

Architektur

Ein Neubau zur Vermietung

In Zehlendorf baut eine Ärztin ein Reihenhauses für Familien mit Kindern - mit manchen praktischen Ideen

Von Anna Klar
30.05.2015, 07:33 Uhr

„Mieten und nicht Kaufen“ heißt bei diesem Projekt die Devise. Mitten in Zehlendorf, unweit des großen Wannsees und des Düppeler 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 Beecken 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 Beecken 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 Beecken. 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 Stolperfalle.

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 Bewässerungsanlagen 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 ausgebaute Kellergeschoss, geschaffen werden“, erklärt Beecken.

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 allen 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 sicht- 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 ausgebaute 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.

