

# Große Nachfrage für Berliner „Townhouses“

Eine neue Bauweise nach englischem Vorbild setzt sich in der Innenstadt durch: Schlanke Wohntürme auf kleinen Grundstücken werden für eine wohlhabende Käuferschicht gebaut

■ Von Kirsten Schliekera

Die City lockt. Nicht nur Singles und Studenten – auch Familien entdecken die Innenstadt als Wohnraum. Mag die Luft im Umland auch besser sein, Kind und Karriere lassen sich in der Stadt oft besser vereinbaren als im Speckgürtel oder am Stadtrand. Die Zeit fürs „Townhouse“ ist gekommen.

Wer in der Stadt wohnt, hat kurze Wege, steht nicht im Stau und kann oft auf ein Auto verzichten. Dazu kommt eine große Auswahl an Schulen, vielfältige kulturelle Angebote und jede Menge Shopping- und Ausgahmöglichkeiten. Gerade die wohlhabende Mittelschicht

zieht es deshalb zurück in die Stadt. Einen Namen für den Trend gibt es auch bereits: Soziologen und Stadtplaner reden von der **Reurbanisierung**.

Am gefragtsten aber sind aktuell nicht mehr nur Altbauwohnungen oder Penthouses, sondern **Konzepte**, die den Traum von eigenen Häusern mit dem Leben in der Großstadt verbinden. „Wir haben oft Anfragen von Familien, die stadtnah wohnen möchten und sich einen Rahmen wünschen, der durch hochwertige moderne Architektur geprägt ist“, sagt der Architekt Joachim Hildebrandt, dessen Entwurf für ein Haus in Wienense gerade einen von zehn **Deutschen Bundesbaupreis** 2008 gewonnen hat (siehe kleines Foto auf der Titelseite). Der Bau im **Kompensationsviertel** gehört zu einer

Gruppe von fünf Stadthäusern, die vor kurzem von Familien und Paaren bezogen wurden.

Auf einer Grundfläche von 80 Quadratmetern wurden auf fünf Ebenen insgesamt 170 qm Wohnfläche untergebracht. Das dazugehörige Grundstück hat eine Größe von lediglich 250 qm. Eine typische Vorgabe. Wer seine **Eigenheim-Ambitionen** in der Stadt verwirklichen möchte, hat meist ein akutes Platzproblem. Zumal die Grundstückspreise in der City extrem hoch sind.

Die meisten Bauherren und Architekten machen deshalb aus der Not eine Tugend und bauen in die Höhe. Bekanntestes und spektakulärstes Beispiel für den Trend sind die **„Berlin Townhouses“**.

In der Nähe des Hausvogelplatzes gelegen und nur wenige Gehminuten von der **Museuminsel** entfernt, liegen 47 begehrte Objekte. Das Projekt scheint bislang eine einzige Erfolgsgeschichte zu sein: Nur eine Woche, nachdem bekannt gegeben wurde, dass die Stadt hier Grundstücke verkaufen will, waren alle Bauflächen reserviert. Jetzt sind die ersten Häuser bereits bezogen worden.

Gestaltet wurden zehn verschiedene Häusertypen von fünf **Architekturbüros**. Im Auftrag der Bauherren entwickelten sie individuelle Domicile, die auf der einen Seite die Ideen der Eigentümer zum Ausdruck bringen sollten, auf der anderen Seite aber auch die Handschrift der Architekten widerspiegeln. Ein Höchstmaß an Individualität



Vielart als Programm: In Außenministeriums-Nähe entstehen schlanke „Townhouses“. Viele Häuser sind schon fertig und bewohnt; der Bauscan im Vordergrund dient dazu, die Grünanlage in der Straßenecke zu schützen

FOTO: CARO

war so garantiert. Alle Fassaden wurden und werden bewusst unterschiedlich gestaltet, wirken als Einheit aber doch harmonisch. Ohne Kompromisse kann man kein Häusle in der Innenstadt bauen, und deshalb sind die Gärten auch hier nur handtuchgroß.

Touristen, Architekturstudenten und Neugierige pilgern schon en masse zu den Stadthäusern und zücken ihre Digitalkameras beim Anblick der

außergewöhnlichen Bauten. Wenn es ist den unterschiedlichen Häusern gemeinsam: Sie sind hoch und sehr schmal. Um genau zu sein: 6,50 Meter breit. Die Häuser haben mindestens vier und höchstens fünf Vollgeschosse.

Der Name „Townhouse“ spielt auf britische Traditionen an, Einfamilienhäuser in Reihe prägen in London das Straßensbild. Noch sind sie in Berlin eine Rarität, doch mittlerweile werden

immer mehr solcher City-Bauvorhaben realisiert – etwa die **„Fehrbelliner Höfe“** oder die **„Prenzlauer Gärten“** (siehe Bilder unten).

Auch in den Außenbezirken gibt es vergleichbare Bauvorhaben, etwa die **„Townhouses Zehlendorf“**, direkt im Zentrum des Bezirks. Eins haben sie gemeinsam: die nahe Einkaufsmöglichkeiten und die Infrastruktur eine Großstadt, die kaum Wünsche übrig lässt.

## Hohe Stadthäuser für jüngere Bewohner

**Treppensteigen** Die extrem in die Höhe schießende Bauweise ist eine Schwachstelle der neuen Stadthäuser: Sie sind gemacht für junge bis mittelalte Menschen, die fit sind und gerne Treppen steigen. Wer mit einem Gipsbein aus dem Ski-Urlaub heimkehrt, wird die Bauweise wohl eher verfluchen. Und wie lebt es sich mit (Klein-)Kindern auf fünf Etagen?

**Barrierefrei** Schwierig dürfte eine vier- oder gar fünfgeschossige Bauweise auch für ältere Townhouse-Bewohner werden. Die modernen Trends zu einem „barrierefreien Wohnen“ jedenfalls dürften nur wenige der neuen Stadthäuser erfüllen. **i.s.**



Noch ein Townhouse-Projekt: In den **„Fehrbelliner Höfen“** im Stadtbezirk Mitte entsteht eine moderne Wohnkombi aus Loft, Townhouse und Penthouse. Hier ist die Architektursprache aber weniger eckig und hochkant, sondern geschwungen und rund

FOTO: DRAC SCHNEIDER



Nach englischem Vorbild und damit optisch einheitlich entstand das **Townhouse-Quartier Prenzlauer Gärten**. Die Anlage steht auf dem Gelände einer ehemaligen Brauerei mitten im **Bötzow-Viertel**

FOTO: ULLSTEIN, CARO