

Die Schimäre Truman Plaza

1994 ging mit dem Abzug der Westalliierten ein Stück Amerika in Zehlendorf verloren. Die Truman Plaza wurde geschlossen und die Gebäude 1996 abgerissen. Mit der Wohnbebauung auf dem ehemaligen Volksfestgelände am Waldfriedhof findet das Deutsch-Amerikanische Volksfest auf der Truman Plaza einen neuen Standort.

Am 21.11.1995 fasst die BVV den Beschluss, den Bebauungsplan X-188 aufzustellen, um Baureife auf dem Grundstück, für Wohnraum für den erwarteten Zuzug Bonner Beamte zu schaffen. Es wurden Machbarkeitsstudien zum B- Plan erarbeitet, die Eigenheime mit maximal 3 Etagen zur Marshallstrasse hin und Geschosswohnungsbau mit 4 Etagen zur Clayallee hin vorsahen.

Die Ecke Clayallee/ Argentinische Allee ist als Pendant zur Platzsituation am U- Bahnhof Oskar-Helene- Heim bewusst freigelassen. Die gesamte Anlage ist von öffentlichen Wegen durchzogen und durchgrünt. Die Erschließung erfolgt über die Marshallstrasse.

Eine insgesamt schlüssige und sich in die vorhandene Stadtstruktur gut einfügende stadtplanerische Lösung. - Gebaut wurde aber nicht, da der Bedarf an Wohnraum für den Bonner Zuzug falsch eingeschätzt wurde.

Im Februar 2008 erwirbt die Stofanel Investment AG das ca. 49.800 m² große Grundstück meistbietend von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA).

WELTONLINE meldet hierzu am 22.04.2008

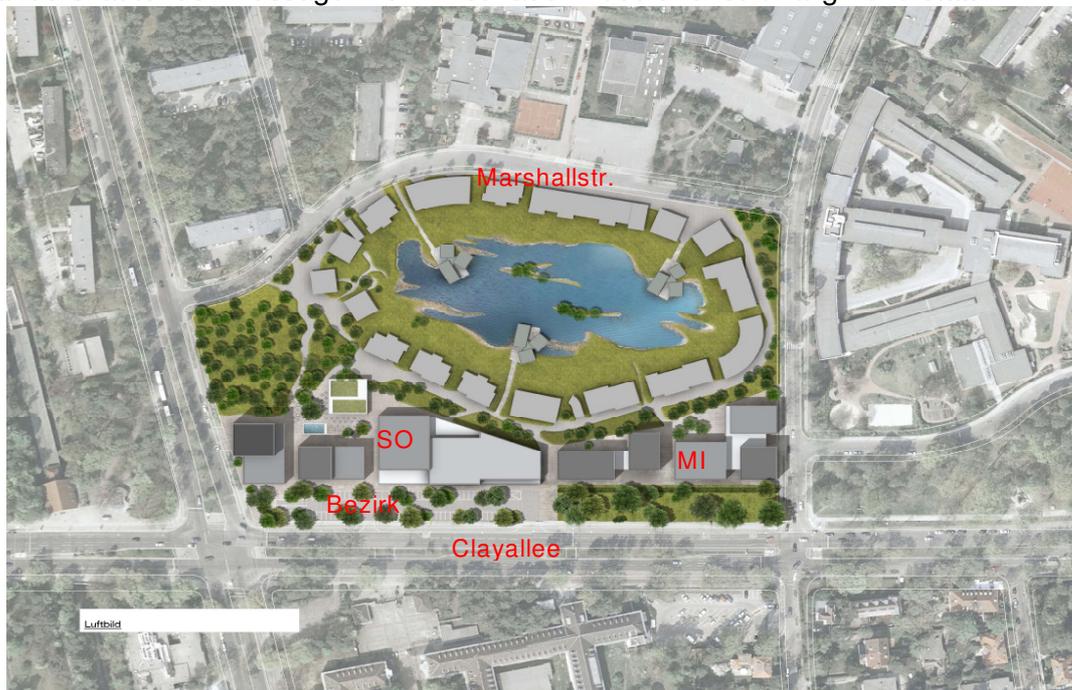
Die geplante Wohnanlage mit viel Grün solle sich an den Bedürfnissen von Familien orientieren. Das Planungsrecht sieht jedenfalls etwa 200 Wohnungen und Geschäfte vor. „Großflächiger Einzelhandel ist ausgeschlossen.“ So Baustadtrat Uwe Stäglin.

WELTONLINE meldet am 10.10.2008

...will der Investor im kommenden Jahr einen künstlichen See anlegen, um ihn herum sich 150 Wohneinheiten in Townhouses und Apartments gruppieren sollen. Zur Strasse (Clayallee) hin sollen vier- fünfgeschossige Gebäuderiegel die Wohnanlage vor Autolärm abschirmen. In diesen entstehen Arztpraxen, Restaurants, Fitness-Center und ein Nahversorgungszentrum. Der Zugang zum Ufer des künstlichen Gewässers soll, wie etwa am Wald- und Dianasee, ausschließlich den Anwohnern vorbehalten sein.

„Ich bin positiv überrascht von den neuen Plänen“ sagte Uwe Stäglin. Das Projekt füge sich gut ein in das Wohnbild der Nachbarschaft.“ ... Der Baustadtrat betonte zudem, dass großflächiger Einzelhandel in den Gebäuden der Straßenfront nicht zulässig sei. Laut Herrn Ludwig Stoffel (von der Stofanel Investment AG) ist eine Handelsfläche von rund 3.000 m² für einen Supermarkt vorgesehen.

Bis Ende 2009 wurde es still um das Projekt. Das Deutsch-Amerikanische Volksfest fand allen anders lautenden Aussagen zum Trotz auch 2009 und letztmalig 2010 statt.



--	--

Die BVV entscheidet am 22.12.2009 den Beschluss zur Aufstellung des B-Planes X-188 vom 21.11.1995 aufzuheben, obwohl dieser bereits alle zu beteiligenden Instanzen durchlaufen hatte. Stattdessen soll der B-Plan X-6-22 für o.g. Geltungsbereich aufgestellt werden. Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt.

Im Sitzungsprotokoll des Stadtplanungs- Ausschusses vom 06.07.2010 heißt es:
...An der Ecke Argentinische Allee/ Clayallee sollen in fünf Gebäuden 12.000- 13.000 m2 Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungen untergebracht werden. Zur Belegung der Gewerbeflächen führt Herr Stoffel aus, dass im Erdgeschoss Handel- und Dienstleistung und in den Obergeschossen Arztpraxen geplant sind. Weiterhin sind ein Wellnessbereich mit einem exklusiven Fitnessbereich, ein Yogazentrum und eine private Kindertagesstätte geplant. Die Gebäude Ecke Clayallee/ Hüttenweg werden eine Fläche von ca. 10.000 m2 haben; es sind u.a. Mietwohnungen vorgesehen.....

Das heißt, der Investor plant auf der Ecke Clayallee/ Argentinische Allee einen großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.800 m2, sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen in einer Größenordnung von 13.000 m2!!, was etwa 100 bis 140 Praxen oder Büros entspricht. - Dies sind bislang nur die bekannten Pläne für diese Ecke Clayallee/ Argentinische Allee! -Weitere 10.000 m2 kommen dann mit bisher undefinierter Gewerbewidmung am Hüttenweg/ Clayallee hinzu. Die im Lageplan vom Investor dargestellten Gebäudetiefen für die weitere Bebauung entlang der Clayallee entsprechen denen im vermeintlichen Sondergebiet zur Argentinischen Allee hin. Also ist auch am Hüttenweg von einer weiteren überdimensionierten Gewerbekonzentration auszugehen.
- Das widerspricht dem Zentrenkonzept des Bezirkes (2007) , das auf der Truman Plaza keine Verkaufs- und Gewerbefläche vorsieht !!! -

Das gesamte Areal ist im Flächennutzungsplan für Berlin, der nach wie vor gültig ist, und auch in dem zurückgezogenen B- Plan X-188 als *Allgemeines Wohngebiet (WA II)* definiert. Für diese Gebiete ist gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine maximal 2-geschossige Bebauung, die nur *30% der Grundstücksfläche* einnehmen darf und maximal eine Geschossfläche des 2-fachen dieser überbauten Grundstücksfläche hat, realisierbar.

Für die Anordnung so großer Verkaufs- und Dienstleistungsflächen auf der Ecke Clayallee/ Argentinische Allee, wie sie Stofanel plant, ist eine Umwidmung in ein *Sondergebiet: Gesundheit und Nahversorgung (SO)* notwendig. Hier dürfen *80% der Grundstücksfläche* bebaut werden. Die Geschossfläche darf das 3- fache der überbaubaren Grundstücksfläche betragen! – Die Geschossfläche ist also *4 mal größer* als im Flächennutzungsplan ausgewiesen!-

Die Ecke Clayallee/ Hüttenweg muss für die Investorenpläne in ein Mischgebiet (MI) umgewidmet werden. Hier dürfen *60 % der Grundstücksfläche* bebaut werden. Die Geschossfläche darf das doppelte der überbauten Fläche betragen. - Das ist das *3-fache des Flächennutzungsplanes!* -

Wie tatsächlich die Inhalte der Bebauung entlang der Clayallee bis hin zum Hüttenweg aussehen, wird bisher verschwiegen; ebenso konkrete Absichten zur Wohnbebauung.

Um die Rendite weiter zu steigern, will Stofanel den im Besitz des Bezirkes befindlichen Grünstreifen an der Clayallee gegenüber des American Headquarters erwerben, um hier Parkplätze und die Zu- und Abfahrt zu einer Tiefgarage anzulegen. Auf seinem Grundstück bleibt damit mehr Fläche, die gewinnbringend überbaut werden kann.
Hier scheinen bereits Zusagen seitens des Bezirkes gegeben worden zu sein. Im Sitzungsprotokoll des Stadtplanungs- Ausschusses vom 07.09.2010 heißt es:
... „Zum weiteren Ablauf des Verfahrens führt BzStR Stäglin aus, dass nach der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zunächst das Entwidmungsverfahren für den Grünstreifen, auf dem PKW- Stellplätze entstehen sollen, durchgeführt wird.“....

Die CDU informierte am 26. Oktober 2010 zum Bauprojekt unter dem Motto *„Die Würfel sind gefallen!“* Es ging nur noch um die Fassadengestaltung, nicht aber um Inhalte der Investorenplanung. Das Bezirks eigene Grundstück wurde auch hier als bereits abgetreten dargestellt. Warum ist eigentlich schon vor der Bürgerbeteiligung klar, das der Bezirk dieses Grundstück an den Investor abgibt?

Warum wird dieses Filetstück nicht als Verhandlungsmasse verwendet, um das hier beabsichtigte monströse Baubegehren an diesem Standort abzuwehren?

Warum muss dieser Grünstreifen überhaupt in Beton und Asphalt umgewandelt werden, wo das straßenbegleitende Grün sich doch vom Roseneck bis zum U- Bahnhof Oskar-Helene-Heim als die Westseite der Clayallee prägendes Merkmal durchzieht?

Die neu geplante massive Gewerbekonzentration, wirkt sich auch negativ auf die seit 80 Jahren am U-Bahnhof Onkel Toms Hütte existierende *Ladenstrasse*, mit insgesamt nur 2.000 m² Verkaufsfläche aus.

Selbst eine Abwanderung nur weniger Kunden, würde die Ladeninhaber hier ihrer Existenzgrundlage berauben und zum Nachteil der auf die Geschäfte angewiesenen Anwohner sein.

Für das Zentrum *Zehlendorf-Mitte*, mit einer Verkaufsfläche von ca. 26.100 m², bedeutet diese massive Konzentration von Verkaufs- und Gewerbeflächen an der Truman Plaza mit insgesamt ca. 22.500 m², nur 3- 4 Minuten mit dem PKW entfernt, eine fatale Konkurrenz, die sich noch verstärken wird, wenn das der Truman Plaza direkt gegenüberliegende 56.405 m² große Areal des ehemaligen Luftgaukommandos 3, zuletzt als American Headquarter genutzt, von der BIMA veräußert wird. - Es befindet sich gerade im Bieterverfahren. -

Für dieses Grundstück liegt kein B- Plan vor. Im Flächennutzungsplan ist es als Sondernutzfläche „*Bund*“ ausgewiesen. Beworben wird das Grundstück von der BIMA derart:.....„*Das zuständige Bezirksamt Steglitz- Zehlendorf begrüßt insbesondere eine Nachnutzung der Liegenschaft z.B. als Firmensitz bzw.- repräsentanz, als Botschaft, als Verwaltungs-, Büro, Wissenschafts-, Forschungs- oder untergeordnet- Wohnstandort. Eine Einzelhandelsnutzung hingegen wird seitens des Bezirksamtes... sowohl groß- als auch kleinflächig ausgeschlossen.*“....

Die Gewerbe-/ Dienstleistungskonzentration in diesem starken Maße bedeutet, wie es die Erfahrungen mit der Zehlendorfer Welle deutlich zeigen, noch mehr Individual- und Lieferverkehr, noch mehr Chaos und noch mehr gefährliche Situationen insbesondere auch mit Fußgängern. Das Konzept Truman Plaza ist insbesondere auf den Kofferraumkunden ausgelegt.

Die Andienung des Gewerbes und des Individualverkehrs erfolgt von der Clayallee. Es wird hier zu gefährlichen Situationen kommen, da sowohl der Schwerlastverkehr aus Süden, als auch der PKW- Verkehr auf dem Weg in die Stadt zur Truman Plaza am Hüttenweg abbiegen werden. Ein Konflikt mit der Sicherheit der Schüler der Grundschule im Hüttenweg ist absehbar. Zu diesem Verkehr durch die Truman Plaza kommt dann noch der vom ehemaligen Headquarter dazu.

Die dem Exposé von Stofanel entnommene Ansicht der Ecke Clayalle mit Blick in die Argentinische Allee zeigt einen 6-geschossigen Gebäudekörper, der direkt an den Gehweg der Argentinischen Allee herangerückt ist.



Diese städtebauliche Dominante ist wegen ihrer Stellung direkt an der Strasse und ihrer Massivität schlichtweg als katastrophal zu bezeichnen.

Der U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim im Landhausstil, das Deutsch-Japanische Institut, das mit seiner Klinkerfassade und seiner Dimension als eingeschossiger Baukörper respektvoll vor dem Bahnhof zurücktritt, ja selbst das ehemalige Luftgaukommando 3, sind von der Kreuzung zurückgesetzt, erbaut worden.

- Ein Einfügen des 6-geschossigen Turms in das Ortsbild, wie es Herr Torsten Hippe (CDU) gegenüber dem Anzeigenblatt *Berliner Abendblatt* am 05.11.2010 beschreibt, ist hier beim besten Willen nicht zu erkennen. –

--	--

Auch der Bereich um den geplanten künstlichen See lässt keine stadtplanerische Integration oder den Respekt vor dem genius loci erkennen. Vorhandene Wegbeziehungen werden nicht weiter geführt. Der Konflikt zwischen dem Jugendfreizeitheim in der Marshallstrasse mit den Skaterbahnen im Freien und dem neu zuziehenden Eigentümskäuferklientel ist schon heute absehbar. Leitragende werden wieder einmal die Schwächsten, die Kinder und Jugendlichen sein.

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, das die Fläche bebaut wird. - Doch dann bitte mit Respekt vor der Onkel Tom Siedlung von Bruno Taut, die international als hervorragendes Beispiel der Klassischen Moderne gilt und vor dem Duktus der Bebauung auf der Westseite der Clayalle zwischen Roseneck und dem U- Bahnhof Oskar-Helene-Heim.

Nach den bisherigen Entscheidungen bleibt der Eindruck, das hier ein Investorenkonzept realisiert werden soll, das die Entwicklung des Bezirks über Jahrzehnte negativ beeinflusst.

Es ergeben sich folgende Fakten und Fragen:

- Die geregelte Entwicklung des Standortes wurde durch das Aufheben des B- Planentwurfs X-188 aus der Hand gegeben.
- Die Einflussnahme auf politisch notwendige Vorgaben bezüglich des Geschosswohnungsbaus und der Ausgestaltung sozial verträglicher und ökologisch vorbildlicher Planung wurde verpasst.
- Auch die Schaffung von interessantem, experimentellem Wohnungsbau zur Steigerung der Attraktivität des Bezirks, insbesondere für junge zuziehende Familien, wurde versäumt. Statt dessen werden hier Fehler in der städtebaulichen Entwicklung mit altbackenen Gewerbe- und Wohnbaukonzepten, mit Waffelfassaden, wie sie in der Friedrichstrasse und am Pariser Platz reichlich herum stehen, befördert.
- Warum wird das Zentrenkonzept, das eine Stärkung von Zehlendorf-Mitte ausdrücklich vorsieht, völlig ausgehebelt?
- Es fehlen konkrete Vorgaben zur Verwertung des ehemaligen American Headquarter.
- Der Standort Truman Plaza, Headquarter und ehemaliges Krankenhaus Oskar-Helene-Heim muss im Zusammenhang betrachtet werden.
- Warum wird eine für diesen Ort völlig fremde Betonung der Ecke mit einem 6-geschossigen Turm geduldet?

Der Bezirksstadtrat Uwe Stäglin hat auf der Info.- Veranstaltung am 06.10.2010 in der Abt. Dahlem versprochen, das keine Baugenehmigung, auch keine Teilbaugenehmigung erteilt wird, bevor nicht ein rechtskräftiger neuer B-Plan für den gesamten Standort Truman Plaza vorliegt. Auch soll vorher keine Entwidmung und kein Verkauf des Bezirks eigenen Grundstücks an der Clayallee stattfinden. Auch Bäume sollen nicht als vorgezogene Maßnahme gefällt werden.

Martin Sellke