



ALTE POST, NEUES LEBENS- GEFÜHL

Berlin: Geisberg. In der City West wird ein altes Postamt aus den 1920er-Jahren durch Neubauteile ergänzt und zum Wohngebäude entwickelt. Investor und Architekt sprechen von „etwas völlig Neuem“. So gehört auch ein gemeinsamer Raum für alle Bewohner zum Wohnkonzept. Bestehendes und Neues mischen sich zum stimmigen Architektur-Soul

Backstein-Pointillismus. Hinter der Fassade des alten Post- und Telegrafenamts Berlin W30 entstehen großzügige Wohnungen mit drei Meter hohen Decken. Alt- und Neubau zählen zusammen 128 Wohnungen, dazu fünf Lofts und zwei Gewerbeeinheiten



Die ehemalige Schalterhalle wurde zum „Community Room“ umgebaut. Die Bewohner können sich oder ihre Gäste hier treffen und den Raum einmal pro Jahr exklusiv mieten

Wohnung N21 (rechts), die von den SQM-Experten gecheckt wurde, überzeugt durch ihren klaren Grundriss. Die künftigen Bewohner dieser Altbauwohnung profitieren vom Lichteinfall durch die großen Fenster – selbst im Badezimmer



Altbau- und Neubausymbiose. Die aufgestockten weißen Gebäudeteile wirken wie ein leichtes Topping

Text Marcus Müller

Eigentlich ist Berlin an fast jeder Ecke unfertig. Überall wird gebaut. Der Spruch von der sich ständig neu erfindenden Metropole ist ebenso wahr wie längst abgedroschen. Und doch gibt es Kieze, die die Atmosphäre einer gediegenen, geradezu historischen Beständigkeit verströmen. So wie das Bayerische Viertel in Schöneberg. Hier treffen großzügige Gründerzeit-Architektur und Schmuckplätze auf feine Läden sowie gemütliche Cafés. Das legendäre KaDeWe, der Kудamm und der Winterfeldtplatz liegen um die Ecke. Eine Top-Lage.

Selbst in dieser Umgebung ist das alte Post- und Telegrafenamnt Berlin W 30 mit seinen bis zu fünf Stockwerken aus rotem Backstein noch ein imposanter Anblick. Einst wurde hier nicht nur telegrafiert, sondern auch repräsentiert: Die Gebäudeecke ziert eine weiße Postillon-Plastik aus Kunststein. Das um die Ecke Geisberg-/Welslerstraße reichende Ensemble hat einen hellen Sockel aus mit Muschelkalk versetztem Beton. Hauptgebäude und Eingang ziert er in einem Stück gegossen als zweigeschossiges Portal. Kurz: Die Adresse Geisbergstraße 6–9 ist ein architektonisches Statement.

Beim Fassadendetail setzt auch die Revitalisierung des Denkmals von 1925 und dessen Fortführung an. Die Architekten des Büros Ortner & Ortner Baukunst nehmen Optik und Material des Sockels für die drei geplanten Neubauten auf.

Für deren Fassaden wird Steinputz verwendet – eine außerordentlich hochwertige Bauweise. Die Neubauten umarmen die beiden alten Hauptgebäude und bilden einen abgeschlossenen Innenhof. „Städtebaulich war das alte Gebäude ein Torso“, sagt Architekt Markus Penell von Ortner & Ortner Baukunst über das F-förmig angelegte ursprüngliche Bauwerk. „Jetzt wird es durch die Neubauten ein einheitliches Ensemble“, so Penell.

Deckenhöhen bis 3,70 Meter

Auf dem Dach der alten Post entstehen Penthäuser. Der Blick von dort wird einmal weit und traumhaft sein. Doch auch auf den anderen Etagen kann der Altbau beeindruckend sein: Der fünfte Stock wartet zur Vorderseite mit runden Fenstern auf. Die zweite Etage wird eine üppige Raumhöhe von 3,70 Metern haben. Ansonsten liegt sie bei rund drei Metern; diese großzügige Deckenhöhe werden auch die Neubauten haben.

Architekt Penell sieht Alt- und Neubauten „in einem gepflegten Miteinander“. So werden natürlich die beeindruckenden alten Treppenhäuser mit ihren jeweils unterschiedlich gearbeiteten Geländern erhalten. Deren Muster finden sich später in den Balkongeländern auf der Rückseite des Gebäudes wieder. Das Farbkonzept im Neubau nimmt die noch vorhandene künstlerische Gestaltung im Innern des Postgebäudes auf.



Gast beim SQM-Check des Geisberg: Architektin

Annette Axthelm: „Wir Menschen verspüren eine Sehnsucht nach Historie und somit nach Gebäuden mit Geschichte, wie es das Geisberg ist. Überzeugend ist die gelungene Kombination aus historischer und moderner Architektur, sowie der hohe Qualitäts- und Identitätsanspruch.“

Durch den insgesamt behutsamen Umgang mit dem Altbau, die Wahl nachhaltiger Baumaterialien, die geplante Installation von Solaranlagen und die Begrünung des Dachs wurde gezielt eine besondere Auszeichnung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für das voraussichtlich Ende 2017 fertiggestellte Projekt angestrebt. Mit Erfolg: Die DGNB vergab ein Vorzertifikat in Gold.

Community und Individualität

Insgesamt wird das Geisberg – das erste Projekt des britischen Investors FORE Partnership in Berlin – 128 Wohnungen, fünf Arbeits- und Wohnlofts sowie zwei Gewerbeeinheiten beherbergen, wobei die Telekom eine Etage des Altbaus weiter nutzen wird. Die zwei bis sieben Zimmer großen Wohnungen sind zwischen rund 60 und 196 Quadratmeter groß und haben fast alle einen Balkon oder eine Terrasse. Es wird auch eine Tiefgarage gebaut. Die Preise liegen zwischen knapp 4.000 und 10.000 Euro pro Quadratmeter. Für diese Lage ist das eher moderat.

Bei den Ausstattungslinien haben Käufer die Wahl zwischen Materialien und Accessoires der Architekten Ortner & Ortner und einer Individuali-

sierung durch Trend-Guru Andreas Murkudis. Nadir Guediri, Geschäftsführer der Projektentwicklungsgesellschaft COPRO, sieht als einen Kerngedanken des Geisbergs ein Angebot im „Herzen des Hauses“, wie er die ehemalige Schaltheralle nennt. Dieser 400 Quadratmeter große Raum mit Rundbögen und teilweise erhaltener historischer Deckenmalerei wird nicht in Wohnungen umgebaut, sondern für alle Bewohner als „Community Room“ nutzbar gemacht: mit einer Lounge, Küche, Fitnessraum und Durchgängen zum Innenhofgarten. Einmal im Jahr steht der Raum jedem Eigentümer individuell zur Verfügung.

Am Empfang der Halle soll ein Concierge sitzen, unter der Leitung von Raffaele Sorrentino, dem ehemaligen Chefconcierge des Hotel Adlon Kempinski. Die Kosten des Services übernehmen im ersten Jahr die Bauherren. Danach müssen die Eigentümer entscheiden, ob sie für diese Annehmlichkeit weiter bezahlen wollen. „Wir freuen uns auf dieses Experiment“, sagt Guediri.

Im squaremeter-Immobiliencheck (rechts) eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG

Stil-Avantgardist. Auch der Innenhof lebt vom Charme der Backsteingebäude und soll der Gemeinschaft zur Verfügung stehen. Als leichte Körbe hängen die Balkone an den Fassaden. Durch ihre versetzte Anordnung fällt viel Licht ein und bleibt genügend Luft nach oben



Geisberg

Objektinformationen	
Segment / Objektart	Gehobener Standard/Bestand
Wohneinheiten	129
Wohnung N21	
Nutzfläche	103,6 m ²
Wohnfläche/ Außenfläche (Balkon etc.)	100,6 m ² /6,0 m ²
Geschoss	1. OG
Kosten	
Investitionskosten	563.838 €
Kaufpreis	524.500 €
Erwerbsnebenkosten	39.338 €
Notar + Grundbucheintrag	1,5 % 7.868 €
Grunderwerbsteuer	6,0 % 31.470 €
Makler	0,0 % -
Erwartete Miete (Marktanalyse squaremeter)	5.442 €/m ²
Nettosollrendite	14,00 €/m ²
Nettosollvervielfältiger	3,0% 33,1-Faches auf Marktmiete



Im Check: Wohnung N21

	Gewichtung	Note	Wertung
KOSTEN	20,0 %	1,50	
Kaufpreis			■■■■■
Wertentwicklungschancen			■■■■■
LAGE	25,0 %	1,83	
Verkehrsanbindung			■■■■■
Lärm			■■■■■
Einkaufsmöglichkeiten			■■■■■
Image des Standortes/Nachbarschaft			■■■■■
Freizeitmöglichkeiten			■■■■■
Grünflächen			■■■■■
ARCHITEKTUR	25,0 %	1,82	
Konzept/Identität			■■■■■
Raumwirkung			■■■■■
Grundrissqualität			■■■■■
Außenraumbezüge			■■■■■
Freiräume (Balkon, Dachterrasse)			■■■■■
Natürliche Belichtung			■■■■■
Erschließung			■■■■■
Materialität			■■■■■
Sanitärräume			■■■■■
Abstellmöglichkeiten			■■■■■
Sicherheit			■■■■■
NACHHALTIGKEIT	20,0 %	1,33	
Energie			■■■■■
Stimmigkeit des Gesamtkonzeptes			■■■■■
Variability/Nutzungsflexibilität			■■■■■
ENTWICKLEREXPERTISE	10,0 %	1,00	
Referenzobjekte			■■■■■
Markterfahrung			■■■■■

GESAMTNOTE 1,58

Architektur	1,82
Kosten	1,50
Lage	1,83
Nachhaltigkeit	1,33
Entwicklerexpertise	1,00

AUF EINEN BLICK

Die renommierten Architekten Ortner & Ortner bauen die ehemalige Post in der Geisbergstraße zu einem repräsentativen Wohngebäude um. Historische Räume werden aufwendig saniert und das Gebäude um ein Stockwerk aufgestockt, dazu entsteht ein Neubau. Ein stimmiges Gesamtkonzept, die sehr gute Architektur und Lage machen die Immobilie zu einer repräsentativen Wohnanlage für Singles und Paare.

VORTEILE

- Historisches Gebäude mit Identität und Charme in repräsentativem Umfeld
- Sehr gute Lage in U-Bahn- und Laufnähe zum Kurfürstendamm
- Geisberg Community Room als Gemeinschaftsraum und Ort der Begegnung; 1x/Jahr für jeden Eigentümer exklusiv zu nutzen
- Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich
- Alt- und Neubau mit 3 Meter hohen Decken

NACHTEILE

- Im Verhältnis zur Wohnungsgröße relativ kleiner Balkon

ANBIETER

FORE GBS Development GmbH

FERTIGSTELLUNG

Ende 2017

Definitionen der Bewertungskriterien unter www.squaremeter-magazin.de. Die squaremeter-Redaktion hat die für das Magazin ausgewählten Objekte bzw. Musterwohnungen auf Basis der von Bauträgern und Vertriebsgesellschaften zur Verfügung gestellten Broschüren, Baubeschreibungen und Energieausweise (soweit vorhanden) gecheckt/bewertet. Die Systematik für die Immobilienchecks ist in Begleitung der Immobilienberater der Ernst & Young Real Estate GmbH zusammengestellt worden.