

# Bund plant Wohnbau für Stahnsdorf

Was der Immobilienentwickler des Bundes in Stahnsdorf vorhat und von der Gemeinde erwartet

Von Konstanze Kobel-Höller

**Stahnsdorf.** Hunderte neuer Wohnungen und Häuser dürften schon bald in Stahnsdorf entstehen, wenn die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) ihre Baugrundstücke in der Gemeinde entwickelt. Denn sie steht unter Druck: Die Regierung hat versprochen, 1,5 Millionen neue Wohnungen in Deutschland zu errichten.

In Stahnsdorf ist die Bima in gleich fünf Flächen involviert: Der ehemaligen Kaserne in der Hildegardstraße, dem Baugebiet in der Zillestraße, Schmale Enden I und II sowie dem Standort der Reiterstaffel, listet Stephan Regeler, Bima-Hauptstellenleiter, auf. Nur Schmale Enden I ist bereits fertig bebaut. Es sei aber zu bedenken: „Man kann nicht alles auf einmal entwickeln, das würde auch der Gemeinde nicht gut tun.“ Dennoch sei die gesetzliche und politische Aufgabe, Flächen mit Baurecht möglichst schnell zu bebauen. Schließlich gehe es um die Wohnungsfürsorge. Seit drei bis vier Jahren stehe die Behörde „unter erheblichem politischen Druck, auf welchen Grundstücken wie viele Wohnungen entstanden sind“.

Aktuell ist Regeler vor allem mit Schmale Enden II beschäftigt. Ein städtebaulicher Vertrag aus dem Jahr 2000 legte hier unter anderem den Bau einer Kita fest. 1,501 Millionen D-Mark hat die Bima dafür an die Gemeinde bezahlt, dass diese

die Einrichtung „zügig errichtet“. Ein Preis, um den damals vermutlich eine Kita hätte errichtet werden können, sagt Regeler. Um das Geld zu erhalten, musste Stahnsdorf unter anderem erklären, dass damit auch die Kinder aus Schmale Enden I und II versorgt werden. So steht es im Vertrag. „Und darauf werde ich auch pochen“, so Regeler. „Dafür ist schließlich das Geld bezahlt worden. Die neuen Anwohner haben aus meiner Sicht Anspruch auf einen Platz in dieser Kita. Wir bezahlen ja nicht einfach eine Kita für Stahnsdorf – wir haben ja sonst nichts damit zu tun.“

Doch auf die MAZ-Anfrage, ob Bewerber aus den beiden Wohngebieten bevorzugt behandelt werden, antwortet Gemeindeglieder Stephan Reitzig, dass das Datum der Anmeldung maßgeblich sei. Es bestehe zwar ein Rechtsanspruch auf einen Kitaplatz, „nicht jedoch zwingend auf einen Platz in der Wunschkita.“ Es werde aber versucht, Wünsche aufzugreifen.

Doch Stahnsdorf möchte etwas von der Bima: Eine zusätzliche Fläche, die es für Kita-Parkplätze braucht. Noch immer wird in den Ausschüssen eine Informationsvorlage behandelt, wonach die Bima kein Interesse an einem Verkauf dieser 2000 Quadratmeter habe. Tatsächlich sehe es jedoch anders aus, sagt Regeler: „Wir kommen dem Willen der Gemeinde Stahnsdorf nach – aber nicht bedingungslos.“ Eine Entscheidung, die nicht

auf Verhandlungen mit Bürgermeister Bernd Albers (Bürger für Bürger) zurückzuführen sei, sondern nach zwei Treffen mit der Bundestagsabgeordneten Saskia Ludwig (CDU) und aufgrund des öffentlichen Drucks gefällt wurde, und die Regeler Anfang September auch in einem Schreiben an Gemeindevertreter und Anwohner bekanntgab.

Doch er stellt auch klar, dass der Verkauf an die Einhaltung der Kita-Platz-Vereinbarung gebunden ist. Und die Bima verlangt noch etwas:

Das beschleunigte Verfahren, wenn sie demnächst den B-Plan wohl neu aufrollen muss. Dieser wurde nämlich unter anderem durch den Bau der L77n an einer Seite etwas angeschnitten, sodass eine Straße nicht mehr vollständig gebaut werden kann. „Wenn die Gemeinde aber meint, man muss jeden Stein nochmal neu aufsetzen – dann gibt es das Grundstück nicht.“ Mehr als ein halbes Jahr will er keinesfalls verlieren, am liebsten möchte Regeler noch in diesem Jahr damit beginnen, die Flächen zu verkaufen. Innerhalb von zwei Jahren nach dem Baurecht erwartet er dann die ersten baufertigen Grundstücke. Im Prinzip sei ja durch die Kita Dahlienweg schon mit der Umsetzung des B-Planes begonnen worden, sagt Regeler. „Und insofern wollen wir, dass er weiter umgesetzt wird.“

Wann immer möglich, verkauft die Bima einzelne Grundstücke direkt an Interessenten. So etwa an der Zillestraße, wo nur noch rund ein Dutzend Parzellen zu haben ist. Aus kaufmännischer Sicht sei es auf jeden Fall richtig, jetzt hier aktiv zu werden. „Stahnsdorf ist unglaublich interessant“, sagt Regeler. An der Zillestraße sei die Nachfrage enorm gewesen, jedes Grundstück hätte 50 bis 100 Mal verkauft werden können. Er klagt, dass die Preise nach oben gehen und für Familien damit kaum mehr bezahlbar wären. Anfangs wären es 250 Euro pro Quadratmeter gewesen, jetzt das Dreifache. „Und wir wollen ja junge

Familien fördern.“ Unter dem üblichen Preis darf die Bima aber nicht verkaufen: „Wegen der Haushaltsordnung, das wäre sonst Untreue.“

Regeler hat schon Erfahrungen mit Stahnsdorf, etwa mit der Hildegardstraße. 2004 sei das Areal schon komplett mit bis zu 114 Einfamilienhäusern beplant gewesen, den Entwurf für den städtebaulichen Vertrag ist in seinem Ordner. „Dann wollte Bürgermeister Albers, dass wir ein Konzept für Geschosswohnungsbau mit Seniorenwohnen und allem entwickeln.“ Auf dem angrenzenden Telekomgelände wollte dieser überwiegend Wohnen sehen. Doch als es um die Präsentation im Bauausschuss ging, sei der Bürgermeister krank gewesen, erinnert sich Regeler, und die Ausschussmitglieder fanden den Entwurf zu massiv. Jetzt prüfe die Bima, ob hier Geschosswohnungsbau für Bundesbedienstete möglich wäre – außerdem soll es Flächen für Einfamilienhäuser geben. Bis in zwei Jahren soll der B-Plan fertig sein, so Regeler Wunsch.

„Die Bima hat für das Konzept viel Geld in die Hand genommen – um es dann in die Tonne zu treten. Wir zahlen und zahlen“, sagt er trocken und spricht von einem fünfstelligen Betrag, den der Hildegardstraßen-Entwurf gekostet habe. Doch schließlich verstehe man sich als Partner der Kommunen, wolle gemeinsam entwickeln. „In manchen Gemeinden funktioniert es gut – und in manchen eben weniger.“

Quelle:  
Märkische Allgemeine Zeitung 22.09.2021