

Wohnen mit Stadtanschluss

„Townhouses“ sind der neue Trend – Häuser im Grünen und doch mitten im Zentrum

Auf dem Berliner Immobilienmarkt kursiert ein neues Zauberwort: das Townhouse. Stadthäuser sollen den lärm- und stressgeplagten Einwohnern Ruhe und viel Grün bieten, allerdings mit Anschluss an die Großstadt.

VON JULIA HÖPFNER

Townhouses versuchen eine Symbiose aus dem, was viele Menschen am Eigenheim schätzen: das ganze Lebensgefühl mit Ruhe und Privatsphäre, möglichst viel Grün vor und gehobenen Wohnstandard hinter der Tür, allerdings ohne auf urbane Attraktionen verzichten zu müssen.

Willo Göpel, Projektsprecher der Prenzlauer Gärten – eines der Townhouse-Projekte – beschreibt es so: „Gerade junge Familien wollen grün, idyllisch, sicher und schick wohnen. Aber trotzdem will Papi abends sein Bier trinken und Mami auf kurzem Weg ins Theater gehen können.“ Der Trend, ins Umland zu ziehen, klinge ab, stattdessen gebe es nun immer mehr Möglichkeiten, auch mitten in der Stadt „gediegen“ zu wohnen. Eben zum Beispiel in den Prenzlauer Gärten:

Auf dem ehemaligen Schneider-Brauereigelände, gleich gegenüber vom Volkspark Friedrichshain, soll vom Jahresende an gebaut werden. Der Bauantrag wird Ende August gestellt, und dann werden auch bereits Wohneinheiten verkauft – Anfragen gibt es laut Göpel schon jetzt mehr als 70.

Auf 21 500 Quadratmetern werden in den „Prenzlauer Gärten“ 60 „qualitativ hochwertig ausgebaute“ Einfamilienhäuser entstehen. Die Wohnflächen von 110 bis 280 Quadratmeter plus Tiefgarage und Dachterrassen oder Garten kosten im Durchschnitt 2450 Euro pro Quadratmeter.

„Wären Mitte der 90er-Jahre noch schicke Lofts in möglichst alten Gebäuden trendy, wollen offenbar inzwischen tatsächlich viele Berliner ein traditionelles, idyllisches Einfamilienhaus – aber bitte mit Großstadtanschluss.“

Ein ähnliches Konzept wird auch beim im Herbst beginnenden zweiten Bauabschnitt des Viktoria



Im Kreuzberger Viktoria Quartier entstehen auf dem Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei exklusive Townhouses

Foto: Peter

Quartiers auf dem Kreuzberg verfolgt. Direkt am Park, auf dem ehemaligen Schultheiss-Brauerei-Gelände, entstehen dort Townhouses. Nachdem der erste Bauabschnitt, der zum Teil die alten Brauereigebäude noch mit umfasst, inzwischen nahezu komplett vermietet ist, sollen im zweiten, nördlichsten Bauabschnitt Stadthäuser und -villen mit 3- bis 5-Zimmer-Einheiten (259 500 bis 539 000 Euro) entstehen. Etwa 40 Prozent seien bereits jetzt verkauft, heißt es bei der Verkaufsbetreuung des Viktoria Quartiers.

In solche exklusiven Objekte zieht natürlich nicht jedermann: Auf Grund der Preise und der großzügigen Wohnflächen sei das Publikum dort teils recht elitär, auch TV-Produktionsfirmen hätten sich in den großen Gewerberäumen bereits eingemietet.

Nicht mehr ganz so zentral, dafür aber mit günstiger Infrastruktur und im besonders familiengerechten Umfeld gelegen, ist ein weiteres Townhouse-Projekt, das Schweizer Viertel in Lichterfelde: Auf insgesamt 21 000 Quadratmetern Land,

zwischen Goerzallee, Baseler und Altdorfer Straße, entstehen Wohnungen und Einfamilienhäuser in einer kompletten neuen Siedlung der Gagfah.

„Maison Montreux“ oder „Villa Monte Rosa“ heißen die Projekte,

die schon jetzt als Eigentum oder in einzelnen Mieteinheiten angeboten werden. Vom Parkettboden über die Eckbadewanne bis hin zum Tiefgaragenplatz und einer Terrasse oder einem Garten ist an allen Wohnkomfort gedacht.

Dafür zahlen Mieter dann 7,95 Euro pro Quadratmeter in den etwa 65 bis 130 Quadratmeter großen Wohnungen. In den Häusern, die bis zu 180 Quadratmeter Wohnfläche aufweisen, sind es immerhin 8,25 Euro pro Quadratmeter.

Gebaut wird noch bis Ende 2006, der erste bereits fertig gestellte Bauabschnitt ist mit 120 Mieteinheiten bereits jetzt komplett vermietet, auch einige Eigentumsprojekte wurden verkauft.

Und das werden sicherlich nicht die letzten Projekte dieser Art in Berlin sein. Etwa beim Friedrichshainer Schlachthof, auf dem bislang ungenutzten Areal zwischen Otto-Ostrowski- und Walter-Friedländer-Straße, könnten ebenfalls schon bald Stadthäuser und -villen entstehen.

„Die zentrale Lage, Grünqualitäten und eine sehr gute Infrastruktur sprechen für eine solche Nutzung des Grundstückes HB5“, heißt es bei dem Unternehmen „Reinhard Development Services“ (RDS), wo man sich momentan über mögliche Wohnnutzungen des Geländes den Kopf zerbricht.

Zielgruppen wären auch für RDS in diesem Fall „Menschen, die gern in der Innenstadt mit hoher Lebens- und Wohnqualität leben möchten, umzugsbereite ältere Menschen sowie Zuzügler von außerhalb Berlins.“

Beim Erfolg eines solchen „Pilotprojektes“ könnte RDS sich diese Bebauungsform auch für noch weitere Baufelder des Alten Schlachthofs Friedrichshain vorstellen.



Weitere Stadthäuser entstehen im Schweizer Viertel, ...



...demnächst in den Prenzlauer Gärten Am Friedrichshain ...



... und auf dem Gelände des Alten Schlachthofs

Foto: (3) Schulz

INFO

Adressen Townhouse-Projekte gibt es zurzeit zahlreiche in Berlin. Etwa in Prenzlauer Berg die „Prenzlauer Gärten“. Informationen dazu gibt es im Internet unter www.artprojekt-berlin.de oder telefonisch unter 786 00 60. Über das Schweizer Viertel in Lichterfelde informiert die GAGFAH im Internet unter www.gagfah.de oder telefonisch unter 82 78 11 10. Im Viktoria Quartier wird bereits seit einiger Zeit vermietet. Informationen gibt es unter www.viktoriaquartier.de oder telefonisch unter 398 81 70. hÖ



- 1 Prenzlauer Gärten Am Friedrichshain/Greifswalder Str.
- 2 Schlachthof, Hausburg-Viertel zwischen Otto-Ostrowski-Str./Walter-Friedländer-Str.
- 3 Viktoria Quartier Methfesselstr./Dudenstr.
- 4 Schweizer Viertel, Lichterfelde Baseler Str./Züricher-Str./Goerzallee