



Simulation So sollen die Häuser und Wohnungen am künstlichen See aussehen

STOFANEL INVESTMENT AG

Schönes neues Wohnen am künstlichen See

Aus der Truman Plaza in Zehlendorf wird die Siedlung „Fünf Morgen Land“

■ VON ISABELL JÜRGENS

Für das mehrfach überarbeitete und immer wieder neu geplante Bauvorhaben auf der Truman Plaza in Dahlem sind jetzt die Bagger angerollt. Die Siedlung mit Townhäusern und Apartments, die rund um einen künstlichen See entstehen sollen, sowie mit einem angrenzenden Gesundheits- und Geschäftszentrum, war im Bezirk jahrelang heftig umstritten. Am Dienstag präsentierte der Bauherr, die Stofanel Investment AG, erstmals die aktualisierten Pläne.

Diese sehen nun deutlich weniger Wohnungen vor. Zur Erinnerung: Früher stand auf der heutigen Brache ein Einkaufszentrum der US-Armee, anschließend plante der Bund auf dem 50 000 Quadratmeter großen Areal den Bau von 300 Wohnheiten für den erwarteten Beamten-Zuzug in Folge des Regierungszuzugs. Diese Pläne scheiterten jedoch vor 15 Jahren, in den Folgejahren wurde die Brache temporär als Zirkusplatz und insbesondere für das alljährliche deutsch-amerikanische Volksfest genutzt. Als das Unternehmerpaar Ludwig Stoffel und Giovanna Stefanel das Areal im Jahr 2008 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) erwarb, waren zunächst noch 150 Wohnheiten geplant. Nun sollen lediglich 100 entstehen.

Urbanes Dorf entsteht

Der bereits in den ersten Planungen präsentierte künstliche See ist dafür größer geworden: Statt 4000 Quadratmeter soll er nun 7000 Quadratmeter umfassen und nicht mehr rund sein, sondern in fünf Wasserarmen auslaufen. Der Name der neuen Siedlung ist auch schon gefunden: „Fünf Morgen“ nennt sich das geplante „urbane Dorf“.

Nicht geändert hat sich dagegen die Größe und Höhe des Nahversorgungszentrums entlang der Clayallee, der besonders bei den Einzelhändlern im U-Bahnhof Onkel-Toms-Hütte die Angst vor übermächtiger Konkurrenz weckte. Dieses Zentrum soll in mehreren Gebäudeteilen

insgesamt 10 000 Quadratmeter umfassen, 2500 Quadratmeter sind davon für den Einzelhandel reserviert. So sollen unter anderem ein Reichelt-Supermarkt mit 1700 Quadratmetern Fläche und ein 400 Quadratmeter großer Biomarkt einziehen. Ferner sind auch ein Ärztezentrum mit Platz für zehn Praxen, ein Joop-Fitnesscenter mit Schwimmbad sowie eine Kita geplant. „Alle diese Angebote richten sich nicht nur an die Käufer unserer Wohnheiten, sondern an alle Anwohner im Quartier“, so Ludwig Stoffel.

Die Baugrube für diesen Bauabschnitt wird derzeit ausgehoben. Die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf hatte dafür in ihrer letzten Sitzung vor den Wahlen grünes Licht gegeben. Vor Monaten wurde dafür bereits die Fernwärmeleitung unter dem Areal verschwenkt. „Der Hochbau darf allerdings erst beginnen, wenn der städtebauliche Vertrag vorliegt“, so Baustadtrat Norbert Schmidt (CDU). Er gehe jedoch davon aus, dass dies eine reine Formsache sei. „Grundsätzliche Bedenken gibt es nicht.“

Dahlem wächst weiter

Wohngebiet Nicht nur die Truman Plaza, auch das alte US-Hauptquartier auf der anderen Seite der Clayallee wird zum Wohngebiet. Die Firma Terraplan aus Nürnberg und die Prinz von Preußen Grundbesitz AG aus Bonn haben das denkmalgeschützte Kasernenareal vom Bund gekauft.

Im Kasernengebäude Die Investoren planen 145 Wohnungen in den denkmalgeschützten Kasernengebäuden und in neun Neubauten mit bis zu drei Etagen. Auch Büros und „universitätsnahe“ Betriebe sollen angesiedelt werden. Das Areal stand bereits seit 17 Jahren in großen Teilen leer.

Anfang kommenden Jahres folgt dann der 2. Bauabschnitt, der die Anlage des künstlichen Sees und die Wohngebäude umfasst. Am Dienstag präsentierte das Unternehmerpaar erstmals Details zur Architektur der Häuser – und zu den Preisen. Wer in einem der mit Erdwärme beheizten, nach höchsten ökologischen Standards errichteten Häusern einziehen will, muss dafür tief in die Tasche greifen: Der Quadratmeter wird ab 3850 Euro kosten. Eine Obergrenze möchte Ludwig Stoffel nicht definieren: „Das hängt ja vor allem von der Art der Ausstattung ab, die der Käufer wählt“, so Ludwig Stoffel.

Für den Preis, der deutlich über dem durchschnittlichen Immobilienkaufpreis in Berlin von aktuell 2069 Euro pro Quadratmeter liegt, kann der Käufer Besonderes erwarten. So bieten nahezu alle Häuser und Wohnungen direkten Blick auf den See, die meisten verfügen sogar über eine eigene Seeterrasse. Mit einer Gestaltungssatzung will Giovanna Stefanel dafür sorgen, dass keine Gartenzäune den idyllischen Eindruck verschandeln. „Wir haben mit eines der besten Landschaftsplanerbüros überhaupt ausgewählt“, sagt die italienische Designerin.

Ein Baum in jedem Garten

Die Gärten sind variabel gestaltet: ein Baum befindet sich in jedem Garten, der mit den runden Hecken harmonisiert. Harte Ecken sind verpönt. Die Größe der Wohnungen dagegen ist variabel: Von der kleinen 50 Quadratmeter großen Wohnung bis 300 Quadratmeter großen Seevilla reicht das Angebot. Die Vermarktung der Häuser und Wohnungen beginnt in dieser Woche. Frühestens im Sommer 2013 könnten dann die ersten Bewohner einziehen. Erst in einem dritten Bauabschnitt ist dann die Bebauung an der südöstlichen Ecke des Areals an Clayallee und Hüttenweg vorgesehen. Geplant ist eine Seniorenresidenz sowie Bürogebäude mit insgesamt 8000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. „An der Optik dieser Gebäude arbeiten wir derzeit noch“, so Giovanna Stefanel.