

DIE GARTENSTADT

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



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Was ändert sich 2025?	S.4
Grundsteuer I: Praktische Hinweise für den Grundsteuer-Zahlbescheid	S.6
Grundsteuer II: Steigende Grundsteuerlast in Berlin?	S.7
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.8
Bukolisches Tagebuch: Jelängerjelierer oder Geißblatt	S.16
Umgang mit Starkregen (II)	
Status Quo der Regenentwässerung in Frohnau	S.17
Was passiert mit nicht mehr benötigten Gasanschlüssen?	S.19
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

ich hoffe, Sie sind alle gut im Jahre 2025 angekommen. Das vor uns liegende Jahr wird uns vor eine Reihe von Herausforderungen stellen und wahrscheinlich auch viele Veränderungen mit sich bringen.

Bundestagswahlen, ein neuer Präsident in den USA, der ins 4. Jahr gehende Angriffskrieg der Russen in der Ukraine, die wirtschaftliche Lage etc., etc. Dazu die vor allem über soziale Medien verbreiteten Halbwahrheiten oder gar Lügen, die bei vielen Menschen Verunsicherung schüren. Gut gemachte Fake News sind nämlich nicht so einfach zu überprüfen, wie die kürzlich von Alice Weidel bei X (früher Twitter) geäußerte Behauptung, Adolf Hitler sei ein Kommunist gewesen.

Für Immobilieneigentümer wird es interessant sein zu beobachten, ob die mögliche neue Bundesregierung unter einem Bundeskanzler Friedrich Merz grundlegende Änderungen am sogenannten „Heizungsgesetz“ vornehmen wird. Angekündigt wurde das mehr-

fach, u.a. von Generalsekretär Carsten Linnemann. Es wäre jedenfalls ein Balanceakt, denn die Industrie und viele Eigentümer planen ihre Zukunft mit den derzeit bestehenden Regeln und grundlegende Änderungen könnten zu weiterer Verunsicherung bei Verbrauchern und Wirtschaft führen. In diesem Heft finden Sie einen Artikel zu einem Teilaspekt dieser Problematik: Was passiert mit nicht mehr benötigten Gasanschlüssen ?

Unser 2. Vorsitzender Christoph Plachy stellt Ihnen ab Seite 17 den zweiten Teil seines Artikels über den Umgang mit Starkregen vor. Das ist ein Thema, das uns Frohnauer in den letzten Jahren zunehmend beschäftigt hat und auf der Agenda bleiben wird.

Ich wünsche Ihnen jetzt einen guten Start in das neue Jahr. Bleiben Sie fröhlich und lassen Sie sich von der schlechten Laune nicht anstecken.

Beste Grüße
Ihr Kai-Peter Breiholdt



grundbesitzerverein_frohnau

online Mitglied werden!



Unsere Fördermitglieder:



Heinz Bein Malereibetrieb KG
Maler- und Tapezierarbeiten, Fassadenanstriche- und Putze, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, 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



WIR VERMITTELN FROHNAU.

DER PLATZHIRSCH
SEIT 1997 ZWISCHEN LUDOLFINGERPLATZ
UND ZELTINGER PLATZ

Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin
+49 (0) 30 401 33 46

www.wohltorf.com
#wirvermittelnfrohnau
www.frohnau-immobilien.de



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN REINICKENDORF!

- ★★★★★ Google (4,8/5,0)
- ★★★★☆ ImmobilienScout24 (4,2/5,0)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)
- ★★★★★ Facebook (5,0/5,0)
- ★★★★★ glocal (5,0/5,0)

163 Kundenbewertungen Stand 08/2024

Was ändert sich 2025?

Auch das Jahr 2025 bringt wieder einige Änderungen für Eigentümer und Verbraucher. Eine Auswahl dieser Neuerungen haben wir für Sie nachfolgend zusammengestellt:

Jahressteuergesetz

Photovoltaik-Anlagen

Die Grenze für die Einkommensteuerbefreiung wird von 15 Kilowatt (peak) auf 30 Kilowatt (peak) zulässige Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister je Wohn- oder Gewerbeeinheit erhöht. Klargestellt wird, dass dies eine Freigrenze und kein Freibetrag ist. Die Grenze gilt für Photovoltaik-Anlagen, die nach dem 31. Dezember 2024 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden.

Elektronische Rechnung (E-Rechnung)

Kleinunternehmer müssen keine E-Rechnungen ausstellen, aber diese empfangen und weiterverarbeiten können.

Erbschaftsteuer

Der Pauschbetrag für Erbfallkosten steigt von 10.300 Euro auf 15.000 Euro.

Grundsteuer

Die mit unserer Musterklage vor dem Bundesfinanzhof erreichte Möglichkeit, einen niedrigen Verkehrswert nachzuweisen, wird gesetzlich normiert.

Heizkostenverordnung

Bereits seit dem 1. Januar 2024 ist auch bei der Wärmeversorgung durch eine Wärmepumpe eine individuelle Verbrauchserfassung nebst Abrechnung erforderlich. Bei bereits installierten Anlagen, für die bisher eine Ausnahme galt, sind nun bis zum 30. September 2025 Geräte zur Verbrauchserfassung einzubauen. Vermieter müssen auch den Anteil an der Warmmiete bestimmen, der auf die Wärmeversorgung entfällt.

Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Heizungsprüfung

Seit dem 1. Oktober 2024 sind nach den Regelungen des GEG ältere Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen, und zwar:

1. für nach dem 30. September 2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau oder Aufstellung sowie

2. für alle vor dem 1. Oktober 2009 installierten Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027.

Ebenfalls sind seit 1. Oktober 2024 Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger nach Einbau in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen hydraulisch abzugleichen. Dazu gehören eine raumweise Heizlastberechnung, eine Prüfung und Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung. Das durchführende Unternehmen ist verpflichtet, dem Eigentümer eine Dokumentation über den hydraulischen Abgleich zu übergeben.

Gasnetzentgelte steigen

Gaskunden müssen ab 2025 tiefer in die Tasche greifen. Eine Familie mit einem Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden muss sich künftig auf durchschnittlich 80 Euro Mehrkosten pro Jahr einstellen. Das entspricht einem Anstieg von 27 Prozent.

Stromumlagen steigen

Ab 2025 steigt die Höhe der Stromumlagen um rund 1,3 Cent pro Kilowattstunde (kWh) auf dann insge-

 Park
Apotheke

Tel. 0 30 | 4 01 10 58
Zeltlinger 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

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

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

Flechtsenhaar
Elektrotechnik

samt 3,15 Cent pro Kilowattstunde brutto an. Das bedeutet für eine Familie mit einem Verbrauch von 3.000 Kilowattstunden im Jahr Mehrkosten von etwa 40 Euro pro Jahr. Für einen Einpersonenhaushalt wird es um 20 Euro pro Jahr teurer.

Grund für den Anstieg sind Änderungen bei der Netznutzung. Regionen, in denen besonders viel erneuerbarer Strom produziert wird, wurden in der Vergangenheit durch hohe Verteilnetzentgelte überproportional belastet, da sie die Kosten zu tragen hatten, die durch den Ausbau der Erneuerbaren anfielen. Durch die Erhöhung der Stromumlage werden diese Kosten nun bundesweit und damit gerechter verteilt.

Gefahrstoffverordnung und Asbest

Laut Novelle der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) muss grundsätzlich derjenige, der Baumaßnahmen an baulichen oder technischen Anlagen veranlasst, vor Beginn der Arbeiten den ausführenden Unternehmen alle ihm vorliegenden Informationen über vorhandene oder vermutete Gefahrstoffe zur Verfügung stellen.

Im Fall von Asbest reicht es aus, vor Beginn der baulichen Tätigkeiten dem Handwerker oder dem Unternehmen das Baujahr des Gebäudes schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Liegt das Baujahr zwischen 1993 und 1996, ist das Datum des Baubeginns als Kriterium für eine mögliche Asbestbelastung entscheidend. Da das Verwenden asbesthaltiger Baustoffe seit 31. Oktober 1993 verboten ist, kann das beauftragte Fachunternehmen mit diesen Informationen das Risiko der Freisetzung von Asbest einschätzen und bei Erfordernis entsprechende Schutzmaßnahmen oder als zusätzliche Leistung weitergehende Erkundungen veranlassen.

Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV)

Ab 2025 gelten für Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen strengere Grenzwerte: Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit Ausnahme der Einzelraumfeuerungen, die bis zum 21. März 2010 errichtet wurden, dürfen ab 2025 nur noch betrieben werden, wenn sie die in der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für Staub und Kohlenstoffmonoxid nicht überschreiten.

Bei der Verbrennung von Holz sind als Grenzwerte 0,1 Gramm Staub sowie 1 Gramm Kohlenstoffmonoxid je Kubikmeter Abgasluft einzuhalten. Bei Pelletheizungen liegt der Emissionsgrenzwert für Staub bei 0,06 Gramm und für Kohlenstoffmonoxid bei 0,8 Gramm je Kubikmeter Abgasluft (1. BImSchV § 25 Absatz 1). Ab 2025 dürfen zudem Kaminöfen und Holzöfen nicht mehr als 0,15 Gramm Staub sowie 4 Gramm Kohlenstoffmonoxid je Kubikmeter Abgasluft ausstoßen (1. BImSchV § 26 Absatz 2).

Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)

Im Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) ist die jährliche Erhöhung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe festgelegt. Im Jahr 2024 lag er bei 45 Euro pro Tonne CO₂. Ab 2025 erhöht er sich auf 55 Euro. Heizen und Tanken mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen – wie Erdgas, Heizöl, Benzin oder Diesel – werden damit teurer.

Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV)

Verkürzung der Aufbewahrungsfristen

Für umsatzsteuerlich relevante Dokumente wird die Frist von zehn auf acht Jahre verkürzt (§ 14b Absatz 1 Satz 1 Umsatzsteuergesetz). Die Neuregelung betrifft gewerblich tätige Vermieter und Eigentümer, welche die umsatzsteuerliche Optimierung wahrnehmen.

Digitalisierte Belegeinsicht

Durch die Neueinführung des Absatz 4 in § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erlaubt das Bürokratieentlastungsgesetz Vermietern, die Belege zur Betriebskostenabrechnung in digitaler Form zur Verfügung zu stellen, anstatt die Originale in den Räumlichkeiten des Vermieters vorzulegen. Ein Anspruch der Mieter auf Einsicht in Originaldokumente ist im Gesetz nicht vorgesehen. Eine Verpflichtung zur Digitalisierung besteht insofern nicht, sodass die Form der Bereitstellung durch den Vermieter zunächst einmal frei gewählt werden kann.

Erleichterte Widerspruchsmöglichkeit des Mieters bei Kündigung

Die Neuregelung des § 574b Absatz 1 BGB sieht vor, dass der Widerspruch nicht mehr zwingend in Schriftform, sondern in Textform erfolgen kann. Die Anpassung erlaubt es Mietern, ihre Widerspruchserklärung auf elektronischem Wege zu übermitteln, beispielsweise per E-Mail, wodurch die Notwendigkeit einer postalischen Zusendung

entfällt. Die Neuregelung führt zu einer Erleichterung für Mieter hinsichtlich der Dokumentation und des Beweises der rechtzeitigen Zustellung des Widerspruchs.

Umstellung von Schrift- auf Textform für langfristige Gewerbemietverträge

Mit der Änderung des § 578 Absatz 1 BGB wird die bisher erforderliche Schriftform durch die Textform ersetzt. Damit können Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr in elektronischer Form, zum Beispiel per E-Mail, wirksam geschlossen werden.

Wohngeld

Das Wohngeld wird zum 1. Januar 2025 angepasst. Schließlich ist in § 43 Absatz 1 des Wohngeldgesetzes (WoGG) eine regelmäßige Dynamisierung vorgeschrieben. Das Wohngeld-Plus steigt zum 1. Januar 2025 durchschnittlich um rund 15 Prozent. Darin enthalten sind die Steigerung der Mieten und der Inflation der Jahre 2021 bis 2023.

Deutschlandticket wird teurer

Ab Januar kostet das Deutschlandticket 58 Euro statt vormals 49 Euro. Mit dem Ticket können Sie bundesweit Busse und Bahnen des Nah- und Regionalverkehrs nutzen, nicht aber Fernzüge. Das Ticket wird als Abonnement angeboten, kann aber monatlich gekündigt werden. Für Pendler ist es häufig günstiger als andere Zeitkarten. Die Verbraucherzentralen empfehlen aber, gut zu rechnen, ob sich das Angebot lohnt und das Ticket gegebenenfalls bei nur wenigen Fahrten zu kündigen und es später erneut zu bestellen.

Öffentlich-rechtliche Sender nur noch in HDTV empfangbar

Ab 2025 wird die Ausstrahlung der öffentlich-rechtlichen Fernsehsender in Standardqualität eingestellt. Am 7. Januar 2025 wird zunächst die ARD ihre Programme (Das Erste sowie alle dritten Fernsehprogramme) nur noch in HDTV übertragen. Das ZDF folgt am 18. November 2025. Ab diesem Zeitpunkt sind die Fernsehprogramme der ARD und des ZDF ausschließlich in hochauflösender Qualität empfangbar. Wenn Sie einen Fernseher besitzen, der älter als zehn bis zwölf Jahre ist, müssen Sie sich unter Umständen einen neuen HD-Receiver anschaffen. Diese sind bereits ab ca. 30 bis 50 Euro erhältlich. Bei allen neueren Geräten reicht meist ein einfacher Sendersuchlauf.

Die elektronische Patientenakte kommt

Etliche Verbraucher:innen haben bereits Informationen von ihren Krankenkassen bekommen: Ab dem 15. Januar 2025 wird die elektronische Patientenakte (ePA) eingeführt. Allerdings zunächst nur in den vier ausgewählten Modellregionen Hamburg, Franken und Teilen NRWs. Die Pilotphase läuft vier bis sechs Wochen. Ab März 2025 soll sie dann, je nach Ergebnis in der Pilotphase deutschlandweit nutzbar sein.

In der ePA sollen Informationen zu Erkrankungen hinterlegt werden können, etwa Arztbriefe, Operations- oder Bildbefunde wie Röntgenbilder oder MRT. Zudem enthält sie alle Arzneimittel, die Patient:innen per eRezept verordnet bekommen haben. Die Funktionen der ePA sollen nach und nach erweitert werden.

Grundsteuer I: Praktische Hinweise für den Grundsteuer-Zahlbescheid

von Sibylle Barent, Haus und Grund

Ab 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer nach den reformierten Regeln gezahlt. Die ersten Zahlbescheide sind verschickt, weitere werden im Laufe des Januars und Februars 2025 folgen. Was ist Eigentümern jetzt zu raten?

Der Eigentümer sollte seinen Bescheid genau prüfen, ob

- die Angaben zur Immobilie stimmen, die Angaben aus dem vorangegangenen Wert- und Messbescheid richtig übernommen wurden und
- der Messbescheid korrekt mit dem zutreffenden, von der Gemeinde festgelegten und ab dem 1. Januar 2025 geltenden Hebesatz multipliziert wurde.

Wenn das alles stimmt, ist in der Regel ein gesonderter

Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid (Zahlbescheid) nicht erforderlich. Der Widerspruch gegen den Zahlbescheid ist im Gegensatz zum Einspruch gegen den Wert- und Messbescheid gebührenpflichtig und auch daher zumeist nicht empfehlenswert.

Hintergrund: Die Grundsteuer muss auf Basis der erfolgten Bewertung und Bemessung auch dann gezahlt werden, wenn der Einspruch gegen die Bewertung noch offen ist. Mit dem Widerspruch kann nur die Berechnung, nicht mehr die Bewertung oder die Steuermesszahl, angegriffen werden. Wichtig: Die Grundstücks-Bewertung kann mit einem Widerspruch gegen den Grundsteuer-Zahlbescheid nicht mehr angegriffen werden.

Die Höhe des Hebesatzes ist eine kommunalpolitische Entscheidung der Gemeinde. Sie kann ihn nach eigenem Ermessen jährlich neu festlegen. In einigen Bundesländern haben die Finanzverwaltungen bereits sogenannte Transparenzregister veröffentlicht. Darin legen sie fest, mit welchen Hebesätzen die Gemeinden aufkommensneutral bleiben, also in Summe nicht mehr im Grundsteuertopf landen würden als vor der Grundsteuerreform.

Grundsteuer II: Steigende Grundsteuerlast in Berlin?

von Jakob Grimm, Haus und Grund

Die Grundsteuer, eine der wichtigsten Einnahmequellen deutscher Kommunen, steht durch die 2025 in Kraft getretene Reform vor grundlegenden Änderungen. Ziel der Reform ist eine gerechtere Verteilung der Steuerlast. Haus & Grund hat in einer neuen Kurzstudie die Auswirkungen der Reform auf Berliner Eigentümer analysiert. Die Ergebnisse zeigen, dass die Reform das Ziel der Aufkommensneutralität in Berlin deutlich verfehlt und in der Mehrzahl der Fälle zu einer erheblichen Mehrbelastung führt.

Ausgewertet wurde die Höhe der jährlichen Grundsteuer von insgesamt 301 Berliner Mitgliedern ab 2025. Die berechneten Werte wurden im Anschluss mit der derzeitigen Steuerlast verglichen, um zu prüfen, ob die Absenkung des Hebesatzes von 810 Prozent auf 470 Prozent und die reduzierte Steuermesszahl im Mittel zur Aufkommensneutralität der Steuerlast für Wohneigentum führt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Steuerlast im Mittel deutlich zunehmen wird.

Anstieg um 77,3 Prozent

Über alle Fälle hinweg ergab die Analyse einen durchschnittlichen Anstieg der Grundsteuerlast um 77,3 Prozent. Während in 57 Fällen eine Reduktion der Steuerlast festgestellt wurde – mit Rückgängen von bis zu 66,7 Prozent – waren 233 Fälle von teils erheblichen Erhöhungen betroffen. Die stärksten Anstiege erreichten bis zu 565,7 Prozent. In nur 10 Fällen blieb die Grundsteuerlast mit Abweichungen von maximal plus minus 5 Prozent nahezu gleich.

Bodenrichtwerte Grund für den Anstieg

Die Analyse macht deutlich, dass die gestiegenen Grundsteuerwerte auf den starken Anstieg der Bodenrichtwerte zurückzuführen sind. Diese basieren auf Marktpreisen, die in Berlin durch die hohe Nachfrage und begrenztes



BRILLENKOMPLETTPREIS FÜR ERWACHSENE!
FERN-, PC- ODER LESEBRILLEN AB 99€*

IMMER INKLUSIVE:

- KUNSTSTOFFGLÄSER
- HARTBESCHICHTUNG
- SUPERENTSPIEGELUNG

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

Bauland zusätzlich in die Höhe getrieben wurden. Die Reform versucht, diese Entwicklungen auszugleichen, erreicht jedoch in vielen Fällen das Ziel der Aufkommensneutralität nicht.

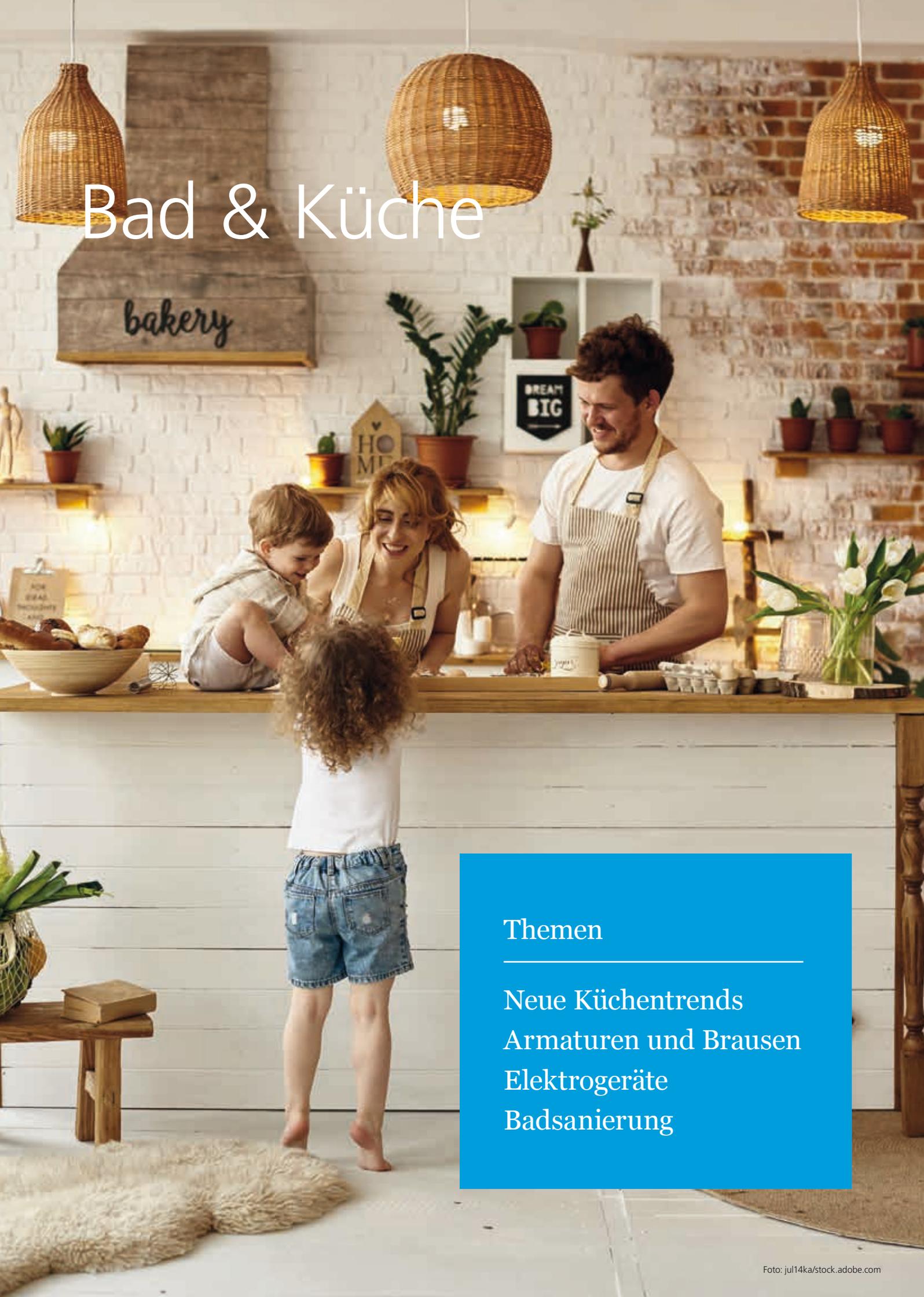
Für Eigentümer und Mieter bedeuten die steigenden Grundsteuerwerte eine erhebliche finanzielle Belastung. Während einige Eigentümer von der Reform profitieren, erleben viele deutliche Erhöhungen, die auch Mietanpassungen nach sich ziehen werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung legen nahe, dass insbesondere in stark nachgefragten Städten wie Berlin Anpassungen erforderlich sind, um die Belastungen gerechter zu verteilen.

Fazit von Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik:

„Die Grundsteuerreform sollte die Steuerlast gerechter verteilen, führt jedoch in Berlin zu erheblichen Mehrbelastungen für viele Eigentümer und Mieter. Die Untersuchung zeigt, dass Nachbesserungen erforderlich sind, um das Ziel der Reform zu erreichen und die finanzielle Tragbarkeit sicherzustellen. Haus & Grund wird sich daher weiterhin für eine faire und rechtssichere Grundsteuer einsetzen.“

Bad & Küche



Themen

Neue Küchentrends
Armaturen und Brausen
Elektrogeräte
Badsanierung

NEUE KÜCHENTRENDS

Die Mischung macht's

In neuen Küchen lassen sich moderne Elemente gut mit Holz in verschiedenen Farben und Formen kombinieren. Das bringt noch mehr Wohnlichkeit.

Wir wissen es alle: In der Küche enden nicht nur die besten Partys, dort fangen sie in der Regel auch an. Hier wird gekocht, gegessen, gefeiert. Und im Alltag mutiert die Küche immer öfter auch zum Homeoffice. „Die Küche steht heute im Mittelpunkt des Hauses“, weiß Volker Irle, Geschäftsführer der AMK – Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e. V. Das spiegelt sich auch in den neuesten Einrichtungstrends wider.

Umso wichtiger ist es, sich bei der Planung ausreichend Zeit zu nehmen und den Rat von Fachleuten einzuholen. Sie kennen die neuesten Trends, den aktuellen Stand der Technik und können so helfen, Form und Funktion in Einklang zu bringen.

Es wird noch wohnlicher

Doch wie sehen die neuesten Trends für 2025 aus? „Die Einrichtung wird noch wohnlicher und gemütlicher – passend zu den rauen Zeiten da draußen“, erklärt Jan Kurth, Geschäftsführer des Verbandes der Deutschen Küchenmöbelindustrie. „Und beim Design der

Küchen sind die leiseren und helleren Töne wie beispielsweise Beige verstärkt angesagt“, fügt er hinzu. Überhaupt dominieren erdige Töne – neben Beige sind es auch Grün- und Grautöne, die beliebt sind. Auch Klassiker wie Weiß oder Schwarz sind nach wie vor zu sehen. Letztere werden neuerdings auch mit Bronze kombiniert, etwa bei den Griffen. Küchengeräte wie Backöfen oder Mikrowelle gibt es seit Neuestem auch im sandigen Farbton Pearlbeige.

Oberflächen

Kombiniert werden diese Farbtöne häufig mit Holzoberflächen, gerne als Massivholz, wobei unzählige unterschiedliche Hölzer in verschiedenen Farbschattierungen zum Einsatz kommen. Manche Hersteller machen auch mit besonderen Designs wie etwa dem

Wiener Geflecht auf sich aufmerksam. Aber auch Furnier oder Holznachbildungen werden genutzt. Dabei sieht man das nachhaltige Material Holz nicht nur an den Fronten, sondern zunehmend auch in den Schränken bei Schubladen und Auszügen. Und an Arbeitsplätzen und in Nischendekoren kommen nach Branchenangaben zunehmend Steinoptiken zum Einsatz.

Weiterhin sind bei den Fronten auch nach wie vor matte, grifflose Oberflächen gefragt, auf denen sich keine Fingerabdrücke abzeichnen. Daneben stehen Fronten mit einer Rillenstruktur in allen möglichen Farben und Materialien hervor. Dabei sind sie heute häufig durchgehend und bis zu 2,60 Meter hoch. Als neues Material für Küchenfronten zieht Linoleum ein.

>>>



Foto: coralimages/stock.adobe.com

Runde Formen wieder gefragt

Schaut man sich auf Küchenmessen um, dann sticht immer noch minimalistisches Design ins Auge. Aber auch der moderne Landhausstil mit teilweise noch zierlicheren Rahmenfronten bleibt gefragt. Kombiniert werden die Fronten gern mit hohen Vitrinenschränken. Im Kommen sind ebenfalls wieder runde Formen – etwa abgerundete Theken.

Neu: Kratzfeste Kochfelder

Bleibt die Technik. Hier spielt das Design gleichermaßen eine wichtige Rolle. „Kochfelder sind nicht nur zunehmend matt, sie passen sich in Struktur und Farbe auch immer mehr der Arbeitsplatte an“, erläutert Irle. Und das Beste: Viele Hersteller bieten inzwischen kratzfeste Kochfelder an. Auch wird

der Dunstabzug heute zunehmend in das Kochfeld integriert.

Als Beitrag zur Nachhaltigkeit beschreiben viele Hersteller integrierte Wasserfiltersysteme. Mit ihnen wird das Trinkwasser nicht nur gefiltert, sondern es lässt sich auch mit Kohlensäure versetzen. Das Transportieren von Wasserflaschen gehört damit der Vergangenheit an.

Die Welt wächst zusammen

Auch Einflüsse aus anderen Teilen der Welt finden sich in den neuen Küchen. Während in Amerika der Spülstein nie aus der Mode kam, zieht er bei uns jetzt mit neuen Formen und Farben wieder verstärkt ein. Von Nordamerika mag auch ein anderer Trend kommen: Kühlschränke und Kühlkombinationen werden nicht nur höher, sondern auch breiter – und bieten so deutlich mehr Platz.

Und wie in allen Räumen ist auch in der Küche die Beleuchtung entscheidend. „Wenn ich in der Küche koche, möchte ich ein helles Licht haben, und wenn ich es mir gemütlich mache, möchte ich eine Stimmungsbeleuchtung“, erläutert Volker Irle. Mit smarten Lichtsystemen sei dies kein Problem. Auch wer nur vorhat, seine Küche ein wenig aufzupeppen, sollte an die Beleuchtung denken.

*Karin Birk
Freie Journalistin*

Foto: slavun/stock.adobe.com



ARMATUREN UND BRAUSEN

Wasser marsch!

Armaturen und Brausen vereinen Funktionalität und Design und tragen zur Atmosphäre in Küche und Bad bei. Während sie in der Küche hauptsächlich auf Flexibilität und Hygiene ausgerichtet sind, liegt der Fokus im Bad auf Komfort und Wellness. Moderne Technologien machen die Elemente immer benutzer- und umweltfreundlicher. Um möglichst lange Freude daran zu haben, sollte man auf einige Dinge achten.

Einer der wichtigsten Punkte ist die Qualität des Materials. Sie bestimmt nicht nur die Langlebigkeit, sondern auch die Pflegeleichtigkeit und Hygiene. Beliebte Materialien sind Edelstahl, Messing und verchromtes Metall. Edelstahl punktet mit Robustheit und ist besonders resistent gegenüber Kalkablagerungen. Dies macht ihn vor allem in der Küche zur ersten Wahl. Messing wird oft verchromt und bietet eine elegante Optik, die regelmäßig gepflegt werden sollte, um ihren Glanz zu behalten. Verchromte Armaturen überzeugen durch ihre glänzende Oberfläche und einfache Reinigung, sind aber anfälliger für Kratzer. Eine sanfte Reinigung ohne scheuernde Mittel ist hier angebracht.

Zudem setzen Hersteller zunehmend auf umweltfreundliche Materialien und Beschichtungen, die sowohl die

Foto: Danicha/stock.adobe.com



Wasserqualität positiv beeinflussen als auch nachhaltig produziert sind – etwa biobasierte Kunststoffe oder recycelte Metalle.

Moderne Technik für mehr Komfort

Die technischen Funktionen von Armaturen und Brausen haben sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt. Im Fokus stehen Wasser- und Energieeffizienz sowie einfache Bedienbarkeit. Besonders beliebt sind sogenannte Einhebelmischer, die eine präzise Steuerung der Wassertemperatur und -menge ermöglichen. Das spart Wasser und erhöht den Komfort.

Thermostat-Armaturen bieten sich besonders für den Einsatz in der Dusche an, da sie eine konstante Wassertemperatur gewährleisten und vor Verbrühungen schützen. Damit sind sie nicht nur praktisch, sondern auch sicher. Für noch mehr Komfort sorgen die oft aus öffentlichen Toiletten bekannten Sensor-Armaturen, welche dank berührungsloser Bedienung besonders hygienisch sind. Sie helfen nicht nur dabei, den Wasserverbrauch zu reduzieren, sondern sind auch ideal für Haushalte

mit Kindern oder älteren Menschen, da die intuitive Handhabung den Alltag erleichtert.

Stil und Funktion im Einklang

Neben einer guten Funktionalität achten viele auch auf Designtrends: Angekündigt sind aktuell minimalistische Designs und elegante Oberflächen. Mattschwarze und gebürstete Armaturen setzen in modernen Küchen und Bädern markante Akzente und verleihen den Räumen eine zeitgemäße Optik. Auch Retro-Looks mit klassischen Formen und Materialien wie Messing oder Kupfer erfreuen sich großer Beliebtheit. Sie verleihen Bad und Küche einen nostalgischen Charme und fügen sich gut in Wohnstile mit Vintage-Look ein. Neben dem Design steht auch Nachhaltigkeit im Fokus: Wassersparende Brausen und Armaturen, die durch spezielle Strahlregler und Luftbeimischung den Verbrauch senken, sind auf dem Vormarsch. Sie verbinden Umweltfreundlichkeit mit modernem Komfort und bieten gleichzeitig ein angenehmes Gefühl beim Händewaschen.

>>>

Wasserhahn ersetzt Wasserkocher

Immer gefragter sind sogenannte „3-in-1-Wasserhähne“. Sie liefern nicht nur kaltes und warmes Wasser, sondern auf Wunsch auch sofort kochendes Wasser. Die Brausen verfügen über ein separates Heizelement, das unter der Spüle installiert wird und Wasser bei Bedarf auf bis zu 100 °C erhitzt. Ein isolierter Wassertank mit einem Heizmodul hält das Wasser konstant auf dieser hohen Temperatur, wodurch es sofort verfügbar ist.

Die Installation ist grundsätzlich möglich, erfordert jedoch einen Stromanschluss und genügend Platz unter der Spüle für den Heißwassertank. In der Anschaffung sind 3-in-1-Wasserhähne teurer als herkömmliche Armaturen. Die Kosten beginnen bei etwa 500

Euro, können je nach Modell und Hersteller jedoch auf über 1.000 Euro ansteigen. Hinzu kommen gegebenenfalls Installationskosten. Die Armaturen bieten eine komfortable Lösung und sparen langfristig Zeit und Energie, da kein separater Wasserkocher mehr benötigt wird.

Einbau nicht unterschätzen

Beim Kauf von Armaturen und Brausen sollten Eigentümer auf die Maße achten, damit die neuen Armaturen zu den bestehenden Anschlüssen passen. Dies reduziert den Aufwand bei der Montage und spart Kosten. Werden Bad oder Küche vollständig neu eingerichtet, ist es ratsam auf standardisierte Maße zu achten, um auch später bei einem möglichen Tausch Flexibilität zu haben.

In der Küche sollte die Auslaufhöhe der Armatur zur Spüle passen, damit genügend Platz für große Töpfe und Schüsseln bleibt, wenn man diese beispielsweise ausspülen oder mit Wasser befüllen will. In der Dusche ist es ratsam, die Position der Brause so zu wählen, dass sie auch für größere Personen komfortabel nutzbar ist. Nicht sparen sollte man an Dichtungen und Montagezubehör. Wer hier auf hochwertige Produkte setzt, vermeidet undichte Stellen und Wasserschäden.

Zudem empfiehlt es sich bei Unsicherheiten, Fachleute für den Einbau zu beauftragen. Eine professionelle Installation verhindert potenzielle Fehler und sorgt dafür, dass die Armaturen optimal funktionieren. Wer aber Erfahrung und ein Händchen für entsprechende Installationsarbeiten hat, kann den Einbau von Armaturen auch selbst durchführen.

*Astrid Zehbe
Referentin Presse & Kommunikation*

Foto: Wellnhofer Designs/stock.adobe.com





ELEKTROGERÄTE

Die Küche der Zukunft ist smart

Die moderne Küche hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem multifunktionalen Raum entwickelt, der weit über das reine Kochen hinausgeht. Die Ära der intelligenten Küchengeräte hat begonnen und bringt eine Vielzahl innovativer Technologien in den Alltag. Diese Geräte sind nicht nur mit dem Internet verbunden, sondern auch untereinander vernetzt, was den Komfort und die Effizienz in der Küche erheblich steigern kann.

Moderne Küchen sind nicht nur optisch ansprechend, sondern auch äußerst funktional. Hochwertige Küchengeräte, die zunehmend smart und vernetzt sind, ermöglichen eine bequeme Handhabung und ein effizientes Kochen. Diese intelligenten Geräte bieten nicht nur Komfort, sondern auch zahlreiche Funktionen, die das Aufbewahren und die Zubereitung von Lebensmitteln revolutionieren. Kurzum: Die Küche der Zukunft ist die sogenannte Smart Kitchen – und die Zukunft hat bereits begonnen.

Künstliche Intelligenz beim Kochen und Backen

Damit der Inhalt des Topfs nicht überkocht, misst ein im Kochfeld verbauter Sensor die Temperatur im Inneren des Topfs und sorgt dafür, dass die gewünschte Temperatur gehalten wird. Smarte Sensoren erkennen, was sich beim Braten und Kochen in Topf und Pfanne befindet und halten die richtige Temperatur konstant. Ein digitaler Kochassistent

sendet die Einstellungen für das Lieblingsrezept aus der App heraus direkt an das Kochfeld. Wer unsicher ist, ob der Herd auch wirklich ausgeschaltet ist, kann sich von unterwegs über die App vergewissern.

Auch Backöfen lassen sich von unterwegs mit dem Smartphone steuern und sorgen zunehmend automatisiert dafür, dass das Gargut perfekt gelingt. Per App kann unter anderem der Garprozess überwacht werden. Eine in die Decke des Garraums eingebaute Kamera sendet Fotos des Garguts auf das mobile Endgerät. Wenn nötig, können die Einstellungen des Backofens aus der Ferne angepasst werden. Bei speziellen Backöfen achtet ein Bräunungssensor darauf, dass Brötchen oder Lasagne nicht zu dunkel werden. Bestimmte Speisen werden per Künstlicher Intelligenz (KI) erkannt und die entsprechenden Programme für die Zubereitung vorgeschlagen. Zudem messen integrierte Sensoren den Feuchtigkeitsgehalt im Ofen und regeln bei Bedarf die Temperatur.

Selbst Dunstabzugshauben nehmen uns immer mehr Arbeit in der Küche ab: Sie aktivieren sich beispielsweise automatisch, sobald mit dem Kochen begonnen wird. Ein integrierter Sensor passt die Leistung der Haube an die aufsteigende Dunstmenge an – auf das manuelle Regulieren kann also verzichtet werden.

Foto: AMK



Intelligente Kühlschränke

Auch Kühlschränke zählen zu den smartesten Geräten im Küchenraum. Die Kühlschranktür öffnet sich per Sprachsteuerung oder durch leichten Druck, ohne dass vom Kochen verschmutzte Hände sie berühren müssen. Eine in den Innenraum integrierte Kamera erlaubt von überall einen Blick auf den Inhalt. Dies erweist sich zum Beispiel dann als praktisch, wenn man beim spontanen Einkauf im Supermarkt die Zutaten für das Abendessen zusammenstellen möchte. Wird versehentlich die Tür des Kühl- oder Gefrierschranks nicht richtig geschlossen, erfolgt eine Warnmeldung auf das Smartphone. Ein weiteres innovatives Feature ist die Möglichkeit, den Kühlschrank mit Einkaufslisten zu verknüpfen. Nutzer können direkt aus der App heraus eine Einkaufsliste erstellen und abgleichen, was sie bereits zu Hause haben. Diese Funktion erleichtert die Planung von Mahlzeiten und macht das Einkaufen effizienter.

Steuerung noch nicht einheitlich

Die Möglichkeit, Geräte untereinander zu vernetzen und ihre Funktionen aufeinander abzustimmen, ist sicherlich einer der größten Vorteile der Smart Kitchen. Dabei gibt es allerdings noch ein kleines Problem – zumindest, wenn man sich nicht auf einen Gerätehersteller festlegen möchte. Um alle intelligenten Geräte miteinander zu verbinden, müssen sich Nutzer aktuell für eine Marke und deren technische Infrastruktur, allem voran die App zur Steuerung, entscheiden.

*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation*

BADSANIERUNG

Von der Nasszelle zur Wohlfühloase

Nicht nur Küchen werden immer wohnlicher gestaltet, auch das Bad wandelt sich derzeit endgültig vom Funktionsraum in einen Lifestyle-Bereich. Nach Schätzung der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft e. V. (VDS) wartet jedes vierte Badezimmer in Deutschland auf eine Modernisierungsmaßnahme.

Nicht nur die Gestaltung ist wichtig für ein stimmungsvolles Bad. Die täglichen Abläufe müssen gut funktionieren. Design geht im Bad eine immer stärker werdende Symbiose mit Technik, digitalen Elementen und Aspekten der Nachhaltigkeit ein. Im Schnitt alle 15 bis 20 Jahre sanieren die Deutschen ihr Bad. Da dieser Raum in Bezug auf Planung und technische Ausstattung der bei Weitem komplexeste Bereich der Wohnung oder des Hauses ist, kann das Vorhaben entsprechend kostenintensiv werden. Im Rahmen einer bundesweiten Umfrage bei den Mitgliedern der Handwerkerkooperation bad & heizung AG im Oktober 2023 wurden für die Komplettsanierung eines 7 bis 8 Quadratmeter großen Bades mittlerer Ausstattung durchschnittliche Kosten von 34.350 Euro ermittelt.



Neuer Grundriss durch Vorwandtechnik

Da lohnt es sich, Entscheidungen mit Blick auf die Zukunft zu treffen. So kann dank der sogenannten Vorwandtechnik der bestehende Grundriss komplett neu gedacht werden: Dabei verschwindet hinter den Vorwänden, die aus einem stabilen Tragwerk errichtet werden, die gesamte Sanitärtechnik wie Installationsleitungen, Rohre oder der Spülkasten. Insbesondere bei älteren Bestandsbauten ist es ratsam, bei einer Komplettsanierung bestehende Trinkwasser- und Abwasserleitungen in der Wand auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen und gegebenenfalls erneuern zu lassen. Befindet sich die Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft, sollte die Verwaltung vor Beginn des Bauvorhabens darüber informiert werden, um bereits im Vorfeld zu klären, wie bei einer eventuell auftretenden notwendigen Rohr-sanierung vorgegangen wird. Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen – etwa die Trinkwasserleitung – befinden sich per Gesetz im Gemeinschaftseigentum. Daher ist eine Abstimmung mit der Verwaltung wichtig. Zudem ist es sehr hilfreich, die freigelegten Rohre und Leitungen zu vermessen und zu fotografieren, um festzuhalten, wo später in die Wand gebohrt werden darf.

Bodengleiche Dusche statt Badewanne

Häufig wird bei einer Sanierung die vorhandene Badewanne gegen eine großzügige bodengleiche Dusche ausgetauscht. Werden der Boden- und Duschbereich mit ein und derselben Fliese belegt, wirkt das Bad optisch geräumig. Ein leichtes Gefälle im Duschbereich lässt das Wasser abfließen. Allerdings hat das Verlegen der Fliesen seine Tücken: Verwendet man einen mittigen Wasserablauf, müssen große Fliesen zum Ablauf hin abgesenkt und deshalb geschnitten werden, um das Gefälle zu gewährleisten. Die Folge: Das klare Fugenbild zieht sich nicht durch den gesamten Bodenbelag. Werden eher kleine Fliesen verwendet, entstehen viele Fugen, die im Laufe der Jahre unansehnlich werden können. Die neue Königsklasse sind daher Ablaufsysteme, die außerhalb der begehbaren Fläche im Sockelbereich in die Wand integriert sind. Das Wasser fließt in eine Rinne oder aber in eine Öffnung mit Blende, statt unter den Füßen zu versickern. Eine gute Alternative bieten Duschtassen, die bündig in den Boden gesetzt werden. Es gibt sie in vielen Farben, manche Hersteller bieten sogar Modelle an, die mittels einer speziellen Technik passend zum Muster der Bodenfliesen bedruckt sind.

Wandfarbe statt Fliesen

Der Effekt farbiger Sanitär-objekte ist beeindruckend. Beispielsweise wirkt eine weiße Duschtasse in einem farbig gefliesten Fußboden als Fremdkörper und verkleinert optisch das Bad. Ein farblich auf den Fußboden abgestimmtes Modell dagegen fügt sich optisch harmonisch ein und lässt den Raum großzügiger wirken. Ist ein bündiger Einbau beispielsweise in Altbauten aus technischen Gründen nicht machbar, stehen Duschtassen mit sehr geringer Höhe zur Verfügung.

Im Dusch- und Badewannenbereich sind Wandfliesen die erste Wahl. Doch für die restlichen Wände, selbst hinter dem Waschbecken, gibt es alternativ spezielle Wandfarben, die absolut feuchtigkeitsbeständig und wischfest sind. Dementsprechend kann der Raum in angesagten Farbtönen gestrichen werden. Zahnpastaspritzer lassen sich im Handumdrehen wegwischen.



Foto: Kludi

Susanne Speckter
Freie Autorin

Mit Wilhelm Lehmann durch das Jahr Ein literarisch-künstlerisch-botanischer Streifzug

Januar: Jelängerjelier oder Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)



"Über den Knickhecken zu seiten der Landwege schwanken die Lianen unserer Gegend, die Ranken des Jelängerjeliers, immer am frühesten grün und vor der stärksten Kälte nicht bange." Bukolisches Tagebuch, 1. Januar 1929.

Das Geißblatt ist eine heimische Liane mit vielen, oft geheimnisvollen Namen: im Norden Deutschland ist sie oft als Jelängerjelier bekannt, vermutlich, weil sie von Mai bis spät in den September hinein durchgehend blüht, länger als fast jede andere heimische Pflanze. Die auf merkwürdige Weise paarig verwachsenen Hochblätter ähneln einem Geißfuß. Vielleicht heißen sie aber auch Geißblatt, weil die Ziegen auf die aromatisch schmeckenden Blätter geradezu versessen sind. Auch der lateinische Namen *Lonicera caprifolium* ("ziegenblättrig") spielt darauf an - der Gattungsname erinnert an den spätmittelalterlichen Botaniker Adam Lonitzer. Der englische Name, Honeysuckle, ist dagegen sehr einfach zu deuten: Die intensiv duftenden Blüten sind tatsächlich voll süßen Nektars und daher vor allem für Nachtfalter attraktiv. Das ist vermutlich der Grund, warum sie ihren betörenden Duft besonders nach Mitternacht entfalten.

Dirigiert wird dieses Geschehen von einem Pflanzenhormon namens Jasmonsäure. Der Name erinnert daran, dass dieses Hormon ursprünglich als Bestandteil des Jasmindufts entdeckt wurde. Während des Tages wird Jasmonsäure durch den Sehfarbstoff Phytochrom unterdrückt, der durch das Sonnenlicht aktiviert und infolge dieser Aktivierung später abgebaut wird. Wenn nun nach Sonnenuntergang das am Nachmittag aktivierte Phytochrom verschwindet und aufgrund der Dunkelheit kein weiteres Phytochrom mehr angeschaltet wird, verklingt gewissermaßen die Erinnerung des Tages, bis schließlich die Jasmonsäure geweckt wird.

Doch von all diesen Geheimnissen des Sommers ist im zeitigen Januar noch nichts zu spüren. Freilich treiben die Blätter des Jelängerjeliers schon im Hochwinter aus, "immer am frühesten grün und vor der stärksten Kälte nicht bange", wie Lehmann zutreffend feststellt. Das müssen sie auch - denn wenn sich die Knickhecke, in der Lehmann das Jelängerjelier angetroffen hat, einige Woche später belaubt, beginnt ein gnadenloser Kampf um das lebenspendende Sonnenlicht. Aber bis das so weit ist, hat sich das Geißblatt schon verproviantiert - die Photosynthese funktioniert nämlich auch bei den recht niedrigen Temperaturen des zeitigen Frühjahrs recht gut. Natürlich nur dann, wenn man schon Blätter ausgetrieben hat. Das Jelängerjelier hat hier gegenüber seinen Konkurrenten einen beträchtlichen Vorteil, weil es seine jungen Blätter mit einer Art Frostschutz-Protein gegen die Härten des Januarfrosts zu wappnen versteht, die darum "vor der stärksten Kälte nicht bange" zu sein brauchen. Da das Jelängerjelier außerdem darauf verzichtet, sich aus eigener Kraft aufzurichten und so zum Licht zu gelangen, sondern stattdessen als Liane auf den Zweigen anderer Pflanzen schnell und kräftesparend nach oben gelangt, hat es dann genügend Energie angesammelt, um dann von Frühling bis Herbst seine sowohl optisch als auch olfaktorisch verschwenderischen Blüten entfalten zu können. (Peter Nick/KIT)

Ein ganzes Jahr lang, beginnend im April, stellen wir jeden Monat eine andere Pflanze vor, so wie sie ein Dichter, ein bildender Künstler und ein Biologe sieht. Wilhelm Lehmann (1882-1968), ein bedeutender Lyriker des 20. Jahrhunderts, machte zwischen 1927 und 1932 auf seinen Wanderungen durch die Ostseelandschaft um Eckernförde vielfältige Naturbeobachtungen und Reflexionen, die später unter dem Titel „Bukolisches Tagebuch“ in Buchform erschienen (bei Matthes & Seitz, Berlin 2002, ISBN 978-3-7518-0116-4, € 12,40). Damit ist Lehmann ein früher Vertreter bzw. Vorläufer des heute auch in Deutschland populärer werdenden „nature writing“. Lehmann malt mit Worten und hebt dabei weniger die wissenschaftlichen Details als vielmehr die typischen, wesenhaften Merkmale der Pflanze hervor - in einer präzisen, gleichzeitig anschaulichen Sprache. Wilhelm Lehmann war ein enger Freund Oskar Loerkes. Wir greifen ein Projekt auf, das 2017 in Eckernförde mit Hilfe der Wilhelm-Lehmann-Gesellschaft entstanden ist.

Umgang mit Starkregen (II) Status Quo der Regenentwässerung in Frohnau

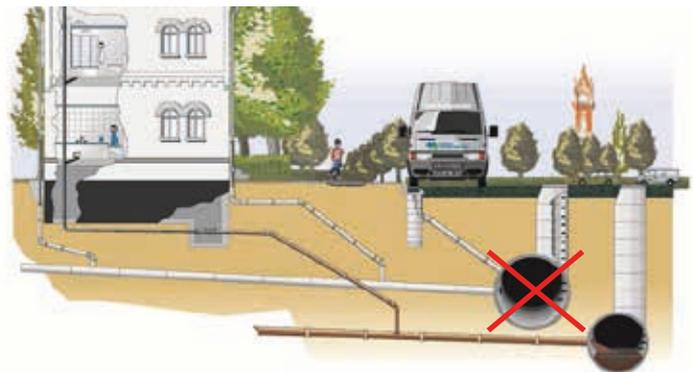
von Christoph Plachy, Grundbesitzer-Verein

Die Bilder von überfluteten Straßen und überlaufenden Schachtdeckeln gehören bei Starkregen zum leider gewohnten Bild in Frohnau. Aber wie ist das üblicherweise geregelt? Hierzu lohnt sich ein Blick in die Abwasserbeseitigungssatzung (AWS), die einerseits die unterschiedlichen Arten von Abwasser auflistet und andererseits den Umgang mit dem anfallenden Wasser regelt.

Üblicherweise gibt es am Stadtrand zwei getrennte Kanäle, einen für Niederschlagswasser und einen für Schmutzwasser. In Gebieten mit diesem Trennsystem werden gem. § 5 AWS die Grundstücke an zwei getrennte Anlagen für Niederschlags- und Schmutzwasseranfall angeschlossen. Hinsichtlich der Grundstücksanschlüsse für Niederschlagswasser gibt es in § 7 (AWS) weitere Vorgaben, die zu beachten sind.

befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser“. Das Abwasser geht dann an die zentralen öffentlichen Abwasseranlagen. Darunter fällt die Gesamtheit der Anlagen, die die Berliner Wasserbetriebe für die Sammlung des Abwassers sowie für dessen Zuleitung und Reinigung in den öffentlichen Abwasserbehandlungsanlagen betreibt, also die zentralen öffentlichen Schmutzwasser-, Mischwasser- und Niederschlagswasseranlagen oder ganz allgemein Abwasseranlagen.

Beim Grundstücksanschluss handelt es sich beim Schmutzwasser um die Verbindungskanäle von den öffentlichen Straßenkanälen bis einschließlich der ersten Reinigungsöffnung (Hauskasten) auf dem Grundstück. Beim Niederschlagswasser um die Verbindungskanäle und sonstige Verbindungsanlagen von Grundstück an die öffentlichen Straßenkanäle.



Abwasser im Sinne dieser Satzung (§ 2 AWS) ist „das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser)“ und „das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder

In Frohnau gibt es dieses Trennsystem an den Grundstücken nicht. Hier ist die vorhandene Regenkanalisation lediglich für die Regenentwässerung der Straße ausgelegt und soll das Regenwasser den Blauen Augen zuführen. Der Regenkanal ist für eine Ableitung des Regenwassers von Grundstücken nicht ausgelegt,

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
---	--

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

was zur Folge hat, dass bei besonders starken oder langanhaltenden Regenereignissen dem Regenkanal mehr Wasser zufließt, als er ableiten kann. Dies führt dann zu Rückstau und Austritt über die Schächte und zur Überflutung der Straße.

Die Schmutzwasserkanalisation hat die Aufgabe, das häusliche Abwasser im freien Gefälle dem nächstgelegenen Pumpwerk zuzuleiten, mittels Pumpen wird das Schmutzwasser dann in die Klärwerke gefördert. Häusliches Schmutzwasser fällt meist in kleinen Mengen an, daher sind Schmutzwasserkanäle kleiner als Regenwasserkanäle dimensioniert.

eine ordnungsgemäße Strangentlüftung, tritt auch an den Waschbecken oder Fußbodenentwässerungen im Haus kein Nebel aus.

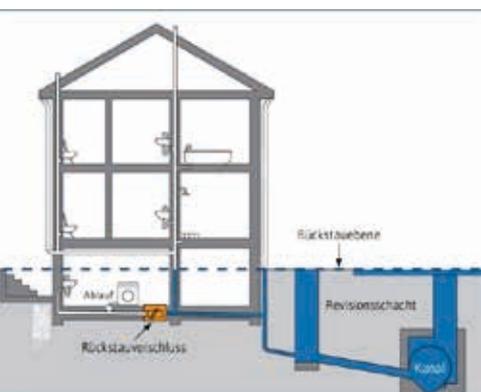


Alle neun Eigentümer wurden informiert und Lösungen für das Regenwasser (Abtrennung der Einleitung) auf Ihren Grundstücken gefunden. Aber auch mehr als 50 oberflächlich ableitende Grundstücke wurden festgestellt. Das sind überdurchschnittlich viele Grundstücke. Hier wird das Niederschlagswasser (Regen, Schnee, Eis) durch das Gefälle der vollständig versiegelten Grundstücksfläche nur in den öffentlichen Straßenraum abgeleitet. Es fließt dann dem nächsten Tiefpunkt zu und macht Straßen und Gehwege unpassierbar, flutet Grundstücke von Nachbarn oder fließt oberirdisch in den Schmutzkanal.

Zur Wahrheit gehört natürlich dazu, dass vorhandene Regenwassereinläufe auf öffentlichem Straßenland regelmäßig gereinigt und die „Blauen Augen“ instandgehalten werden müssen, weiterhin sind die Zuläufe zu den „Blauen Augen“ an einigen Stellen baulich anzupassen, damit anfallendes Regenwasser in diese künftig wieder ausreichend eingeleitet werden kann.

Hier sind in den letzten beiden Jahren die ersten Schritte erfolgt und auch die AG Niederschlagswasser, in der sich neben dem Grundbesitzer-Verein, die Berliner Wasserbetriebe, das Bezirksamt Reinickendorf, die Regenwasseragentur und der Bürgerverein Frohnau engagieren, wird ihre Arbeit in diesem Jahr fortsetzen und bei der nächsten Vor-Ort-Begehung im Februar/März die Schwachstellen erörtern und kurz- oder langfristige Lösungen erarbeiten.

Grafiken und Foto: © Berliner Wasserbetriebe

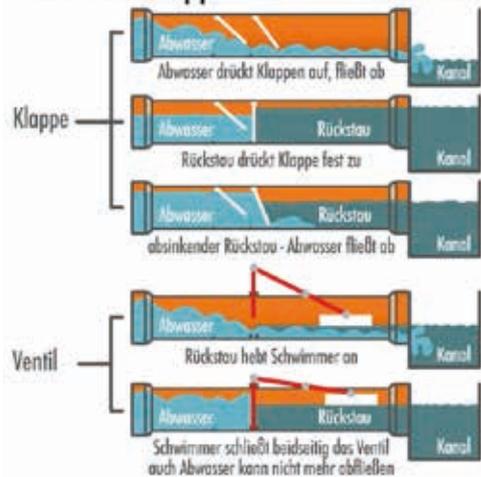


Schmutzwasserkanäle sind für die Ableitung von „Mischwasser“ nicht ausgelegt und so gelangt eigentlich „sauberes Abwasser“ in die Abwasserpumpwerke und muss von dort zu den Klärwerken gefördert werden. Sie sind auch nicht für die bei Regen anfallenden Wassermengen dimensioniert, deshalb kann es auch hier zum Rückstau innerhalb der Grundstücke sowie zum Austritt von Schmutzwasser in den öffentlichen Straßenraum (Überstau) kommen.

Das häusliche, gewerbliche oder sonstig gebrauchte Abwasser wird verdünnt und verringert so die Effizienz der Klärwerke. Dies bedeutet sehr hohe Betriebs- und Investitionskosten.

Die Berliner Wasserbetriebe haben im letzten Jahr mit einer sog. „Fremdwasserprüfung“ in Frohnau begonnen. Dabei wurden neun „rohrgebundene Fremdeinleiter“ in den Schmutzkanal (Abwasser) festgestellt. Hierzu wird vom Kanal aus ein gesundheitsunbedenklicher Signalnebel eingeblasen. Besteht zwischen dem Schmutzwasserkanal und dem Fallrohr eine Verbindung, tritt der Nebel an der Regenrinne aus. Besteht

Rückstauklappe oder Rückstauventil



Fernseh-Krohn

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

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961 nach wie vor...

Was passiert mit nicht mehr benötigten Gasanschlüssen?

von Anna Katharina Fricke, Haus und Grund

Erneuerbare Energien sind auf dem Vormarsch. Wer sich beispielsweise eine Wärmepumpe anschafft, benötigt seinen Gasanschluss nicht mehr. Doch was geschieht dann mit dem alten Anschluss?

Wer seinen Gasanschluss dauerhaft nicht mehr nutzt, hat grundsätzlich zwei Optionen: stilllegen oder zurückbauen lassen. Dafür muss ein Antrag bei dem entsprechenden Netzbetreiber eingereicht werden. Die meisten Anbieter stellen auf ihrer Webseite diesbezügliche Formulare zur Verfügung. Der bestehende Gasliefervertrag muss ebenfalls gekündigt werden, da er nicht automatisch bei einer Stilllegung oder einem Rückbau des Gasanschlusses endet. Die Kündigung sollte rechtzeitig erfolgen, da die Stilllegung oder der Rückbau nicht zwingend zu einem Sonderkündigungsrecht führen.

Stilllegung

Bei der Stilllegung wird der Anschluss vom Verteilnetz getrennt. Dabei wird die Hauptabsperreinrichtung geschlossen beziehungsweise bei fehlender Absperreinrichtung die Netzanschlussleitung physisch getrennt. Aus Sicherheitsgründen werden die dahinterliegenden Gasleitungen bis zur Hauptversorgungsleitung entgast. Die Netzanschlussleitungen und Anlagenteile werden jedoch nicht entfernt. Eine spätere Inbetriebnahme kann – je nach technischen Gegebenheiten – auch künftig möglich bleiben. Der Gaszähler sollte ebenfalls abmontiert und retourniert werden, da andernfalls weiterhin Grundkosten anfallen können.

Rückbau

Bei einem Rückbau wird die Gasleitung von der allgemeinen Versorgungsleitung abgetrennt, und die Netzanschlussleitungen und Anlagenteile werden entfernt.

Hierbei handelt es sich um eine endgültige Maßnahme, das heißt der Netzanschluss ist anschließend nicht mehr nutzbar. Das Grundstück, auf dem sich der Netzanschluss bis zu seiner Trennung befand, gilt aus Sicht der Gasversorgung ab dann als nicht erschlossen. Eine erneute Versorgung ist nur mit einem neuen Anschluss möglich.

Inaktiver Anschluss

Ein Sonderfall ist das Pausieren des Netzanschlusses. Dabei bleibt der gesamte Anschluss inklusive Messeinrichtung in der Regel erhalten, und die Gasbelieferung kann jederzeit wieder aufgenommen werden. Allerdings ist dies in den wenigsten Fällen sinnvoll, da der Netzbetreiber dabei oft eine Vorhaltepauschale erhebt und somit jährlich Kosten entstehen. Theoretisch könnte zwar die vorhandene Gasleitung irgendwann in der Zukunft für die Energieversorgung mit grünem Wasserstoff genutzt werden. Doch ob das für Privathaushalte jemals eine Alternative sein wird und ob dann überhaupt genügend Wasserstoff zur Verfügung steht, ist derzeit nicht absehbar.



www.bein-malerei.de

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

**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



Entspanntes Sehen und perfekter Schutz.

Brillengläser für Homeoffice,
Schule, Arbeit und Freizeit.



Jetzt Termin
vereinbaren für
eine individuelle
Beratung.



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 · CONTACTLINSEN
BERLIN-FROHNAU

hauptstadtoptiker

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



Welche Kosten fallen an?

Die Stilllegung und der Rückbau dürfen in der Regel nur durch den jeweiligen Netzbetreiber vorgenommen werden. Diese handhaben die Stilllegungskosten sehr unterschiedlich. In vielen Regionen müssen Eigentümer hierfür vierstellige Beträge bezahlen, andere Betreiber erheben eine Pauschale von einigen Hundert Euro. Anscheinend geht es auch anders: Es gibt Netzbetreiber, die gar kein Geld in Rechnung stellen.

Forderungen von Haus & Grund

"Damit die Energiewende im Gebäudebestand nicht noch teurer wird, fordert Haus & Grund daher, dass die Stilllegung beziehungsweise der Rückbau eines Gasanschlusses für Eigentümer generell kostenlos sein sollte."

Auch die Kosten für diejenigen, die ihren Gasanschluss noch weiter nutzen müssen, dürfen nicht steigen. Derzeit tragen alle Gaskunden die Betriebs- und Wartungskosten des Netzes über die Netzentgelte. Da aktuell rund 48 Prozent der Privatwohnungen in Deutschland Gas als Energiequelle nutzen, können diese Kosten noch auf viele Schultern verteilt werden. Diese Verteilung wird sich jedoch in den nächsten Jahren ändern, sodass weniger Menschen für die Betriebskosten aufkommen müssen. Dies könnte eine erhebliche finanzielle Belastung für Eigentümer darstellen, die aus verschiedenen Gründen nicht schnell genug vom Gasnetz umsteigen können."



BREIHOLDT
RECHTSANWÄLTE

- IHRE IMMOBILIE
- UNSERE KOMPETENZ
- IHR RECHT

www.breiholdt-legal.de



Galileo® Trainingstherapie
Muskel- und Knochenaufbau,
Fitness- und Koordination

Manuelle Therapie

- Krankengymnastik
- Klassische, Triggerpunkt-,
Fußreflexionen-Massagen
- Manuelle Lymphdrainage
- KG ZNS - nach Bobath und PNF

Hausbesuche - Termine für Berufstätige

Frohnau - Nähe Zeltinger Platz
Markgrafenstr. 66 Ecke Mehringer Str.
www.physio-in-frohnau.de
Tel. 401 30 51




Vitanas

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

Energieräuber ...

kennen Sie genug.

Wir liefern Energie.
Versprochen.



Heizöl Diesel Strom Gas

BHM^{Beyer} Energiehandel GmbH

Gewerbstraße 21
16540 Hohen Neudorf
Gebührenref: 0800 / 2100 400

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

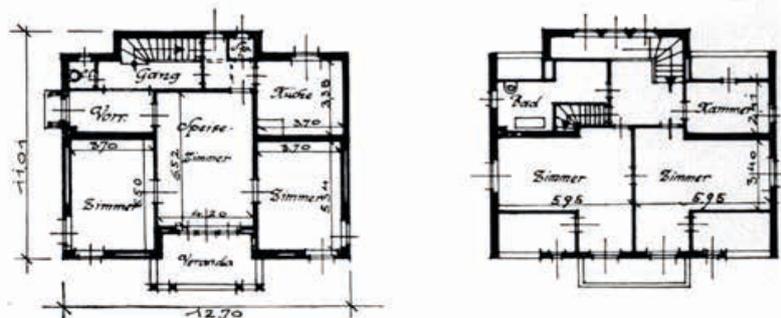
Frohnau: Damals und heute

Ansichten der Gartenstadt im Spiegel der Zeit



Landhaus am Hubertusweg

*Verkäuflich. Preis 41000 Mark einschl. zirka 100 Quadratrueten Garten.
Das Haus ist unterkellert und mit Zentralheizung versehen.*



Grundriß zu oben abgebildetem Landhaus

Reichliche Boden- und Kellerräume

Aus der Werbebroschüre der Berliner Terrain Centrale findet sich auch dieser Gebäudetyp, der auf einer freien Parzelle in Frohnau nach den Wünschen der Käufer errichtet werden konnte.

Die Abbildung wurde der Broschüre "Frohnau (Mark)" entnommen.



Dieser Mauerwerksbau mit Putz und Schindelverkleidung wurde 1913 errichtet. Der Entwurfsverfasser dieses Gebäudes ist Wilhelm Koban, ein bedeutender Architekt aus dem süddeutschen Raum, der vor allem in Hessen einige Denkmäler bauen ließ. Die bauhistorische Bedeutung liegt vor allem in der für Frohnau eher ungewöhnlichen Bauweise.

Text und Foto: Christoph Plachy

Rechtsberatung für Mitglieder:

**23. Januar 2025,
06. und 20. Februar 2025**

jeweils um 18:30 Uhr in der Geschäftsstelle im
Centre Bagatelle, Zeltinger Str. 6, 13465 Berlin

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: Am Fischgrund
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.

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 2024:

90,00€ (zzgl. 19,20 € (Inland) bzw. 44,40 € (Ausland) bei Postzustellung)

Postbank Berlin: DE23 1001 0010 0081 6881 06

Deutsche Bank: DE61 1007 0024 0815 0070 00



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

**Beratung rund um Ihre
Immobilie für 90,- €/Jahr!**



Rechtsberatung:
RA Kai-Peter Breiholdt
030.201 44 840
k.breiholdt@gbv-frohnau.de



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



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



Steuerberatung:
AVIS Steuerberatungsgesellschaft GmbH
030.880 97 80
kanzlei@avis-team.de

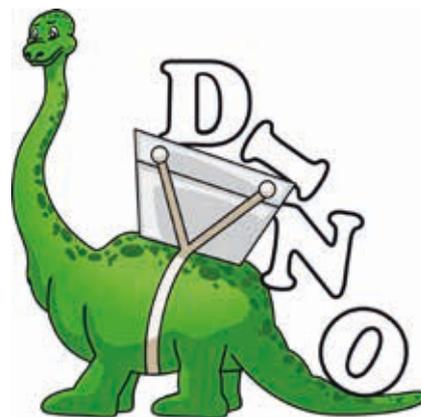
Redaktionsschluss für die Februar-Ausgabe: 20. Januar 2025

Dienstleistungen und Geschäfte

Augenoptik	<p>sichtwechsel® Inh. Till-Eric Dietzler, Augenoptikermeister, Zeltinger Platz 9, 13465 Berlin Tel. 030.401 03 567, frohnau@sichtwechsel-berlin.de,www.sichtwechsel-berlin.de</p> <p>decker-optic® Inh. Andreas Heinrich, Ludolfingerplatz 9, 13465 Berlin Tel. 030.401 28 30, info@decker-optic.de,www.decker-optic.de</p>
Dachdecker-Betriebe und Baustoffhandel	<p>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</p> <p>Dachdeckerei Mann GmbH, Holzstraße 15, 13359 Berlin Tel. 030.499 88 9-0, Fax 030.499 88 9-30</p> <p>Gerhard Borchert Baustoff-Fachhandel GmbH Seidelstraße 31, 13509 Berlin, Tel. 030.435 604 -0</p>
Fernsehen-Rundfunk	<p>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</p>
Strom, Gas, Heizöl, Diesel	<p>BHM-Energiehandel GmbH, Gewerbestraße 21, 16540 Hohen Neuendorf Tel. 0800.500 5011 (gebührenfrei)</p>
Sanitäre Anlagen	<p>Stephan Merkle, Sanitärtechnik, Benekendorffstraße 50 13469 Berlin-Waidmannslust, Tel. 030.401 34 33</p>
Malerarbeiten	<p>Drbohlav Malereibetrieb, sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Fassadenrenovierung, Vollwärmeschutz, Hofjägerallee 19, 13465 Berlin, Tel. 030.401 71 45</p> <p>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</p>
Raumausstattermeister Dekorateure	<p>Raumausstattung Malmström, Polstermöbelaufbereitung, Auslegware, Dekorationsanfertigung, Sonnenschutz, Gardinenwaschservice, Karmeliterweg 4, 13465 Berlin, Tel. 030.401 021 22</p>

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

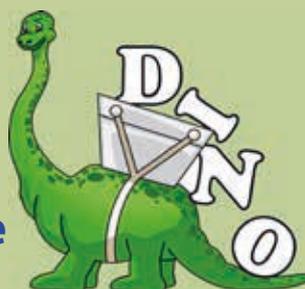
Mirastr. 35, 13509 Berlin, nahe Holzhauser Str.

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