



# Leben mit Licht und Grün

In der Charlottenburger Eichkamp-Siedlung haben Tatjana Ruska-Kaiser und ihre Familie ein altes Haus durch Umbauten und einen hellen Anbau den modernen Bedürfnissen angepasst **SEITEN 4 UND 5**

**NASSZELLE**  
DAS BAD WIRD WOHLNLICHER

**Auf die Dusche kommt es an**

Viele Naturtöne sowie Holz und Stein werden mit der Grundfarbe Weiß kombiniert. Farbiges Licht sorgt für eine besondere Stimmung. **Seite 6**

**TIERBESUCHE**  
MASCHENDRAHT REICHT NICHT AUS

**Rehe, Marder und Wildschwein im Vorgarten**

Lebensmittel und Abfall locken die Tiere. Zerstörungen an Zaun und Garten zählt jedoch keine Versicherung. Aber keine Gewalt, es gilt der Tierschutz. **Seite 8**

**SCHLAFKOMFORT**  
BOXSPRINGBETTEN SIND GEFRAGT

**Bequemer liegen auf doppelter Matratzenlage**

Eigentlich sind sie für ihre Höhe bekannt. Designer reduzieren nun aber den massiven Eindruck und interpretieren das typische Hotelbett neu für den Wohnbereich. **Seite 9**

**LESERTELEFON**  
DREI EXPERTEN HELFEN WEITER

**Müssen wir die Mieterhöhung bezahlen?**

Fachleute beantworten Ihre Fragen zu den Kosten zur Erhaltung eines Weges, zum Austausch einer Schließanlage sowie zu einer Mieterhöhung. **Seite 10**

## ImmoNews

**VORTRAG**  
Die Verantwortung eines Verwalters

Über die Aufgaben und die Verantwortung des Verwalters und der Eigentümerversammlung hält Dr. Axel Nünke, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, am 28. April um 18.30 Uhr einen Vortrag in der Akademie der Wohnungseigentümer im City Forum in der Wilmersdorferstr. 138-140 in 10585 Berlin, 1. Stock, nahe U-Bahn Bismarckstr. Der Preis pro Person beträgt 18 Euro. Weitere Informationen unter [www.akademie-wohnungseigentuer.de](http://www.akademie-wohnungseigentuer.de) oder unter Telefon 70 60 37 61.

**HEIMWERKER**  
Materialien für Beton vor Sonne schützen

Bei warmen Temperaturen müssen Heimwerker die Materialien für Beton kühl halten. Das bedeutet, die Mischung sollte mit kaltem Wasser angemacht werden, erläutert das Informationszentrum Beton in Erkrath bei Düsseldorf. Außerdem dürfe die Masse nicht der Sonne ausgesetzt sein. Die fertig betonierte Oberfläche wird am besten mehrmals mit Wasser besprüht, aber nicht zu viel. Denn Wasser kann auch den Zementleim auswaschen, woraufhin die Gesteinskörnung deutlich sichtbar wird und die Oberfläche nicht mehr glatt ist.

**DAMPFREINIGER**  
Den Tank nur halb mit warmem Wasser füllen

Der Tank eines Dampfreinigers sollte nur zu drei Vierteln gefüllt werden. Denn in dem Hohlraum sammelt sich der aufsteigende Wasserdampf, erläutert Matthias Krebs vom TÜV Süd in München. Ist der Tank voll, kommt nur Wasser durch die Düse. Geld sparen können Verbraucher, indem sie gleich warmes Wasser in das Gefäß füllen. Dann dauert das Aufwärmen nicht so lange. Damit sich in dem Gefäß kein Kalk bildet, sollte nur destilliertes Wasser eingefüllt werden. Reinigungsprodukte sowie Lösungsmittel gehören nicht hinein.

## Zahlenwerk

2

**Prozent** höher lagen die Preise nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Februar 2014 für ein konventionell gefertigtes neues Wohngebäude, verglichen mit den Preisen von Februar 2013. Dabei wurden die Kosten der Bauleistung am Bau einschließlich der Umsatzsteuer gegenübergestellt.

# Ein Haus geht mit der Zeit

Erst umbauen, dann anbauen: Wie Familie Kaiser ein Gebäude aus den 1920er-Jahren immer wieder ihren Bedürfnissen anpasst

■ VON KATRIN VON RAGGAMBY

Fertig war das Haus eigentlich noch nie. Oder immer, ganz wie man es sehen möchte. Wie viele Umbauten das Reiheneckhaus in der Eichkamp-Siedlung in den fast 100 Jahren seines Bestehens erlebte, lässt sich nicht mehr mit Sicherheit feststellen. Nur dass es eine ganze Menge waren. Und dass die letzte Veränderung die wahrscheinlich beste Idee der Eigentümer war: Ein rund 20 Quadratmeter großer Anbau mit viel Glas bietet Familie Kaiser nun endlich den Platz, den sie sich in der Küche immer gewünscht hatte: einen Esstisch für die vier eigenen und ein paar befreundete Kinder, Eltern und Gäste.

Der schöne Blick ins Grüne ist auch noch inklusive. „Vorher stand in der Küche nur ein kleiner Tisch mit sechs Stühlen, das war zu klein für uns alle, da wir sehr oft Besuch bekommen“, sagt Tatjana Ruska-Kaiser. Spielende Kleinkinder und sperrige Hochstühle sorgten noch rundum für ewiges Gedränge in dem kleinen Raum.

Heute kann man sich das gar nicht mehr vorstellen. Der neu angebaute Essbereich machte aus der Küche ein Wohnzimmer. Nur zum Essen wäre der Wintergarten auch viel zu schade. Die Kinder spielen auf der neu gewonnen Wohnfläche, die breite Bank an dem Tisch mit der dicken Eichenholzplatte verleitet den Hausherrn, einen Berliner Unternehmer, auch schon mal dazu, sich einfach hinzulegen und ausruhen. Auf die Fensterbänke kann man sich setzen und Pflanze

sowie Seele baumeln lassen. „In der alten Küche stand ich immer mit dem Gesicht zur Wand und dem Rücken zum Raum. Jetzt macht mir das Kochen viel mehr Spaß, weil ich das Gefühl habe, mittendrin zu sein, und ich meine Familie und den Garten immer im Blick habe“, sagt Ruska-Kaiser.

Dabei hilft nicht nur die große Kochinsel, auf der Herd, Spüle und Spülmaschine untergebracht sind, und die Arbeitsrichtung schlicht um 180 Grad gedreht hat. Die Architektin Hannelore Kaup setzte bei dem Anbau einen architektonischen Kniff ein, der den fließenden Übergang Richtung Garten verwirklichte: Während das Erdgeschoss des Hauses mit der Küche eigentlich ein Hochparterre ist, ist der Anbau abgesenkt.

Die drei Stufen zwischen Alt- und Neubau geben die Blickrichtung in den Garten des Einfamilienhauses vor, die Raumhöhe von fast 3,60 Metern öffnet die Küche noch zusätzlich. „Früher waren da drei Fenster in der Wand, die innen und außen strikt voneinander abtrennten. Man hatte immer das Gefühl, in den Garten geht es nur ums Eck, über die Terrassentür an der Seite des Hauses“, sagt Kaup.

**Die Idee kam im Urlaub**

Als die Bauherren aus einem Frankreich-Urlaub die Idee mit dem Wintergarten mitbrachten, übernahm die Architektin die Planung und Ausführung. Seitdem schafft der Glas-Anbau nicht nur die richtige Sichtachse, sondern auch einen direkten Zu-



**Stilvoll** Das Herrenzimmer in ihrem Haus haben Tatjana Ruska-Kaiser und

ihren Mann original wie zu Großmutterns Zeiten eingerichtet

SYEN LAMBERT (7)

gang in den Garten. Die Fensterflügel öffnen nach außen, schränken dadurch den Innenraum nicht ein, und ergänzen so die Verbindung von drinnen und draußen. Die Blickbeziehung zum Garten dominiert – nicht nur im Anbau, sondern nahezu im ganzen Erdgeschoss.

Wobei der Wintergarten eigentlich kein Wintergarten ist, sondern ein ganzjährig genutzter Zusatzraum. Alles entspricht mo-

dernstem Standard. Der Anbau ist thermisch entkoppelt, entspricht den Vorgaben der Energieparverordnung 2009, hat Fußbodenheizung, Sicherheitsglas und eine integrierte Alarmanlage. Wie bei einem Loft wurden reine Stahlfenster verwendet; die Sprossen, deren Anordnung sich an die Fenster des Altbaus anlehnt, machen die Stahlkonstruktion extrem filigran.

Der Industriecharakter entsteht durch den reinen Einsatz aller Materialien wie Stahl, Holz oder den beschichteten Estrich und wird durch die Auswahl der Lampen und Möbel noch unterstützt. Die Ziegelwand auf der einen Seite sowie die Holzdecke sind alte Bauelemente aus Abruchhäusern, die wiederaufgearbeitet wurden. „Das Authentische war uns dabei sehr wichtig“, sagt Tatjana Ruska-Kaiser.

Mit Baumaterialien kennt sich Familie Kaiser bestens aus. Es ist nicht das erste Objekt, bei dem kein Stein auf dem anderen bleibt. „Wir haben auch schon früher mal ein altes Bauernhaus völlig umgebaut und modernisiert. Da haben wir noch das meiste selbst gemacht“, erzählt Ruska-Kaiser. Einmal Schutt und Mörtel, immer Schutt und Mörtel. So wird schnell klar, dass die Hausherrin und ihr Ehemann nicht vom (Um-)Bauen lassen

können. „Nur gut, wenn man da mit seinem Partner auf einer Wellenlinie ist“, sagt sie lachend.

Schließlich musste das Haus, das seit 1952 im Familienbesitz ist, schon mehrmals an sich ändern. Bedürfnisse angepasst werden. Zunächst gab es zwei separate Wohnungen in dem Eckreihenhaus – unten wohnte damals die Großmutter, oben wurde vermietet.

Schließlich zogen Tante und Onkel oben ein, danach lebten Tatjana Ruska-Kaiser und ihr Ehemann in der Einliegerwohnung. „Der Gedanke, das Haus, in dem ich schon als Kind immer zu Besuch war, auch wirklich zu unserem Familienhaus zu machen, kam uns erst nach und nach“, erzählt die 38-Jährige.

**Die Vorteile überlegen**

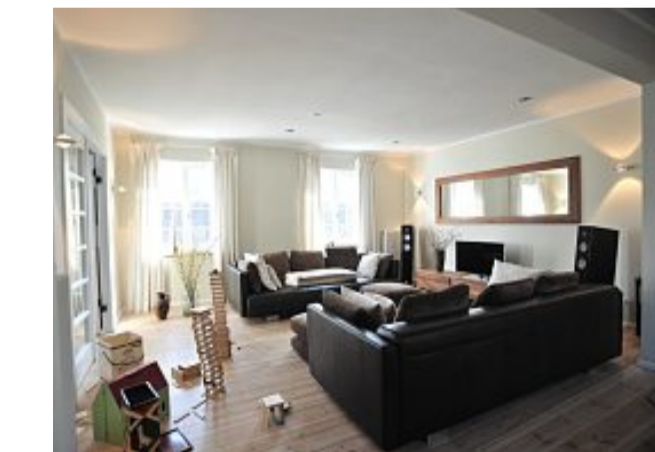
Denn das Haus offenbarte seinen Charme erst auf den zweiten Blick. Früher ockerfarben, dann gelbe Fassade mit braunen Fensterläden, alles war dunkel, eng und nicht wirklich schön, wie Ruska-Kaiser erzählt. Die nahe Avus machte die Lage auch nicht gerade attraktiv.

Doch mit der Zeit und der wachsenden Zahl der Kinder begannen die Vorteile zu überwiegen, da nicht nur die Infrastruktur mit Schulen und Kitas, sondern auch die gute Nachbarschaft und Familienfreundlichkeit in der Eichkamp-Siedlung einfach passte. Und erst das viele

Grün mit dem alten Baumbestand. Also wurde mal umgebaut. 2004 die erste große Modernisie-



**Kontrast** Die alte Tür und die bemalte Wand harmonisieren



**Modern** Das Wohnzimmer zeigt klare übersichtliche Linien



**Freundlich** So wirkt die helle Fassade des Hauses heute

ring. Das Haus wurde entkernt, die beiden Etagen zusammengesetzt, Grundrisse verändert, die Technik auf den neuesten Stand gebracht. 2009 folgte der Dachausbau, schließlich mussten ein paar Kinderzimmer her. Wieder acht Monate Baustelle. Dann der Frankreich-Urlaub, der die Inspiration für den Anbau brachte, der 2013 fertiggestellt wurde.

Wer glaubt, das dazwischen Rume herrscht, irrt. Da werden Zimmer neu gestrichen oder eine Wand von Künstlern per Hand bemalt, Möbel in Retroläden gesucht und Räume umdekoriert. Die Kaisers lieben schöne Dinge, hübsche Antiquitäten genauso wie modernes Design. Die Mischung macht's: So ist das Herrenzimmer original wie zu Großmutterns Zeiten eingerichtet.

Ein Haus, ein Hobby. Tatjana Ruska-Kaiser hat einfach immer wieder neue Ideen, die sie dann auch gerne umsetzt. Gerade sind Farben für sie ein großes Thema. Ob einzelne Wände oder ein ganzes Zimmer – die abgefohten Grau-, Beige- und Cremetöne im englischen Landhausstil haben es ihr angetan. Vielleicht kommt als nächstes die Außenfassade dran, schicke Farbe, edler Glattrutz. Außerdem stehen bereits Pläne im Raum, demnächst die Kinderzimmer umzubauen, zu tauschen, was auch immer. Fertig? Von wegen. Ein Haus, das auf die hundert zugeht, muss schließlich mit der Zeit gehen.

# „Architektur darf sich nicht wichtig machen“

Viele Menschen wünschen sich einen Anbau, um dann in einem alten Haus mehr Platz zu haben

Über die Anschaffung, Nutzung und Gestaltung von modernen Anbauten an alten Häusern sprach Katrin von Raggamby mit der Architektin Hannelore Kaup.



**Berliner Morgenpost: Architektin Hannelore Kaup**

**Mehr Platz – das ist einer der häufigsten Wohnwünsche der Deutschen. Ist ein Anbau die Erfüllung dieses Traums?**

**Hannelore Kaup:** Ein Anbau kann mehr als nur Fläche bringen. Natürlich hat seine Größe zunächst in Quadratmetern definiert, aber wichtiger als die reine Wohnraumerweiterung eines Einfamilienhauses ist die Funktion, die der Umbau mit sich bringt. Ein guter Anbau wird nicht einfach drangestellt, er macht etwas aus und mit dem Bestand.

**Zum Beispiel?**

Ein Anbau gibt dem Haus einen Twist, den es vorher nicht hatte. Funktionen werden verändert, Sichtachsen und Richtungswege umgelegt. So kann eine Küche, die vorher wie in einer Sackgasse lag, zum Dreh- und Angelpunkt eines Hauses werden. Wo man bislang nur hineinging, um etwas zu holen oder wegzuräumen, kommt man danach ständig vorbei, man hält sich dort auch gern auf, weil der Platz zu einem neuen Zentrum wurde.

**Dann bringt ein Anbau immer auch einen größeren Umbau mit sich?**

Ja, meistens bewirkt ein Anbau einen massiven Eingriff in den Altbestand. Das Haus wird in gewisser Weise umorganisiert. Nicht nur die Möbel und Zimmer werden neu arrangiert, manchmal ist auch die Technik grundlegend davon betroffen.

**Ist denn so ein moderner Glasanbau überhaupt gut zu nutzen – oder ist es da doch im Winter zu kalt und im Sommer zu heiß?**

Technisch ist heute durch die Vielfalt der Glasqualitäten alles gut machbar. Auch wenn natür-

lich jeder seine eigenen Vorlieben und Vorstellungen hat, empfehle ich meinen Bauherren für konstant genutzte Aufenthaltsräume statt einer Überkopfverglasung ein richtiges Dach über dem Kopf.

**Kein freier Blick in den Himmel?**

Den sieht man auch gut durch die Fensterfronten an den Seiten. Ein Glasdach ist nicht praktisch: Es verschmutzt, es ist laut, wenn der Regen draufprasselt, und ein festes Dach vermittelt einfach ein angenehmes Wohlfühlen.

**Appropos Glas. Bei dem Wort Anbau denken die meisten an sehr moderne Entwürfe mit viel Glas und in kräftigen Farben. Ist viel Kontrast gut?**

Kontrast verbindet. Aber Geschmäcker und Altbauten sind verschieden, der Bauherr entscheidet, wie er wohnen möchte. Mir ist Ehrlichkeit beim Bauen wichtig – man darf ruhig erkennen, was neu ist und was schon da war. Gerade von außen bevorzuge ich eine gestalterische Trennung zwischen Neubau und Altbestand. Aber das Moderne muss das Alte immer mit Respekt behandeln. Nur viel Kontrast bringt gar nichts.

**Und innen?**

Im Innenraum sind die Grenzen viel fließender. Ein Anbau ist ein fester Bestandteil der Wohnfläche, da muss man nicht sofort erkennen, wo genau umgebaut wurde. Die räumlichen Gründe müssen einfach im Vordergrund stehen – Architektur darf sich da nicht so wichtig nehmen.

**Sollte man immer die maximale Größe ausschöpfen?**

Es kommt immer auf den Bestand an. Die Größenverhältnisse müssen respektiert werden, sonst geht die Ausgewogenheit verloren. Maßstäbe wirken sich auf das Wohlfühlen aus. Das Machbare ist nicht immer das Beste.

## Leben im alten Gemäuer

**Künstler** Die Baumeister der Eichkamp-Siedlung in Charlottenburg lesen sich wie das Who ist Who der Berliner Architektenszene nach dem Ersten Weltkrieg: Die Brüder Max und Bruno Taut, Franz Hoffmann, Martin Wagner oder Wilhelm Büning. Max Taut und Hoffmann wohnten sogar mit ihren Familien in den Reihen- und Doppelhäusern.

**Sozial** Ursprünglich waren die Häuser für Arbeiter und Beamte mit niedrigem Einkommen erbaut

worden. Raumhöhen, Zimmergrößen und Grundrisse entsprechen den Ideen des sozialen Wohnungsbaus, der in den 1920er-Jahren bereits realisiert wurde. Die Häuser sind aber meist großzügiger als in anderen Wohnsiedlungen der Architekten.

**Bäume** Wegen der großen Gärten, die hinter den Siedlungshäusern liegen und schönen, alten Baumbestand haben, wird die Siedlung heute vor allem von Familien mit Kindern bewohnt.