

Aus dem Speckgürtel ins Townhouse

Die Prenzlauer Gärten verbinden kinderfreundliches Wohnen mit den Vorzügen der Großstadt

Von Kirsten Niemann

Vor sieben Jahren war Stefan Fink von München nach Berlin gezogen. Und zwar in den Bezirk Prenzlauer Berg, an die geschäftige Kastanienallee. Das ist eine Straße, wo die Backpacker aus aller Welt zuerst aufschlagen und von einer Kneipe in die andere fallen. Hier reißen sich Szeneläden mit hippen Klamotten an indische Restaurants, an schicke Italiener und authentische Asia-Imbisse. Hier herrscht quirliges Leben. Zu quirlig für das junge Familienglück der Finks. Ein eigenes Haus samt Garage und kleinem Garten wollte der 38 Jahre alte Werbefachmann für sich, seine Frau Constanze und die 14 Monate alte Tochter. Sie hatten sich viele Häuser angeschaut, waren weit raus ins Umland gefahren und Stunden unterwegs gewesen. Und schließlich begann das Umdenken. „Wir sind ja nicht nach Berlin gezogen, um den Speckgürtel zu genießen, der ist ohnehin überall gleich. Wir wollen die Vorteile der Stadt“, war den Finks irgendwann eingefallen. Am Stadtrand gibt es nur wenige Theater, Kinos, Kneipen. Mehr als eine Stunde würde Stefan Fink bis zu seinem Arbeitsplatz im Stadtzentrum brauchen. Und eine Stunde am Abend zurück. Also suchte Fink nun in der City und wurden fündig. „Prenzlauer Gärten“ heißt das ambitionierte Bauprojekt. Die Werbetafel zeigt Adam und Eva im Paradies.

Katzensprung zum „Alex“

Noch fuhrwerken Bagger, Betonmischer und Handwerker auf dem 15 500 Quadratmeter großen Gelände einer ehemaligen Bierbrauerei im südlichen Prenzlauer Berg. Doch Ende Oktober



kann die Familie den Möbelwagen bestellen. Die „Eier legende Wollmilchsau“ wie Fink sein neues Domizil nennt, ist ein Stadtreihenhaus, eine Wohnung auf drei Etagen. Sie hat hohe Decken wie ein Altbau, eine eigene Tiefgarage unter dem Wohnzimmer, eine geräumige Loggia und einen kleinen Garten. Vor allem aber liegt sie vis-à-vis eines schönen Stadtparks, lediglich einen Kilometer vom Alexanderplatz entfernt und bis zum Hackeschen Markt fährt man nur drei Stationen mit der Straßenbahn.

60 schmale, mehrgeschossige Stadthäuser mit kleinen Gärten oder Patios lässt die Asset-Firmengruppe aus Bremen am südlichen Prenzlauer Berg bauen. Als Architekt konnte Stephan Höhne verpflichtet werden, der zu den renommiertesten Architekten der Hauptstadt gehört und bereits zahlreiche Wettbewerbe gewonnen hat.

Vorbild für das Reihenhausesprojekt in Berlin sind die georgianischen Townhouses in England aus dem 17. Jahrhundert. Weitere Beispiele für eine familienfreundliche Stadtarchitektur entstanden etwa zur gleichen Zeit in Brügge und Krakau. Auch in den amerikanischen Städten San Francisco, Philadelphia, Boston und New York wurden im späten 19. Jahrhundert mehrgeschossige Brownstone-Häuser gebaut, deren Fassaden gerade mal so breit waren wie zwei Fenster.

Selbst in Deutschland ist die Idee keineswegs neu, wie die Einfamilienhäuser-Zeilen mit Vorgärten insbesondere im gesamten Stadtgebiet von Bremen und im Hamburger Stadtteil Eppendorf zeigen. Die Stadtreihenhäuser waren vor allem beim bürgerlichen Mittelstand beliebt. Seltsamerweise funktionieren sie seit Jahrhunderten sehr gut, trotz aller stadtplanerischen, sozialen und ökonomischen Umwälzungen der vergangenen Jahrzehnte. In Berlin, wo bis heute die viergeschossige Mietskaserne das Straßenbild prägt, ist das Townhouse für die Familie ein Novum. Das neue Berliner Stadtreihenhaus möchte keineswegs mit den Reihenhäusern am Rand deutscher Kleinstädte verwechselt werden.

„Eier legende Wollmilchsau“ in Prenzlauer Berg: Nach dem Vorbild von Townhouses wie es sie beispielsweise in San Francisco gibt (Foto unten), entstehen in Berlin Stadtreihenhäuser für eine wohlhabende Klientel – abgeschirmt vom Verkehr, mit Garagen, Gärten und Patios, Spielplätzen und guter Verkehrsanbindung. Auch in anderen deutschen Städten wie Hamburg und Frankfurt werden Townhouses immer populärer. Grafik/Foto: Art Projekt

Höhnes Projekt fällt ins Auge: Schnee-weiße Fassaden, schwarze Metallbrüstungen und rote Markisen. Die Eingänge der Prenzlauer Gärten zeigen zu einer ruhigen und kinderfreundlichen Privatstraße. Die Vorgärten werden garniert mit robuster, immergrüner Bepflanzung. Ein kleiner Park und ein Spielplatz sollen im kommenden Jahr entstehen. Die mit 1,80 hohen Mauern eingerahmten Hinterhöfe können die Bewohner je nach Laune als Terrasse, Garten oder auch als Wasserlandschaft gestalten.

Knapp 320 000 Euro kostet das kleinste Haus mit einer Grundfläche von 119 Quadratmetern; die Extra-Large-Variante misst 328 Quadratmeter und ist für 619 000 Euro zu haben. Offenbar ein attraktives Angebot, denn bis auf sieben Häuser sind alle verkauft. „Innerhalb eines Jahres waren die weg“, sagt Thomas Hölzel, geschäftsführender Gesellschafter der Art Projekt Entwicklungen & Marketing GmbH, Ideengeber für das Bauprojekt und verantwortlich für seine Vermarktung. Hölzel hat sich selbst auch schon eines dieser Häuser gesichert.

Zeit und Geld gespart

Die Käuferklientel ist denkbar homogen: „70 Prozent kommen aus dem Kiez, das heißt, aus einem Radius von maximal drei Kilometern“, sagt Hölzel. Es sind Berliner, die schon als Studenten in die Stadt kamen, nun einen ordentlichen Job haben und Familie. All diese Anwälte, Lehrer und höheren Beamte wollen zwar einen gehobenen Lebensstandard, sind aber nicht bereit, ihren Stadtraum zu verlassen. Immerhin sparen die Bewohner Benzinkosten, wenn im kommenden Jahr die Pendlerpauschale gestrichen wird. Vor allem aber gewinnen Innenstadtbewohner Zeit.



Keine Frage: Die Innenstadt ist populär wie lange nicht. Denn ähnliche Projekte entstehen gerade auch in Hamburg und Frankfurt. Eine Entwicklung über die sich auch die Stadtväter freuen: Gut verdienende Akademiker zahlen auch gute Steuern.

Im Hamburger Stadtteil Eppendorf sind mit dem Townhouse-Projekt Frankfurter zum ersten Mal seit 100 Jahren exklusive Einfamilienhäuser im Innerstadtraum entstanden. Alle Einheiten waren schon vor Fertigstellung verkauft. 36 Townhouses entstehen auch in Dresden in der Nähe des Zwingers und in Frankfurt am Main. Die Frankfurter baut dort 50 Stadthäuser im Stadtteil Eschersheim auf dem Gelände einer ehemaligen Großgärtnerei.

Die These zahlreicher Stadtplaner, dass junge Familien wirklich im Speckgürtel wohnen wollen, bedarf jedenfalls einer Überprüfung. In Berlin vor allem gibt es eine Gegenbewegung zur Stadtfucht; die Immobilienpreise im Umland fallen. „Unsere Freunde hatten ein Haus am südwestlichen Stadtrand gekauft. Sie wollen nun wieder zurück in die Stadt – aber ihr Haus bekommen sie nicht verkauft“, erzählt Stefan Fink.

Townhouses

Schon im Mittelalter baute man in Amsterdam, Brügge oder Krakau hohe, schmale Stadthäuser, die jeweils einer Familie vorbehalten waren. Die Townhouses, die den Prenzlauer Gärten als Vorbild dienten, entstanden in der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts in London. Dort ließ sich der Architekt Indigo Jones vom Meister der Hochrenaissance, Andrea Palladio, zur „Englischen Renaissance“ inspirieren. Jones' Häuser hatten schmale, repräsentative Fassaden, mehrere Geschosse und einen kleinen Garten. Die Bewohner kamen aus dem Großbürgertum. Der Garten war für die Privatsphäre reserviert, vor den Häusern befand sich oft, wie etwa bei den Covent Garden Town Houses, ein kleiner Gemeinschaftspark. Das Townhouse-Konzept hat sich durch alle Architekturepochen bewährt. Vor allem in den vergangenen Jahren wurde es in Europa wiederbelebt.