

Hier blüht das Leben

Ob ganz zentral im Herzen Berlins oder am idyllischen Stadtrand: Unsere Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen bieten in allen Lebenslagen das passende Zuhause. Lassen Sie sich am Wochenende bei einem Frühlingsspaziergang von der großen Auswahl inspirieren. Unsere Mitarbeiter vor Ort freuen sich auf Sie!



Vorstadtgärten Aderluch

Nördlich von Berlin, in einer grünen, von Wald und Wasser umgebenen Gegend, entstehen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.

bonava.de/aderluch

Hier entstehen: Häuser
Zimmer: 3
Gesamtfläche: 125-126 m²
Preise: ab 321.900 €



Friedenstaler Gärten in Bernau

Nördlich von Berlin erwartet Sie und Ihre Lieben ein komfortables Zuhause mit großem Garten und Terrasse.

bonava.de/bernaeu

Hier entstehen: Häuser
Zimmer: 3-4
Gesamtfläche: 80-128 m²
Preise: ab 279.900 €



Seepark Pätz in Bestensee

Vor den Toren Berlins, direkt am Ufer des Pätzer Vordersees, entsteht ein neues Wohnquartier – ideal für Familien.

bonava.de/seepark

Hier entstehen: Häuser, Wohnungen
Zimmer: 5
Gesamtfläche: 146 m²
Preise: ab 349.900 €



Lankwitzer Hofgärten

Eingebunden in eine familienfreundliche Infrastruktur entsteht hier ein neues Wohnquartier mit Eigentumswohnungen.

bonava.de/hofgaerten

Hier entstehen: Wohnungen
Zimmer: 2-4
Gesamtfläche: 43-110 m²
Preise: ab 203.500 €



Dichter-Eck in Johannisthal

Im grünen Berlin-Johannisthal entsteht ein neues Wohnquartier mit modernen Eigentumswohnungen.

bonava.de/dichter-eck

Hier entstehen: Wohnungen
Zimmer: 2-4
Gesamtfläche: 52-97 m²
Preise: ab 239.900 €



Der letzte Zug ist längst abgefahren. Das dreigeschossige Industrie- und Werkstattgebäude der Stralauer Glashütte ist rund 100 Jahre alt. Im Sanierungsprojekt wurde versucht, die Geschichte des Gebäudes mit einzubeziehen. Die alte Durchfahrt blieb erhalten. Fotos (2): Udo Meinel

Blick zurück nach vorn

Auf der Halbinsel Stralau wurde die Glashütte denkmalschutzgerecht zu Wohnungen umgebaut

VON FALK JAEGER

Zu den Berliner Stadtteilen, die seit der Wiedervereinigung am gründlichsten umgekrempt wurden, gehört die Halbinsel Stralau. Die Industrie, die Textil-, Chemie-, Mörtel- und Maschinenfabriken, die Engelhardt-Brauerei, die Werften und Stapelplätze – alles verschwunden. Was den Krieg überstanden hatte und zu DDR-Zeiten weiter existierte, wurde nach der Wende abgewickelt. Lediglich ein gutes Dutzend Gebäude stehen unter Denkmalschutz, darunter nur vier Relikte der industriellen Vergangenheit. Repräsentativ für die Ortsgeschichte sind sie nicht mehr, so demonstrativ herausgeputzt, präpariert wie Artefakte im Museum, stehen sie isoliert zwischen dem aktuellen Wohnbauereinerlei, mit dem die Halbinsel inzwischen komplett zugewürfelt ist.

Und doch, oder umso mehr, ist man dankbar für die Revitalisierung eines dreigeschossigen Industrie- und Werkstattgebäudes: dem letzten Rest der Glashütten- und -fabriken am Westrand der Halbinsel, die derzeit von allen Seiten mit Wohnungsbau umzingelt wird. „Glasbläserallee“ hat man die neue Wohnstraße genannt, um wenigstens mit dem Namen an die vergangenen Zeiten zu erinnern.

Eine Immobilienentwicklerin hatte das Objekt, das sich in kommunalem Besitz befindet, ins Auge gefasst und 2012 Eyrich-Hertweck Architekten beauftragt, die Nutzungsmöglichkeiten zu untersuchen. Zwischenzeitlich gab es andere Interessenten, die mit Gutachten aufwarteten, wonach es sinnvoller sei, das marode

Rätselhafte Bauteile erzählen von ihrer eigenen Geschichte

Gemäuer abzureißen. Doch die Architekten erarbeiteten in enger Zusammenarbeit mit den Denkmalpflegern ein Sanierungs- und Umbaukonzept, das das bauhistorische Potenzial des Gebäudes akzeptiert. So erhielt das Sanierungsprojekt den Zuschlag und es konnten 21 Bauherren gefunden werden, die sich zur Baugruppe Glashütte Alt-Stralau zusammenschlossen und die Architekten beauftragten.

Das hundert Jahre alte Gebäude hat sichtlich viel erlebt, ist vielfach an- und umgebaut worden. Es lebt vom Kontrast zwischen dem Ziegelrot der noch leicht klassizistisch angehauchten Backsteinarchitektur und dem Stahlgrau der Fenster, Tore, Träger und Unterzüge sowie vom Reiz rätselhafter Bauteile, merkwürdiger Brücken und mächtiger Stahlträger, die ihre eigenen Geschichten erzählen.

Die Architekten Anita Eyrich und Christian Hertweck haben versucht, anhand bauarchäologischer Beobachtungen und Sichtung alter Fotos und Pläne diesen Geschichten nachzuspüren. Am Nordgiebel gab es ein großes Tor, die Einfahrt eines Eisenbahngleises zur Anlieferung. Das Gleis durchstieß das Gebäude schräg und trat an der Westseite durch eine Fassadenöffnung, die mit einem eindrucksvollen, 39 Meter langen, genieteten Stahlträger überspannt wird, wieder aus. Die einst offene Durchfahrt und Laderampe ist nun durch Glasfronten ge-



Mit dem Charme historischer Industriearchitektur. Die Wohnungen sollen weiterhin Loftcharakter haben und somit als Wahr- und Erinnerungszeichen erhalten werden.

schlossen. Ein Gewerberaum ist entstanden, in dem sich ein Friseursalon eingerichtet hat.

Im ersten Stock gab es zwar an der Ostseite entlang der Front einen Erschließungsbalkon, aber keine Fenster mehr. Die waren vermauert, wie einige andere an den Backsteingiebeln. Die Architekten sahen ihre Aufgaben zunächst darin, verschiedene Veränderungen zurückzubauen, minderwertige Zutaten zu entfernen, Wertvolles zu konservieren und zu restaurieren, hier und da auch zu ergänzen, um das historische Gebäude wieder erlebbar zu machen. So gewann zum Beispiel der Südgiebel wieder seine durchaus qualitätsvolle architektonische Ordnung zurück, wie sie der Architekt vor einem Jahrhundert einmal erdacht hatte.

Sodann galt es, 25 Wohneinheiten und eine Gewerbefläche unterzubringen. Ein zusätzliches Dachgeschoss wurde aufgesetzt und in Zink dunkel verkleidet, um es der historischen Dachdeckung anzupassen.

Doch wie macht man so viele Wohnungen zugänglich und sorgt für die notwendigen Fluchtwege? Indem sie die beiden Brücken zu längst abgebrochenen Nachbarbauten zu individuellen Zugängen für zwei Wohnungen machten, konnten sie auf ein zusätzliches Treppenhaus verzichten und erschließen nun über einen Laubengang die mittleren Wohnungen des ersten Obergeschosses. Die Apartments im zweiten Obergeschoss und im Dachaufbau sind zum Teil Maisonettewohnungen und werden von den beiden existierenden Treppenhäusern und einem zusätzlich eingebauten Aufzug erreicht.

Alte Bauteile blieben möglichst erhalten, manchmal nur als Dekor; hier eine schrundige Stahltür, dort das Seilrad eines alten Aufzugs. Die Treppenhäuser mit ihren gefliesten Wänden wurden restauriert. Einige neue Bauteile entstanden in rohem, rostendem Cor-Ten-Stahl. Im Inneren zeigen die neuen Wände und der Aufzugsturm Sichtbeton. Mit Cor-Ten-Stahlroten wurde auch die Einfahrt verschlossen, dahinter sind die Fahrräder geparkt. 48 Löcher sollen den Späzen Brutmöglichkeiten geben, die sie an anderer Stelle des Gebäudes verloren haben. Ob sie der Anordnung des amtlichen Ornithologen Folge leisten und sich umsiedeln lassen, steht noch offen.

Größte Herausforderungen waren der Brandschutz und die energetischen Verhältnisse. Eine Außendämmung kam nicht infrage, und so kam es zu einer zweischaligen, hinterlüfteten Fassade mit Kas-

tenfenstern. Die Stahlstützen und -träger, als Kältebrücken gefürchtet, mussten auf den inneren 50 Zentimetern sorgfältig gedämmt werden. Die freiliegenden Stahlträger erhielten einen grauen Feuerchutzanstrich, der bei Brandangriff aufschäumt und das Material schützt. Die Wohnungen vermitteln das charmante Narrativ historischer Industriearchitektur. Stahlträger blieben sichtbar, die Fußböden sind mit grauem Estrich belegt. Für die Fensterfronten wurden die alten Holzfenster nachgebaut. Die Sanitärreinheiten stehen jeweils als nicht bis zur Decke reichende Box in den hohen Räumen, die ihren Loftcharakter behalten. Die Boxen sind begehbar und können individuell genutzt werden.



Die modernen Zutaten aus durchaus rauen Materialien – Sichtbeton, roher Stahl – sind klar ablesbar und korrespondieren mit dem historischen Bestand. So ist es gelungen, das charaktervolle Gebäude zum Sprechen zu bringen und es als eines der letzten Wahr- und Erinnerungszeichen auf der mit neuem, teilweise allzu banalem Wohnungsbau vollgestellten Halbinsel Stralau zu erhalten. Es ist wie ein letzter Blick über die Schulter zurück in die Geschichte des Ortes.

Alle Beteiligten haben ihren Anteil an diesem Projekt. Dass es ein denkmalpflegerisches Paradebeispiel wurde, ist neben den Architekten und der Denkmalpflege auch den Genehmigungsbehörden zu danken, ohne deren Kooperation und vielen individuellen Konzessionsentscheidungen wäre es wohl schwierig geworden, einem solchen Bauwerk gerecht zu werden.

— Zur Rummelsburger Bucht siehe auch den Beitrag auf der Immobilienseite 18.