

**WWW.TAGESSPIEGEL.DE**URL: <http://www.tagesspiegel.de/kultur/;art772,2466924>

## Wo das Bürgertum lebt Zurück in die Stadt: der Townhouse-Boom in Berlin

Von Michael Zajonz

31.1.2008 0:00 Uhr

Bürgerliche Mehrheiten, von denen am letzten Wahlwochenende so viel die Rede war, erobern die Stadt zurück. In Berlin zum Beispiel. Zwar nicht unbedingt im tagespolitischen Sinn. Dafür umso nachhaltiger: Menschen mit guter Ausbildung und stabilem Einkommen interessieren sich plötzlich wieder dafür, mitten in der Stadt zu leben. Und selbst zu Bauherrn zu werden.

Die viel gerühmten Townhouses, individuell entworfene Einfamilienreihenhäuser, auf jeweils eigener Parzelle in Berlin-Mitte vis-à-vis des Auswärtigen Amtes errichtet, sind nur das augenfälligste Beispiel. Was jahrzehntelang wegen anhaltender Stadtfucht Richtung Häuschen im Grünen niemand für möglich gehalten hätte, ist zum Trend geworden. Längst bedient ihn auch die Immobilienbranche. Lofts, alte Kasernen und Krankenhäuser werden umgewidmet, und in den angesagten Vierteln entstehen selbst in kleinsten Baulücken individuelle, teure Wohnhäuser. Attraktive innerstädtische Brachflächen – wie zwischen Kollwitz- und Senefelderplatz in Prenzlauer Berg oder die Prenzlauer Gärten gegenüber vom Volkspark Friedrichshain – scheinen derzeit für private Projektentwickler der einzig denkbare Ort zu sein, um größere Siedlungsprojekte zu verwirklichen. Das neue Bürgertum goutiert und kauft.

Unter Stadtplanern und Soziologen wird die urbanistische Gegenbewegung im gehobenen Segment, weg vom Speckgürtel, hin zu mehr innerstädtischer Verdichtung, mit Genugtuung beobachtet. Viel zu lange durfte sich der Umland-Flächenfraß, der „urban sprawl“, ungehindert um die Großstädte ausbreiten. Inzwischen hat sich herumgesprochen, dass Einfamilienhäuser von der Stange auf 400-Quadratmeter-Grundstücken wenig Individualität bieten und aufgrund oft mangelhafter Infrastruktur ebenso wenig als nachhaltige Wertanlage befriedigen können – weswegen Ältere und Familien ohnehin in die Stadt zurückdrängen.

Nun hat die Wüstenrot-Stiftung ein grundlegendes Buch zum Thema bürgerliches Wohnen in der Stadt vorgelegt. Morgen wird es im Schinkel-Zentrum der Technischen Universität Berlin von den Herausgebern präsentiert. An „Stadtwohnen – Geschichte, Städtebau, Perspektiven“ haben unter der Leitung der Architektursoziologen Tilman Harlander aus Stuttgart und Harald Bodenschatz von der Berliner TU beinahe alle mitgeschrieben, die im Bereich Städtebauforschung in Deutschland mitreden. Das Werk ist nach „Villa und Eigenheim“ das zweite vorbildliche Forschungsprojekt zum Wohnen in Buchform, das die operativ tätige Ludwigsburger Unternehmensstiftung in kurzer Folge ermöglicht hat. Unternehmensgeschichte und Selbstverständnis der Bausparkasse legen den

## Wohn-Schwerpunkt nahe.

Der Blick in die Geschichte relativiert den gegenwärtigen Hype um Townhouses, Lofts und Gründerzeitpracht. Bürgerliches Wohnen (und im Idealfall auch Arbeiten) auf eigener innerstädtischer Parzelle kann in Europa auf eine jahrhundertealte Tradition zurückblicken. Stadtluft hat, das zeigt das Buch in historischen und aktuellen Fallstudien von Genua bis Barcelona, Immobilienselbstnutzer schon immer frei gemacht. Im europäischen Vergleich wird ebenso deutlich, wie stark Besitzverhältnisse – Mieter- gegen Eigentümerstadt – stets mit der architektonischen Gestalt der Gemeinwesen korrespondierten. In Deutschland etwa erfuhr die Neubegründung von Wohneigentum in Form städtischer Stockwerkswohnungen zwischen 1900 und 1951 erhebliche gesetzliche Einschränkungen zugunsten von Mietwohnungen, in der DDR gab es sie überhaupt nicht.

In Berlin, der Mieterstadt, importiert man nun mit der wiederbelebten Wohnform auch die bewährte architektonische Typologie nordwestdeutscher, holländischer und englischer Reihenhäuser. Zwischen Kurstraße und Hausvogteiplatz werden 47 Townhouses, meist nur 6,50 Meter breit, dafür bis zu fünf Geschosse hoch, vollendet. Weitere innerstädtische Leer- und Restflächen sollen folgen. Die Nachfrage ist beachtlich. Auch das ist ein Stück „kritische Rekonstruktion“ – und sicher nicht das schlechteste Erbe aus der umstrittenen Ära von Senatsbaudirektor Hans Stimmann.

Tilman Harlander u. a.: Stadtwohnen - Geschichte, Städtebau, Perspektiven. Deutsche Verlags-Anstalt, München 2007, Preis 49,85 €. Buchpräsentation und Vorträge morgen ab 18 Uhr, Architekturgebäude der TU Berlin, Straße des 17. Juni 150, Raum A 053. Programm unter [www.schinkelzentrum.tu-berlin.de](http://www.schinkelzentrum.tu-berlin.de)

*(Erschienen im gedruckten Tagesspiegel vom 31.01.2008)*