

## WOHNEN IN WSSERTÜRMEN *Leben in Industriedenkmalern – am Beispiel Westend und Heinersdorf*

# Eine runde Sache

Der Einbau von Apartments in denkmalgeschützte Speicher ist knifflig, doch das Ergebnis findet Käufer

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Schmal ist die Wendeltreppe, die sich im Inneren des rund 30 Meter hohen Wasserturms in die Höhe windet. Der Blick schweift über die dicken Mauern, bis hinauf zum riesigen Wassertank, der nach dem Bau des Turms im Jahr 1881 das Westend (Berlin-Charlottenburg) mit dem wertvollen Nass versorgte. Doch seit nunmehr fast 20 Jahren ist der Wasserturm funktionslos – genau wie sein 1909/10 errichteter Nachbar, der mehr als 60 Meter hohe westliche Turm.

Der Dornröschenschlaf der zwischen Akazienallee und Spandauer Damm gelegenen Immobilien ist allerdings beendet. Zwar kam nicht der Investor zum Zuge, der das seit 1994 denkmalgeschützte Turm-Ensemble von den Berliner Wasserwerken (BWB) gekauft hatte, um ein Hotel zu errichten. Dessen Pläne zerschlugen sich, obwohl das Bezirksamt Charlot-

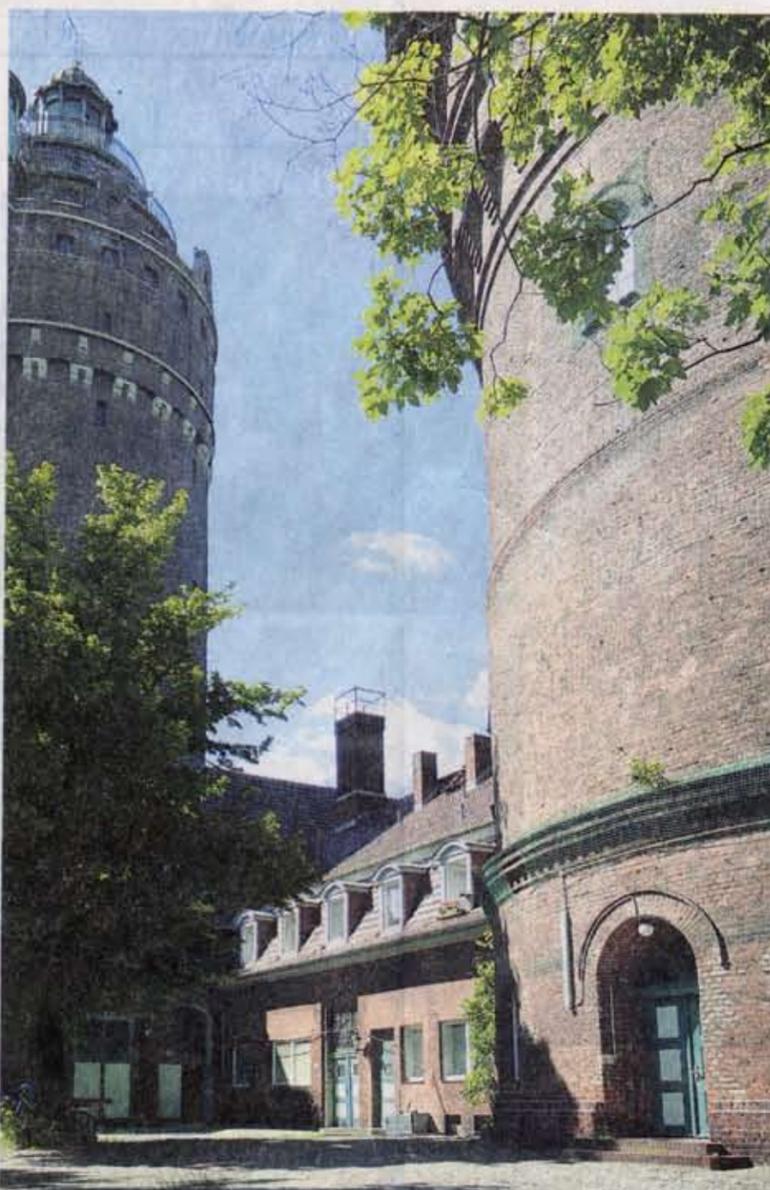
terausforderungen. Zum einen war klar, dass es ohne neue und größere Fenster nicht gehen würde, auch wenn dies natürlich eine Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds zur Folge hat. Zum anderen galt es, die Frage der Erschließung zu klären. Anders als der Ostturm verfügt der höhere Westturm zwar über ein richtiges Treppenhaus, das aber viel zu schmal ist, um als Haupteintragslösung zu dienen. Die Variante, einen Erschließungskern für Treppenhaus und Aufzug in den Turm hineinzustellen, verwarfen die Investoren, da dieser Block so viel Fläche beansprucht hätte, dass das Vorhaben nach Angaben Emmrichs nicht mehr wirtschaftlich gewesen wäre.

Schließlich setzten sich die Investoren bei den Denkmalschützern mit ihrem Vorschlag durch, beide Türme durch jeweils einen modernen Anbau zu erweitern. Dieser beinhaltet den Aufzug und ein sogenanntes Sicherheitstreppehaus, das so konzipiert ist, dass ein zweiter Fluchtweg brandschutzrechtlich nicht erforderlich ist. Da es auf jeder Ebene nur eine Wohnung gibt, bietet diese Lösung zudem Platz für eine Loggia und ein verglastes Foyer – wobei die unverkennbar modernen Betontürme, so ist zu vermuten, nicht jedem Betrachter gefallen dürften.

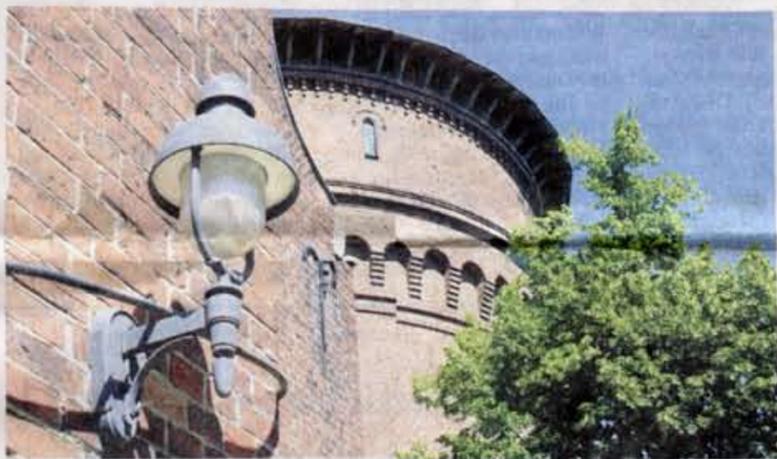
Beim Vermarktungsstart gingen Emmrich und seine Geschäftspartner davon aus, diese besonderen Wohnungen ließen sich ohne Schwierigkeiten verkaufen. „Aber es ging sehr schleppend voran“, räumt Emmrich ein – trotz der steuerlichen Vorteile der Denkmalschutzabschreibung. Wer vor Beginn der Bauarbeiten zum Notar geht, kann 80 Prozent der Kaufsumme über zehn Jahre steuerlich geltend machen.

Erst der zweite Anlauf in diesem Jahr, mit modifizierten Grundrissvorschlägen und einer überarbeiteten Baubeschreibung, brachte Erfolg. Mittlerweile sind neun der zwölf Wohnungen im Westturm und drei der sieben Einheiten im Ostturm verkauft – zu Preisen von 2700 bis 3300 Euro pro Quadratmeter. Deutlich teurer sind die obersten Wohnungen: 4300 Euro pro Quadratmeter muss hinblättern, wer in der Maisonettewohnung ganz oben im Ostturm wohnen möchte. Bei 373 Quadratmeter Wohnfläche kommt ein Kaufpreis von gut 1,6 Millionen Euro heraus.

Auch die Standardwohnungen sind mit rund 175 Quadratmetern im West- und 200 Quadratmetern im Ostturm eher geräumig. Da es im Inneren keine tragenden Wände gibt, ist von der Gestaltung her sehr vieles möglich – von der traditionellen Familienwohnung mit einzelnen Zimmern bis zum offenen Loft. Ein Grundrissvorschlag sieht zum Beispiel einen nicht weniger als 61 Quadratmeter großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche vor. Allerdings „bringt die Hälfte der Käufer ihren eigenen Innenarchitekten mit“, hat Emmrich beobachtet. „Die Erwerber haben klare Vorstellungen, wie sie ihre Wohnungsgestaltung wollen.“ Viele der bisherigen Käufer stammen aus dem Ausland. „Es sind individualistische, internationale Kunden, die sehr frei denken“, sagt Nikolaus Ziegert von der Ziegert Bank und Immobilienconsulting, die den Vertrieb der Wohnungen übernommen hat.



Trutzig stehen der (größere) Westturm links und im Vordergrund rechts der Ostturm am Spandauer Damm im Berliner Westend.



Über historische Details wie diese Leuchte an einem der Türme hält der Denkmalschutz seine Hand.

Noch mehr edle Eigentumswohnungen könnten im ebenfalls denkmalgeschützten ehemaligen Magazinhaus entstehen: Dort ist Platz für weitere fünf Einheiten. Ganz unter ihresgleichen sein werden die künftigen Bewohner indes nicht: Zwischen den beiden Türmen erstreckt sich ein Verbindungsbau mit vier Wohnungen, von denen drei an Mitarbeiter der Berliner Wasserbetriebe vermietet sind. Und das wird vorerst auch so bleiben: Emmrich und seine Geschäftspartner mussten nach eigenen Angaben eine Sozialklausel unterschreiben, die für drei Jahre Mieterhöhungen ausschließt und den Mietern ein langfristiges Wohnrecht zusichert.

## Mit Ecken und Kanten

Eine große Idee – und das Warten auf den Investor

Wind und Wetter trotzte er, die anderen Häuser meterhoch überragend. Täglich begegnete Martin Roth ihm auf dem Weg zur Uni. Dann beendete Roth sein Bauingenieurstudium und beschloss, es sei an der Zeit, den alten Bekannten zu kaufen. Mit einem Freund, dem Architekten Sebastian Sailer, kratzte er Ersparnisse zusammen – jetzt sind beide Besitzer des Wasserturms Heinersdorf. Im kommenden Jahr wird das Bauwerk 100 Jahre alt. Roth und Sailer haben Großes mit ihm vor.

„Dort hinten sieht man ihn schon“, ruft der Ingenieur und deutet auf den massiven, 45 Meter hohen Vierkant am Ende der Straße. Der Wasserturm ist wirklich nicht zu übersehen, wenn man über die großen Achsen vom Prenzlauer Berg Richtung Pankow steuert. Wenn es doch genauso einfach wäre, einen potenten Investor für ihn zu finden. „Wir wissen, wir suchen nach der Nadel im Heuhaufen“, sagt Roth und parkt sein Auto vor dem dazugehörigen 1700 Quadratmeter großen Grundstück. Die Freunde suchen nach dem vermögenden Unbekannten, nach dem „einzigen, leidenschaftlichen Nutzer“. Nach jemandem, der sich all das erträumt, was sich Sailer, 31 Jahre, und Roth, 30, bereits in den schönsten Farben ausgemalt haben. Ein Wohnraum auf 1000 Quadratmeter Fläche mit acht Geschossen ganz für sich allein. Die 80 Quadratmeter große Dachterrasse würde sich bestens dazu eignen, Gäste zur Poolparty einzuladen.

„Ist das nicht eine tolle Aussicht?“, fragt Sailer. Der Wind pfeift, es ist kalt, noch klettert man über eine kleine wacklige Treppe voller Taubenkot auf das Dach. Vor dem Besucher erstreckt sich Berlin: Fernsehturm, Potsdamer Platz mit dem markanten Dach des Sony-Centers, Teufelsberg. Sailer und Roth haben die Hände in die Hüften gestemmt, zufrieden stehen sie nebeneinander auf ihrem Turm, lassen den Blick über ihre Stadt gleiten. Dort errichten sie bisher vor allem hochwertige Neubauten. Dem Projekt unter ihren Füßen haben sie eigens eine Internetseite eingerichtet: [www.theturm.com](http://www.theturm.com). Die Adresse sagt alles darüber, wie stolz die beiden Turmherren sind.

Sind sie tollkühn? Ein Luxusbauprojekt in Heinersdorf, wo der nächste Bioladen ein paar Kilometer entfernt im Prenzlauer Berg liegt? Der Kaufpreis: „Ab zwei Millionen“, schätzt Roth. Wenn alles so umgesetzt wird, wie das die zwei planen. „Wir wissen auch, dass die Gegend hier nicht der neue Grunewald wird“, sagt Roth. Aber man sei eben auch in 15 Minuten sowohl in Mitte als auch im Grünen.

Und das Innere spricht für sich. „Das sind zwölf Meter Höhe“, sagt Sailer. Er ist wieder nach unten geklettert und muss den Kopf in den Nacken legen, um bis an die Decke zu schauen. In der Halle windet sich eine Wendeltreppe nach oben. Es ist der größte Raum im Gebäude. Die beiden Planer würden ihn gern so belassen, nur ein oder zwei Ebenen mit einer umlaufenden, offenen Galerie einbauen. In ihrem Katalog, der mit dem Slogan „Du im Turm“ potenzielle Käufer anlocken soll, ist dieser Bereich unter dem Motto „Sammeln und Präsentieren“ zusammengefasst. Eine kleine Kunstsammlung hätte hier schon Platz. In den unteren Geschossen könnte man die eigene Wohnung, Arbeitsräume und sogar ein Gästeapartment unterbringen. Und wenn sie doch nicht den alleinigen Eigen-

tümer finden, teilen sie das ganze Bauwerk eben in vier Wohneinheiten auf.

„In die Fassade werden wir Fensterbänder einsetzen“, sagt Roth, Glasscheiben von oben bis unten. Dann wird es hell werden auf dem düsteren Abenteuerspielplatz Wasserturm. Noch bahnen sich die Besitzer ihren Weg mit Taschenlampen und erzählen begeistert davon, wie sie das erste Mal eingestiegen sind, mit Stemm-eisen, weil alle Türen zugemauert waren. Dabei mussten der Architekt und der Bauingenieur schon ganz andere Widerstände aus dem Weg räumen. Als die beiden den denkmalgeschützten Turm ersteigerten – den Preis verraten sie nicht –, war keinerlei wohnliche Nutzung erlaubt. „Das wird viele Mitbieter abgeschreckt haben“, glaubt Roth, „aber wir dachten, wir lösen das Problem selbst.“ Mit dem Kaufvertrag in der Tasche zogen sie durch die



Eigentümer Roth (r) und Sailer vor ihrem Wasserturm in Heinersdorf Foto: Georg Moritz

Ämter, brachten Behörden, den Denkmalschutz und die Nachbarschaft an einen Tisch. Mit Erfolg: Die Geschäftsmänner dürfen den steinernen Riesen zu Wohnraum umfunktionieren und ihm sogar einen Treppenturm an die Seite stellen. „Eigentlich wollten alle, dass endlich was mit dem Turm passiert“, sagt Roth.

1910 wurde der Wasserturm in Heinersdorf – damals mit nur 850 Einwohnern – erbaut. Er war sogar noch einige Meter höher als heute und trug eine schmückende Kuppel. Doch nur wenige Jahre nach der Errichtung wurde Heinersdorf an das Berliner Wassernetz angeschlossen, der Turm nutzlos. Im Zweiten Weltkrieg diente das Bauwerk als Flakstellung. Zu DDR-Zeiten beobachteten die Russen von hier aus den Flugverkehr von Tegel.

Umso erstaunlicher, dass die Bausubstanz immer noch in gutem Zustand ist. Roth und Sailer haben deshalb keine Eile, bald mit einer Sanierung zu beginnen. „Wir glauben, dass jemand, der den Turm wirklich will, ihn auch finden möchte“, sagt Roth. Mit anderen Worten: Sie wollen das Bauvorhaben nicht an die große Glocke hängen und auf den einschlägigen Internetseiten bewerben. Lieber wollen sie sich eine Strategie überlegen, wie sie einen Fuß in exklusive Gesellschaftskreise bekommen, um ihren Traum vom Turm über Mundpropaganda zu streuen. „Udo Lindenberg und Marius Müller-Westernhagen zum Beispiel sollen auf der Suche nach einer Wohnung in Berlin sein“, spekuliert Roth. ANNA PATACZEK

### IMMOBILIE DER WOCHE

Letzter Bauabschnitt - Energiesparhäuser in Zehlendorf-Kleinmachnow



Besuchen Sie uns diesen Sonntag von 13 bis 16 Uhr und besichtigen Sie unsere unterschiedlichen Haustypen, komplett bezugsfertig und dennoch mit variabler Ausstattung, inklusive Erdwärme, Vollunterkellerung, hochwertiger Klinkerfassade, Fußbodenheizung, Rolläden, Parkett, 2 PKW-Stellplätze und sonnigem Grundstück zu Kaufpreisen ab 389.000 EURO. Sie finden unsere Musterhäuser in 14532 Kleinmachnow, Ring am Feld, gegenüber dem Rathausmarkt, Zufahrt über die Förster-Funke-Allee. Direkt an Berlin-Zehlendorf angrenzend, erinnert das flämische Viertel Kleinmachnow an eine traditionsreiche Stadtkultur. Obwohl Flandern und Berlin-Brandenburg keine Nachbarregionen sind, hat der flämische Baustil hier durchaus Tradition. In Nachbarschaft zum Rathausmarkt ist ein Ensemble von Einzel- und Doppelhäusern in ruhiger Lage und dennoch mitten im neuen Ortskern entstanden: Großzügige Grünflächen, durchzogen von einem Wegenetz, säumen alle Häuser und sind Teil eines sehr privat gehaltenen Umfeldes.

Der Charme des flämischen Viertels besteht in der Vielfalt der Hausformen. Massive Bauweise, flämische Konturen und eine kontrastreiche Fassadengestaltung sorgen schon beim Vorbeigehen für Aufmerksamkeit. Die letzten Häuser mit Wohn-/Nutzflächen von 201 bis 254 m<sup>2</sup> sind nun im Verkauf und kurzfristig bezugsfertig.

STRATEGIS AG

030-44353-115 - [www.flamisches-viertel.de](http://www.flamisches-viertel.de)

tenburg-Wilmersdorf die Genehmigung zum Umbau erteilt hatte. 2008 erwarb dann eine neue Investorengruppe das Ensemble, um es in Wohnraum umzuwandeln. Seit Monaten arbeiten Handwerker nun am Westturm, und wenn alles nach Plan geht, werden 2011 in beiden Türmen zusammen 19 außergewöhnliche Apartments bezugsfertig sein. Ralf Emmrich und seinen drei Mitgesellschaftern der Wassertürme Westend GbR war von Anfang an klar, dass sie in den Wassertürmen Wohnungen errichten wollten.

Die Implantation einer völlig neuen Funktion stellte Investoren, Planer und Denkmalschützer jedoch vor große He-

### LESESTOFF

#### Turmgeschichte

Für Berliner ist der Anblick von Wassertürmen Normalität. Doch die Ballung dieser Wasserspeicher ist weltweit einmalig. Das vermutet zumindest Jens U. Schmidt, der in diesem Jahr ein Buch zu dem Thema veröffentlicht hat. Sehr detailliert, mit mehr als 350 Abbildungen, wird die Geschichte der „Wassertürme in Berlin“ bis heute nachgezeichnet. Regia Verlag, Cottbus, 256 Seiten, im Buchhandel für 19,80 Euro. Tsp