

Autor: ROLAND MISCHKE
Seite: 14
Rubrik: IMMOBILIEN
Gattung: Tageszeitung

Jahrgang: 2015
Nummer: 339
Auflage: 104.555 (gedruckt) 91.395 (verkauft) 97.161 (verbreitet)
Reichweite: 0,24 (in Mio.)

Berlin-Faktor im Hinterhof

Markus Schlenz und Chiara Marandellas gehören zu den ersten Bewohnern des denkmalgeschützten Gewerbehauses

■ VON ROLAND MISCHKE

Neben dem Schreibtisch steht ein Laufband – das hat etwas zu bedeuten. Auf dem Laufband stehen zwei Paar Schuhe, ein Signal an ein Paar. Beide Partner wollen sich fit halten, und daran erinnern sie sich immer wieder. Rutscht der Blick vom Computerbildschirm auf das Sportgerät, schlägt sofort das Gewissen. Vermutlich ist das die beste Art, um den inneren Schweinehund zu überwinden. Dabei ist Markus Schlenz völlig auf Technik fokussiert. Mit seiner up2media AG am Standort Neustadt an der Weinstraße hat er das Magazin „CAD News“ am Markt etabliert.



Ruhige Lage: In diesem Hinterhof an der Prenzlauer Allee

Markus Schlenz stammt aus Rheinland-Pfalz, aus einer idyllischen Weingegend. Aber immer schon hatte er ein Faible für die Hauptstadt. Er bezog schon vor zehn Jahren eine Mietwohnung in Prenzlauer Berg, pendelte zwischen seiner Heimat und Berlin. Als er vor drei Jahren die Mode-Bloggerin Chiara Marandellas kennenlernte, deren Vater aus Simbabwe stammt, die Mutter ist Deutsche, reifte bald die Idee, gemeinsam eine Wohnung zu haben.

Der bodenständige Technikexperte von der pfälzischen Erde und die modeorientierte Bloggerin, die vor fünf Jahren von Hamburg nach Berlin wechselte und auf den Modeschauen von Mailand über Paris bis New York zu Hause ist, sprachen viel darüber. Klar war nur, dass es eine ganz moderne und geräumige Wohnung sein sollte und beide nicht ihre Möbel zusammenrücken wollten. „Wir haben uns geeinigt, keine Hinterlassenschaften aus früheren Zeiten in die Beziehung einzubringen, auch keine wertvollen Erbmöbel und schon gar nicht störende Bestandsmöbel“, erklärt Markus Schlenz. „Wir nahmen uns vor, bei null anzufangen und die Chance zu nutzen, alles neu zu machen.“

Die GBI Wohnungsbau hatte

ein Objekt zu bieten, das gerade erst fertig wurde. Marandellas und Schlenz gehörten zu den ersten Bewohnern eines top sanierten Gründerzeithauses an der Prenzlauer Allee. Die viel befahrene Ausfallstraße verschreckte sie anfangs, aber als sie im vierten Hinterhof der Frankonia-Höfe, einem ehemaligen Gewerkekomplex, ankamen, war das Rauschen des Verkehrs nicht mehr zu vernehmen. „Der Hinterhof ist eben der Berlin-Faktor“, so Schlenz. „Es ist erstaunlich, was in vielen Hinterhöfen in den letzten Jahren entstanden ist. Ein echter Gewinn.“

Chiara Marandellas hatte nach dem Umzug zunächst bei ihrer Schwester in Tempelhof gewohnt. „Sie hat eine große Wohnung, ich war nahe zum KaDeWe und den Geschäften in Charlottenburg“, erinnert sie sich. „Dort wollte ich eigentlich bleiben, aber als Markus und ich uns den Kollwitz-Kiez vor unserer Haustür angeschaut hatten, war ich bereit, hierher zu ziehen.“ Schlenz hatte nur etwa 200 Meter von seiner heutigen Adresse gewohnt, von dort aus erschloss er seiner Freundin den Kiez.

Ihr Freund ließ sich etwas Originelles einfallen: Vom Eingangsbereich schaut man in eine Blickachse, an deren Ende Nofretete ihr edles Haupt erhebt. „Die habe ich mir mal aus dem Neuen Museum ausgeliehen“, witzelt er. Die maßstabgetreue Kopie steht nun im Schlafzimmer, beleuchtet von einem Lampenwerk des altherwürdigen italienischen Herstellers Catalani & Smith. Auch der große Raum wird damit erhellt. „Sieht ein bisschen aus wie eine



Markus Schlenz und Chiara Marandellas am Stehtisch in der Raummitte. Ein

Satellitenschüssel mit Silberpapier“, sagt er grinsend. „Es ist aber reines Blattsilber.“ Auch das geölte Eichenparkett in den Räumen trägt zur Gemütlichkeit bei.

Drei Meter hohe Decke, Fenster bis zum Boden

Zudem ist bei der Einrichtung viel mit Glaselementen gearbeitet worden, um dem loftartigen Charakter des denkmalgeschützten Gewerbegebäudes gerecht zu werden. „Das ist ganz nach unserem Ge-

schmack“, sagen beide. „Es hörte zu unserem Traum, eine Wohnung so gestalten zu können.“ Wohn- und Arbeitszimmer sowie der Küchenbereich sind wandfrei gehalten. Das Paar wollte so viel Freifläche als möglich.

„Hier arbeiten nun zwei Unternehmen“, sagt Markus Schlenz. „Ich bin etwa die Hälfte des Monats da, sonst in meinem Unternehmen in der Pfalz, zu Messen und anderen Terminen. Chiara hält die Stellung, wenn nicht einer ihrer Termine ansteht.“ Im Januar dieses Jahres ist das Paar eingezogen, sie wohnen auf 125 Quadratmetern, von denen jeder 3500 Euro gekostet hat. Die Decke ist drei Meter hoch, es gibt Unterdecken, in die Elektrik und andere Installationen versteckt sind. Das Gebäude, in dem die beiden ihre Dachwohnung haben, ist sechs Meter höher als die anderen Gebäude ringsumher.

Die Substanz des heutigen Wohnquartiers, über viele Jahrzehnte hinweg als Hülle für Büros und Werkstätten genutzt, ist erstklassig. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde gebaut, als sei es für die Ewigkeit. „Alle tragenden Wände sind in Ordnung“, freut sich Schlenz. „Das



Den vorgeständerten Balkon, der erst bei der Sanierung hinzu kam, genießt das Paar sehr – auch im Winter. Er misst 3,30 mal 1,50 Meter



Wand in Leichtbauweise trennt den offenen Küchen- und Wohnbereich mit dem großen Sofa

SVEN LAMBERT (5)

gesamte Skelett hat die Zeiten überstanden.“ Ihm gefällt auch, dass der Industriecharakter erhalten wurde. „Wir mögen besonders die hohen Kappendecken, die großen Fenster von der Decke bis zum Boden“, so Schlenz. „Die enorme Breite der Fensterfronten war natürlich nur möglich durch die 18 Zentimeter breite Wärmedämmung, die am Gebäude angebracht worden ist.“

Mit Genugtuung erfüllt die zwei Bewohner auch der vorge-ständerte Balkon, eckig, kantig, rustikal, 3,30 mal 1,50 Quadratmeter tief. Den gab es am ursprünglichen Bau natürlich nicht. Jetzt haben alle 69 Wohnparteien – von Single-

Wohnungen bis zu über 160 Quadratmeter großen Wohnungen – Balkone im französischen Stil auf der Sonnenseite mit dem begrünten Innenhof und einem Kinderspielplatz.

Industrieoptik: ein Tisch und Hocker aus Beton

„Wenn man am Morgen beim ersten Sonnenlicht auf den Balkon tritt, fängt einen die Ruhe auf. Mein erstes Geräusch, das ich nach dem Einzug hörte, war das Flügelschlag einer Taube“, erzählt Schlenz. Es ist faszinierend, dass geschätzte 150 Meter entfernt von der Prenzlauer Allee, die zur Rushhour auch Staus hat, dieser Ort wie ein geschützter Raum erscheint, wie

ein Dorf in der Großstadt.

Das Paar hat die industrielle Anmutung innen fortgesetzt. Der viereckige Tisch in der Küche besteht aus Beton, ebenso die Hocker und sogar die Halterung der Tischlampe. Den Küchenboden zielt Feinsteinzeug in Schieferoptik, getrennt mit Edelstahlbändern. Solche Fliesen gibt es im Masterbad und im zweiten Bad, dort sandfarben mit gebürsteter Titankorleiste. Auf derselben Etage wurde eine Gemeinschaftsterasse eingerichtet. Von dort kann man kilometerweit über die Dächer Berlins schauen. „Hier haben wir schon einige Nachbarn kennengelernt“, sagt Chiara Marandellas.

Industriestil des Gebäudes erhalten

Selbst der Sonneneinfall kann bei einem großen alten Gebäude gelenkt werden

Alexander Neumann von der Firma GBI Wohnungsbau betreute das Bauprojekt an der Prenzlauer Allee von Anfang an. Roland Mischke sprach mit ihm.

Berliner Morgenpost: Wie kam es dazu, dass sich das Unternehmen auf Sanierung und Umbau dieses Gebäudes einließ?



Projektbetreuer Alexander Neumann
PRIVAT

Wie wurden die Entwürfe entwickelt?

Unser Bestreben war, den Charme des Industriegebäudes durch große Fensteröffnungen, hohe Zimmerdecken und eine puristische Fassade mit geradlinigen Balkonkonstruktionen beizubehalten.

Alexander Neumann: Die Immobilie wurde bereits über mehrere Jahre im Bestand der GBI Wohnungsbau verwaltet. Als 2012 der Mietvertrag des Vormieters auslief, war das ein geeigneter Zeitpunkt zur Umnutzung des Gebäudes. In unmittelbarer Nachbarschaft sind viele Wohnungen vorhanden, es gibt eine Kiezatmosphäre und kurze Wege der Nahversorgung.

Welches Baujahr ist das Gebäude, in dem Markus Schlenz mit seiner Freundin wohnt?
Es wurde um 1910 errichtet. Ursprünglich zur Herstellung von Textilien, später als Druckhaus und zuletzt diente es der Einrichtung Jugendaufbauwerk Berlin zur Ausbildung in Handwerksberufen.

In welchem Zustand befand sich das Objekt, als die GBI es übernahm?

Der Immobilienankauf fand schon 1996 statt. Investitionen wurden erforderlich durch die Vereinigung von historischer Substanz und modernem Design.

Welche Architekten haben für das Unternehmen gearbeitet?

Generalplaner des Projekts war die PBMG Projekt- und Baumanagementgesellschaft mbH, die bereits über viel Know-how verfügte. So zum Beispiel durch den Umbau der denkmalgeschützten Siemenshöfe in das Viersternehotel „Mövenpick“ an der Schöneberger Straße.

Erstaunlich sind die funktionalen Grundrisse.

Das Gebäude wurde vollständig entkernt, so konnten Wohnungen und Zimmer sinnvoll angeordnet und die Erwerber konnten auf die Grundrissgestaltung Einfluss nehmen.

Ja, die guten Altbauten.

Die Entwicklung dieses Altbaus zur Umnutzung war spannend und herausfordernd, insbesondere wegen der langen Historie und weil vorangegangene Baumaßnahmen nicht oder nur unvollständig in Bestandsaufnahmen vermerkt waren.

Hat die Nord-Ost-Ausrichtung Käufer abgeschreckt?

Durch die Gebäudeform gibt es Wohnungen mit ganz unterschiedlicher Himmelsausrichtung. Wohnungen mit N/O-Ausrichtung haben Sonne am Vormittag, andere am späten Nachmittag. Durch den Höhengsprung unseres Grundstücks zu den Nachbargrundstücken – circa sechs Meter plus – gibt es generell mehr Lichteinfall.

Wurden die Balkone angebracht?

Die Größe der Innenhöfe ermöglichte uns, großzügige Balkone anzubringen. Auch in der Balkonkonstruktion findet sich der Industriecharakter wieder.

Parkplätze vor dem Haus gibt es nicht. War das ein Problem?

Im Gegenteil. Das Konzept, die Innenhöfe als Pkw-freie Zone zu gestalten, fand bei Kaufinteressenten großen Zuspruch.

Gewerbebau zum Wohnen

Die Straße Die Prenzlauer Allee ist seit 1824 nach der Richtung von Alt-Berlin zur Stadt Prenzlau benannt. Sie beginnt am ehemaligen Prenzlauer Tor, wo heute Tor-, Karl-Liebknecht- und Mollstraße aufeinandertreffen und endet in Pankow-Heinersdorf an der Autobahnauffahrt. Im Mittelalter wurde sie als Fernhandelsweg benutzt. 1895 begann der Streckenbetrieb der „Neuen Berliner Pferdebahn“, später durch Busse und Straßenbahnen ersetzt und ans S-Bahn-Netz angeschlossen.

Die Frankonia-Höfe Das 34,7 ha große Gelände um die Höfe war um 1850 noch unbebaut. 50 Jahre später war es der am dichtesten besiedelte Stadtteil Berlins. Seither ist es geprägt durch eine Baustruktur mit Mischnutzung. Neben großen Baublocken von Gewerbe und Industrie entstanden Wohnhäuser. Im Zweiten Weltkrieg blieb die alte Bebauung weitgehend verschont. In den 1990er-Jahren begann die Flächensanierung. Mehr als 500 Wohnungen wurden umfassend modernisiert.



Im Bad besteht der Boden aus Feinsteinzeugfliesen



Besonderes Material: Ein Hingucker sind der viereckige Tisch sowie die Hocker, die alle aus Beton hergestellt worden sind

Ganzseiten-PDF:

Ganzseiten-PDF:

Wörter:

Urheberinformation:

ASV_BEM_20151212_IM_SI4.pdf

ASV_BEM_20151212_IM_SI5.pdf

1044

© Berliner Morgenpost GmbH