

Neustart fürs Reihenhaus

Moderne Wohnformen locken Familien aus dem Umland zurück in die Innenstädte. Townhouses sind die neue alte Immobilien-Alternative zur Eigentumswohnung

Von Susanne Ziegert

WER IM SOMMER 2006 Bundesaußenminister sein wird, ist noch nicht endgültig. Sicher sind jedoch schon seine neuen Nachbarn: Joachim Spitzley, Firmenchef eines Farbengroßhandels, und seine Familie. Neben dem Außen-Amtsgebäude haben die Spitzleys gerade Richtfest gefeiert. Sie bauen in der Berliner Mitte eines von 48 „Townhouses“. Der neudeutsche Begriff steht für das Reihenhaus in der Mitte der Stadt. Das City-Eigenheim in der Zeile entwickelt sich zur begehrten Wohnform.

Mit einer Ausstellung hatte der Berliner Senat den Verkauf der schmalen Stadthäuser-Grundstücke am Friedrichswerder begonnen. „Binnen zehn Tagen war die Reservierungsliste mehrfach überzeichnet“, berichtet Irina Dähne, Sprecherin des Berliner Liegenschaftsfonds. Nach drei Monaten waren 80 Prozent der Kaufverträge unterschrieben. Im Schnitt kostete der Quadratmeter 957 Euro, dazu kommen die Hausbaukosten. Vor allem Selbständige und Unternehmer erwarben Eigentum: Architekten, Werber, Modedesigner.

Der aus England stammende Name Townhouse dient nach Meinung von Architekturprofessor Klaus Theo Brenner nicht nur der besseren Vermarktung. „Mit dem deutschen Reihenhaus verbinden wir gedanklich das Wohnen auf der grünen Wiese und keine städtische Atmosphäre“, bedauert er.

In Barock und Gotik bestanden die meisten urbanen Straßenzüge Deutschlands aus Häuserreihen. „Ein Paradebeispiel ist das Holländische Viertel in Potsdam“, sagt Brenner. Ein weiterer Vorläufer war das klassizistische Bremer Stadthaus. Ab 1900 zog die Mittelschicht jedoch in die grünen Vorort-Viertel. Mittlerweile hat sich die Wanderbewegung umgekehrt, attraktive Grundstücke in den Innenstädten sind wieder beliebt.

„Wir sind einfach ausgesprochene Stadtmenschen. Kulturelle und kulinarische Angebote sind schnell zu erreichen, man muß sich nur auf das Fahrrad setzen“, rühmt Joachim Spitzley die Vorzüge seiner neuen Adresse. Bisher wohnte die Familie in einer Altbauwohnung im gutbürgerlichen Berlin-Wilmersdorf. Die Vorstellung eines Reihenhauses im Grünen oder einer Vorstadtvilla schien dem Unternehmer ein „Greuel“.

Eine Neuentdeckung der Städte bestätigt auch das Deutsche Institut für Urbanistik in einer Studie. „Die City ist für Personen mit unterschiedlichen Lebensstilen wieder der Wohnstandort erster Wahl geworden“, stellt Autor Hasso Brühl fest. Zuvor verzeichneten viele Metropolen seit den 70er Jahren einen Einwohnerschwund.

Nach dem Mauerfall vollzog sich diese Entwicklung in Berlin besonders rapide. Heute ist der Schwund gestoppt, Umzugswagen fahren oft wieder in Richtung City. „Es gibt einen Bewußtseinswan-



Loftiges Wohnen: Deckenhöhen bis zu vier Meter im modernen Stadthaus

del. Als Familie wohnte man bisher einfach im Grünen, wo die Luft gut ist. Die Qualitäten des Wohnens in der Innenstadt wurden übersehen“, erklärt Brühl. Lange Anfahrten zur Arbeit, die Kosten für den Zweitwagen und der hohe organisatorische Aufwand des Lebens außerhalb der Stadt lasse viele umdenken.

Neue Wohnformen und Quartiere begünstigen die City-Rückkehr. „Bisher wurde hier ja teilweise familienfeindlich gebaut. So entstand etwa in Berlin die ‚Bundesschlange‘ – ein Regierungsviertel-Wohnkomplex nur für Singles oder Kinderlose“, kritisiert Brühl.

Mittlerweile denken Stadtplaner um. Städtische Brachen wie die Ex-Straßenbahnwerkstätten in Hamburg-Falkenried werden zur Familienadresse. In Oberhausen

baut die LBS auf innerstädtischem Land moderne Reihenhäuser.

Auch in Tübingen und Freiburg wird die Wohnform erfolgreich wiederbelebt. Gleich eine Handvoll Townhouse-Projekte werden in zentralen Berliner Lagen aus dem Boden gestampft, und der Senat will weitere 20 Townhouse-Grundstücke in Mitte ausweisen.

Allerdings sollen die Bauherren dort eine Gestaltungssatzung befolgen. „Die Architekten haben an Universitäten vor allem den Siedlungsbau gelernt und tun sich schwer damit, Reihenhäusern ein Gesicht zu geben“, kritisiert Brenner. Durch die Vorgabe von Material, Sockelgestaltung und Begrenzung des Fassaden-Glasanteils sollen die neuen Nachbarn des Außenministers besser ins städtische Gefüge eingepaßt werden.