

# Reinickes Hof

Sonderausgabe

Sonderausgabe / 8. Oktober 1998

2. Jahrgang



Prominenter Besuch in der Brusebergstraße

## Grundsteinlegung bei Reinickes Hof

Staatssekretär Ulrich Arndt übernimmt die Grundsteinlegung

Unser Grundstück Brusebergstraße ist geräumt, die Baugruben sind ausgeschachtet, die Bodenplatte ist betoniert. Zeit für den Startschuß: Am 8. Oktober 1998 feiern Genossenschaft und Bauleute die Grundsteinlegung für den Neubau. Der Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr übernimmt als prominenter Gast diesen Akt.

Über 220 Gäste sind eingeladen, mehr als 100 haben ihre Teilnahme zugesagt. So wird die Bürgermeisterin von Reinickendorf, Marlies Wanjura, ebenso mit einem Grußwort dabei sein wie die Vorsitzende des Bauausschusses des Berliner Abgeordnetenhauses, Heidrun Meißner. Es ist ein wichtiger Tag für die Genossenschaft und ein hoffentlich interessanter Tag für die Gäste, nicht nur weil die Fachwelt aus Politik und Wirtschaft dabei ist.

### Moderne Wohnungen in ruhiger Lage

Unsere Wohnungen entstehen in absolut ruhiger Lage, inmitten großzügiger Grünflächen und altem Baumbestand. Die architektonische Gestaltung der Baukörper nimmt wesentliche Merkmale der Berliner Baukultur auf und erzeugt mit den französischen Fenstern, den Fensterläden aus Holz und der „klassischen“ Klinkerfassade den besonderen Charme der Anlage.

Dazu kommen zweckmäßige Grundrisse, die aber dennoch

genügend individuellen Gestaltungsraum lassen. Unsere Grundidee, genossenschaftliches Wohnen in einem lebenswerten Umfeld und hohe Qualität zu vernünftigen Preisen, wird hier verwirklicht.

Alle Anforderungen an den modernen Geschosswohnungsbau werden erfüllt. Klar gegliederte und Behaglichkeit ausstrahlende Architektur, flächensparendes Bauen ohne unliebsame Verdichtung, umweltfreundliche Baustoffe, Wärmeversorgung

auf Niedrigenergie-Niveau. Die Zwei- bis Fünzimmerwohnungen zwischen 40 und 150 qm Wohnfläche haben Balkone oder Terrassen und eine unseren heutigen Ansprüchen angemessene, sehr gute Ausstattung. Komplett Einbauküchen, Fußbodenheizung, mit hochwertiger Keramik geflieste Küchen und Bäder. In den Wohnräumen sind aufwendige Teppichböden verlegt.

Die Fünfraumwohnungen sind als „Mehrgenerationen-Wohnung“



Noch drehen sich die Kräne hoch über den Baugruben. Foto: hard

ausgestaltet. Getrennter Zugang, eigener Wohn-/Schlafraum mit Bad, aber gemeinsame Küche erleichtern das Miteinanderleben. Ebenfalls mit zwei Zugängen folgen die Maisonettewohnungen dem Konzept „Eigenheim im Mehrfamilienhaus“. Wohnen über zwei Etagen mit Balkon und Loggien von 40 bis 100 qm - und das alles ohne eigenheimtypische Grundstückskosten und ohne den üblichen Ärger mit einem Nachbarn.

Wir bieten Ihnen selbstverständ-

lich Tiefgaragenplätze in separierten Boxen an. Kompromißloses Kostenmanagement und das konsequente Nutzen aktueller Bau- und Finanzierungsmethoden erlauben uns vernünftige Preise.

Ein ehrgeiziges Vorhaben, bei dem die Bauherrin mit den Architekten Busse und Geitner, dem Generalunternehmer Hochtief und dem Wärmelieferer BTB die ungewöhnlich guten Anfänge gerne mit außergewöhnlichen Leistungen zu einem guten Ende führen will.

### Im Umfeld des Neubaus

## Investitionsanstoß für den Altbestand

### Zeitgleich Sanierung des Bestandes

Der Ursprung der Genossenschaft ist neben der Liegenschaft Reinickes Hof der Bestand im Becherweg. Beide Wohnhausgruppen stammen aus dem Jahr 1927 und stehen heute unter Denkmalschutz. Markant ist das Ensemble aus dreigeschossigen Zeilenbau mit großzügigem parkähnlichem Hof.

Der Bestand Becherweg wurde später ergänzt und umfaßt 300 Wohnungen. Die Genossenschaft ist wie gewohnt sorgsam mit ihrem Gut umgegangen, aber jetzt mußte gehandelt werden.

Also haben wir im Mai 1998 mit

einer kompletten Rohrsanierung begonnen, und der gesamte Bestand wird mit einer modernen Heizung ausgestattet (vgl. Seite 4). Insgesamt 6,5 Mio DM investiert die Genossenschaft hierbei in direkter Nachbarschaft zu ihrem Neubauvorhaben.

Schon im November 1998 wird wieder die gewohnte Ruhe in die Häuser einkehren. Der Park im Hof kommt natürlich auch dem Neubau zugute auch die Müllplätze werden gemeinsam genutzt. Und ein Waschhaus bietet der Altbau - sicher ein seltener Komfort für die neuen Mieter.

### Über die Architekten

„Das genau ist es, was eine solche Auffassung von Architektur, und um konkret zu werden, was die Entwürfe von Volker Busse und Andreas Geitner, aus der eingefahrenen Architekturproduktion zwischen postmoderner Zitiertlust und oberflächlicher Konfektion heraushebt: nicht ein bißchen von diesem und ein bißchen von jenem, sondern eine überlegte Präzision der architektonischen Mittel, bis sich jene Bilder herauschälen, die dazu beitragen, den Ausdruck zu verdichten und die Aufmerksamkeit auf das Potential der symbolischen Formen zu lenken.“

Wenn sich Bilder einstellen, die sich benennen und eingrenzen lassen, etwa auf Architekturen der Renaissance, Stadthäuser des neunzehnten Jahrhunderts, das Neue Bauen der



Volker Busse und Andreas Geitner. Foto: Leistner

zwanziger Jahre, bleiben sie doch in die Fassade eingebunden und mit dem Aufbau fest verwoben.

So erkennt sich das ganze Gebäude in einem Bild wieder, das noch im selben Moment in ein ganz anderes umschlagen kann. Zwischen diesen Augenblicken scheint beständig die Aufgabe des Entwurfs auf, die sich an jedem Ort neu stellt, aber immer auch eine kulturelle Aufgabe ist.

Die Bilder klären und präzisieren den Anspruch einer Architektur, die mehr sein möchte als der eindimensionale Ausdruck der Jetztzeit in einem komplexen örtlichen und historischen Umfeld. Warum sich auch damit zufrieden geben, wenn Architektur mehr leisten kann?

Und selbst wenn man keines der Bilder benennen könnte, würde ihr Ausdruck der konzentrierten Gesten, des ruhigen und gleichzeitig heiteren Rhythmus und würde die sinnliche Erfahrung des Materials mehr als eine Ahnung davon vermitteln, daß die Architektur in diesen Bauten auf eine zeitgemäße Art wieder vollständig geworden ist, ausgeglichen, stoisch.“

aus U.M. Schumann, Stoische Architektur



So wird es einmal in der Brusebergstraße aussehen. Foto: Manos Meisen

Die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG errichtet in der Brusebergstraße 9a in Berlin-Reinickendorf 45 Miet- und Eigentumswohnungen. Die Architektur der drei Baukörper nimmt wesentliche Merkmale der Berliner Baukultur auf und bewirkt durch vielfältige Gestaltungsmerkmale den besonderen Charme der Anlage.

So entstehen zentrumsnahe Wohnungen in ruhiger Lage, inmitten großzügiger Grünflächen mit altem Baumbestand. Zweckmäßige Grundrisse und ein hoher Ausstattungsstandard zu vernünftigen Preisen sorgen für genossenschaftliches Wohnen in Spitzenqualität.



Zur Grundsteinlegung für unseren Neubau Brusebergstraße 9a laden wir Sie und Ihre Freunde herzlich ein.

Grundsteinlegung:  
Donnerstag, 8. Oktober 1998  
um 15 Uhr, Brusebergstraße 9a  
(ZUGANG ÜBER LÜBENRER WEG)

Begrüßung:  
Brigitte Schöne  
GESCHÄFTSFÜHRENDES VORSTANDSMITGLIED

Grußwort:  
Marlies Wanjura  
BÜRGERMEISTERIN IN REINICKENDORF

Grußwort:  
Heidrun Meißner, MdB  
VORSITZENDE DES AUSSCHUSSES FÜR BAUEN, WOHNEN  
UND VERKEHR IM ABGEORDENETENHAUSE

Ansprache und Grundsteinlegung:  
Ulrich Arndt  
STAATSEKREAR, SENATSVERWALTUNG FÜR  
BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR

mb8

Brigitte Schöne Michael Jacobsen Klaus Schulz

VORSTAND DER BAUGENOSSENSCHAFT REINICKES HOF eG  
MIT FREIWOHLICHER UNTERSTÜTZUNG DURCH HOCHTIEF AG  
NIEDERLASSUNG MAGDEBURG

UM ANTWORT ANFORDERGENDER PARTEI: BILD GIBETEN

### Impressum

Reinickes Hof ist eine Mitgliederzeitung der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG, Reinickes Hof 14, 13403 Berlin, Telefon 413 30 35, Fax 41 78 58 23.

Auflage Sonderausgabe: 1500 Exemplare. Sie erscheint vierteljährlich im Verlag Der Nord-Berliner, Zeitung und Zeitschriften Verlag GmbH, Oranienplatz 48, 13469 Berlin, Telefon 41909-0.

Herausgeber und Redaktion: Brigitte Schöne (V.i.S.d.P.), Bearbeitung, Gestaltung und Layout: Christof Hardebusch, Koordination: Wolf-Ingo Wengel, Satz: PreSprint Publishing GmbH, Druck: Moller Druck.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder.



# Grundsteinlegung Brusebergstraße 9a

## Editorial

**Verehrte Gäste, liebe Baugenossinnen, liebe Baugenossen, liebe Leser,**

Der 8. Oktober 1998 ist ein wichtiger und ein schöner Tag für die Baugenossenschaft Reinickes Hof. Wir legen heute den Grundstein für unseren Neubau an der Brusebergstraße. Fast zwei Jahre sind vergangen, seit vom Bezirksamt erstmals verlautete, man könne über einen Verkauf des Grundstücks nachdenken. Seither haben sich hunderte von Menschen mit dem Vorhaben beschäftigt. Von Amts wegen Stadtplaner und Denkmalschützer wegen der Bebaubarkeit, die Baugenehmiger wegen der praktischen Durchführung, die Finanzleute wegen des Grundstücksverkaufs und schließlich die politischen Entscheider. Gleichzeitig agierten die Architekten, Vermessungsingenieure und Baustatiker. Aufsichtsrat, Vorstand, Mitarbeiter und Mitglieder von Reinickes Hof haben sich damit befaßt. Die Ver-

treter von Geldinstituten begannen sich dafür zu interessieren. Die Fachöffentlichkeit bedrängt uns erwartungsvoll, viele Freunde unseres Unternehmens auch. Seit Anfang August werkeln die Männer unserer Baufirma.

Sie alle sind gekommen, um mit uns, der Bauherrin, ein kleines Stück Geschichte der Genossenschaft zu schreiben und dies zu feiern. Ich danke Ihnen für Unterstützung und Hilfestellung, für Rat und Tat, für Warnung und Zuspruch, für Einsatz und Engagement. Gemeinsam werden wir dieses Bauwerk zu einem guten Ende bringen. Gemeinsam werden wir dann im Herbst 1999 wieder ein Fest feiern, dann mit den Mietern und Eigentümern aus der Brusebergstr. 9a und feststellen, daß hier auch ein kleines und liebenswertes Stück Berlin entstanden ist.

Mit freundlichen Grüßen

*Ilse Brigitta Schöne*

P.S.: Ich weiß auch schon, wo wir feiern werden. In der neuen Kneipe, Brusebergstr. 9a, Vorderhaus.

## Wir stellen vor:

### Das Architekturbüro

Busse & Geitner wurde 1991 von Volker Busse und Andreas Geitner in Düsseldorf gegründet. Seit 1993 gibt es ein weiteres Büro in Berlin. Heute arbeiten 18 Mitarbeiter/innen an den verschiedensten Projekten.

Volker Busse, 1961 geboren in Lengerich und Andreas Geitner, 1960 geboren in Freiburg, haben von 1982 - 86 Architektur in Münster bzw. Karlsruhe studiert, von 1982 - 1986 bei Haus-Rucker-Co mitgearbeitet. Von 1986 - 1990 waren sie an der Kunstakademie

Düsseldorf, von 1988 - 1991 Mitarbeiter von Prof. O.M. Ungers; seit 1990 sind sie bei ihm Meisterschüler

**Ausstellungen:**  
1990 Hochhäuser für Düsseldorf, Kunstakademie Düsseldorf

**Auszeichnungen:**  
1995 Architekturpreis des Landes Sachsen-Anhalt, Deutscher Architekturpreis, Anerkennung,  
1998 Architekturpreis des Landes Sachsen-Anhalt, Anerkennung  
1998 Erich-Schelling-Architekturpreis

### Bauten von Busse & Geitner



Hypo-Bank, Filiale Magdeburg, 1992-94, ausgezeichnet mit dem Architekturpreis des Landes Sachsen-Anhalt 1995 sowie mit einer Anerkennung des deutschen Architekturpreises 1995.



Wohnhaus Wielandstraße in Magdeburg, 1995-96, ausgezeichnet mit einer Anerkennung des Architekturpreises des Landes Sachsen-Anhalt 1998.

## Bauphilosophie

### Kosten- und flächensparendes Bauen

Der gesamte Produktionsprozess wird mit dem Bauteam optimiert

Gebaut wird seit Jahrtausenden und seit Jahrhunderten gibt es Spezialisierung bei den Beteiligten - aber kaum Weiterentwicklung in der Produktion. Ein wirksamer Ansatz für Kostenreduzierungen kann deshalb nicht allein darin liegen, bei den einzelnen Leistungsschritten die Preise zu drücken. Vielmehr ist der gesamte Produktionsprozess zu überdenken.

Bei der heutigen Aufgabenteilung im Baugeschehen wird es niemand allein gelingen, umfassende Veränderungen einzuführen. Es geht nur als gemeinsame Anstrengung und bedarf der Bündelung und gegenseitigen Ergänzung aller am Planungs- und Bauablauf Beteiligten. Eine solche Bündelung von Kompetenzen erfolgt am besten in einem Team. Das sind:

- der Bauherr;
- der Architekt, der Statiker und andere Fachingenieure;
- der Generalunternehmer und zeitweilig auch die Subunternehmer.

Diese Gruppe, das Bauteam, sucht auf der Grundlage des Architektenentwurfs in gemeinsamer Arbeit nach einer ökonomisch tragbaren Lösung der Bauaufgabe. Nicht alles ist sofort umsetzbar, schon gar nicht bei kleinen Bauvorhaben. Aus der frühen Integration aller Teammitglieder können wichtige Ansatzpunkte für Baukostensenkungen realisiert werden z.B.:

- Reduzierung der Herstellungszeit;
- Planung kompakter Baukörper;
- Rationalisierung des Bauablaufs;

- Reduzierung der Element- und Materialvielfalt.

Bereits in der Planungsphase wurde deshalb auch bei diesem Projekt großer Wert auf eine kostenbewußte Entwurfsplanung gelegt:

- Planen nach Systemmaßen der Bauprodukte;
- Planen von immer wiederkehrenden Elementen, wie z.B. von Fenstern, Türen und Treppen;

- Haustechnische Anlagen, wie Sanitärinstallationen, sind nebeneinander oder untereinander angeordnet;
- Verwenden von vorgefertigten Deckenelementen.

So konnte das Kostensenkungspotential des Projektes ausgeschöpft werden ohne jedoch den Bau- und Ausstattungsstandard der Wohnungen zu senken. Zum Ausdruck kommt dies insbesondere durch die Verwendung hochwertiger und solider Materialien wie Klinkerverkleidung der Außenwände, Holzfenster- und -türen, Teppichböden und Fußbodenheizung sowie eine großzügige Grundrißgestaltung der Wohnungen.



Verteilung der Neubauten an der Brusebergstraße. Foto: Manos Meisen

## Neubau Brusebergstraße

### Die architektonische Baubeschreibung

Moderne Gebäude, die sich städtebaulich in ihre Umgebung einfügen

Das Baugrundstück liegt im Berliner Stadtbezirk Reinickendorf zwischen Brusebergstraße, Becherweg und Lübener Weg. Die städtebauliche Anordnung und die Dimensionierung der Baumassen resultiert aus den baurechtlichen Vorgaben für das Grundstück.

Die Bebauung besteht aus einer Reihung von drei parallel zur Brusebergstraße ausgerichteten, gestaffelt angeordneten Wohngebäuden mit 45 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten.

Alle Häuser basieren auf einem gemeinsamen Achsraster und gleichen Fensterformaten. Durch die unterschiedlichen Proportionen und die Variationen der Wohneinheiten sowie der Anordnung der Loggien und Eingänge werden jedoch individuelle Haustypen mit unterschiedlicher Ausprägung gewonnen.

Entlang der Brusebergstraße wird über den Typus des städtischen Wohn- und Geschäftshauses die zeilenförmige Straßenrandbebauung fortgesetzt und mit dem Endhaus stadträumlich komplettiert. Im Erdgeschoß befinden sich zwei kleine Ladenlokale, darüber Wohnungen. Der zurückliegende, längere viergeschossige Baukörper zeigt sich als freistehende Wohnzeile im Park. Der kleinste, seiner Erscheinung nach kompakteste Baukörper schließlich, interpretiert den Typus der freistehenden Stadtvilla.

Alle drei Häuser werden mit Ziegeln in zweischalig hinterlüfteter Konstruktion verkleidet und erhalten ein zurückgesetztes Staffelgeschoß.

Die zweiflügeligen französischen Fenster sind aus Kiefernholz mit Geländern aus eisenglimmerbeschichteten Stahlprofilen. Die Rückwände der Loggien, in der Flucht der Außenwände des Staffelgeschosses sind verputzt, so daß sich eine ambivalente Lesbarkeit des Gebäudes ergibt: Zum einen als Gebäudesockel mit aufgesetztem Staffelgeschoß, zum anderen

dem „Haus im Haus“-Prinzip folgend als Durchdringung, bei der eine geziegelte Schale ein verputztes „weißes Haus“ umschließt.



Neubauten Brusebergstraße.

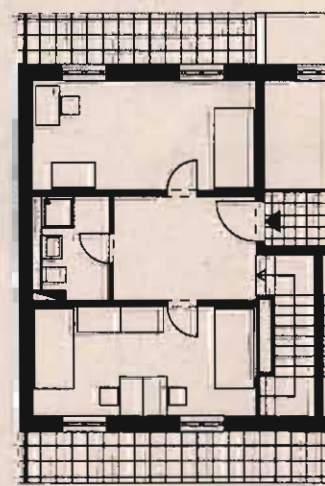
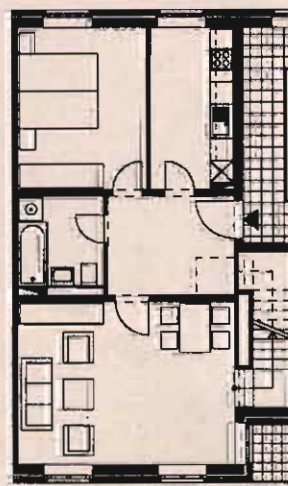
### Unsere neuen Wohnungen in der Brusebergstraße

Zum Beispiel:

4-Zimmer-Maisonette-Wohnung, 107 qm Wohnfläche + 9,15 qm Terrasse

3. OG

Dachgeschoß





## Grundsteinlegung Brusebergstraße 9a

Die Mitgliederzeitung „Reinickes Hof“ berichtete im April 1998:

# Mehrgenerationen-Wohnungen in der Brusebergstraße

Baubeginn im Mai/Juni – Arbeiten in der Baugrube fordern unsere Geduld

Die Planung für den Neubau ist abgeschlossen, die Verhandlungen mit den Bezirksamt (Grundstückskauf) und mit der Baufirma (Generalunternehmer) liegen in den letzten Zügen, die Baugenehmigung gilt als erteilt. Es ist an der Zeit, dieses Bauvorhaben im Detail näher vorzustellen. Wie berichtet werden drei Gebäude auf dem Grundstück errichtet, von denen das Grenzhaus zu unserem Nachbargrundstück (Becherweg/Lübener Weg) als kleineres Gartenhaus gebaut wird. Damit wird eine lockere Gartenatmosphäre erhalten.

Die kleinsten Einheiten sind 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 40 qm und sollen Single-Haushalten als Appartement dienen. Die größten Wohnungen haben 5 Zimmer – gestaltet als Mehrgenerationen-Wohnung. In zwei Flügeln mit separaten Bädern und Eingängen leben die Generationen (Eltern/Kinder oder Ehepaar mit Kind/Großeltern) in einer Großwohnung mit gemeinsamer Küche. Die Wohnungen haben trotzdem nicht mehr als 105 qm. Daß sie dennoch ihren Zweck erfüllen werden, verdanken sie einer besonders geschickten Grundrißlösung.

Als „Einfamilienhaus auf dem Geschosswohnungsbau“ lassen sich die sechs Maisonette-Wohnungen im Mittelbau charakterisieren. Im unteren Geschosß Zimmer/Küche/ Bad o. WC und Balkon; oben erhält dieser Wohnungstyp seinen Charme von den ausladenden Terrassen durch das zurückspringende Dachgeschoß.

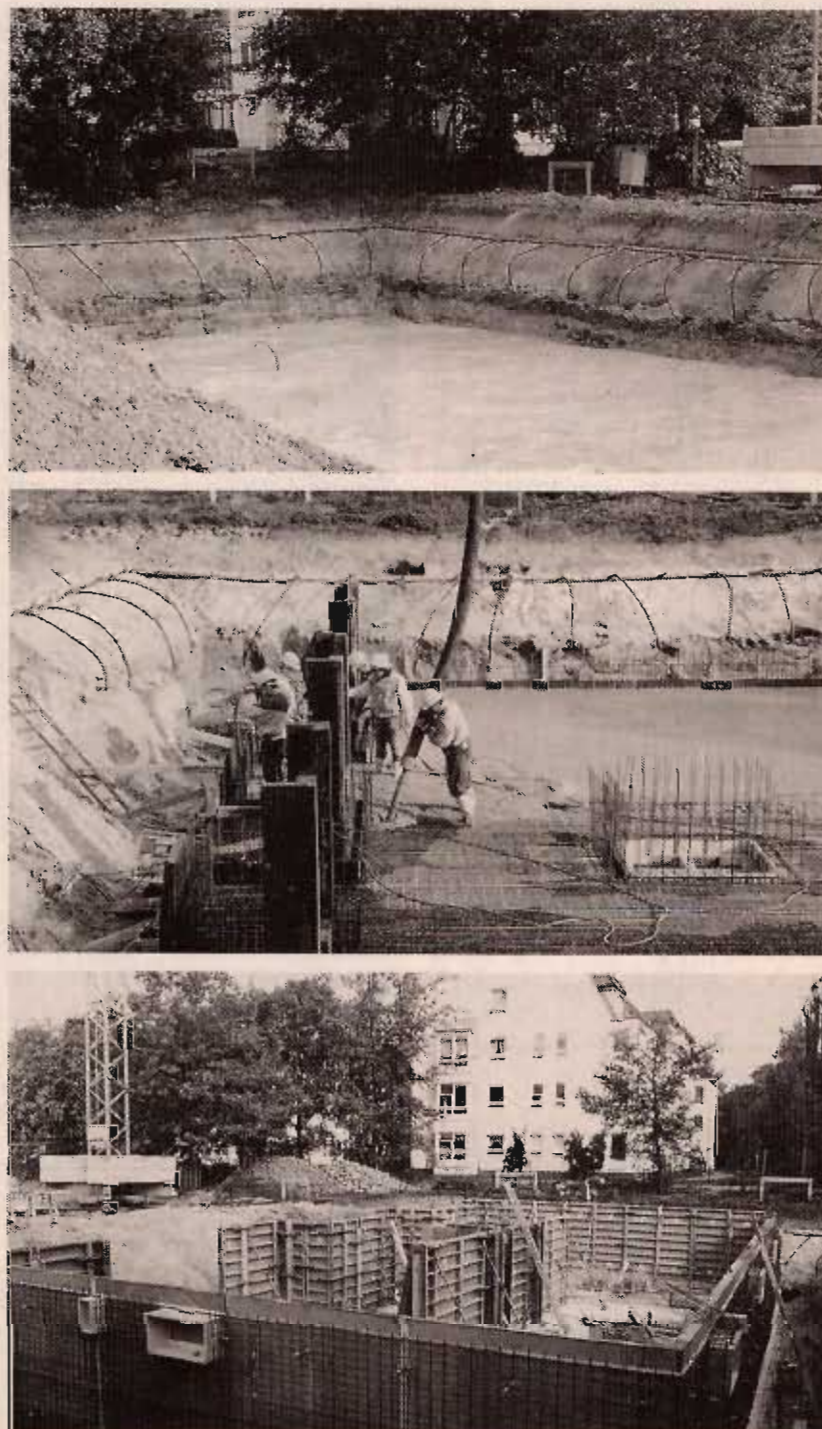
Diese Wohnungen haben im dritten Geschosß ihren Hauptzugang, aber auch für den oberen Teil der Wohnung gibt es einen eigenen Zugang. Insgesamt sind diese Wohnungen mit ca. 95-100 qm nicht zu groß, um für Familien erschwinglich zu bleiben.

Den Hauptteil des Angebots bilden 2- und 3-Zimmerwohnungen weil wir hier den größten Bedarf bei unseren Mitgliedern, aber auch am Markt erkennen. Sie sind bewußt nicht zu großzügig im Grundriß ausgelegt – auch hier denken wir an die Mietkosten für den Nutzer bei jedem unnötigen Quadratmeter.

Auch Gewerbe ist vorgesehen – wir können uns ein kleines Lokal/eine Konditorei mit Bewirtung o. ä. vorstellen. In der anderen Erdgeschoßhälfte des Hauses an der Brusebergstr. soll ein Gemeinschaftsraum entstehen, insbesondere für Familienfeiern gedacht. Zugleich werden diese Räumlichkeiten Sitz des Reinickes Hof Selbsthilfe e.V. Eine große Tiefgarage bietet mehr Stellplätze, als wir für die Wohnungen benötigen.

Noch ein Wort zur Ausstattung: Küche und Bäder gefliest, Teppichboden, Fußbodenheizung, Französische Holzfenster bis auf den Boden reichend, Aufzug im viergeschossigen Gartenhaus. Im Mai/Juni rechnen wir mit dem Baubeginn.

Und dann wird es zunächst für die Anwohner unvermeidbare Belastungen geben: Die Baugrube ist sehr groß und braucht eine Weile, bis sie wieder geschlossen wird. Alle Nebenflächen werden für Bauwagen, alte Pflastersteine (Denkmalschutz) und Materiallagerung benötigt. Aber der Bau soll schnell vorangehen: Schon im August 1999 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.



Rasanter Baufortschritt: Die Fotos entstanden innerhalb von vier Tagen. Fotos: hard

## Unsere neuen Wohnungen in der Brusebergstraße

Zum Beispiel:

**Mehrgenerationen-Wohnung, 5 Zimmer mit 105,10 qm Wohnfläche**

u. a.

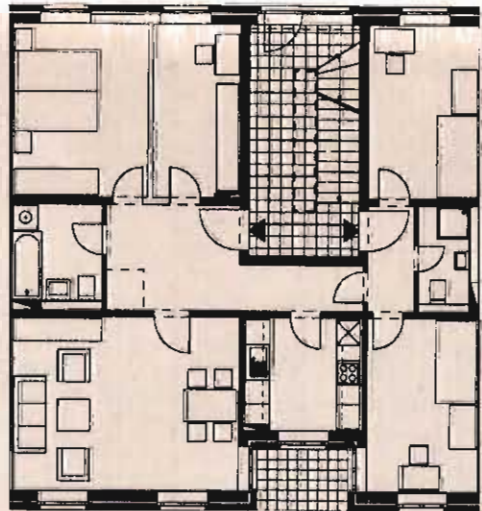
Wohn-/Eßzimmer: 23,95 qm

Schlafzimmer: 14,25 qm

Arbeitszimmer: 9,22 qm

Kinderzimmer 1: 11,62 qm

Kinderzimmer 2: 11,62 qm



**oder im Gartenhaus: 3-Zimmer-Wohnung mit 80,88 qm Wohnfläche**

u. a.

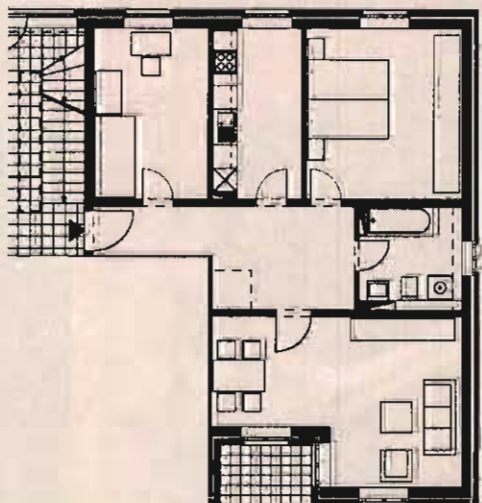
Diele: 11,93 qm

Küche: 9,51 qm

Wohnzimmer: 22,20 qm

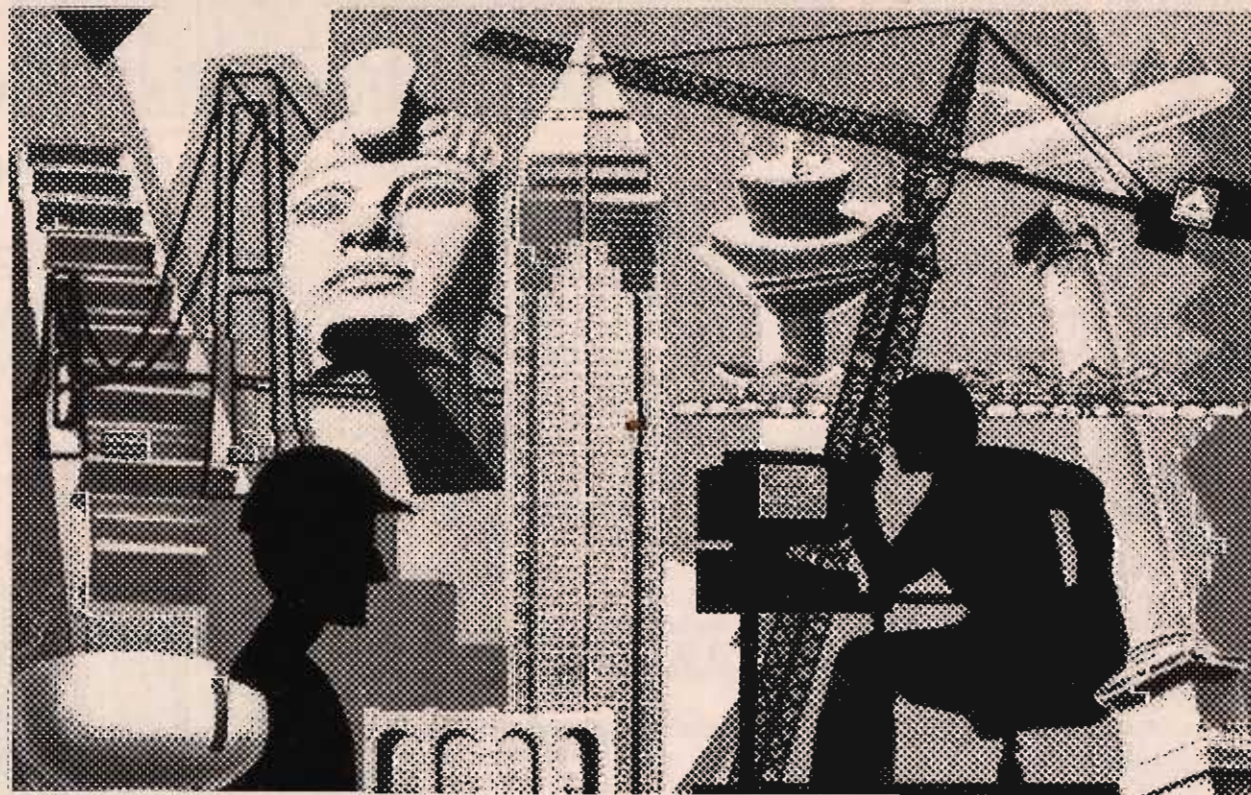
Schlafzimmer: 16,68 qm

Kinderzimmer: 12,15 qm



Anzeige

## Die Baumeister der Moderne



HOCHTIEF plant, koordiniert und erstellt Bauwerke aller Art. Bauen ist für uns eine kreative Dienstleistung.

Wir setzen nicht nur Stein auf Stein – wir setzen auf umfassende Lösungen.

Wichtige Säulen unseres Geschäftes sind heute auch Projektentwicklung, Finanzierung und Gebäudemanagement.

Mehr als 30.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weltweit in Hauptniederlassungen, Niederlassungen, Geschäftsstellen und Beteiligungsgesellschaften.

HOCHTIEF arbeitet als Generalunternehmer bzw. in Zusammenarbeit mit anderen Bauunternehmen an zahlreichen internationalen Großprojekten. Hinter jedem erfolgrei-

chen Projekt steht eine Vision. Unsere Ingenieure und Handwerker setzen sie mit Begeisterung und Sachverstand in die Tat um.

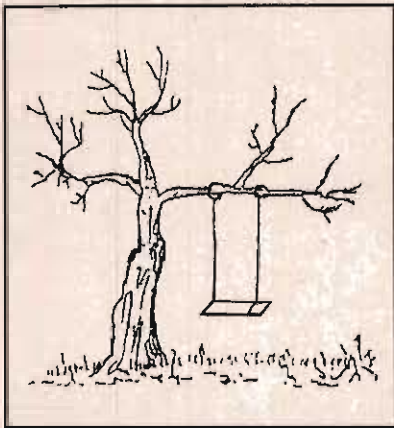
Sie sind Baumeister der Moderne. Darauf können Sie bauen!

Anzeige

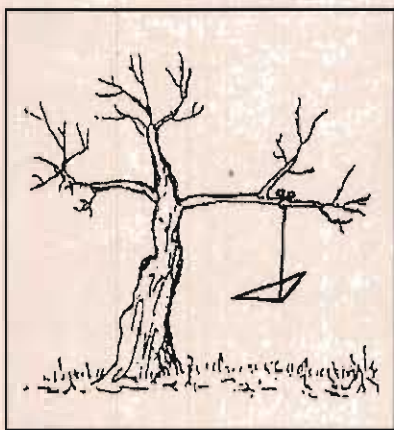


# Grundsteinlegung Brusebergstraße 9a

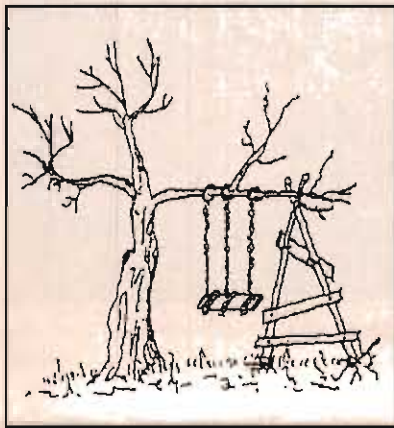
## Bauen heute: Wunsch und Wirklichkeit



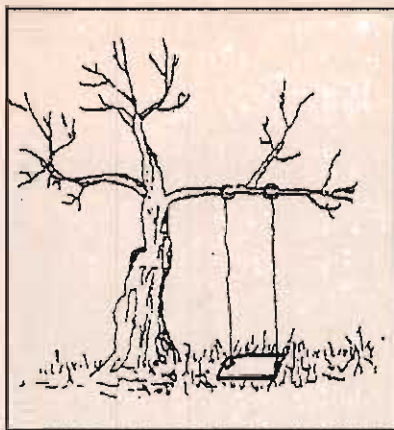
Wunsch des Bauherrn



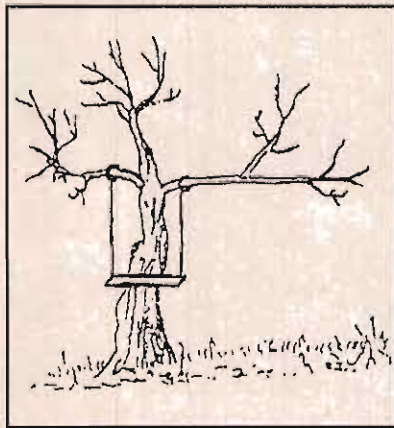
Vorschlag des Architekten



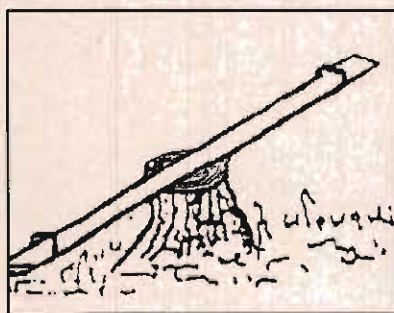
Veränderung durch den Statiker



Von der Behörde genehmigt



Von der Baufirma ausgeführt



Das fertige Bauwerk nach der Mängelbeseitigung



Wohnen im Grünen und trotzdem zentral: Unsere Neubauten in der Brusebergstraße (vorn) und auch unsere umliegenden Bestandswohnungen im Bauteil Becherweg haben klare Lagevorteile. Foto: Archiv

## Mehrgeschossiger Wohnungsbau: Warum jetzt?

Berlin ist eine Mieterstadt. Berlin wird geprägt durch seine mehrgeschossige Wohnbebauung. Aber die Neubauzahlen in diesem Bereich sinken drastisch.

Der Senat hat die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen auf Null gesenkt und bezuschusst stattdessen Eigenheime. Als Wohnungsunternehmen jetzt einfach diesem Trend zu folgen kann aber gefährlich sein. Zu diesem Thema erfanden die Volkswirte das plastische Bild vom „Schweinezyklus“: Schweinefleisch ist knapp und deshalb teuer. Viele Bauern beginnen deshalb mit der Schweinemast. Ihre Tierewerden etwa zum gleichen Zeitpunkt schlachtreif, der Markt wird plötzlich mit Fleisch überschwemmt, die Preise verfallen. Viele Bauern gehen bankrott. Gut geht es nur Bauern, die ihre Schweinemast beginnen, wenn der Markt gerade gesättigt ist. Die Schlachtreife fällt dann in die Zeit der Knappheit und des Preisanstiegs.

Wie der „Schweinezyklus“ im Baugeschäft wirkt, hat Berlin zuletzt im Bürobereich erlebt. Auch im Wohnungsmarkt herrscht ein relatives Überangebot in bestimmten Segmenten. Die Neubauzahlen sinken entsprechend. Im ehemaligen Westteil hat sich die Bautätigkeit im Bereich Mehrfamilienhäuser halbiert, im Ostteil ist sie auf weniger als 25 % gesunken. Dabei sind sich Verbände und Politik einig, daß die Nachfrage steigen wird. Wer erst dann wieder mit dem Bauen beginnt, wenn dies eintritt, kann leicht zu spät kommen. Wer jetzt beginnt, kommt gerade richtig. hard

## DER TAGES SPIEGEL IMMOBILIENSPIEGEL

SONNTAG, 4. JANUAR 1998 / Nr. 16 209

### Kostenmanagement diktiert den Wohnungsbau

Der Entzug der Förderungen zeigt Wirkung / Teamarbeit, Vorfertigung, Standardisierung lauten die Rezepte

Der Tagesspiegel schreibt über unser Neubauprojekt:

... „Kurz nach dem Jahr 2000 wird das Produkt Wohnung wieder zur Mangelware“, ist sich Heinz-Jürgen Dräger, Vorstandsmitglied der GEWOBA, sicher. Das glaubt

auch die kleine Baugenossenschaft Reinickes Hof. Sie baut frei finanziert 52 neue Wohnungen, zumeist Mietwohnungen, in der Brusebergstraße. Gerade der Mietwohnungsbau ist durch den Fördermittelentzug schwer getroffen. Frei finanzierte Wohnungen gelten wegen

der zu hohen Mieten als schlecht vermarktbar. „Die Nachfrage wird wieder steigen, und dann sind wir mit guter Qualität zu günstigen Konditionen am Markt“, begründet geschäftsführendes Vorstandsmitglied Brigitte Schöne ihre antizyklische Investition...

### Modernste Wärmetechnik

## Das Blockheizkraftwerk

### Herz der Energieversorgung für Bestand und Neubau

Für den sanierten Altbau am Becherweg und den Neubau an der Brusebergstr. gemeinsam eine vernünftige Wärmeversorgung sicherstellen. Das war die Grundidee bei Reinickes Hof für ein kleines örtliches Energieversorgungskonzept.

Für insgesamt 350 Wohnungen Heizwärme und Warmwasser neu bereitzustellen, lohnt einige Gedanken. Fernwärme, Gaszentral- oder Gasetagenheizung, Ölbefehuerung, Sonnenkollektoren? Wirtschaftlich und preiswert soll es sein und natürlich umweltverträglich auf dem neuesten technischen Stand. Die Entscheidung ist für ein Blockheizkraftwerk (BHKW) gefallen.

Das technische Prinzip eines BHKW ist sehr einfach. Man nehme eine Verbrennungsmotor, es geht auch ein Automotor, und treibe einen Generator (Fahrraddynamo!) an. So wird Strom produziert.

Die Verbrennungswärme des Motors wird nicht an die Luft abgegeben, sondern heizt Wasser auf. Sozusagen das Kühlwasser als Heizwasser. Das warme Wasser in die Rohre und in die Wohnungen, fertig ist die Zentralheizung. Der Strom geht ins Netz und bringt Geld. Übrigens: Der Motor läuft mit Erdgas.

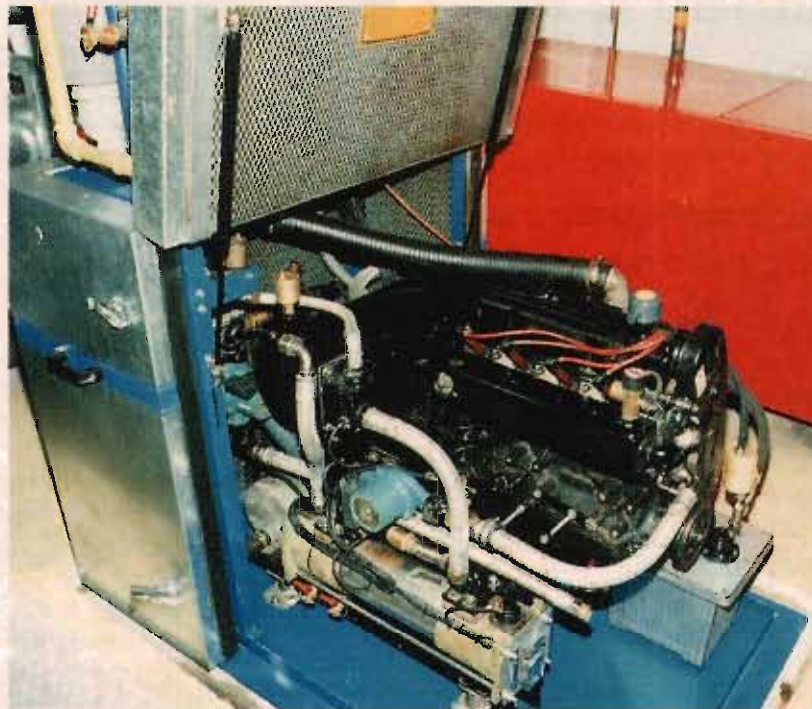
Der große Vorteil dieser Technik liegt in der Energieausnutzung. Jede Einheit Kohle, Gas oder Öl hat einen bestimmten Energiegehalt, der bei der Verbrennung in

Form von Wärme freigesetzt wird. Bei diesem Vorgang entstehen Wärmeverluste, so daß nur ein Teil der tatsächlich vorhandenen Energie genutzt wird.

Das Verhältnis zwischen eingesetzter (Primär-)Energie und nutzbarer (End-)Energie nennt man Wirkungsgrad. Je höher also der Wirkungsgrad um so effizienter arbeitet eine Anlage, um so größer ist die Energieausbeute.

Beispiel gefällig: Ein modernes Großkraftwerk schafft einen Wirkungsgrad bis zu 55%. D.h. 45% der eingesetzten Energie gehen verloren – das sind z.B. die Wasserschwaden über den Kühltürmen. Bei der reinen Stromproduktion erreicht nur etwa ein Drittel der Ursprungsenergie die Steckdose.

Unser BHKW erreicht einen Wirkungsgrad von über 85%! Na, bitte.



Ein Otto-Motor ist der klassische BHKW-Antrieb.

Foto: hard

### Überblick Brusebergstraße 9a

13 Eigentumswohnungen, 32 Mietwohnungen freifinanziert; mit Tiefgarage

#### Wohnungsspiegel

13x2 Zimmer	39 - 63 qm
19x3 Zimmer	81 - 85 qm
3x4 Zimmer	90 qm
3x5 Zimmer	105 qm
6x4 Zi. Maisonette	96 - 107 qm
1x 3-4 Zi. Penthouse + Terrasse	115 qm 46 qm

#### Wohnungsbeispiel 3 Zimmer

Diele	9,44 qm
Abstellraum	1,00 qm
Küche	9,51 qm
Wohnen/Essen	27,67 qm
Bad	5,54 qm
Schlafen	17,67 qm
Kind	11,50 qm
Loggia (1/2 Fläche)	1,77 qm
Gesamt	84,11 qm

Fertigstellung im Oktober 1999  
Vermietung oder Verkauf der Wohnungen provisionsfrei  
Finanzierungsvermittlung möglich

### Wohnen in der Genossenschaft

Das bedeutet für Sie: Mitglied werden und von da an mitbestimmen, was in der Genossenschaft und in Ihrer Wohnanlage geschieht. Sie genießen das lebenslange Wohnrecht. Sie wählen den Aufsichtsrat. Der Vorstand legt Ihnen den Geschäftsbericht vor. Sie sind Teil einer Gemeinschaft, die sich nicht in erster Linie um den Unternehmensgewinn kümmert, sondern im besten Sinne des Wortes gemeinnützig orientiert ist. Sie können Ihre individuelle Wohnqualität direkt beeinflussen.

**INFORMATION**  
Baugenossenschaft Reinickes Hof eG, Reinickes Hof 14, 13403 Berlin, Tel.: 030/413 30 35, Fax: 030/417 858 23