



Fotos: Dirk Laubner, Berlin (große Abb.); Platz von Preussen Grundbesitz (restliche Abb. und Visualisierungen)

Wohnen in John F. Kennedys Büro

Von hier aus wurde die Berliner Luftbrücke organisiert, amerikanische Präsidenten gingen ein und aus, zuletzt auch die Stars aus Hollywood: Das ehemalige US-Hauptquartier in Berlin Dahlem hat eine bewegte und geschichtsträchtige Vergangenheit. Jetzt wird das Kulturdenkmal restauriert und in eine Wohnanlage verwandelt, in der mit viel Feingefühl eine Brücke zwischen Tradition und Moderne geschlagen wird.

Text: Bernhard Eder



„The Square“ ist das ehemalige Hauptgebäude der US-Militärverwaltung mit dem historischen Kennedy-Saal. Nach der Restaurierung wird es Appartements und Maisonettewohnungen auf zwei Ebenen beherbergen – alles in gehobener Ausstattung.

Es herrscht Wildwuchs auf dem mehr als 56.000 m² großen Areal. Das Gras steht hoch, die Vögel zwitschern aus den jungen Baumsprösslingen, die mit den alten Kiefern um das Sonnenlicht wetteifern. Es ist eine verwunschene und seltsam ruhige Atmosphäre auf dem Gelände des ehemaligen US-Hauptquartiers. Und doch kann man noch spüren, dass hier, an der Clayallee 170, nicht nur die deutsche Nachkriegsgeschichte, sondern die der ganzen Welt entscheidend geprägt wurde. Eine Episode ist besonders mit Berlin verbunden: Von Juni 1948 bis Mai 1949 koordinierte General Lucius D. Clay von hier aus das gigantische Logistikprojekt, Westberlin während der



Blockade durch die sowjetische Besetzung aus der Luft mit Flugzeugen zu versorgen. Dieses Unterfangen sollte als die „Berliner Luftbrücke“ in die Geschichte eingehen. Zu Ehren des „Vaters der Luftbrücke“ wurde die Allee vor den Toren des US-Hauptquartiers in „Clayallee“ umbenannt. John F. Kennedy bereitete hier seine legendäre „Berlin-Rede“ vor, Staatsoberhäupter und Vertreter der vier Siegermächte trafen sich hier regelmäßig und stellten die Weichen zur Beendigung des Kalten Kriegs. Bevor die Amerikaner sich im Jahr 1994 zurückzogen, war George W. Bush senior der letzte US-Präsident, der hier verweilte.

Aufbruch in eine neue Zeit

Im Jahr 2010 entschied sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, das Grundstück mit den denkmalgeschützten Gebäuden aus den 1930er-Jahren meistbietend zu verkaufen. Für 15,15 Millionen € ging der Zuschlag an die Unternehmen Terraplan und Prinz von Preussen Grundbesitz, die sich für dieses Projekt in der gemeinsamen Firma „The Metropolitan Gardens“ zusammengeschlossen haben. Unter diesem Namen werden die über 70 Jahre alten Verwaltungs- und Militärgebäude nun zu neuem Leben erweckt und in einen Wohnkomplex mit rund 370 exklusiven Wohneinheiten verwandelt. „Der Name hat sich angesichts der Toplage in der Metropole Berlin und den weitläufigen Grünflächen des Areals geradezu angeboten“, erzählt Theodor J. Tantz, Gründungsmitglied und Mitglied des Vorstands der



1 Das lang gestreckte Gebäude erinnerte die Planer an ein Kreuzfahrtschiff. Kurzerhand wählten sie daher das Schiff zum Motto der durchgreifenden Kernsaniierung und detailgetreuen Restaurierung. Auch Entree und Verkehrswege in „The Liner“ sind darin einbezogen.

2 Auf der Südseite entstehen Dachterrassen auf dem „Sky Deck“ und Terrassen auf dem „Garden Deck“. Hinter einer sanften Böschung liegen die Sonnenbereiche von der öffentlichen Gartenanlage getrennt.

3 Bis auf das Dach und die Fenster ist die Bausubstanz des Ende der 1930er-Jahre errichteten Gebäudekomplexes sehr gut erhalten. Der Baumbestand bleibt teilweise bestehen und wird in die neue Parkanlage integriert.



Fotos: Prinz von Preussen Grundbesitz



4

4 Über den schwarzen Nassauer Marmor des Eingangsbereichs schritten bis Mitte der 1990er-Jahre Staatsoberhäupter und Diplomaten. Nach dem Abzug der US-Army wurden die Räumlichkeiten als Kulisse für deutsche und internationale Filmproduktionen genutzt.



5

5 Obwohl die Gebäude seit 18 Jahren leer stehen, hat sich im Kennedy-Saal ein Hauch von Weltgeschichte bis heute erhalten. Rechts und links der Fensterreihe bewahren Tafeln bedeutende Zitate Roosevelts und Kennedys.

Prinz von Preussen Grundbesitz AG. „Mit hohem Anspruch und jahrzehntelanger Expertise in der Sanierung von Baudenkmälern widmen wir uns der Umsetzung des Projekts wie immer mit dem Ziel, die baugeschichtliche Authentizität der Objekte zu bewahren und gleichzeitig modernen Wohnraum mit unverwechselbarem Flair zu schaffen.“ So entstand für jedes Bestandsgebäude ein individuell zugeschnittenes Konzept, das die architektonischen Gegebenheiten unterstreicht und die historischen Gebäude in die Moderne transportiert. Für den Architekten Klaus Meier-Hartmann, der maßgeblich an der Konzeption beteiligt war, macht genau das den besonderen Reiz des Projekts aus: „Die geschichtsträchtigen Verwaltungsgebäude in attraktiven Wohnraum zu verwandeln, ohne die grundlegenden Strukturen und schönen Details zu zerstören, ist eine feinsinnige Angelegenheit und gleichzeitig eine Herausforderung.“

Gesamtkonzept mit Liebe zum Detail

„The Square“ und „The Liner“ heißen die ersten beiden Bauabschnitte, die im Frühjahr dieses

Jahres die Transformation erfahren werden. Mit „The Square“ ist das Hauptgebäude des Areals mit dem historischen Kennedy-Saal und dem beeindruckenden Entree aus schwarzem Nassauer Marmor gemeint. „Der Kennedy-Saal und der wunderschöne, repräsentative Eingangsbereich bleiben in jedem Fall erhalten. Nicht umsonst wurden diese Räumlichkeiten als Kulisse für große Hollywoodfilme wie beispielsweise ‚Operation Walküre‘ oder ‚Inglorious Basterds‘ genutzt“, schwärmt Theodor Tantzen. In den ehemaligen Büroräumen entstehen moderne Wohneinheiten: 77 Wohnungen und Maisonnetten mit 54–141 m², mit Terrassen, Balkonen und Dachterrassen, die dezent und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes in die Gebäudestruktur integriert werden. Die wertvolle Muschelkalkfassade ist mittlerweile von den Spuren der Zeit gezeichnet und wird restauriert. Ebenso haben die Fenster ihre besten Tage hinter sich und werden durch neue, teilweise größere Holzfenster ersetzt. In Zukunft werden die Bewohner der historisch bedeutsamen Mauern gehobenen Wohnkomfort genießen können. Mit tieferen Fensterausschnit-

ten, zusätzlichen Dachfenstern und -ausschnitten entstehen angenehm helle Appartements, die mit Eichenparkett, Designbädern und moderner Haustechnik ausgestattet werden. Der Innenhof von „The Square“ wird für alle Bewohner als Garten nutzbar sein, ein verborgenes Kleinod mit Ruhegarantie.

Von Luxuslinern inspiriert

Das wohl einzige wirklich unsinkbare Kreuzfahrtschiff entsteht neben dem Hauptgebäude: „The Liner“. Die Idee für die Neugestaltung im Stil der Luxusliner der 1920er- und 1930er-Jahre ergab sich aus der lang gestreckten Gebäudeform mit den vielen kleinen „Kajüten“, die sich auf mehreren Ebenen aneinanderreihen. So wird das Parterre zum „Garden Deck“, das Dachgeschoss zum „Sky Deck“, dazwischen liegen das „Promenade Deck“ und das „Upper Deck“. Besucher und Bewohner empfängt „The Liner“ mit Holzdielen und schiffsroten Farbakzenten wie an Bord der „Queen Mary I“. Auf den Decks verteilen sich insgesamt 50 Wohnungen und Maisonnetten mit einer Wohnfläche von 34–104 m² mit unterschiedlichen Highlights wie

„Die Individualität der denkmalgeschützten Gebäude verleiht dem Wohnen in ‚The Metropolitan Gardens‘ einen einzigartigen Reiz.“

Theodor J. Tantzen,
Mitglied des Vorstands der Prinz von Preussen Grundbesitz AG



6



7

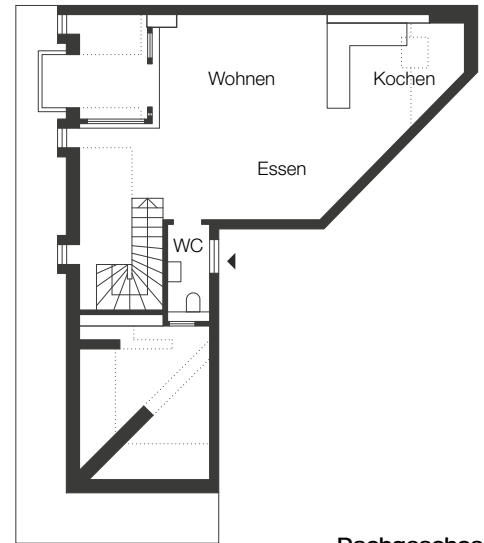
6 Kaum zu glauben, dass sich hier einst unzählige Büro- und Verwaltungsräume aneinanderreiheten. Nach der geplanten Fertigstellung Ende 2013 erwarten helle, loftähnliche Wohnungen die zukünftigen Bewohner.

7 Von Sonnenstrahlen verwöhnt: Der 40 m² große Wohnbereich mitsamt offener Küche in der „Rooftop Decksuite“ im Dachgeschoss von „The Liner“. Die darunter liegende Ebene beinhaltet drei Zimmer mit bodentiefen Fenstern, ein Bad und eine kleine Kammer.

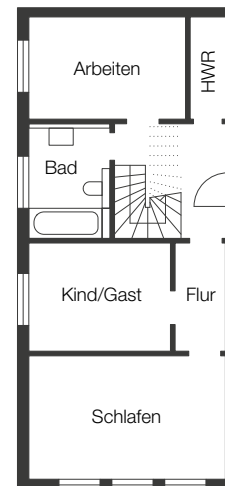
Terrasse, Wintergarten, Dachterrasse oder offener Küche. Allen Wohnungen gemeinsam sind hoch emporgangene Fenster, die Ausblicke auf die umgebenden Grünflächen eröffnen und viel Tageslicht in die Wohnung holen. „Auch hier haben wir mit vorhandenen Strukturen gearbeitet und gute Lösungen gefunden“, schildert der Prinz-von-Preussen-Vorstand Theodor Tantzen. „Das Muster aus der Reihung der zahlreichen Dachgauben bleibt erhalten und wird um einige Dachauschnitte ergänzt. So bleibt der unvergleichliche Charakter des Gebäudes auch nach dem Umbau erkennbar. Dies wird den besonderen Reiz und den Unterschied im Vergleich zu einem Neubau ausmachen.“ Die 2,50 m breiten Flure haben die Planer nicht ausnahmslos zugunsten von mehr Wohnraum geopfert, sondern auch Flächen für Eingangsbereiche und Nischen mit Sitzbänken freigehalten. Dem Charme des Projekts ist auch Theodor J. Tantzen erlegen: „Mein Favorit wäre eine Maisonettewohnung, und auch die Möglichkeit, sich in den eigenen weitläufigen Parkanlagen rundherum entspannen zu können, begeistert mich restlos.“

Sehr begehrt

Obwohl die Sanierungsarbeiten erst im April beginnen und die ersten Wohnungen etwa Ende 2013 bezugsfertig sein werden, sind die Apartments in „The Square“ bereits verkauft. Ähnlich sieht die Situation bei „The Liner“ aus. Kein Wunder, denn schließlich sind die Sanierungskosten einer denkmalgeschützten Immobilie steuerlich absetzbar, die in diesem Fall 65 Prozent des Kaufpreises ausmachen – sehr attraktiv für Kapitalanleger oder Menschen, die eine Zweitwohnung in der Hauptstadt suchen. „Um die steuerliche Abschreibung bestmöglich nutzen zu können, sollte das zu versteuernde Einkommen eines Ledigen 80.000 € und das eines Ehepaars 100.000 € oder mehr betragen“, weiß Wilfried Hägele, Unternehmens- und Wirtschaftsberater aus München, der bereits einigen Kunden zu einer Immobilie in „The Metropolitan Gardens“ verholfen hat. Es stehen jedoch noch weitere Bauabschnitte bevor, sodass weiterhin die Möglichkeit besteht, Eigentümer einer Wohnung in „The Metropolitan Gardens“ zu werden und Sie vielleicht auch bald mit Stolz sagen können: „Ich bin ein Berliner.“



Dachgeschoss



Obergeschoss

Hausdaten

Entwurfsverfasser: KMH Architekten, Terraplan Immobilien und Treuhandgesellschaft, Prinz von Preussen Grundbesitz

Objekt: The Metropolitan Gardens

Bauweise: Altbau in Mischbauweise

Wohnfläche: Suiten und Maisonetten mit 34–141 m²

Besonderheiten: restaurierter Kennedy-Saal, Dachterrassen, Wintergärten, Springbrunnen, Gemeinschaftsgärten, Spielflächen, Tiefgarage

Mehr Infos: Adressen auf Seite 104