

Immobilien

Kensington in Prenzlauer Berg

Ob einheitlich oder im kunterbunten Stilmix - in Berlin sind Townhouses in Mode

VON BIRGIT OCHS

BERLIN. Der Brit-Look ist Mode. Und es irrt, wer glaubt, er beschränke sich allein auf Reiterstiefel, Cardigan und Schiebermütze. Auch Architekten und Projektentwickler hegen seit neuestem ein Faible für alles Englische. Vor allem in der Hauptstadt orientieren sie sich am traditionellen Baustil der Insel: Townhouses, Stadthäuser, heißen die Einfamilienhäuser, die jetzt in bester Innenstadtlage entstehen. Eigentlich könnte man sie auch Reihenhäuser nennen, denn nichts anderes sind sie. Aber Reihenhäuser - das klingt den Vermarktern in Zeiten der Globalisierung offenbar zu piefig. Reihenhäuser gibt es nur in Vororten oder Kleinstädten. Weil „brit“ schick ist, weht ein Hauch von Kensington nun also auch am Fuß von Prenzlauer Berg.

„Wir haben uns bewusst am Londoner Vorbild orientiert“, sagt Willo Göpel von der Prenzlauer Gärten Grundbesitz AG. Er erinnert an jenen im 17. Jahrhundert entstandenen angelsächsischen Haustyp, der sich zur Straße hin klein und schmal zeigt, dessen Räume dafür aber umso tiefer sind und sich über mehrere Etagen erstrecken. Und dahinter liegt das Schmuckstück: der Garten. Diesem Beispiel folgen die 60 Häuser, die nun auf dem 15 000 Quadratmeter großen ehemaligen Brauerei-Grundstück direkt am Volkspark Friedrichshain entstehen: Die leuchtend weiße Fassade ist klassisch strukturiert. Von kleinen Vorgärten aus führen Treppenaufgänge zu den im Hochparterre beginnenden Wohnräumen.

Die zehn Stufen hinauf scheinen ein wenig zu lang und zu steil geraten, das gibt auch Göpel zu. Ansonsten ist er mit dem Anblick ausgesprochen zufrieden. „Die Häuser mit der Garage im Souterrain bieten Garten, Balkon und Dachterrasse - das kriegt man sonst nur, wenn man aus der Stadt herauszieht“, sagt er.

„Die Leute aber wollen hinein in die Stadt. Vor allem die Frauen haben es satt, in den Schlafstädten zu sitzen. Beruf und Familie lassen sich in der Stadt nun mal besser vereinbaren“, sagt Stefan-Josef Parschau vom Hauptstadtratrat in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. In Berlin, der Stadt der offenen Räume, ist es vergleichsweise einfach, diesen neuen Bedürfnissen entgegenzukommen. Keine andere deutsche Großstadt, mit Ausnahme von Leipzig vielleicht, hält so viel ungenutzte Fläche innerhalb ihrer Grenzen bereit. Siebzehn Jahre nach dem Fall der Mauer ist die Hauptstadt alles andere als zugebaut, nicht nur im neu bewohnten Grenzstreifen klaffen noch Lücken.

So ist es kein Wunder, dass die vielbeschworene Renaissance der deutschen Innenstadt am ehesten hier zu beobachten ist. Während im Zentrum Hamburgs, Frankfurts und erst recht Münchens Wohnungen fehlen, um die Mittelschicht zu beherbergen, herrscht in der Mieterstadt Berlin an passenden wie bezahlbarem Wohnraum kein Mangel. Innerhalb des S-Bahn-Rings aber ein Haus mit



In Reih und Glied, doch bloß nicht uniform: Am Friedrichswerder tobt das Individuum.

Foto Christian Thiel

verklünnerten Geschosswohnungsbau und verheißt britisches Ambiente unter Berliner Adresse.

Auch die Nachbarschaft ist vom Feinsten: Das 35 000 Quadratmeter große Areal liegt neben dem Auswärtigen Amt. Der Werdersche Markt begrenzt das Gebiet im Norden, der Spittelmarkt im Süden. Richtung Westen liegt der Gendarmenmarkt, von dort aus ist

es zur Friedrichstraße nur ein Sprung. Die Bewohner der 47 neuen Häuser und der Oxford Residence sollen die Friedrichstraße und ihre Geschäftswelt beleben, so hofft man.

„Das ist die schönste Baustelle Berlins“, sagt Arno Pluschke und zwinkert. Er ist der zuständige Projektleiter der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwick-

lungsgesellschaft. In Berlin ist man stolz auf den städtebaulichen Schachzug. In einer Umgebung aus öffentlichen Gebäuden und Plattenbauten wachsen die Häuser privater Bauherren vier, fünf Stockwerke hoch in den Himmel. Die Stadt, sonst für eine einheitliche Traufhöhe bekannt, verzichtet im Fall der zwischen 240 und 460 Quadratmeter großen Townhouses darauf, diese genau festzulegen.

Überhaupt hat man alles vermieden, was die Bauherren gähnen könnte. Je nach Schnitt und Lage haben sie zwischen 700 und 1300 Euro je Quadratmeter Grundstück bezahlt - und das auch, weil die Behörden ihnen bei der Gestaltung ihrer Parzelle möglichst viel Freiheit gelassen haben. „Wer hierher

Berlins Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer will darum weitere innerstädtische Flächen suchen, die sich als Wohnungsbaugelände eignen. „Man muss prüfen, wo etwas geht“, sagt Junge-Reyer.

Im Blick hat die Sozialdemokratin vor allem Familien mit Kindern unter 18 Jahren. Die machen immerhin knapp ein Fünftel der Berliner Haushalte aus. Um sie in der Stadt zu halten und sie nicht an die Berliner Peripherie ziehen zu las-

sen, müsse man ihnen nur passende Wohnangebote machen, heißt es. So hatte Berlin auch das Projekt am Friedrichswerder beworben. Doch es kam anders: „Das Konzept, hier Familien in die Stadt zu bringen, ist nicht aufgegangen“, räumt DSK-Projektleiter Pluschke ein. Nach bisherigem Stand werden unter den zukünftigen Bewohnern, die in die 47 Häuser einziehen, fünf Kinder sein. Auch in den Prenzlauer Gärten werden sie eine Minderheit sein.

„Familien haben wir hier eher nicht“, berichtet Göpel. Das mag auch am Preis liegen, der im Schnitt 400 000 Euro für ein Reiheneigenheim beträgt.

Der ausgeprägte Brit-Look, der am Volkspark mit einer Deckenhöhe wie im Altbau daherkommt, hat es offenbar vor allem einer kinderlosen Käuferschicht in den mittleren Jahren angetan. Älteren Herrschaften dagegen waren die Treppenaufgänge schon zu steil.



Die vielbeschworene Renaissance der Innenstadt - in Berlin ist sie möglich.



Londoner Vorbild und die Berliner Variante am Prenzlauer Berg
Foto: Schreyer/Preussische Gärten

Garten zu finden - das war bisher kaum möglich. Wer so etwas suchte, zog in den sogenannten Speckgürtel, an Orte, die Kleinmachnow, Falkensee und Strausberg heißen.

Auch die Berliner Stadtverwaltung hat den Trend der Zeit erkannt, auch sie setzt auf jene schmalen, höchstens sechseinhalb Meter breiten Häuser in einer Reihe, auch sie wedelt mit dem Etikett „Townhouses“, vor allem bei ihrem Vorzeigeprojekt am Friedrichswerder. Ein Investor will da nicht zurückstehen: „Oxford Residence“ nennt er seinen

Das Konzept, Familien in die Stadt zu bringen, ist nicht aufgegangen.

zieht, der will seine eigene, individuelle Adresse“, sagt Pluschke, da habe man nicht zu viele Vorschriften machen wollen. Was dabei herauskommt, sieht man an der beinahe fertigen Häuserreihe am neu angelegten Caroline von Humboldt Weg: ein kunterbunter Baustilreigen.

Willo Göpel von den Prenzlauer Gärten tritt dagegen als Anhänger der reinen Townhouse-Lehre auf. Die Häuser am Friedrichswerder sind ihm zu viel „Kraut und Rüben“. Er wehre sich gegen die „Phobie vor der durchgestalteten Reihe“, sagt er. Damit die „Kensington-Optik in Prenzlauer Berg nicht durch individuelle Vorlieben für rustikale Wagenträder oder Gartenzwerge gestört wird, hat die Gesellschaft im Kaufvertrag gewisse Standards festgeschrieben. Die Türen haben vorsichtshalber ein Spezialmaß. „Das findet man in keinem Baumarkt“, sagt Göpel sichtlich zufrieden. Selbst verwirklichen könnten sich die Bewohner schließlich im Hausinneren oder zur Gartenseite hin.

Gemessen an den Verkaufszahlen, sind beide Projekte ein Erfolg. Am Friedrichswerder wie am Volkspark Friedrichshain sind alle Parzellen verkauft, auch die Vermarktung der Wohnungen läuft gut.