

**WOHNEN AM WASSER** Die Re-Urbanisierung brachliegender Lagen

# Grabenkämpfe um jedes Ufergrundstück

Neu-Venedig ist ein Ort zum Träumen. Wer hier aber wohnen möchte, muss Geduld und Geld mitbringen

VON GERD W. SEIDEMANN

Es ist eine überraschend lange Reise von Kurfürstendamm bis zur Rialtostraße. Nach knapp 50 Kilometern tut sich dann allerdings in Neu-Venedig eine Welt für sich auf. Gewiss, hier auf den Kanälen des ehemaligen Sumpfbereichs sind keine fotogenen Gondolieri in Sicht – und überhaupt, wer die Siedlung im Köpenicker Ortsteil Rahnsdorf, genauer: Wilhelmshagen, besucht oder gar dort wohnt, bewegt sich bewusst abseits des Getriebes der Großstadt Berlin, sucht schon gar nicht den Rummel, wie er heute fast das ganze Jahr über in Italiens Lagunenstadt herrscht. „Wasser und Ruhe“ sind die vornehmlichen Gründe, warum es Menschen in diese beschauliche Ecke im Südosten Berlins zieht. Das versichern nicht zuletzt Immobilienmakler, die zumindest in Anzeigen gern das unerquickliche Thema „BER-Flugrouten“ unter den Tisch fallen lassen. Wie im gesamten Bezirk locken Verkäufer und Vermieter von Einfamilienhäusern und Wohnungen vor allem intensiv mit „Wasserlage“. Interessenten sollten jedoch genau hinschauen, denn der Begriff wird ausgesprochen großzügig ausgelegt.

Wer wollte in der Großstadt nicht am Wasser wohnen und sich so zumindest den Hauch der Illusion schaffen, er lebe besonders naturverbunden, abseits der Zivilisation gar? Das hat fraglos seinen Reiz, allerdings auch seinen Preis. In Köpenick genauso wie in Zehlendorf. Die Bandbreite bei den Preisen im Südosten ist dabei erstaunlich, die Zahl der überwiegend von Maklern angebotenen Objekte hingegen überschaubar, in der Regel ein Indiz für große Nachfrage beziehungsweise Verkaufsunwilligkeit. Wer

## Nur vereinzelt gibt es noch verwahrloste Parzellen

als Kaufinteressent Courtagen nichts abzugewinnen vermag, wird „von privat“ auch schon mal bei „ebay Kleinanzeigen“ fündig. Wir haben uns an Ort und Stelle umgesehen: in Rahnsdorf, insbesondere in Neu-Venedig und dem benachbarten „Hessenwinkel“ am Dämeritzsee, wo es nicht ganz so idyllisch, dafür in Bezug auf die Immobilien etwas schicker und vor allem größer zugeht.

Der einsame Angler auf der Rialtostraße ist schweigsam, antwortet nicht. Der Wasserlage Neu-Venedigs kann jedenfalls auch er etwas abgewinnen. Und mit den Fischen klappert die Kommunikation mittels Maiskörnern offenbar prächtig. Ein paar an Land gezogene Plötzen sind ausreichend Beleg. Sein Angelplatz ist nicht zufällig gewählt: Die von uns gezählten neun Brücken, die über die Kanäle dieses stillen Winkels führen, gehören nämlich zu den ganz wenigen Möglichkeiten für Nicht-Ortsansässige, zu Fuß überhaupt in Wassernähe zu gelangen. Allein der Sommergarten der Gaststätte der „Gemeinschaft der Wasserfreunde Neu Venedig e.V.“ gibt ein paar öffentlich zugängliche Ufermeter frei.

Von der Debatte um einen „Uferweg für alle“ hat der Mann im Rentenalter, der eben mit seinem Bello auf dem Rialtoring in Richtung Biberpelzstraße strebt, lange nichts gehört. „Das wäre aber wohl auch das Letzte!“, entfährt es ihm. Dieses Vorhaben „käme ja einer Enteignung gleich“. Damit haben gleichwohl einige Bewohner der Idylle so ihre Erfahrung.



Eine der 13 Brücken in Neu-Venedig ist die Rialtostraße. Das Siedlungsgebiet für Berliner Wassersportler entstand durch die Entwässerung der Spreewiesen durch Kanäle. Heute ist es ein sehr gefragter Wohnort.

Foto: Gerd W. Seidemann

Wasserlagen am Müggelsee oder in dessen Nähe wurden schließlich einst zum Privileg derjenigen, die mit ihrem Staat DDR besonders gut konnten. Die wahren Eigentums- und Besitzverhältnisse spielen da nicht immer eine tragende Rolle. Nach dem Mauerbau nämlich wurden Datschen in Eigentum etwa von West-Berlinern durch den Bezirk Köpenick verwaltet und verpachtet – Nutznießer waren Minister, Betriebsdirektoren, Parteifunktionäre und Künstler auf Linie. Nach der Wende musste mancher von denen das Feld räumen, Alt-Eigentümer beziehungsweise ihre Erben durften sich freuen.

Doch es gibt auch hier offenbar „ungeklärte Besitzverhältnisse“, denn anders sind ganz vereinzelt verwahrloste Parzellen mit und ohne Gebäude nicht zu erklären. Dazu muss man wissen, dass nicht jedes Fleckchen hier gleichermaßen attraktiv ist. Zwar gibt es überall Strom, eine zentrale Wasserversorgung fehlt hingegen. Und dauerhaftes Wohnen ist längst nicht in allen Bereichen gestattet. Zudem gilt Neu-Venedig nach dem Bundes-Wasserhaushaltsgesetz offiziell als „Überschwemmungsgebiet“: Ufernahe Arealen dürfen oft nur mit Ausnahmeerlaubnis bebaut werden. Legal errichtete Gebäude genießen allerdings Bestandsschutz. Wer also an einer Immobilie interessiert ist, sollte sich sorgfältig erkundigen, damit er keine böse Überraschung erlebt.

Am Rialtoring gibt es allem Anschein nach keine Beschränkung in Bezug auf Dauerwohnen. Hohe Hecken, relativ neue und stabile Zäune, einige wenige Datschen mit DDR-Charme, doch überwiegend aufwendig renovierte oder neue Häuser – gern auch mit Türmchen – prägen das Bild. Dabei sind einige Grundstücke zur Müggelspree hin so tief, dass sie bei entsprechend langer Wegzuführung schon mal drei Einfamilienhäusern Platz bieten, die natürlich alle „Wasserlage“ für sich reklamieren.

Unseren Eindruck, dass nur noch wenig nutzbarer Baugrund vorhanden ist und auch kaum Häuser zum Verkauf stehen, bestätigt eine ortsansässige Maklerin in Wilhelmshagen, die namentlich nicht genannt werden möchte. „Der Markt gibt im Augenblick nicht viel her.“



Das liegt zum Teil auch daran, dass potenzielle Verkäufer oft Preise aufrufen, die utopisch sind. Bei einem Bodenrichtwert von durchschnittlich 150 Euro pro Quadratmeter wird schon mal glatt das Doppelte verlangt. Ein anderer Hemmschuh, insbesondere auch für den hochpreisigeren „Hessenwinkel“, sei die bislang ungelöste Problematik der exakten Flugrouten am künftigen Hauptstadtflughafen. „Das beschäftigt Interessenten

## Neubauten werden gerne einmal mit Türmchen verziert

schon sehr.“ Denn wer sich da möglicherweise ein Millionenobjekt am Wasser kaufe, wolle nicht demnächst feststellen, dass er in der Flugschneise wohnt.

Ganz brach liegt der Immobilienmarkt trotz allem nicht. Aktuell wird beispielsweise in Neu-Venedig ein in diesem Jahr fertiggestellter Neubau angeboten, der „in seiner inneren wie äußeren Gestaltung sehr an die Architekturprinzipien des Südens erinnert“, so die Makler-Anzeige. Wie das gemeint ist, darf jeder am Rialtoring betrachten, wo das als separaten Wohnbereich angepriesene „Türmchengeschoss“ quasi ein Alleinstellungs-

merkmal ist. Kosten soll das nicht übermäßig groß wirkende Haus mit fünf Zimmern 699 000 Euro. „Ob das nun besonders günstig ist, dürfte auch von der Innenausstattung abhängen“, sagt die Ortsmaklerin.

Auch Bauträger wittern im wasserreichen Südosten ihr Geschäft. So werden auf einem von Müggelspree und Altem Spreearm umspülten Grundstück von knapp 3000 Quadratmetern zehn Eigentumswohnungen zwischen 100 und 202 Quadratmetern angeboten, wobei die größte 890 000 Euro kosten soll. Zu erreichen ist das Objekt vom „Hessenwinkel“ aus über die Triglawbrücke. Mehr Wasser geht eigentlich nicht, also ideal – wenn nicht das Damoklesschwert Fluglärm wäre.

Wer ein Faible für Historisches hat und nicht auf Wohnraum im Bauhausstil oder mit mediterranem Ambiente steht, hat nur einen Steinwurf westlich von Neu-Venedig die Gelegenheit zum Kauf einer Landhausvilla samt Nutzung eines Privathafens. Das Gebäude mit rund 300 Quadratmetern Wohnfläche auf 2200 Quadratmeter Grund steht für 1 490 000 Euro zum Verkauf, zuzüglich einer Provision in Höhe von 7,14 Prozent vom vereinbarten Kaufpreis. Allerdings – das sei zum Trost erwähnt – inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer.

# Berlin entdeckt alte Kanäle wieder neu

Paradigmenwechsel auch an der Spree

Vielleicht fehlt dem Berliner dazu die poetische Ader, jedenfalls sind die Ufer der Spree nie besungen worden wie jene der Seine in Paris. Vielleicht liegt das prosaische Verhältnis der Berliner zu ihrem Fluss aber auch daran, dass es keine Freude war, an seinen Ufern zu lustwandeln. Und „Wohnen am Wasser“, gar repräsentatives Residieren wie an der Hamburger Alster oder am Mainufer in Frankfurt, kam niemandem in den Sinn. Berlin hat dem Fluss immer den Rücken zugekehrt, um es noch vornehm auszudrücken.

Von Anbeginn war die Spree für Berlin wenig mehr als ein Nutzwasserreservoir – für Fischer, Schiffer, Wäscher und Gerber. Und eine Kloake, wie Reisende in früheren Jahrhunderten unisono berichteten. In der Gründerzeit waren die Spree und die Seitenkanäle zudem durch die „Ziegelzillen“ hoffnungslos überlastet, als die Partikuliere, die selbstständigen Binnenschiffer, jährlich über hundert Millionen Tonnen Ziegel herbeischaffen mussten. Liegeplätze, Holzlager, Hafenanlagen säumten die Ufer nahtlos.

Erst in den vergangenen zwei Jahrzehnten hat sich auch in Berlin eine Entwicklung vollzogen, die in anderen Hafenstädten schon früher einsetzte. Der Frachtverkehr hat andere Dimensionen erlangt und kann innerstädtisch nicht mehr abgewickelt werden. Aufgegebene Hafenaareale sind als neue citynahe Entwicklungsgebiete hochwillkommen. Und man hat das enorme Potenzial der Uferzonen erkannt, als Flaniermeilen, als Aufwertung für attraktive Bürostandorte, als Erholungszonen für Wohngebiete. Wenn am Osthafen historische Speicher zu angesagten Bürostandorten umgebaut werden und daneben neue Büro- und Hotelbauten entstehen, so spielt die Spree

„Mediaspree versenken“ ist nicht die einzige Bürgerinitiative, die sich um die wohnungsnahen Bereiche an Spree und Kanälen kümmert. Wenn Uferbäume gefällt werden, weil sie alt sind und zur Verkehrsgefährdung werden, müssen besorgte Anwohner beruhigt und überzeugt werden. Wenn, wie in Kreuzberg, die Bezirksverwaltung Umbaupläne veröffentlicht, kommen schon mal 8000 Unterschriften aufgebracht Bürger zusammen, die andere Wünsche und Vorstellungen haben. Es geht um das Ufer des Landwehrkanals, am Statthaus Böcklerpark, wo einst ein Gaswerk Luft und Boden heftig kontaminierte, und am Fraenkelufer, an der einstigen Einmündung des Luisenstädtischen Kanals, die Peter Joseph Lenné angelegt und Hinrich Baller 1984 neu gestaltet hatte. Wo bisher an dem intensiv genutzten Ufer mit soniger Siedlung geschwungene Wege verlaufen, plant der Bezirk einen an Sicherungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie Barrierefreiheit orientierten Umbau mit breiteren Fuß- und Radwegen, Rampenanlagen und weniger Parkplätzen. Das erzeugt Unmut. Der Umbau des strittigen Abschnitts wurde zunächst zurückgestellt.

Derlei Komplikationen gibt es am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal nördlich des Hauptbahnhofs nicht. Dort wird die Chance genutzt, die Uferzonen für das



Historische Substanz, moderner Neubau. Direkt an der Spree, nahe dem Schloss Charlottenburg, realisierte das Büro „Collignon-Architektur“ für die H'Group, SpreeLofts GmbH (München) 57 Etagenlofts, Townhouses und Penthouses. Die zwei langjährig brachliegenden Fabrikgebäude der ehemaligen Heliowatt-Werke von 1907 und 1925 am Charlottenburger Ufer wurden revitalisiert, erweitert und zu hochwertigen Loft-Wohnheiten mit zirka 7000 qm Wohnfläche umgenutzt.

Foto: Jan Bitter

## Der Umbau der Ufer in Erholungszonen beginnt erst

mit Promenade und Uferterrassen eine entscheidende Rolle. Wenn weiter flussaufwärts die Halbinsel Stralau, früher ein Standort von Industrie, Speditionen und Lagerplätzen, heute als privilegiertes Wohnquartier vermarktet werden kann, so liegt das an der attraktiven Wasserlage zumindest der ufernahen Wohnungen.

Wo immer es die Grundstücksverhältnisse ermöglichen, werden die Ufer der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, etwa entlang der Oberspree am Paula-Thiede-Ufer. Beim vielfach preisgekrönten Wohngruppenprojekt „Spreefeld“ an der Köpenicker Straße haben die Bewohner den Zugang für andere Bürger zum Ufer geradezu zum Programm gemacht. Für sie gehört die Vernetzung mit dem öffentlichen Leben im Quartier zur Wohnphilosophie.

„Mediaspree versenken“ nannte sich die Bürgerbewegung, die sich zum Ziel gesetzt hatte, das Senatsprojekt „Mediaspree“ an der Oberspree mit Bürohochhäusern, Lofts und Hotels zu verhindern und die Spreue für die Öffentlichkeit auf breiter Front frei zu halten. Gebaut wird trotzdem, denn die Investoren besaßen bereits Baurecht, doch immerhin sieht man sich beim Senat und den Bezirken veranlasst, den Interessen der Bürger am Lebensraum entlang der Wasserwege nachzukommen.

Zum Beispiel nahe den Treptowen, wo nach den Plänen von Justus Pysall zwei Wohntürme und ein Hotelurm entstehen. Der Architekt konnte den Wettbewerb für sich entscheiden, weil er den Uferstreifen nicht zu verbauen versprach, sondern dafür besonders Sorge trägt, dass das Ufer zugänglich bleibt, dass die bestehenden Häuser in der zweiten Reihe Spreeblick behalten.

neu zu entwickelnde Wohngebiet an der Heidestraße mit Promenaden, Parkstreifen und Aufenthaltsflächen aufzuwerten. Mit Landschaftstreppe und einer Terrassierung am Nordhafen kommt man dem Wasser näher. Hier und da kann man wieder die Füße im Wasser baumeln lassen. In einem Wasser, das klar und sauber ist. Manche denken sogar daran, die Tradition der Flussbadeanstalten wieder aufleben zu lassen.

Mit Strandbars und Clubs und einer florierenden, bunten Subkultur auf Brachgrundstücken haben die Berliner vor Jahren begonnen, die Ufer mit Zwischennutzungen zu besetzen. Brachen gibt es inzwischen kaum noch, doch das Bewusstsein, dass Berlin an der Spree liegt, hat sich in den Köpfen festgesetzt. Fast unbemerkt hat ein enormer städtebaulicher Paradigmenwechsel stattgefunden. Berlin wendet seinen Gewässern nicht mehr den Rücken zu.

FALK JAEGER

Anzeige

Anzeige

**Die beste Wohnung? Meine eigene.**  
 Baufinanzierungs-Tipps.  
 Gut informiert in die eigenen vier Wände.

**BERLINER BANK**  
 Deutsche Bank Gruppe

Die passende Immobilie haben Sie schon gefunden? Prima. Doch nicht erst jetzt sollten Sie gut überlegen, ob Sie sich Ihren Traum auch leisten können. Wenn Sie planen, eine Wohnung oder ein Eigenheim zu erwerben oder zu bauen, kann die Suche nach der passenden Finanzierung sehr aufwendig sein. Wie bleibt Ihre monatliche Belastung überschaubar und wie können Sie flexibel bleiben, wenn Veränderungen in Ihrem Leben auftreten? Mit unseren „Baufinanzierungs-Tipps“ beantworten wir Ihnen diese und weitere Fragen rund um die Finanzierung Ihres Immobilien-Traumes:

**Wie teuer wird Ihre eigene Immobilie?**  
 Für eine Immobilie – egal ob gekauft oder neu gebaut – schlägt nicht nur der reine Kauf- bzw. Baupreis zu Buche. Es fallen immer diverse Nebenkosten an, z.B. Notar- und Grundbuchkosten sowie Makler-, Vermessungs- oder Erschließungskosten für das Grundstück. Außerdem müssen Sie parallele Miet- und Nebenkosten für Ihre alte Wohnung während der Bauphase berücksichtigen. Auch die Ausstattung Ihrer Traumimmobilie sollte genau geplant werden. Denn wer es nachträglich etwas individueller haben möchte, muss unter Umständen tief in die Tasche greifen.

**Welcher Kredit ist für Sie der richtige?**  
 Sie haben die Wahl zwischen verschiedenen Finanzierungsformen. Beim aktuellen

Zinsniveau bietet sich ein Bauspardarlehen an, das es in zwei Varianten gibt: Entweder sparen Sie vorab Guthaben an und sichern sich einen günstigen Zinssatz für Ihr künftiges Darlehen oder die Bausparkasse finanziert Ihren Wohn-Traum sofort zum marktüblichen Zinssatz ohne vorherige Ansparung. Eine andere gängige Finanzierungsform ist das Annuitätendarlehen. Eine feste Rate, die die monatliche Belastung während der Zinsfestschreibung gut planbar macht, ist dabei Ihr Vorteil. Für einkommensstärkere Kreditnehmer kann sich ein Volltilgerdarlehen anbieten. Durch einen höheren Tilgungssatz wird eine schnellere Schuldung bei festem Zinssatz erreicht. Ein variables Darlehen dagegen unterliegt regelmäßigen Zinsanpassungen, ist aber natürlich deutlich flexibler.

Jede Baufinanzierung ist anders. Deshalb macht es Sinn, sich mit unseren Baufinanzierungsexperten zusammenzusetzen und alle Details Ihres Immobilienvorhabens zu besprechen. Sie zeigen Ihnen z.B. gern, wie Ihre persönlichen Wünsche und Möglichkeiten in die Zusammenstellung Ihrer individuellen Finanzierung einfließen können.

Alle Baufi-Tipps sowie unseren Baufi-Rechner für eine erste Einschätzung Ihrer Finanzierung finden Sie übrigens auf unserer Homepage.

**Reden wir über Ihre Pläne.**  
 030/31 09 31 09  
[www.berliner-bank.de/baufinanzierung](http://www.berliner-bank.de/baufinanzierung)

**BERLINER BANK**