

# Immobilien

Berliner Morgenpost

BERLINS ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN

## Ein Projekt für Macher

Architekt Jochen Klein gestaltete ein Fabrikgebäude in Prenzlauer Berg in 42 Wohnungen um **SEITEN 4 UND 5**

FOTO: SVEN LAMBERT

### Gastkolumne

#### Der Umlaufbeschluss und seine Folgen

In kleinen Eigentümergemeinschaften ist es ein sinnvolles Instrument. Vorausgesetzt, alle sind sich einig. **Seite 6**

### Außenräume

#### „Privates trennen von Gemeinschaftlichem“

Gestalten mit Mauern und Pflanzen: Landschaftsarchitekt Thilo Folkerts über sein jüngstes Projekt. **Seite 5**

### Einrichtung

#### Tipps und Ideen für Schrägen unterm Dach

Vor der Planung sollte zunächst Freiraum geschaffen werden. Für Einbauten, Regale und mehr. **Seite 6**

### Leserfragen

#### Drei Experten helfen weiter

Terrasse im Grundbuch eingetragen? Kautions für Treppenlifteinbau nötig? Keine direkte Zufahrt mehr? **Seite 8**

Mietwohnungen

Kaufimmobilien

Gewerbeimmobilien

und mehr ...

## Nachrichten

## ZIMMERPFLANZE

## Weihnachtskaktus – so lässt er sich vermehren

**OFFENBACH** – Ausgewachsene Blattsegmente des Weihnachtskaktus lassen sich zu eigenständigen Pflanzen heranziehen. Experten empfehlen, diese Blattglieder am besten nicht von der Mutterpflanze abzuschneiden, sondern abzudrehen. Das Stück wird dann so in einen eigenen Topf mit angefeuchteter Erde gesteckt, dass es von selbst stehen bleibt. Die Blumenerde ist am besten mit etwas Sand gemischt. Oder am Boden befindet sich eine Drainage aus Tonkugeln. **dpa**

## LICHTERKETTE

## Ersatzlampe muss gleiche Wattzahl haben

**BERLIN** – Defekte Lämpchen in einer Lichterkette lassen sich austauschen. Der Ersatz muss aber die gleiche Wattzahl haben. Denn stärkere Elemente ziehen mehr Energie, wodurch die dünnen Stromkabel im Dauerbetrieb überhitzen können, erläutert der Bundesverband Brandschutz-Fachbetriebe. Im schlimmsten Fall folgt ein Schweißbrand. Grundsätzlich raten die Brandschutzexperten vordringlich zu Lichterketten mit LEDs, die weniger gefährlich sind. **dpa**

## WILDTIERE

## Füchse sollte man nicht gezielt anfüttern

**HAMBURG** – Füchse sind schon lange nicht mehr so scheu, wie sie einmal waren. Immer öfter werden sie mitten in der Stadt gesichtet. Deshalb sollten Anwohner unbedingt vermeiden, die Tiere gezielt anzufüttern. Füchse gewöhnen sich schnell daran, dass in Siedlungen in Menschnähe keine Gefahr droht, warnt die Tierschutzorganisation Vier Pfoten. Aufpassen sollte man auch bei Katzenfutter auf der Terrasse, Müllsäcken am Gartenzaun sowie Komposthaufen. **dpa**

## Zahlenwerk

8

Milliarden Euro von Investoren flossen in den vergangenen zwölf Monaten in Berliner Immobilien, so die Beratungsgesellschaft PwC. Dies sei rund eine Milliarde Euro weniger als im Vorjahreszeitraum. Grund sei das mangelnde Angebot. Nur Lissabon werden noch bessere Perspektiven eingeräumt als Berlin. **sta**

**KONTAKT: Immobilien-Redaktion:** immobilien@morgenpost.de

## Freie Hand in der Gestaltung

Beim Umbau eines Fabrikgebäudes in Prenzlauer Berg in 42 Wohnungen konnte sich Architekt Jochen Klein austoben

■ VON ROLAND MISCHKE

Es ist nicht üblich, dass der Architekt jeden potenziellen Käufer durchs Haus führt. Dafür gibt es Makler. Doch Jochen Klein (52) gebürtig aus Tübingen, aber Berlin seit 1988 verbunden, als er zum Studium an der TU in die Stadt kam, lässt sich das nicht nehmen. Er will wissen, wie Leute auf das von ihm geschaffene Bauwerk reagieren. Er erhält durchweg positive Feedbacks. Das hat mit den Ideen zu tun, die so großartig wie liebevoll verwirklicht worden sind. Hier hat ein Architekt für Menschen gebaut. „Ich wollte Wohnungen mit Charakter“, sagt Klein.

## Wohnflächen zwischen 45 und 284 Quadratmeter

Es ist eine der letzten Baumöglichkeiten in dicht bewohnten Prenzlauer Berg, im Rückraum der Greifswalder Straße. Zweimal war Glück im Spiel: Zum einen handelt es sich um gewerblich genutzte Gebäude, um insgesamt drei Höfe – Werkstätten, Büros und Ateliers, zuletzt ein Ärztehaus –, die in Wohnraum umgestaltet werden konnten. Der Milieuschutz greift nicht, der Umwandlung in Eigentumswohnungen verbietet. Zum anderen hat Jochen Klein einen Traum-Bauherrn, der bereit war, mehr Geld auszugeben. Denn auch bei besonderen Objekten ist es selten, dass mehr als der übliche Standard investiert wird.

Hier aber hatte der Architekt freie Hand. 42 Wohnungen hat er in das einstige Fabrikgebäude installiert, die kleinste hat eine Fläche von 45, die größte von 284 Quadratmetern. In einer Erdgeschosswohnung erklärt er, wie er vorgeht. „Wir haben die alte Backsteinsubstanz freigelegt, gereinigt, geputzt, teilweise ersetzt, weiß gespachtelt und geschliffen. Das hat Wärme und Behaglichkeit in die Häuser transportiert. Die historischen Rundbogenfenster haben wir zu bodentiefe Fenstern erweitert. Der helle Gussboden bringt noch mal mehr Helligkeit in die vier Meter hohen Räume. In anderen Wohnungen in oberen Etagen wurde Eichenparkett gelegt. Alle Räume haben Fußbodenheizungen. Die bestehenden Grundrisse jeder Wohnung wurden aufgebrochen und neu gestaltet. Dabei habe ich auf

fließende Räume und klare Linien geachtet.“ Ein umfassendes Projekt. Klein resümiert: „Wir hatten einen hohen Sanierungsaufwand.“

Der Architekt verdankt das seinen britischen und israelischen Bauherren, die wollten, dass nichts vom Papier gekauft wird, sondern nur, was zu sehen und zu begehnen ist. Dazu gehörte der obligatorische Einbau der Küche. Klein öffnet den Kühlschrank und zeigt auf den Champagner. „Es war ausgemacht, dass die Flasche erst geöffnet wird, wenn alles fertig ist“, freut er sich. „Die Kunden wissen das zu schätzen. Nach der Begehung wissen sie, was sie in ihrer Wohnung erwartet.“ Eine Wohnküche mit freigelegten Backsteinwänden fanden alle gut. Inzwischen sind erste Bewohner eingezogen.

Die Erdgeschosswohnung hat neben der Wohnküche zwei Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, das auch als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann, Bad und Gäste-WC. Zum Hof hin gibt es einen Wintergarten. Von dort schaut man auf einen kleinen Sandspielplatz und die Backsteinmauer, durch die ein mit kleinen Steinen belegter Gang bis zur Rückmauer des Geländes führt, über die sich Weinranken ziehen.

„Ich habe darauf geachtet, dass die Räume auf den 128 Quadratmetern Fläche offen sind“, sagt Klein. „Aber es wurden auch Schiebewände eingesetzt, wenn ein Bewohner Ruhe braucht.“ Deckenhohe Schiebetüren mit Dämpfung, diese werden sie leicht angestoßen, sanft in die Wandleiste einfahren.



Die meisten Wohnungen im Areal Greifswalder Straße 35 fußen auf historischer Substanz. Das sieht man auch an den alten Fenstergehäusen und an viel Backstein, den Architekt Jochen Klein immer wieder bewusst in die Gestaltung integrierte. FOTOS: SVEN LAMBERT (4)

Die Wohnküche bietet viel Stauraum an der langen Schrankseite aus grauem Holz. Für obere Schrankmöbel wird eine Leiter benötigt, um heranzukommen. „Höhe ist hier auch ein Wohnelement“, sagt der Architekt. Bei der Küchentechnik wurde aufgepasst. Es gibt ein Ceran-Kochfeld, aber keine monströse Absauganlage. Diese kann aus dem Küchenblock gefahren werden. Schubladen

sind reichlich vorhanden, um sie verläuft eine Griffreihe zur praktischen Nutzung. Klein hat darauf geachtet, dass die Füße der Nutzer am Küchenbord unter Holz geschoben werden können. „Das ist die ergonomisch beste Lösung, so hat man einen besseren Stand bei der Essenszubereitung.“ Nützlich ist neben dem Backofen eine Wärmeschublade, die fertig gekochte Lebensmittel auf Tem-

peratur hält. Der dreieinhalb Meter lange, schlichte Esstisch hatte anfangs acht gleiche Stühle. Klein ließ sie durch verschiedene Stühle – ähnlich, aber in den Details etwas anders – aus einem Secondhand-Laden ersetzen. „Die alten Klassiker sind die besten.“ Das bringt eine andere Tischatmosphäre. Dazu gehört die langstielige grüne Lampe aus Italien. „Dort können sie das nun mal wirklich gut“, so Klein.

Aus Italien sind auch die kleinen Mosaik mit tiefroten Einsprengeln im Duschbereich des Bades. Eingefügt wurde in die Mosaikwand auch eine „Shampooinische“. „Es wäre nicht schön, wenn da ein Drahtgestell hängt.“

Der Waschtisch besteht aus Glasfaserbeton. „Haptisch ist das das wärmste Material, man fasst es einfach gern an.“ Die hohen Spiegel reichen bis unter die Decke. Backstein an einer Wand und Beton passen erstaunlich gut zusammen. „Bei der Wahl des Materials haben wir sehr abgewogen.“ Klein merkt an: „Wichtig war der unspießige Ansatz.“

Wer hier wohnt, ist umgeben von Vorder- und Hinterhaus, Seitenflügel und Gartenhaus, einem vom Gartenarchitekten entwickelten Garten im Außenbereich, auch auf den großen Balkonen und Dächern, und einem auffälligen Stahltor mit Holzstreben. „Das Hofter

peratur hält. Der dreieinhalb Meter lange, schlichte Esstisch hatte anfangs acht gleiche Stühle. Klein ließ sie durch verschiedene Stühle – ähnlich, aber in den Details etwas anders – aus einem Secondhand-Laden ersetzen. „Die alten Klassiker sind die besten.“ Das bringt eine andere Tischatmosphäre. Dazu gehört die langstielige grüne Lampe aus Italien. „Dort können sie das nun mal wirklich gut“, so Klein.

## Den Dachgarten müssen sich zwei Parteien teilen

Zwei Wohnungen im Obergeschoss teilen sich den Dachgarten, nur eine kleine Holzwand im Beet trennt die Wohnbereiche voneinander. Der Architekt wagt damit ein Experiment, er hofft, dass sich beide Familien anfreunden, zusammen Kaffee trinken oder grillen.

Die maroden Gebäude mussten akribisch auf Hausschwamm geprüft werden, alle Decken wurden geöffnet, die Balken ersetzt – eine komplette Kernsanierung. Böse Überraschungen in der Zukunft sollten von vornherein vermieden werden. „Wir haben hier Patina durch Historie“, fasst Klein zusammen. „Es gibt die Geschichte des Fabrikgebäudes, das vermutlich um 1890 entstand. Wir haben durchmischten Wohnraum, das ist nicht langweilig. Und das Ganze hat Charakter.“

Jochen Klein hat Erfahrung als Architekt. Seit 2000 leitete

er mehrere Bauprojekte von Daniel Libeskind von Zürich aus im deutschsprachigen Raum. Darunter die Akademie des Jüdischen Museums in Kreuzberg, das spektakuläre Wohnhaus Sapphire in Mitte oder das Militärhistorische Museum in Dresden. Irgendwann hatte er das Pendeln von Projekt zu Projekt satt. Nun ist er seit drei Jahren mit eigenem Büro in Berlin, auch noch als freier Partner von Libeskind. Er hofft, demnächst in Niederschöneweide einen Low-Budget-Bau umsetzen zu können. Auch in Prenzlauer Berg baut und betreut er weitere Objekte. „Berlin hat noch viele Möglichkeiten“, sagt er. Die Stadt dürfe nie so werden wie Zürich, wo er jahrelang lebte. „Immer teurer, sauberer und langweiliger.“ Deshalb möchte Klein auch im sozialen Wohnungsbau tätig werden, Neubau und Nachverdichtung seien wegen des Zugzugs für die Hauptstadt enorm wichtig. Die Preise sollten stabil gehalten werden.

Da ist die Adresse Greifswalder Straße 35 ausgeschlossen. Hier liegt der Quadratmeterpreis zwischen 6600 bis 12.000 Euro. Ein Ort für Gutbetuchte, der Individualität garantiert. Eine Oase am Prenzlauer Berg zwischen Wins-, Bötzow- und Kollwitzkiez, die zu den teuren Vierteln der Stadt gehören. Dort hat Jochen Klein jetzt erst mal seine Visitenkarte platziert.

## „Mauern trennen und schmücken“

Landschaftsarchitekt Thilo Folkerts über die Entwicklung von Außenräumen

Landschaftsarchitekt Thilo Folkerts hat das Ensemble an der Greifswalder Straße grün gestaltet. Roland Mischke sprach mit ihm.



FOTO: A. NOVELLI

**Berliner Morgenpost:** Was war Ihr erster Gedanke, als Sie das Gelände zum ersten Mal betreten?

**Thilo Folkerts:** Ich stieß zum Projekt, als schon gebaut wurde. Der Ort war stark durch die Baustelle geprägt, durch bestehende Gebäude und Mauern. Eine spannende Abfolge relativ enger Situationen. Mir war sofort klar, dass man den Außenraum von den Mauern her entwickeln muss.

Wie sind Sie bei der Planung vorgegangen?

Wir haben die unterschiedlichen gemeinschaftlichen und privaten Außenräume entwickelt, sodass man intuitiv die jeweilige Zugehörigkeit und Funktion spürt. Dabei spielte die Materialität eine große Rolle. Im zweiten Hof wechselt das Natursteinpflaster zu einem Schotterbelag. Man gelangt von einem Zugangsweg in einen Gartenbereich. Der Freiraum wirkt aber gleichzeitig immer als größerer Zusammenhang. Davon können alle profitieren. So dienen die niedrigen Ziegelmauern, welche die privaten Terrassen vom gemeinschaftlichen Hof trennen, für den Hofraum jeweils auch als gliedernde, schmückende Elemente. Hat der Eigentümer bestimmte Vorstellungen gehabt?

Der Bauherr hat das Projekt engagiert, neugierig und offen begleitet. Es gab keine gestalterischen Vorgaben, dafür gute, vertrauensvolle Gespräche.

Was kann man in einem Bereich, der teilweise beschattet ist und weitgehend in Nordrichtung liegt, anpflanzen? Die Lichtsituationen wechseln

in diesem Hof. Für jeden Bereich gibt es Pflanzen, die von ihren natürlichen Standorten her damit zurecht kommen. Auf schattigen Waldböden finden wir ja auch eine wunderbare Pflanzenvielfalt. Das Einzige, was nicht geht, ist die Kombination von Schatten und Trockenheit. Wir arbeiten vor allem mit Stauden und Gräsern, akzentuiert von wenigen Gehölzen. Alle Pflanzen sind dauerhaft und winterhart. Wir haben robuste Arten ausgewählt, die einen nur geringen Pflegeaufwand benötigen. Die meisten Stauden und Gräser sind wintergrün. Wichtig war uns bei den Pflanzen die Textur der Blätter und die Form des Wuchses. Es wird hier sehr schön blühen, aber die dauerhaftere Wirkung des Laubes ist eigentlich der Hauptaspekt.

Warum Weinranken an einem Teil der Mauern?

An der Mauer hinten wächst Efeu. Die alten Pflanzen haben wir trotz Sanierung der Ziegelfläche behalten – ein kleines Experiment. An der seitlichen Mauer haben wir wilden Wein nach den Baumaßnahmen wieder nachgepflanzt.

Der junge Baum im ersten Hof wächst aus einer Sitzbank heraus. Wird das sein Reifen beeinflussen? Die Gleditschie in der Holzbank soll im Entree einladend wirken: wie ein großes Blumengesteck. Bank und Baum werden dort viele Jahrzehnte lang gut zusammenstehen.

Wie wird die Grünanlage gepflegt? Die Hausverwaltung pflegt die Anlage mit. Bei Trockenheit muss etwas gewässert werden. Zweimal im Jahr sollte ein Gärtner eine Grundpflege vornehmen und den Garten mit Sachverstand auch weiterentwickeln.

## Neues in Gewerbegebäuden

**Die Straße** Die 2,7 Kilometer lange Greifswalder Straße ist eine Hauptverkehrsachse in Prenzlauer Berg. Sie ist Teil der Bundesstraße 2 und nach der Hansestadt Greifswald benannt. Sie folgt einer Rinne aus der Eiszeit, schon im Mittelalter galt sie als Fernhandelsweg. Ihren heutigen Namen erhielt sie 1868. Mit dem Bau der Ringbahn entstanden um 1910 Mietskasernen und Manufakturen. Heute gilt sie als eine der meistgenutzten Straßen Berlins, die Tram M4 fährt im Minutentakt.

**Die Veränderung** In vielen Städten werden Gewerbegebäude in hochwertigen Wohnbau umfunktioniert. Vor allem Lofts sind gefragt. Bei Planung muss der großzügige Umgang mit Quadrat- und Kubikmetern bewältigt werden. Das funktioniert nur mit Anwendung von Prinzipien der vielfältig nutzbaren Baustruktur. Besteht Denkmalschutz, macht es das Ganze noch komplizierter. Kontakt zum Projekt von Jochen „Jo“ Klein lässt sich online unter [www.35bln.com](http://www.35bln.com) herstellen.

➔ [morgenpost.de/immobilien](http://morgenpost.de/immobilien)

**Anzeigenannahme:** 030-8872 77660