

BERLIN

Nobelwohnungen in den Fellini Residences

Auf einem Grundstück an der Kommandantenstraße 67-69 in Berlin-Mitte will der holländische Projektentwickler Harry van Caem ein Wohnhaus für anspruchsvolle Kosmopoliten bauen. Um das Vorhaben auf dem ehemaligen Todesstreifen in die Zielgerade zu bringen, wählte er ein ungewöhnliches Mittel: Zum Verkaufsstart der Fellini Residences eröffnete ein Musterpavillon, der detailgenau eine der 72 Einheiten zeigt, die ab November 2008 gebaut werden sollen. Dabei soll es nicht bleiben. Van Caem schwebt ein italienisches Viertel zwischen sanierten Plattenbauten, Verwaltungsgebäuden und Bundesdruckerei vor.

„Ich bin ein Weltverbesserer“, erklärt Harry van Caem beim Pressegespräch im Hotel de Rome am Berliner Bebelplatz. Und das meint der in der südspanischen Stadt Marbella lebende Projektentwickler keineswegs politisch. Vielmehr ist es sein Anliegen, Wohnräume mit höchstem Komfort zu schaffen, deren Ausstattung bis ins kleinste Detail optimiert ist. Dazu gehört ein Flat Screen an der Wand gleich gegenüber dem Bett, ein begehbarer Kleiderschrank oder eine exakt mit dem Boden abschließende Duschverkleidung aus Echtglas, deren verchromte Scharniere über eine Hebe-Senk-Mechanik verfügen, die verhindert, dass der edle Belag aus schwarzem Granit zerschrappt wird. Sein liebstes Ausstattungsdetail aber ist eine bereits in die Räume integrierte HiFi-Anlage (van Caem hasst herumliegende Kabel), die ferngesteuert tausende von Titeln wiedergibt. Unermüdlich führt er später bei der Eröffnung des Musterpavillons auf einem Grundstück in der Kommandanten-, Ecke Beuthstraße die Technik vor und schwärmt, dass man nie wieder eine CD suchen müsse. Einmal gespeichert, ist jedes Stück über den Touchscreen der Fernsteuerung abrufbar.



Einen Hauch von Italien sollen die Fellini Residences

An nichts soll es den künftigen Bewohnern der Fellini Residences fehlen, wenn sie vielleicht von einer langen Geschäftsreise zurück- oder auch nur für einen Kurzbesuch in ihr Berliner Domizil einkehren. Und genau darin, glaubt van Caem, unterscheidet sich sein Projekt von anderen Luxuswohnungen in der Hauptstadt. „Was in Berlin gebaut wird, ist sehr von den Kosten bestimmt und weniger von der Qualität“, kritisiert er. Er will mit seinem ersten Neubauvorhaben in Berlin zeigen, dass er es besser macht.

La Dolce Vita im Niemandsland

Dazu hat er sich eine Ecke ausgesucht, die, obgleich zentral gelegen, bisher von Investoren geschmäht wurde. Zu nahe an Kreuzberg und durch die stark befahrene Leipziger Straße vom Quartier zwischen Gendarmenmarkt und Friedrichstraße getrennt, ist dieses Gebiet am ehemaligen Todesstreifen noch immer ein Stück Wüste in der Großstadt. Das soll sich ändern, und deshalb hat van Caem nicht nur ein, sondern gleich mehrere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von knapp 13.000 m² gekauft. Dort will er nach und nach ein italienisches



nach Berlin bringen.

Visualisierung: Marc Kocher

Viertel aus dem Boden wachsen lassen, das dem bislang wenig wohnlichen Quartier einen eigenen Charme geben soll.

55.000 m² BGF sollen hier in den nächsten Jahren realisiert werden. Den Anfang macht das nach Italiens wohl berühmtestem Regisseur benannte Wohnhaus in der Kommandantenstraße, das im Abschnitt zwischen Neuer Grünstraße und Alter Jakobstraße entstehen soll. 70 Wohnungen, zwei Penthäuser und zwei kleinere Gewerbeeinheiten sind auf einer BGF von 10.000 m² vorgesehen. Im Schnitt 4.300 Euro/m² soll eines der zwischen 60 und 240 m² großen Domizile in den Fellini Residences kosten. Die werden auf Wunsch auch möbliert verkauft (natürlich mit Designermöbeln vom Feinsten). Denn, so glaubt van Caem, viele der potenziellen Käufer hätten keine Lust oder Zeit, sich in Berlin jedes Ausstattungsdetail zusammensuchen, und wären für ein solches Angebot dankbar.

Ein Musterpavillon mit Kamin

Als Zielgruppe hat er vor allem internationale Klientel im Visier: „Wir rechnen mit 70% ausländischen Interessenten, 20% nationalen und 10% lokalen Kunden.“ Wie

deren zukünftiges Zuhause aussehen könnte, führt der Projektentwickler in einem aufwendig gebauten Musterpavillon vor. Der hat nämlich keine Wände aus Pappe, sondern richtige Mauern und eine Sandsteinfassade. Die 115 m² große Wohnung, die sich dahinter verbirgt, entspricht exakt einem der Grundrissmodelle, die der Züricher Architekt Marc Kocher ausgetüftelt hat. Für die Ausstattung der Musterwohnung ist der holländische Designer Eric Kuster verantwortlich, der dem Altbaucharme der Architektur ein modernes, natürlich italienisch anmutendes Interieur entgegengesetzt. Very British mutet hingegen der mit Sandstein eingefasste Kamin an, der zur Standardausstattung jeder Wohnung gehört.

Bevor indes tatsächlich mit dem Bau der Fellini Residences begonnen wird, müssen 35% der Wohnungen verkauft sein. Denn erst dann ist die Finanzierung des mit knapp 40 Mio. Euro kalkulierten Vorhabens durch die Banken gesichert. Van Caem hat also gut daran getan, einen aufwendigen Musterpavillon bauen zu lassen, um gut benutzte Kunden für sein Projekt zu finden. Ob seine Rechnung aufgeht? Das wisse man vorher nie genau, meint er, aber bisher habe es immer geklappt. (m)



Hunderte von Oleanderkübeln säumten den Musterpavillon zum Verkaufsstart. Bild: Caem