

DER TAGESSPIEGEL



 11.02.2012 00:00 Uhr

Immobilien

Der Wohnungsboom erfasst Adlershof Am Rand des Technologiestandorts sollen 900 Wohnungen gebaut werden

von **Christian Hunziker**

Den Wissenschafts- und Technologiestandort Adlershof führen Politiker gern als Beispiel für die positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins an. Die naturwissenschaftlichen Institute der Humboldt-Universität, zahlreiche Forschungseinrichtungen und viele Firmen haben sich hier angesiedelt – und doch fehlt etwas, damit Adlershof seinem offiziellen Namen („Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“) gerecht werden kann: ein Angebot an Wohnungen.

Das soll sich jetzt ändern. In den nächsten Jahren sollen auf einem 14 Hektar großen Areal nördlich der Rudower Chaussee, zwischen Groß-Berliner Damm und Karl-Ziegler-Straße, rund 900 Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungen, Stadtvillen und städtischen Reihenhäusern (so genannten Townhouses) entstehen.

Nicht vorgesehen sind dagegen Einfamilienhäuser. „Wir wollen hier eine städtische Struktur“, begründet dies Ute Hübener, Vertriebsleiterin bei der Adlershof Projekt GmbH.

Für das Projekt „Wohnen am Campus“ sind drei- bis sechsgeschossige Häuser vorgesehen. Es richtet sich an Genossenschaften, Baugruppen, Bauträger und städtische Wohnungsbaugesellschaften. So will in diesem Jahr auf einem Grundstück am Groß-Berliner Damm ein Bauträger – die First Home Wohnbau GmbH – mit dem Bau von 25 Eigentumswohnungen beginnen.

Auf einem weiteren, knapp 4500 Quadratmeter großen Grundstück möchte die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Degewo tätig werden. „Wir hoffen, dass wir den Kaufvertrag im ersten Halbjahr dieses Jahres unterzeichnen können“, sagt Kommunikationschef Michael Zarth. Entstehen werden bis zu 80 Wohnungen, möglicherweise mit einem Schwerpunkt auf Zwei- bis Drei-Zimmer-Einheiten. Weitere Details nennt das Unternehmen noch nicht. Dass die Degewo gerade in Adlershof bauen will, hängt laut Zarth weniger mit der kurz bevorstehenden Eröffnung des nahen

Flughafens als vielmehr mit der Entwicklung Adlershofs zusammen: Es seien viele Arbeitsplätze entstanden, denen kein Wohnungsangebot gegenüberstehe. Eine wichtige Zielgruppe für die geplanten Wohnungen seien deshalb die Menschen, die in Adlershof selbst arbeiteten.

Und das sind nicht weniger als 14 000; hinzu kommen etwa 7000 Studierende. Manche davon können sich in Zukunft möglicherweise die tägliche Anfahrt mit der S-Bahn sparen: An der Abram-Joffe-Straße will die Genossenschaft Studentendorf Schlachtensee in Zusammenarbeit mit einem noch nicht genannten Investor ein Studentendorf mit 390 Plätzen bauen (siehe auch die folgende Seite zum Sonderthema „Studentisches Wohnen“).

Etwas ganz Besonderes ist direkt daneben, in der Newtonstraße, geplant: eine Plusenergiehaus-Siedlung mit rund hundert Wohnungen. Drei Architekturbüros – Deimel Oelschläger, dmsw und zoomarchitekten – haben gemeinsam eine Reservierungsvereinbarung für das rund 11 000 Quadratmeter große Grundstück unterzeichnet. Bis November dieses Jahres haben sie jetzt Zeit, genügend Interessenten für das auf den Namen Newton-Projekt getaufte Baugruppenvorhaben zu finden.

„Hier bietet sich die Chance, mit starker Grünorientierung und trotzdem städtisch zu wohnen“, sagt Architekt Christoph Deimel. Geplant ist eine Mischung aus Geschosswohnungen und Townhouses, die auch Mehrgenerationenwohnen ermöglichen soll: „die Familie im Townhouse, die Großeltern schräg gegenüber in der Geschosswohnung“, wie es Architektin Julia Dahlhaus vom Büro dmsw formuliert. Dabei wollen die Architekten Plusenergiestandard erreichen. Das bedeutet, dass die Häuser mehr Energie erzeugen als verbrauchen. Kosten werden die Wohnungen rund 2150 Euro pro Quadratmeter.

Eine weitere Baugruppe, initiiert vom Architekturbüro Müllers Büro, hat am Groß-Berliner Damm ein Grundstück reserviert, auf dem 72 Wohnungen entstehen können – in diesem Fall im Passivhausstandard. Solche innovativen energetischen Konzepte passen nach Ansicht von Ute Hübener hervorragend nach Adlershof. Denn es biete sich an, Synergien mit den am Standort ansässigen Technologieunternehmen zu nutzen. Auch ein Modellprojekt mit Elektromobilität kann sie sich vorstellen.

Aus Sicht der Vermarkter haben Baugruppen allerdings ein Problem: Bis zum Baubeginn brauchen sie viel Zeit, da sie zunächst genügend Interessenten finden müssen. Für die noch freien Baufelder favorisiert Hübener deshalb Investoren, die eine gewisse „Realisierungsnähe“ vorweisen können – beispielsweise Genossenschaften oder private Bauträger. Noch bis zum kommenden Donnerstag, dem 16. Februar, haben diese Zeit, ihre Bewerbung für zwei aus jeweils zwei Teilflächen bestehende Gebiete abzugeben.

Beim Zuschlag gibt nicht der Preis den Ausschlag, sondern das städtebauliche Konzept. Verkauft werden die Grundstücke zum Verkehrswert, der ungefähr 180 bis 200 Euro pro Quadratmeter beträgt. Möglich ist dieses Verfahren, weil Adlershof ein Entwicklungsbereich nach dem besonderen Städtebaurecht ist. Deshalb ist für die Vermarktung auch nicht der Liegenschaftsfonds zuständig, sondern Adlershof Projekt als

treuhänderischer Entwicklungsträger des Landes Berlin.