

Immobilien

Berliner Morgenpost BERLINS ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN



Holzhaus mit Ausblick

Susanne Scharabi hat eines der ersten Mehrfamilienhäuser aus dem nachwachsenden Werkstoff gebaut. Mit ihrer Familie wohnt sie nun im sechsten Stock des Gebäudes **SEITEN 4 UND 5**

SVEN LAMBERT

Versicherungen

Teure Schäden durch Feuerwerk

Bei Verletzungen und Sachbeschädigungen greifen unterschiedliche Policen. Ein kleine Übersicht. **Seite 6**

Zimmerpflanze

Die schönste Zeit für den Weihnachtsstern

Mit Glück dauert die Blüte lange. Mit ein Paar Tricks zur Pflege geht man auf Nummer sicher. **Seite 7**

Recycling

Das zweite Leben für ein altes Fenster

Holz, Glas, Metall und Kunststoffe können wieder aufbereitet werden – ohne Qualitätsverluste. **Seite 9**

Leserfrage

Drei Experten helfen weiter

Heute mit Antworten zu Asbestsanierung, den Betriebskosten und zur Geräuschreduzierung. **Seite 10**

Nachrichten

SPÜLMASCHINE
Warmes Wasser ist günstiger

Beim Kauf einer Spülmaschine sollte darauf geachtet werden, ob das Modell einen Kalt- oder einen Warmwasseranschluss hat, empfiehlt die Verbraucherzentrale. Sparsamer ist ein Warmwasseranschluss, da Spül- wie auch Waschmaschinen den meisten Strom zum Aufheizen verbrauchen. Manche Modelle lassen sich auch mit einem Warmwasser-Mischgerät nachrüsten. Energetisch sei es besser, wenn das warme Wasser aus einer Solaranlage stamme.

IMMOBILIEN
Anzeigen müssen Kennzahlen enthalten

Seit Mai 2014 müssen Immobilienanzeigen Kennzahlen zum Energieverbrauch enthalten. Ab 1. Mai 2015 drohen nun auch Geldbußen. Darauf weist der Verband Privater Bauherren hin. Verkäufer und Vermieter müssen das Baujahr, den Energieträger, den Endenergiekennwert aus dem Energieausweis und die Art des Ausweises nennen. Wurde der Energieausweis für das Gebäude nach dem 1. Mai 2014 ausgestellt, muss die Effizienzklasse veröffentlicht werden.

LICHTFARBE
Bis 3000 Kelvin wirkt Licht wärmer

Die Einheit Kelvin gibt bei Energiesparlampen an, welche Lichtfarbe das Leuchtmittel hat. Für das Wohn- und Kinderzimmer eignen sich Modelle mit 2500 bis 3000 Kelvin, erläutert die Beratungsgesellschaft co2online. Das ergibt warm-weißes Licht. Der Arbeitsplatz wird taghell mit 6000 bis 6500 Kelvin, in Bad, Treppenhaus und Küche sind 2500 bis 4000 Kelvin gut. Bei Bildern ist die Farbwiedergabe, der Ra-Wert, zu beachten. Er liegt am besten bei 90.

Zahlenwerk

43

Prozent der in Deutschland lebenden Menschen mit Migrationshintergrund wohnen in selbst genutztem Wohneigentum. Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Studie des Verbandes der Privaten Bausparkassen zur aktuellen Wohnsituation von Menschen mit Migrationshintergrund. Demnach leben 31 Prozent der Befragten im eigenen Haus und zwölf Prozent in einer Eigentumswohnung.

Neubau mit Hindernissen

Architektin Susanne Scharabi schuf das erste Mehrfamilienhaus aus Holz in Prenzlauer Berg

■ VON ANNA KLAR

Susanne Scharabi hat es geschafft. Die Architektin hatte als eine der ersten ein Mehrfamilien-Holzhaus im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg gebaut. Die Planung für dieses Projekt hatte die ökologisch engagierte Expertin bereits im Jahre 2006 begonnen. Doch wurde sie von der Bauaufsichtsbehörde „erst einmal ausgebremst“, wie Susanne Scharabi sagt. Der Brandschutz war Schuld und ein Hindernis für ihre „Pionierarbeit“.

„Wir hatten der Behörde ein fundiertes Konzept zur Brandsicherheit vorgelegt. Doch es reichte nicht“, sagt die Fachfrau. Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise waren bis dahin ein Novum in der Stadt. Ein zusätzliches Gutachten



Hof-Blick Die Fassade ist auf dieser Seite mit Lärchenholz verschalt

musste die Brandsicherheit bescheinigen, bevor es von Amts wegen grünes Licht gab. Im Herbst 2009 konnten dann die ersten Bewohner einziehen.

Damals habe sie die Verzögerung geärgert, sagt Susanne Scharabi. Heute sei sie froh, in einem der ersten Berliner Holzhäuser leben zu können. Im sechsten Stock des Hauses hat sie mit ihrem Mann und ihren zwei Kindern eine 135 Quadratmeter große Fünf-Zimmer-Wohnung bezogen und nach ihrem Geschmack eingerichtet.

Das Wohnzimmer der Architektin besticht durch ein gut sechs mal drei Meter großes bodentiefe Fenster. Von hier führt eine Tür auf das rund 90 Quadratmeter große Gründach mit Terrasse und einem atemberaubenden Blick über ganz Berlin.

„Der Blick ist hier so einmalig, weil unser Haus sprichwörtlich auf dem Prenzlauer Berg steht“, sagt Susanne Scharabi. „Wir liegen deshalb nahezu zehn Meter höher als die angrenzenden Gebäude.“

Die Wohnung ist komplett mit Eichenparkett ausgelegt, und die Räume sind im offenen Stil gestaltet. Vom Flur, der mittig

durch die Wohnung verläuft, führen Türen in die Räume der Kinder sowie in die beiden Bäder, ein Gästezimmer und das Schlafzimmer.

Das Wohnzimmer und die Küche bilden einen offenen Raum. Es gibt keine Türen hin zum Flur. Für angedeutete Trennung sorgt eine halbe Wand quasi wie ein Paravent. Dennoch gibt es hier eine Schiebetür, die sich in der halben Wand verstecken lässt und eine völlige Trennung der Räume ermöglicht.

Wohnen ohne Gardinen

Die Einrichtung in Wohnzimmer und Küche ist zurückhaltend. In beiden Räumen geht der Blick weit über die Dächer der Stadt, und dieser soll nicht gestört werden. So hat Familie Scharabi auch keine Gardinen in Wohnzimmer und Küche. „Dezente Rollos harmonisieren besser mit dem Ausblick auf die Dachlandschaften“, sagt die Eigentümerin.

Ein Sofa mit einem kleinen Beistelltisch aus Metall von Dieter Rams, der über Jahrzehnte das Design der Marke „Braun“ geprägt hat, und ein großer Holztisch mit vier Stühlen, der aber noch mehr als vier Plätze bietet, sind schon fast alle Möbel in dem Wohnzimmer der Familie. Ein Ofen in einer Ecke des Raumes sorgt für ein kuscheliges Ambiente an kalten Berliner Tagen. Zwei niedrige Regale, ebenfalls von Dieter Rams, bieten Platz für das Nötigste und runden das Bild ab.

Eine Wand im Wohnzimmer ist beigefarben. Doch es ist nicht die Farbe, die hier wichtig ist, sondern das Material, aus dem die Wand besteht. Sie ist schlicht



Auslauf Die 90 Quadratmeter große Dachterrasse bietet viel Platz für die Familie, Auslauf für den Hund ein einen tollen Blick über die Stadt



Ausblick Wenn Susanne Scharabi und Terrier-Mischling Leika sich im Wohnzimmer

mit naturbelassenem Lehm verputzt und sorgt für ein „angenehmes Klima“, wie Susanne Scharabi weiß.

Die Architektin hat sich dem Bauen nach ökologischen Aspekten und mit solchen Materialien verpflichtet. Auf die Frage nach dem Warum sagt sie: „Holz und Lehm sind natürliche, naturschöne Baustoffe. Beide sind in ihrer Erscheinung zugleich homogen und doch in sich immer unterschiedlich. Holz altert meiner Meinung nach auf eine sehr schöne Weise. Es ist ein ökologischer Baustoff, der die Umwelt schont, indem er CO² bindet und nicht

verbraucht.“ Und Scharabi fährt fort: „Das Bauen mit Holz hat auch praktische Vorteile. Es ermöglicht einen sehr hohen Dämm-Wert bei dünneren Wänden und gewährleistet einen optimalen Feuchtigkeitsaustausch. Eine 35 Zentimeter dicke Holzwand erreicht so gute Dämmwerte wie ein 50 Zentimeter dickes Mauerwerk.“

Stützenfreie Grundrisse

Der Vorteil liege auf der Hand: „Man gewinnt mehr Wohnfläche. Für unser Haus hier hat das allein 20 Quadratmeter mehr Platz gebracht“, sagt sie. Doch damit nicht genug: „Die umfangreiche Dämmung innerhalb der Außenfassade ermöglicht sehr niedrige Heizkosten. Zudem sind die Fenster dreifachverglast. Auch ist das Gebäude mit einer Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet, deren Wärmerückgewinnungsgrad bei 95 Prozent liegt.“

Wobei das Haus nicht vollständig aus Holz ist. Hier musste die Architektin dann doch etwas anderes planen. „Die Tragkonstruktion wurde nicht in Holz, sondern in Hybridbauweise mit Profilstahl und Stahlbeton ausgeführt. Ein Vorteil, denn dadurch wurden bei der Planung sehr großzügige stützenfreie Grundrisse möglich“, erläutert Susanne Scharabi und fügt im selben Atemzug an: „Trotzdem wurde es ein Holz-



umdrehen, können sie den wunderbaren Blick über Berlin genießen

SVEN LAMBERT (5)

haus. Eines der ersten Mehrfamilienhäuser in der Stadt.“

So besteht die Fassade aus Holzrahmenbauelementen. Zur Straße hin ist das Haus mit nicht-brennbaren Faserzementplatten bekleidet, zum Hof hin komplett mit einer Lärchenholz-Schalung bedeckt. Als Brandschutz fungieren hier filigrane horizontal verlaufende Bleche an der Hofaußenwand und an der Straßenseite. Sie sollen im Fall eines Brandes verhindern, dass sich das Feuer über die Fenster ausbreitet.

Mit ihrem Mann Farid Scharabi, der bei dem Projekt die Konzeption und Bauherrenvertretung übernommen hatte, ist Susanne Scharabi kurz nach der Wende in die Stadt gekommen und geblieben. „Prenzlauer Berg hatte es uns damals schon angetan. Wir haben immer direkt in der Nachbarschaft gewohnt.“

Das Paar ist im Kiez verwurzelt, hatte hier sogar die Bürgerbeteiligung an der Umgestaltung eines Stadtplatzes initiiert, die Spielbereiche entworfen und eine Kita mitbegründet. Dabei haben die Scharabis auch ihr berufliches Engagement mit eingebracht.

Ein Hof für zwei Häuser

Susanne Scharabi sieht „ihr“ Holzhaus nur als einen Teil eines größeren Projektes. „Bevor mein Mann und ich diese Gebäude geplant und gebaut haben, haben wir das Gebäude direkt daneben von Grund auf unter Auflagen der Denkmalbehörde saniert“, erklärt die Architektin. Wichtig ist ihr, zu betonen, dass sich durch die aufwendige Sanierung fast nichts an der Zusammenstellung der Mieter im Haus geändert habe. „Es gibt in dem Haus neun Wohnungen und ein Gewerbe.“

Auch habe man bei dem angrenzenden Holz-Neubau in der Optik der Fassade großen Wert auf einen „Zusammenklang mit den Nachbargebäuden“ gelegt. „Wir haben hier eine Baulücke geschlossen. Das ursprüngliche Haus, das hier einmal gestanden hatte, war wie das sanierte Nachbargebäude auch aus dem Jahr 1868. Zu DDR-Zeiten wurde es abgerissen, um auf der Fläche ein Lager für Kohle zu errichten. Uns war wichtig, dass sich das Haus in seiner äußeren Erscheinung in das Straßenbild integriert“, betont Susanne Scharabi.

Um das Miteinander hervorzuheben, wurde ein gemeinsamer Hof für die beiden Gebäude angelegt. Auf diesen schaut die Architektin von ihrer Terrasse hinunter und wünscht sich sehnlichst „mehr Holzbau für das steinerne Berlin“.

„Dieser Werkstoff ist die Zukunft“

Architekten sehen viele Vorteile beim Bauen mit Holzkonstruktionen

Farid Scharabi führt zusammen mit seiner Frau Susanne das Büro Scharabi, Architektur und Projektmanagement. Mit ihm sprach Autorin Anna Klar.



SVEN LAMBERT

Die Gegend um Berlin ist nicht typisch für Holzhäuser. Gibt es, weil Sie

Berliner Morgenpost: „Architektur und Projektsteuerung aus einer Hand“ kann man bei Ihnen und Ihrer Frau wörtlich nehmen. Was ist der Vorteil an einer so engen Zusammenarbeit?

Architekt
Farid Scharabi

das Material wieder entdeckt haben, einen neuen Trend? Oder ist das Haus eines der wenigen Unikate?

Farid Scharabi: Durch unsere Erfahrung in beiden Bereichen können wir die oft unterschiedlichen Positionen beider Seiten aufeinander abstimmen. Da das gerade für Baugruppen wichtig ist, gehören Planung und Projektsteuerung für Baugruppen zu unseren Spezialgebieten.

Im innerstädtischen Bereich handelt es sich eher um eine Neuentdeckung und Neuerung. Wir sind heute in der Lage, auch sieben- und höhergeschossige Gebäude ausschließlich aus Holz zu konstruieren, mit vollständig sichtbaren Holzoberflächen. Die Kompetenzen für diese Bauweise sind allerdings rar gesät, wir dürfen uns bundesweit zu den sehr wenigen Architekturbüros zählen, die technisch, wirtschaftlich und ästhetisch Holzbauten für den innerstädtischen Bereich planen können. Dazu verfügen wir über ein Netzwerk von Holzbauspezialisten für Brandschutz, Tragwerks-Planung und Haustechnik. Das Bauen mit Holz ist somit kein Trend, es zeigt als ingenieurhafte, vorfabrizierte und hochökologische Technologie nicht weniger als die Zukunft des Bauens.

Wodurch unterscheiden sich die Planung und das Bauen mit Holz vom Massivhausbau?

Gerade bearbeiten wir als Architekten einen Wohnungsbau in massiver Holzbauweise in Friedrichshain mit mehr als 40 Bauherrenparteien und betreuen als Projektsteuerer ein Bauvorhaben in Holz-Hybrid-Bauweise in Trepow mit mehr als 60 Parteien. Das Bauen mit Holz ist keineswegs auf die herkömmliche Holzrahmenkonstruktion und die Holz-mischbauweisen beschränkt. Daher sind das Bauen mit Holz und der Massivbau keine Gegensätze, sondern es gilt: Der sinnvollste Massivbau ist ein Holzbau.

Vielen gilt ein Holzhaus als extrem brandgefährdet. Ist das wirklich so?

Nein. Die Feuerwehr geht lieber in ein brennendes Holzhaus als in einen brennenden Stahlbetonbau hinein, um dort Feuer zu löschen oder Menschen zu retten. Das Brandverhalten eines Holzbaus ist wesentlich besser kalkulierbar als das eines Stahlbetonbaus, der jederzeit ohne erkennbare Anzeichen zusammenstürzen kann. Zum anderen lassen sich mit Holz Konstruktionen realisieren, die dem Brand die gemäß Bauord-

nung geforderten 90 Minuten Widerstand leisten. Übrigens ohne Einschränkungen für den Entwurf und zu annähernd gleichen Kosten.

Was macht den besonderen Charme eines Holzhauses in Bezug auf die Wohnqualität aus?

Die nicht zu überbietende günstige Ökobilanz. Die Verbindung von maximaler Wärmedämmung mit minimal schlanken Außenwänden. Die Vielfalt der verwendbaren Holzsorten und der Reiz seiner unterschiedlichen natürlichen Oberflächen. Das hervorragende Raumklima, begründet in der Fähigkeit von Holz, Feuchtigkeit nach Bedarf aufzunehmen und wieder abzugeben. Das konstruktiv Ingenieurhafte, seine Genauigkeit und seine zugleich ästhetische Unberechenbarkeit, nämlich angenehme Inhomogenität.



Zugang Von der großen Küche, hinten links geht es zum Wohnraum, hat man auch einen direkten Zugang zur großen Dachterrasse



Schlicht Das Bad wirkt trotz Weihnachts-Deko puristisch

Der Berg in Berlin

Eiszeit Geologisch liegt der Ortsteil Prenzlauer Berg vollständig auf der Grundmoränenfläche des Barnim, einer eiszeitlich gebildeten Hochfläche. Prenzlauer Berg grenzt nach Südwesten zum Bezirk Mitte an das Berliner Urstromtal, das sich auch in der Eiszeit gebildet hat.

Prenzlauer Berg. Dessen höchster Punkt liegt heute mit 91 Metern über dem Meeresspiegel im Nordosten im Volkspark Prenzlauer Berg.

Meeresspiegel Dennoch gibt es tatsächlich einen kleinen Berg in

Trümmer Dieser Hügel entstand nach dem Zweiten Weltkrieg als einer der Trümmerberge durch das Aufschütten von Schutt aus der Innenstadt. Anschließend wurde der Berg begrünt.