



Woltmann als „Glücksgriff“. Den Vorstadt-Flair dieser Gegend möchten sie und ihre Familie nicht mehr missen

sind von Ligne Roset. Ich habe sie im Internet ersteigert“, sagt die Besitzerin über ihre gemütlichen Sitzgelegenheiten.

Neben Designermöbeln hat es aber auch die Kunst der Maklerin angetan, hier insbesondere die farbenfrohen Landschaftsbilder des Berliner Künstlers Diether Münchgesang. „Ich finde seine Bilder toll, und sie kommen auf den weißen Wänden besonders gut zur Geltung“, erklärt Constanze Woltmann. Speziell eines sei ihr ans Herz gewachsen.

Arbeiten im Erdgeschoss

Das gut 1,5 Meter mal 1,5 Meter große Bild zeigt eine Landschaft in der Nähe Berlins. Es ist hauptsächlich in grünen Farbtönen gehalten. „Damit passt das Ge-

mälde wunderbar in mein Arbeitszimmer“, sagt die Kunstliebhaberin und verweist auf ein weiteres Lieblingsstück: „Diese



Adresse Die Aarauer Straße heißt nach einem Schweizer Kanton

Holzskulptur wurde eigens für mich angefertigt und stellt meine Familie dar. Mann, Frau und Kind, eine Kleinfamilie. Ich finde es wunderschön!“, sagt Constan-

ze Woltmann stolz. Der Künstler, dem sie dieses „tolle Andenken“ zu verdanken hat, ist der freischaffende deutsche Bildhauer Jan Jastram aus Stralsund.

So repräsentativ es im Erdgeschoss des Hauses zugeht, so privat bleiben die oberen Stockwerke. „Die sind ganz der Familie vorbehalten“, sagt Constanze Woltmann. „Im Erdgeschoss habe ich mein Arbeitszimmer. Hier empfangen ich auch Kunden, im ersten Stock und im Dachgeschoss bin ich nur privat“, sagt die Maklerin.

Im ersten Stock befinden sich zwei Kinderzimmer, das Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. „Im Dachgeschoss habe ich noch ein Ankleidezimmer“, erklärt die Eigentümerin. Eine Ausnahme des Privaten bildet jedoch die 50 Quadratmeter große Terrasse. „Bei schönem Wetter ziehe ich mich gern hierher zum Arbeiten zurück“, sagt Constanze Woltmann. Sie genießt die Ruhe und den schönen Blick über die Kleingartenanlage.

„Diesen schönen Ausblick erwartet man hier gar nicht. Das ist eben das Besondere an diesem Haus, dass man von der Straße aus überhaupt nicht errahnen kann, was einen drinnen dann überrascht – die Offenheit und Größe und eben der Blick“, sagt sie und fügt hinzu: „Und diese wunderbare Straße, in der das Alte erhalten wurde, aber in deren Häusern ein zeitgemäßes Wohnen möglich ist!“

gebrannt wurde. Die Ziegel, aus denen viele Häuser in Lichterfelde gebaut wurden, hatten eine prägnante gelbe Farbe.

Villen Gustav Lilienthal war Architekt, er erbaute die typischen „Lichterfelder Villen“.

Kinderspiel Otto und Gustav Lilienthal erfanden gemeinsam sogenannte Ankersteinbaukästen. Aus Mini-Ziegeln können Kinder bis heute Villen bauen. Starterset ab 19,95 Euro, www.ankerstein.de

Kleine Historie

Gebrüder Die bekanntesten Lichterfelder sind die Brüder Otto und Gustav Lilienthal.

Flugapparat Flugpionier Otto Lilienthal testete seine ersten Flugapparate in Lichterfelde Süd an einen Berg, der den Beinamen „Fliegeberg“ erhielt. Heute erinnert dort ein Denkmal an ihn.

Baustoff Der Berg wurde durch Aushub einer daneben entstehenden Grube erstellt. Dabei wurde Lehm gefunden, der zu Ziegeln

„Die besten Ideen kommen meist vor Ort“

Bei Umbauten von Bestandsimmobilien steht Babette Pernice den Besitzern zur Seite

Mit der Architektin Babette Pernice sprach unsere Autorin Anna Klar über An- und Umbauten von Bestandshäusern.



Architektin

Babette Pernice

Berliner Morgenpost: Kann jedes „alte“ Haus saniert werden?

Babette Pernice: Im Prinzip ja. Es stellt sich natürlich immer die Frage nach der Wirtschaftlichkeit. Ein An- oder Umbau zu zeitgemäßerem Wohnen bedeutet immer eine Wertsteigerung. Ob sich die jeweilige Investition für den Eigentümer rechnet, hängt von mehreren Faktoren ab: zum Beispiel von der Lage, dem Zuschnitt des Hauses oder der Qualität des Baubestandes. Diese Punkte sollten präzise untersucht werden.

Wie gehen Sie vor, wenn Hausbesitzer bei Ihnen anfragen?

Zunächst schaue ich mir das Objekt an und versuche herauszuhören, was die Bauherren sich wünschen und was Ziel der Planung sein soll. Meistens kommen die besten Ideen vor Ort. Wenn die Grundrisse und Schnitte vorliegen, ergeben sich oft andere oder noch weitere Möglichkeiten.

Wie ist es, wenn Eigentümer mit fertigen, selbst angefertigten, Entwürfen auf Sie zukommen?

Die Bewohner kennen ihre Immobilie am besten. Nur sie können genau beurteilen, was sie brauchen, wie ihre Lebensumstände sind und welche Abläufe sich in Haus oder Wohnung abspielen. Wenn Bewohner sich darüber Gedanken gemacht haben und diese schon zu Papier gebracht haben, kann der Architekt sich einfacher einfühlen.

Gibt es bei den Wünschen der Bauherren eine Gewichtung – Dämmung, neue Fenster, Anbauten?

Dämmung und neue Fenster sind interessant, weil die KfW hier finanzielle Unterstützung anbietet,

auch für neue Heizungsanlagen. Die meisten Bauherren sprechen mich aber an, weil sie ihre Raumverhältnisse erweitern oder anders zuordnen wollen. Der häufigste Wunsch ist es, aus kleinteiligen Bestandsgrundrissen etwas Größeres und Offeneres zu machen. Durch Wegnehmen einer Wand oder durch Tauschen der Zimmernutzungen kann schon Erstaunliches passieren. Im Zuge der Umbaumaßnahmen werden Fenster und Dämmung oft mit erneuert. Vielfach werden Fensteröffnungen vergrößert, um mehr Licht ins Gebäude zu holen. Dadurch entsteht viel mehr Luft und Großzügigkeit.

Was sind die größten Herausforderungen bei einem Um- oder Anbau?

Um- und Anbauten erfordern engmaschige Baubetreuung. Das ist aufwendiger als bei Neubauten. Für mich heißt das meist: ein täglicher Besuch auf der Baustelle. Nur so kann man auf Unvorhergesehenes schnell reagieren.

Wie sieht es mit „bösen Überraschungen“ aus?

Bei Altbauten ist man vor Überraschungen nie sicher. Nachdem ich einmal eine Schwammsanierung bei einem circa 100 Jahre alten Haus vornehmen musste, schlage ich jedem Bauherren vor Erwerb eines Hauses eine endoskopische Untersuchung an den typischerweise gefährdeten Stellen des Bestandes vor. Die schützt vor den schlimmsten Überraschungen.

Ist immer neue Dämmung nötig?

Alte Häuser haben häufig ein dickes Mauerwerk, das den Standards genügt. Das lässt sich genau errechnen. Reicht der Wert nicht aus, sollte man jedoch genau aufpassen, welche Dämmung man verwendet. Mit einer bauphysikalischen Berechnung zum Beispiel ist man auf der sicheren Seite.

Energetische Gebäudesanierung für Vermieter und Investoren

www.ibb.de/vi

Investitionsbank
Berlin