

16.11.2016 NeuHouse am Checkpoint Charlie: Symbiose aus Denkmal & Neubau



Copyright: David Borck Immobiliengesellschaft

Die David Borck Immobiliengesellschaft verantwortet ab Januar 2017 exklusiv den Vertrieb der 75 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten, die ab Frühjahr 2017 im sanierten Baudenkmal und im Neubau nah am Checkpoint Charlie entstehen.

Das Baudenkmal an der Enckestraße blickt auf eine bewegte Geschichte zurück: 1847/48 wurde das Miethaus in direkter Nachbarschaft zur Neuen Sternwarte errichtet, auch das Hotel Imperial bezog einen Teil des Grundstücks. Anschließend dominierte bis 1945 die Blumengroßmarkthalle den Platz, die 20 Jahre nach ihrer Zerstörung wiederaufgebaut wurde und heute die Akademie des Jüdischen Museums beherbergt. Auch der Checkpoint Charlie sowie die Friedrichstraße sind fußläufig erreichbar, der Besselpark liegt direkt gegenüber. Wer heute das Gebäude an der Enckestraße betrachtet, ahnt wenig von der einstigen Schönheit des über 150jährigen Hauses – doch das soll sich ab Frühjahr 2017 ändern. Dann beginnt der Bauherr Stadtgrund Bauträger GmbH, eine Tochtergesellschaft der Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH, mit der Sanierung des Denkmals und der Bebauung der anliegenden Freifläche. Die David Borck Immobiliengesellschaft mbH startet im Januar 2017 mit dem Alleinvertrieb der 75 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten.

Für die Sanierung des Baudenkmals hat der Bauträger eigens einen Denkmalpfleger engagiert, der mit seinen Analysen und Recherchen dazu beiträgt, dem Gebäude in Anlehnung an die historische Fassade sein ursprüngliches Aussehen wiederzugeben. Der Altbau wird weiterhin über eine historische Bogenfenstertür erschlossen, alle vier Etagen können über einen Aufzug erreicht werden. Die 14 neuen Wohnungen im Altbau sprechen mit ihren kompakten Grundrissen vor allem Singles und Paare an, die hier den charakteristischen Altbau-Charme mit über drei Meter hohen Decken und Parkettböden vorfinden. Besonders individuell werden die obersten Etagen gestaltet: Eine Maisonette verfügt über eine innenliegende Treppe, die den Arbeits- oder

Schlafraum direkt unter dem Dach mit dem Wohnraum verbindet; die Nachbarwohnung hat einen eigenen Dachausstieg mit Terrassennutzung.

Ein Teil der Wohnungen wird zudem rückseitig mit neuen Balkonen ausgestattet. Auf dem Dach des Altbaus „schwebt“ ein komplett über den Neubau erschlossenes, zweiseitig gläsernes Penthaus, das von den verantwortlichen Architekten Gewers & Pudewill als verbindendes Element geplant wurde. Der Neubau als Beitrag zur Stadtreparatur bildet mit dem Baudenkmal ein geschlossenes Ensemble rund um einen neu geschaffenen Innenhof mit hochwertiger Grüngestaltung.

Vielfältig wie die Umgebung präsentiert sich der Neubau mit sechs Gewerbeeinheiten und 61 Wohnungen. Hier wechseln sich kleine Wohnungen mit großen Penthäusern ab und sorgen so für eine gemischte Bewohnerstruktur. Das Fassadenraster wird in den oberen Geschossen leicht versetzt, dadurch entsteht ein lebendiges Spiel bei der Ansicht des Neubaus. Die fünf Maisonette-Einheiten im Erdgeschoss und im ersten Geschoss verfügen über Terrassen sowie größtenteils separate Eingänge und sind besonders für Familien interessant. „Das architektonische Konzept für NeuHouse stammt aus der Feder von Gewers Pudewill, die dem Ensemble ein zeitloses, klares Äußeres verleihen und viel Wert auf hohen Komfort und Funktionalität im Innern legen“, sagt David Borck, Geschäftsführer und Inhaber der für den Vertrieb verantwortlichen David Borck Immobiliengesellschaft. Er ergänzt: „Die Wohnungen im Neubau verfügen über Mehrschichtparkett Eiche und Fußbodenheizung in allen Räumen, sind mit modernster Haustechnik ausgestattet und zum Teil großzügig verglast.“ Neben Zwei-Zimmer-Wohnungen entstehen im Neubau auch größere Wohnungen mit bis zu 149 qm, die auf allen sechs Etagen zu finden sind. In den oberen Stockwerken sind die Etagen als Staffelgeschosse ausgebildet und springen jeweils circa drei Meter zurück – Platz genug für die Sonnenterrasse in Südausrichtung mit Blick über den Kreuzberg und in Richtung Friedrichstraße. Eine Tiefgarage sowie ein Aufzug sorgen für die barrierefreie Erschließung des Neubaus. Im Erdgeschoss des NeuHouse entstehen sechs Gewerbeeinheiten.

„Das Areal um den Besselpark und den ehemaligen Blumengroßmarkt entwickelt sich zurzeit zu einem angesagten Kunst-, Bildungs- und Kreativquartier“, erläutert Caren Rothmann, Geschäftsführerin und Inhaberin der David Borck Immobiliengesellschaft, die Bauherren häufig auch bei der Standortauswahl berät. „Hier in der Nähe von Friedrichstraße und Checkpoint Charlie haben sich in den vergangenen Jahren Galerien, Verlagshäuser und Startups angesiedelt. Es folgten hippe Cafés, Restaurants und auch ein weiterer Kinderspielplatz für die neuen Anwohner soll entstehen“, fasst die Immobilien-Expertin zusammen.

Die Lage

Die nördliche Friedrichstraße gilt als angesagte Shopping- und Flaniermeile. Ganz anders präsentiert sich der südliche Teil der Straße: Hier treffen Modernität auf Kreuzberger Urbanität und Künstler auf die schöne Welt der Werbeagenturen. An dieser lebendigen Schnittstelle, mit Blick auf den Besselpark und das Jüdische Museum, entsteht mit dem NeuHouse eine Symbiose aus Neubau und saniertem Altbau.

Realisierung & Konzept

Das architektonische Konzept stammt aus der Feder von Gewers & Pudewill, realisiert wird das Projekt von der Stadtgrund Bauträger GmbH, einer Tochtergesellschaft der Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH. Die David Borck Immobiliengesellschaft ist exklusiv mit dem Vertrieb beauftragt.