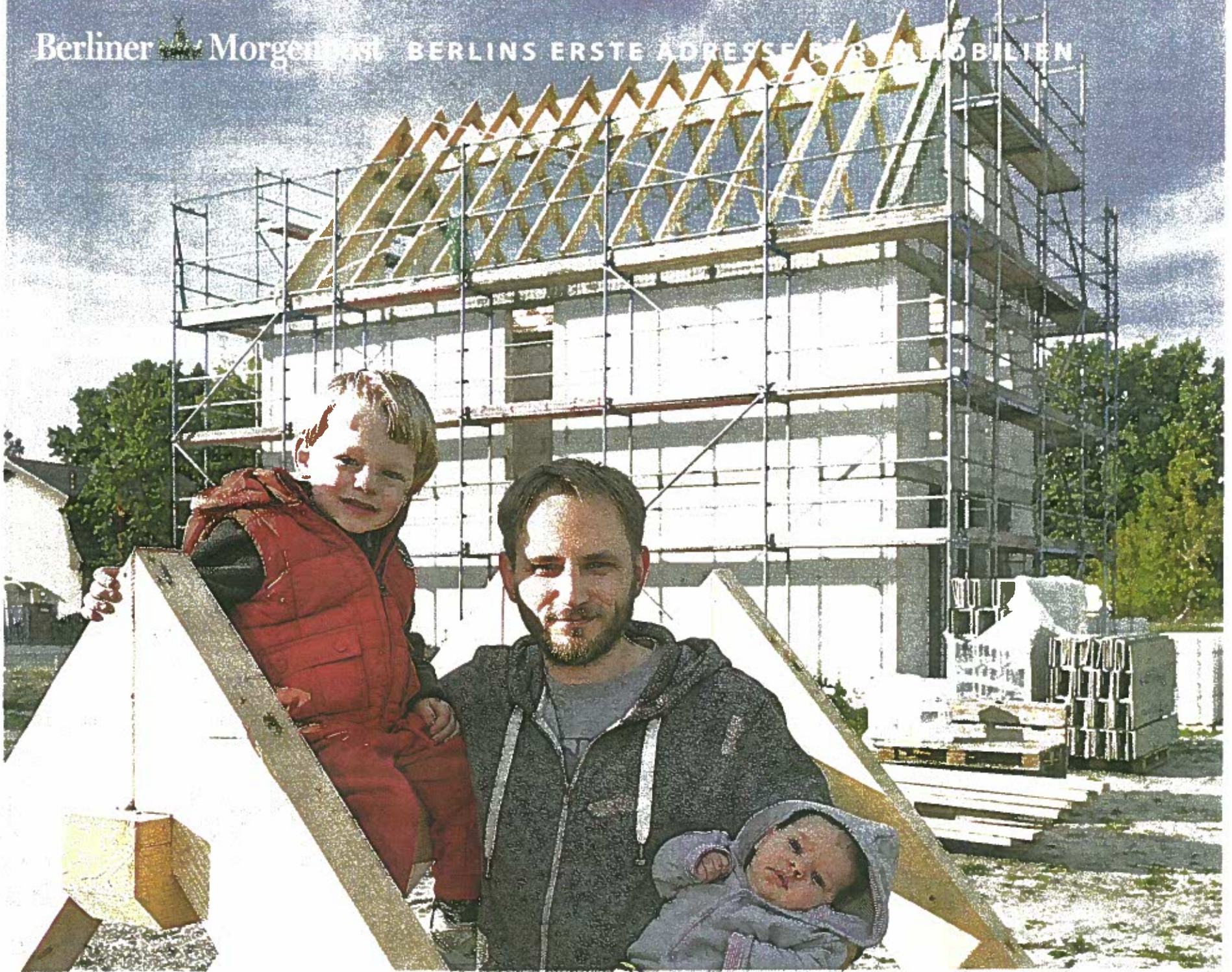


Immobilien

Berliner Morgenpost BERLINS ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN



Vorfreude auf die Gartenstadt

In Karlshorst entsteht Berlins größter Wohnkomplex im Grünen. Die vierköpfige Familie Dudel war entschlossfreudig. Ihr Haus steht als eines der ersten und ist schon Ende des Jahres bezugsfertig **SEITE 4 UND 5**

MASSIMO RODARI

GEMEINSCHAFT
ALTERSWOHNSTZ FÜR SCHWULE

Ein neues Wohnprojekt in Charlottenburg
An die 240 Interessenten warten auf eine Wohnung oder einen Platz in der Pflege-wohngemeinschaft. In Planung ist auch ein weiteres Projekt dieser Art. **Seite 6**

STURMSCHÄDEN
HAUSBESITZER KÖNNEN VORSORGEN

Bei Beschädigungen nicht vorschnell handeln
Ein Sachverständiger der Versicherung entscheidet bei Sturmschäden über den Verlauf der Reparatur. Einsätze der Feuerwehr sind kostenpflichtig. **Seite 8**

NEUAUFLAGE
DIE 50ER-JAHRE SIND WIEDER GEFRAGT

Ein Wiedersehen mit Möbelklassikern
Sie transportieren das Gefühl der 50er-Jahre: Einige Designerstücke aus der Wirtschaftswunderzeit werden heute neu aufgelegt und interpretiert. **Seite 9**

LESERTELEFON
DREI EXPERTEN HELFEN WEITER

Darf ich den Baum des Nachbarn fällen lassen?
Fachleute beantworten Ihre Fragen zu Entsorgungsgebühren, Wirksamkeit von Staffelmieten und zum Beseitigungsanspruch von Bäumen. **Seite 10**

ImmoNews

UMFRAGE

Auch teure Wohnungen werden knapp
Nicht nur günstige Wohnungen werden knapp, sondern bald auch solche im mittleren Preissegment. Nur bei Luxuswohnungen besteht noch ein nahezu ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, das ist das Ergebnis eines Wohnungsmarktbarometers im Auftrag der Investitionsbank Berlin. Besonders Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften könnten stärker nachgefragt werden.

EIGENHEIM

Bei Mängelrügen reichen einfache E-Mails nicht
Private Bauherren können nicht in jeder Bauphase bedenkenlos auf E-Mails setzen. Vor allem bei Mängelrügen reiche diese nicht, teilt der Deutsche Anwaltverein mit. Eine solche Rüge brauche eine qualifizierte elektronische Signatur, die eine Unterschrift ersetzen kann. Andernfalls erfüllt sie nicht die Anforderung im rechtlichen Sinne.

HOCHSCHULEN

Studenten beklagen Mangel an Wohnheimplätzen
An den Brandenburger Hochschulstandorten sind die Wohnheimplätze knapp. Dies gilt vor allem für Potsdam, wo weniger als zehn Prozent der Studenten in Wohnheimen des Studentenerwerkes unterkommen können. Dies geht aus einer Statistik des Dachverbandes hervor.

INVESTIEREN

Wo ich wohne, da will ich auch kaufen
91 Prozent der Hamburger würden in der Hansestadt kaufen, 88 Prozent der Berliner in der Hauptstadt und 54 Prozent der Münchner in der Bayermetropole. Eine Umfrage des Immobilien- und Finanzierungsdienstleisters PlanetHome unter 600 Großstädtern hat ergeben, dass jeder am ehesten dort eine Immobilie zur Eigennutzung kaufen würde, wo er aktuell wohnt.

Zahlenwerk

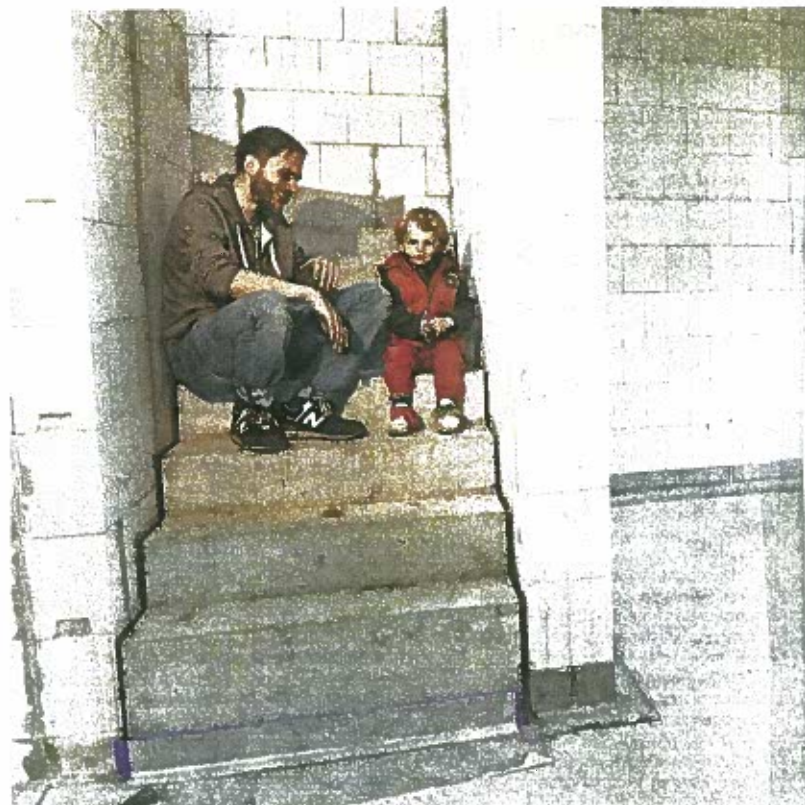
38,7 Prozent der Deutschen verbannen Tabakrauch grundsätzlich aus ihren vier Wänden. Und häufiges Lüften ist Pflicht. Das ergab eine repräsentative Umfrage im Auftrag des Gesundheitsmagazins „Apotheken Umschau“. 17,8 Prozent der Befragten achten beim Möbelkauf auf Umwelt-Gütesiegel wie „Blauer Engel“.

VON OLIVER KLEMPERT

Konstantin Dudel spaziert mit seinem dreijährigen Sohn durch den Rohbau seines Hauses. „Vor zwei Monaten stand hier noch nichts. Ende des Jahres sollen wir bereits einziehen können.“ Der 33-jährige Projektmanager ist erstaunt darüber, wie schnell heutzutage ein Einfamilienhaus hochgezogen wird. Sein Haus steht noch ein wenig einsam auf einer riesigen weiten Fläche, wo nach und nach in den kommenden Jahren die Gartenstadt Karlshorst entstehen soll. Der zweifache Familienvater hatte sich erst vor wenigen Monaten für den Bau eines Hauses entschieden, weil ihm in Berlin die Mieten zu teuer werden. „Für das Geld, das wir für eine Miete aufbringen müssen, können wir auch unser Haus finanzieren“, sagt er. Dudels Grundstück ist circa 400 Quadratmeter groß, die Wohnfläche beträgt 130 Quadratmeter. Der Berliner hat sich mit seiner Familie dabei für ein „Rundum Sorglos“-Paket entschieden. Das Haus wird nicht nur schlüsselfertig, sondern sogar bezugsfertig gebaut – inklusive Farbe an den Wänden.

Im Innenraum möchten die Dudels sich familiengerecht aber modern einrichten – zum Beispiel mit einer offenen Wohnküche. Gleichzeitig ist das Haus, für das sich Dudel entschieden hat, auf junge Familien ausgerichtet – teure Anbauten wie ein Balkon oder ein Keller fehlen zum Beispiel, stattdessen gibt es einen Hauswirtschaftsraum. Um Kosten zu drücken, lässt der Bauherr zudem den Dachboden des zweistöckigen Hauses ungenutzt. Rund 40 Hektar umfasst das Gelände im Berlin-Lichtenberger Stadtteil Karlshorst-Ost, auf dem eines der größten Wohnbauvorhaben Berlins umgesetzt werden soll. Ein Großteil der entstehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, Stadtvillen, Townhouses und Geschosswohnungen ist schon jetzt verkauft – und Dudel ist einer der Käufer. Weil er sich so früh entschieden hatte, steht sein Haus nun als eines der ersten.

Federführend bei diesem Projekt ist die in Karlshorst ansässige WPK Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. Sie hat die einzelnen Grundstücke von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Liegenschaftsfonds Berlin erworben und treibt nun die Bebauung in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirk Lichtenberg voran. In den nächsten vier bis fünf Jahren sollen von ihr insgesamt 750 Wohneinheiten gebaut werden. Insgesamt entstehen mit anderen Bauträgern gemeinsam 900 Wohneinheiten. Über 2000 Menschen sollen in der Gartenstadt Karlshorst eines Tages leben können. Daher ist zum Beispiel auch die Errichtung einer neuen Grundschule und einer Kita geplant. So soll sich das neue Quartier in die gewachsenen Strukturen des Stadtteils einfügen und



Vorfrohe Bauherr Konstantin Dudel und sein dreijähriger Sohn Kalle begutachten den Rohbau des neuen Zuhauses. Ende des Jahres kann die Familie schon einziehen. MASSIMO RIGARI

ihn sozusagen vervollständigen. „Die Lage der zukünftigen Gartenstadt ist für uns reizvoll: Im Stadtinnern gelegen, trotzdem ruhig und trotzdem braucht man nur wenige Minuten bis zum öffentlichen Nahverkehr“, sagt Dudel. Er selbst arbeitet im quirligen Bezirk Friedrichshagen, will seinen Arbeitsweg künftig mit dem Fahrrad zurücklegen.



Vorreiter Bisher stehen erst zwei Häuser auf dem Gelände

Projekte wie die Rumelnsburger Bucht, Waldstadt Hüttenweg, den Diplomatenpark Tiergarten und Wasserstadt Spindlersfeld bekannt wurde. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts hatte der Briten Ebenezer Howard den Typ der „Gartenstadt“ als den Ort für „gutes Wohnen“ entworfen. „Das Konzept der Gartenstadt Karlshorst knüpft an diese Tradition an – gleichzeitig als Gegenmodell zum aufgelösten Siedlungsbau auf der grünen Wiese“, sagt der Architekt dazu.



Vorzüge Offene Wohnküche und Hauswirtschaftsraum

Der Bebauungsplan sieht vor, dass Häuser mit Vorgärten die Straßen flankieren – und markante Straßenkreuzungen, Plätze und öffentliche Grünflächen weitere Akzente setzen. In Form und Größe verschiedene Haustypen werden den verschiedenen Vierteln der Gartenstadt zugeordnet, wobei insbesondere das Dach und die Dachform eine Rolle im Spiel werden. Architekt Brenner strebt übergeordnete Harmonie und Einheit an, zum Beispiel bezüglich Farbungen bis hin zur Gestaltung der Vorgärten.

Die ersten Baumaßnahmen im Sinne einer Bestandssanierung werden gegenwärtig an den zwölf denkmalgeschützten Altbauten der Festungsanlage durchgeführt sowie Neubaumaßnahmen eingeleitet. Dabei entstehen derzeit auch Reihenhäuser des so genannten „InCasa Familiendomizils“. Nach dem Abschluss der Maßnahmen im Bereich der Festungspionierschule sollen dort weitere 340 Wohnungen bezugsfertig sein.

Gliederung in drei Stadtteile
Die Gartenstadt Karlshorst selbst gliedert sich in drei Stadtteile: Im Norden das Quartier „Am Biesenhorster Sand“ mit einem alten Bunker, der zu einem Ausstellungshaus umgebaut werden soll. An dieses Gebiet schließt sich unmittelbar das künftige Natur- und Landschaftsschutzgebiet Biesenhorster Sand an. Südlich davon, um den neuen Stadtgarten herum, wird das Quartier „Am Stadtgarten“ mit der ehemaligen Pionierschule entstehen, welches



Vorschau Eine Simulation des Architekten zeigt, wie verschiedene Haustypen in der Wohnanlage einst aussehen werden. KLAUS THEO BRENNER



Zuhause. Ende des Jahres kann die Familie schon einziehen. MASSIMO RIGARI

Endlich gemeinsam bauen

In Karlshorst entsteht derzeit eines der größten Wohnbauprojekte Berlins. Hier wird der Traum vom Leben im Grünen für 2000 Menschen Realität

mit dem Deutsch-Russischen Museum abschließt und zum Quartier „An der Promenade“ überleitet. Dessen Hauptachse, die sogenannte Promenade, führt an denkmalgeschützten, ehemaligen Flugzeughallen entlang, welche ebenfalls zu Wohnhäusern umgebaut werden sollen, und bildet einen südlichen Abschluss. In der Mitte des neuen Stadtviertels liegt der Hauptzugang zur Gartenstadt mit einem öffentlichen Platz, an dem dann ein Zentrumshaus mit Läden und Büros liegen soll.

Betonung auf Nachhaltigkeit
Je nach Lage innerhalb der Gartenstadt und seiner Quartiere wird eine ganze Reihe unterschiedlicher Haustypen angeboten – darunter 130 frei stehende Häuser, 30 Stadtvillen und 80 Reihenhäuser. Dieses Angebot an Haustypen wird weiterhin ergänzt durch Varianten in Größe und Dachform.

Wichtige Tipps

„Sieben Regeln zum guten Bauen“
1. Prof. Klaus Theo Brenner: Eine bei allen Variationen verwandte Architektursprache für alle Häuser mit Dach in unterschiedlichen Spielarten, Sockel und stehenden Fensterformaten. Verdeckte Dachrinnen und ein markant gestalteter Dachübergang.
2. Eine für jedes Viertel einheitliche helle Putzfarbe, die zwischen Beige- und Ockertönen variiert.
3. Eine einheitliche Dachziegelfarbe passend zur Wand- und Sockelfarbe

„Bei aller Vielfalt geht es denoch um Harmonie im Ganzen, um eine sichtbare Form von Gemeinschaftlichkeit, die unter anderem verhindern soll, dass die jeweils eigene Investition wegen minderwertiger Architekturen in der Nachbarschaft ihren Wert auf Dauer gesehen verliert“, betont Architekt Brenner. Das Gegenteil sei beabsichtigt – Nachhaltigkeit und Wertzuwachs für das einzelne Haus durch dessen Einbindung in ein qualitativ hochwertiges Stadtviertel, dessen Bau bestimmten Regeln und Ausführungsstandards gefolgt ist.

Das soll später dann zum Beispiel auch für Dudels Haus gelten. Zu seinem „Rundum Sorglos“-Paket zählen nämlich auch klassische Holzfenster. „Die Fenster aus Holz machen das Wohnen nicht nur natürlicher, sondern sehen auch noch schöner aus und werten das Haus auf“, sagt der Bauherr und Familienvater mit Vorfreude.

4. Für jedes Viertel mit hochwertigen Dachziegeln.
5. Ein hochwertiger Fassadenklinker im Sockel, Eingangsbereich und an den Garagen in abgestimmter Färbung.
6. Einheitlich gefärbte Holzfenster mit Fensterbänken aus Sichtbetonfertigteilen.
7. Eine einheitliche Gestaltung der Vorgärten mit Hecke und Gartentor.
Weitere Informationen zum Projekt unter www.karlshorst-ost.de

„Optimales Einfügen in den Bestand“

Das Modell Gartenstadt bringt hohe Qualität und Grün in die Randgebiete

Den Planer der Gartenstadt Karlshorst, Klaus Theo Brenner, befragte Oliver Klempert.
Berliner Morgenpost: Können Sie den Begriff „Gartenstadt“ näher erläutern?
Klaus Theo Brenner: Die Gartenstadt wurde in Deutschland im Rahmen der Wohnungsbaureformen um 1910 entwickelt. Sie ist im Unterschied zur Siedlung ein Stadtmodell mit Straßen, Plätzen, Parks, Eck- und Reihenhäusern, aber moderat bis kleinteilig im Maßstab und grün durch Vorgärten und Bäume.

sentlichen Merkmale des Fassadenbildes mit seinen baulichen Elementen, Proportionen, Materialien und Farben. Der Wohnungsbau in Berlin vor dem Zweiten Weltkrieg in allen Dimensionen, und gerade der Reformwohnungsbau um 1910, waren auch im europäischen Vergleich von besonders hoher Qualität. Die Gartenstadt ist ein Beispiel, wie das Stadtbild wieder reformiert werden kann.



Professor Klaus Theo Brenner

Architekt Wissen und Erfahrung einbringen. Unser Problem ist, dass es nicht nur wenig Bauherren gibt, die diese Qualität anstreben. Es gibt auch wenig Architekten, die davon etwas verstehen.

Weshalb ist dieses Projekt für Berlin wichtig?
Das Projekt Gartenstadt Karlshorst ist wichtig, um die Alternative aufzuzeigen zum alltäglichen Desaster im städtischen Umland und vielleicht beispielhaft für ähnliche Projekte.

Sie haben „Sieben Regeln zum guten Bauen“ aufgestellt. Können Sie diese erläutern?
Die „Sieben Regeln zum guten Bauen“ beschreiben das architektonische Vokabular, das in der Gartenstadt Karlshorst Anwendung findet und umfasst die we-

Können Sie Tipps geben, worauf Bauherren achten sollten?
Wenn ein Bauherr nur so billig wie möglich bauen will, braucht er keine Regeln zum „Guten Bauen“. Wenn er aber ein optimales Ergebnis zum angemessenen Preis haben will, muss er sich zusammen mit seinem Architekten darüber systematisch Gedanken machen und dabei immer zwei Ziele ins Auge fassen. Optimierung des architektonischen Erscheinungsbildes bei optimierten Herstellungskosten. In diesen Prozess mit dem vereinbarten Ziel, gute Architektur und eine schöne Stadt zu bauen, muss der

Inwieweit passt die Gartenstadt Karlshorst zum derzeitigen Trend, wieder in die Stadt zu ziehen? Braucht Berlin hier generell neue Wohnansätze?
In den vergangenen 20 Jahren haben wir in Berlin nach der Wende vorwiegend daran gearbeitet, das Wohnen im Zentrum zu stärken und die dafür angemessenen Modelle zu entwickeln. Das war oft und vorwiegend teures Wohnen. Wir müssen jetzt städtische Wohnmodelle der Ergänzung und Verdichtung in den Randbereichen entwickeln, die im mittleren Preissegment liegen und von hoher Qualität sind. Diese neuen Projekte müssen sich optimal in den Bestand einfügen. Das Modell Gartenstadt Karlshorst ist dabei nur eine von vielen Möglichkeiten. Von der Gartenstadt bis zur Hochhausstadt ist alles denkbar – nur gut muss es sein!

NEU ERSCHIENEN!

Plötze **iPhone-App inklusive**

fundiert und umfassend

Plötze Immobilienführer Berlin, Potsdam und Umland 2012/2013

Der neue Plötze Immobilienführer Berlin, Potsdam und Umland 2012/2013 nennt die aktuellen Preise sowie Zahlen, Daten und Fakten zu allen Marktsegmenten, mit fundierten Bewertungen sämtlicher Wohn- und Gewerbelagen, mit Informationen zum Baugeschehen, zu den wichtigsten Projekten und Planungen und dem perspektivischen Blick auf künftige Entwicklungen. Die detaillierte Gesamtdarstellung des Berliner Immobilienmarktes bietet eine einzigartige Informationsquelle für alle, die in Berlin den Überblick behalten wollen.

Plötze Immobilienführer Berlin Potsdam und Umland 2012/2013
Herausgeberin Manuela Böger, 17. aktualisierte Ausgabe 2012.
758 Seiten, Format: 11,5 x 20,5 cm, Kartoniert, ISBN 978-3-89984-308-8, EUR 44,-
Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG, Wilmersdorfer Str. 94, 10629 Berlin

Bestellung auch per E-Mail möglich: pressebuero.boeger@online.de

Direkt bestellen!
Per Fax 030-77 05 98 40

Exemplar(e)

Name / Vorname des Bestellers

Firma

Straße

PLZ / Ort

Tel. / E-Mail

Preis und Änderungen vorbehalten. Preis inkl. MwSt., zzgl. Versand. E. gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.