

DIE GARTENSTADT

Herausgegeben vom Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Freiwillige Feuerwehr Frohnau: Die neue Feuerwache	S.4
Bodenrichtwerte 2024 fallen erstmals seit 2006	S.6
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.8
Die Baumeister des frühen Frohnau Teil 1: Der Architekt Fritz Beyer	S.14
Bundsmittel für effiziente Gebäude: Fördermittelstart für den Heizungstausch	S.18
Förderung von Einzelmaßnahmen: Erst Vorvertrag schließen, dann Förderung beantragen	S.20
Frohnau: Damals und heute	S.21
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

Ende vergangenen Jahres wurde der Neubau für die Freiwillige Feuerwehr in der Senheimer Strasse fertiggestellt. Später als geplant, aber dafür in für Berliner Verhältnisse schneller Bauzeit. Das neue Gebäude hat alles was das Feuerwehrherz begehrt und fügt sich mit seiner Holzbauweise gut in die Situation zwischen Strasse und Wald ein. An der Zuwegung über die Senheimer Strasse bzw. Schönfließener Strasse wird noch gebaut. Mitte Februar hatte der Förderverein der FF Frohnau zu einer Führung durch die neue Anlage eingeladen. Unser Redaktionsmitglied, Dr. Peter Sallandt, ist der Einladung gefolgt und berichtet in diesem Heft.

Die Immobilienkrise ist nun - ein bisschen - auch in Frohnau angekommen. Der Gutachterasschuss des Landes Berlin hat den Bodenrichtwert für 2024

auf EUR 800 festgesetzt. Das ist ein Minus von EUR 50 gegenüber 2023 (und 2022). Zur Einordnung: Im Jahre 2005 lag der Wert bei EUR 250 . Näheres erfahren Sie in diesem Heft von unserem Immobilienberater Dirk Wohltorf.

Last but not least möchte ich auf den Artikel von Dr. Carsten Bencke über den Architekten Fritz Beyer aufmerksam machen. Beyer war der Architekt des Reinickendorfer Rathauses in Wittenau und hat auch die Viktor-Gollancz Schule gebaut. In ganz Berlin trifft man auf Gebäude, die von ihm geplant wurden. Es lohnt sich also.

Jetzt erst einmal viel Spass beim Lesen.

Beste Grüße
Ihr Kai-Peter Breholdt



grundbesitzerverein_frohnau

online Mitglied werden!



Unsere Fördermitglieder:



Heinz Bein Malereibetrieb KG
Maler- und Tapezierarbeiten, Fassaden-
anstriche- und Putze, Betonsanierung, Voll-
wärmeschutz, Gerüstbau, Beschriftungen.
13467 Berlin, Hohefeldstraße 41
Tel. 030/40 77 980 www.bein-malerei.de

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dachdeckerei Mann GmbH
Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030/49 98 89-0
www.mann-dachdeckerei.de



DER PLATZHIRSCH.

**SEIT 25 JAHREN
IN FROHNAU.**

**Unser Maklerbüro direkt zwischen den
beiden Frohnauer Plätzen:**

Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

www.wohltorf.com

#wirvermittelnfrohnau

www.frohnau-immobilien.de



W
Wohltorf

Immobilien

Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN REINICKENDORF!

- ★★★★★ Google (5,0/5,0)
- ★★★★★ ImmobilienScout24 (4,5/5,0)
- ★★★★★ Facebook (4,8/5,0)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)
- ★★★★★ golocal (5,0/5,0)

163 Kundenbewertungen Stand 11/2023

Freiwillige Feuerwehr Frohnau: Die neue Feuerwache

von Dr. Peter Sallandt, Grundbesitzer-Verein Frohnau



Der Förderverein Freiwillige Feuerwehr Frohnau e. V. hat für den 21. Februar 2024 Freundinnen und Freunde des Vereins und Bürgerinnen und Bürger, die sich für Frohnau engagieren, zu einer Führung durch das neue Wachgebäude an der Senheimer Straße eingeladen. Die Resonanz war beeindruckend. Ca. 70 Frohnauerinnen und Frohnauer sind der Einladung gefolgt.



Die Gäste wurden durch den Vorsitzenden des Fördervereins, Herrn Dr. Falk Hille, und den Wehrleiter der Freiwilligen Feuerwehr Frohnau, Herrn Christian Strauß, begrüßt. Dabei wurde die eindrucksvolle Geschichte der Feuerwehr Frohnau dargestellt und die Planung und der Bau der neuen Feuerwache erläutert. Anschließend wurden die Gäste durch das Gebäude geführt.

Das Ergebnis war eindeutig: Die neue Feuerwache bietet endlich genug Platz für die Frohnauer Feuerwehr. Sie erfüllt alle Anforderungen an eine moderne und leistungsfähige Feuerwache. Die alte Zentrale in der Remstaler Straße hatte Charme, passte zu Frohnau und hatte eine gewisse Gemütlichkeit. Sie entsprach aber in keiner Weise den Anforderungen der heutigen Zeit.

Man betritt die neue Feuerwache durch einen großzügigen Eingangsbereich mit der obligatorischen Rutschstange. Das Zentrum bildet die große Fahrzeughalle, die allen fünf Einsatzfahrzeugen ausreichend Platz bietet. Darüber hinaus verfügt die neue Feuerwache über

- ausreichend Umkleideräume und Dusch- bzw. Waschmöglichkeiten.
- einen Sportraum, in dem sich die Einsatzkräfte auf die hohen physischen Belastungen des Feuerwehrdienstes vorbereiten können („Fit for Firefighting!“).
- eine moderne große Küche, mit der im Notfall auch die Zivilbevölkerung versorgt werden könnte.

In Zukunft werden die Frohnauer Feuerwehrleute auch die Möglichkeit haben, von der Feuerwache aus im „Homeoffice“ zu arbeiten. Sie sind damit im Alarmfall schneller bei ihren Fahrzeugen. Die Jugendfeuerwehr hat ihr eigenes Reich. Und die Berliner Berufsfeuerwehr ist in eigenen Räumlichkeiten rund um die Uhr mit zwei Einsatzkräften für rettungsdienstliche Notfälle vertreten.

Die Kosten der neuen Feuerwache belaufen sich auf ca. 8 Million Euro. Sie wurden vollständig aus Mitteln der Berliner Feuerwehr finanziert. Aber auch der För-



PETRA SCHYGULLA
Inkassoservice

Maximiliankorso 49 * 13465 Berlin
Telefon (0 30) 4 06 25 26 * Telefax (0 30) 4 06 25 27
<http://www.ps-inkasso-berlin.de> * Als Inkassodienstleister registriert.

SEIT 1931



IMMER FÜR SIE DA

ELCH-APOTHEKE

Apotheker Dr. Christian Belgardt
Ludolfingerplatz 2 · 13465 Berlin-Frohnau
Tel 030-406328-91 · Fax 030-406328-92
info@elch-apotheke-frohnau.de · www.elch-apotheke-frohnau.de



derverein Freiwillige Feuerwehr Frohnau e. V. konnte dank der Spenden der Frohnauer Bürgerinnen und Bürger und der Mitgliederbeiträge einen erheblichen Beitrag zur Ausstattung der neuen Feuerwache leisten. Dies gilt insbesondere für die IT-Ausstattung, die Kücheneinrichtung, die Grundausrüstung für den Sportraum und den Jugendbereich.

Der Bau der Feuerwache Frohnau war Teil des „Typenprogramms“ der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM). Es handelt sich um einen Modulbau. Jeder Bereich wie Büro- bzw. Aufenthaltsräume, Treppenhaus oder Stellplätze ist bereits geplant und vorgefertigt. Er muss nur an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden. Das gilt auch für die Fassade. In Frohnau wurde aufgrund der Umgebung eine Holzfassade gewählt.



Die neue Feuerwache ist ein Wachgebäude der Größe XL. Frohnau hat in ganz Berlin die erste Wache von dieser Größe. Zuvor wurde nur in Größe M gebaut. Der rund 1.650 m² große Neubau wurde auf einem ehemaligen Grundstück des Grünflächenamts Reinickendorf errichtet.

Die Freiwillige Feuerwehr Frohnau leistet pro Jahr ca. 350 bis 400 Einsätze. Sie löscht Feuer und hilft

bei Stürmen und ungünstigen Großwetterlagen. Sie leistet Erste Hilfe und rettet damit das Leben an-

derer Menschen. Grade der Grundbesitzer-Verein Frohnau weiß diese außergewöhnliche Leistung zu schätzen. Schließlich verbindet die Freiwillige Feuerwehr Frohnau und den Grundbesitzer-Verein mit den Gründungsjahren 1910 bzw. 1911 eine langjährige gemeinsame Tradition. Es handelt sich damit um die ältesten Zusammenschlüsse von engagierten Bürgerinnen und Bürger in unserem schönen Reinickendorfer Ortsteil. Vielen Dank dafür und alles Gute für die gemeinsame Zukunft.

Dank gebührt auch dem Förderverein Freiwillige Feuerwehr Frohnau e. V. In Zeiten knapper öffentlicher Kassen leistet der Verein einen wichtigen Beitrag, damit die Freiwillige Feuerwehr Frohnau die zur Bewältigung ihrer wichtigen Aufgaben notwendigen Mittel erhält. Die neue Feuerwache ist Beweis dafür, dass dieses Geld gut angelegt ist.



sichtwechsel[®]

www.sichtwechsel-berlin.de

Frohnau
Zeltinger Platz 9 · 13465 Berlin
T 030.401 03 567

Prenzlauer Berg
Sredzkistr. 23 · 10435 Berlin
T 030.25 74 29 49

Bodenrichtwerte 2024 fallen erstmals seit 2006 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz regelrecht eingebrochen

von Dirk Wohltorf

- Bodenrichtwerte 2024 in Reinickendorf rund 5% gefallen
- Frohnau und Tegeler (Zone Schloss Tegeler) teilen sich den Höchstwert im Bezirk mit € 800
- Bodenrichtwerte in Oberhavel fallen deutlich um rund 20%
- Anzahl der Kauffälle in Berlin um -25 % gesunken
- Geldumsatz sogar um -38 % auf 8,4 Mrd. € zurückgegangen
- Preisrückgänge von -1 bis -25 % über alle Teilmärkte

Neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht

Im Bezirk Reinickendorf wurden zum Stichtag 01.01.2024 die meisten Bodenrichtwertzonen im Bezirk um 5 Prozent reduziert. Frohnau teilt sich mit der Tegeler „Humboldt-Schlosszone“, bei einem Bodenrichtwert von 800 Euro, die Spitzenposition. Die tatsächlichen Verkäufe in Frohnau im Jahr 2023 lagen zwischen 703 Euro und € 1.000 Euro. Den Höchstpreis von 1.000 Euro erzielte im vierten Quartal 2023 ein Baugrundstück in der Schönflie-

ßer Straße. Platz 2 verteidigt Heiligensee mit 710 Euro, bei tatsächlichen Verkäufen zwischen 442 Euro und 717 Euro vor Hermsdorf mit 690 Euro.

Im Jahr 2023 wurden in Frohnau gut 40 Einfamilienhäuser und Villen verkauft. Zwei Villen erzielten Kaufpreise über 2 Mio. Euro. Drei Häuser wurden zwischen 1.5 Mio. und 2.0 Mio. Euro beurkundet, 11 Immobilien wechselten zwischen 1.0 Mio. Euro und 1.5 Mio. Euro den Eigentümer und gut 25 Immobilien lagen bei Kaufpreisen zwischen 500.000 Euro und 1.0 Mio. Euro.

Der Gutachterausschuss Oberhavel hat die Bodenrichtwerte im Landkreis Oberhavel zum 01.01.2024 viel deutlicher reduziert. Glienicke/Nordbahn wurde in zwei Bodenrichtwertzonen aufgeteilt. Glienicke/Nordbahn „West“ wurde mit 550 Euro festgelegt. Glienicke/Nordbahn „Ost“ auf 450 Euro. Das entspricht mehr als 20% Preiskorrektur gegenüber dem Vorjahr. Platz 2 im Landkreis Oberhavel verteidigt die kleine Bodenrichtwertzone Stolpe Golfplatz mit 440 Euro. Den dritten Platz holt sich das Mädchenviertel in Hohen Neuendorf zurück, allerdings auch um rund 20% gegenüber 2023 reduziert mit nur noch 410 Euro. Dieses Bodenrichtwertniveau liegt somit nun unter den Bodenrichtwertniveaus von Reinickendorf-Ost (470 Euro), Wittenau (480 Euro) und dem Märkischen Viertel (490 Euro). Ob das der Markt wirklich so widerspiegelt, kann bezweifelt werden. Alle anderen Bodenrichtwertzonen im Landkreis Oberhavel liegen unter 400 Euro.

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

Flechtsenhaar
Elektrotechnik

☎ (030) 4 04 19 39
Wachsmuthstraße 11, 13467 Berlin

Energieräuber ...
kennen Sie genug.

Wir liefern Energie.
Versprochen.



Heizöl Diesel Strom Gas

BHM Beyer
Energiehandel GmbH

Gewerbestraße 21
16540 Hohen Neuendorf
Gebührenfrei: 0800 / 2100 400

Park
Apotheke

Tel. 0 30 | 4 01 10 58
Zeltinger Platz 7 . 13465 Berlin
park@apotheken-frohnau.de

Ludolfinger
Apotheke

Tel. 0 30 | 4 01 10 33
Ludolfingerplatz 8 . 13465 Berlin
ludolfinger@apotheken-frohnau.de

Bleiben Sie gesund!

www.apotheken-frohnau.de

Der Abstand zwischen den Reinickendorfer Ortsteilen und den Gemeinden in Overhavel hat sich somit von 2023 zu 2024 deutlich vergrößert.



Allgemeine Marktinformationen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat die Daten der notariell beurkundeten Kaufverträge der ersten neun Monate des Jahres 2023 in einer ersten vorläufigen Analyse veröffentlicht.

Die Anzahl **verkaufter Baugrundstücke** zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im 1. bis 3. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit -25 % deutlich zurückgegangen. Der Rückgang des Geldumsatzes fällt mit -50 % noch stärker aus. Das mittlere Preisniveau liegt rund -10 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Die Anzahl der **verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser** ist in den ersten drei Quartalen 2023 um -17 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum mit -26 % noch deutlicher rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um -10 % gesunken.

Die Umsatzrückgänge bei den **Eigentumswohnungen** fallen erheblich deutlicher aus. So wurden in den ersten drei Quartalen 2023 insgesamt -24 % weniger Eigentumswohnungen bei einem um -30 % geringeren Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum veräußert.



**BEIN
MALEREI**

www.bein-malerei.de

**Heinz Bein Malereibetrieb
GmbH & Co. KG**
Hohefeldstraße 41
13467 Berlin

Tel.: 030 / 407 79 80
Fax: 030 / 407 79 880
E-Mail: info@bein-kg.de

Maler- und Tapezierarbeiten
Fassadenbeschichtungen
Wärmedämmverbundsysteme
Bodenbeschichtungen
Dekorative Maltechniken
Betoninstandsetzung
Anti Graffiti-Schutz
Beschriftungen
Gerüstbau



Energie sparen



Themen

Außenhülle

Wärmeverteilung

Energiespeicher

AUSSENHÜLLE

Bei jedem Wetter gut eingepackt

Mit Häusern verhält es sich wie mit uns Menschen: Gerade im Winter sollten sie gut eingepackt sein, damit möglichst wenig Energie verloren geht. Es lohnt sich darum, die Außenhülle eines Gebäudes einmal genauer anzusehen. So lassen sich Heizkosten reduzieren und Treibhausgase vermeiden.

Dies gilt insbesondere für ältere Gebäude. „Bei Häusern, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 gebaut wurden und bei denen bisher wenig gemacht wurde, lässt sich durch Maßnahmen an der Gebäudehülle viel Energie einsparen“, erläutert Dieter Bindel, Vorsitzender des Energieberaterverbandes GIH e. V. Baden-Württemberg. Aber auch in jüngeren Häusern stecke oft noch reichlich Einsparpotenzial.

Verpflichtend sei eine komplette energetische Sanierung nicht. Werden allerdings mehr als 10 Prozent eines Gebäudes – etwa der Fassade – erneuert, müssen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingehalten werden.

Damit die Maßnahmen möglichst sinnvoll ausgewählt und aufeinander abgestimmt werden, sollte möglichst früh eine Energieberatung in Anspruch genommen werden. Aufgabe der Beratern ist es, den Zustand der Außenhülle zu analysieren, energetische Schwachstellen an Wänden, Fenstern, Rolllädenkästen oder Außentüren zu identifizieren und auch die Heizungsanlage zu überprüfen.

Im Vorfeld den Überblick verschaffen

In Abstimmung mit den individuellen Wünschen bei Verkleidung und Dämmstoffen sowie unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten erstellt der Energieberater eine Übersicht über mögliche Maßnahmen der energetischen Fassadensanierung. Das Ergebnis ist idealerweise ein individueller Sanierungsfahrplan. Der Berater gibt Tipps zur technischen Umsetzung und erstellt einen groben Zeitplan sowie eine Übersicht über voraussichtlich anfallende Kosten. Eine solche Zusammenstellung ist oft Voraussetzung für eine höhere staatliche Förderung.

Wände und Fenster immer zusammen betrachten

Sollen nicht nur die Fassaden gedämmt, sondern auch einmal die Fenster ausgetauscht werden, muss dies gut aufeinander abgestimmt sein. Dies gilt nicht nur für die Position der Fenster, sondern auch für ihre Wärmedurchlässigkeit. „Denn lassen neue Fenster im Gegensatz zu den umliegenden Wän-

den weniger Wärme durch, kann das zu bauphysikalischen Schäden führen, sollten keine Gegenmaßnahmen getroffen werden“, erklärt Energieberater Bindel. Noch besser ist es darum, Wände und Fenster gleichzeitig energetisch zu optimieren.

Welche Dämmung bei den Außenwänden infrage kommt, hängt von der Bestandswand, den Platzverhältnissen, der gewünschten Optik und dem Budget ab. In jedem Fall sollte man mit der Dämmung einen Fachhandwerker beauftragen, damit die Übergänge zu Fenstern, Türen und Dach gut verarbeitet sind. Auch die Nachhaltigkeit eines Dämmstoffes kann bei der Wahl eine Rolle spielen. Die Frage lautet also: Wie viel Energie hat das Material bei seiner Herstellung verbraucht? Wie langlebig ist es? Wie effizient hilft der Dämmstoff, Energie zu sparen? Wie lassen sich die eingesetzten Materialien später wiederverwerten?

Wärmeverbundsysteme sehr verbreitet

Häufig werden bei der Fassadendämmung sogenannte Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) genutzt. Ein solches System eignet sich besonders gut bei Putzfassaden. Dabei sind Dämmschicht, Putzträger und Außenputz gut aufeinander abgestimmt und werden direkt auf das bestehende Mauerwerk aufgetragen. Als Dämmstoff kommen dabei synthetische, mineralische und ökologische Baustoffe zum Einsatz.

>>>



Zu den synthetischen Varianten gehören etwa Kunststoffe wie Polystyrol-Hartschaum (umgangssprachlich Styropor genannt) sowie Polyurethan. Möglich sind hier auch Biomassebeimischungen. Zu den mineralischen Baustoffen zählen Glas- oder Steinwolle, und zu den ökologischen Materialien gehören beispielsweise Kork- oder Holzfasertafeln. Bei den WDVS handelt es sich grundsätzlich um Verbundsysteme, was die Entsorgung erschwert, da die einzelnen Schichten nicht leicht voneinander getrennt und wiederverwendet werden können.

Hinterlüftete Fassade und Einblasdämmung

Daneben gibt es die sogenannte vorgehängte hinterlüftete Fassade. Auch hier kommt das Dämmmaterial direkt auf das Mauerwerk. Allerdings wird zwischen Dämmmaterial und Fassadenverkleidung eine Luftschicht gelassen. Ist die Fassade sehr stark der Witterung ausgesetzt, kann die Feuchtigkeit nicht so leicht in die Dämmschicht eindringen. Als Materialien für die Däm-

mung kommen auch hier mineralische, synthetische oder ökologische Dämmstoffe zum Einsatz. Dem Witterungsschutz dienen beispielsweise Holz, Stein oder eine Metallverkleidung. Insgesamt lässt sich eine solche Fassadendämmung leichter recyceln. Darüber hinaus gibt es auch die sogenannte Einblasdämmung. Sie ist dort möglich, wo zweischalig gebaut wurde. Die Dämmung kommt dann in den Hohlraum zwischen dem äußeren Mauerwerk und der inneren Häuserwand. Dabei wird Dämmmaterial wie Zellulose, Holzfasertafel oder Mineralwolle in den Zwischenraum geblasen.

Die Entscheidung für die eine oder andere Form der Dämmung hängt von der Beschaffenheit des Gebäudes, den finanziellen Möglichkeiten und den ökologischen Präferenzen ab. Relativ günstig ist die Einblasdämmung. Sie ist allerdings nicht überall möglich und bei zu schmalen Luftspalten auch nicht immer sinnvoll. „Entscheidend ist, Aufwand, Dämmleistung und eingesparte Heizkosten im Zeitverlauf zu

sehen“, erklärt Bindel. Die Kosten sind deshalb nicht immer direkt miteinander vergleichbar. Beachtet werden sollte zudem, dass bei einem gut gedämmten Haus künftig eine kleiner dimensionierte Heizungsanlage ausreicht.

Mit Fördergeldern Kosten senken

Für die Sanierung der Außenhülle können in vielen Fällen Fördermöglichkeiten genutzt werden. Dies gilt für die Dämmung der Fassade oder den Einbau neuer Fenster. Die Förderung wird über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – Einzelmaßnahmen geregelt. Die Beschlüsse sehen einen Zuschuss von 15 Prozent der förderfähigen Kosten vor. Sind die geplanten Maßnahmen Bestandteil eines individuellen Sanierungsfahrplans, gibt es weitere 5 Prozentpunkte.

*Karin Birk
Freie Autorin*

WÄRMEVERTEILUNG

Große Effekte mit kleinen Maßnahmen

Angesichts hoher Energiepreise wird effizientes Heizen immer wichtiger. Eine optimale Wärmeverteilung im Haus ist hierbei entscheidend. Schon kleine Maßnahmen helfen, nennenswerte Effekte zu erzielen und somit Energie und Kosten zu sparen.

Die Wärmeverteilung in einer Wohnung oder einem Haus bezieht sich auf die Art und Weise, wie Wärme von der Wärmequelle (zum Beispiel einem Ofen, einem Brennwertgerät oder einer Wärmepumpe) in die verschiedenen Räume und Bereiche des Gebäudes geleitet wird. Ziel ist es, eine gleichmäßige und effiziente Verteilung der Wärme zu erreichen, um ein angenehmes Raumklima zu schaffen und Energieverluste zu minimieren. Die Wärmeverteilung hängt von verschiedenen Faktoren ab:

Eine Frage des Heizsystems

Es gibt verschiedene Arten von Heizsystemen, etwa Zentralheizung, Etagenheizung oder Einzelraumheizung, mit Fußbodenheizung oder Radiatoren, welche die Wärme unterschiedlich verteilen. Jedes System hat spezifische Vor- und Nachteile in Bezug auf Effizienz, Reaktionsgeschwindigkeit und Wartungsaufwand. Bei einer Zentralheizung wird die Wärme in einem zentralen Heizgerät erzeugt und durch ein System von Rohren und Heizkörpern oder Flächenheizungen in die einzelnen Räume verteilt. Das ermöglicht eine effiziente Wärmeverteilung für das ganze Haus unter Verwendung einer zentralen Energiequelle (zum Beispiel Gas, Öl, Biomasse, Strom

bei Wärmepumpen). Bei einer Einzelraumheizung (zum Beispiel Elektroheizgerät oder Nachtspeicherofen) wird nur der Raum beheizt, in dem das Gerät steht. Der Vorteil der Einzelraumheizung ist eine nahezu verlustlose und schnelle Wärmeverteilung. Bei einer Zentralheizung ist der Wartungsbedarf für den Heizkessel und für die Einregulierung des Rohrsystems hoch. Bei der Verwendung von Radiatoren kann es in großen Räumen unter Umständen dazu kommen, dass die Wärme ungleich verteilt wird. Dieses Problem gibt es bei einer Fußbodenheizung in der Regel nicht. Dort zirkuliert warmes Wasser in Rohren unter dem Bodenbelag, wodurch die Wärme gleichmäßig von unten nach oben abgegeben wird. Entsprechend niedrig sind die notwendigen Betriebstemperaturen. Allerdings ist die Reaktionszeit bei einer Fußbodenheizung langsamer; es dauert also länger, Räume aufzuwärmen. Schneller geht es mit Radiatoren:

Diese Wärmetauscher werden an Wänden montiert und geben Wärme durch Konvektion und Strahlung in den Raum ab. Sie erwärmen Räume sehr schnell, allerdings vor allem in großen Räumen ungleichmäßig.

Weitere Maßnahmen für bessere Wärmeverteilung

Moderne Heizsysteme verwenden oft smarte Thermostate und automatisierte Regelungen, um die Temperatur in verschiedenen Räumen individuell anzupassen und die Wärmeverteilung je nach Raumnutzung zu optimieren. Dies ermöglicht eine effizientere Nutzung der Heizenergie und eine bessere Kontrolle über das Raumklima. So bieten beispielsweise über das Internet gesteuerte Smart-Thermostate die Möglichkeit, die Temperatur dem Nutzerverhalten oder der Anwesenheit der Bewohner anzupassen.

>>>



Foto: unsplash

Damit die Thermostate optimale Ergebnisse liefern, sollten sie an einer Innenwand und nicht in der Nähe von Heizkörpern, Türen, Fenstern angebaut werden, damit sie nicht durch direkte Sonneneinstrahlung, Zugluft oder andere Wärmequellen beeinflusst werden.

Dämmung und Luftzirkulation

Zudem spielt die Luftzirkulation eine Rolle, denn die Bewegung der Luft in einem Raum oder Gebäude hat eine direkte Auswirkung auf die Wärmeverteilung. Warme Luft steigt auf, während kühlere Luft absinkt, was zu einer natürlichen Zirkulation führt. Ventilatoren und andere Luftzirkulationssysteme können dabei helfen, eine gleichmäßigere Temperaturverteilung zu erreichen.

Auch die Dämmung des Gebäudes ist von großer Bedeutung. Ihre Funktion ist es, den Wärmefluss zwischen den Innenräumen und der Außenluft zu reduzieren. Eine gute Dämmung minimiert den Wärmeverlust im Winter und verhindert im Sommer, dass Hitze eindringt. Neben den Kosteneinsparungen sorgt dies für ein gleichmäßigeres Raumklima. Hierbei sind die Qualität des Dämmstoffes und die korrekte Installation entscheidend für die Maximierung dieser Vorteile. Eine schlecht ausgeführte Dämmung kann zu sogenannten Wärmebrücken führen, an denen Wärme leichter entweichen kann, und damit den gewünschten Effekt stark reduzieren sowie die Gefahr von Feuchte- oder Schimmelpilzbildung besteht.

Auf die Raumgestaltung kommt es an

Einfluss hat zudem die Raumgestaltung: Die Platzierung von Heizkörpern, die Anordnung der Möbel und die Gestaltung der Räume können die Wärmeverteilung beeinflussen. Räume sollten darum so gestaltet sein, dass Luftströme nicht blockiert werden und sich die Wärme gleichmäßig verteilen kann. Wichtig ist es darum, Heizkörper freizuhalten: Möbel, Vorhänge oder Dekorationen sollten nicht direkt davor platziert werden, da dies die Wärmeabgabe und Luftzirkulation behindert. Auch die Möbelanordnung spielt eine Rolle: Große Möbelstücke wie Sofas und Schränke sollten möglichst nicht direkt an Außenwänden aufgestellt werden, da die Wand dahinter kalt bleibt und die Gefahr der Schimmelpilzbildung wächst.

Sitzbereiche sollten zudem in der Nähe von Wärmequellen sein, um die Wärme besser zu nutzen. Raumteiler oder Regale können helfen, größere offene Bereiche zu unterteilen und Wärme in genutzten Bereichen zu konzentrieren. Auch der Wärmeverlust kann durch geeignete Maßnahmen verringert werden: Wer hinter Heizkörpern an Außenwänden Reflektorplatten anbringt, kann Wärmeverluste verringern und die Wärme zurück in den Raum lenken. Einen ähnlichen Effekt haben Thermovorhänge oder -rollos. Sie reduzieren Wärmeverluste durch Fenster – besonders nachts.

*Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation*

ENERGIESPEICHER

Autark im Eigenheim

Die hohen Strompreise, der Wunsch nach weniger Kohlendioxid-Emissionen, aber auch die fortschreitende Elektrifizierung unseres Alltags lässt die Nachfrage nach Photovoltaik-Anlagen kontinuierlich steigen – und mit ihr den Bedarf an zuverlässigen, kostengünstigen und umweltfreundlichen Energiespeichern. Denn diese bieten eine Lösung für eines der größten Probleme erneuerbarer Energiequellen: ihre Unbeständigkeit.

Sonne und Wind sind nicht immer verfügbar – und vor allem in der Regel dann nicht, wenn wir sie am ehesten benötigen: abends und nachts sowie in der dunklen Jahreszeit. Genau hier kommen Stromspeicher – auch bekannt als Photovoltaik- oder Solarbatterien – ins Spiel: Indem überschüssige Energie in Zeiten geringerer Nachfrage – beispielsweise tagsüber im Sommer – gespeichert und bei Bedarf, also abends oder nachts, zur Verfügung gestellt wird, können Eigentümer ihre Photovoltaik-Anlagen noch viel effizienter nutzen und den Anteil an erneuerbaren Energien am Eigenverbrauch signifikant erhöhen. Die Anzahl der hierzulande installierten Photovoltaik-Stromspeicher lag zu Beginn des Jahres 2023 bei fast 900.000. Zehn Jahre zuvor waren es gerade einmal 5.000. Mittlerweile werden mehr als 90 Prozent der installierten Photovoltaik-Anlagen zusätzlich mit einem Solarstromspeicher ausgestattet. Dies ermöglicht nicht nur eine effizientere



Foto: pixabay

Nutzung des selbst erzeugten Stroms, sondern kann langfristig zu erheblichen Kosteneinsparungen führen.

Worauf man achten sollte

Ein Stromspeicher setzt sich aus mehreren Batteriezellen zusammen, die miteinander verbunden sind. Er speichert die produzierte Energie aus Photovoltaik-Anlagen. Stationäre Energiespeicher sind in einer Vielzahl von Größen und Modellen erhältlich. Die ideale Größe des Speichers fürs eigene Haus hängt unter anderem von der Kapazität der Photovoltaik-Anlage ab, ausgedrückt in Kilowattpeak (kWp). Pro kWp Leistung benötigt man einen Energiespeicher mit einer Kapazität von 1 bis maximal 1,5 Kilowattstunden (kWh). Aber auch der individuelle Stromverbrauch spielt eine Rolle. Umso höher dieser ist, desto größer sollte auch der Speicher sein. Ratsam ist es, potenziell hohen Energieverbrauch zu berücksichtigen und in die Planung miteinzubeziehen, etwa wenn man beabsichtigt, eine Wärmepumpe einzubauen oder ein E-Auto anzuschaffen.

Speicher nicht überdimensionieren

Wichtig ist es hierbei, nicht nur den gesamten Strombedarf zu berücksichtigen, sondern auch, wie sich dieser über 24 Stunden verteilt. Wer vor allem abends elektrische Energie verbraucht, benötigt einen größeren Speicher als jemand, der hauptsächlich mittags Strom bezieht. Richtig dimensioniert ist der Speicher also dann, wenn er den durchschnittlichen Stromverbrauch zwischen abends und morgens abdeckt. Wer beispielsweise im Jahr 4.000 kWh verbraucht – gleich verteilt über 24 Stunden, von denen die Hälfte der Zeit auf den Speicher zurückgegriffen wird –, rechnet wie folgt: 4.000 kWh geteilt durch 365 Tage multipliziert mit 0,5. Ein passender Speicher sollte also eine Kapazität von knapp 5,5 kWh haben. Nach dem Motto „Viel hilft viel“ werden in der Praxis häufig zu große Speicher installiert, welche nicht schnell genug entladen werden können. Die Folge: Der hohe Ladezustand sorgt für eine raschere Alterung der Batterie – und ist darum unbedingt zu vermeiden. Die Verbraucherzentrale empfiehlt als Richtwert für

eine passende Speichergröße 1 kWh Batteriekapazität je 1.000 kWh Jahresstromverbrauch.

Kosten

Die Kosten für Energiespeichersysteme variieren je nach Technologie und Umfang. Sie sind im Schnitt in den vergangenen Jahren zwar sukzessive gesunken, schlagen jedoch nach wie vor kräftig zu Buche: Je kWh Speicherkapazität liegen die Anschaffungskosten aktuell bei etwa 1.000 Euro. Dank der langfristigen Einsparungen kann sich die Investition dennoch rechnen. Dies hängt jedoch von verschiedenen Faktoren ab, etwa der Nutzungsdauer, den Energiepreisen und den Wartungskosten.

Grundsätzlich werden die mit dem Speicher verbundenen Kosten den Einsparungen, die er erzielt, gegenübergestellt. Angenommen der Gesamtjahresstromverbrauch liegt bei 4.000 kWh. Wem es dank eines Speichers gelingt, statt beispielsweise nur 50 nunmehr 70 Prozent seines Stroms aus Solarenergie zu beziehen – sprich: statt nur 2.000 kWh nun 2.800 kWh pro Jahr – spart bei einem Strompreis von aktuell durchschnittlich 44 Cent pro kWh rund 352 Euro pro Jahr. Kostet der Speicher also 5.000 Euro, würde sich die Anschaffung nach rund 14 Jahren amortisieren, sofern der Strompreis stabil bliebe.

Astrid Zehbe
Referentin Presse & Kommunikation

Die Baumeister des frühen Frohnaus Teil 1: Der Architekt Fritz Beyer

von Dr. Carsten Benke, Bürgerverein Frohnau

Guido Graf Henckel Fürst von Donnersmarck war bereits hochbetagt, als er ab 1907 das Forstgelände zwischen Stolpe und Hermsdorf zur späteren Gartenstadt Frohnau entwickelte: Im Jahre 1830 – lange vor der Gründung des zweiten Kaiserreichs im Januar 1871 – wurde er in ein noch weitgehend agrarisch geprägtes und in mehr als 30 Staaten aufgeteiltes Deutschland geboren, in dem es weder Eisenbahnen noch Telegrafien oder Elektrizitätsversorgung gab. Der Adlige, der gleichzeitig ein bedeutender Industrieller war, sollte mit seinen erfolgreichen wirtschaftlichen Aktivitäten zunächst in Oberschlesien und dann im ganzen Kaiserreich einen persönlichen Anteil daran haben, dass Deutschland in der kurzen Zeit zwischen 1871 und 1900 zum drittgrößten und bis 1913 zum zweitgrößten Industriestaat der Welt aufstieg.

Die Mitglieder der hochrangig besetzten Jury, die Fürst Donnersmarck 1908 für den Wettbewerb zur Gestaltung der Gartenstadt versammeln konnte, entstammten ebenso wie die Sieger der Ausschreibung weitgehend der nächsten Generation um



© Carsten Benke: Das heutige Rathaus Reincken-dorf (Baujahr 1911) im Jahr 2024

1850. Die damals weithin bekannten Architekten und Planer Otto March, Hermann Muthesius, Theodor Fischer, Theodor Goecke, Friedrich August Bredtschneider und Christian Havestadt in der Jury sowie Josef Brix und Felix Genzmer unter den Preisträgern: Sie hatten die Reichsgründung, die stürmische Gründerzeit und die ersten Gründerkrisen wäh-

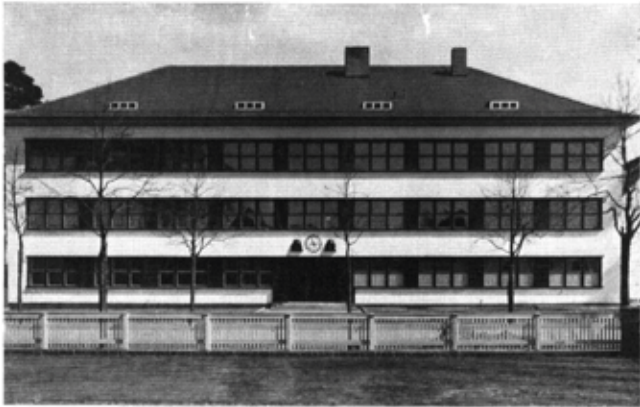
rend ihrer Ausbildung oder zu Beginn ihrer beruflichen Laufbahn erlebt. Im Laufe ihres Berufslebens waren diese Personen dann teils prägend an den Reformdiskursen zur Bewältigung der in den Städten erkennbaren Fehlentwicklungen dieses schnellen Wachstums beteiligt. Die Ergebnisse dieser Debatten um 1880/1900 manifestieren sich auch im damals modernen Bebauungsplan und der weitblickenden stadttechnischen Ausstattung der Gartenstadt.

Die eigentlichen Gestalter von Gebäuden, Ingenieurbauwerken und Grünflächen während der ersten Entwicklungsphase Frohnaus (vor 1945 waren das ausschließlich Männer) waren jedoch deutlich jünger. Diese Personen wurden zumeist in den Jahren um 1870 geboren und hatten ihre Ausbildung bereits in einer Phase der Hochindustrialisierung und Hochurbanisierung absolviert – häufig in den neu entstehenden Technischen Hochschulen wie z.B. in Karlsruhe oder Darmstadt und insbesondere in Charlottenburg.

Die Reformdiskurse in Reaktion auf die architektonischen und städtebaulichen Entwicklungen und Fehlentwicklungen der ersten Jahrzehnte des Kaiserreichs hatten sie in ihrer Studienzeit schon rezipieren können: Erkennbar wird in Frohnau ab 1910 anders gebaut als in Lichterfelde 1880 oder im Grunewald um 1890.

Die 150. Geburtstage dieser Architekten, Ingenieure und Landschaftsplaner sind meist ohne große Beachtung in den letzten Jahren verstrichen. Zumindest für den Frohnau so wichtigen Gartenarchitekten Ludwig Lesser hatte der Bürgerverein 2019 eine Gedenktagung anlässlich der 150. Wiederkehr seines Geburtstages veranstalten können. An die runden Geburtstage der Architekten Gustav Hart (1864–1929) und Alfred Lesser (1871–1915), die die Ortsmitte Frohnaus entscheidend prägten, ist leider nicht gedacht worden. Nur wenig wurde auch an Leo Nachlicht (geb. 1872), den Architekten der heutigen evangelischen Schule und gar nicht an den kaum bekannten Architekten und Bauunternehmer Max Scheiding (geb. 1869) erinnert, der allerdings sehr viele Landhäuser in Frohnau errichtet hat.

GRUNDSCHULE IM VILLENVORORT FROHNAU BEI BERLIN.
Architekt F. Beyer, Berlin.



Ansicht von der Straße.



Ansicht vom Walde.

Victor-Gollancz-Grundschule (Baujahr 1929), Zeitschrift für Bauwesen (1930, Heft 6, Seite 140). Erkennbar ist noch die später zugunsten der Erweiterung des Schulgebäudes abgerissene Turnhalle.

In den nächsten Jahren stehen 150. Geburtstage u.a. für Carl Stahl-Urach (geb. 1879) und Bruno Ahrends (geb. 1878) an. Besonderes Augenmerk verdient das Jahr 2026. Hier sollte es in jedem Fall ein angemessenes Gedenken an die zwei wichtigsten Architekten der Gartenstadt geben! Sowohl Heinrich Straumer als auch Paul Poser wurden 1876 geboren. Bürgerverein und Grundbesitzer-Verein wollen dieses Datum frühzeitig in den Blick nehmen und Veranstaltungen planen.

In loser Folge sollen in nächster Zeit einige der Baumeister der ersten Jahrzehnte Frohnaus vorgestellt werden.

Der wandlungsfähige Architekt Fritz Beyer

Beginnen wir mit einem heute eher unbekanntem, aber gleichwohl vielbeschäftigten Architekten aus dem Kreis der für Frohnau und Reinickendorf wichtigen Baumeister: Am 31. März 2024 jährt sich der Geburtstag des Architekten Fritz Beyer zum 150. Mal.

Zumindest wahrscheinlich: Die Angaben zu Beyer sind erstaunlich fragmentarisch und teils wenig belastbar, obwohl er in Brandenburg und in Berlin sehr viel gebaut hat. Sogar über das Todesjahr, das in Berlin oder nach anderen Angaben in Calau geborenen und in Schöneberg ansässigen Architekten herrscht Unklarheit. Um 1941 verliert sich seine Spur. Einiges konnte mittlerweile zusätzlich recherchiert werden. Aber es bleiben weiter offene Fragen.

Die meisten Frohnauerinnen und Frohnauer werden zumindest zwei seiner Gebäude kennen. Aber kaum jemand dürfte diese Bauten angesichts ihrer sehr unterschiedlichen Stilikistik ein und demselben Architekten zuordnen: Das prachtvolle Rathaus Wittenau von 1911, heute Rathaus des Bezirks Reinickendorf, mit seiner opulenten Fassade im holländischen Neobarock (andere erkennen hierin norddeutsche Spätrenaissance) auf der einen Seite und der schlichte, aber gleichfalls qualitätvolle Bau der heutigen Victor-Gollancz-Grundschule in Frohnau in Formen der Neuen Sachlichkeit der späten 1920er Jahre auf der anderen Seite.

Ein solch grundsätzlicher Stilwechsel zwischen der Zeit vor und nach dem Ersten Weltkrieg ist bei vielen Architekten nicht ungewöhnlich. Auch bei Otto Salvisberg ist das zu beobachten: Von der Villa Winkler in Frohnau von 1910 im Landhausstil hin zur „Weißen Stadt“ an der Arosener Allee (1928-31) ist der Weg weit. Wobei der Sprung bei Fritz Beyer von Neobarock zur Moderne auf den ersten Blick nochmals einschneidender erscheint.

Bei anderen Architekten in Frohnau stellen wir hingegen eine große gestalterische Kontinuität bzw. einen behutsamen Wandel von der Reform- und Landhausarchitektur der Zeit um 1910 hin zum gemäßigten Moderne in den 1920er Jahren fest. Den deutlichen Bruch, den man in den südwestlichen

Fernseh-Krohn

TV-Video-HiFi Verkauf & Reparaturen Kabel-TV Sat.anlagen eigene Werkstatt

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961 nach wie vor...



Mittelschule in Borsigwalde um 1920/1930 (Sammlung Stadtmuseum Berlin, Inventarnummer: SM/FO 92/62)

Vororten Berlins zwischen den dort stark verbreiteten historisierenden, teils burgenartigen Villen hin zu radikal modernen Bauten nach 1920 häufig feststellen kann, gab es in Frohnau nur in Einzelfällen. Heinrich Straumer und Paul Poser stehen exemplarisch für die gestalterische Kontinuität in der Gartenstadt. Diese Thematik wäre aber ein anderes Mal zu vertiefen.

In Hinblick auf Fritz Beyer können hier nicht die zahlreichen Wettbewerbe zu Rathäusern, Schulen und anderen Kommunalbauten aufgezählt werden, an denen der Architekt in seiner langen Schaffensperiode teilnahm. Interessant ist, dass er beim Wettbewerb für das neue Schöneberger Rathaus mit seinem damaligen Partner Niedenhoff preisgekrönt wurde. Es kamen aber ab 1911 schließlich die Architekten Peter Jürgensen und Jürgen Bachmann zum Zuge. 1930 belegten diese beiden Architekten – nicht mehr in Bürogemeinschaft – die Plätze 2 und 3 beim Wettbewerb für die Frohnauer Johanneskirche.

Das Paul-Gerhardt-Gymnasium in Lübben und die Erweiterung des Rathauses in Frankfurt

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

Flechtsenhaar
Elektrotechnik

☎ (030) 4 04 19 39
Wachsmuthstraße 11, 13467 Berlin

(Oder) (1911-14) und die große neugotische ehemalige Landwirtschaftsschule in Salzwedel sowie der 1945 von der Wehrmacht gesprengte Bismarckturm im heutigen Gubin (1908) seien noch als wichtige realisierte Bauten von Fritz Beyer erwähnt.

Der Architekt Beyer hat zwar letztlich wenig in Frohnau hinterlassen. Im heutigen Bezirk Reinickendorf entwarf er neben dem Rathaus aber vor und nach dem Ersten Weltkrieg zahlreiche weitere Kommunalbauten und mehrere Siedlungen. Auch hier stellte er seine erstaunliche Wandlungsfähigkeit unter Beweis. Besonders interessant – und trotzdem leider kaum bekannt – ist die Siedlung Paddenpuhl (ab 1927) nahe dem Schäfersee: Insbesondere ihre expressionistische Formensprache und die interessante städtebauliche Anlage mit den sich zum Regenwasserbecken öffnenden Wohnhöfen sind bemerkenswert.

Schaut man sich das Werk von Fritz Beyer genauer an, ist der Beginn der Weimarer Republik bei ihm wohl nicht als der alleinige und entscheidende Moment des Bruchs zwischen historisierenden Formen und moderner Gestaltung zu identifizieren. Der Wandel scheint schon früher einzusetzen.

Das Schulgebäude der Mittelschule in Berlin-Borsigwalde (heute Benjamin Franklin-Oberschule) entstand bis 1914 und zeigt trotz vieler traditioneller Bauelemente und Fassadenschmuck jedoch bereits deutliche Anklänge an die beginnende Moderne. Legt man eine Abbildung dieses Baus zwischen das Rathaus Wittenau und die Victor-Gollancz-Grundschule sind neben Brüchen auch Entwicklungslinien im Werk von Beyer erkennbar.

STEPHAN MERKLE - SANITÄRTECHNIK
Installateurmeister

Benekendorffstraße 50 13469 Berlin (Waidmannslust) Tel. 401 34 33 / 401 78 55 Fax 401 20 11	BÄDER GASANLAGEN HEIZUNGEN ERNEUERUNGEN REPARATUREN
---	--

Das Borsigschloss in Frohnau

Binahe hätte Fritz Beyer ein besonders prägendes Gebäude in Frohnau errichtet: Ein „Schloss“.

Conrad von Borsig, der jüngere der Borsigbrüder, plante vor dem Ersten Weltkrieg die Errichtung eines schlossartigen Anwesens im Norden Berlins. Sein älterer Bruder Ernst von Borsig hatte dafür mit der Villa Borsig auf der Halbinsel Reiherwerder am Tegeler See (1911 bis 1913) die Messlatte hoch gelegt, wobei der Begriff „Villa“ für den riesigen Bau mit Anklängen an das Schloss Sanssouci wohl kaum angemessen ist.

Conrad plante ab 1913 ebenfalls einen opulenten „Herrensitz“: Dafür beauftragte er die Architekten Fritz Beyer und Alfred Klingenberg. An einem Gebäude der Architekten, die vor dem Ersten Weltkrieg eine Bürogemeinschaft gebildet hatten, werden die meisten Berliner schon einmal vorbeigegangen sein: Die beiden schufen 1912/13 ein großes Gebäude in neoklassizistischer Formensprache Unter den Linden für die Daimler-Motoren-Gesellschaft, das man heute noch nahe der Kreuzung mit der Friedrichstraße bewundern kann.



© Carsten Benke, Gebäude der Daimler-Motoren-Gesellschaft Unter den Linden

Neben ihren Schwerpunkten beim Bau von Wohn- und Geschäftshäusern präsentierten sich die beiden Architekten damals in Werbeanzeigen als Experten für den Bau von Schlössern und Herrensitzen.

Das hier abgebildete Beispiel eines „Schlosses“ aus einer solchen Werbeanzeige der Architekten hat

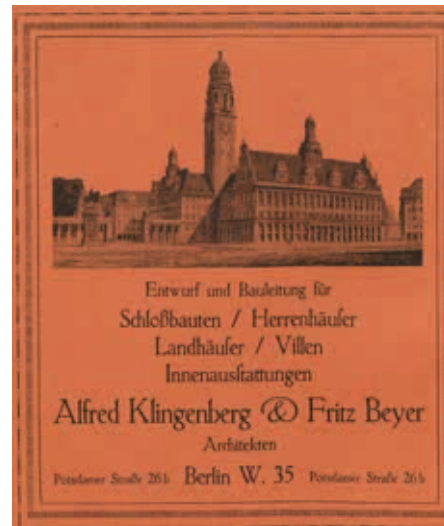
gestalterisch sicherlich nichts mit dem ange-dachten Bau in Frohnau zu tun. Das Bild verdeutlicht aber, was die Auftraggeber von den beiden Architekten erwarten konnten.

In Frohnau war ein riesiges Grundstück am Priesterberg (Baublock zwischen Maximiliankorso, Speerweg, Laurin-

steig und Hainbuchenstraße), das zeitweise für eine Grünanlage vorgesehen war, bereits durch Conrad von Borsig von der Terrain-Centrale (B.T.C.) erworben worden. Die Akten im Landesarchiv machen deutlich, dass bereits ein Detailentwurf des „Schlosses“ vorlag. Im August 1914 wird schon ein Architekturmodell des Schlosses abgerechnet. Der „Herrschaftswohnsitz“ sollte alles „erforderliche Zubehör“ bekommen: Angestellten-, Kutscher- und Dienerwohnungen sowie Garagen und Ställe. Für die Ansiedlung dieses prestigeträchtigen Baus – der sicherlich den Verkauf von Villengrundstücken angekurbelt hätte – war die Berliner Terraincentrale bereit, Borsig einen günstigen Grundstückspreis anzubieten und Konzessionen hinsichtlich der strengen Bauvorschriften in Frohnau zu machen.

Der Baubeginn – auf den sich Borsig gegenüber der B.T.C. vertraglich verpflichtet hatte, stand unmittelbar bevor, als der Erste Weltkrieg ausbrach und Ernst von Borsig als Rittmeister (Kavallerieoffizier) der Reserve eingezogen wurde.

Es kam in den nächsten Jahren zu einem langen Streit zwischen Borsig und der B.T.C., bei dem mehrfach ein Aufschub hinsichtlich der auf 1916 festgesetzten Bau-fertigstellung gewährt wurde. Die B.T.C. drängte aber dennoch auf eine Realisierung, spätestens nach Kriegsende. Conrad von Borsig, der sich immer deutlicher vom Vorhaben distanzierte konnte der B.T.C. jedoch vorhalten, dass sich nicht nur die gesamten Rahmenbedingungen geändert hätten, sondern auch die Terrain-gesellschaft ihre Versprechungen hinsichtlich des Baus von Infrastrukturen, des Schnellbahnanschlusses und eines Automobilweges nicht eingehalten hatte.



Werbeanzeige von Beyer und Klingenberg (Güter-Adressbuch Pommern 1914)



Grundstück am Priesterberg: Neben dem ursprünglich für eine Grünfläche vorgesehenen Grundstück kaufte Borsig weitere große Flächen bis zur Straße Am Eichenhain.

Auch die Architekten Beyer und Klingenberg mussten sich nach Kriegsbeginn mehrfach bemühen, die vereinbarten Zahlungen für die ersten Entwürfe von Borsig zu erhalten. Wahrscheinlich wird im Laufe des Krieges die Detailplanung eingestellt.

Schließlich wurde der Vertrag 1920/21 von der Terrangesellschaft zähneknirschend rückabgewickelt, als spätestens nach Kriegsende und Revolution deutlich war, dass die Zeiten für Schlossneubauten in Deutschland endgültig vorbei waren.

Conrad von Borsig erwarb 1922 bis 24 schließlich ein historisches schlossartiges Gutshaus im pom-

merschen Prillwitz, heute polnisch Przelewiec. Dort widmete er sich intensiv der Ausgestaltung der Parkanlage und schuf einen bis heute erhaltenen „denkmalgeschützten Garten“ mit seltenen Bäumen und Sträuchern. Er starb dort beim Einmarsch der Roten Armee. Die Umgestaltung und Bepflanzung übernahm übrigens die Berliner Gartenbaufirma Späth, die seit 1720 bis heute besteht und die auch bei der Umsetzung der Grünflächenplanungen von Ludwig Lesser in Frohnau beteiligt war.

Reizvoll ist die Vorstellung schon, dass heute beim Spaziergang über den Maximiliankorso in Höhe der Einmündung der Hainbuchenstraße der Blick auf ein pittoreskes Schloss mit Türmen auf einem Hügel inmitten eines ausgedehnten Schlossparks mit exotischen Bäumen fallen würde.

Die Schlossplanung kann später noch einmal vertiefend dargelegt werden, wenn hoffentlich noch Entwurfszeichnungen in den Archiven zu finden sind.

Die Zeit nach 1933 und die Rolle von Fritz Beyer in der NS-Zeit bleibt noch unklar und die Informationen sind widersprüchlich. 1936 ist er an zeittypischen „Neubauernhöfen“ und ländlichen Siedlungen beteiligt. Hier ist noch weitere Recherche nötig.

Bundesförderung für effiziente Gebäude Fördermittelstart für den Heizungstausch

von Matthias zu Eicken, Haus und Grund

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen stufenweise verpflichtend. Den Umstieg auf eine Heizung, die mit 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben wird, fördert der Bund mit verschiedenen Zuschüssen und zinsvergünstigten Krediten in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Die neue Förderung startet schrittweise im Laufe des Jahres 2024 und richtet sich zunächst nur an Privatpersonen, die Eigentümer eines selbst genutzten Einfamilienhauses sind.

Für Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften wird die Beantragung erst im weiteren Verlauf des Jahres 2024 möglich sein. Haus & Grund informiert dazu kontinuierlich aktuell unter hausund.co/heizungstausch. Dort finden Sie auch weitere Details zu den neuen Förderbedingungen.

Privatpersonen, die Eigentümer eines Einfamilienhauses sind und dieses selbst bewohnen, sollen seit dem 27. Februar 2024 einen Antrag auf die neue Heizungsförderung stellen können (Stand zum Redaktionsschluss). Dafür steht ein Zuschuss sowie zusätzlich ein zinsgünstiger Ergänzungskredit für energetische Einzelmaßnahmen zur Verfügung.

So viel Förderung erhalten Eigentümer für den Heizungstausch im selbst genutzten Einfamilienhaus

30 % Grundförderung

Wer jetzt auf eine Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien umsteigt, erhält hierfür 30 Prozent Grundförderung.

70 % Förderhöchstsatz

Die Grundförderung und die verschiedenen Bonusförderungen lassen sich miteinander kombinieren – bis zu einem Fördersatz von maximal 70 Prozent.

20 % Klimageschwindigkeitsbonus

Den Klimageschwindigkeitsbonus in Höhe von 20 Prozent erhält, wer seine funktionstüchtige Öl-, Kohle-, Gasetagen- beziehungsweise Nachtspeicherheizung oder seine mindestens 20 Jahre alte Gas- oder Biomasseheizung durch eine klimafreundliche Heizung ersetzt. Ab 1. Januar 2029 reduziert sich der Bonus kontinuierlich.

30 % Einkommensbonus

Bei einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 40.000 Euro können Sie für die Erneuerung Ihrer Heizung zusätzlich einen Einkommensbonus in Höhe von 30 Prozent beantragen.

5 % Effizienzbonus

Für Wärmepumpen wird zusätzlich ein Effizienzbonus von 5 Prozent gewährt, wenn als Wärmequelle Wasser, das Erdreich oder Abwasser beziehungsweise ein natürliches Kältemittel dient.

So viel Förderung erhalten Vermieter von Ein- und Mehrfamilienhäusern für den Heizungstausch

70 % Förderhöchstsatz

Der Förderhöchstsatz beträgt 70 Prozent von maximal 30.000 Euro Investitionskosten (1. Wohneinheit), 15.000 Euro 2. bis 6. Wohneinheit und 8.000 Euro ab 7. Wohneinheit

Förderhöchstsatz und Begrenzung der förderfähigen Kosten: Die Grundförderung und nur ausgewählte Bonusförderungen lassen sich miteinander kombinieren. Deswegen können der Förderhöchstsatz von maximal 70 Prozent nicht erreicht werden.

30 % Grundförderung

30 Prozent der maximal förderfähigen Kosten beim Einbau einer Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien.

5 % Effizienzbonus

Für Wärmepumpen wird ein Bonus von 5 Prozent gewährt, wenn als Wärmequelle Wasser, das Erdreich oder Abwasser beziehungsweise ein natürliches Kältemittel dient.

2.500 Euro Emissionsminderungszuschlag

Für Biomasseanlagen wird ein Zuschlag von 2.500 Euro gewährt, wenn sie nachweislich den Emissionsgrenzwert für Staub von 2,5 Milligramm pro Kubikmeter einhalten.



Weitere Informationen sowie eine von BAFA und KfW anerkannte Musterformulierung stellt Haus & Grund auf der Internetseite zur Verfügung:

hausund.co/heizungstausch

Entspanntes Sehen und perfekter Schutz.

Brillengläser für Homeoffice,
Schule, Arbeit und Freizeit.



Jetzt Termin
vereinbaren für
eine individuelle
Beratung.


Vision Experte

Vermeiden Sie digitalen Sehstress mit der richtigen Brillenglaslösung für Ihren Tätigkeitsbereich. Mit einem zusätzlichen Blaulichtfilter schützen Sie Ihre Augen. Wir zeigen Ihnen, wie das funktioniert.



BRILLEN · CONTACTLUNSEN
BERLIN · FROHNAU

hauptstadt**optiker**[®]

Ludolfingerplatz 9
Telefon: 030 - 401 28 30
www.decker-optic.de



Förderung von Einzelmaßnahmen Erst Vorvertrag schließen, dann Förderung beantragen

von Anna Katharina Fricke, Haus und Grund

Wer auf Zuschüsse aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zugreifen will, muss künftig schon mit einem ausführenden Unternehmen ins Geschäft gekommen sein. Erst danach kann die Förderung beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden.

Zum 1. Januar 2024 ist die Richtlinie Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG EM) in Kraft getreten. Gefördert werden Maßnahmen an Gebäuden, die die Energieeffizienz verbessern, wie zum Beispiel ein Fenstertausch, die Dämmung von Außenwänden und Dach oder auch Maßnahmen zur Heizungsoptimierung. Förderanträge zum Heizungstausch werden hingegen seit diesem Jahr über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geregelt.

Bonus für individuellen Sanierungsfahrplan

Generell gilt, dass bis zu 15 Prozent der förderfähigen Kosten übernommen werden. Bei der Ausführung einer Sanierung – Maßnahmen an der Gebäudehülle oder Anlagentechnik – als Teil eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) erhöht sich der Fördersatz zusätzlich um 5 Prozentpunkte. Die Maßnahme muss hierfür jedoch innerhalb eines Zeitraums von maximal 15 Jahren nach Erstellung des iSFP umgesetzt werden. Der Bonus wird bei der Förderung von Heizungen nicht gewährt.

Vorvertrag nötig

Neu ist, dass zur Antragsstellung bereits ein unterschriebener Handwerkervertrag vorliegen muss, der auch das voraussichtliche Datum der Umsetzung der beantragten Maßnahme enthält. Zuvor reichte die Vorlage eines Angebots. Bauherren müssen sich also vorab konkret für ein Sanierungsangebot entschieden haben. Doch auch hier darf mit der Maßnahme erst begonnen werden, wenn die Förderung bewilligt wurde. Der Vorvertrag muss die Erteilung der zu beantragenden Förderzusage als aufschiebende oder auflösende Bedingung beinhalten. Sollte die Förderzusage vom Staat nämlich wider Erwarten ausbleiben, kann sich der Bauherr vom Vertrag zurückziehen. Der Vertrag tritt also nur in Kraft, wenn es zu einer Förderzusage kommt. Weitere Informationen sowie eine von BAFA und KfW anerkannte Musterformulierung stellt Haus & Grund auf der Internetseite zur Verfügung:

<https://www.hausundgrund.de/foerdermittel-fuer-heizungstausch-und-gebaeudesanierung>



Jetzt informieren:
☎ (030) 406 39 - 101

LIEBEVOLLE UND QUALIFIZIERTE PFLEGE

- Langzeitversorgung in allen Pflegegraden
- Urlaubs- und Verhinderungspflege
- Wohngruppen für Menschen mit Demenz
- Geräumige und komfortable Zimmer
- Eigene Möbel können gerne mitgebracht werden
- Gestalten Sie unseren schönen Garten mit
- Ein Friseur kommt auf Wunsch ins Haus
- Abwechslungsreiches Freizeitprogramm

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

Vitanas Senioren Centrum Frohnau

Welfenallee 37-43 | 13465 Berlin

☎ (030) 406 39-101 | www.vitanas.de/frohnau

Ihr **MALEREIBETRIEB** in FROHNAU

Drbohlav

- Ausführung sämtlicher Maler- u. Tapezierarbeiten
- Fassadenrenovierungen
- Vollwärmeschutz



Hofjägerallee 19 • 13465 Berlin
Tel.: 4 01 71 45 • Fax : 40 63 20 59

Frohnau: Damals und heute

Ansichten der Gartenstadt im Spiegel der Zeit

Text: Christoph Plachy ; Foto: unbekannt



Die Eingemeindung Frohnau in Groß-Berlin bedeutete auch für die Schülerinnen und Schüler einige Veränderungen. Am 01.04.1922 begann der Unterricht für die erste Grundschulklasse der 18.Volksschule,

der heutigen Victor-Gollancz-Schule, zunächst in den Räumen eines Geschäftshauses in Frohnau. Im Jahr 1929, also erst sieben Jahre später, konnte die Schule die neuen Räume in der Gollanczstr. beziehen.

© Christoph Plachy



Das Gebäude mit der markanten Märchenuhr über der Eingangstür, nach einem Entwurf Fritz Beyers gebaut, war aber sehr schnell viel zu klein. Nach dem Krieg waren hier zeitweise zwei Grund- und

zwei Oberschulen untergebracht. In den 70er Jahren erhielt die Schule einen Erweiterungsbau, der sich architektonisch an dem Entwurf von Fritz Beyer orientierte, für den aber die Turnhalle weichen musste.



Der Architekt Hermann Bamm (1899-1956) errichtete dieses Haus in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts. Im Stil des frühen sachlichen Landhausbaus kann man auch Elemente des Wohnungsbaus aus Norddeutschland erkennen. In den 30er Jahren hatte er gemeinsam mit Paul Poser ein Architekturbüro in Frohnau.

Text und Foto: Christoph Plachy

Rechtsberatung: RA Kai-Peter Breiholdt,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

21. März 2024,
04. und 18. April 2024, jeweils um 18:30 Uhr

in der Geschäftsstelle im
Centre Bagatelle, Zeltinger Str. 6, 13465 Berlin

Telefonische Erstberatung: RA Kai-Peter Breiholdt
Tel. 030.201 44 840

Immobilienberatung: Dirk Wohltorf
Tel. 030.401 33 46, immobilien@wohltorf.com

Bauberatung: Dierk Mumm
Tel. 030.40 10 91 88, dierk-mumm@t-online.de

Steuerberatung:
AVIS Steuerberatungsgesellschaft mbH
Berliner Str. 70, 13467 Berlin
Tel. 030.880 97 80, kanzlei@avis-team.de

**Haus & Grund**[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Grundbesitzer-Verein Frohnau

Grundbesitzer-Verein der
Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.

Geschäftsstelle: Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin, Tel. 030.280 82 10
office@gbv-frohnau.de, www.gbv-frohnau.de
Bürozeiten: Montag und Donnerstag von 10:00 bis -13:00 Uhr

1. Vorsitzender: Kai-Peter Breiholdt (k.breiholdt@gbv-frohnau.de)
2. Vorsitzender: Christoph Plachy (c.plachy@gbv-frohnau.de)
Beisitzer: Kerstin Müschenich (k.mueschenich@gbv-frohnau.de)
Thomas Lindemann (t.lindemann@gbv-frohnau.de)
Kassenprüfer: Prof. Dr. Heyer, Frau Beyl

Jahresbeitrag ab 2024:
90,00 Euro (zzgl. 19,20 Euro bei Postzustellung).
Postbank Berlin: DE23 1001 0010 0081 6881 06
Deutsche Bank: DE61 1007 0024 0815 0070 00

Redaktionsschluss: 22. März 2024
Die Gartenstadt ist in folgenden Geschäften erhältlich:
Deutsche Bank, Welfenallee,
sichtwechsel, Zeltinger Platz 9
Wohltorf-Immobilien, Ludolfingerplatz 1a,
Augenoptiker Decker, Ludolfingerplatz 9,

Impressum „Die Gartenstadt“
Mitteilungsblatt des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.
Herausgeber: Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.,
Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin Tel. 030/280 82 10, Fax 97 00 56 50, E-Mail: office@gbv-frohnau.de
Verantwortlich: Kai-Peter Breiholdt
Layout: Christoph Plachy, Titelbild: Abb.: Kasinoweg)
Mit Namen gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Die Redaktion behält sich vor, auch unverlangte Beiträge, Leserbriefe bzw. Fotos zu veröffentlichen bzw. zu kürzen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Redaktion und nur unter Angabe des Quellenverzeichnisses.

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.

Dienstleistungen und Geschäfte

Augenoptik

sichtwechsel® Inh. Till-Eric Dietzler, Augenoptikermeister, Zeltinger Platz 9, 13465 Berlin
Tel. 030.401 03 567, frohnau@sichtwechsel-berlin.de, www.sichtwechsel-berlin.de

decker-optic® Inh. Andreas Heinrich, Ludolfingerplatz 9, 13465 Berlin
Tel. 030.401 28 30, info@decker-optic.de, www.decker-optic.de

Dachdecker-Betriebe und Baustoffhandel

Dachdeckerei Heinemann GmbH, Schloßstr. 32, 13467 Berlin-Hermsdorf
Büro: Landsberger Straße 141, 12623 Berlin, Tel. 030.404 31 40,
Fax 030.405 78 852, Mobil 0174.186 94 76

Dachdeckerei Mann GmbH, Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030.499 88 9-0, Fax 030.499 88 9-30

Gerhard Borchert Baustoff-Fachhandel GmbH
Seidelstraße 31, 13509 Berlin, Tel. 030.435 604 -0

Fernsehen-Rundfunk

Fernseh-Krohn, Inh. Jens Prillwitz, Fernseh-, Rundfunk- und Elektro-Geräte
Kabelanschlüsse, Sat-Anlagen, Reparatur-Eildienst, Eigene Werkstatt
Minheimer Straße 31, 13465 Berlin-Frohnau, Tel. 030. 404 19 61

Strom, Gas, Heizöl, Diesel

BHM-Energiehandel GmbH, Gewerbestraße 21, 16540 Hohen Neuendorf
Tel. 0800.500 5011 (gebührenfrei)

Sanitäre Anlagen

Stephan Merkle, Sanitärtechnik, Benekendorffstraße 50
13469 Berlin-Waidmannslust, Tel. 030.401 34 33

Malerarbeiten

Drbohlav Malereibetrieb, sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Fassadenrenovierung, Vollwärmeschutz, Hofjägerallee 19, 13465 Berlin, Tel. 030.401 71 45

Heinz Bein Malereibetrieb GmbH & Co. KG, Maler- und Tapezierarbeiten, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Fassaden-Anstriche, und -Putze, Gerüstbau, Beschriftungen, Hohefeldstraße 41, 13467 Berlin-Hermsdorf
Tel. 030.407 79 80, Fax 030.407 79 880, E-Mail: info@bein-kg.de

Raumausstattemeister Dekorateur

Raumausstattung Malmström, Polstermöbelaufbereitung, Auslegware, Dekorationsanfertigung, Sonnenschutz, Gardinenwaschservice,
Karmeliterweg 4, 13465 Berlin, Tel. 030.401 021 22

Der Baufachmarkt für Handwerker und Bauherren



Borchert
DACH + FASSADE
Baustoff - Fachhandel

... seit
70 Jahren

Wir sind als Groß- und Einzelhändler Ihr Fachmarkt für:

- Tondachziegel
- Holzbau
- Betondachsteine
- **VELUX** Fenster
- Metaldächer
- Dämmstoffe
- Dachbahnen
- Werkzeuge
- Dachrinnen
- Arbeitskleidung
- Bauelemente
- Gala-Baustoffe

Filiale Berlin-Tegel:
13507 Berlin
Seidelstraße 31
Tel. 030 / 435 604 - 0

Filiale Velten:
16727 Velten
Berliner Straße 5
Tel. 03304 / 39 56 - 0



6x in Berlin + Brandenburg

www.borchert-berlin.de
info@borchert-berlin.de

DINO

Containerdienst



Container von 1 cbm bis 40 cbm

Containerdienst

- 1cbm bis 40 cbm Container
- Selbstlader
- Sonderabfallentsorgung
- Schüttgütertransport

Papiertonnen

für Privat und Gewerbe
120, 240 und 1.100 Liter Tonnen



Gewerbeabfalltonnen
240 und 1.100 Liter Tonnen

Recyclinghof Wittenau Abfallannahme

Berlin Nord Wittenau

Mirastr. 35, 13509 Berlin, nahe Holzhauser Str.

Montag bis Freitag von 07:00 bis 17:00 Uhr, Samstag von 09:30 bis 13:30 Uhr

Tel 030/430 94 03

Fax 030/461 61 66

info@dino-container.de



Mirastr. 35

13509 Berlin

www.dino-container.de