

Karlshorst hat sich am besten verwandelt

Der Berliner Ortsteil Karlshorst hat sich in den vergangenen Jahren durch zahlreiche Projekte zu einem gefragten Wohnort entwickelt. Eines der ambitionierten Standortentwicklungsprojekte ist der „Carls Garten“. Direkt angrenzend an die Trabrennbahn Karlshorst wird das Projekt seit dem Jahr 2004 sukzessive entwickelt und vermarktet. Berlin vis-à-vis sprach mit dem Architekten Sven Blumers. Sein Büro ging aus einem Architekturwettbewerb als Sieger hervor und wurde mit der Planung hochwertiger Eigentumswohnungen beauftragt.



Architekt Sven Blumers

Was zeichnet den Carls Garten aus?

Besonders die Lage des Wohngebietes Carls Garten ist attraktiv. Es ist innerstädtisch, aber dennoch ruhig gelegen. Das gesamte Areal mit seinem parkähnlichen Charakter und einem sehr alten bemerkenswerten Baumbestand grenzt direkt an die Trabrennbahn Karlshorst. Und in unmittelbarer Nähe befindet sich der Volkspark

Wuhlheide, der mit seinen zahlreichen Wander- und Radwegen und dem Sommerbad Wuhlheide vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Trotzdem sind es nur wenige Minuten mit der S-Bahn bis zum Alexanderplatz oder mit der Regionalbahn bis zum Flughafen Schönefeld.

Der Carls Garten zeichnet sich vor allem durch seine Eigenheime aus. Sie haben jedoch die Pläne für den Bau von hochwertigen Eigentumswohnungen entworfen.

Das stimmt. Die Eigentumswohnungen, die wir planen, sind eines von mehreren Bauprojekten im Carls Garten. Die TLG Immobilien hat in den vergangenen zehn Jahren hier sukzessive vier Bauabschnitte erschlossen und verkauft. Das gesamte Areal hat eine Fläche von rund 35 Hektar, bestehend aus rund 16 Hektar Bauland und sechs Hektar Verkehrsflächen sowie rund 13 Hektar Grünflächen und Forsten. Zahlreiche Bauträger, darunter die Helma Wohnungsbau GmbH oder NCC Deutschland bauen hier insgesamt rund 500 Eigenheime. Die Eigentumswohnungen, die wir planen, haben daher in dem Eigenheim-Viertel eher einen Ausnahmecharakter.

Wie sieht das Konzept für die Eigentumswohnungen genau aus?

Im Rahmen eines Gebäudeensembles, das aus fünf Häusern besteht, entstehen auf einem rund 13500 Quadratmeter großen parkähnlichen Grundstück 101 Eigentumswohnungen mit 115 Tiefgaragenplätzen sowie 2000 Quadratmeter Gewerbeflächen. Die 2- bis 4-Zimmerwohnungen haben eine gehobene Ausstattung mit einem unverbaubaren Blick Richtung Süden auf die Trabrennbahn. Zwischen den



Karlshorst hat sich zum gefragten Wohnstandort entwickelt, der neben Erholungswert im Grünen eine gute Anbindung an die Innenstadt bietet. Am Carls Garten entstehen auf einem rund 13500 Quadratmeter großen parkähnlichen Grundstück Eigentumswohnungen

Abb.: Blumers Architekten

Gebäuden sind landschaftlich spannende und erholsame Räume zum Verweilen geplant. Besonders hervorzuheben bei diesem Projekt ist der nachhaltig ökologische Aspekt. So sind ein zentrales Blockheizkraftwerk mit Brennwertkessel zur Erzeugung von Wärme und elektrischer Energie geplant, eine Solaranlage auf allen Gebäuden sowie die Regenwasserrückgewinnung zur Bewässerung der Grünanlagen und eine Stromtankstelle für Elektrofahrzeuge. Der Baubeginn ist in diesem Frühjahr geplant.

Gab es besondere Herausforderungen bei der Entwurfsplanung?

Jedes Projekt hat in allen Phasen seine Herausforderungen, da es immer darum geht, die Interessen und Vorstellungen des Bauherrn zu vertreten. Bei der Planung der Eigentumswohnungen im Carls Garten mussten wir zum Beispiel aufgrund eines Naturgutachtens alle Entwürfe komplett

neu überdenken und planen. Denn in den Eichenbäumen auf dem Grundstück ist der Heldbockkäfer zu Hause. Dieser streng geschützte Käfer ist vom Aussterben bedroht. In Berlin begegnet man ihm nur noch auf der Pfaueninsel, im Grunewald und im Schlosspark Pankow. Die gesamten Entwürfe mussten daher entsprechend angepasst werden, um den Käfer nicht zu gefährden.

Wie haben Sie als Westberliner Architekturbüro die Veränderungen im Stadtteil Karlshorst in den vergangenen Jahren wahrgenommen?

Der Stadtteil hat einen enormen Wandel vollzogen. Einst ein Zentrum sowjetischer Präsenz in Berlin und geprägt von KGB und zahlreichen Militärbauten, gehört Karlshorst meiner Meinung nach heute zu den Berliner Ortsteilen, die sich am besten verwandelt haben. Gründerzeitvillen wurden restauriert, Neubauten werten das

kleinstädtische Zentrum rund um den S-Bahnhof auf, es gibt gute Einkaufsmöglichkeiten, ein umfangreiches Schulangebot, zahlreiche medizinische Einrichtungen und eine gute Verkehrsanbindung, ohne dass der grüne ruhige Charakter des Stadtteils verloren gegangen ist. Für mich hat sich Karlshorst zu einem hochwertigen grünen Stadtteil für Wohnen, Kultur und Freizeit entwickelt.

Vielen Dank für das Gespräch.