

# WOHNEN IM DENKMAL

SONDERVERÖFFENTLICHUNG

## Vergangenheit



Das Objekt in der heutigen August-Bebel-Straße 34 a bis c wurde nach Plänen des Kasseler Architekten Ernst August Roßteuscher gebaut. Es war einer seiner ersten Bauten nach Abschluss der Bauakademie Berlin.

1873: Am 15. Juni ist Grundsteinlegung für das Mannschaftshaus I der Kaserne des Feldartillerie-Regiments Nr. 18. Es ist der erste Kasernenneubau auf der Nordseite der Straße. Er richtet sich ein dreigeschossiges Mannschaftsgebäude I - eine Kompaniekaserne zur Unterbringung von je zwei Kompanien pro Geschoss - sowie viergeschossigen Kopfbauten.

1912 entstand die hohe, in regelmäßigen Abständen durch Pfeiler gegliederte Ziegelmauer mit abschließendem schmiedeeisernen Zaun.

1963 Struktureller Um- und Ausbau des Kasernengeländes. Nutzung durch die Rote Armee.

1993 Abzug Rote Armee.

2004 Verwahrlosung durch fortwährenden Leerstand.



## Historisch auf technisch neuestem Stand

Mit „Preußens Gloria“ entsteht aus einer ehemaligen Kaserne in der August-Bebel-Straße ein modernes Wohnensemble

Zwei Ost-Berliner Unternehmer wollen aus dem leerstehenden Mannschaftshaus der Nuhnenkaserne in der August-Bebel-Straße einen modernen Wohnkomplex mit 74 Wohnungen machen. Märkischem Sonntag haben Mike Last und Jan Babenschneider erzählt, was sie genau planen und warum sich künftige Eigentümer schon jetzt auf die Fertigstellung freuen können.

**Herr Last, Herr Babenschneider, gibt es in Berlin keine geeigneten Objekte für Sie, so dass sie weit im Osten aktiv werden müssen?**

**Mike Last:** Was heißt hier weit. Frankfurt Oder ist ja in knapp einer Stunde erreichbar. Für den Berliner ein ganz normaler Arbeitsweg. Und die Stadt hat in unseren Augen enormes Potential. Hier findet man die Infrastruktur einer Großstadt, Erholungsmöglichkeiten wie auf dem Land und die Nähe nach Polen ist auch nicht zu verachten.

**Jan Babenschneider:** Und Frankfurt kann durchaus noch hochwertige Wohnkomplexe wie den von uns geplanten vertragen.

**Wie muss man das denn verstehen. Schließlich bauen Sie doch eine alte Kaserne um!**

**Babenschneider:** Richtig, ein Denkmal dazu. Doch von der originalen Bausubstanz bleibt nur der geschützte Bereich stehen, also die Fassade. Alles andere errichten wir neu und nach modernstem Standard.

**Kaum zu glauben. Schließlich gilt ja die Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz gemeinhin als schwierig.**

**Last:** Bezogen auf Frankfurt können wir das nicht behaupten. Im Gegenteil. Die Untere Denkmalschutzbehörde war bisher für uns



Vorerst nur Bauschild. Mike Last (l.) und Jan Babenschneider vor Preußens Gloria.

ein konstruktiver und kompromissbereiter Partner. Wenn es so gut läuft, kann einem kaum etwas Besseres passieren, als ein Denkmal zu rekonstruieren.

**Können Sie das etwas näher erläutern?**

**Babenschneider:** Wir haben hier eine ungemein solide Bausubstanz, was die Fassadenmauern und tragenden Wände betrifft. Die halten ewig. Und dort hinein bauen wir, was der Stand der Technik heute hergibt. Fahrstuhl, Fußbodenheizung, teils bodentiefe Fenster, hochwertige Ausstattung bei Armaturen, Fliesen usw.

**Last:** Und ein Denkmal ist für den Bauherren auch steuerlich sehr attraktiv. Eigennutzer können über zehn Jahre hinweg 90 Prozent der Sanierungskosten absetzen, Kapitalanleger diese sogar komplett über zwölf Jahre. Wir reden hier über mindestens 80 Prozent des Preises, der dafür steuerlich in Frage kommt. Generell können wir versichern, dass die Investoren bis gut ein Drittel

der Kaufsumme über die Zeit zurückerstattet bekommen.

**Alles neu, Geld von der Steuer zurück. Klingt super. Dafür sind dann aber die Aufwendungen hoch, die man erst einmal vorschießen muss, oder?**

**Last:** Für das, was man bekommt, nicht. Je nach Geschoss fallen 2200 bis 2450 Euro je Quadratmeter an. Damit liegen wir im Durchschnitt dessen, was Neubauten heutzutage kosten.

**Wie geht sich das aus, wenn denn die Ausstattung über Durchschnitt sein soll?**

**Babenschneider:** Wer, wie wir, so einen Komplex auf einmal saniert, verhandelt Mengen, die gute Preise ermöglichen. Bei uns gibt's die großformatige italienische Steinfliese zum Preis der Standard-Weiß, wie sie Häuslebauer im Baumarkt bekommen. In die Bäder verbauen wir ebenerdige Duschen und die größte Badewanne, die es „von der Stange“ am Markt gibt.

**74 Wohnungen, ein Komplex von über 113 Metern Breite. Wie**

**viel Privatsphäre bleibt denn da?**

**Babenschneider:** Niemand wird vom Nachbarn belästigt. Die Wände sind teils einen halben Meter dick, die Wohnungen teilweise knapp vier Meter hoch. Es werden neue Ziegeleingänge verbaut, die Zimmerdecken nach Wunsch abgehängt. Der Schallschutz wird bestens sein.

**Viel Arbeit. Hört sich auch nach viel Kontrollbedarf an. Wie oft muss der Bauherr denn nach dem Rechten sehen?**

**Babenschneider:** Das hängt davon ab, wie individuell die Wohnung gestaltet werden soll. Wir bieten grundsätzlich ein Komplettpaket. Also Zuschnitt und Ausstattung wie von unserem Hausarchitekten geplant. Der ist ständig vor Ort, gleich gegenüber der Baustelle und hat alles unter Kontrolle. Aber natürlich sind eigene Wünsche umsetzbar, vom Lichtschalter bis hin zum kompletten Wohnungsschnitt. Da ist es dann sicher ratsam, öfter mal vorbeizuschauen.

**Last.** Aber auch dabei lassen wir

niemanden allein. Der TÜV Nord ist unser Partner und für die baubegleitende Qualitätssicherung zuständig. Zusammen mit dem Architekten hat der Käufer immer kompetente Ansprechpartner vor Ort.

**Apropos: Woher kommen denn die ganzen Gewerke, die hier tätig sein werden?**

**Babenschneider:** Für das Dach haben wir eine spezielle Firma, mit der wir schon lange zusammenarbeiten. Für den großen Rest der Gewerke versuchen wir Firmen aus der Region zu binden, damit jeder Eigentümer einen Kontaktpartner im Fall des Falles hat. Schließlich bauen wir neu, da gibt es fünf Jahre Gewährleistung.

**Gibt's auch Hilfe bei der Finanzierung?**

**Last:** Jedem Käufer steht es frei, sich einen Finanzierungspartner zu suchen. Wir können aber auch welche empfehlen. Diese finanzieren bis zu 100 Prozent des Kaufpreises und die ersten Raten wären erst 2017 fällig. Also jetzt kaufen und in einem Jahr zahlen.

**Letzte Frage: Aus Roter Kaserne wird „Preußens Gloria“. Woher kommt dieser Name?**

**Last:** Das Projekt läuft bei uns unter dem Motto „Denk Mal Modern“. Wir haben also einen Namen gesucht, der die Vergangenheit und das tolle Neue verbindet. „Preußens Gloria“ passt perfekt. Komponist des gleichnamigen Marsches war Musikdirektor Johann Gottfried Piefke vom Leib-Grenadier-Regiment „König Friedrich Wilhelm III.“ in - Frankfurt an der Oder. Noch Fragen?

**Nein!**

**Herr Last, Herr Babenschneider, wir danken fürs Gespräch.**

(SKL)

## Zukunft

Das Areal 14700 Quadratmeter großes Grundstück August-Bebel-Straße 34. Jede Wohnung verfügt über mindestens einen PKW-Stellplatz auf der Rückseite. An der Vorderseite wird es parkähnliche Grünanlagen geben.

Das Gebäude 113 Meter breit und 32 Meter tief mit 6700 Quadratmetern Fläche. Zwei Verbindungshäuser mit je vier Etagen, drei Aufgangshäuser mit je fünf Etagen. Drei Fahrstühle sowie Treppenhäuser. Kellergeschoss mit Räumen für jede Wohnung. Extra Fahrradkeller, Gas-Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung.

Die Wohnungen Es stehen 9 Zweizimmer-, Fünfzehn Dreizimmer-, 7 Vierzimmer- und eine Fünfzimmer- sowie 14 Dachgeschoss-Wohnungen von 62 bis 149 Quadratmetern zum Verkauf.

Ausstattung Jede Wohnung verfügt über Balkon, Loggia oder Terrasse, Fußbodenheizung, Echtholzparkett, Bad mit Wanne und Dusche, Doppelwaschtisch, hochwertige Sanitärkeramik, hochwertige Boden und Wandfliesen, Premium-Armaturen und Lichtschalter.

Fertigstellung Geplanter Baubeginn soll erstes Halbjahr 2016 sein. Fertigstellung 1. Bauabschnitt, 20 Wohnungen im Westteil des Gebäudes, Ende 2017. Gesamt Fertigstellung Ende 2018.

Kontakt: Telefon: (0335) 60694055

## „DENK MAL MODERN“ IN FRANKFURT/O.

...wohnen und leben im Denkmal...  
... in 100% Neubaugqualität ...  
INFO-TELEFON: 03 35 / 60 69 40 55

### EIGENTUMSWOHNUNGEN IM NEUEN WOHN-HOT-SPOT

BERATUNGSBÜRO  
AUGUST-BEBEL-STR. 72 IN FFO

OBJEKTANSCHRIFT  
**AUGUST-BEBEL-STR. 34**  
**15234 FRANKFURT (ODER)**

HOMEPAGE  
**WWW.PREUSSENS-GLORIA.INFO**

ERWERBEN SIE JETZT IHRE EIGENEN 4 WÄNDE,  
SPAREN SIE BEREITS 2016 STEUERN,  
ABER ZAHLN SIE DIE ERSTEN RATEN ERST 2017!!!

VERKAUF  
FUTURE CONTOR IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH  
KÜSTRINER STRASSE 50 IN 13055 BERLIN  
TEL.: (+49) 30 / 86 20 45 - 19 / FAX: (+49) 30 / 86 20 45 - 22  
WWW.FUTURE-CONTOR.COM / INFO@FUTURE-CONTOR.COM

**FUTURE CONTOR**  
Immobilien-gesellschaft mbH