

*Modernes Wohnen  
in der historischen Mitte  
von Potsdam*



NIKOLAI GÄRTEN



# IDYLLISCHES ALTSTADTLIBEN

Immer mehr Menschen verbinden den Traum vom Wohnen im Grünen mit dem urbanen Leben in der lebendigen Innenstadt. Die Renaissance der Innenstädte ist damit zu einem echten Trend auch und gerade für aktive Familien geworden. Familiengerechte Grundstücke in Top-Innenstadtlagen sind jedoch Mangelware.

So klingt es beinahe wie ein Märchen, dass in der historischen Mitte von Potsdam eine urbane Idylle für alle Generationen entsteht. Auf dem sehr ruhigen, im Blockinneren zwischen zumeist denkmalgeschützten Häusern liegenden Grundstück werden ab 2012 zwanzig moderne Townhouses mit eigenem Garten und 21 Stadtwohnungen, teils mit Garten, und Penthouses mit großen Aufdachterrassen sowie eine Tiefgarage errichtet.

Wer hier idyllisch wohnt, genießt trotzdem alle Vorteile der zentrumstypischen Infrastruktur mit Kitas und Schulen, Kultureinrichtungen, Einkaufs- und Ausgehstraßen sowie günstigem Nahverkehr über Bus und Straßenbahn. Und wer will, ist auch mit Bahn oder Auto schnell in der Bundeshauptstadt Berlin, am neuen Großflughafen oder an einem der herrlichen Seen und Wälder der Umgebung!

Entwickelt und realisiert wird das außergewöhnliche Projekt von unserer für innovative und hochwertige Wohnbauten bekannten Unternehmensgruppe. Sie sind eingeladen, sich über die „Nikolai Gärten“ zu informieren und beraten zu lassen.

VORWORT	S. 3
POTSDAM: FILMREIFE STADTGESCHICHTE	S. 5
STADTLIBEN: KULTUR VOR DER HAUSTÜR	S. 7
INNENSTADT: POTSDAMER INNENLEBEN	S. 9
INFRASTRUKTUR: KURZ ANGEBUNDEN	S. 11
KINDERREICH: DER REINSTE JUGENDSTIL	S. 13
PROJEKTKONZEPT: ZENTRALE WOHNIDYLLE	S. 17
GARTENKONZEPT: GÄRTEN ZUM WOHNEN	S. 19
BEISPIEL-GRUNDRISS: ZU IHRER WUNSCHADRESSE IN DEN NIKOLAI GÄRTEN	S. 20
AUSSTATTUNG: BESTENS AUSGESTATTET	S. 33
KUNSTKONZEPT: BAUEN MIT KÜNSTLERN	S. 35
PATZSCHKE-SCHWEBEL: DAS ARCHITEKTURBÜRO	S. 37
ENTWICKLER UND BAUTRÄGER ARTPROJEKT: AUSGEZEICHNET	S. 39
KONTAKTADRESSE / PROSPEKTVORBEHALT / IMPRESSUM	S. 40





# FILMREIFE STADTGESCHICHTE

Die Filmstudios im Potsdamer Stadtteil Babelsberg bilden den ältesten und größten Studiokomplex Europas. Vor hundert



Marlene Dietrichs „Blauer Engel“ ist eine der legendären Filmproduktionen aus Potsdam-Babelsberg. 2012 feiert Europas größter Studiokomplex sein 100-Jahre-Jubiläum.

Jahren fiel hier zum ersten Mal die Klappe für einen Stummfilm (Der Totentanz, 1912). In den 1920er Jahren wurden in den Babelsberger Filmstudios deutsche Filmklassiker der UFA wie „Metropolis“ oder der „Blaue Engel“ gedreht. Im „Tausendjährigen Reich“ entstanden hier über 1000 Produktionen. Zu DDR-Zeiten wurden aus den UFA- die DEFA-Studios (Erich Honeckers „Hollywood“).

Heute sind in der Medienstadt Babelsberg mehr als 130 Firmen angesiedelt, darunter der RBB, die Hochschule für Film und Fernsehen Potsdam, das Babelsberger Filmgymnasium und vor allem das Filmstudio mit dem Filmpark. Hier entstehen Fernsehserien wie „Gute Zeiten, schlechte Zeiten“ und große Kinofilme wie Collet-Serras „Unknown Identity“, Polanskis „Pianist“ und „Ghostwriter“, Emmerichs „Anonymous“ bis zu Hollywood-Produktionen wie „Der Vorleser“, „Inglourious Bastards“ und „Operation Walküre“.



Das älteste Filmmuseum Deutschlands: Zwischen Altem und Neuem Markt im historischen Marstall

„Szenisch“ wurde Potsdam schon seit dem 17. Jahrhundert, als es die Hohenzollern zu ihrer Bühne erkoren: Friedrich der Große prägte die architektonische Gestaltung seiner Residenzstadt persönlich, indem er nicht nur sein Potsdamer Schloss Sanssouci selbst skizzierte, sondern auch dafür sorgte, dass die Bürgerhäuser in seiner Umgebung schmucke, also barocke Fassaden bekommen. Sein Großneffe Friedrich Wilhelm IV. steigerte die Szenerie nach Vorbildern von Antike und Renaissance zum „Preußischen Arkadien“, verfolgte die Verbindung von Landschaft und Architektur und fand in Peter Joseph Lenné den Meister der landschaftsgestaltenden Sichtverbindungen, die für Potsdam bis heute charakteristisch sind.

Friedrich der Große:  
»Potsdam, Potsdam,  
das brauchen wir,  
um glücklich zu sein.«

Am Alten Markt: Mit ihrer Tamburkuppel überragt die 77 Meter hohe evangelische St. Nikolaikirche die Potsdamer Altstadt. Dem klassizistischen Gebäude von Karl Friedrich Schinkel gegenüber wird seit 2011 am Neuen Stadtschloss gebaut.

Seit 1990 steht Potsdam auf der Weltkulturerbe-Liste der UNESCO. Seine hohe Prominenten-Dichte an Filme- und Modemachern, Medien- und Computerunternehmern macht die Hauptstadt Brandenburgs mit ihren 157.000 Einwohnern laut Pressestimmen zum „Beverly Hills von Berlin“.





Nebenan im Nikolaisaal:  
Große Konzerte der  
Brandenburgischen Philharmonie



Weitere Nachbarn:  
Kabarett-Theater Obelisk  
in der Charlottenstraße



Karnevalsumzug,  
Kinderfest und Tulpenfest  
im Holländischen Viertel



Die Potsdamer Schlössernacht  
mit Barockvolksfest  
und Konzerten



(linke Seite)  
Straßenfest zum Saisonstart  
des Nikolaisaals in  
der Wilhelm-Staab-Straße

# GARTEN

Potsdam bietet das volle Programm: Der spektakuläre Neubau des Hans-Otto-Theaters am Havelufer, entworfen vom Pritzker-Preisträger Gottfried Böhm, ist das Haupttheater der Landeshauptstadt. Sein Ensemble bespielt auch die historische Reithalle in der Schiffbauergasse und das Schlosstheater im Neuen Palais. Das T-Werk ist ein internationales Theater- und Theaterpädagogikzentrum mit eigenen Produktionen. Weitere beliebte Veranstaltungsorte des Kulturbetriebs sind das Kabarett-Theater Obelisk, die „Fabrik Potsdam“, der Kunstraum Potsdam, die Schinkelhalle und das Waschhaus (ehemals Königliche Garnisons-Dampfwaschanstalt).

Die Filmhochschule Potsdam veranstaltet jährlich ihr internationales Studentenfilmfestival. Im Holländischen Viertel finden alljährlich der Weihnachtsmarkt Sinterklaas, ein Karnevalsumzug und im Frühjahr das Tulpenfest statt. In den verschiedenen Schlössern und Parks wird im Sommer die Potsdamer Schlössernacht gefeiert, mit mitternächtlichem Feuerwerk. In und vor den Schlössern gibt es das internationale Medientreffen M100 Sanssouci Colloquium. Weitere Jahresveranstaltungen haben sich etabliert, so z.B. die Potsdamer Tanztage oder das Theaterfestival „Unidram“.

Potsdam hat mehrere Orchester: das Collegium musicum Potsdam, das Neue Kammerorchester Potsdam, das Junge Orchester Potsdam und das Jugendsinfonieorchester. Das Deutsche Filmorchester Babelsberg ist das einzige professionelle Orchester für Filmmusik in Deutschland. Im Nikolaisaal, dem bekanntesten Konzert- und Veranstaltungshaus, ist die Kammerakademie Potsdam (mit dem Ensemble Oriol und dem Persius-Ensemble) zuhause. Jährliche Musikveranstaltungen sind angesagt unter anderem im Lindenberg als Ska-Festival und zum Hochschulsommerfest. Und für das Nachtleben rund ums Jahr hat Potsdam eine hohe Dichte an Clubs und Tanzbars – „Lindenberg“, „Nachtleben“, „Palmenzelt“, „Waschhaus“ usw. – die meisten von den Nikolai Gärten aus zu Fuß erreichbar.

## KULTUR VOR DER HAUSTÜR





Zentrale Vorteile: Einerseits verkehrslärmfreies Refugium innerhalb eines historischen Karrees, andererseits die vollständige Infrastruktur der Innenstadt



# POTSDAMER INNENLEBEN



Die „Nikolai Gärten“ liegen ruhig und doch zentral am Stadtkanal, zwischen York-, Dortu-, Charlotten- und Wilhelm-Staab-Straße. Rund um dieses Karree und eine Querstraße weiter, in der Brandenburgischen Straße, gibt es vom persönlichen Dienstleister bis zum Einkaufszentrum nahezu alles für den täglichen Bedarf und sogar eine Großklinik. Einladende Cafes und Restaurants sowie der Nikolaisaal, Potsdams hochkarätiges Konzerthaus, und das Kabarett Obelisk sind gleich nebenan.

Öffentliche Parks liegen auf der gegenüber liegenden Seite des Stadtkanals, die „Plantage“, und am Platz der Einheit. Südlich davon steht die Stadt- und Landesbibliothek Potsdam jedermann offen, ebenso wie Schulen, Hochschulen, Akademie, Museen, Kirchen und nicht zuletzt der Lustgarten oder die Havelpromenade.

Für die Bewohner der „Nikolai Gärten“ wird sich der Traum von einer ruhigen Lage inmitten des pulsierenden Lebens der prächtigen Innenstadt erfüllen.

Die Flaniermeile Brandenburgische Straße verläuft in gerader Linie durch das Brandenburger Tor am Luisenplatz bis zur Kirche St. Peter und Paul ins Holländische Viertel





Entscheidung für den Standort „Nikolai Gärten“:  
Verbindung von historischer Wohnlage und modernem Verkehrsnetz.

# KURZ ANGEBUNDEN

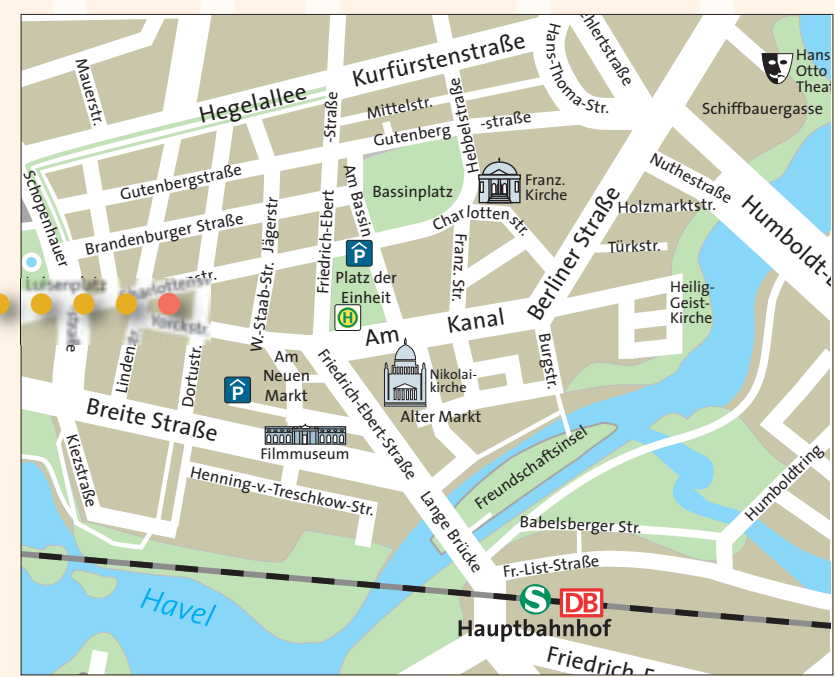
Ob zum nah gelegenen Volkspark auf dem BUGA-Gelände, in die Wald- und Seenlandschaft der Umgebung oder in die Bundeshauptstadt – die öffentlichen Anbindungen für Nah- und Fernziele sind ideal: Rund um die „Nikolai Gärten“ stehen insgesamt nicht weniger als fünf Bus- und drei Tramlinien zur Verfügung. In der Charlottenstraße, Haltestelle „Dortu-



Heute wie vor drei Jahrhunderten: Mittendrin in der Residenz- bzw. Landeshauptstadt an der Havel



Die Potsdam-Karte stammt aus dem 18. Jahrhundert, in dem sich die Einwohnerzahl der jungen Residenzstadt der Preußischen Könige verhundertfachte – von 1.500 auf 15.000



straße“, hält die Straßenbahn, die über nur vier Stationen zum Hauptbahnhof fährt. Von dort ist man mit der S-Bahn in einer halben Stunde in Berlin. Vor der Haustür gibt es einen Taxistandplatz, ein paar Straßen weiter sogar ein Wassertaxi (an der Langen Brücke).

Aufgrund der zentralen Lage der „Nikolai Gärten“ sind die meisten Zielpunkte der Stadt in kürzester Zeit fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dank eigener Tiefgarage entfällt auch die lästige Parkplatzsuche.



Beste Verbindungen:  
Drei Tram- und drei (von insgesamt fünf) Buslinien am Karree Ecke Charlottenstraße/Dortustraße





Von den „Nikolai Gärten“ zur Schule:  
In unmittelbarer Umgebung befinden sich zum Beispiel die Max Dortu-Grundschule, die Voltaire Gesamtschule, das Einstein-Gymnasium oder die Große Stadtschule als Universitätsstudien vorbereitende Bildungseinrichtung



# DER REINSTE JUGENDSTIL



Potsdam ist besonders kinderreich und darauf gut eingerichtet. Die Stadt bietet (2010) 111 Kindertagesstätten, eine Vielzahl von Tagespflegestellen, vier pädagogisch begleitete Spielgruppen und acht Betreuungsangebote für Grundschul Kinder. 16 von insgesamt über 130 sind in der Innenstadt. 21 und zehn Schulen in freier Trägerschaft, dazu acht Giesien, vier internationale Schulen, vier Oberschulen kommunalen Spielplätzen städtische Grundschulen Trägerschaft, dazu acht Giesien, vier internationale Schulen, vier Oberschulen ten eine hervorragende Nachwuchs. In unmittel- „Nikolai Gärten“ befinden Grundschule, eine Gesamtschule und ein Gymnasium. Internationale Klasse haben die Hochschule für Film und Fernsehen, die Berlin-Brandenburgische Akademie der Wissenschaften, die Akademie für Psychotherapie und Interventionsforschung und schließlich die Universität Potsdam, die sich zu einer Spitzenuniversität entwickelt.



Kinderfreundliches Umfeld:  
Die hohe Dichte an Kitas, Spielplätzen, Schulen und Kinderläden machen die „Nikolai Gärten“ zur familiengerechten Wohnadresse

In den weitgehend autofreien „Nikolai Gärten“ wird es für die Kinder zwei eigene Spielplätze geben

Die Potsdamer Innenstadt bietet 16 von insgesamt über 130 kommunalen Spielplätzen. Im Bild unten der Spielplatz in der „Platane“ - gleich gegenüber den „Nikolai Gärten“









# ZENTRALE WOHNIDYLLE

Das Baugrundstück liegt ruhig hinter zumeist denkmalgeschützten Barockhäusern der Potsdamer Altstadt. Die Lage im Innenbereich des Gebäudekarrees zwischen Yorck-, Dortu-, Charlotten- und Wilhelm-Staab-Straße bietet ideale Bedingungen für die Errichtung eines idyllischen Wohnquartiers: weitgehend frei von Autos und Stadtlärm und doch angeschlossen an das pulsierende Leben der Landeshauptstadt.

Die „Nikolai Gärten“ bieten ein zeitgemäßes Mehrgenerationen-Konzept, mit barrierefreien Wohnungen auch für ältere Menschen und mit modernen Townhouses für große und kleine Familien. Nach Fertigstellung stehen in zwei eleganten Mehrfamilienhäusern neun bzw. zwölf gut geschnittene Wohnungen bzw. Penthouses zur Verfügung: mit eigenem Garten, großem Balkon oder großer Dachterrasse. Die hochwertig ausgestatteten Wohnungen verfügen über 2 bis 5 Zimmer und Wohnflächen zwischen 73 und 187 m<sup>2</sup>. In 20 familiengerechten Townhouses mit eigenem Garten finden sowohl Paare mit großem Platzbedarf, als auch Familien mit bis zu drei Kindern ausreichend Raum zur eigenen Entfaltung. Die durchdachten Grundrisse der Einfamilienhäuser bieten mit 6 bis 8 Zimmern Wohnflächen von 144 bis 236 m<sup>2</sup>. Eine Tiefgarage nimmt 56 Autos sowie eine Vielzahl von Fahrrädern auf.

Die „Nikolai Gärten“ in Zahlen:

2 Wohnhäuser mit 21 Wohnungen zwischen 73 und 187 m<sup>2</sup>

20 Townhouses mit Einzelgärten (144–236 m<sup>2</sup>)

Wohnfläche insgesamt ca. 6.100 m<sup>2</sup>

Tiefgarage mit 56 Stellplätzen

Grundstücksfläche insgesamt ca. 6.360 m<sup>2</sup>

Geplante Fertigstellung Anfang 2014



Die neue Art, in einer historischen Innenstadt zu leben:  
Die Nikolai Gärten sind konzipiert als klassisch-modernes Wohnbau-Ensemble mit Sonnenterrassen und Village-Gärten

Das Erscheinungsbild der Gebäude wird durch die plastische Gliederung der Fassaden und die zeitgemäße Interpretation traditioneller Stilelemente wie Gesimsprofile, Fensterfaschen und Kanneluren erreicht – ergänzt durch stilvolle Artprojekt-Außenleuchten.



# GÄRTEN ZUM WOHNEN



Blick auf die Nikolaikirche: Die „Nikolai Gärten“ bieten beste Nachbarschaft und wunderbare Aussichten über die historische Innenstadt von einer ihrer sieben Dachterrassen.

Schöne Schlagworte wie „Urban Gardening“ oder „Flower Lounging“ zeigen den Trend an, die Natur in die Innenstädte zu holen – und das am liebsten zu sich nach Hause. Die Sehnsucht nach einer grünen Oase für die Familie...

In den „Nikolai Gärten“ erweitern kleine Privatgärten die eigenen vier Wände um einen grünen Wohnraum vor und/oder hinter dem Haus. Hier wachsen die Kinder zusammen mit Gräsern, Büschen, Blumen und Kräuterbeeten auf – im vollen Erleben des Wechsels der Jahreszeiten. Hier kann man entspannen – liegend, lesend, spielend oder als Sonntagsgärtner. Ein Privileg für die zukünftigen Bewohner!

Die Gärten und Freiflächen werden vom Potsdamer Landschaftsarchitekten Marcel Adam gestaltet – mit Rosenbüschen und Hainbuchenhecken. Die Privatgärten – insgesamt 27! – erhalten weichen Rasen und können von den Käufern individuell gestaltet werden. An den Fassaden klettern Geißblatt und Waldreben hinauf bis zu den Dachterrassen, die ebenfalls mit Pflanzen gestaltet und wohnlich möbliert werden können und damit für ein angenehmes Mikroklima sorgen.



Spiel- und Aufenthaltsbereiche laden zum Sandspiel und gemütlichen Nachbarschaftstreff ein.



Ein grünes und blühendes Refugium in der historischen Innenstadt: Der Landschaftsarchitekt gestaltet die Freiflächen mit Hainbuchenhecken, Rosenbüschen und Kletterpflanzen.

Unverbindliche Architekturillustrationen, Planungsstand Februar 2012





In den „Nikolai Gärten“ haben Sie die Wahl ...

- > 20 Townhouses mit 6 bis 8 Zimmern (144–236 m<sup>2</sup>) und eigenem Garten
- > 7 Gartenwohnungen mit 3 bis 4 Zimmern (118–137 m<sup>2</sup>) und eigenem Garten
- > 8 Stadtwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern (73–144 m<sup>2</sup>), mit Balkon
- > 6 Penthouses mit 3 bis 5 Zimmern (130–187 m<sup>2</sup>) und großen Aufdachterrassen (49–61 m<sup>2</sup>)
- > 56 Tiefgaragenstellplätze

# ZU IHRER WUNSCHADRESSE IN



Unverbindliche Architekturillustrationen,  
Planungsstand Februar 2012

# DEN NIKOLAI GÄRTEN

Das Erscheinungsbild der Gebäude wird durch die plastische Gliederung der Fassaden und die zeitgemäße Interpretation traditioneller Stilelemente wie Gesimsprofile, Fensterfaschen und Pilaster erreicht – ergänzt von den stilvollen Artprojekti-Außenleuchten.



Gartenseite der Townhouses D



Haus Nikolai, Ost-Ansicht

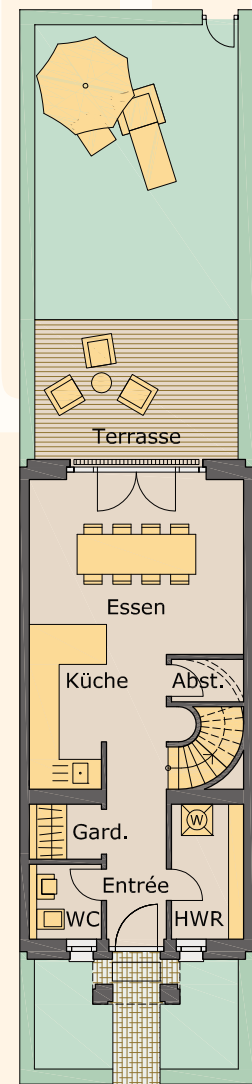
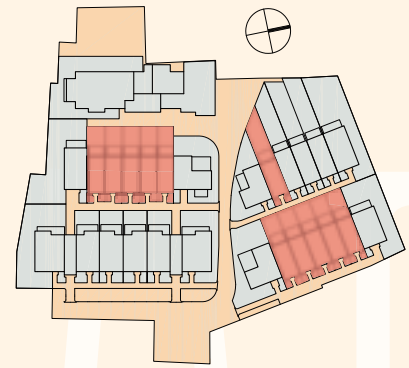
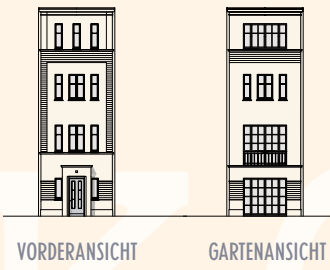


# TOWNHOUSES

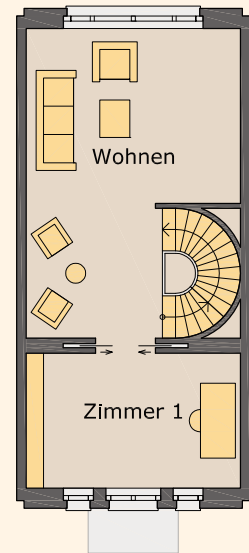
Möblerungen, Kücheneinrichtungen, Waschmaschinen und Trockner sind nicht Vertragsbestandteil. Die Sanitärobjekte der Bäder und WC's sind schematisch dargestellt. Vorbehaltlich Änderungen Statik, Haustechnik, BSR sowie Baugenehmigung.

## Townhouse Typ S

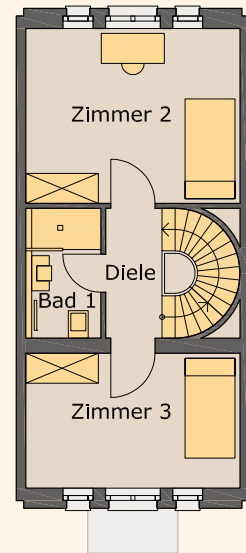
Wohnfläche ca. 144 m<sup>2</sup>  
Terrasse / Garten ca. 37-57 m<sup>2</sup>



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



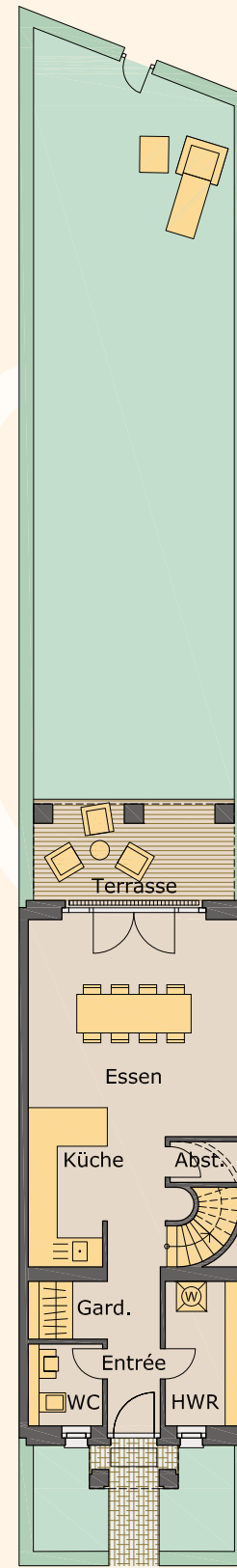
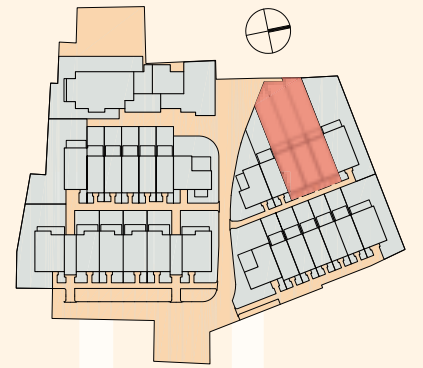
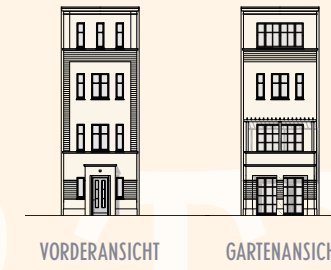
2. OBERGESCHOSS



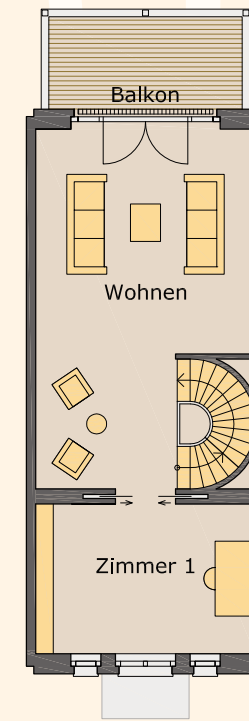
3. OBERGESCHOSS

## Townhouse Typ L

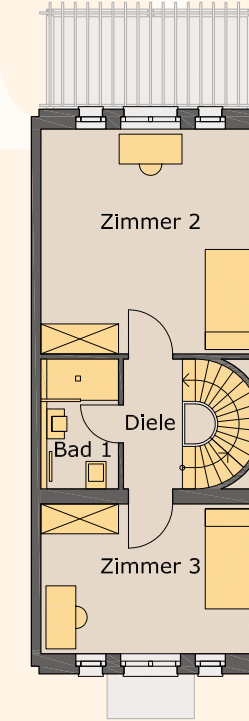
Wohnfläche ca. 172 m<sup>2</sup>  
Terrasse / Garten ca. 77-85 m<sup>2</sup>



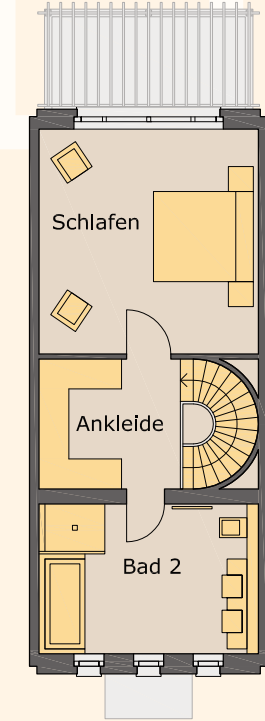
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS

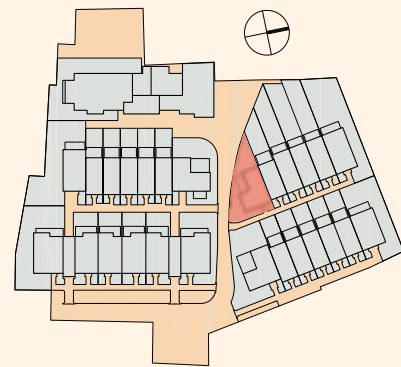
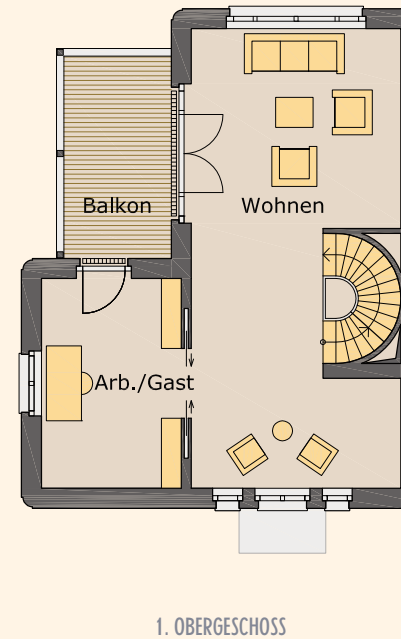
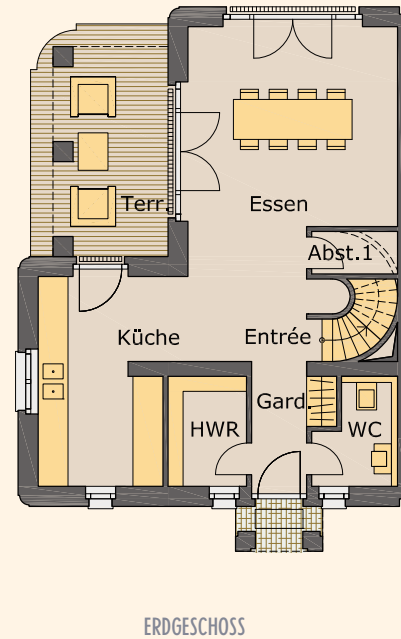
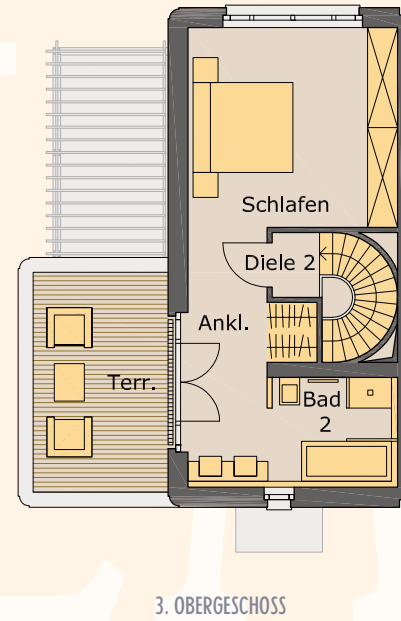
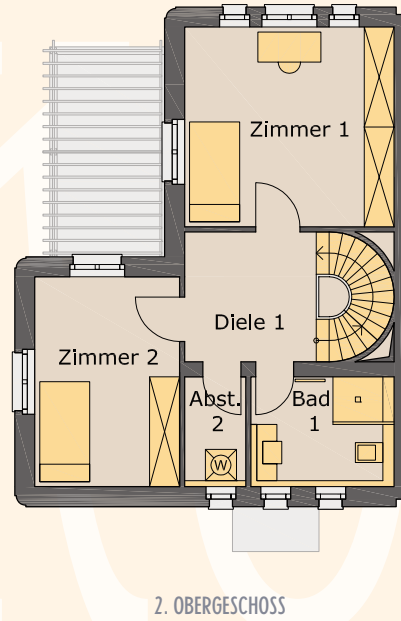


# TOWNHOUSES



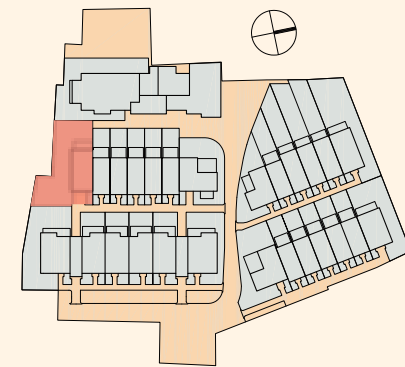
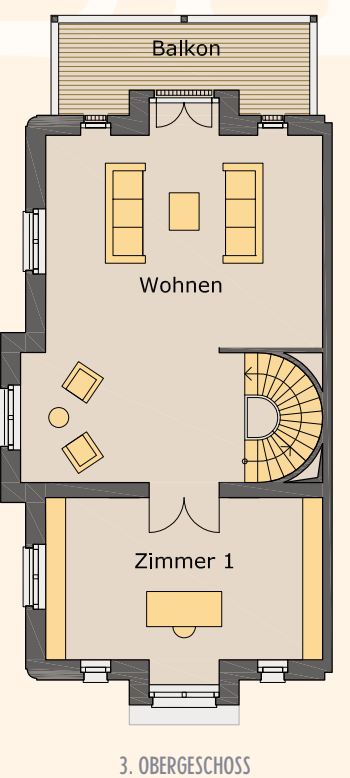
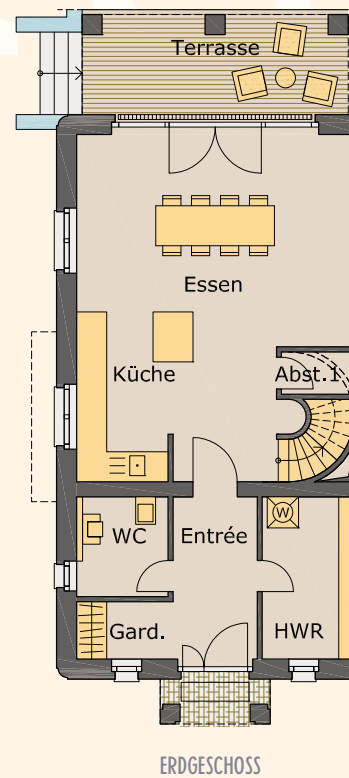
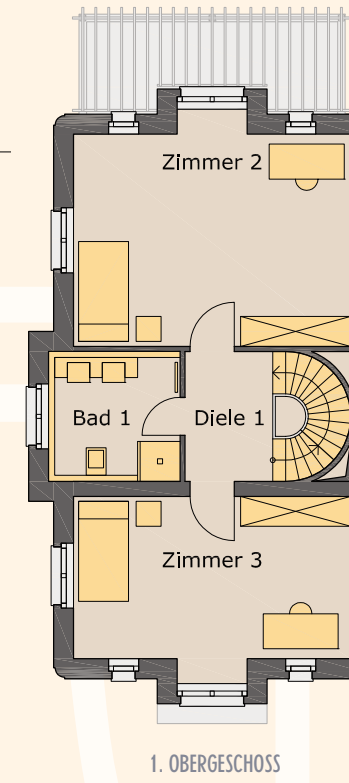
## Townhouse XL4

Wohnfläche ca. 186 m<sup>2</sup>  
Terrasse/Garten ca. 96 m<sup>2</sup>



## Townhouse XL6

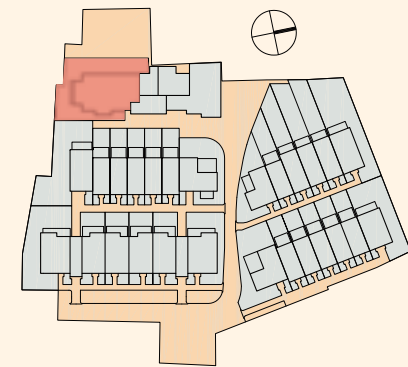
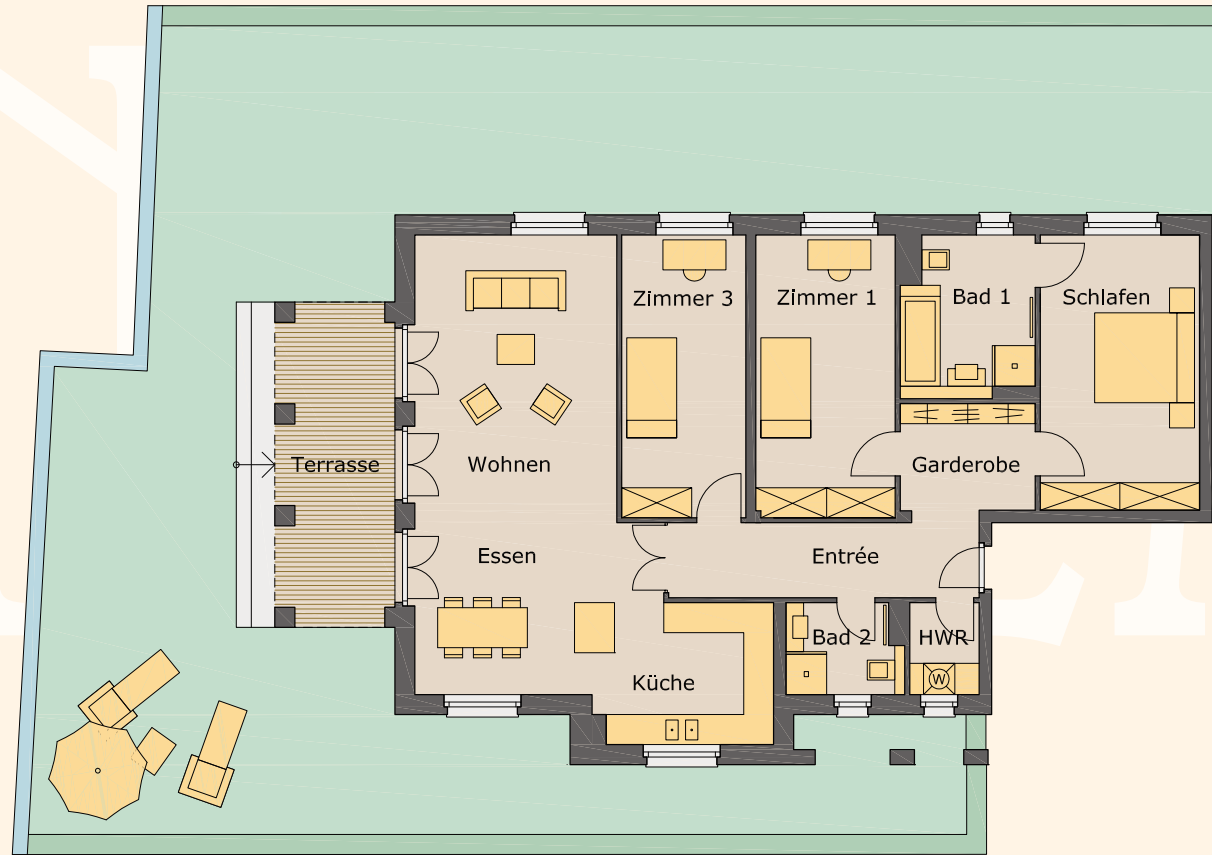
Wohnfläche ca. 226 m<sup>2</sup>  
Terrasse/Garten ca. 207 m<sup>2</sup>





## Gartenwohnung E O.1

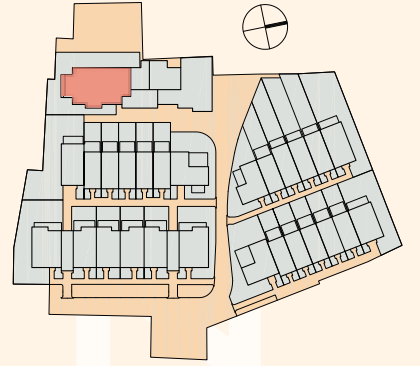
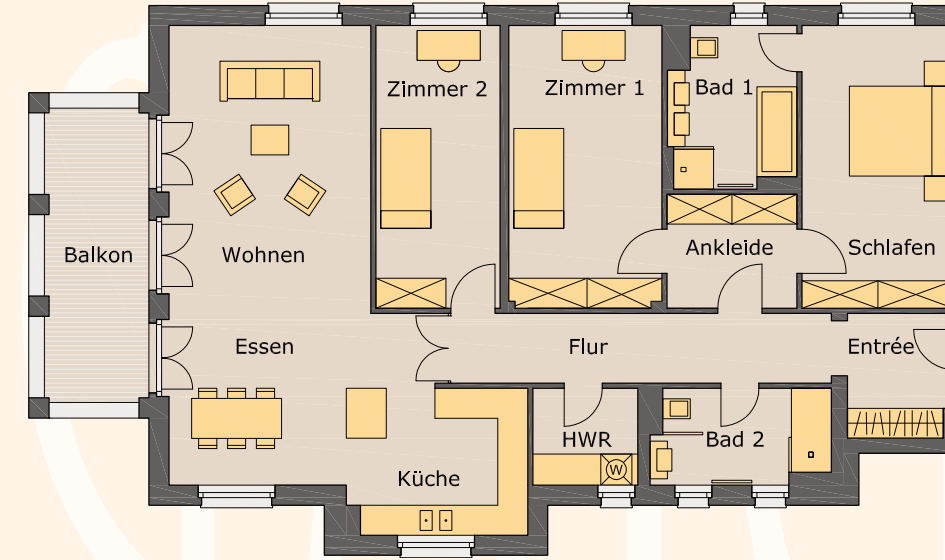
4-5 Zimmer  
 Wohnfläche ca. 133 m<sup>2</sup>  
 Terrasse / Garten ca. 203 m<sup>2</sup>



ERDGESCHOSS

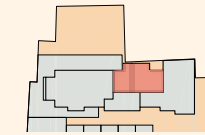
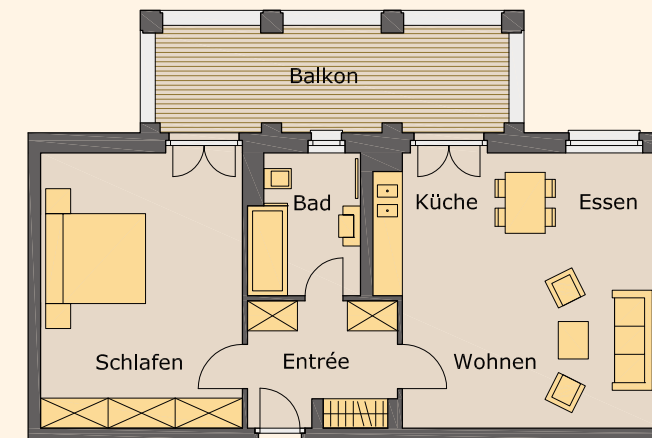
## Stadtwohnung E 1.2 / 2.5

4-5 Zimmer  
 Wohnfläche ca. 144 m<sup>2</sup>  
 Balkon ca. 12 m<sup>2</sup>



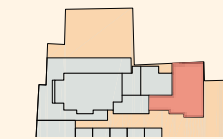
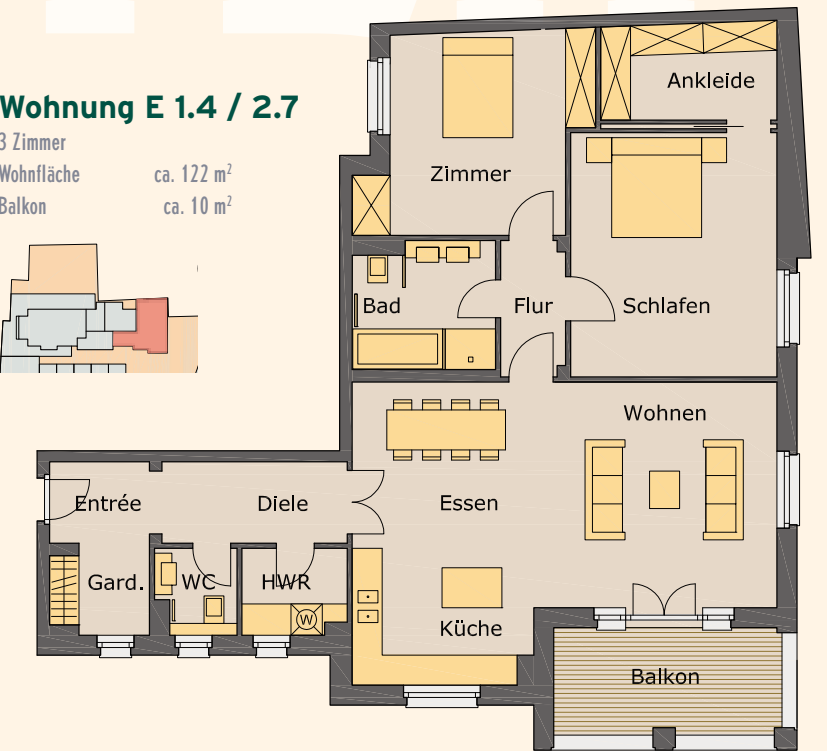
## Wohnung E 1.3 / 2.6

2 Zimmer  
 Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>  
 Balkon ca. 15 m<sup>2</sup>

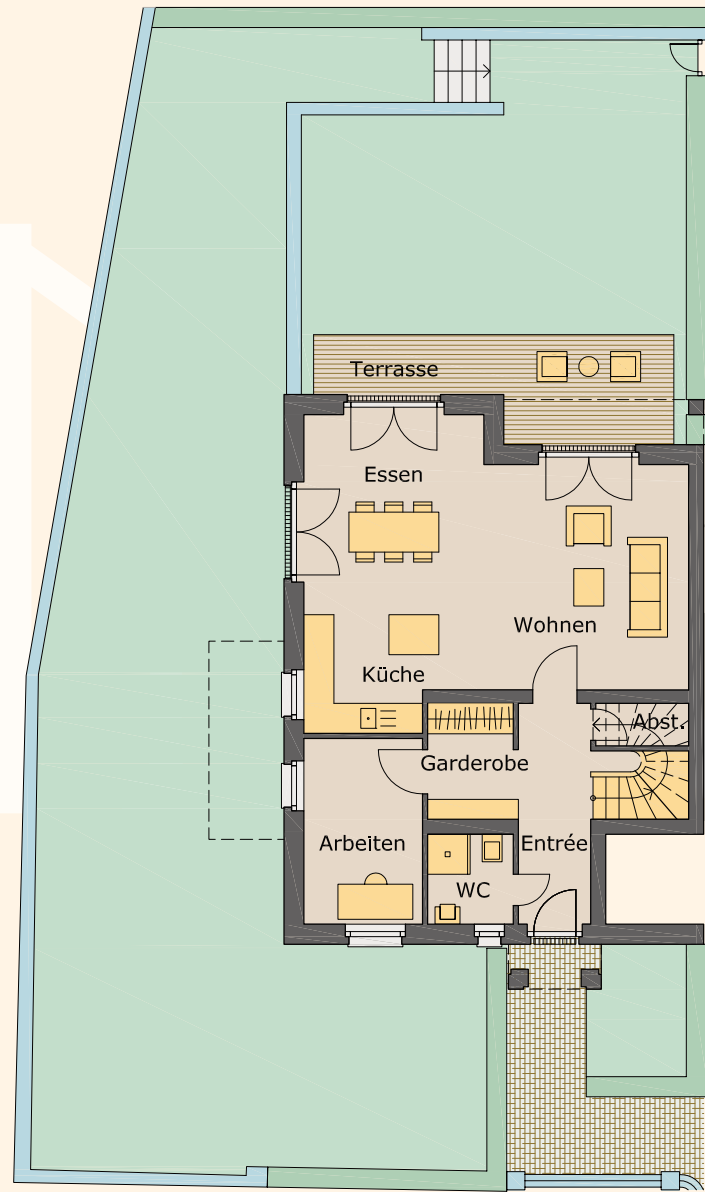


## Wohnung E 1.4 / 2.7

3 Zimmer  
 Wohnfläche ca. 122 m<sup>2</sup>  
 Balkon ca. 10 m<sup>2</sup>







ERDGESCHOSS

## Gartenwohnung B 0.6

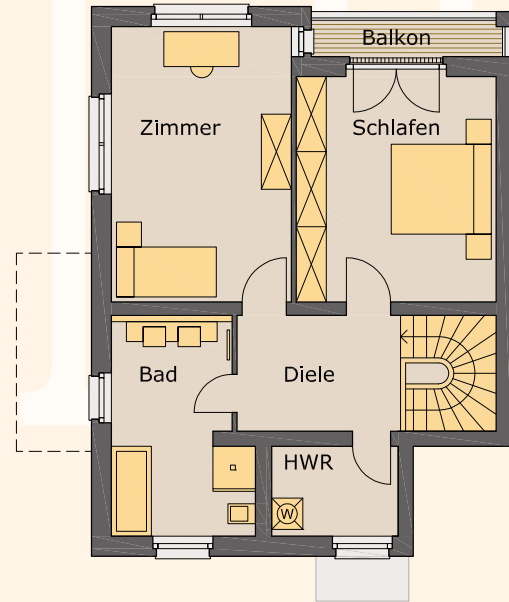
(spiegelbildlich: B 0.1)

4 Zimmer

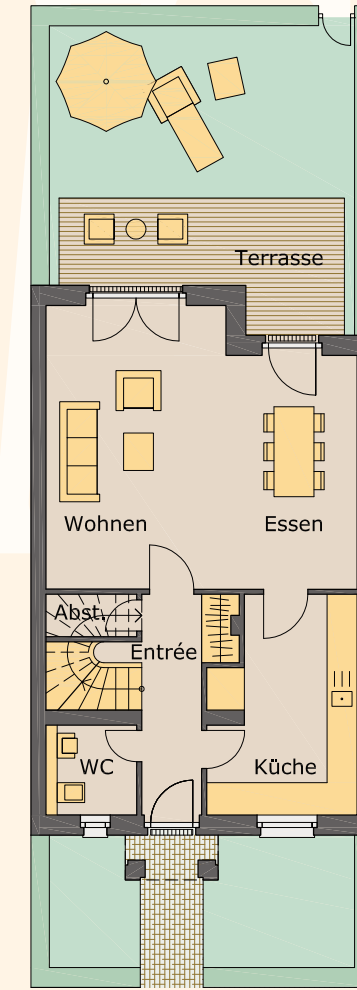
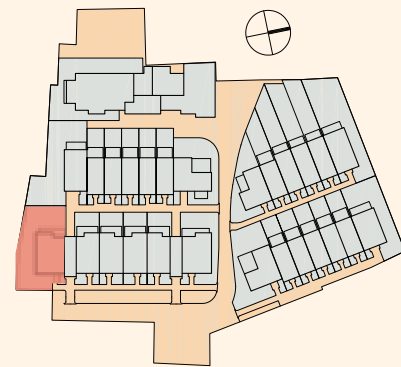
Wohnfläche ca. 137 m<sup>2</sup>

Terrasse/Garten ca. 193 m<sup>2</sup> (B 0.1: ca. 109 m<sup>2</sup>)

Balkon ca. 3 m<sup>2</sup>



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

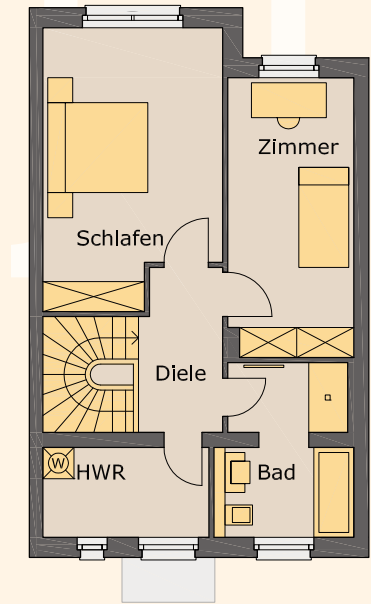
## Gartenwohnung B 0.2 / B 0.4

(spiegelbildlich: B 0.3 / B 0.5)

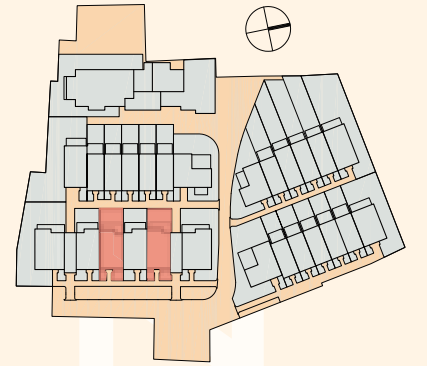
3 Zimmer

Wohnfläche ca. 118 m<sup>2</sup>

Terrasse/Garten ca. 55 m<sup>2</sup>



1. OBERGESCHOSS

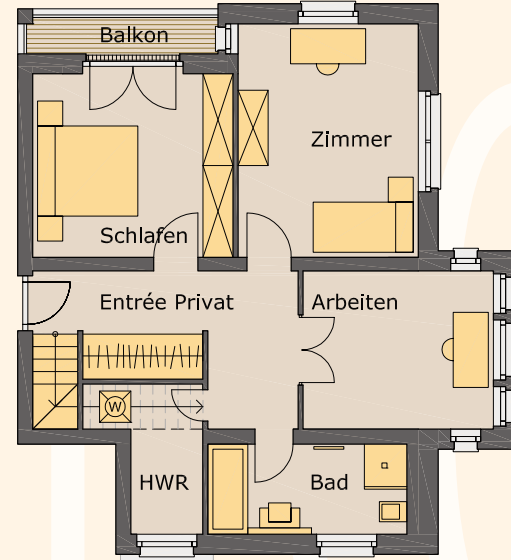




## Penthouse B 2.7

(B 2.10 spiegelbildlich)

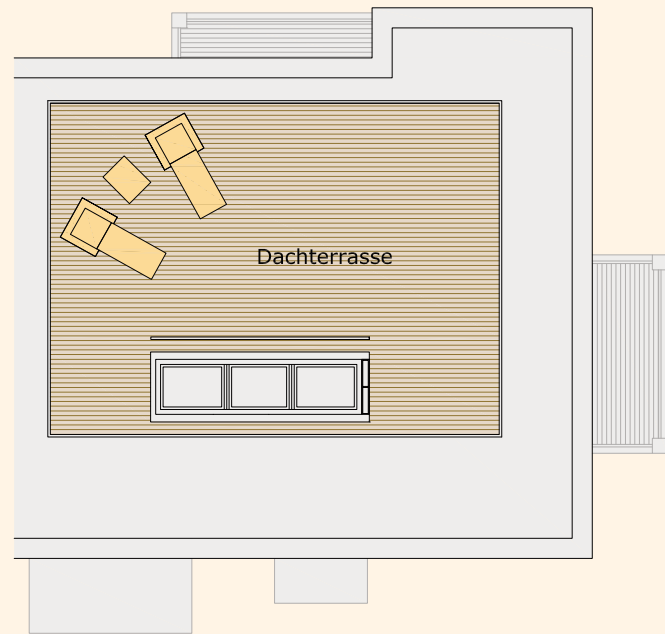
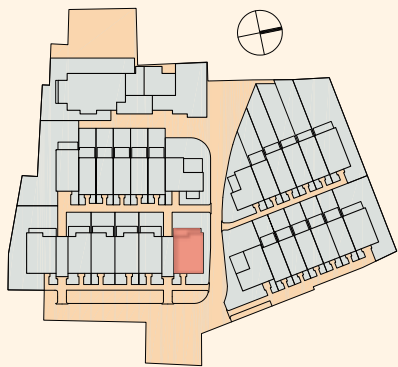
5 Zimmer  
 Wohnfläche ca. 157 m<sup>2</sup>  
 Balkon ca. 8 m<sup>2</sup>  
 Dachterrasse ca. 61 m<sup>2</sup>



2. OBERGESCHOSS



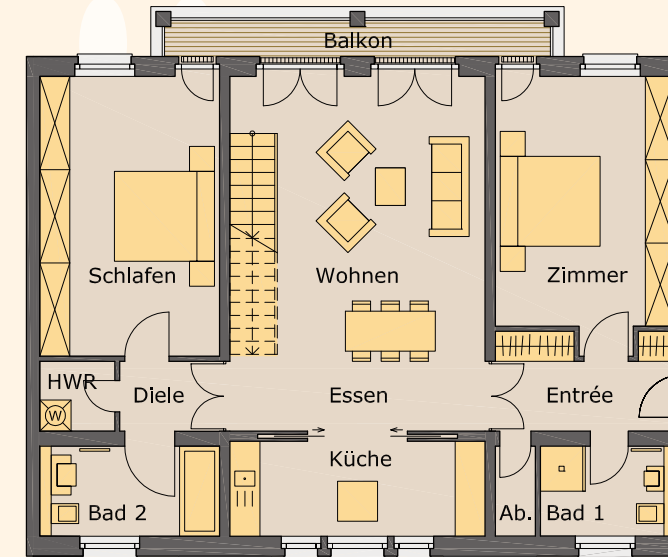
3. OBERGESCHOSS



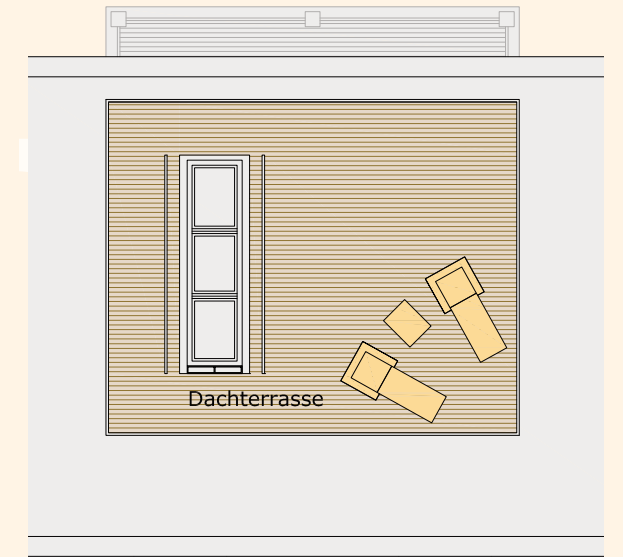
DACHTERRASSE

## Penthouse B 3.11 / B. 3.12

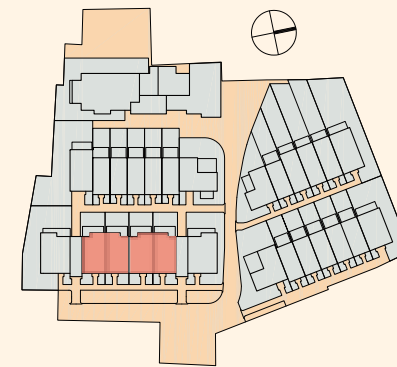
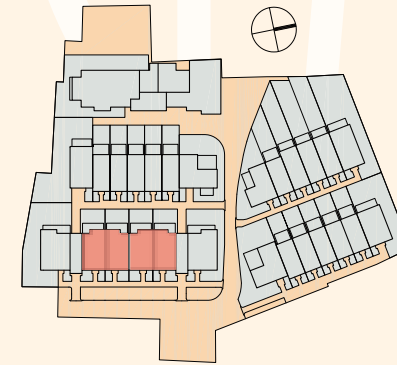
3 Zimmer  
 Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>  
 Balkon ca. 5 m<sup>2</sup>  
 Dachterrasse ca. 49 m<sup>2</sup>



3. OBERGESCHOSS

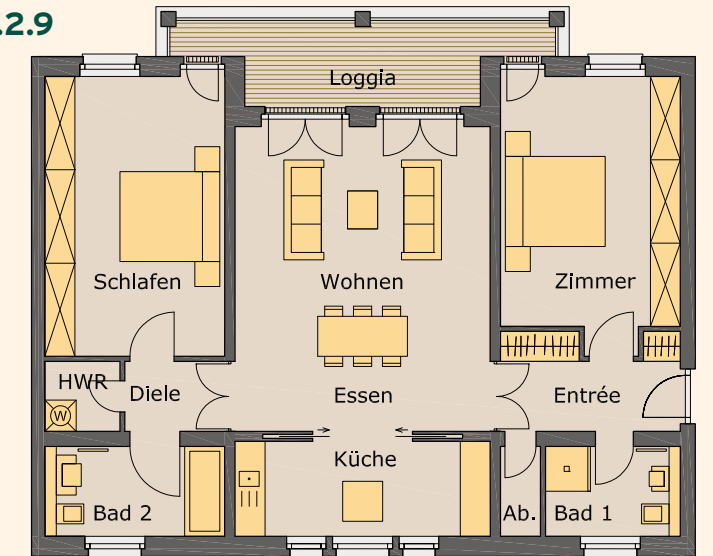


DACHTERRASSE



## Stadtwohnung B 2.8 / B.2.9

3 Zimmer  
 Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>  
 Loggia ca. 10 m<sup>2</sup>



2. OBERGESCHOSS



# BESTENS AUSGESTATTET

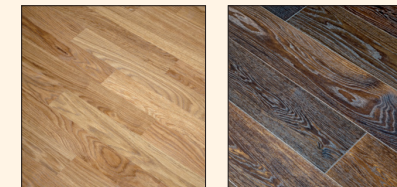
Unter den Parkettfußböden mit hohen Sockelleisten sorgt eine moderne Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort ohne störende Heizkörper.

Zur klassisch inspirierten, mit Gesimsprofilen, Fensterfaschen und Kanneluren zeitgenössisch interpretierten Fassadengliederung passt die sorgfältig zusammengestellte Ausstattung der Häuser und Wohnungen. Die stilvollen Außenleuchten in klassischem Design sind Eigenmodelle von Artprojekt. Auch die ca. 225 cm hohen Türen wurden selbst entwickelt und werden aus Massivholz extra für das Objekt hergestellt. Dazu passen die vom namhaften Designer Werner Aisslinger im Auftrag von Artprojekt entwickelten und von FSB exklusiv gefertigten Tür- und Fenstergriffe. Unter den Parkettfußböden sorgt eine Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort. Die Bäder und WC's werden mit geschmackvollen Wand- und Bodenbelägen und gläsernen Duschtrennungen ausgestattet. Hochwertige Keramik und Armaturen stehen in verschiedenen Designs zur Auswahl. Zusätzliche Handtuchheizkörper in den Bädern sorgen für kuschlig warme Handtücher nach dem Bad.

Bei den beiden Mehrfamilienhäusern „Haus Dortu“ und „Haus Nikolai“ schreitet man durch elegant ausgestattete Foyers: mit Natur- oder Werksteinböden, umlaufenden Wandsokeln und dezenten Briefkastenanlagen. Chice Lampen leuchten die Treppen und Podeste aus. Aufzüge verbinden die Tiefgarage mit den Wohnebenen.



Exklusives Design für die „Nikolai Gärten“: Die Außenleuchten von Artprojekt (ganz oben) sind mit modernster, energiesparender LED-Technik ausgestattet. Auch die Artprojekt-Tür- und Fenstergriffe werden den Stil des Hauses mitprägen.



Parkettböden wahlweise aus Eiche natur oder Räuchereiche, geölt und gewachst oder versiegelt.



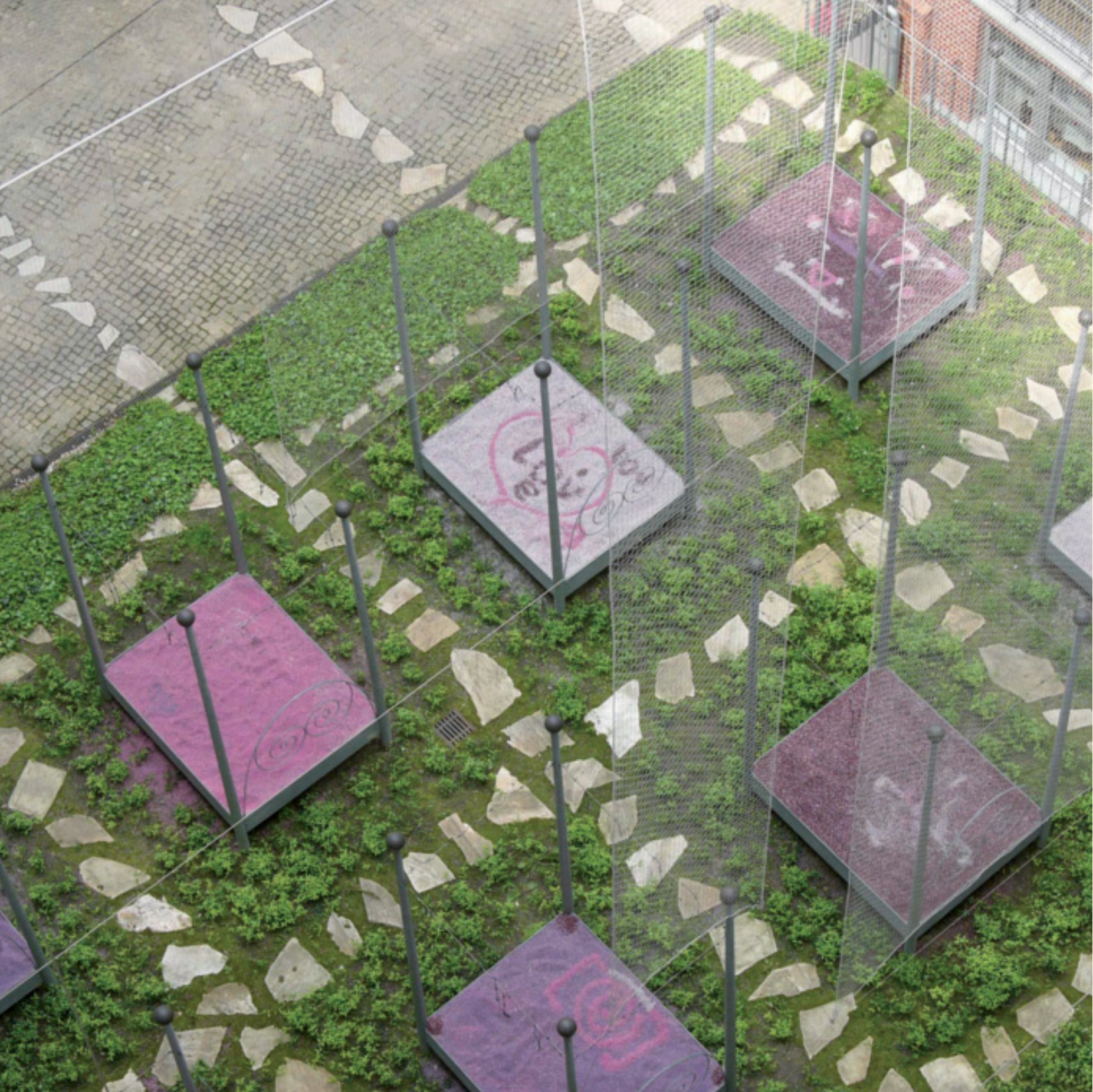
Elegante Wand- und -Bodenbeläge für innen und außen, in den Bädern kombiniert mit modernem oder klassischem Armaturen-Design.



Gestaltungsoptionen: Innenarchitekten beraten und planen individualisierte Grundrisse, Küchen, Bäder und Wohnräume.







# MIT KÜNSTLERN

## BAUEN

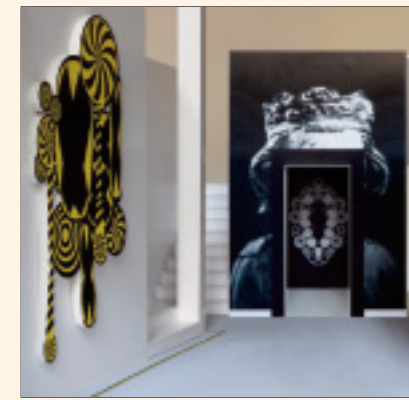
Mit den Zielen von Alleinstellung und Nachhaltigkeit umfassen die Wohnbauprojekte von Artprojekt auch identitätsstiftende Kunstkonzeptionen. Kunstinstallationen sind dabei nicht das übliche Feigenblatt der „Kunst-am-Bau“-Praxis sondern fester Bestandteil der Projektkonzeption. Mit dem Ansatz „Bauen mit Künstlern“ statt „Kunst am Bau“ werden bildende Künstler in die Projektplanungen einbezogen, so dass inhaltlich und bildnerisch substanzielle und gleichzeitig funktionale Lösungen zur jeweiligen Adressbildung und zum Mehrwert der Immobilien beitragen. So entstanden zum Beispiel an der Fassade und im Innenhof des „Steinhofs an der Panke“ integrierte Stahlskulpturen von Frank Dornseif. Für die prämierten „Paul Lincke Höfe“ hat die aus New York eingeladene Landart-Künstlerin Martha Schwartz die international beachteten Märchenhöfe konzipiert. Aktuell realisiert Irene Andessner Rollenportraits der Kurfürstin Dorothea für das Wohnhaus-Ensemble „Dorothea’s Place“ an der Museumsinsel und Marcel Bühler gestaltet Portal und Foyer des Mehrfamilienhauses „Ludwigkirch Palais“.

Für die „Nikolai Gärten“ werden von Artprojekt standortgerechte Kunstinstallationen entwickelt, in denen sich Geschichte, Poesie und Flora verbinden sollen.

Märchenhaftes Loft-Living (Bilder links und unten): Fünf Höfe der „Paul Lincke Höfe“, gestaltet von der New Yorker Künstlerin Martha Schwartz nach Märchen der Gebrüder Grimm



Königsidee für ein Mehrfamilienhaus: Der Berliner Künstler Marcel Bühler thematisiert für das „Ludwigkirch Palais“ den französischen König Ludwig IX. in Glas-, Boden- und Lichtarbeiten



Fürstliche Begrüßung in den Foyers: Für „Dorothea’s Place“ schuf die österreichische Performance-Künstlerin Irene Andessner Rollenportraits der Kurfürstin Dorothea von Brandenburg



Stilbildend in den 1990ern: Frank Dornseifs Stahlskulpturen für Eingangstor, Balkonbrüstungen und den Innenhof des „Steinhofs an der Panke“







# DAS ARCHITEKTURBÜRO



In der Handschrift der Architekten:  
Eingangsportikus einer Villa  
der Villenkolonie Am Griebnitzsee

Das Architekturbüro Patzschke, seit 2009 in Partnerschaft mit Christoph Schwebel, entwirft weltweit Projekte, die sich durch ihre klassisch-traditionelle Architektursprache auszeichnen. Das Stammbüro der Zwillingbrüder Jürgen und Rüdiger Patzschke wurde im Jahre 1968 gegründet. Heute beschäftigt das Büro über 50 Mitarbeiter in Büros in Berlin und Panjim (Goa, Indien).

Den Schwerpunkt bildet die Planung von hochwertigen Wohnanlagen sowie Hotels im In- und Ausland. Spätestens seit der Errichtung des Hotels Adlon am Brandenburger Tor in Berlin ist das Büro Patzschke-Schwebel als Protagonist einer klassisch-traditionellen Architektur über die Grenzen Berlins hinaus bekannt.

Die Entwürfe von Gebäuden mit betont plastisch und nuanciert durchgearbeiteten Details setzen die Architekten bewusst der modernen, puristischen Architektur entgegen. Sie fordern und fördern eine Architektur, die über den reinen Nutzen hinaus zur Verschönerung des Lebensumfeldes beiträgt und als wohltuend empfunden wird.



Die Köpfe des Architekturbüros Patzschke-Schwebel Planungsgesellschaft mbH:  
Jürgen Patzschke (links),  
Christoph Schwebel, Tatjana Patzschke

# N





Ausgezeichnete Projekte:  
„Goldenes Lot“ für die  
„Beste Wohnimmobilie Deutschlands  
2001“ (Paul Lincke Höfe)



„Neues Leben in alten  
Gebäuden“, Wettbewerbs-  
preis der Deutschen Bank  
Bauspar AG, 1999

# AUSGEZEICHNET

Beispielhaft für die Integration von bildender Kunst in eine Wohnimmobilie und zugleich Vorbild für die Konversion einer ehemaligen Fabrik zu einer begehrten Adresse für das Loft-Living. Die prämierten „Paul Lincke Höfe“ in Berlin (Bild oben)

Das von Artprojekt entwickelte „Park-Palais“ am Volkspark Friedrichshain (großes Bild links) Die Wohnungen im „Ludwigkirch Palais“ (unten)



**ARTPROJEKT** wurde 1985 gegründet. Spezialisiert auf die Konzipierung und Realisierung von Wohnimmobilien mit hohem Alleinstellungscharakter, entwickelte das Unternehmen außergewöhnliche Projekte mit einem Volumen von rund 400 Mio. Euro, die mit Partnern oder alleine realisiert wurden und werden. Gute Lage, ausgefallene Konzeption, hervorragende Architektur und die Integration zeitgenössischer Kunst sind die Erfolgsfaktoren dieser Wohnprojekte.

So entstanden u.a. Deutschlands erstes Loftprojekt „Paul Lincke Höfe“ und Berlins erstes Townhouse-Projekt „Prenzlauer Gärten“. 2012 werden die hochwertigen Berliner Mehrfamilienhäuser „Ludwigkirch Palais“ nahe dem Kurfürstendamm und „Dorothea’s Place“ an der Museumsinsel fertiggestellt.

Artprojekt- Entwicklungen zeichnen sich durch Nachhaltigkeit, Wertbeständigkeit und hohen Wohnwert aus. Dazu tragen auch außergewöhnliche Ausstattungsdetails wie ein eigenes Türprogramm, selbst entwickelte Tür- und Fenstergriffe sowie Außenleuchten bei. Bildende Künstler verstärken mit ihren Arbeiten den unverwechselbaren Charakter der Gebäude.



„Vorbilder kopieren statt kopieren“ ist das Credo von Artprojekt, um selbst vorbildlich zu wirken.

Das gelungene Vorgängerprojekt für die „Nikolai Gärten“ (Bilder links): Als Berlins erstes Townhouse-Projekt ermöglichten die „Prenzlauer Gärten“ erstmals die Kombination aus urbanem Großstadtleben und dem Leben im Grünen mit eigenem Garten. In diesem aus 61 Townhouses und 64 Wohnungen bestehenden Wohnbau-Ensemble wachsen heute mehr als 100 Kinder mit eigenen Gärten und Spielplätzen des gegenüber liegenden Volksparks Friedrichshain auf.

Eine ähnliche Struktur werden auch die „Nikolai Gärten“ haben, wo es zu den eigenen Gartenanlagen gegenüber den Platane-Park gibt.



## KONTAKT

Artprojekt Unternehmensgruppe  
D-10629 Berlin, Giesebrechtstraße 20

Telefon:  
+49-30-78 60 06-15

Fax:  
+49-30-78 60 06-30

E-Mail:  
info@nikolai-gärten.de

Internet:  
www.nikolai-gärten.de

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Prospekt wurden mit der größten Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zur Zeit der Prospektherausgabe überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen kann jedoch nicht übernommen werden. Dies gilt insbesondere für rechtliche Angaben. Modellabbildungen, Planzeichnungen und Projektillustrationen entsprechen dem Planungsstand von Februar 2012 und sind nicht verbindlich.

Alle Darstellungen und Fotografien illustrieren Gestaltungsmöglichkeiten und haben keine Verbindlichkeit für die spätere Errichtung und die tatsächliche Ausführung der Gebäude und Anlagen. In Abbildungen dargestellte Einrichtungen – mit Ausnahme der beispielhaft skizzierten Bäder und WC's – gehören nicht zum Lieferumfang des Prospektherausgebers. Verbindlich für die Ausführung sind allein die bei Abschluss eines Vertrages notariell beurkundeten Unterlagen inklusive Baubeschreibung. Weiterhin müssen Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen vorbehalten werden.

Diejenigen Personen und Gesellschaften und deren Unterbeauftragte, die mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasst sind, sind nicht Erfüllungsgehilfen des Prospektherausgebers und dürfen diesen im Rechtsverkehr auch nicht vertreten. Diese Personen sind somit auch nicht befugt, abweichende Angaben von dem Prospektinhalt zu machen oder Zusagen zu geben. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen wird nicht übernommen.

## IMPRESSUM

Bauherr / Herausgeber:  
Artprojekt Bauvorhaben Dortustraße GmbH & Co. KG  
D-82031 Grünwald, Emil-Geis-Str. 5

Verantwortlich für den Inhalt: Thomas Hölzel

Entwicklung, Marketing und Vertrieb:  
Artprojekt Entwicklungen GmbH

Architektur:  
Patzschke-Schwebel Planungsgesellschaft mbH

Baubetreuung und Projektsteuerung:  
Artprojekt Wohnungsbau GmbH

Illustrationen:  
Patzschke-Schwebel  
Jonathan Josenhans  
Nikolaisaal Potsdam (Stadtplanausschnitt S. 11)

Fotografien:  
Maximilian Meisse, mit Ausnahme von:  
Christina Voigt (Nikolaisaal S. 7)  
Bernd Chmura (Kabarett-Theater Obelisk S. 7)  
Potsdam Blog (Tulpenfest S. 7)  
Christel Köster (Schlössernacht S. 7)  
Dom Publishers (Luftaufnahme S. 8/9)  
Nikolaisaal Potsdam (Straßenfest S. 10)  
Braun Fehrentz (Küche S. 37)  
Willo Göpel (Parkpalais S. 38)  
Alexander J. Pithis (Märchenbrunnen S. 39)

Redaktion, Text, Grafik-Design:  
Peter Fabian

Druckproduktion:  
Druckerei Conrad





