

Das Potsdamer Kirchsteigfeld bekommt Modellcharakter

Der Architekt Rob Krier hat eine neue Kleinstadt gebaut – In Frankfurt (Oder) entsteht ein komfortables und preiswertes Wohnquartier

Von Dankwart Guratzsch

FRANKFURT/MAIN – Der Grundgedanke der neuen innerstädtischen Quartiere schließt an das Vorbild der Europäischen Stadt an und verlässt den Schematismus des öden Zeilenbaus, des freistehenden Einzelhauses und des zwanghaft angewandten Flachdachs. Die Gebäude rücken wieder an die Blockkanten heran, die Höfe weiten sich, die gläsernen Wände machen Putz- oder Natursteinfassaden Platz. Verschachtelte Straßen, stille Plätze, Gaststätten mit Gestühl zum Draußen sitzen geben den öffentlichen Räumen Flair. Ein ganz wichtiges Element ist die Wiederentdeckung der Privatheit und der Individualität, die sich nicht nur auf Balkonen und in den Privatgärten, sondern auch in abgeschirmten Gemeinschaftshöfen entfaltet.

Erst jetzt mag vielen deutlich werden, wie vorausschauend das Konzept des aus Luxemburg stammenden Architekten Rob Krier für Potsdam war, das unmittelbar nach der Wende realisiert wurde und heute Modellcharakter trägt. Hier wurde im neu aus dem Boden gestampften Stadtteil Kirchsteigfeld aus der Fantasie eines einzigen Architekten, der sich das Gespür für Urbanität bewahrt hatte, ein ganzer Vorort als lebendige, dichte, facettenreiche Kleinstadt konzipiert. Dazu gehören kurze Wege, gemischte Nutzungen, abwechslungsreiche Grundrisse und Wohnformen und sogar eine neue Kirche.

Es ist bezeichnend für die Beratungsresistenz einer ganzen Generation von Stadtplanern und Architekten, dass es Jahre brauchte, bis ein solches Konzept ernsthaft zur



Mit dem Kirchsteigfeld hat der Luxemburger Architekt Rob Krier am Rand von Potsdam ein sehr urbanes Wohnviertel geschaffen

Die neue Lust an der Stadt

Teil 5

Kenntnis genommen wurde. In den aktuellen Wohnfeldern kommt es bis heute nicht vor. Krier selbst, der in Deutschland keine Aufträge bekommt, aber in Bürogemeinschaft mit Christoph Kohl an seinem Berliner Büro in störrischer Treue festhält, baut vorwiegend nur noch in Holland.

In Abwandlungen und abgespeckter Form freilich macht dieses Vorbild inzwischen deutschlandweit Schule – als Modell für den Mietwohnbaus – aber auch den Eigenheimbau. Erfahrungen in Frankfurt/Oder, in einer der ärmsten deutschen Grenzregionen, lehren, dass ein solches Konzept keineswegs

nur in Wohlstands- oder Luxusmilieus funktioniert. Rund um die historische Fischerstraße entsteht hier ein Kiez aus zwei- bis dreistöckigen Einfamilienhäusern in schlichter Bauweise.

Für Interessenten erläutert Städtebaureferent Andreas Kniewel von der federführenden BauGrund Stadtentwicklungs GmbH folgenden Modellfall: „Ein Ehepaar mit zwei Kindern plant den Erwerb der Parzelle 17 im Baufeld Ruderklub sowie den Bau eines Reihenhauses mit 115 Quadratmeter Wohnfläche (zuzüglich Dachausbaureserve).“ Was haben die Leute nach Fertigstellung monatlich aufzubringen? 490 Euro. Dazu macht Kniewel diese Rechnung auf: Grundstück (232 Quadratmeter à 133 Euro) 30 856 Euro, Grunderwerbsnebenkosten

1543 Euro, Baukosten 120 750 Euro, Hausanschlüsse 8000 Euro, Summe: 161 149 Euro. Eigenkapital (Minimum 15 Prozent): 26 149 Euro. Gesamtfinanzierung: 135 000 Euro. Fördermittel: 22 000 Euro. Notwendige Finanzierungssumme: 113 000 Euro. Für ein Ehepaar ohne Kinder „mit positiven Einkünften von weniger als 75 000 Euro, das eine 3-

Zimmer-Eigentumswohnung mit 80 Quadratmeter Wohnfläche und Tiefgaragenplatz erwerben will, errechnet der Planer 404 Euro monatliche Belastung. Von den Gesamtkosten von 130 725 Euro müssen sie 20 725 Euro selbst tragen, der Rest läuft über Finanzierung und Fördermittel. Das sind Summen, die Ostdeutsche stemmen können.

Die Serie

■ Dankwart Guratzsch beschreibt in dieser sechsteiligen Serie die neuen Trends der Stadtentwicklung. Bisher erschienen die Beiträge „Wohnungsbauer entdecken wieder die Metropolen“ (17.09) und „Bevölkerung strebt zurück in die Zentren“ (19.09.) Wie ein lebendiges Stadtviertel entstehen kann, war Gegenstand des Beitrags „Kein Haus gleicht dem anderen“ (23.09.) Bei „Die Stadt in der Stadt“ (24.09) wurden die neuen Townhouses in Berlin beschrieben. DW

Anleger schichten ihr Kapital weiter in offene Fonds um

FRANKFURT/M. – Anleger haben offenbar beeindruckt von der internationalen Finanzkrise im Vormonat erneut Zuflucht bei offenen Immobilienfonds gesucht. Die Branchenprodukte verzeichneten im August Nettomittelzuflüsse von 452,7 Mio. Euro. Das zeigt die jüngste Statistik des Fondsverbands BVI. Hingegen zogen Anleger aus den Aktienfonds rund 600 Mio. Euro ab und aus den Rentenfonds 100 Mio. Euro.

Das höchste Mittelaufkommen unter den Anbietern von Immobilienfonds verbuchte im August mit einem Plus von 172,3 Mio. Euro die Schweizer Großbank UBS gefolgt von der Credit Suisse mit 123,5 Mio. Euro, berichtete der BVI. Größter Verlierer war hingegen die Hypovereinsbank-Tochter iii Investment mit einem Minus von 157,8 Mio. Euro. Deren Fonds Euro-Immo Profil wies als einziges Branchenprodukt für die vergangenen zwölf Monate eine negative Performance von 0,54 Prozent auf. rha

Bietergefechte bei Auktion für Grundstücke an der Ostsee

ROSTOCK – Ein Gutshaus mit See bei Neubrandenburg, eine ehemalige Mehrzweckhalle in Bad Kleinen bei Schwerin, diverse Grundstücke an der Ostsee – bei der jüngsten Versteigerung der Norddeutschen Grundstücksauktionen AG gab es am vergangenen Wochenende immer wieder Bietergefechte. „Wir hatten angesichts der Bankenkrise schon befürchtet, dass die Leute unsicher sind und wenig los sein würde, aber das Gegenteil war der Fall“, sagte Auktionator Kai Rocholl. Grundstücke und Häuser für insgesamt 2,2 Mio. Euro seien versteigert worden, 83 Prozent der Objekte seien weggegangen.

Besonders gefragt waren demnach Grundstücke an der Ostsee. So wurde eine 9100 Quadratmeter große Grünfläche nahe dem Hafen von Gager auf Rügen nach halbstündigem Bietergefecht für 223 000 Euro versteigert. Das Grundstück war mit einem Auktionslimit von 27 500 Euro aufgeru-

fen worden. Ein 13 000 Quadratmeter großes, direkt am Wasser gelegenes Grundstück in Streu, ebenfalls auf Rügen war für 5000 Euro aufgerufen worden, der Hammer fiel schließlich bei 91 000 Euro. Das Gelände ist Rocholl zufolge ein Bodendenkmal – im Mittelalter stand dort ein Vogteihof, dessen Grundmauern wohl noch im Boden sind. Eine ehemalige Kaserne in Saal am Saaler Bodden, die für 39 000 Euro aufgerufen wurde, ging für 112 000 Euro weg.

Keinen Käufer fand indes ein Jagdschloss im Schweriner Ortsteil Friedrichsthal. „Wir hatten rund 50 Besichtigungen und doch hat schließlich keiner geboten“, bedauerte Rocholl. Grund sei wohl die laute Straße direkt vor dem Anwesen. Das schön gelegene Herrenhaus von Groß Helle bei Neubrandenburg mit eigenem See fand hingegen einen Käufer für 70 000 Euro. Das Auktionslimit hatte 19 000 Euro betragen. dpa

Genossenschaften starten Neubauten

Unternehmen in Sachsen stellen sich auf neuen Wohnungsbedarf ein

Von Birgit Zimmermann

LEIPZIG – Das knapp 16 000 Quadratmeter große Areal ist ein „Filetstück“: Direkt am grünen Rosental gelegen, im Leipziger Stadtteil Gohlis, von dem die Messstädter seit eh und je sagen: „Wem's zu wohl ist, zieht nach Gohlis.“ Hier prägen prächtige Gründerzeitbauten die Nachbarschaft. In dieser Spitzenlage realisiert nun nicht ein üblicher Investor ein Bauprojekt, sondern die Wohnungsgenossenschaft Lipsia. Mit ihren „Rosental-Terrassen“ liegt sie voll im Trend: Die Wohnungsgenossenschaften in Ostdeutschland investieren wieder in Neubauten.

In Radebeul bei Dresden hat die Wohnungsgenossenschaft Lößnitz den Wohnpark „Augustusweg“ fertiggestellt – eine Anlage speziell für Familien mit Kindern. Die Wohnungsbau-genossenschaft Ilmenau (Thüringen) erhielt in diesem Jahr für ein neues Mehrgenerationenhaus einen Bauherrenpreis. „Die Genossenschaften setzen wieder auf Neubau – aber noch ist es ein langsamer Trend“, bestätigt der Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, Axel Viehweger. Der Verband

schätzt, dass seine Mitglieder 2008 etwa sechsmal so viel in Neubauten investieren wie 2007. Insgesamt geht es dabei aber um gerade 20 Mio. Euro – rund sieben Prozent der Gesamtinvestitionen. „In den letzten Jahren hatten wir ja überhaupt keine Neubauten“, sagt Viehweger. Seit der Wende habe die Sanierung im Vordergrund gestanden,

„Es hat sich herausgestellt, dass neuer, anderer Wohnraum gesucht wird“

Axel Viehweger, Verbandschef

dazu wurden reihenweise problematische Plattenbauten abgerissen. „Aber jetzt sind schon eine ganze Reihe Wohnungen vom Markt genommen worden und es hat sich herausgestellt, dass neuer, anderer Wohnraum gesucht wird“, sagt Viehweger. „Großzügiger, aber nicht luxuriös und natürlich bezahlbar“ – das sei der Wunsch etlicher Wohnungssuchender. Die Genossenschaften, die für sich eine gewisse soziale Verantwortung reklamieren, wollen ihn erfüllen.

Auch die Lipsia, die in der Messstadt gut 8000 Wohnungen bewirt-

schafft, hat festgestellt, dass es eine Nachfrage nach Wohnungen gibt, „die wir nicht in unserem Bestand haben“, sagt Finanz-Vorstand Kristina Fleischer. Die „Rosental-Terrassen“ sollen nun alle Begehrlichkeiten erfüllen. „Jede Wohnung hat einen Balkon oder eine Terrasse“, erklärt Fleischer. Dazu kommen Annehmlichkeiten wie ein Tiefgaragenstellplatz und eine grüne Aussicht. Die Zimmer, Küchen und Bäder sind vergleichsweise geräumig. Rund 19 Mio. Euro lässt sich Lipsia das Projekt kosten, die Fertigstellung ist für 2010 geplant.

Für Verbands-Chef Viehweger sind derartige Neubauten ein Ansatz, um die Wohnungsgenossenschaften, von denen es bundesweit rund 2000 gibt, für die Zukunft zu wappnen. Nach den beschwerlichen 90er-Jahren mit gewaltigen Umbrüchen in den Mieterstrukturen sei die Situation aber schon jetzt „wesentlich besser“ geworden – „konsolidierter, würde ein Banker sagen“, meint Viehweger. Der Leerstand halte sich mit im Schnitt unter zehn Prozent in Grenzen, vor allem im Vergleich zu städtischen Genossenschaften, die laut Viehweger mit 17 oder 18 Prozent Leerstand zu kämpfen haben. dpa

Immobilien Exposé



Visualisierung

1. Präsentation kompl. eingerichteter Musterwohnungen. Besuchen Sie uns am 3./4./5. Oktober von 11-16 Uhr!

Strandpark
Großenbrode

Großenbrode am Südstrand:

Ihr persönliches Feriendomizil – eine Kapitalanlage mit Zukunft!

Kaufpreise ab 121.261 €

MwSt. von 19.361 € ist separat ausweisbar und wird bei gewerblicher Vermietung erstattet.

Mehr Informationen? Bitte Informationsbroschüre anfordern!

Schlüter & Niers Immobilien GmbH
Telefon 0800/786 46 66 (Freecall)
Telefax 05921/71 06-20 oder
info@sn-immobilien.de
www.strandpark-grossenbrode.de

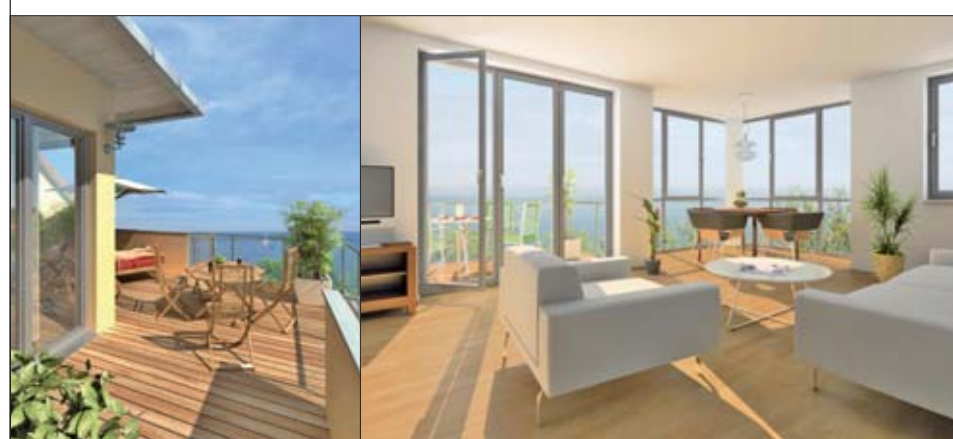
s|n
Schlüter & Niers
IMMOBILIEN

Exklusive Neubau-Feriendomizile in der Lübecker Bucht

Das Ostseeheilbad Großenbrode am Fehmarnsund – auf drei Seiten von Wasser umgeben – liegt an der äußersten Spitze der Lübecker Bucht auf der Halbinsel Wagrien zwischen Heiligenhafen und der Insel Fehmarn. Großenbrode verbindet auf angenehme Weise das Flair eines gemütlichen Ostseeheilbades mit dem sportlichen, aktiven Treiben auf dem Wasser. Es erwarten Sie insgesamt 6 Sportboothäfen mit ca. 1.000 Liegeplätzen. Der Strandpark Großenbrode entsteht in direkter Nachbarschaft zum langen, feinsandigen Südstrand, die Promenade mit ihren Geschäften und Sitzgelegenheiten lädt zum Speisen und Flanieren ein.

Ansprechende, hochwertig eingerichtete Apartments und Penthouses werden das Bild im Strandpark prägen und entsprechen mit Whirlpool, Sauna und Kaminofen gehobenen Ansprüchen – Ostseeblick inklusive.

Auf Wunsch kümmert sich ein erfahrene Touristikunternehmen um die Vermietung und Betreuung der Ferienimmobilie. Die Einnahmen aus der touristischen Vermarktung und Bewirtschaftung sowie interessante Steuervorteile sorgen für die Sicherstellung Ihres Renditewunsches. Die besondere Lage garantiert einen beständigen Wert.



Sie möchten Ihre Immobilie vorstellen? Informationen unter Tel. 030/2 59 17 30 63, +7 30 96 DIE WELT und WELT am SONNTAG Anzeigenabteilung

