

Vorne Kiez, hinten Garten

Der Berliner Städtebau hat das Eigenheim entdeckt. Mitten in der Stadt entstehen Reihenhäuser mit kleinen Gärten. Die Politiker freuen sich, weil die jungen Familien nicht ins Umland ziehen. Und die Bauträger haben endlich wieder zahlungskräftige Kundschaft

VON RALF SCHÖNBALL

Die jungen Paare wollen alle nur das Eine: ein Reihenhäuser mit Garten. Doch anders als die Generation der Großeltern soll das nicht vor den Toren der Stadt im Grünen liegen, sondern in der City. Einen Steinwurf vom Lieblingsclub entfernt. Mit dem Cinemaxx um die Ecke, Restaurants und der Arbeitsstelle natürlich. Diesen Wunsch, der noch vor wenigen Jahren nichts mit der Realität der Berliner Stadtplanung zu tun hatte, kann man sich heute erfüllen.

Das Eigenheim in der City ist sogar zu einem Leitmotiv des Städtebaus geworden – nur so hält man Familien und Steuerzahler in der Stadt. In die Wohnungen der großen Siedlungen, zum Beispiel der Wasserstadt Spandau, wollen viele Berliner nicht ziehen. Deshalb begann man auch dort schon mit dem Bau von Eigenheimen. Neu ist die Errichtung von Reihenhäusern in zentralen Lagen der City. Das Einfamilienhaus der T-Com an der Leipziger Straße, 200 Meter vom Potsdamer Platz entfernt, ist ein Vorbote für diese Entwicklung: Auch wenn dieses Haus nur Marketingzwecken dient und wieder abgerissen werden dürfte – Reihenhäuser in der City finden leicht zahlungskräftige Kunden, weil sie im Kiez liegen, in Mitte oder in Prenzlauer Berg.

„Derzeit gibt es keine anderen Vermarktungschancen für Grundstücke“, sagt Klaus Theo Brenner. Deshalb werde Wohnen in besten Lagen der Stadt wieder möglich. Der Professor an den Universitäten Potsdam und Genua hat in Berlin bereits drei Masterpläne für die Bebauung bester City-Lagen entwickelt: für den Bau der „Townhäuser“ am Friedrichswerder, nahe Außenministerium; für die Errichtung von Stadtvillen im Diplomatenviertel am Tiergarten. Nun sind auch die Masterpläne für den Schinkelplatz fertig, wo Einfamilienhäuser und Etagenwohnungen entstehen werden. Bauherren werden sich im Spätsommer um die Grundstücke bewerben können – ab 2000 Euro pro Quadratmeter.

Erschwinglicher sind Eigenheime am Rand des Bezirks Mitte: in der Bernauer Straße, wo die Siedlung „Streelitzer Gärten“ entsteht.

Die Gruppe von Reihen- und Doppelhäusern soll autofrei bleiben. Erschlossen wird das 3200 Quadratmeter große Grundstück von einem „Wohnweg“, an dessen Rand nördlich drei Doppelhäuser und südlich neun Reihenhäuser liegen werden. Jedes Gebäude bekommt ein eigenes Grundstück, 140 bis 230 Quadratmeter groß. Am Ende des Geländes gibt es einen Spielplatz.

Wie die Häuser genau aussehen werden, ist Sache der Bauherren: Die Architekten haben zunächst nur Baukörper mit „Grundrisstypologien“ entwickelt, um die Fantasie der künftigen Grundeigentümer anzuregen. Das ist offensichtlich gelungen. Die Interessenten wollen die Immobilien ganz unterschiedlich nutzen: Ein Single will das Haus zunächst in zwei Wohnungen aufteilen und eine davon vermieten – bis er die Frau fürs Leben gefunden hat. Dann sollen die beiden Wohnungen zusammengelegt werden, damit das Paar das ganze Haus nutzen kann. Ein anderer Interessent, ein Künstler, braucht dagegen einen großen lichten Arbeitsraum – sowie weitere Wohnräume für die Mitglieder seiner Familie.

Weil jedes Haus maßgeschneidert für den künftigen Käufer und dessen Bedürfnisse entwickelt wird, tun sich die Planer mit Angaben über die Kaufpreise schwer: 300 000 Euro nennt Architektin Heller Safi-Schöppe als Richtwert. Natürlich lasse sich ein Eigenheim auch für 50 000 Euro weniger bauen. Doch dann werde das Geld knapp, wenn man eine gehobene Ausstattung mit Fußbodenheizung, Holzfenstern und Solartechnik zur Erwärmung des Brauchwassers wünscht. Die Interessenten, die sich bisher gemeldet hätten, seien vor den Preisen nicht zurückgeschreckt. Viele stünden bei Firmen im Umfeld in Lohn und Brot – „sie wollen schön wohnen und kurze Wege zur Arbeit haben“, sagt die Architektin.

Allerhöchste Weihen erfährt ein anderes Projekt in City-Lage, die Baustelle der „Prenzlauer Gärten“: Die Grußworte zur Grundsteinlegung sprach Senatorin Ingeborg Junge-Reyer. Das dürfte auch daran liegen, dass laut Projektsprecher Willo Göpel viele der 20 Wohnungen und 14 Häuser gut verkauft sind. Die Käufer



Im Zeichen der Zeit. Das T-Com-Eigenheim nahe Potsdamer Platz

Foto: Imago / Pemax

seien im Schnitt 35 Jahre jung. Viele Familien seien darunter, beide Elternteile berufstätig. Steuerzahler mit hohem Einkommen sind es also – jene Klientel, deren Umzug ins Umland Politiker seit Jahren beklagen. Und wenn man diese Menschen in ein Sanierungsquartier ansiedeln kann, dann ist der auf „soziale Mischung“ programmierte Städtebau am Ziel.

Das Leben im Eigenheim mit Garten und Garage mitten in der City ist nicht unter 300 000 Euro zu haben. Für diesen Betrag gibt es das billigste Reihenhäuser

mit 110 Quadratmetern Wohnfläche. Würde man den gesamten Betrag finanzieren, müssten die Käufer monatlich 1 500 Euro aufbringen. Hinzu käme noch Wohngeld für Wasser und Strom sowie eine Rücklage für Reparaturen am Haus.

Doch die meisten Käufer brauchen gar nicht so viel Geld von der Bank für den Grunderwerb, behaupten die Verkäufer: „Sie zahlen einen großen Teil des Kaufpreises in bar“, sagt Göpel. So fänden auch die „XXL“-Häuser, bis zu 274 Quadratmeter groß, Abnehmer.

TIPPS

Mehr zum Thema

Einen guten Überblick über das bestehende Angebot an Reihenhäusern in der Stadt liefert eine **Ausstellung zu diesem Thema in der Galerie Suitcase-Architecture**. Ausgestellt sind sechs aktuelle Bauvorhaben: zwei in den Entwicklungsgebieten der Wasserstadt („Floating Homes“; „New Rummelsburg“), die „Townhouses“ am Friedrichshain, ein Projekt in Weißensee („Vier Wohnhäuser“), die Neubauten in der ehemaligen US-Siedlung Mc Near, Choriner Straße 54, 10435 Berlin sowie die „Stadthäuser am Haveleck“.

Die Öffnungszeiten der Ausstellung, die bis zum 30. August läuft: mittwochs bis freitags 17 Uhr bis 20 Uhr sowie sonntags und sonntags zwischen 14 Uhr und 18 Uhr. Ein Vortragsabend zum Thema gibt es am 24. August um 19 Uhr 30 im Roten Salon der Volksbühne. Einen Überblick über die Vielfalt der neuen Bautypen liefert das **Buch „Das städtische Reihenhäuser“** von den Architekten Helmut Geisert und Klaus Theo Brenner. Brenner hat bereits drei Masterpläne für private Wohnungsbauten in City-Lagen entwickelt, darunter das viel beachtete Projekt am Friedrichswerder (nahe Außenministerium), und gilt als Vordenker des neuen städtischen Wohnungsbaus. Im Gegensatz zum Reihenhäuser der Vorstadtsiedlungen kennzeichnet große Dichte die City-Häuser. ball

Gelockt werden die Käufer mit der Nachbarschaft zum Volkspark, der Nähe zu Alexander- und Kollwitzplatz. Nach dem Vorbild der beliebten Altbauten gibt es hohe Räume, flexible Grundrisse mit Flügeltüren zwischen den Räumen, große Küchen und eine Loggia. Nur die Individualität hat ihre Grenzen: Eine Gestaltungssatzung schränkt die Bemalung der Außenfassaden ein.

Wohnung kündigen bei Eigenbedarf
und weitere Berichte auf Seite 11

