

# Immobilien

Berliner Morgenpost BERLINS ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN



## Wieder Leben auf Gut Bornim

Auf der ehemaligen Brache in dem Potsdamer Ortsteil hat Architektin Anja Beecken eine harmonische Verbindung zwischen alten und neuen Gebäuden sowie Grün- und Freiflächen geschaffen **SEITEN 4 UND 5**

SVEN LAMBERT

### EINBRUCHSSCHUTZ

KLEINE TRICKS BIETEN SICHERHEIT

#### Anrufbeantworter ist verlockend

Profis erkennen, wenn eine Alarmanlage nur eine Attrappe ist. Gelegenheitseinbrecher schreckt sie aber ab. Fenster mit Pilzkopfzapfen sichern. **Seite 6**

### SOMMERZEIT

NUR ABENDS UND MORGENS LÜFTEN

#### Vorbeugen gegen Hitze und Insekten

Ungenutzte Wärmegeräte abschalten, denn sie heizen den Raum auf. Tagsüber Markisen und Rollläden herunterlassen. Mülleimer besser täglich leeren. **Seite 8**

### MAKLERPROVISION

NEUES RECHT FÜR DEN KUNDEN

#### Widerrufsrecht für online geschlossene Verträge

Elektronisch getroffene Vereinbarungen mit Maklern müssen künftig ein 14-tägiges Recht auf Widerspruch enthalten. Die Frist beginnt mit Vertragsabschluss. **Seite 9**

### LESERTELEFON

DREI EXPERTEN HELFEN WEITER

#### Muss ich den Vermieter in die Wohnung lassen?

Fachleute beantworten diese und andere Fragen zu überhöhten Wasserkosten und zum Beschluss einer Erhöhung der Stellplatzrücklage. **Seite 10**

**BAU-BEGINN erfolgt**

**www.suedend-terrassen.com**  
☎ 030.88 70 481 11

**PROJECT Immobilien**

2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen mit 61-133m<sup>2</sup> Wohnfläche und Garten, Balkon oder Dachterrasse in KfW-70-Ensemble\* mit Tiefgarage. Ruhige Lage nahe Teltowkanal. **Provisionsfrei!**

**\*B: 64,1-64,4 kWh/(m<sup>2</sup>a), Fernwärme, Baujahr 2013**

**Info-Center vor Ort: Samstag 13-15 Uhr, Brandenburgische Str. 10, 12167 Steglitz**

## ImmoNews

### SIEMENSSTADT

Sanierung der Ringsiedlung ist abgeschlossen

Die Deutsche Wohnen hat die Sanierung der Siemensstadt, erbaut 1929 bis 1934, abgeschlossen. Insgesamt wurden 9,5 Millionen Euro, 3,15 Millionen waren öffentliche Fördermittel, in die denkmalgerechte Sanierung investiert. Im Rahmen der Arbeiten wurden unter anderem die Dächer, Treppenhäuser, Fassaden und Balkone saniert.

### VERBRAUCH

Viel Strom für einen Single-Haushalt

Single-Haushalte verbrauchen häufig fast die Hälfte der Strommenge eines Vier-Personen-Haushaltes. Das ergab eine Auswertung des Vergleichsportals Check24. Ein Vier-Personen-Haushalt verbraucht demnach im Schnitt 4770 Kilowattstunden Strom, ein Ein-Personen-Haushalt um die 41 Prozent dieser Strommenge.

### GRUNDFLÄCHE

Mehr bebaute Fläche in Brandenburg

Die Brandenburger leben heute auf einem wesentlich größeren Teil ihres Bundeslandes als Anfang der 90er-Jahre. Die bebaute Fläche wuchs zwischen 1992 und 2012 um fast ein Viertel. Mit 0,11 Hektar je Einwohner nutzen Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern im Verhältnis deutlich mehr Fläche als zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen (0,04) oder Niedersachsen (0,08).

### ENERGIEEINSPARUNG

Mieter vor überhöhten Kosten schützen

Der Deutsche Mieterbund fordert eine Gesetzesänderung, um Mieter nach energetischen Sanierungen vor Mieterhöhungen zu schützen. Es sollten „Energieeinsparung und Mieterhöhung miteinander verknüpft“ werden, sagte Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten. „Die geltende Regelung verführt zum „herausmodernisieren“ der Mieter.

## Zahlenwerk

# 38

Prozent der Verbraucher wissen, dass die Stromkosten der meisten Fernsehgeräte durch ihre jahrelange Nutzung deutlich höher als die Anschaffungskosten der Geräte sind. Beim Kauf eines neuen Fernsehers lohnt sich deshalb ein Blick auf die Energieeffizienzklasse, empfiehlt die Deutsche Energie-Agentur dena.

# Moderne Wohneinheiten auf dem alten Gutshof

Auf einem seit Jahren brachliegenden Gehöft in Potsdam entstanden Mietwohnungen mit Sinn für die historischen Wurzeln

■ VON ANNA KLAR

Wo einst preußischer Adel lebte, kann ab sofort jedermann einziehen – Investor Klaus Strohbücker sei Dank. Er hat sich getraut und das seit Jahren brachliegende historische Gehöft mitten im Potsdamer Gemeindeteil Bornim zu neuem Leben erweckt. Architektin Anja Beecken hat dabei die denkmalgerechte Restaurierung sowie Neubebauung übernommen. 15 Wohneinheiten wurden geschaffen, darunter sieben Häuser und acht Wohnungen mit Flächen zwischen 65 und 200 Quadratmetern. Und allesamt zur Miete.

Es sei ein Kraftakt gewesen, aber einer, der sich gelohnt habe, sind sich Beecken und Strohbücker einig. „Nun erstrahlt das Gut mit Herrenhaus, Verbindungshaus, Brennerei und Amtshaus sowie zwei neuen Gebäuden wieder in seinem ursprünglichen Glanz“, betont Anja Beecken und fügt an: „Die Arbeit war sehr intensiv.“

Man habe jedes historische Fenster, jede Tür ausgemessen, die Farben fast originalgetreu mischen lassen und sehr detailliert



**Vorher** Die Gebäude auf Gut Bornim waren verfallen PRIVAT



**Nachher** Häuser wurden saniert und neu gebaut SVEN LAMBERT (2)



**Grün** Die Wohnanlage hat einen eigenen Garten und Spielplatz

gearbeitet. „Endlich hat Bornim wieder eine neue Mitte, direkt gegenüber der alten Dorfkirche“, bemerkt die Architektin nicht ohne Stolz.

Das sei dem Bauherrn zu verdanken. „Klaus Strohbücker baut aus Leidenschaft und jede Wohnung so, als ob er selbst einziehen würde. Standard-Wohnungen kommen nicht infrage. Jedes Projekt ist was Besonderes“, erklärt die Fachfrau und führt über das rund 5600 Quadratmeter große Areal.

### Weitblick garantiert

Das Ensemble aus dem Jahr 1760 befindet sich am Rand des Grundstücks und grenzt an eine belebte Straße. Die Gebäude sind in einem Viereck angelegt. Sie gruppieren sich um einen klassischen Hof mit einer alten Kastanie in der Mitte. Nach hinten ist das Grundstück weitläufig und darf laut zuständiger Behörde auch zukünftig nicht bebaut werden.

„Das hat für die neuen Mieter einen immensen Vorteil: einen malerischen Blick ins grüne Potsdam über die Lennésche Feldflur und eine weitläufige Grünanlage mit einem eigenen Spielplatz“, freut sich die Architektin. Sie verweist auf Landschaftsarchitektin Margret Benninghoff, die für die Gestaltung der historischen Außenanlage zuständig war. Benninghoff habe mit ihren Ideen das Ursprüngliche der Anlage sehr gut eingefangen.

Vor zwei Jahren hat Anja Beecken mit der Arbeit begonnen und unter Aufsicht der stadtteiligen Denkmalpflege den Hof Stück für Stück ins Potsdam des 21. Jahrhunderts geführt. Bei ihren Plänen ist die Architektin dem klassischen Viereck des Ensembles treu geblieben. „Leider musste der ehemalige Stall komplett abgerissen werden. Das Haus und besonders dessen Holzkonstruktion sind nicht mehr zu retten gewesen“, erklärt die Architektin.

Um diese Lücke zu schließen, bekam das Gut zwei neue Gebäude im Reihenhausstil, die optisch nahtlos in die Anlage übergehen. In einem neuen Gebäude sind drei Reihenhäuser untergebracht, in dem anderen zwei Reihenhäuser. Diese haben jeweils zwei Stockwerke und sind bei einer Größe von gut 190 Quadratmetern voll unterkellert. Die Eingänge sind wie die Küchenfenster zum Hof ausgerichtet.

„Das ist wie früher auf dem Land. Auch da blickte man von der Küche auf die spielenden

Kinder im Hof“, sagt Anja Beecken und läuft die Wendeltreppe eines der Reihenhäuser hinauf.

Die Wohnungen sind modern und geräumig gestaltet. Im Erdgeschoss befinden sich ein offener Wohn- und Küchenbereich mit Kamin, das Gäste-WC und ein Gästezimmer. Im Obergeschoss ist der private Bereich untergebracht mit Kinderzimmer, einem Schlafzimmer mit angrenzender Ankleidekammer sowie einem Wannenbad. Im Keller findet man die Abstell- und Hausanschlussräume.

„Beide Häuser sollen in Optik und Proportion an das frühere Stallgebäude erinnern“, erklärt Anja Beecken. „Die Neubauten sind in Baukörpergröße und Fassadengestaltung entsprechend den Vorstellungen der Denkmalpflege zurückhaltend geblieben, um den historischen Gebäuden die Aufmerksamkeit des Betrachters zu sichern. So entsteht eine neue historische Mitte in Bornim, die den Stadtkern gebührend darstellt.“ Rote Dachziegel und rote Schornsteine unterstreichen das ländliche Flair.

### Luxus mit Wannenbädern

Restauriert und renoviert wurden hingegen das Amtshaus sowie das Herrenhaus mit einem Verbindungshaus und der dazugehörigen ehemaligen Brennerei.

Sowohl bei den Neubauten als auch bei den Bestandsbauten folgt die Architektin ihrem Prinzip des „Durchwohnens“. Durch den Einbau von neuen und größeren Holzfenstern, Balkon- und Terrassenfenstern hat Anja Beecken aus den dunklen Kammern der alten Häuser lichtdurchflutete Räume geschaffen. Dabei wurde bei den historischen Gebäuden die der Straße zugewandte Fassade kaum verändert. Das ermöglichte Durchblicke, wie Anja Beecken es nennt – „ein gemeinsames Leben mit den Nachbarn, aber auch mit individuellen Rückzugsmöglichkeiten“.



**Erhalten** Das Gelände schmückt die Treppe im Amtshaus



**Initiatorin** Die Architektin Anja Beecken

Die Wohnungen haben jeweils neue Sanitär- und Küchenbereiche und allesamt Wannenbäder. Terrassen, Fenster und Balkone orientieren sich „zum Grünen hin“. Der Innenhof ist erlebbar als grüner Mittelpunkt. Und auch die Innenausstattung habe man



**Historisch** Die alten Säulen wurden fachgerecht saniert



hat die denkmalgerechte Sanierung und Erweiterung des brach liegenden Gutshofes verantwortet

JAKOB HOFF (4)

„unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte an das neue, zeitgemäße Wohnen angepasst“, sagt die Architektin. Fußbodenheizungen sowie Einbauküchen mit energiesparenden Geräten namhafter Hersteller sind in allen Wohnungen Pflicht,

ebenso wie Parkett, Fliesen und Steinfußböden aus hochwertigen Materialien wie Eiche und Feinsteinzeug. Die Fenster sind dreifachverglast und schallgeschützt. Alle Türen wurden auf die heutigen Standardmaße vergrößert. Um die Energiekosten nicht aus-

ufern zu lassen, hat der Investor darüber hinaus ein eigenes „Heizhaus“ samt Solarthermie-Anlage für die Warmwasser-Versorgung bauen lassen.

Trotz der hohen Kosten – der Bauherr hatte um die fünf Millionen Euro in das historische Ensemble investiert – sind die Mieten für Potsdam und Umgebung eher moderat und liegen im Schnitt bei acht Euro pro Quadratmeter. Kein Wunder also, dass alle Wohnungen bereits vergeben sind.

Nicht restauriert und in seiner ursprünglichen Art fast unangetastet geblieben ist lediglich der alte Keller im Herrenhaus. Nur eine Treppe, Licht und neue Holzverschlüsse wurden in das mehr als 250 Jahre alte Gewölbe integriert. Hierher begleitet die Architektin die Besucher zum Abschluss ihrer Führung. Diese atmen die kalte Luft und stellen fest: „Eine schaurig schöne Architektur mit viel Geschichte!“



**Geräumig** Die schönen Bäder sind mit natursteinfarbenen Fliesen ausgestattet. Das große Dachfenster bietet viel Tageslicht

## „Jeder Ort hat seine eigene Geschichte“

Der Reiz eines Projektes liegt darin, bei der Planung Gebäude und Freiflächen harmonisch zu verbinden

Die Grünanlagen des historischen Ensembles in Bornim gestaltete Margret Benninghoff. Mit der Landschaftsarchitektin sprach die Autorin Anna Klar.



**Berliner Morgenpost:** Kennen Sie die ursprüngliche Funktion der Gebäude und des Hofes?

Margret Benninghoff

che mit dem Rasen und den umlaufenden Kinderwegen als Ort der Begegnung. Auf der großen hinteren Rasenfläche mit dem Spielplatz können Kindergeburtstage unter alten Bäumen gefeiert werden. Die Kastanie vor dem Amtshaus ist ein besonderes Schmuckstück des Hofes.

Schmuckstück des Hofes.

*Wie gehen Sie bei der Planung eines Projektes vor?*

**Margret Benninghoff:** Dass es sich um ein altes Gutsgelände mit Herrenhaus, Amtshaus und Nebengebäuden aus dem 17. Jahrhundert handelte, das konnte ich bei meiner ersten Besichtigung nicht erkennen. Es war ein sehr heruntergekommenes Areal, und wenn ich es heute betrachte, bin ich voll Bewunderung der Leistung des Bauherrn und der Architektin Anja Becken gegenüber. Ich denke, es gehört sehr viel Mut dazu, sich solchen Aufgaben zu widmen, umso schöner ist es dann, wenn es gelungen ist.

Als erstes ist der Bestand eines Plangebietes zu erfassen. Dabei geht es neben der Geschichte des Ortes auch um die Boden- und Wasserverhältnisse, die Geländehöhen, den vorhandenen Pflanzenbestand. Dann ist herauszufinden, welche Wünsche der Bauherr, die zukünftigen Nutzer oder Bewohner mit den Freiflächen verbinden, ob es sich um die Familie im privaten Garten oder um Bewohner eines Stadtteils mit den sehr unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen und Vorstellungen handelt. Wenn dann eine abgestimmte Planung vorliegt, kann diese im Team mit dem Bauherrn, dem Architekten und den anderen Fachplanern umgesetzt werden. Behördliche und gesetzliche Vorgaben sind eine weitere Planungsgrundlage, ebenso natürlich die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel.

*Hat der historische Background des Komplexes eine Rolle bei Ihrer Planung gespielt?*

Jeder Ort hat eine Geschichte, die bei der Planung eine Rolle spielt. Natürlich ist sie nicht immer so bedeutsam wie hier. Die Geschichte eines Ortes ist für Bewohner oder Nutzer oft der Grund für eine besondere Verbundenheit mit dem Ort.

*Wie spiegelt sich das in der Gestaltung der Anlage wider?*

Bei der Gestaltung der Grünflächen wurde besonderer Wert auf die Gesamtheit der Anlage, also das Zusammenspiel zwischen den Gebäuden und den Grün- und Freiflächen gelegt. So wird der Bewohner oder Besucher zunächst durch einen schönen Zaun, ein nach altem Vorbild gestaltetes Mauerwerk oder die grüne Vorgartenzone begrüßt, um dann in den großzügig gestalteten Hof zu gelangen. An dieser Stelle wird auch im Freiraum klar, dass der denkmalpflegerische Umgang eine Orientierung an aktuelle, neuzeitliche Ansprüche erfordert. Die Freiflächen gliedern sich in private und halböffentliche Flächen. So dient die innere Hofflä-

*Wo lagen die größten Herausforderungen beim Projekt in Bornim?*

Wie bei den meisten denkmalpflegerischen Maßnahmen lag auch hier die größte Herausforderung in der Vereinbarkeit der denkmalpflegerischen Belange mit den aktuellen Nutzungsbedürfnissen.

*Was gefällt Ihnen persönlich am besten an dem Komplex?*

Mit gefällt der Komplex in seiner Gesamtheit, spricht in der baulichen Verbindung vom historischen Bestand mit den neuen Wohnbaueinfügungen. Und das alles eingebettet in eine selbstverständlich wirkende Freianlage, die den unterschiedlichen Wünschen der Bewohner Lebensraum bietet.

## Bornim en détail

**Preußen** Der Hof im Potsdamer Stadtteil Bornim stammt aus dem Jahr 1760. Im Auftrag der preussischen Krone sollte das Ensemble 1845 vom damaligen „Stararchitekten“ Ludwig Persius umgestaltet werden.

Kuppel der Nikolaikirche der Stadt Potsdam seinen Stempel aufgedrückt. Aber der Architekt starb vor Vollendung des Auftrages.

**Nikolaikirche** Persius hatte bereits mit den Bauten des Babelsberger Schlosses sowie der

**Teuer** Danach sollte Friedrich August Stüler den Bau betreuen. Doch seine Pläne waren so kostspielig, dass nur Kleinigkeiten am Gutshof geändert wurden.