

Mallorca Magazin: Warum haben Sie sich eine Immobilie in El Terreno ausgesucht?

Lothar Hartwich: Mit meinem Kunden kam das Gespräch darauf, in Auslandsimmobilien zu investieren. Wir haben ziemlich schnell an Mallorca gedacht, erst an eine Finca, dann an eine Immobilie in Andratx. Ich habe mir dann Palma angesehen und fand die Stadt toll. Von der Innenstadt habe ich meinem Kunden abgeraten, sie ist zu dunkel, und Santa Catalina war investitionsmäßig schon durch und zu laut. Als ich El Terreno entdeckt habe, war ich vom Charme des Viertels begeistert.

MM: Die Villa Antonia ist riesig und war in keinem guten Zustand. Warum haben Sie sich trotzdem dafür entschieden?

Hartwich: Ich habe vorher ein Haus im Carrer Dos de Maig 15 saniert und an Schweden verkauft. Die Villa Antonia liegt in unmittelbarer Nähe. Ich hatte sie schon länger ins Auge gefasst. Vor etwa drei Jahren starb die Bewohnerin, damals befand sich das Gebäude in einem chaotischen Zustand. Die Maklerin Katja Schrapel informierte mich über den Leerstand und wir wurden uns mit den drei Brüdern, denen die Villa gehörte, schnell einig.

MM: Immobilienpreise in El Terreno überschreiten schnell die Millionen-Schwelle. Wie viel mussten Sie für die Villa Antonia hinblättern?

Hartwich: Dazu möchte ich keine Angaben machen. Nur so viel: Die Sanierungskosten sind außergewöhnlich hoch. Im Verhältnis zum Kaufpreis liegen sie bei 1,25:1. Normalerweise liegt dieses Verhältnis bei 1:1.

MM: Welche Auflagen gibt es vom Denkmalschutz für die Sanierung?

Hartwich: Da lagen unsere Vorstellungen eng beieinander. Die Vorschriften sehen vor, dass wir außen nichts verändern dürfen, die klassische Fassade muss erhalten bleiben. Auch die Farben sind reglementiert, fünf oder sechs stehen zur Auswahl. Außerdem müssen wir Holzfenster einbauen. Aufstockungen oder Anbauten an die Villa sind nicht erlaubt. Innen und auf dem Grundstück haben wir dagegen weitestgehend freie Hand.

Wie ein Deutscher eine Millionen-Villa saniert

Mit ihrem hohen Aussichtsturm, der den Blick auf die Bucht von Palma freigibt, ist die **Villa Antonia** eines der herrschaftlichsten Gebäude in El Terreno. Der Berliner Vermögensverwalter Lothar Hartwich kaufte die Immobilie aus dem 19. Jahrhundert und renoviert sie im Auftrag eines **Unternehmers aus Worms**. Ein Baustellengespräch



Seit Juni läuft die Sanierung der Prachtvilla. In anderthalb bis zwei Jahren soll das Herrenhaus in neuem Glanz erstrahlen. Fotos: M. Schulte

Bei der Sanierung haben wir alte Bodenfliesen entdeckt, sie müssen erhalten bleiben, aber wo wir sie anbringen, ist uns überlassen. Das gilt auch für alte Steinwaschbecken, vielleicht verwenden wir sie als Deko im Garten.

MM: Das Grundstück war bis zum Beginn der Bauarbeiten vollkommen zugewuchert. Wie gestalten Sie die Fläche?

Hartwich: Neben die Villa bauen wir unterirdische Lagerräume und Parkplätze. Dafür sind wir drei Meter in die Tiefe gegangen. Außerdem sind ein Pool sowie eine Wellness-Oase mit Sauna und Fitness-Studio ge-

plant. In den Garten setzen wir ein Gäste-Apartment. Den alten Baumbestand haben wir weitgehend erhalten und lediglich umgepflanzt oder heruntergeschnitten. Das ist auch günstiger, ein Meter Palme kostet neu 1000 Euro.

MM: Was ist bei der Sanierung eines so alten Gebäudes besonders zu beachten?

Hartwich: Man baut eigentlich neu. An manchen Stellen mussten wir schadhaftes Mauerwerk austauschen oder lange Risse mit Edelstahlklammern schließen. Das Dach und die Deckenbalken tauschen wir komplett aus. Das ist nicht ohne Ri-

siko. Es ist ein altes Gebäude, das sich gesetzt hat. Durch Eingriffe in die Struktur wird es instabil, es können neue Risse im Sandstein entstehen, dieses Material ist nicht sehr stabil. Um dies zu vermeiden, haben wir die Deckenbalken nicht auf einen Schlag, sondern Raum für Raum ersetzt. Sonst hätten wir Betonsockel gießen und das Haus an den Fenstern abstützen müssen. Für Statikfragen ist in Spanien übrigens extra ein technischer Architekt zuständig. Ein Problem war auch die Feuchtigkeit und die fehlende Isolierung des Mauerwerks, da bessern wir nach.



Alle ein bis zwei Wochen schaut Lothar Hartwich auf der Baustelle vorbei.



Sämtliche Dachbalken des historischen Gebäudes wurden ausgetauscht.



Auf dem Grundstück entstehen zusätzlich neue Lagerräumlichkeiten und Parkplätze.

VILLA ANTONIA

Prominente Nachbarn

1906 wurde das Herrenhaus im Carrer Josep Villalonga 32 von Jaume Alenyar erbaut, einem damals sehr bekannten Architekten, der zusammen mit Gaspar Bennàzar auch den S'Escorxador entwarf. Die Villa beherbergte fast 60 Jahre lang die deutsche Pension Münch. Direkt gegenüber wohnte der spanische Literaturnobelpreisträger Camilo José Cela. Am oberen Eingang, am Carrer Dos de Maig 13, lebte zeitweise die amerikanische Schriftstellerin Gertrude Stein.

MM: Gab es unliebsame Überraschungen bei den Arbeiten?

Hartwich: Innen war es ein echtes Trauerspiel, es gab wenig Möbel, keine schönen Türen und viele abgehangene Decken. Aber es gab auch positive Überraschungen: Bei den Arbeiten am Mauerwerk entdeckten die Arbeiter einen großen Bogen aus Maresstein. Das Fries wird erhalten und soll im oberen Eingangsbereich am Carrer Dos de Maig einen neuen Platz finden. Und als die Bodenfliesen entfernt wurden, stießen die Arbeiter auf ein Loch im Boden. Wir haben eine Kamera hinuntergelassen und dabei eine Riesenzisterne entdeckt. Statt sie zuzuschütten, soll sie in den Bau integriert werden. Wir planen eine Wein-Lounge und von dort soll man durch ein Glasfenster in ihr Inneres schauen können, das wir mit alten Weinflaschen oder Weinfässern füllen. Die Planung ändert sich also ständig während der Arbeit.

MM: Wie sehen die weiteren Schritte aus?

Hartwich: Die Entkernung ist abgeschlossen, jetzt werden die Decken wieder eingezogen, damit keine Zimmer wegfallen. Danach beginnt der Innenausbau, das ist am aufwendigsten. Zuerst kommt die Elektrik dran, danach die Sanitäreinrichtungen. Auch um das Mobiliar muss man sich frühzeitig kümmern. Ich bin alle ein bis zwei Wochen vor Ort, um mir ein Bild von den Fortschritten zu machen und erhalte jede Woche Bauberichte. Bislang gibt es keinerlei Verzögerungen. Unser Ziel ist es, Ende nächsten Jahres fertig zu werden, also ein halbes Jahr vor der geplanten Frist. Und die Architekten halten das durchaus für möglich.

MM: Bekommen Sie etwas von den Reaktionen der Anwohner mit?

Hartwich: Ja, sie wollen als Erstes wissen, wer hier einzieht und wie das Gebäude genutzt wird. Ich erzähle ihnen dann, dass mein Auftraggeber hier einen Teil des Jahres verbringen wird und die Villa auch für die Öffentlichkeit zugänglich machen will. Ich kann mir durchaus vorstellen, dass nicht jeder begeistert davon ist, aber die Erhaltung des Gebäudes zählt.

Die Fragen stellte MM-Redakteurin Maike Schulte