



## Weißer Häuser am Wederpark

Neue Entwürfe für die Townhouses Neubritz vorgestellt

Wenn es nach den Vorstellungen der Brandenburgischen Stadterneuerungsgesellschaft (BSG) geht, könnte die heute noch durch Brachflächen und kleine Werkstätten geprägte Südseite des Carl-Weder-Parks bald mit Reihenhäusern im Stil des „Neuen Bauens“ der 1920er und 1930er Jahre geschlossen werden: Weiße, elegante Reihenhäuser mit sieben Metern Breite, drei Stockwerken, Dachterrasse und Garten nach Süden. Und nach der anderen Seite gibt es den freien Blick auf den Wederpark gratis dazu. Die neuen Hausentwürfe, die im August 2007 vom Lichtenberger Architekturbüro Beyer-Schubert vorgestellt wurden, sind eine Reminiszenz an die berühmten und mittlerweile für die Aufnahme in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes nominierten Berliner Wohnsiedlungen jener Zeit. Dazu gehört auch die zwei Kilometer weiter südlich gelege-

ne, 1925 von Bruno Taut geplante Hufelensiedlung: Sie war damals richtungweisend für den modernen Wohnungsbau und ist auch heute noch bei ihren Bewohnern sehr beliebt. Wie der Tagesspiegel am 11. April 2007 berichtete, zieht es inzwischen sogar junge Familien aus dem Prenzlauer Berg in die Neuköllner Siedlung. Die „Townhouses Neubritz“ sollen allerdings nicht nur Leute aus Mitte oder Prenzlauer Berg an die Wederstraße locken; vielmehr verstehen sie sich als Angebot an die alteingesessenen Bewohner des Kiezes und der umliegenden Stadtgebiete, die – trotz aller Probleme, die es hier natürlich auch gibt – den gewachsenen Charakter und die gute Infrastruktur des Viertels mit Kita, Schule, Läden, U-Bahn- und Autobahnanschluss zu schätzen wissen. Townhouses verbinden die Vorzüge des Wohnens in der Stadt und im Grünen und sind deshalb seit einigen

Jahren in Berlin und anderswo sehr beliebt – und entsprechende Angebote oft binnen weniger Wochen verkauft.

**Townhouses:** auch für Normalverdiener erschwinglich  
 „Wenn von Townhouses die Rede ist, fallen einem vielleicht zuerst die exklusiven Reihenhäuser am Werderschen Markt oder am Volkspark Friedrichshain ein“, sagt Alexander Matthes von der BSG. „Aber dieses Hauskonzept ist keineswegs nur etwas für Besserverdienende“. Dass sich städtische Reihenhäuser auch sehr preisbewusst planen und bauen lassen, zeigt die Kalkulation von Architekt Beyer, dessen Büro bereits über 100 Townhouses in der Rummelsburger Bucht realisiert hat. So soll ein dreistöckiges Haus an der Wederstraße ab 230.000 Euro zu haben sein, Grundstück und sämtliche Nebenkosten inklusive. Und wer den Innenausbau selbst übernimmt,



kann sogar unter 200.000 Euro zum Eigenheim kommen. „Billiger kann man auch im Vorort nicht bauen“, ist Matthias Beyer überzeugt. Das Hauskonzept ist in erster Linie auf die Bedürfnisse junger Familien mit Kindern ausgelegt. Drei Grundvarianten mit Wohnflächen von 125 bis 174 qm stehen zur Wahl. Dabei gibt es – im Unterschied zum standardisierten Reihenhäuser aus dem Katalog – weitgehende Freiheiten bei der Raumaufteilung und Ausstattung. „Jedes Haus wird individuell geplant“, betont Architekt Beyer.

**Baugruppen:** Günstiger bauen ohne Bauträger  
 Um die Kosten trotz anspruchsvoller Architektur und individueller Planung so niedrig wie möglich zu halten, sollen die Häuser von Baugruppen errichtet werden. Dabei schließen sich mehrere bauwillige Familien zusammen und bauen ihre Häuser gemeinsam mit dem Architekten, ohne Beteiligung eines Bauträgers. Dessen Gewinnmarge von rund 20 Prozent entfällt, sodass auch sozial schwächere Haushalte, die vielleicht nie an den Bau eines Eigenheims gedacht haben, zum Zuge kommen können. Die aktuelle Planung sieht vor, dass jede Baugruppe mindestens fünf Häuser errichtet, sodass in zwei bis drei Bauabschnitten alle 15 verfügbaren Grundstücke bebaut sein könnten. Abgesehen von der Kostenersparnis und der Gestaltungsfreiheit hat das Bauen in der Gruppe aber noch einen weiteren, nicht zu unterschätzenden Vorteil: Man kann sich seine künftigen Nachbarn selbst aussuchen – zum Beispiel Verwandte, Freunde oder Arbeitskollegen, in deren Nachbarschaft man immer schon wohnen wollte.

Reinhard Huschke

**Kostenlose Beratung**  
 Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft (BSG),  
 Glasower Str. 67  
 Tel. 030 . 68 59 87  
 Infos zu den Hausentwürfen  
 www.beyer-schubert.de  
 Tel. 030 . 55 15 19



VARIANTE A  
 Familie mit 1-2 Kindern



VARIANTE B  
 Familie mit 2-3 Kindern



VARIANTE C  
 Komplettausbau ohne Dachterrasse



## Warum noch Miete zahlen?

### Finanzierungsbeispiel Townhouse

|  |                     |
|--|---------------------|
| Grundstückswert 222 m <sup>2</sup>                   | 37.740,00 €         |
| Erwerbsnebenkosten                                   | 2.430,00 €          |
| <b>Σ Grundstückskosten brutto</b>                    | <b>40.170,00 €</b>  |
| <b>Baukosten / Erschließungskosten</b>               |                     |
| Hausanschlüsse netto                                 | 10.000,00 €         |
| Bauwerkskosten Rohling netto                         | 67.000,00 €         |
| Ausbaukosten netto                                   | 55.000,00 €         |
| Außenanlagen netto                                   | 3.000,00 €          |
| Baunebenkosten netto                                 | 22.000,00 €         |
|  | 157.000,00 €        |
| + 19% MwSt.  | 29.830,00 €         |
| <b>Σ Baukosten</b>                                   | <b>186.830,00 €</b> |
| <b>Σ Grunderwerb + Bau</b>                           | <b>227.000,00 €</b> |
| <b>Finanzierungsbeispiel</b>                         |                     |
| Krediteigenanteil                                    | 22.000,00 €         |
| baul. Eigenleistung                                  | 25.000,00 €         |
| Hypothekendarlehen                                   | 180.000,00 €        |
| <b>monatliche Belastung</b>                          |                     |
| Zinssatz 10 Jahre fest 5,00%                         | 750,00 €            |
| Tilgung 1,00%  | 150,00 €            |
| Bewirtschaftungskosten 2,0 €/m <sup>2</sup>          | 272,00 €            |
| <b>Σ monatl. Belastung</b>                           | <b>1.172,00 €</b>   |
| <br>   |                     |
| Nettoeinkommen ohne Kindergeld; 2 Erwachsene, 1 Kind | 2.500,00 €          |
| verbleibender Betrag zum Lebensunterhalt             | 1.328,00 €          |