

Immobilien

Berliner Morgenpost BERLINS ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN



Die Familien im Blick

Kerstin Strohbücker-Dulce hat mit der Architektin Anja Beecken (l.) ein Haus in Zehlendorf gebaut, in dem Kinder erwünscht sind. Das merkt man an Details dem Bau an **SEITEN 4 UND 5**

SVEN LAMBERT

Urteile	Gastkolumne	Service	Leserfrage
Gemeinsames Recht im Mehrfamilienhaus	Eigentümer können Beschlüsse ändern	Ein Hausmeister für alle Fälle	Drei Experten helfen weiter
Treppenhausreinigung, Gerüche oder Graffiti: Gegenseitige Rücksichtnahme ist wichtig. Seite 6	Einmal verabschiedete Punkte können geändert werden, wenn es der Wertsteigerung des Hauses dient. Seite 7	Kleine Reparaturen, Wachdienste oder Paketannahme - Vermieter punkten mit guten Dienstleistungen. Seite 7	Diesmal: Darf ich kündigen? Was ist beim Mietvertrag zu beachten und wer zahlt die Isolierung? Seite 8

Mietwohnungen | Kaufimmobilien | Gewerbeimmobilien | und mehr... IN KOOPERATION MIT **immonet.de**
Wir sind Immobilien

Seit über 55 Jahren bewegen wir Immobilien in Berlin

 	<p>Mit Fachwissen und weitreichenden Kontakten schaffen wir für nationale und internationale Investoren Markttransparenz. Wir vermitteln unseren Kunden, den Entscheidungsträgern aus Gewerbe, Wirtschaft und Handel optimale Immobilienobjekte!</p>	<p>Für weitere Engagements suchen wir:</p> <p>WOHN- und GESCHÄFTSHÄUSER</p>	<p>Bieten Sie uns Ihre Immobilie an</p> <p> ERWIN GRUHN IMMOBILIEN</p> <p>SERIOS DISKRET KOMPETENT</p> <p>Kaiserdamm 18 · 14057 Berlin-Charlottenburg Fon 030-3 26 51 71 · Fax 030-3 26 55 75</p> <p>info@erwin-gruhn-immobilien.de · www.erwin-gruhn-immobilien.de</p>
------	--	--	--

Nachrichten

FLIEGEN

Flieder verscheucht die Plagegeister

Fliegen sind eine Plage in der warmen Jahreszeit. Um sie vom Haus abzuhalten, eignen sich neben den üblichen Fliegengittern Büschel von getrockneten Fliederblüten sowie mit Nelken gespickte Zitronen. Dazu rät die Verbraucherzentrale in dem neuen Ratgeber „Ohne Chemie! Schädlingsbekämpfung im Haushalt“. Stuben- und Fleischfliegen sind sechs bis acht Millimeter lang und schwarzgrau oder goldgrün gescheckt. **BM**

REINICKENDORF

Sanierung der Weißen Stadt geht voran

Bei der Sanierung der seit 2008 zum Weltkulturerbe zählenden Weißen Stadt, auch Schweizer Stadt genannt, im Berliner Bezirk Reinickendorf ist ein erstes wichtiges Etappenziel erreicht. Der öffentlich geförderte Teil der Rettungsmaßnahmen an der Wohnsiedlung aus den 1920-Jahren hat der Eigentümer Deutsche Wohnen jetzt abgeschlossen. Damit sind rund zwei Drittel der Rettung erfolgt. **BM**

SANIERUNG

Mit einem Euro pro Quadratmeter planen

Mit dem Rentenbeginn wird das Haushaltsgeld knapper. Daher rät der Verband Privater Bauherren (VPB) Besitzern älterer Häuser, zwei oder drei Jahre vor der Rente das Gebäude durchchecken zu lassen und den Sanierungsbedarf der kommenden Jahre zu ermitteln. So lassen sich diese vorziehen und vom laufenden Einkommen bezahlen, das über der späteren Rente liegt. Grundsätzlich empfiehlt der VPB, Rücklagen für solche Sanierungen zu bilden: Ein Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat wird angespart. **BM**

Zahlenwerk

97

Prozent aller Bauverträge haben laut einer Studie der Verbandes Privater Bauherren Fehler bei unentbehrlichen Planungs- und Bauleistungen. Die Kosten dieser nicht berücksichtigten Leistungen kommen dazu und summieren sich im Schnitt auf 25.000 Euro. Bauherren sollten ihre Verträge auf lückenhafte Leistungsbeschreibungen untersuchen, am besten mit einem neutralen Fachmann.

Ein Neubau zur Vermietung

In Zehlendorf baut eine Ärztin ein Reihenhaus für Familien mit Kindern - mit manchen parktischen Ideen

■ VON ANNA KLAR

„Mieten und nicht Kaufen“ heißt bei diesem Projekt die Devise. Mitten in Zehlendorf, unweit des großen Wannsees und des Düpeler Forstes, hat Kerstin Strohbücker-Dulce, Besitzerin, Bauherrin und Vermieterin in einer Person, drei Reihenhäuser bauen lassen, die möglichst an Familien mit kleinen Kindern vermietet werden sollen.

Das ist ungewöhnlich in einer Zeit, in der viele Immobilien nur unter der Prämisse gebaut werden, möglichst schnell an einen solventen Besitzer weiterverkauft zu werden - und gerne ohne kleine Kinder. Die Bauherrin sieht das anders.

Mit der Architektin Anja Becken hat sie ihr Projekt verwirklicht. „Ich habe so planen und bauen lassen, als würde ich hier selbst einziehen wollen“, sagt die zweifache Mutter und freut sich sichtlich über das Ergebnis. „Zwei der Häuser sind bereits an zwei Familien vermietet“, sagt Kerstin Strohbücker-Dulce. „Ich wollte mit dem Projekt Wohnraum im Grünen schaffen, eine kleine Oase für Familien bauen“, sagt die Ärztin für Allgemeinmedizin.

Einbauten für die Kinder

Die Architektin Anja Becken hat die Vorstellungen der Bauherrin dabei bestens umgesetzt. Die drei Häuser sind jeweils 220 Quadratmeter groß und haben vier Etagen inklusive einem ausgebauten Keller. „Dabei sind alle drei Häuser identisch gebaut, die beiden Eckhäuser lediglich spiegelverkehrt geplant. Beim mittleren Haus habe ich die Terrasse etwas mehr betont, da links und rechts kein

separates Grundstück vorhanden ist“, sagt Becken.

Dass hier bald Familien mit Kindern leben sollen, merkt man schon im Eingangsbereich. Im Flur wurde eigens eine Nische für den Kleiderschrank und „die matschigen Regenstiefel“, wie die Bauherrin sagt, eingeplant. „Ich habe zwei Söhne und weiß, wovon ich rede. Es ist ärgerlich, wenn schmutzige Regenbekleidung im offenen Flur hängt oder meistens rumliegt, und man diese immer im Blick hat“, sagt Strohbücker-Dulce. Und das sollte nicht die einzige familienfreundliche Idee bleiben, die in dem Neubau realisiert wurde.

Im kompletten Haus ist Eichenparkett beziehungsweise ein robuster Schieferstein verlegt worden, kein Teppich. Der Steinboden, der hauptsächlich in der Küche, im Treppenhaus sowie den Bädern eingesetzt wurde, ist rutsch- und wasserfest, der dunkle Grauton zudem farblich sehr kinder- und haustierfreundlich.

Der gleiche Stein befindet sich ebenfalls als Keramik an den Wänden der vier Bäder - in jedem Stockwerk eines -, sowie in den Duschen und auf dem Boden der offenen Dusche im Kellerbad. „Das Bad im Keller ist sehr praktisch, falls der Hund oder auch mal Gartensachen gesäubert werden müssen“, sagt die Eigentümerin, selbst Besitzerin von Zwergdackel „Babsy“.

Die Treppen haben einen festen Handlauf, der sich ohne Unterbrechung durch alle Stockwerke fortführt. Vor allen Terrassen- und Gartenübergängen wurden Fußmatten in den Parkett- oder Steinboden fest eingelassen, also keine Stolperfälle.



Einbau Die offene, familienfreundliche Küche ist voll ausgestattet, auf dem Boden wurde eine praktische Steinfliese verlegt



Platz Kerstin Strohbücker-Dulce (l.) und die Architektin Anja Becken im großen

und auch nach Steckdosen muss man in dem Neubau nicht suchen. Pro Raum gibt es im Schnitt zehn Steckdosen, alle in angenehmen Höhen. Zusätzlich wurden fast alle Räume mit LED-Deckenspots bestückt.

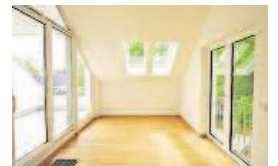
Auf den Terrassen und Balkonen sind Wasseranschlüsse verlegt worden und im Garten eine feste Bewässerungsanlage im Boden integriert. Hier muss niemand eine Gießkanne durch das Haus schleppen, nur um die Tomate auf dem Balkon oder der Terrasse zu gießen. „Das sind auf den ersten Blick nur Kleinigkeiten, doch gerade Familien mit Kindern erleichtern sie das Leben ungemein“, betont die Architektin.

„Jedes Haus hat sehr viel Freiraum. Das war unter anderem auch dadurch möglich, weil die Häuser auf einem abschüssigen Grundstück, einer Grube, gebaut wurden“, erklärt die Fachfrau. „Durch den Vorsprung der Grube konnte ein zusätzliches Geschoss, das in dem Fall voll ausgebaut Kellergeschoss, geschaffen werden“, erklärt Becken.

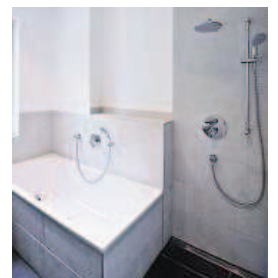
Die Höhenverschiebung hat einen weiteren Vorteil, sie ermöglicht zusätzlich eine abgeschlossene Ruhezone im offenen Gartenbereich. Dieser wurde von der Landschaftsarchitektin Margret

Benninghoff gestaltet. Beim Bau der Objekte wurde die Baugrube, die sich zuvor parallel der Straße vorne befand, zuerst nach hinten versetzt. So entstand Platz für die Vorgärten - ohne Gefälle und mit rollstuhlgerechten Zugängen zu den Häusern.

An der Südseite der Häuser, sprich zu den Terrassen und dem offenen Garten hin, wurden in al-



Tageslicht Bodentiefe Fenster vergrößern optisch den Raum



Ausstattung Pro Haus gibt es vier Bäder, sogar eine Dusche im Keller



Vorraum mit hellem Eichenparkett. Über eine Außentreppe haben die Bewohner einen direkten Zugang zum Garten

len Räumen bodentiefe Fenster eingebaut. Hier folgt die Architektin ihrem „lichtdurchfluteten Prinzip des Durchwohnens“. Die Räume wirken dadurch größer und offener.

Das wird besonders im Dachgeschoss sichtbar und erlebbar, in dem die Decke nicht abgehängt wurde. Ein Oberlicht im Dach, welches sich mittels einer Fernbedienung öffnen und schließen lässt, öffnet hier den Raum buchstäblich nach oben hin und schafft eine angenehme Weite. „Ich liebe es, in alle Richtungen gucken zu können“, sagt die Architektin.

Und das können die zukünftigen Mieter der drei Reihenhäuser jetzt auch. So zum Beispiel im Erdgeschoss im 42 Quadratmeter großen Wohn- und Essbereich mit einer offenen, voll ausgestatteten Einbauküche. Für gemütliche Abende sorgt ein Kaminofen. Der Schacht des Ofens zieht sich nach oben durch das Haus. Bei Bedarf kann auch im Raum darüber ein Kamin angeschlossen werden.

Im ersten Stock befinden sich zwei Zimmer plus ein Ankleidezimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Im Dachgeschoss sind ebenfalls zwei Räume untergebracht, dazu ein Bad mit Dusche und einer neun Quadratmeter großen Terrasse. Der ausgebauter Keller beherbergt einen 25 Quadratmeter großen

Hobbyraum, einen Heizraum, einen Abstellraum und ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche.

Der Preis für eine der Immobilien liegt mit einer Kaltmiete von zehn Euro pro Quadratmeter im Bereich des Mietspiegels für den Bezirk.

Gute Infrastruktur

Und dafür, dass die Kosten hier auch über die Jahre stabil bleiben, sorgen Extras wie dreifachverglaste Schallschutzfenster mit elektrischen Rollläden, diese sind zusätzlich mit Sicherheitsbeschlägen ausgestattet, ferner eine

Fußbodenheizung in allen Räumen, sowie eine eigene Solarthermie-Anlage auf jedem der Häuser.

„Wir haben hier auch Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung und zu guter Letzt eine Bushaltestelle direkt vor der Tür“ erzählt Strohbücker-Dulce.

Dank der guten Anbindung an das öffentliche Netz mit Bus und Bahn sei man in einer guten halben Stunde in Berlin-Mitte, fügt sie an und freut sich - anders als die meisten Vermieter - auf baldigen Kinderlärm in „ihren“ Häusern.



Fassade Die großen bodentiefe Fenster prägen die hellen Fassade des Hauses. Praktisch ist der Carport auf dem Grundstück

Der Garten als offener Raum

Bei der Außenplanung stand die individuelle Nutzung im Vordergrund

Margret Benninghoff, Landschaftsarchitektin, war für Gestaltung der Grünanlage des Grundstücks zuständig und weiß um die Besonderheiten des Gartens. Mit ihr sprach Anna Klar.



Margret Benninghoff

Berliner Morgenpost: Drei unterschiedliche

Mieter sollen sich hier einen offenen Garten teilen. Warum meinen Sie, dass das gut klappt?

Margret Benninghoff: Die drei Mieter haben einen gemeinsamen Wohnsitz. Ihre Kinder können den offenen Garten in unterschiedlicher Art und Weise erobern, jedoch auch immer wieder in ihre privaten Rückzugsräume am Haus zurückkehren. Dieses gilt ebenso für die Erwachsenen, denen auf unterschiedliche Art auch der allgemeine Garten zur Verfügung steht.

Inwiefern?

Ich stelle mir den Garten als Treffpunkt für alle vor, das Sandspiel der ganz Kleinen, das Rollen- und Bewegungsspiel der größeren Kinder und nun mein Lieblingsbild: die lange Tafel mit Stühlen und Bänken zum Kindergeburtstag, zum Grillfest, zum Nachbarschaftstreffen. Der offene Garten erweitert so den privaten Raum. Dass die drei Mietparteien sich da mal abstimmen müssen, das ist klar.

Rhododendronsträucher, die die Terrassen vom Garten trennen, schaffen private Nischen. Wie kam es zu der Idee?

Der Gegenpol zu dem offenen Garten für alle sind die privaten Freiräume an jedem Haus. Das heißt, die Bereiche der Gartenterrassen und den Terrassen in den anderen Ebenen. So wie in einem Wohnraum kann der eigene Geschmack gelebt werden, die Lieblingspflanzen in schöne Gefäße gepflanzt und Tomaten in allen Farben gezogen werden können, und auch der bequeme Liegestuhl seinen Platz findet.

Die Anlage liegt an einer Grube. Das schafft verschiedene Höhen. Welche Rolle spielte dieses bei Ihrer Planung?

Die unterschiedlichen Höhen geben dem Grundstück ein hohes Maß an differenziertem Freiraum und damit auch, insbesondere den

Kindern, viele Nutzungsmöglichkeiten. Im Winter sehe ich die Kleinen unzählige Male den „Hügel“ herunterrodeln. Bei der Ausformung des Grundstückes sind das Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Straße zu berücksichtigen.

Was gefällt Ihnen persönlich am besten an dem Komplex?

Für mich sind offene, nicht abschließend gestaltete Freiräume besonders reizvoll. Freiräume können die Phantasie der Bewohner anregen, ihren eigenen Gestaltungsdrang wecken. Dadurch entsteht ein Gefühl von Verantwortung und Zugehörigkeit und das wird die Bewohner anregen, sich liebevoll um die Gärten und die privaten Bereiche zu kümmern.

Sie gestalten und planen häufig auch große, öffentliche, Gärten und Anlagen. Was war der Unterschied zu dem kleineren Projekt hier?

Jeder private oder öffentliche Garten oder Park hat seine eigene Situation und Fragestellung. Dennoch gibt es Arbeitsschritte, die sowohl für größere und kleine Projekte gelten. Der erste Schritt ist immer die Feststellung der Grundlagen wie Bäume und andere Vegetation, wie sind die Lichtverhältnisse, die Wasser- und Bodensituation, wie ist das Klima, welche Höhen findet der Planer vor, an welche Höhen der Umgebung muss sich das Grundstück anfügen. In einem zweiten Schritt werden dann erste Entwürfe gefertigt, die nach Abstimmung immer weiter bis zur Ausführungsplanung detailliert werden.

Gute Wohngegend

Beliebt Zehlendorf ist ein Ortsteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Er zählt zu den wohlhabenderen Gebieten Berlins. Im Sprachgebrauch steht Zehlendorf häufig sowohl für den Ortsteil Zehlendorf als auch für den ehemaligen Bezirk, der um den Ortskern Zehlendorf bestand und sich über Villensiedlungen in Richtung der Wannsee-Gewässer erstreckte und neben dem Ortsteil selbst die

Berliner Ortsteile Wannsee, Nikolassee und Dahlem umfasste.

Prominenz Hier lebten viele der renommiertesten deutschen Architekten, so zum Beispiel Bruno Taut oder Hermann Muthesius. Auch heute ist der Stadtteil bei vielen Prominenten aus Politik, Literatur, Film und Fernsehen als ruhiger Wohnort von Berlin beliebt.