

# Berliner City lockt Familien

In Fußentfernung zum Gendarmenmarkt bauen 47 Eigentümer Wohnhäuser der Luxusklasse

SUSANNE BERGIUS | BERLIN

Der Herbstwind weht die rötlichen Blätter vom ersten neu gepflanzten Baum in einem der Gärten der „Townhouses“ am Friedrichswerder mitten in Berlin. Dieses Gärtchen in teuerster Lage, auf das der Blick über Baugelände hinweg noch frei ist, gehört zum bisher einzigen bewohnten dieser Luxus-Einfamilienhäuser. Eine Familie mit drei kleinen Kindern erlebt seit Monaten, wie das Viertel wächst. Weitere Familien mit Kindern werden demnächst in der Nachbarschaft wohnen.

Wie Reihenhäuser kleben die 6,5 Meter breiten Rohbauten aneinander – nur dass sie mit vier bis fünf Geschossen viel höher sind als diese, aufwändiger gebaut und ausgesprochen individuell. Alle haben Dachterrassen, manche eines überdimensionale, runde Fenster, einen Wellnessbereich mit Whirl-Pool in der ersten Etage oder Räume mit einer Geschosshöhe von sieben Metern und Galerie. Selbstverständlich haben die Gebäude Aufzüge, manche ziert ein Vorgarten. Dieses Jahr sollen weitere bezugsfertig werden.

Die Gesamtkosten für Grundstück plus Gebäude mit Wohn- und Nutzflächen von 250 bis 500 Quadratmeter



Binnen einer Woche waren die Grundstücke für 47 „Townhouses“ mitten in Berlin verkauft – zu Quadratmeterpreisen zwischen 800 und 1 300 Euro.

(qm) belaufen sich auf bis zu knapp eine Mill. Euro. Das schreckte Wohlhabende aus Berlin, Brandenburg, Düsseldorf oder München aber nicht ab. Binnen einer Woche gingen alle 47 Grundstücke weg, zu Quadratmeterpreisen von 800 bis 1 300 Euro, wie Projektleiter Arno Pluschke von der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft berichtet.

### Jeder Eigentümer kann seinen Architekten frei wählen

Zentrale Lage in einem recht ruhigen Viertel, 150 Meter zur Staatsoper, wenige Gehminuten zum eleganten Gendarmenmarkt und den Geschäften der Friedrichstraße, U-Bahn, Kindergärten, Spielplätze und Schulen in der Nähe sowie die Möglichkeit, ungewöhnliche, repräsentative Häuser zu bauen – was will man mehr? Die Eigentümer sind um die 40 oder zwischen 55 und 70 Jahre alt. Die Ärzte, Anwälte, Architekten, der Banker oder der Computerdesigner können im Erdgeschoss Praxis, Kanzlei oder Atelier betreiben. Die gewerbliche Nutzung darf aber je nach Lage 20 bis 40 Prozent der Nutzfläche nicht überschreiten.

International renommierte Architekten wie Johanne Nalbach, Bernd Albers und Klaus Theo Brenner entwerfen hier. Die Eigner konnten Architek-

ten und Baufirmen frei wählen. Der wirtschaftliche Effekt für den Klein- und Mittelstand ist groß: 40 Architekten und unzählige Statiker, Baufirmen, Heiz- und Lüftungstechniker und sonstiges Kleingewerbe sind beschäftigt.

Auf engstem Raum ist das eine logistische Herausforderung. Daher schlossen sich einige Eigner zu Baugemeinschaften zusammen, um Kosten zu senken und sich bei Bauphasen abzustimmen, erzählt Pluschke. Zwischen Baugruben, Zementmischern und Kränen sei ein Gemeinschafts-sinn entstanden. „Die 47 Eigentümer verstehen sich, bauen sich ihr Quartier und kommen alle zu Bautagen und Richtfesten.“

Trotz großer Gestaltungsfreiheit gibt es Verpflichtungen, um zügig ein stabiles städtisches Wohnviertel zu entwickeln. „Sechs Monate nach dem Kauf ist der Bauantrag zu stellen, der Bau 18 Monate nach Genehmigung zu beenden, das Gebäude ist selbst zu bewohnen und es darf in den ersten zehn Jahren nicht veräußert werden“, sagt Pusche. Das habe Spekulation im Keim erstickt. Ende 2007 müssen alle Häuser stehen. Die Immobilienbranche rechnet mit steigenden Grundstückswerten. Das Gebiet liegt zwi-

schen Auswärtigem Amt, dem Hausvogteiplatz, dessen Jahrhundertwendecharme nur ein 70er-Jahre-Haus der Humboldt-Universität beeinträchtigt, sowie der marokkanischen Botschaft, dem einzigen historischen Haus von 1650. Mit den Stadthäusern für Reiche entschied sich der Senat dafür, die historische kleinteilige Bebauung am Friedrichswerder wieder aufleben zu lassen, die ab 1650 zweihundert Jahre lang das Stadtbild geprägt hatte.

Im 19. Jahrhundert war sie dem Reichsbankgebäude zum Opfer gefallen. Nach dessen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg gab es dort eine Grünfläche. Der Protest gegen die Bebauung war anfangs groß. Der Kompromiss lag in zwei Parkanlagen, so Pluschke. Die Fundamente der Wohnhäuser ruhen nun auf den massiven Reichsbankfundamenten, ein wichtiger Aspekt angesichts sandigen Bodens und hohen Grundwasserspiegels. Einige Gebäude haben Federdämpfer, um die spürbaren U-Bahn-Vibrationen aufzufangen.

Tiefgaragen jedoch verweigerte die Stadt. Der Bausenat will Autos am liebsten aus der Stadt verbannen. Manche Häuser haben daher einen Autolift im Vorgarten, die Garage im Haus

oder nutzen Parkstreifen. Mit dem Pilotprojekt will der Senat innerstädtischem Wohnen zur Renaissance verhelfen. Anders als üblich entwickeln nicht Investoren die Grundstücke, sondern die Eigentümer. Inzwischen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung weitere Stellen für solche Projekte auserkoren und auf ihre städtebauliche Eignung geprüft. Sie führe Gespräche mit den Grundstückseignern, um sie von diesem Konzept zu überzeugen, berichtet Projektleiter Stefan Parschau vom Hauptstadtreferat. Da Berlin nicht Eigentümerin sei, könne der Senat hier nur den Anstoß geben.

Manche Experten äußern sich skeptisch und betrachten Townhouses als Erscheinung ohne Zukunftspotenzial. Dem widerspricht Germano Tullio vom Researchhaus BulwienGesa: „Townhouses sind keine Mode und auch keine Nische mehr. Es gibt inzwischen viele verschiedene Modelle, die bestimmten Zielgruppen innerstädtisches Wohnen schmackhaft machen.“



Text weiterleiten: Mail an  
**forward@handelsblatt.com**  
Betreff: **Townhouses**  
(Leerzeichen) 5 (Leerzeichen)  
**Mailadresse des Empfängers**