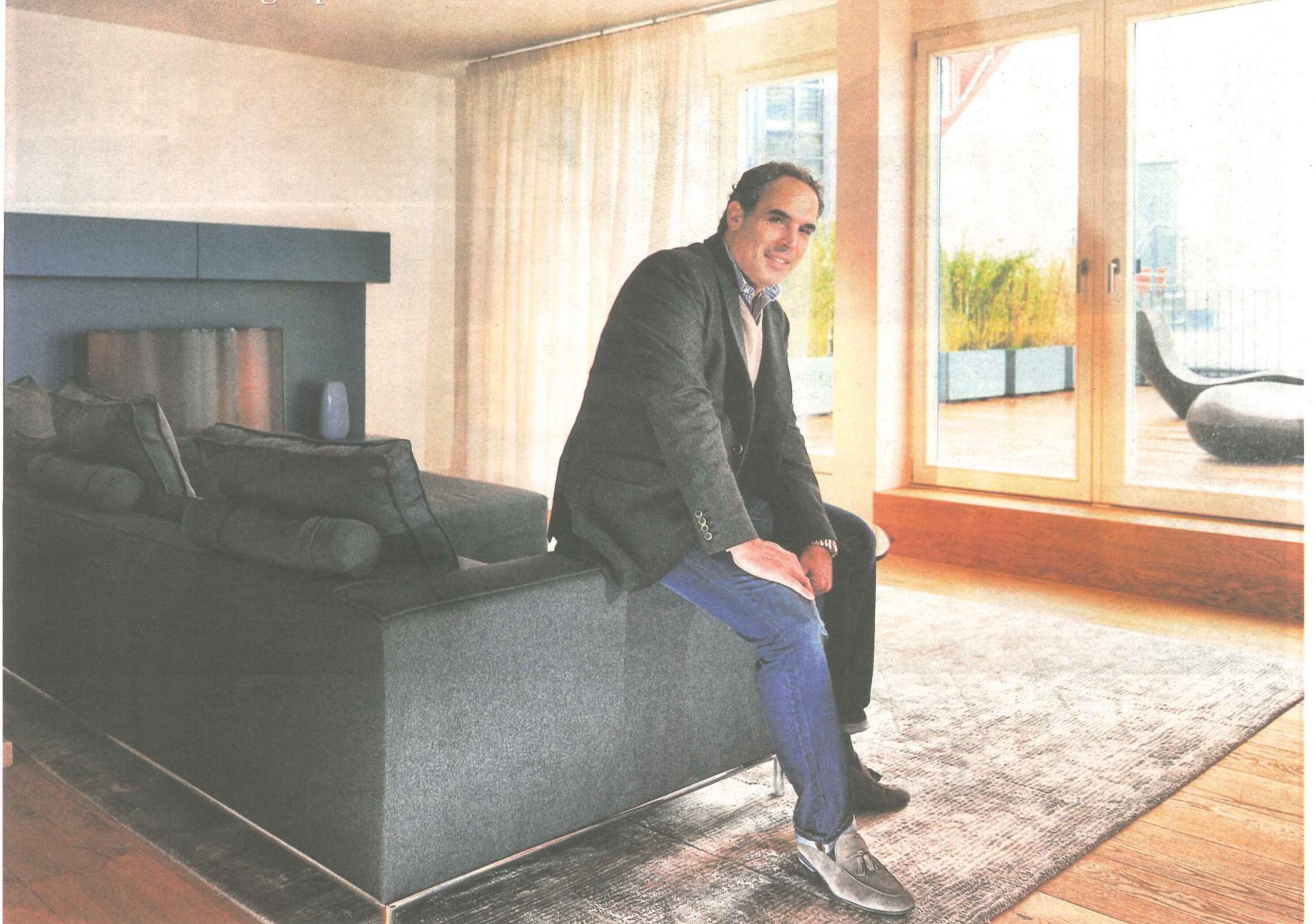


# Immobilien

Berliner Morgenpost

BERLINS ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN



## Wo Wohnen grenzenlos ist

Mit ihrem besonderen Bauprojekt schufen die Architekten Willmar Lorenz und Peter Deluse nicht nur 28 Wohnungen, sondern belebten damit sogar die Ödnis des ehemaligen Todesstreifens **SEITEN 4 UND 5**

SVEN LAMBERT

### Gastkolumne

#### Kostenverteilung für Reinigung und Müll

In Eigentümerversammlungen sind Beschlüsse nach dem Kopfprinzip unwirksam. **Seite 6**

### Asbest

#### Bei Heimarbeit werden gefährliche Fasern frei

Wenn Asbestprodukte angebohrt oder zerbrochen werden, wird es gefährlich. Schutzanzüge sind dann Pflicht. **Seite 6**

### Hausbau

#### Finanzieller Einsatz schützt vor Mängeln

Die Kosten gering zu halten, kann sich rächen, wenn nach dem Neubau Feuchtigkeit sichtbar wird. **Seite 8**

### Leserfrage

#### Drei Experten helfen weiter

Ist die Abrechnung wegen des nicht geeichten Zählers ungültig? Ist mein Guthaben jetzt verloren? **Seite 8**

## Nachrichten

## HEIZUNG

## Defekt berechtigt zur Mietminderung

Nach der Rechtsprechung muss in allen Räumen der Wohnung tagsüber von 6 bis 24 Uhr eine Temperatur von 20 Grad Celsius erreicht werden können. Zwischen 24 und 6 Uhr darf der Vermieter die Heizung zur Energieeinsparung herunterfahren. Maximal 18 Grad Celsius müssen aber möglich sein. Sollte die Heizung ganz oder in einzelnen Räumen nicht funktionieren, muss der Vermieter die Heizung reparieren lassen. Tut er das nicht, darf der Mieter die Miete mindern.

## HAUSHALTSUNFÄLLE

## DSH versendet kostenlose Broschüren

Ab sofort versendet die Aktion „Das sichere Haus“ (DSH) ihre Informationshefte deutschlandweit kostenlos. Ob es um typische Haushaltsunfälle geht oder riskante Geräte – für alle Unfall- und Gesundheitsgefahren in Heim und Freizeit hat die DSH Informationen. Alle DSH-Broschüren sind von Experten konzipiert und für Laien geschrieben. Online zu bestellen bei: [www.das-sichere-haus.de/broschueren/kinder](http://www.das-sichere-haus.de/broschueren/kinder) oder per Post bei DSH, Holsteinischer Kamp 62, 22081 Hamburg.

## HEIMWERKSTATT

## ABC-Löschpulver gut geeignet

Ein Feuerlöscher mit Pulver für Feststoffe (A), Flüssigkeiten (B) und Gase (C) ist optimal für die Werkstatt eines Heimwerkers. Gekennzeichnet ist dieser mit den Buchstaben ABC. Nachteil: Das Pulver dringt in alle Ritzen ein und setzt sich fest. Die Alternative ist ein mit Schaum gefüllter Löscher der Kategorie AB. Geeignet sind auch handliche Löschsprays, die sich bei kleinen Bränden punktgenau einsetzen lassen. Sie sind allerdings schon nach wenigen Sekunden leer.

## Zahlenwerk

20

Jahre dauert es, bis sich die Sanierung zu einem Effizienzhaus rechnet, so die Deutsche Energie-Agentur (dena). Bei einem vor zehn Jahren energieeffizient sanierten Haus von 1950 sank der Energieverbrauch um 80 Prozent. Im Gegensatz dazu bringt eine Minimal-Instandsetzung erst nach 20 Jahren eine finanzielle Einsparung, so die dena.

## Historischer Blick auf Berlin

Das Apartmenthaus in Mitte steht auf dem ehemaligen Grenzstreifen und eignet sich vor allem für Familien

■ VON ANNA KLAR

Mitten auf dem ehemaligen Grenzstreifen, wo einst die Mauer stand und die Stadt auch nach über einem Vierteljahrhundert Teilung Stück für Stück zusammenwächst, verläuft die ruhige Boyenstraße. Hier zwischen Wedding und Mitte, dem Mauerpark mit Sportstadion und dem Trubel der Großstadt hat Investor Willmar Lorenz ein Projekt gewagt und gewonnen. Er hat die Lücke geschlossen und ein Mehrfamilienhaus bauen lassen. Die Planung hat der Berliner Architekt Peter Deluse zusammen mit seinem Büro übernommen. Das fertige Projekt macht beide Männer stolz.

„Als ich auf Grundstückssuche in Berlin war, hatte man mir von einem Areal abgeraten. Es sei zu weit weg von Mitte und liege zu sehr am Rand. Doch ich habe mich nicht beirren lassen und trotzdem hier gebaut. Heute bin froh darüber. Es ist ein tolles Haus geworden. Noch besser als gedacht“, sagt Willmar Lorenz. Peter Deluse, der nicht nur in Berlin lebt und arbeitet, sondern auch ein echter Berliner ist, zeigt ein Foto vom ehemaligen Grenzstreifen. „So sah es hier vor 25 Jahren aus. Das ist genau die Stelle. Anschließend lag das Grundstück lange brach und schauen Sie, was wir daraus gemacht haben!“, sagt er. „Das Projekt ist wunderbar geworden. Die Lage ist für Familien ideal, die Berlins Mitte in Ruhe genießen wollen“, fügt er hinzu.

Das Apartmenthaus wurde auf einem 1100 Quadratmeter großen Areal errichtet. Gebaut wurde zwischen 2012 und 2014. Das achtgeschossige Gebäude passt sich mit der Blockkante der angrenzenden Bebauung an, so als habe es schon immer hier gestanden und als hätte es nie eine Baulücke gegeben.

Auf einer Wohnfläche von rund 5500 Quadratmetern sind 28 Eigentumswohnungen entstanden. „Wir haben auf einen Mix aus verschiedenen Grundrissen und verschiedenen großen Wohnungen gesetzt. Die kleinste Wohnung ist 60 Quadratmeter groß, die größte hingegen ist ein Penthouse über zwei Geschosse mit einer Wohnfläche von insgesamt 250 Quadratmetern und einer zusätzlichen Dachterrasse“, sagt Lorenz. Gerade Familien hätten bei den Drei- und Vier-Zimmer-

Wohnungen häufig nachgefragt. „Bis auf vier Wohnungen sind bereits alle 28 Apartments verkauft“, fügt der Bauherr und Investor an. Kostenpunkt: 3800 Euro pro Quadratmeter.

Die Wohnungen werden über zwei Treppenhäuser mit Aufzügen von der Straße her erschlossen. Im Erdgeschoss finden sich zur Straße hin Nebenräume wie Müll- Fahrrad- und Kinderwagenräume. „Auch eine Ladenfläche ist hier angeordnet. Im Untergeschoss bietet eine Tiefgarage für jede Wohnung einen Pkw-Stellplatz“, erläutert der Bauherr.

## Dachterrassen und hervorspringende Erker

Alle Wohnungen haben eine Raumhöhe von 2,75 Metern und verfügen über Balkon- oder Terrassenflächen. „Die Apartments im obersten Staffelgeschoss sind zusätzlich mit Dachterrassen auf dem Flachdach ausgestattet, die einen großartigen Blick über die Berliner City bieten – und das Beste ist: Der Blick wird auch so bleiben, da der Park und die Sportflächen hier nicht bebaut werden dürfen“, freut sich Willmar Lorenz.

Während die Balkone zur Rückseite des Gebäudes angeordnet sind, springen auf der zur Straßenseite hin gelegenen Fassade verschiedene ausgerichtete Erker, die wie ein Relief gestaltet sind, hervor. Da diese bodentiefe Fenster haben, findet trotz der Ausrichtung nach Norden ausreichend Licht den Weg in die Räume.

Auch wenn es sich bei dem Projekt nicht um ein Baugruppenprojekt handelt, so wurde doch viel Wert auf Gemein-



Investor Willmar Lorenz zeigt in dem Apartmenthaus eine der 28 Wohn-

schaft gelegt. Konkret sichtbar wird diese Ausrichtung in einer Gartenanlage, die zur gemeinsamen Bewirtschaftung im Innenhof angelegt wurde. „City Farmers“ nennt Peter Deluse die Idee und bezieht sich damit auf die hohe Nachfrage vieler Städter nach einer eigenen Grünfläche zum Anbau von Obst- und Gemüse.

„Hier kann und wird auch schon, besonders von den Familien, die im Erdgeschoss wohnen, Gemüse angebaut“, sagt der Architekt. „Der gemeinsame Hof mit den Grünflächen, einem Spielplatz und

einem großen Holztisch mit zwölf Holzblöcken drumherum ist für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner gedacht“, erklärt er. Soweit die Planung. Dass diese aber tatsächlich so umgesetzt wird und Hof und Garten rege genutzt werden, freut den Architekten.

Wie es in den Apartments selbst aussieht, zeigt Willmar Lorenz am Beispiel einer Musterwohnung, die noch zum Verkauf steht. Das 220 Quadratmeter große Apartment hat fünf Zimmer. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet ein 80 Quadratmeter großes Wohnzimmer mit offener Küche und Essraum sowie direkt angrenzender Terrasse von gut dreißig Quadratmetern Größe.

An diesen opulenten Wohnbereich grenzt eines der vier Schlaf-, beziehungsweise Kinderzimmer an. Die restlichen drei Zimmer befinden sich etwas abgelegen im hinteren Teil der Wohnung und sind über einen geräumigen Flur mit Spiegel und Garderobe zu erreichen. Drei der Räume haben einen Balkon. Auch bei den Badezimmer war man nicht sparsam, sie wurden direkt neben den Schlafräumen angeordnet.

„Alle Wohnungen sind mit Echtholzparkett ausgelegt und haben eine Fußbodenheizung.



Zum Mittelpunkt der Wohnung gehört die zum 80 Quadratmeter großen Wohnraum hin offene Küche mit Essraum



gen. Das 220 Quadratmeter große Apartment verfügt über fünf Räume und eine große Terrasse

SVEN LAMBERT(S)

Die Temperatur wird mittels eines Raumthermostats in jedem der Räume individuell geregelt“, sagt Willmar Lorenz. Für gute Luft sorgen eine zentrale Küchenabluft sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit achtzig Prozent Wärmerückgewinnung.

#### Echtholz, Luxus und weiße Natursteinplatten

Sämtliche Fenster seien aus Echtholz und dreifach verglast. Gleiches gilt für die Einbauküchen. Auch hier habe man auf Qualität und Luxus gesetzt und diese mit weißen Natursteinplatten aus Italien ausgestattet. Die Musterwohnung ist modern eingerichtet. In der Küche steht

der Nachbau eines echten Klassikers, der Knoll Saarinen Tisch mit sechs Stühlen. Darüber wurde passend eine Lampe mit dem Namen „die Artischocke“ angebracht – auch ein Designerstück von Poul Henningsen. Alles wurde passend zur Küche in der Farbe Weiß ausgesucht, wie auch die Einbauküche selbst.

Im Wohnzimmer dominieren die Farben Violett und Weiß. Hier stehen ein gemütliches Sofa und ein Sessel mit Fußablage auf einem weißen Teppich in Kuschoptik. Das Schlafzimmer ist funktional eingerichtet. Neben dem King-size-Bett bleibt noch ausreichend Platz für einen geräumigen

Wandschrank. „Ob das so bleibt, ist den zukünftigen Eigentümern der Wohnung vorbehalten“, sagt Lorenz. Er ist stolz auf sein Projekt. Gern möchte er einen „Teil vom neuen Berlin“ schaffen. „Ich war 1995, damals noch als Student der Architektur, zum ersten Mal zu Besuch in der Stadt und fand sie sehr aufregend“, sagt Willmar Lorenz.

Seither habe er die Stadt immer im Hinterkopf gehabt. Jetzt als Inhaber einer Bauträgersgesellschaft habe er in der Stadt investiert. Und bei der einen Investition solle es nicht bleiben. „Hier entsteht eine neue Hauptstadt, und ich habe die Chance, dabei zu sein!“



Vom geräumigen Flur aus gelangt man in den hinteren Wohnbereich



Vom Wohnraum geht es auf die 30 Quadratmeter große Terrasse



Eines der drei Bäder, die jeweils an die Schlafräume grenzen

## Ein Lichtblick in der Wüste

Dass der Bauherr zugleich Architekt ist, hat bei Diskussionen sehr geholfen

Peter Deluse ist Architekt und für das Projekt in der Boyenstrasse maßgeblich verantwortlich. Über die Besonderheiten des Gebäudes sprach er mit Anna Klar.



Experte Peter Deluse

SVEN LAMBERT

**Berliner Morgenpost:** Gibt es Punkte, in denen sich das Projekt stark von anderen Ihrer Projekte unterscheidet?

**Peter Deluse:** Unser Bauherr lebt im Ausland. Als wir an dem Architekten-Wettbewerb gearbeitet haben, haben wir lange überlegt, wie wir unsere Entwurfsidee wohl am besten vermitteln könnten und entschieden uns dann für eine ganz andere Lösung. Wir haben einen Film gedreht, der den Architektenentwurf und alle unsere Ideen darstellte, und diesen per E-Mail versandt. Es hat großen Spaß gemacht, mit einem für uns bis dahin völlig neuen Medium zu arbeiten, letztendlich hat uns dieser Film geholfen, den Wettbewerb zu gewinnen.

*Die Fassade des Hauses ist ungewöhnlich. Einzelne Fenster stehen heraus. Warum?*

Das Gebäude ist mit seinen beiden Hauptfassaden nach Süden zum Hof und nach Norden zur Straße hin orientiert. Alle Wohnungen sind zu beiden Seiten hin gerichtet, die Nordseite bekommt allerdings keine Sonne. Die herauspringenden Erker sollen die Westsonne am Abend einfangen und für die dahinter liegenden Räume erlebbar machen. Die Erker sind daher nach Westen hin verglast und großzügig geöffnet. Über den Erkern befinden sich Loggien und Balkone, die ebenfalls die Nutzung in der Abendsonne ermöglichen.

*Auch die Lage ist eine Besonderheit. Das Gebäude steht auf dem ehemaligen Mauerstreifen an der Grenze zwischen Mitte und Wed-*

*ding. Hatten Sie eine spezielle Klientel im Blick?*

Wir hatten kein besonderes Publikum im Fokus. Es ging uns eher darum, das Gebäude mit einer starken inneren Qualität zu versehen. Als wir anfangen, das Haus zu planen, stand in der

Straße noch kein einziges Gebäude, ringsum gab es nur Wüste oder verwilderte Grundstücke. Ich konnte mir damals nicht vorstellen, dass hier jemand eine Wohnung kauft, wenn sie nicht einige Besonderheiten aufweist.

*Die 28 Wohnungen unterscheiden sich sehr in Größe und Grundriss. Konnten zukünftige Eigentümer hierzu Wünsche äußern?*

Wenn man für Bauträger plant, kommt der Erwerber erst lange nach der Planungsphase mit seinen Wünschen ins Spiel. Da wir dies aus anderen Projekten wussten, haben wir sehr unterschiedliche Grundrisse entwickelt, die möglichst verschiedene Wohnvorstellungen darstellen sollten. Dies reicht von offenen Wohnküchen und einer eher loftartigen Struktur bis zu herkömmlichen Grundrissen. Als der Verkauf begann, ließ sich jeder Erwerber seine Wohnung auf den Leib schneiden.

*Was macht den besonderen Charme dieses Hauses aus?*

Unser Bauherr ist selbst Architekt. Das hat uns bei vielen Diskussionen sehr geholfen. Denn Auseinandersetzungen über bestimmte Qualitäten konnten „unter Kollegen“ viel leichter geführt werden als mit einem rein auf Gewinn abzielenden Investor. Für die im Süden zum Innenhof liegenden großzügigen Balkone, die nach Norden hin vorgesetzten Balkone und die aufwendige Hofgestaltung braucht man einen verständnisvollen Bauherren.

## Öffentliche Gartenarbeit

**Großstadt-Trend** Überall wird gepflanzt – sowohl am Straßenrand, wie auch in sogenannten Bürger- oder Nachbarschaftsgärten. Hobbygärtner bauen in Eigenregie Gemüse an oder pflanzen Blumen an. Als „Urban Gardening“ wird dieser Trend bezeichnet. „Nicht nur der dekorative Effekt und ein besseres Mikroklima sprechen dafür, denn solche Projekte geben dem Städter ein Verständnis für die Herkunft und den Anbau von Nahrungsmitteln“, so die Homepage der Stadt Berlin.

**Gemeinschaftsgefühl** Die zeitintensive Arbeit werde durch das Zusammenarbeiten von mehreren Hobbygärtnern erleichtert. Auf diese Weise werden auch die sozialen Verbindungen untereinander gefördert. Ebenso bekommen die Helfer ein Verständnis für die Saison-Abhängigkeit von Obst und Gemüse sowie das Bedürfnis, vermehrt auf regionale Ware zurückzugreifen. Wer Lust hat, kann sich bei prinzessinnengarten.net, dachgaertenfueralle.de oder wildblumenwiese.net melden.