

Kiezreport Südwest

Dahlem – Ein neuer Kiez entsteht

Von Katja Giller

Dahlem ist unbestritten eine der nobelsten und teuersten Adressen Berlins. Repräsentative Villen und exklusive Einfamilienhäuser in grünem Umfeld prägen das Bild. Auf so manchem prunkvollem Anwesen tummeln sich mehr Sicherheitsleute und Hauspersonal als Hausbewohner. Prominente Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Kultur und Politik suchen hier Ruhe und Rückzug von der Öffentlichkeit. Auf einen Einwohner kommen in Dahlem statistisch gesehen 560 m² Fläche. Als Kind musste man da sicher oft lange suchen, bis man draußen einen Spielkameraden fand.

Doch wenn es in den Innenstadtbezirken immer enger wird und der Druck wächst, seiner Familie ein stabiles Umfeld mit besten Entwicklungsmöglichkeiten für die Kleinen zu bieten, suchen junge Familien mit Kindern nach Alternativen. Eine Zeit lang war die Devise „Raus aus der Stadt“, doch diese Tendenz hat sich schon lange umgekehrt. Lange Arbeitswege mit regelmäßigen Verkehrsstaus und überfüllten S-Bahnen lassen so machen Pendler sehnsüchtig zurück in die Großstadt blicken, die ja selbst viel Grün zu bieten hat. Inzwischen haben viele Familien in Dahlem-Dorf entlang der Edwin-Redslob-Straße eine Alternative gefunden. Doch bis es soweit kam, war es ein weiter Weg.

VON DER ERSTEN IDEE BIS ZUR GRUNDSTEINLEGUNG

Im Grunde betrachtet ist das in den letzten Jahren neu entstandene Wohngebiet ein Kind der Wiedervereinigung und dem daraus resultierenden Beschluss, die gesamtdeutsche Hauptstadt wieder an die Ufer der Spree zu verlegen. „Der Umzug“ war eine gewaltige logistische Herausforderung für unsere Politik. Bundestag, Bundesrat, Kanzler und Bundespräsident – alle brauchten einen neuen Sitz in der Hauptstadt und wo sollten all die Bundesbediensteten wohnen?

Nördlich der Königin-Luise-Straße gab es eine große freie Fläche in öffentlicher Hand, das ehemalige Gelände der Landschaftsgärtnerei Tiergarten. Die Idee war schnell geboren. Hier sollte

ein neuer Kiez entstehen. Es wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben, den seinerzeit die Berliner Eigenheimbau GmbH, eines der ältesten Berliner Bauunternehmen mit einer Planung für 28 Reihenhäuser, eine große komplexe Bebauung mit 150 Eigentumswohnungen und einer gigantischen Tiefgarage für geschätzte 200 Fahrzeuge gewonnen hat.

Doch die einstigen Vorstellungen, dass unsere Bonner Politiker in Heerscharen mit Kind und Kegel und voll beladenen Umzugswagen vor den Toren Berlins stehen würden, relativierten sich schnell. Man hatte sich langfristig auf ein Leben als Vielflieger eingestellt und mehr als einen Koffer brachten die meisten nicht mit nach Berlin. Auch wenn die gesamte Planung in einem Bebauungsplan für dieses Areal festgeschrieben und es um 2001 durch nach dem Kunsthistoriker Edwin Redslob (1884-1973) und dem Phytomediziner Otto Appel (1867-1952) benannte Straßen erschlossen wurde, gebaut wurden zunächst nur die Reihenhäuser und selbst für diese blieben die Käufer aus Bonn aus.

„Schnell wurde klar, dass hier ein echtes Kinderparadies entstehen würde“ erinnert sich Waldemar Köhler von KÖGI Immobilien, die den Vertrieb der Anlage übernommen haben. „Vornehmlich junge Paare, die mit beiden Beinen erfolgreich im Berufsleben standen und ein Familie gegründet hatten, nahmen das Angebot an.“

Erst Jahre nach Einweihung der Straße griffen zwei Bauträgergesellschaften mit der gemeinschaftlichen NILEG und CDS Wohnbau GmbH & Co. KG die Idee der Bebauung der brach liegenden rund 21.000 m² wieder auf, und es entstanden weitere 66 Wohneinheiten, zuletzt als alleiniges Projekt der cds.

EIN VERWALTUNGSMARATHON – WENN EIN PLAN GEÄNDERT WIRD

Statt der verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sollten nun Doppel- und Ein-



Kranarbeiten im letzten Bauabschnitt der cds. Inzwischen sind alle Häuser fertiggestellt.

Foto: © euroluftbild.de

familienhäuser das Quartier komplettieren. Doch das war einfacher gesagt als getan. Das Areal unterlag einem Bebauungsplan, in dem die ursprüngliche Planung festgezurrt war. Wohlgermerkt eine Planung für eine Bebauung, die am Markt inzwischen keiner mehr wollte.

Nur für einen kleinen Teil im Norden konnte man unter den planungsrechtlichen Voraussetzungen auf eine Baugenehmigung hoffen. Für die weitere Bebauung war eine Änderung des Bebauungsplanes unumgänglich und dafür ist einiges erforderlich. Dass der Umfang der Bebauung nach dem neuen Konzept viel geringer war, nützte dabei nichts.

SCHRITTE ZUR AUFSTELLUNG ODER ÄNDERUNG EINES BEBAUUNGSPLANES

- Aufstellungsbeschluss der Gemeinde
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Eventuell Einarbeitung von Anregungen
- Beschluss zur Offenlage
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
- Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen durch die Verwaltung:
 - Sammlung und Sichtung der unterschiedlichen Anregungen
 - Gewichtung der relevanten Belange
 - Ausgleich der relevanten Belange durch Berücksichtigung und Einarbeitung in die Planung
 - Zusammenfassung des Abwägungsergebnisses
 - Bei erheblichen Änderungen erneute öffentliche Auslegung nebst anschließender Prüfung
 - Satzungsbeschluss der Gemeinde
 - Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan unmittelbar in Kraft. Bei Änderungen ist eine Planungsfestsetzung nicht unbedingt erforderlich, aber der Ablauf ist im Prinzip derselbe. Wenigstens ist die Erteilung der Baugenehmigung, die nun noch erforderlich ist, eigentlich Formsache.

„Dies war auch für uns eine nervenaufreibende Zeit.“ erklärt Waldemar Köhler. „Der Prozess dauerte länger als angenommen. Die 14 Häuser, die nicht von der B-Plan-Änderung betroffen waren, waren alle schon verkauft. Es machte keinen Sinn, den Vertrieb jetzt zu stoppen. Also haben wir die Häuser unter dem Vorbehalt der

Baugenehmigung verkauft. Nach weiteren sieben Monaten lag diese dann endlich vor.“

DAS KINDERPARADIES

In den letzten Jahren haben knapp 100 Familien in dem neuen Kiez ihre Häuser bezogen und im Schnitt haben sie zwei Kinder. Absolut ungewöhnlich und ein ganz neuer, frischer Wind in Dahlem, das als einstiger Sitz eines Rittergutes seine Prominenz auch der Aufteilung der weitläufigen Ackerflächen in Villengrundstücke für Privatpersonen und Bereiche für Wissenschaft und Forschung zu einer Zeit verdankt, in der Geld für eine Schicht der Bevölkerung keine Rolle spielte, während andere nicht viel mehr besaßen als die Kleidung auf ihrem Leib. Natürlich muss man sich es auch heute erst einmal leisten können, hier zu wohnen. Bis zu 582.000 Euro mussten die stolzen neuen Hausbesitzer für ein Haus in der Standardausstattung aufbringen. Dafür muss heute kein Kind mehr lange suchen, um einen Spielkameraden zu treffen. Schon während der Bauzeit war der große Kinderspielplatz ein beliebter Treffpunkt, nicht nur für die Kleinen.

Die nahe gelegene Domäne Dahlem, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants entlang der Königin-Luise-Straße, der nahe gelegene U-Bahnhof Dahlem-Dorf, ausgezeichnete Schulen und Tageseinrichtungen und die prominente Nachbarschaft perfektionieren das Bild. Die typische Dahlemer Weitläufigkeit sucht man hier zwar vergebens, findet aber dafür einen schönen, zeitgemäßen Platz zum Leben.

Autorin



Katja Giller ist Gesellschafterin der KÖGI Immobilien in Berlin.
www.koegiimmobilien.de