

Immobilien Zeitung 44, 3. Nov 2022

ANH hat ein Büroquartier mit Spreeblick und Piazzetta gebaut

Berlin. Manche Projekte brauchen einen langen Atem, bis am Ende das entstehen kann, was den Ansprüchen der Entwickler genügt. Dass es sich lohnen kann, bei der Stange zu bleiben, zeigt das Büroquartier, das ANH Hausbesitz in den vergangenen Jahren auf einer ehemaligen Industriebrache an der Spree in Charlottenburg geschaffen hat.

Dass Isabel Mattmüller, Prokuristin und Leiterin des Berliner Büros von ANH Hausbesitz, nicht nur einzelne Gebäude, sondern funktionierende Quartiere entwickeln will, wird schnell klar, wenn man mit ihr über die von vier Bürogebäuden umgebene Piazzetta spaziert. Lebhaft spricht sie davon, wie wichtig es sei, in der Nachbarschaft einen Ort zu haben, wo sich Menschen, die dort leben und arbeiten, treffen können. Ein solcher Ort könnte die Piazzetta zwischen Gutenbergstraße und Spree werden. Sie ist Teil des Büroensembles, mit dessen Bau ANH vor neun Jahren begonnen hat und das nun fertig gebaut ist.

Der frisch angelegte Platz ist mit Bäumen bepflanzt und es gibt reichlich Sitzgelegenheiten, die zum Verweilen einladen. Mattmüller freut sich, dass die Tische und Bänke auch am Wochenende genutzt werden, wenn die Büros meist leer sind. Sie erzählt von Familien aus dem benachbarten Wohnquartier, die den Platz mit Durchblick auf die Spree für sich entdeckt haben, und ist glücklich, dass mittlerweile eine Bäckerei eine der Ladenflächen an der Piazzetta gemietet hat. Demnächst wird nebenan der Showroom eines Modelabels einziehen und hoffentlich auch bald ein Mieter für die Gastronomiefläche mit Außenterrasse zur Spree gefunden sein, die im Erdgeschoss des zuletzt fertig gewordenen Gebäudes The Terrace entstanden ist.

Leicht ist es nicht, dem von seiner industriellen Vergangenheit geprägten Ort urbanes Leben einzuhauchen. Zwar sind in den vergangenen fünfzehn Jahren neben Autohäusern auch Büros und Wohnungen in der Spreestadt Charlottenburg gebaut worden. Doch die Gegend wirkt zu manchen Zeiten noch immer wie eine Geisterstadt. Mattmüller glaubt, das werde sich ändern, wenn die Uferpromenade entlang der Spree weitergebaut wird und Spaziergänger den für Passanten eher verborgenen Ort entdecken.



Immobilien Zeitung 44, 3. Nov 2022

Das Büroensemble, dessen Gebäude so angeordnet sind, dass die Piazzetta von drei Seiten aus zugänglich ist und sich auch zur Spree hin öffnet, könnte so etwas wie das Zentrum für das umliegende Quartier werden. Dessen Bauten sind nach außen oft abgeschottet und die Mitarbeiter der hier angesiedelten Firmen essen in der Betriebskantine. Solange es noch kein Restaurant gibt, setzt Mattmüller deshalb auf einen Foodtruck, der kostenlos auf der Piazzetta stehen darf, um die Leute aus der Nachbarschaft vor die Tür zu locken.

Auch architektonisch will das Quartier zur Begegnung einladen. Die offene und transparente Gestaltung der Fassaden, die umlaufenden, nicht nach Mieteinheiten abgetrennten Terrassen von The Terrace oder das Atrium im umgebauten Lagerhaus von The Box schaffen bewusst Möglichkeiten zum Austausch.

Das 2013 fertiggestellte The Box markierte den Neubeginn für die Transformation des Ortes. Erster Mieter in der umgebauten Kiste war das Architekturbüro AHM, von dem die Entwürfe für das gesamte Quartier stammen. Für die Gestaltung der Fassaden griffen die Planer den Industriecharakter auf und entschieden sich für Gebäude mit klaren Kanten und Materialien wie Sichtbeton oder Streckmetall, die an die Geschichte des Standorts erinnern. Zugleich sind die roh belassenen und sparsam eingesetzten Baustoffe eine bewusste Entscheidung gegen Materialverschwendung. Kombiniert mit hochwertigen Bodenbelägen wie hellgrauem Terrazzo im The Terrace wirken sie edel und schlicht zugleich.

Wer in eines der noch freien Büros im Terrassenhaus mit einziehen möchte, muss mit dieser Ästhetik ebenso d'accord gehen wie mit der weitgehend offenen Raumgestaltung. Die Mieter der Büroetagen lässt Mattmüller nicht von Maklern suchen: „Bei uns ist alles handverlesen. Wir suchen die Mieter selber aus“, sagt sie und betont, dass sie mit Blick auf wirtschaftliche Stabilität lieber kleinteilig vermietet. Zwischen 32 und 35 Euro/qm kosten die Büros im 7.800 qm großen The Terrace. Ansprechpartner für alle Mieter ist ANH. Das Unternehmen kümmert sich auch darum, dass die öffentlichen Außenanlagen der Piazzetta gepflegt aussehen. Denn bis ins kleinste Detail soll alles stimmen.

Martina Vetter

