



28.07.2016 21:36 Uhr

6

Größtes Wohnprojekt in Berlin-Spandau

Die "Pepitahöfe" entstehen für 200 Millionen in Rekordzeit

von Rainer W. During

Auf der seit 1994 bestehenden Brache der ehemaligen Haig-Kaserne der britischen Schutzmacht errichten Investoren jetzt unweit von Havel und Stadtforst die „Pepitahöfe“ mit 1025 Wohnungen im Grünen.

Die Ruinen der 1938 erbauten Reichswollverwertung, nach dem Zweiten Weltkrieg von den britischen Streitkräften "Haig-Barracks" getauft und als Versorgungsdepot genutzt, sind bereits abgerissen. Auf dem rund 60 000 Quadratmeter großen Areal an der Goltz- und Mertensstraße in Hakenfelde laufen die Vorbereitungen für das derzeit umfangreichste **Wohnungsbauprojekt** in Spandau, einem der größten **derartigen Vorhaben Berlins**.

Ihren Namen verdanken die „Pepitahöfe“ der spanischen Tänzerin Pepita de Oliva. Sie bewohnte Mitte des 19. Jahrhunderts ein Schlösschen an der Streitstraße, das „Pepitas Ruh“ genannt wurde. Später beherbergte es das Ausflugslokal „Waldschlösschen Hakenfelde“ und wurde 1954 abgerissen.

Beispielhafte Zusammenarbeit

Das in Rekordzeit realisierte Neubauprojekt gilt als beispielhaft für eine gute Zusammenarbeit von privaten Investoren, städtischen Wohnungsbaugesellschaften und den Behörden sagt Markus Schulte, der Leiter des Spandauer Stadtentwicklungsamtes. 200 Millionen Euro werden in Spandau investiert.

Entwickelt wurde das Konzept seit 2013 in enger Kooperation mit dem Amt von der Berliner Kilian Immobiliengruppe (KIM-Group) und der MHMI. Sie werden die Wohnungen schlüsselfertig errichten und dann an degewo und WBM übergeben, die bereits einen entsprechenden Kaufvertrag unterzeichnet haben. Eigenständig hätten die landeseigenen Gesellschaften das Vorhaben nicht in so kurzer Zeit stemmen können, so Schulte. „Als Privatunternehmen konnten wir sehr flexibel agieren und so relativ schnell ein schlagkräftiges Team zusammenstellen“, sagt Firmenchef Jürgen Kilian. Im Abstand von vier bis sechs Wochen trafen sich alle Beteiligten, so war ein kontinuierlicher Informationsaustausch gewährleistet und es kam nie zu einem Planungsstillstand.



Glücklich ist man im Rathaus, weil es gelungen ist, das bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Areal in ein begrüntes Wohngebiet umzuwandeln. Die fünf Berliner Architektenbüros Cramer Neumann, Göllner, Stephan Höhne, Nöfer und Stuke haben die neue Siedlung nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes entworfen. Danach werden acht Baublöcke entstehen mit Gründächern und begrünten Innenhöfen, in denen sich auch Spielplätze befinden. Sechs Läden für die Nahversorgung sind geplant, mehrere Supermärkte bereits in fußläufiger Distanz vorhanden.

Grüne Promenade mit Teich und Spielplätzen

Erschlossen wird das autofreie Quartier durch eine breite, begrünte Promenade mit Teich von der Goltzstraße her. In ihrem Verlauf wird es auch zwei weitere, öffentliche Spielplätze mit 2000 Quadratmetern Gesamtfläche geben. Die Häuser beiderseits der Eingangssituation werden als „Tor“ zu den „Pepitahöfen“ mit fünf Stockwerken und einem zusätzlichen Staffelgeschoss eine Etage höher sein als die übrigen Gebäude. An der Mertensstraße befinden sich Parkplätze sowie die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen, die Platz für 480 Fahrzeuge bieten werden. Auch die Müllentsorgung erfolgt unterirdisch durch Unterflurcontainer.



Die Altlasten in Form von zwei undichten Öltanks, die sich im Boden befanden und bei einem Großbrand in den Ruinen verschmolzene Dachpappe wurden bereits beseitigt. Derzeit werden im Vorfeld des geplanten Baubeginns die Versorgungsleitungen verlegt. Die Energie wird die neue Wohnsiedlung von einem nahen Blockheizkraftwerk der Gasag beziehen, das bereits 2008 für die dann doch nicht vollendete Wasserstadt Spandau errichtet wurde.

250.000 Euro für fünf Girlitz-Pärchen

Auch das Artenschutzgutachten wurde abgeschlossen. So werden Nistkästen für Fledermäuse installiert. Und für fünf Brutpaare des zur Familie der Finken gehörenden Girlitz, die auf dem Gelände nisten könnten, wird ein Ersatzgebiet an der Wasserwerkstraße erschlossen. Kosten allein dafür rund eine Viertelmillion Euro. Naturschutz ist teuer, 50.000 Euro kostet er in diesem Fall pro vermutetem Vogelpärchen. Zum Vergleich: Die Schaffung eines neuen Grundschulplatzes wird vom Senat im „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ mit nur 37.000 Euro angesetzt.

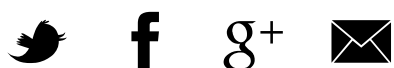
Eine Grundschule wird übrigens gleich nebenan auf der gegenüberliegenden Seite der Goltzstraße entstehen. Der Standort wurde bereits im Rahmen der Planungen für die Wasserstadt festgeschrieben. Eine Kindertagesstätte mit rund 100 Plätzen ist bereits an der Mertensstraße vorhanden.

Seit ein paar Tagen läuft die zweite Phase der Bürgerbeteiligung am Bebauungsplanverfahren. Bis zum 26. August können die Pläne und das Modell der neuen Siedlung montags bis donnerstags von 8.30 bis 16.30 und freitags von 8.30 bis 15.30 Uhr im Zimmer 259 des Rathauses an der Carl-Schurz-Straße eingesehen werden. Wenn keine unerwarteten Probleme auftreten wird im September mit der Baugenehmigung gerechnet, unmittelbar danach soll die Grundsteinlegung erfolgen. Schon bald sollen sich hier dann 20 Baukräne drehen.



Obwohl die entsprechende Leitlinie des Senats erst später in Kraft trat und für das Projekt eigentlich nicht greift, wird freiwillig ein Viertel der Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen nach den Kriterien des **bezahlbaren Wohnens** gebaut. Hier wird die Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter bei sechs Euro beginnen, sagt Jürgen Kilian. Für die übrigen, freivermietbaren Wohnungen beträgt die Durchschnitts-Kaltmiete rund 9,50 Euro pro Quadratmeter. Die ersten Wohnungen sollen laut Kilian nach 18 Monaten bezugsfertig sein, die letzten nach zwei Jahren.

Das Interesse ist schon heute selbst bei den direkten Nachbarn groß, wie kürzlich eine Anwohnerversammlung zeigte. So können sich Interessenten **auf der Website der WBM**, die die Erstvermietung übernimmt, oder **per E-Mail** bereits eine Vormerkliste eintragen lassen.



6 KOMMENTARE

AUSBLENDEN ▲

von tempus_fugit
29.07.2016 08:09 Uhr

ZITAT:

Und für fünf Brutpaare des zur Familie der Finken gehörenden Girlitz, die auf dem Gelände nisten könnten, wird ein Ersatzgebiet an der Wasserwerkstraße erschlossen. Kosten allein dafür rund eine Viertelmillion Euro. Naturschutz ist teuer, 50.000 Euro kostet er in diesem Fall pro vermutetem Vogelpärchen.

Der Girlitz? Ahem, die Art gilt doch nicht mal als ansatzweise gefährdet (LC).
Warum wird denn dafür bitte eine Viertelmillion veranschlagt?

Wahrscheinlich verdient sich da dann doch eher eine kleine Umweltlobby eine goldene Nase für ein Gefälligkeitsgutachten... Kenne das Spielchen nur zu gut aus diversen anderen Projekten.

[+ Antworten anzeigen](#)

von Sandbaenker
28.07.2016 22:25 Uhr

Tja, Wohnungen halt, nicht weniger, aber auch nicht mehr.
Die Dächer werden sicher noch als Terrassen begehbar gestaltet ... und Mietergärten im Erdgeschoss eingerichtet?

Großer Vorteil ist die Möglichkeit am Maselakekanal mit dem Kajak einsetzen zu können. Wie sieht es mit geeigneten Lagermöglichkeiten



+ Antworten anzeigen

von Hiroji
28.07.2016 21:57 Uhr

Ein kleiner Gag hat sich im **Bebauungsplan** versteckt...

ZITAT:

Mit der voraussichtlichen Schließung des Flughafens im Jahr 2017 wird die Belastung des Plangebietes durch den Fluglärm entfallen.

.. hoffen wir für die künftigen Bewohner mal das Beste.

von prokrastes
28.07.2016 21:54 Uhr

Hier stimmt was nicht.

ZITAT:

Das in Rekordzeit realisierte Neubauprojekt gilt als beispielhaft

Aber es ist doch noch gar nicht realisiert. "Realisiert" bedeutet nämlich "in die Realität umgesetzt, fertiggestellt". In Sachen "fertig" aber ist selbst der BER noch sehr viel weiter.

Wäre das Ding "realisiert", würden bereits die Umzugslaster davorstehen und Möbel in die Wohnungen gewuchtet werden.

EINSTELLUNGEN

Ansicht: mobil | [klassische Webseite](#)

[Feedback senden](#)

RESSORTS

- [Startseite](#)
- [Politik](#)
- [Berlin](#)
- [Sport](#)
- [Wirtschaft](#)
- [Kultur](#)
- [Welt](#)
- [Meinung](#)
- [Medien](#)
- [Wissen](#)
- [Queerspiegel](#)

[Impressum](#) | [Datenschutzerklärung](#) | [AGB](#)

▲ [zum Seitenanfang](#)