

Nachrichten

GARTENLEUCHTE
Beim Kauf auf die
IP-Kennzahl achten

Leuchten für den Garten, für den Eingangsbereich am Haus oder für eine Hofeinfahrt müssen vor Nässe geschützt sein. Das lässt sich im Handel an der sogenannten IP-Nummer erkennen, erläutert das Branchenportal Licht.de. Die Zahlen und Ziffern geben an, wie sicher eine Leuchte gegen aufprallende Fremdkörper wie Steinchen oder Staub ist. Je größer die Ziffer, desto größer ist die Schutzwirkung. Die zweite Ziffer informiert über den Schutz vor Wasser.

HOLZMÖBEL
Lackieren mit
Zwischenschliff

Wer Holzmöbel neu lackiert, sollte Zwischenschritte einplanen. Eine gleichmäßig deckende Oberfläche entsteht, wenn man zwischen mehreren Lackiergängen einen Zwischenschliff vornimmt, rät die Heimwerkerschule DIY Academy in Köln. Bisher unbehandeltes Holz sollten Heimwerker bereits vor dem Lackieren anschleifen. Dafür am besten ein Schleifpapier mit 120er- oder 150er-Körnung verwenden. Das gilt auch für Möbel mit alter Lackschicht.

REGENRINNEN
Herbstlaub auch aus
dem Fallrohr holen

Hausbesitzer sollten beim Frühjahrsputz auch die Regenrinnen und Fallrohre reinigen. Starke Regenfälle können Schäden am Haus verursachen. Denn wenn die Rohre noch mit Herbstlaub oder Winterdreck verstopft sind, sucht sich das Regenwasser andere Wege, warnt der Verband Privater Bauherren. Unter Umständen dringt das Wasser dann ins Haus oder den Keller ein. Bei einem Bungalow-Flachdach sind die innen liegenden Abflüsse zu reinigen.

Zahlenwerk

4,7

Prozent sind die Hauspreise im vierten Quartal 2016 im Vergleich zum gleichen Quartal des Vorjahres in der EU (EU28) gestiegen. Dies hat der Hauspreisindex (HPI) ergeben. In Deutschland stiegen die Preise im vierten Quartal 2016 gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal um 6,7 Prozent.

Traumhaus im
Märchenviertel

Früher Prenzlauer Berg, heute Köpenick: Jana und Olaf Müller bewohnen jetzt einen Neubau der „12 Brüder“

VON ANNA KLAR

Jana und Olaf Müller haben ihr Traumhaus im Köpenicker Märchenviertel errichtet. Im Sommer 2016 sind sie in den 163 Quadratmeter großen Neubau gezogen. Ihr Haus ist eines von zwölf Gebäuden, die mitten in dem alten Köpenicker Viertel unweit der Bahnhofstraße mit vielen Geschäften, der S-Bahn und einem Shoppingcenter entstanden sind. Bauträger war die Gesellschaft Propos, Verkauf und Beratung liefen über die Berliner Volksbank Immobilien GmbH.



Die offene Küche befindet sich im Erdgeschoss

Jana und Olaf Müller haben zuvor in einer sanierten Altbauwohnung in Prenzlauer Berg gelebt und sind eher „durch Zufall zum Eigenheim gekommen“, wie sie erzählen. „Wir waren auf der Suche nach einem Haus oder einer Wohnung, wobei wir ein Haus favorisierten, und haben zufällig von dem Projekt in Köpenick gehört“, sagt Olaf Müller. Das Paar machte sich auf nach Köpenick und war von der Lage „begeistert“, so Jana Müller. „Wir kannten die Gegend von dem einen oder anderen Ausflug, doch das Märchenviertel war uns neu. Es ist traumhaft hier!“ Und sehr schwierig, ein Grundstück für einen Neubau zu ergattern.

Möglich wurde das Projekt durch den Abriss eines alten Supermarktes. „Ein Glücksfall“, finden Jana und Olaf Müller. Glücklicherweise sind sie auch über die vergleichbar erschwerten Kosten von rund 3200 Euro pro Quadratmeter, obwohl auch hier am Rande der Stadt die Preise immer mehr steigen. So ließen sich Jana und Olaf Müller das Angebot nicht entgehen und machten im März 2015 Nägel mit Köpfen. Einzug war dann im Juni 2016.

Das Paar schwärmt vom tollen Baustil der zwölf Häuser, die passend zum Märchenviertel den märchenhaften Namen

„12 Brüder“ nach dem Märchen der Gebrüder Grimm tragen. Wobei jedes Haus einen eigenen der zwölf Brüder-Namen zugewiesen bekam. Das Haus von Jana und Olaf Müller trägt den Namen „Christoffel“. „Die Bauart hat uns sofort überzeugt. Wir mögen den quadratischen und schlichten Bauhausstil“, erklärt Olaf Müller.

Dabei fällt das Projekt gerade deshalb besonders ins Auge, weil sämtliche Häuser drum herum schon etliche Jahre auf dem Buckel haben und vom Stil mit Spitzdach und roten Ziegeln eher gediegen wirken.

Wenig Energieverbrauch
durch KfW-70-Standard

Das Haus von Jana und Olaf Müller ist dagegen topmodern und bietet so einigen Luxus. Das Grundstück ist insgesamt 386 Quadratmeter groß und hat einen Garten von 200 Quadratmetern Größe mit einer 20 Quadratmeter großen Terrasse.

Eine Zentralheizung sowie zusätzliche Solarthermie auf dem Dach sorgen für Warmwasser und beheizen auch die Fußbodenheizung des Hauses. Der KfW-70-Standard mit einer verstärkten Dämmung und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für sparsamen Energieverbrauch. Dazu zählt auch die dreifache Isolierverglasung der Fensterscheiben. Und auch die Ausstattung der beiden Bäder in dem Haus lässt keine Wünsche offen. Zusätzlich zu dem Badezimmer im ersten Stock gibt es ein Gästebad mit Dusche im Erdgeschoss mit Zugang direkt vom Eingangsflur. In den Bädern dominieren Fliesen in

Weiß, Grau und Beige. Die dezenten Töne und der große Spiegel unterstreichen auch hier die schlichte Eleganz der Einrichtung und fügen sich stimmig ein ins Farbkonzept mit dem Eichenparkett, den weißen Wänden und Türen so



Unter dem Eichenparkett befindet sich eine Fußbodenheizung. Der natürliche Holzfarbton harmoniert gut mit der Einrichtung



Wird im Wohnzimmer das große Doppelfenster zur Dachterrasse geöffnet, wirkt der Raum gleich noch viel größer. Links das ungewöhnlich schmale Fenster, das einen ganz anderen Ausblick auf die Märchensiedlung ermöglicht

SVEN LAMBERT (5)

wie den anthrazitfarbenen Fenstern in dem Haus. Hochwertige Armaturen und Sanitär-objekte mit gerundeten Formen gehören ebenfalls dazu.

Lediglich einen Keller sucht man in dem Neubau vergebens. Doch das stört Jana und Olaf Müller nicht. Dafür habe man mit zwei Abstellräumen ausreichend Abstellplatz. „Es wäre zwar möglich gewesen, das Haus mit Keller zu bauen, so wie es einige Nachbarn gemacht haben, doch es ist aufgrund des hohen Grundwasserspiegels in dem Viertel mit einem zusätzlichen Aufwand verbunden“, sagt Olaf Müller. Das Paar hat sich dagegen entschieden.

Passend zum schlichten Design des Gebäudes ist auch die Einrichtung des Hauses. „Wobei wir den Stil und die meisten Möbel bereits in unserer Wohnung am Prenzlauer Berg hatten“, betont Olaf Müller. Die fünf Zimmer sind klassisch, modern und lichtdurchflutet gestaltet. Das Paar hat den Kü-

chen- und Essbereich vom Wohnzimmer abgetrennt. So befindet sich im Erdgeschoss lediglich eine edle Einbauküche in der Farbe Weiß mit frei stehendem Kochblock. Daran grenzt ein Esstisch mit Platz für sechs Personen. Darüber farblich passend ein Druck von Gerhard Richter „Cages, 2006, Detail“. In der Ecke des Raumes wurde zudem ein Kamin im modernen Stil platziert. Eine klassische Kommode, ein Erbstück der Urgroßeltern von Jana Müller, bildet das optische

Pendant zur Einrichtung. Der Bodenbelag und die Treppen im Haus sind aus geölter Eiche. Auch das ist passend zur Optik der Einrichtung. Über die Treppe geht es in den ersten Stock. Hier befinden sich mit Schlafzimmer, Arbeitszimmer und einem geräumigen Bad mit Dusche und Badewanne die Privaträume des Paares.

Vom Wohnzimmer hat
man einen schönen Blick

Einen Stock darüber kommt man zum gemütlichen Teil des

Wohnensembles. Im zweiten Stock haben Jana und Olaf Müller ein modernes, aber dennoch gemütliches Wohnzimmer eingerichtet – mit direktem Zugang auf eine 16 Quadratmeter große Dachterrasse inklusive schönem Blick über Köpenick. „Viele haben ihr Schlafzimmer in den zweiten Stock gelegt. Wir finden es schöner, hier zu zweit oder mit Freunden unsere Zeit zu verbringen“, erklären sie.

Mitten im Raum steht ein luxuriöses Sofa in der Farbe Beige-Braun. Ein TV-Regal und ein moderner Bücherschrank, alle Möbel in der Farbe Weiß, ergänzen die Einrichtung des Wohnzimmers. Blickfang sind das elektrische Klavier von Olaf Müller sowie die ungewöhnlich schmale, aber dafür in die Länge gezogene Form eines der Wohnzimmerfenster. Die Terrassentür lässt sich beidseitig komplett öffnen und verleiht dem rund 30 Quadratmeter großen Wohnzimmer in den Sommermonaten zusätzliche Tiefe. Jana und Olaf Müller fühlen sich sichtlich wohl in ihrem Haus in Köpenick. „Wir sind hier glücklich und zufrieden“, sagen sie unisono. Kein Wunder, leben sie doch in einem echten Märchenviertel.



Jana und Olaf Müller haben sich wegen der schönen Aussicht und der Dachterrasse für ein Wohnzimmer im zweiten Stock des Hauses entschieden

Komplexes Projekt
im Bauhausstil

Die modernen Neubauten bieten viele Grundriss-Optionen im Märchenviertel

Martin Menrad ist geschäftsführender Gesellschafter der Propos Projektentwicklung GmbH. Mit seinem Team war er für das Neubauprojekt „12 Brüder“ verantwortlich. Mit ihm sprach Anna Klar.



Projektentwickler
Martin Menrad
PROPOS

Grundriss-Optionen angeboten, um die Häuser auch für andere interessant zu machen. Wir haben jetzt ganz unterschiedliche Besetzungen, natürlich primär junge Familien, aber auch Paare ohne Kinder.

Berliner Morgenpost: Was zeichnet das Projekt „12 Brüder“ besonders aus?
Martin Menrad: „12 Brüder“ ist kein Nullachtfünfzehn-Projekt. Ich vermute, wer sich für das Projekt entschieden hat, hat das sehr bewusst gemacht.

Die Häuser im Bauhausstil stehen mitten in einem beliebten Köpenicker Viertel, dem Märchenviertel, mit meist älteren Einfamilienhäusern. Passt das zusammen?
Das ist ein wenig auch eine Antwort auf die Geschichte des Grundstücks. Es war einst als Standort für eine Kirche frei gehalten worden. Uns schien es angemessen, hier im Märchenviertel nicht heile Welt mit Hexenhäuschen zu spielen, sondern eine moderne Formsprache zu wählen, die die Maßstäblichkeit der Umgebung aufnimmt.

Was waren die größten Herausforderungen? Welche Kompromisse mussten Sie eingehen?
Das war zwar ein kleines, aber recht komplexes Projekt, in der Hinsicht, dass es zwölf einzelne Häuser sind, dann sind es aber auch wieder drei Gruppen zu je vier Häusern, die sich jeweils eine Zufahrt und die technische Erschließung teilen, und dann gibt es wieder Aspekte, die für alle zwölf Häuser gemeinsam zum Tragen kommen.

An wen richtet sich das Projekt?
Das Projekt war so konzipiert, dass es auf jeden Fall für junge Familien funktioniert. Das war unsere Hauptzielgruppe. Wir haben aber eine Reihe von

Welche Rolle spielten Nachhaltigkeit und Ökologie beim Bau der Häuser?
Eine Öko-Siedlung war nicht unser Hauptanliegen. Natürlich werden alle Anforderungen der aktuellen EnEV eingehalten, einschließlich Solarthermie auf dem Dach. Wir haben aber von einer gemeinsamen zentralen Wärmeerzeugung oder anderen Konzepten Abstand genommen, da wir in der Autarkie der Häuser einen Pluspunkt für die Bewohner gesehen haben, die eingesetzte Technik zeichnet sich durch niedrige Erstinvestitions-, Unterhalts- und Folgekosten aus, im Sinne der Nutzer ist das auch nachhaltig.

Welchen Einfluss hatten die Eigentümer auf die Planung?
Einen großen. Das liegt vermutlich daran, dass viele Käufer das Gefühl haben möchten, individuell zu bauen. Und beim Einfamilienhaus mit Garten gibt es auch viel mehr Möglichkeiten der Individualisierung als bei der Eigentumswohnung. Zum Glück hatten wir mit der Berliner Volksbank einen Partner, der die Kunden schon in der Vertriebsphase betreut hat.

Was sind die Extras, die Sie bieten?
Wir machen für unsere Projekte ein schlüssiges Konzept und versuchen dieses mit vollem Engagement, so gut wir können, umzusetzen.

Planen Sie ähnliche Projekte?
So gehen wir an jedes neue Projekt heran. Ob in Berlin oder auch gerade in Leipzig.

Zwischen Stadt und Land

Köpenick: Das Märchenviertel befindet sich im Südosten Berlins unweit vom S-Bahnhof Köpenick. Ein Teil dieser Wohnanlage aus Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern gab dem Viertel den Namen. Alle Straßen sind nach mehr oder weniger bekannten Märchen, meist der Gebrüder Grimm, benannt. Diese Straßen bilden das eigentliche Märchenviertel. Die Siedlung entstand um circa 1930. Viele der Häuser sind in der Zeit gebaut worden und muten heute, wenn mittlerweile

auch saniert und renoviert, mit ihren Spitzdächern und großen Gärten märchenhaft an. Das gesamte Märchenviertel ist durch einen Wald und den Bahndamm eingegrenzt.

Lage: Das Schöne an diesem Flecken Berlins ist die vorteilhafte Lage, die es einem ermöglicht, in zwanzig Minuten in Berlins Zentrum zu sein und andererseits riesige Wald- und Seengebiete (Spree, Dahme, Müggelsee) unmittelbar vor der Tür zu haben.