

BERLINER UND BRANDENBURGER QUARTIERE (35) Potsdam hat noch Platz in der Stadtmitte

Neu Fahrland in neuen Fahrwassern

Noch beherrschen Gewerbebrachen die Insel, doch das wird sich bald ändern

VON GERD W. SEIDEMANN

Goldgräberstimmung herrschte schon vor mehr als 300 Jahren an diesem Flecken nördlich von Potsdam. Was früher als Insel Nedlitz, heute oft als Insel Neu Fahrland bezeichnet wird, gehört seit 1935 zur brandenburgischen Hauptstadt. Verdiente sich bereits ab 1657 eine Familie Müller mehr als eine goldene Nase durch Fähr-, später Brückenrechte, stehen heute Immobilieninvestoren buchstäblich in der ersten Reihe. Das schmale Inselchen hat nämlich viel von dem zu bieten, was schon seit jeher große Begehrlichkeiten weckt: Wasserlage. Gewissermaßen als Zugabe gibt es für künftige Bewohner noch eine ordentliche Portion Historie in der geschichtsträchtigen Gegend obendrauf. Das ist allerdings das Einzige, was hier gratis ist. Aktuell zwei Projekte von verschiedenen Bauträgern mit zusammen 49 Wohneinheiten sollen auf der Insel entstehen. Zudem harret ein historisches Gasthaus der Wiederbelebung. Möglicherweise wird auch ein totgesagtes Großprojekt doch noch realisiert.

Auf den ersten Blick erscheint die über Brücken erreichbare Insel Neu Fahrland wenig attraktiv. Geteilt von der stark befahrenen Tschudistraße (benannt nach Hugo von Tschudi, von 1896 bis 1909 Direktor der Nationalgalerie Berlin, und heute Teil der B 2 zwischen Spandau und Potsdam) dominieren Brachen ehemaliger Gewerbebetriebe, gesichtslose Bürobauten und Freiflächen, auf denen nach der Wende fliegende Händler jahrelang ihr Geschäft betrieben. Zudem hat die Märkische Entsorgungsanlagen Betriebsgesellschaft mbH ihren optisch wenig ansprechenden Unternehmens- und Verwaltungssitz dort. Absichten, diesen zugunsten von Wohnungsbau zu verlegen, bestünden nach Auskunft von Geschäftsführer Dirk-Uwe Michaelis nicht.

„Ein holländischer Investor hatte vor mehr als einem Jahr mal nachgefragt, ob wir veräußern. Das ist Sache unserer Gesellschafter Berlin und Brandenburg, aber

da ist nichts spruchreif geworden.“ Der niederländisch-belgische Investor Robex hatte nämlich ganz große Pläne, wollte auf 2006 erworbenen 4,7 Hektar mehr als 100 Wohnungen in bis zu vierstöckigen Gebäuden auf der Insel bauen.

Die Wassergrundstücke auf der Insel – umgeben von Lehnitz-, Jungfern- und Weißem See sowie dem 1903 gestochenen Sacrow-Paretzer-Kanal – haben also schon längst Begehrlichkeiten geweckt. Absichtserklärungen und konkretere Pläne gibt es seit mehr als zehn Jahren. Jetzt sind allerdings allem Anschein nach Lösungen gefunden.

Das interessantere Projekt will die „EBV Grundbesitz – Insel Potsdam Neu-Fahrland GmbH“ mit Sitz in Leipzig in Angriff nehmen. Denn als eine Besonderheit Neu Fahrlands gilt der denkmalgeschützte Gutshof, der Teil des von Lenné, Schinkel und Persius formulierten „preußischen Arkadiens“ ist und den Eingang von Norden nach Potsdam markiert. Das rund 11 400 Quadratmeter große Gelände hat Robex jüngst an die EBV ver-

Investitionen wurden über Crowdfunding finanziert

kauft, die den Entwurf der Niederländer für die Anlage „Fährgut“ umsetzen will. Für knapp 4000 Quadratmeter Wohnfläche in 26 Einheiten, zum Teil mit eigenen Gärten und Wasserzugang inklusive Bootssteg, sowie 34 Autostellplätze werden Anleger gesucht, die in „Betongold“ investieren wollen. „An individuelle Eigennutzer verkaufen wir nicht“, sagt Mandy Klages, Prokuristin bei EBV, „nur an Anleger, für die die Denkmalschutz-AfA interessant ist. Die spätere Vermietung übernehmen wir dann auch.“

In Abstimmung mit den entsprechenden Behörden sollen das ehemalige Wohnhaus der „Fährmüllers“ sowie ehemalige Rinder- und Pferdeställe denkmalgerecht saniert, modern ausgestattet und als „Kaiservilla“ beziehungsweise „Haus Nedlitz“ vermarktet werden. Die Pläne sehen für das von Ludwig Persius entworfene Gutshaus auch wieder einen Saal, Turm und Zinnenkranz vor. Auf dem Dach werden – von außen nicht sichtbar – zwei Dachterrassen hinter dem Zinnenkranz integriert, Balkone auf der straßenabgewandten

ANZEIGE

Hier bin ich Zuhause



Wo Störche auf den Dächern nisten, der Wissenschaftspark gute Jobmöglichkeiten bietet und das Schloss Sanssouci nur eine Radtour entfernt ist: hier startet ab sofort unser 3. Verkaufsabschnitt. Sichern Sie sich jetzt Ihren Traum vom Eigenheim.

Besuchen Sie uns im Infobüro:
Zum Großen Herzberg, 14476 Potsdam
Mittwoch 16 – 18 Uhr & Sonntag 14 – 16 Uhr

Kostenfreies Infotelefon: 0800 670 80 80 | bonava.de/potsdam-golm

BONAVA

Seite ergänzt, heißt es im Exposé. Zum Lehnitz See hin sind zudem neun neue Reihenhäuser als Maisonnets geplant. An der Stelle stand einst eine 70 Meter lange Traktorenhalle, die erst jüngst abgerissen wurde. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 82 und 221 Quadratmeter. Es werden Quadratmeterpreise von rund 6000 Euro aufgerufen.

Die Investitionssumme von gut 20 Millionen Euro wurde überwiegend bei Anlegern durch die Crowdfunding-Plattform Expro eingesammelt und in Form eines nachrangigen Darlehens an die EBV weitergereicht. Die Baugenehmigung liegt

nach Angaben des Investors vor. Den avisierten Baubeginn von Mai 2017 oder die Fertigstellung Ende 2019 mochte EBV-Prokuristin Klages so nicht bestätigen.

Der Investor Robex hat jedoch offenbar noch nicht von den Plänen einer massiven Wohnbebauung auf der Insel Abstand genommen. „Die wollen im Dezember ihre Pläne so weit geordnet haben, dass sie im kommenden Frühjahr anfangen können“, weiß Sven Herbst vom Vorstand des „Fährgut“-Vermarkters Valerum Invest AG. Von einer mehrfach in der Öffentlichkeit kolportierten Insolvenz der Robex sei ihm nichts bekannt. „Die haben nur festge-

stellt, dass Denkmalschutz-Immobilien nicht ihr Ding sind und deshalb an EBV verkauft.“ Nach der Transaktion des Teilgrundstücks bleiben den Niederländern noch rund 3,5 Hektar. „Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Das planerische Konzept ist Ergebnis eines wettbewerblichen Gutachterverfahrens, das eine Neustrukturierung mit überwiegender Wohnbebauung und einzelnen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten an der Tschudistraße vorsieht“, teilt Stefan Schulz vom Presseamt der Stadt Potsdam auf Anfrage mit. Von Robex war keine Stellungnahme zu erhalten.

Schräg gegenüber vom künftigen „Fährgut“ ist beim „Wohnpark Jungfersee“ die Baugrube für die geplante Tiefgarage bereits ausgehoben. Wo vor rund 150 Jahren Ausflugsgaststätten mit Dampfer- und Bootsanlegestellen lockten, entsteht in direkter Wasserlage eine „gläserne“ Terrassenwohnanlage mit 19 Apartments, vier Penthäusern und einem Büro. Geplant ist außerdem ein Wellnessbereich inklusive Schwimmbad. Am Ufer soll ein Anleger mit Platz für „mindestens zehn Boote“ gebaut werden. Die Baugenehmigung für das Objekt wurde be-

Ungewiss ist die Zukunft des Parkrestaurants

reits Mitte vergangenen Jahres erteilt, Bauherr ist die „Wohnpark Jungfersee dritte Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG“, vertreten durch den Geschäftsführer Heinz Schaper, Eigentümer der Schaper Immobilien und Verwaltung im niedersächsischen Langenhagen. Zur Investitionssumme werden keine Angaben gemacht. Die Wohneinheiten kosten je nach Geschoss zwischen 4500 und 9000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Zu haben sind aktuell noch sieben Einheiten, beispielsweise ein Drei-Zimmer-Penthaus mit 133 Quadratmetern Wohnfläche sowie einer 77 Quadratmeter großen Terrasse – für 1 199 000 Euro.

Ungewiss ist noch die Zukunft des einstigen Ausfluglokals „Parkrestaurant“ im Schatten der „Jungferseeterrassen“. Die Vorsitzende des Potsdamer Gestaltungsrats, Ulla Luther, ist nicht glücklich über das neue Umfeld: „Das Restaurant hat diesen großen Charme – und dagegen diese Wucht. Das bedrängt dieses schöne Baudenkmal.“

Der Berliner Architekt Carlos Zwick, aus dessen Büro der Entwurf für das Terrassenhaus stammt, hat das Nebengrundstück samt der geschützten Gaststätte von etwa 1850 plus „Tanzsaal“ erworben. Der neue Eigentümer, der auf dem Grundstück aktuell ein Haus mit Seeblick für seine Familie baut, plant, in dem Denkmal ein Galeriecafé samt Biomarkt, im ehemaligen Tanzsaal eine „höherwertige Gastronomie“ zu etablieren. Außerdem sei ein kleiner Neubau mit einigen Wohnungen vorgesehen.

HAUS & GARTEN

NACHRICHTEN

Laubschicht für Kräutergarten
Pflanzen, die den Winter über im Kräutergarten bleiben können, brauchen Frostschutz. Dazu gehören zum Beispiel Thymian, Rosmarin, Currykraut oder Gewürzsalbei. Die Gartenakademie Rheinland-Pfalz rät, um sie herum eine Art wärmenden Kragen aus einer 20 Zentimeter dicken Schicht Laub zu bilden. Dieser schützt die Pflanzen vor Kahlfrösten. dpa

Rosen nicht mehr zurückschneiden
Ihre Rosen schneiden Hobbygärtner besser erst im Frühling zurück. Denn erfolgt ein Schnitt im Herbst zu tief, könnten die Pflanzen bei anhaltendem Frost Schäden erleiden, die sich bis zum Boden ziehen, erklärt der Bund deutscher Baumschulen in Berlin. Lässt man die Triebe der Sträucher jetzt aber stehen, wird der Frostschaden nicht so schlimm. dpa

Schnittlauch erlebt zweiten Frühling
Die Zeit der frischen Gartenkräuter geht zu Ende. Doch das muss nicht sein: Der Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*) wächst in der kalten Jahreszeit auch auf der Fensterbank. Der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde rät aber, frühestens Ende Oktober den Schnittlauch im Garten auszugraben. Bestenfalls hat er bereits einmal Frost bekommen. dpa

1,68 Meter, gut gebaut

Die populärsten Weihnachtsbäume

Gibt man für die Suche nach dem perfekten Weihnachtsbaum eine Kontaktanfrage auf, steht darin: Gesucht wird ein Partner mit stattlicher, wohlgeformter und gleichmäßiger Figur sowie sattem grünen Haar aus weichen Nadeln. Der Baum ist durchschnittlich acht bis zwölf Jahre alt und sollte eine noch möglichst lange Lebenserwartung haben.

Meist sollte er nicht aufdringlich riechen. Nicht zu klein, aber auch nicht zu groß sollte er sein – immerhin lag die Durchschnittsgröße des typischen Weihnachtsbaums im Jahr 2015 laut dem Hauptverband der Deutschen Holzindustrie bei 1,68 Meter. Und es sollte sehr wahrscheinlich eine Nordmannanne sein. Sie ist bei den Deutschen am beliebtesten. Aber es gibt noch ein paar Optionen mehr in den Top 5:

DER KLASSIKER: NORDMANNANNE
Dieser Baum ist schlichtweg der Weihnachtsbaum für Deutschland. Er macht laut Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) einen Marktanteil von knapp 75 bis 80 Prozent aus. Und er werde sogar nur für diesen Zweck angebaut. Die Nordmannanne hat einfach die perfekten Voraussetzungen: Sie ist sattgrün, hat weiche und glänzende Nadeln, einen gleichmäßigen Wuchs und sie hält sich lange, wie der Bundesverband der Weihnachtsbaum- und Schnittgrünerzeuger (BWS) in Deutschland erklärt. Einziger Nachteil: Die Nordmannanne verbreitet keinen Duft im Zimmer. Ihr Preis: Der BWS rechnet mit 18 bis 23 Euro pro Meter – die teuerste Baumart fürs Weihnachtsfest. Sie braucht auch bis zu 15 Jahre, um Zimmerhöhe zu erreichen.

DER DUFTSPENDER: BLAUFICHTE
Sie ist anders – und hat mit 15 Prozent Marktanteil nur eine verhältnismäßig kleine Fangemeinde: Die Blaufichte trägt kräftig grüne bis stahlblaue Nadeln. Ihr Wuchs ist schön und wirkt natürlich, sie duftet angenehm. Laut der SDW eignet sich der Aufbau der Äste besonders für schweren Baumschmuck und echte Kerzen. Der Nachteil aber: Ihre Nadeln piksen. Der erwartete Preis der Blaufichte beträgt laut BWS rund zehn bis zwölf Euro pro Meter.

DIE ALTERNATIVE MIT DUFT: ROTFICHTE
Die sonstigen Fichten haben zusammen etwa sieben Prozent Marktanteil. Dazu zählt die Rotfichte, auch gerne als Rottanne bezeichnet. Sie hat dunkelgrüne Nadeln, die leicht stechen. Leider ist sie nicht besonders gut haltbar, in warmen Räumen nadelt die Rotfichte bald. Dafür ist sie preiswert: Der BWS rechnet mit Meter-Preisen von sechs bis acht Euro.

DIE EXZENTRISCHE: NOBILISTANNE
Dieser Baum ist für all jene, die es nicht so perfekt wollen: Die Äste der Nobilistanne, auch als Edeltanne bekannt, wachsen etwas asymmetrisch. Insgesamt ist sie eher schlank. Ihre Nadeln sind mehr silbrigblau. Außerdem verströmt das Gehölz einen intensiven Duft nach Orange. Marktanteil: nur rund drei Prozent.

DER TIPP: DOUGLASIE
Sie hat weiche, dünne Nadeln, die nach Zitronen duften – vor allem, wenn man diese zerreibt. Sie hält sich ähnlich lange wie die Blaufichte, gilt aber als günstiger. Nachteil: Die dünnen Äste biegen sich leicht durch, weshalb der Schmuck nicht zu schwer sein darf.

DIE SIEGEL: REGIONAL KAUFEN
Bei importierten Weihnachtsbäumen fallen lange Transportwege an – damit verbunden ist der Ausstoß von Schadstoffen. Gut ist daher der Kauf regional produzierter Bäume. In fast allen Bundesländern gibt es eigene Herkunftssiegel, die Bäume aus der nahen Umgebung kennzeichnen; der BWS zeigt sie online. Weitere Öko-Siegel wie das FSC-Kennzeichen, Naturland, Demeter oder Bioland sind ebenfalls Hinweise auf ökologische Produktion. Allerdings sind die Kennzeichnungen noch nicht weit verbreitet. Alternativ kann man Bäume bei einem örtlichen Waldbetrieb selbst schlagen.

Weihnachtsbäume kosten in dieser Saison so viel wie 2015. „Wir werden auf dem gleichen Niveau liegen wie im vergangenen Jahr“, sagt BWS-Vorsitzender Bernd Oelkers. Angebot und benötigte Menge seien in einer guten Balance. „Wir rechnen damit, dass wir in diesem Jahr 27 bis 28 Millionen Weihnachtsbäume verkaufen werden“, sagte der Branchenvertreter.

SIMONE A. MAYER, DPA

STEUERTIPPS

Handwerkerkosten trotz Versicherungsfall geltend machen
Steuerzahler sollten die Kosten für einen Handwerker auch dann in der Einkommensteuererklärung ansetzen, wenn die Versicherung den Schaden ausgeglichen hat. „Bisher gewährt die Finanzverwaltung den Handwerkerbonus in diesen Fällen zwar nicht“, erklärt Isabel Klocke vom Bund der Steuerzahler. „Aber beim Bundesfinanzhof ist eine Beschwerde anhängig, auf die sich Betroffene stützen können.“ Im Urteilsfall hatte der Steuerzahler in seiner Wohnung einen Wasserschaden erlitten, dessen Beseitigung gut 3200 Euro kostete. Die Versicherung ersetzte den Schaden. Gleichwohl machte der Kläger die Handwerkerkosten in seiner Einkommensteuererklärung geltend. Er argumentierte, dass es sich bei der Versicherungszahlung quasi nur um eine alternative Finanzierungsart handele: Der Versicherte setze zur Finanzierung der Schadensbeseitigung – statt eines angesparten Geldbetrags – den gegen die Versicherung erworbenen Erstattungsanspruch ein. Diesen Anspruch habe der Kläger durch seinen jährlichen Versicherungsbeitrag erhalten. Das Finanzamt verweigerte jedoch den Steuerbonus, da der Kläger die Aufwendungen wirtschaftlich nicht selbst getragen habe. Das Finanzgericht Münster folgte dem Finanzamt und wies die Klage ab (AZ.: 13 K 136/15 E). Dagegen legte der Kläger eine Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesfinanzhof (BFH) ein (AZ.: VI B 53/16). Betroffene können Einspruch gegen ihren Einkommensteuerbescheid einlegen und das Ruhen des Verfahrens beantragen, wenn das Finanzamt den Handwerkerbonus um die Versicherungsleistung kürzt. Zur Begründung sollte auf die Beschwerde beim BFH verwiesen werden. dpa

Werbungskosten ohne Bautätigkeit absetzen
Wer eine Immobilie vermietet oder verpachten will, der kann auch schon im Vorfeld Werbungskosten geltend machen – zumindest für die Ausgaben, die nötig sind, um das Objekt zu finanzieren und in einen vermietungsfähigen Zustand zu bringen. Auch längere Zeiten ohne Baumaßnahmen sind nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dabei durchaus vorstellbar. Dies spreche nicht gegen die Bauabsicht. (Bundesfinanzhof, AZ.: IX R 9/15) Tsp

ANZEIGE

Berliner Handwerk auf einen Blick

Tischler

NEU in TEGEL

Türen · Küchen · Decken · Treppenrenovierung · u.v.m.

PORTAS – damit Sie sich verändern können

www.nissen.portas.de

Rolladen- und Jalousienbauer

RS FACHFIRMA

- Jalousien
- Rolläden
- Rollgitter
- Rolltore
- Markisen
- Steuerungen

paeseler jalousien

Schmargendorfer Str. 3 · 12159 Berlin
Telefon (030) 85.000.60

20% auf Sicherheits-Wohnungstüren (RC2/RC3) +10% Zuschuss durch die KfW

gültig nur im November

GLÜCK FRANK

Fenster-Haustüren-Rolläden Markisen-Wintergärten

www.glueck-franke.de

Mo - Fr 8.00 - 18.00 Uhr · Sa 10.00 - 13.00 Uhr
Ausst.: Te-Damm 54-12101 Bln

Wenn Handwerk, dann Innung!
Die Fachbetriebe der Innungen!

BÄDER
Schöne Bäder, komplett. 0.30/213.37.32

„Kleine Anzeigen“ sind aktuelle Nachrichten über das vielseitige Angebot auf dem Berliner Markt.

Bedarf und Anbieter

Wir bringen sie zusammen.
Täglich im Anzeigenmarkt des Tagesspiegels.