

MonArch will endlich den Wohnturm am Alex bauen

Berlin. Der Projektname ist ebenso naheliegend wie schlicht:

Alexander soll der von der russischen MonArch-Gruppe geplante, 150 m hohe Wohnturm mit Blick auf den Alexanderplatz und den Fernsehturm heißen.

Für dessen Realisierung und Vermarktung hat sich der Bau- und Immobilienkonzern die Berliner Bewocon als Partner mit ins Boot geholt. Noch fehlt allerdings die Baugenehmigung für das Prestigeobjekt, das für MonArch die Visitenkarte zum Eintritt in den europäischen Markt werden soll.

Wenn man in der Berliner Immobilienbranche das Thema Hochhausneubauten am Alexanderplatz anspricht, ist schnell eine gewisse Skepsis zu spüren. Die einen bezweifeln, dass überhaupt jemals einer der möglichen acht Türme realisiert wird, die nach der 2015 überarbeiteten Variante des Masterplans neu gebaut werden könnten. Andere glauben, dass die Gegend rund um den wenig ansehnlichen Verkehrsknotenpunkt Alexanderplatz nicht als Standort für Wohnungen der Luxusklasse geeignet ist.

Genau Letztere sind im Alexander-Tower geplant, der auf einem Grundstück gleich neben dem Shoppingcenter Alexa an der Gruner-, Ecke Alexanderstraße in die Höhe wachsen soll. Während vom Untergeschoss bis zum zweiten OG Handelsflächen vorgese-

hen sind und bis zum vierten Stock Büros sowie ein Wellness-, Spa-, Fitnessbereich mit Schwimmbad, ist die fünfte Etage als Residence Lounge reserviert. Dort sollen die künftigen Bewohner rund um die Uhr von einem Concierge empfangen werden, der ihnen quasi jeden Wunsch von den Augen abliest. In der Empfangsetage stehen außerdem eine Lounge, Coworking-Spaces, ein privates Kino und ein Restaurant zur Verfügung.

In den darüberliegenden Etagen sind nach der zwischenzeitlich überarbeiteten Planung statt Büros jetzt ausschließlich Wohnungen vorgesehen. Die Größen der Einheiten reichen von 30 bis 390 m². Während in den unteren Etagen jeweils 18 kleinere Einheiten bis 60 m² entstehen sollen, sind im oberen Drittel des Turms zwischen 70m² und 165 m² große Wohnungen geplant

und schließlich in der obersten Etage zwei großzügige Penthouse-Wohnungen mit 5 m Deckenhöhe. Die Preise für die Einheiten sollen bei unter 6.000 Euro/m² beginnen und klettern mit jeder Etage weiter nach oben. Schon für unter 200.000 Euro könne man eine Wohnung im Alexander erwerben, wirbt Karl J. Zeller, einer der beiden Geschäftsführer von Bewocon, dessen Unternehmen den Projektpartner MonArch in Berlin vertritt. In den oberen Etagen sind die Preise deutlich ambitionierter und gehen in Richtung 15.000 Euro/m². Ganz festlegen will sich Zeller in dieser Hinsicht noch nicht: „Das 390 m² große Penthouse ist ein Prestigesymbol wie ein Lamborghini oder ein Kunstwerk“, sagt er.

Nicht nur internationale Kunden, sondern auch junge Berliner unter 35 Jahren sind laut Zeller an einer Wohnung im Alexander interessiert. Schon jetzt hätte er mehr als 500 Anfragen auf dem Tisch liegen, ein institutioneller chinesischer Investor habe gar sämtliche Wohnungen in den unteren zwei Turmdritteln kaufen wollen. Doch man wolle an Eigennutzer und Kapitalanleger verkaufen.

Eventuell werde MonArch auch einige Wohnungen selbst behalten.

Noch lässt der erst Hochhausneubau am Alex aber auf sich warten. Der schon für letzten Herbst geplante Vertriebsstart hat sich ebenso verschoben wie der ursprünglich für März dieses Jahres angedachte Baubeginn. Pech für die Projektpartner: In der Zwischenzeit haben die Berliner gewählt und es gibt mit dem Rot-Rot-Grünen Senat neue politische Mehrheiten und mit Katrin Lompscher (Die Linke) eine Stadtentwicklungssenatorin, die dem überarbeiteten Masterplan Alexanderplatz kritisch gegenübersteht. Die Diplomingenieurin für Städtebau begründete ihre Ablehnung in einem Positionspapier unter anderem so: „Das

280 Mio. Euro sollen in den Wohnturm fließen

geplante Hochhaus neben dem Alexa droht in der stadtbedeutenden Achse Frankfurter Allee - Alexanderplatz, den Fernsehturm zu verdecken.“ Zudem werfe der neue Plan, es zu einem überwiegenden Wohngebäude zu machen, Fragen nach der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit und dem Bedarf an Wohnfolgeinfrastruktur auf.

Ein Wohnanteil ist auch in dem von Hines geplanten Hochhaus am Alex vorgesehen. In diesem Kontext forderte Lompscher schon als Oppositionsministerin, dass beim groß angelegten Bau von Wohnungen am Alexanderplatz nicht nur Luxuswohnungen, sondern auch preiswerte Einheiten entstehen sollen. MonArch-Projektpartner Zeller schreckt die Aussicht, eventuell auch einen Anteil mietpreisgebundener Wohnungen im Alexander schaffen zu müssen, offenbar nicht sonderlich. „In London ist es schon seit einiger Zeit üblich, einen Anteil von bezahlbaren Wohnungen bei Neubauten wie dem Quartier One Tower Bridge einzuplanen“, sagt er. Internationale Kunden hätten sogar schon gefragt, weshalb das in Berlin nicht üblich sei.

Unlängst hatten Zeller und Sergey Ambartsumyan, der Chef der inhabergeführten MonArch-Gruppe, nach monatelangem



Wohnräume über den Wolken: So soll das von Ortner & Ortner Baukunst geplante Hochhaus aussehen. Quelle: Ortner & Ortner Baukunst, Urheber: Finest-Images

Warten endlich einen Termin bei der Senatorin Lompscher. Das Gespräch sei unerwartet positiv verlaufen, sagt Zeller. Mehr könne er aber noch nicht verraten. Sie hoffen, bis zum Frühsommer grünes Licht für ihr Projekt zu bekommen, das 280 Mio. Euro schwer sein soll. Um loslegen zu können, brauche MonArch keine Vorverkaufsquote. Die Firmengruppe verfüge als eines der größten Bau- und Immobilienunternehmen in Russland über die nötige Liquidität, um die Finanzierung für das Projekt aus eigener Kraft auf

die Beine stellen zu können, erklärt Zeller und gibt sich überzeugt, dass mit dem Alexander endlich der erste Hochhausneubau unter dem Funkturm entstehen wird. **mv**

