisines, un carrelage aux normes artisanales supérieures dans les salles de bain. La hauteur sous plafond presque palatiale de 2,90 mètres dans le bâtiment ancien donne de la clarté aux chambres, même par un temps typiquement luxembourgeois. La qualité solide des meubles et les cuisines blanches sont optimisées pour une durée de location de un à deux ans. Ici, des éléments trop à la mode s'useraient aussi vite que des éléments trop bon marché. Au lieu de cela : la moyenne haut de gamme du bon goût reconnu internationalement.

Les appartements étaient déjà loués avant même d'être terminés et leur loyer conséquent de 40 euros le mètre carré ainsi que le fait que tous les logements soient meublés en dit long sur le Luxembourg en général et le quartier du Limpertsberg en particulier. La demande de logement excède de loin l'offre dans cette ville dont la population s'accroît rapidement, et la situation centrale du quartier en fait un lieu de résidence idéal pour les employés des institutions internationales et des cabinets d'avocats sur le Kirchberg,

raumhohe Fenster und Türen, bündige Sockelleisten, Küchenarbeitsplatten aus Corian, handwerklich hoher Verfließungsstandard in den Badezimmern. Die fast herrschaftlich wirkende Raumhöhe von 2,90 Metern im Altbau lässt die Zimmer auch bei typisch luxemburgischem Wetter hell wirken. Die solide Qualität der Möbel und weiße Küchen sind auf eine Mietdauer von ein bis zwei Jahren optimiert. Allzu Modisches würde sich hier ebenso schnell abnutzen wie allzu Billiges. Stattdessen: der hochwertige Durchschnitt des international anerkannten guten Geschmacks.

Die Wohnungen waren bereits vor der Fertigstellung vermietet, und die stolze Miete von 40 Euro pro Quadratmeter sowie die Tatsache, dass alle Wohnungen möbliert vermietet werden, erzählen einiges über Luxemburg im Allgemeinen und das Stadtviertel Limpertsberg im Speziellen. Die Wohnungsnachfrage in der rapide wachsenden Stadt übersteigt das Angebot deutlich, und die zentrale Lage des Quartiers macht es zu einem idealen Wohnort für die Beschäftigten der internationalen Institutionen und Anwaltskanzleien auf dem Kirchberg, nur wenige Tramhaltestellen entfernt. Diese hochqualifizierten EU-Nomaden können sich die hohen Mieten leisten und bleiben oft nur wenige Jahre vor Ort. Ein gut ausgestattetes Appartement mit Supermarkt und Restaurants direkt ums Eck ist für ihre Bedürfnisse perfekt.

for a few years. A well-equipped apartment with a supermarket and restaurants just round the corner is perfect for their needs.

‘Limpertsberg has changed a lot since I was a child,’ says Serge Grivet, who grew up here himself. ‘It’s much more dynamic, much more expensive, and there’s much more densification and higher buildings.’ Although the division between the affluent ‘upper’ Limpertsberg with its gardens and villas and the petit bourgeois ‘lower’ Limpertsberg, such as here on Rue Pasteur, is still noticeable, gentrification is causing movement behind the brick façades. On this Tuesday morning, we can also feel this dynamic of change in the traffic, which snakes past the building in a slow-moving column towards the city centre. First-time visitors immediately realise that Luxembourg is a car country where the post-fossil age has not yet dawned. Traffic jams are the norm, even in the city centre. It is therefore not surprising that PASAM SCI – despite an exemption from the authority for the protection of historic buildings – have equipped the new building on Rue Pasteur with eight parking spaces on two underground levels, accessed by an expensive car lift that occasionally gets stuck.

Just two small plots and 13 apartments, and yet you can learn a lot about Luxembourg and its art of high-quality balancing. The rent level corresponds to the current average but is far above the average that characterised the neighbourhood just a few years ago. This dual urban building block, architecturally well thought out down to the last detail, combines new construction and the preservation of the existing building to create a lasting, high-quality whole. It is a residential building for temporary living, with a typical local exterior and an international interior. It is a balanced normality of urban life that is preserved as a façade, but behind it you can sense the steep curve of the housing crisis and profits.

Originally written in German.

à quelques arrêts de tramway de là. Ces nomades hautement qualifiés de l'UE ont les moyens de s'offrir ces loyers élevés et ne restent souvent sur place que pendant quelques années. Un appartement bien équipé, avec un supermarché et des restaurants directement au coin de la rue, cela correspond parfaitement à leur besoin.

« Le Limpertsberg a énormément changé depuis mon enfance », dit Serge Grivet, qui a lui-même grandi ici. « Il est beaucoup plus dynamique, beaucoup plus cher, et on le densifie et on y rehausse des immeubles. » On se rend certes toujours compte de la séparation entre l'opulent Limpertsberg « supérieur » avec ses jardins et ses villas, et le Limpertsberg « inférieur » au cachet petit-bourgeois comme ici dans l'avenue Pasteur, mais la gentrification est source de mouvement derrière les façades en briques clinker. La dynamique de ce changement est également sensible ce mardi matin-là au niveau du trafic qui avance en accordéon devant la maison et forme une longue colonne qui serpente en direction du centre. Le Luxembourg, voilà un autre fait que l'on comprend dès la première visite, est un pays de voitures qui n'est pas encore entré dans l'ère du post-fossile. Les embouteillages sont une situation normale, même au centre-ville. Rien d'étonnant dans ces conditions à ce que la SCI PASAM, en dépit d'une dérogation accordée par la commission des monuments nationaux, ait équipé par calcul mercantile la nouvelle construction sur l'avenue Pasteur de huit places de parking souterraines réparties sur deux sous-sols, accessibles par un dispendieux ascenseur à voitures qui se bloque de temps à autre.

Deux petits terrains, 13 logements, et pourtant ils peuvent nous en apprendre beaucoup sur le Luxembourg et son art de l'équilibre de qualité supérieure. Un loyer à un niveau qui correspond à la moyenne d'aujourd'hui tout en excédant de loin la moyenne qui était celle du quartier à peine quelques années plus tôt. Un double élément de la construction de la ville qui est conçu dans les moindres détails et marie l'ancien et le nouveau en un ensemble de valeur durable. Un immeuble d'habitation pour des habitants temporaires. Un extérieur typique du lieu avec un intérieur de style international. Une normalité balancée de la vie urbaine, conservée sous forme de façade, derrière laquelle on détecte toutefois la topographie abrupte des courbes de la crise du logement et des rendements.

Rédigé à l'origine en allemand.

»Der Limpertsberg hat sich sehr stark verändert seit meiner Kindheit«, sagt Serge Grivet, der selbst hier aufgewachsen ist. »Es ist viel dynamischer, viel teurer, und es wird nachverdichtet und aufgestockt.« Zwar ist die Trennung zwischen dem wohlhabenden »oberen« Limpertsberg mit seinen Gärten und Villen und dem kleinbürgerlich geprägten »unteren« wie hier in der Avenue Pasteur immer noch spürbar, doch die Gentrifizierung sorgt für Bewegung hinter den Klinkerfassaden. Man spürt diese Veränderungsdynamik an diesem Dienstagmorgen auch am Verkehr, der sich in stockender Kolonne am Haus vorbei in Richtung Zentrum schlängelt. Luxemburg, auch das wird dem erstmaligen Besucher sofort klar, ist ein Autoland, in dem das post-fossile Zeitalter noch nicht angebrochen ist. Der Stau ist Normalzustand, selbst im Stadtzentrum. Da verwundert es nicht, dass PASAM SCI den Neubau an der Avenue Pasteur trotz einer Ausnahmeregelung der Denkmalschutzbehörde aus Marktkalkül mit acht Stellplätzen in zwei Tiefgeschossen ausgestattet hat, erschlossen mit einem teuren Autolift, der ab und zu steckenbleibt.

Zwei kleine Grundstücke, 13 Wohnungen – und doch kann man daraus viel über Luxemburg und seine Kunst des hochwertigen Austarierens lernen. Ein Mietniveau, das dem heutigen Durchschnitt entspricht, aber weit über dem Durchschnitt liegt, der das Quartier noch vor wenigen Jahren prägte. Ein architektonisch bis ins Detail durchdachter doppelter Stadtbaustein, der Neubau und Bestandserhalt zu einem dauerhaft wertigen Ganzen verbindet. Ein Wohnhaus für das Wohnen auf Zeit. Ein ortstypisches Äußeres mit internationalem Inneren. Eine balancierte Normalität des städtischen Lebens, die als Fassade erhalten wird, doch dahinter spürt man die steilen Kurventopografien von Wohnungskrise und Rendite.

Originalsprache Deutsch.