

# Gartenzwerge verboten

Mit den Prenzlauer Gärten ist eines der beiden großen Townhouse-Projekte Berlins bald vollendet. Und die Reihenhäuser verkaufen sich schneller, als es sich der Investor erhoffte

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Beim Betrachten des riesigen Badezimmers kommt selbst Willo Göpel ins Staunen. Beeindruckt mustert der Projektsprecher der Prenzlauer Gärten den Rohbau des in Entstehung begriffenen Wellnessbereichs. „Sauna“ haben die Bauarbeiter mit Bleistift an die Wand gekritzelt. Platz für solchen Luxus ist genug vorhanden: Das Haus gehört zum Typ „Palais“ und weist nicht weniger als 283 Quadratmeter Wohnfläche auf.

Obwohl in den Prenzlauer Gärten noch die Bauarbeiter das Sagen haben, zeichnen sich allmählich die Konturen dieses neuen Quartiers am Rand des Böttzowviertels im Stadtteil Prenzlauer Berg ab: Entlang einer Privatstraße reihen sich vier- bis fünfgeschossige, schmale Reihenhäuser, ergänzt durch zwei Kopfbauten mit Geschosswohnungen am südlichen Ende. Unterbrochen wird die Bebauung durch einen kleinen Park in der Mitte des lang gestreckten Grundstücks.

**Vier oder fünf Geschosse haben die Häuser, und schmal sind sie**

Townhouses, wie innerstädtische Reihenhäuser auf gut Neudeutsch heißen, sind derzeit das große Thema bei Investoren und Baupolitikern. Selbst Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer kam im vergangenen Sommer zur Grundsteinlegung der Prenzlauer Gärten und unterstrich dabei das Ziel des Senats, „junge Familien in der Stadt zu halten“. Dieses Konzept scheint bei den Kunden anzukommen – jedenfalls sind 86 Prozent der Wohnungen und Häuser der Prenzlauer Gärten bereits verkauft. Bis Ende dieses Jahres, sagt Projektsprecher Göpel, wolle die Bremer Asset-Gruppe als Investorin für alle Einheiten einen Abnehmer gefunden haben. Dann hätte die Vermarktung nur gut zwei Jahre gedauert; drei Jahre waren ursprünglich dafür eingeplant.

Den durchschnittlichen Hauspreis von 2500 Euro pro Quadratmeter findet Robert Fink für Berliner Verhältnisse „sehr teuer“. Trotzdem entschied sich der 37-jährige Marketingfachmann und seine zwei Jahre jüngere Frau Konstanze, Juristin von Beruf, für den Kauf eines 143 Quadratmeter großen Townhouses in den Prenzlauer Gärten. Noch wohnen die beiden mit ihrer einjährigen Tochter in der nahen Kastanienallee in Prenzlauer Berg, wo sie das Angebot an Kultur, Restaurants und Kunst schätzen. „Aber die Kastanienallee ist jetzt zur Touristenmeile geworden, und es ist viel los bis morgens um vier.“ Die Reihenhaussiedlung auf der grünen Wiese kam als Alternative nicht in Frage. Da erwiesen sich die Prenzlauer Gärten für Robert Fink als „eierlegende Wollmilchsau“: Es gebe den eigenen kleinen Garten, den Volkspark Friedrichshain um die Ecke, Kita und Schule sowie Kneipen und Kultur in unmittelbarer Nähe. Außerdem seien viele andere Käufer auf dem Gebiet im gleichen Alter und hätten auch Kinder.

Noch einige andere Gemeinsamkeiten haben die Käufer. Sie sind in der Regel Akademiker und viele nach 1990 aus anderen Regionen Deutschlands zugezogen. Die meisten von ihnen, so Göpel, würden eigentlich lieber in einem Altbau wohnen, seien aber am angesagten Kollwitzplatz nicht fündig geworden. Zudem blieben ihnen in den Prenzlauer Gärten Nachteile der Gründerzeitwohnungen wie kleiner Balkon, enge Küche oder winziges Bad erspart.



**Promenieren erwünscht.** Eine Oase mitten im Szenebezirk Prenzlauer Berg werden die Prenzlauer Gärten nach dem Willen der Planer. Deshalb ziehen viele junge Paare mit Kindern hier hin – dem Nachtleben so nah und zugleich so fern. Foto: Asset-Gruppe

## PROJEKTE UND PREISE

### Häuser für 400 000 Euro

#### Die Prenzlauer Gärten

Die Neubauten befinden sich auf einem 21 000 Quadratmeter großen Grundstück zwischen dem Volkspark Friedrichshain und der Greifswalder Straße. Rund 38 Millionen Euro investiert die Bremer Asset-Gruppe in das Vorhaben. Für Konzeption und Marketing ist die Berliner Firma Artprojekt zuständig.

Bis Mitte 2007 entstehen auf dem einstigen Brauereiareal 62 Townhouses und 42 Geschosswohnungen. Davon sind noch 14 Häuser und eine Wohnung nicht verkauft.

#### Wohnungen und Häuser

Die Preise betragen im Durchschnitt gut 2500 Euro pro Quadratmeter für die Häuser und 2380 Euro

pro Quadratmeter für die Wohnungen. Die letzte freie Wohnung ist 119 Quadratmeter groß und ist für den Preis von 263 000 Euro zu haben. Die Häuser sind in sechs verschiedenen Größen (von 119 bis 283 Quadratmeter) erhältlich. Im Durchschnitt kostet ein Haus (inklusive Grundstück) um die 400 000 Euro. ch



**Kräne am Werk.** Der gegenwärtigen Stand der Bauarbeiten. Foto: Asset-Gruppe

Einheitlich ist nicht nur die Käuferstruktur, sondern auch die Architektur in den Prenzlauer Gärten. Im Unterschied zum anderen bekannten Townhouse-Projekt auf dem Friedrichswerder sind hier nicht individuelle Bauherren am Werk, die sich selbst einen Architekten aussuchen können. Vielmehr hat der von der Asset-Gruppe beauftragte Architekt Stephan Höhne ein einheitliches Konzept entwickelt, das sich an der englischen Reihenhaustradition orientiert. Beliebige Änderungen daran sind dadurch auch nicht möglich. Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags erkennt man auch eine Gestaltungssatzung an, die beispielsweise vorschreibt, dass in den Vorgärten

grüne Pflanzen stehen müssen – und dass Gartenzwerge verboten sind.

Umso mehr Individualität ist im Inneren der Häuser und Wohnungen möglich. Die Käufer können aus einer Palette von Fußbodenbelägen (etwa Eicheparkett) und von Badarmaturen auswählen. Drei Meter hohe Decken und Holzfenster sind ebenfalls inklusive. Sonderwünsche dagegen kosten extra. Ein Käufer lässt sich sogar einen Aufzug einbauen – keine schlechte Idee angesichts der vielen Treppen, die zwischen Garage und viertem Obergeschoss zu steigen sind.

„Um keinen Interessenten wegschicken zu müssen, bieten wir verschiedene Produkte nebeneinander an“, sagt Göpel.

Neu im Angebot sind drei Open-Air-Townhouses. Dahinter verbergen sich Reihenhäuser, die über ein fast zehn Meter hohes Atrium mit elektrisch zu öffnendem Glasdach verfügen – „etwas für flippige Leute“, findet Göpel. Nach dem Abbruch einer alten Remise wird die Asset-Gruppe außerdem dort einen Neubau mit vier Lofts errichten.

Trotz der starken Nachfrage ist die Townhouse-Klientel nach Überzeugung des Projektsprechers nicht unbegrenzt. „Noch zwei bis drei Townhouse-Projekte dieser Größe verträgt Prenzlauer Berg. Aber dann“, und da glänzen Göpels Augen unternehmungslustig, „gibt es ja noch den Westteil Berlins.“