

Elstal

17:16 Uhr / 07.12.2020

Olympisches Dorf Elstal: So sieht es auf der Großbaustelle jetzt aus

Terraplan-Geschäftsführer Erik Roßnagel spricht über den Baufortschritt im Olympischen Dorf in Elstal, die ersten Mieter und die weiteren Pläne zum Umbau der alten DDR-Wohnblöcke.



Erik Roßnagel hat die Beweisfotos aus dem damaligen Olympia-Buch, wie 1936 im Speisehaus aussah, parat.
Quelle: Sebastian Morgner

Elstal. Vor gut sieben Jahren hat die Terraplan Baudenkmalanierungsgesellschaft mbH aus Nürnberg erste Überlegungen angestellt, das historische Olympische Dorf von 1936 in Elstal sanieren zu wollen. Es schien zunächst nicht finanzierbar. Dann bekam das Projekt „G.O.L.D. – Gartenstadt Olympisches Dorf von 1936“ den Zuschlag und die Förderung aus einem Bundesprogramm. MAZ sprach mit dem Geschäftsführer von Terraplan Erik Roßnagel über den aktuellen Stand auf der Großbaustelle in Elstal, über Pläne zum weiteren Ausbau, über Vermietung und Verkauf der Wohnungen.

Die Firma Terraplan hat sich auf denkmalgeschützte Sanierungen spezialisiert. Wo ordnen Sie das Vorhaben in Elstal ein?

Das Olympische Dorf ist für uns das bisher größte und auch schwierigste Vorhaben. Besonders das Speisehaus der Nationen stellt hohe Ansprüche an uns, an die Planer, die Handwerker. Ohne den

Rückhalt der Gemeinde Wustermark und der Elstaler, gerade in der Phase zwischen 2013 und 2016, als nicht klar war, ob das Vorhaben technisch und wirtschaftlich zu stemmen sein wird, hätte es nicht geklappt. Dafür noch mal mein Dank.



Der Umbau des Speisehauses geht voran. Quelle: Sebastian Morgner

Bevor Terraplan in Elstal eingestiegen ist, sind mehrere Versuche von anderen potenziellen Investoren gescheitert. Hatten Sie schlaflose Nächte, als Sie an das Vorhaben dachten, das Olympische Dorf einerseits zu erhalten, aber mit Neubauten zusätzlich wieder Leben rein zu bringen?

Es hat auch bei uns den Moment gegeben, wo wir nach der ersten Bestandsaufnahme gesagt haben: Es geht nicht, zu teuer. Aber Bürgermeister Holger Schreiber und die DKB-Stiftung als Eigentümer haben immer wieder appelliert. Entscheidend, dass es geklappt hat, war der positive Bescheid für Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“. Unterstützt werden Projekte mit besonderer nationaler oder internationaler Wahrnehmbarkeit, mit sehr hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial. Dort hat die Gemeinde Wustermark mit dem Olympischen Dorf gewonnen, so dass die Anschubfinanzierung gesichert war. Trotzdem musste die Gemeinde noch einen Eigenanteil von etwa drei Millionen Euro für die Erschließungsarbeiten aufbringen. Wir investieren etwa 170 Millionen Euro.

Wie viel der 55 Hektar hat Terraplan erworben oder kann darüber verfügen?

Etwa 100.000 Quadratmeter Grundstücksfläche für den ersten Bauabschnitt: Speisehaus, Heizhaus, Neubauten um das Speisehaus und den zweiten Bauabschnitt mit den Blockbauten als Zeitzeugen der Nutzung von den Sowjets.



Die originalen Geländer wurden wieder verwendet. Quelle: Sebastian Morgner

Wie ist der Stand der Bauarbeiten im ersten Bauabschnitt? Was ist fertig, woran wird gebaut?

Zum Speisehaus und dem Heizhaus: Dekontaminierung, Rohbau und Rohinstallation sind abgeschlossen. Es läuft der Innenausbau. Die Tiefgarage Nord und die Tiefgarage im Innenhof sind fertig. Es wird im Uhrzeigersinn ein Neubau nach dem anderen hochgezogen, erst mit Rohbau und Dach, dann folgt der Innenausbau. Die ersten beiden Gebäude mit jeweils sieben Reihenhäusern sind komplett.

Wie lange dauern die Arbeiten im ersten Bauabschnitt?

Wir rechnen damit, das Speisehaus bis Ende 2021 und den letzten Neubau, die Demenz-WG mit dem Betreuten Wohnen, Mitte 2022 fertig zu haben.

Was waren die größten Schwierigkeiten beim Bauen?

Das Speisehaus war stark kontaminiert mit teerhaltigen Zwischenwänden, sodass wir beinahe ein Jahr und einen die Million übersteigenden Betrag für die Dekontamination gebraucht haben. Hinzu kam die Carbonatisierung des Mauerwerks des Speisehauses. Carbonatisierung ist eine chemische Reaktion des Stahlbetons bei Feuchtigkeit, die dazu geführt, dass die Bewehrung korrodiert ist und schwerwiegende Schäden an den Fassaden, Stützen und Decken entstanden sind. Wir haben infolgedessen ein weiteres Jahr allein für die Wiederherstellung des Rohbaus des Speisehauses benötigt.



Der erste fertige Townhaus. Quelle: Terraplan

Wie viele Mieter sind schon eingezogen? Woher kommen die?

Sieben Mieter wohnen bereits in den Townhäusern: Es sind Elstaler oder Leute direkt aus der Umgebung: zwei aus Spandau, je einer aus Irland, Südafrika, Berlin, aus anderen Teilen Brandenburgs und der Bundesrepublik insgesamt.

Sind regionale Firmen am Bau im Olympischen Dorf beteiligt?

Ein Eingangselement an einem der Reihenhäuser hat eine Tischlerei aus dem Land Brandenburg aus massivem Holz gefertigt. Und die Glocken- und Kunstgießerei Rincker – seit mindestens 1590 in Europas ältester Glocken- und Kunstgießerei in Familienbesitz – hat eigens für jeden Hausbewohner einen Türgriff mit der abstrakten Form des Speisehauses gegossen. Die meisten Firmen kommen aus Brandenburg, Berlin und Sachsen-Anhalt.

Terraplan übernimmt auch die Vermietung für die Eigentümer. Wie hoch ist der Anteil der Eigentumswohnungen im ersten Bauabschnitt?

Der Großteil der Wohnungen – weit über 50 Prozent – wird vermietet.

Stimmt es, dass die Wohnungen im Speisehaus alle verkauft sind? Bei einem Quadratmeterpreis (laut Landkreis Havelland) von 4.000 bis 5.000 Euro?

Das ist korrekt. Wir haben einen Verkaufsstand von 100 Prozent. Das liegt auch daran, dass die Käufer die Abschreibungsmöglichkeiten für denkmalgeschützte Objekte nutzen. Und das kann man nur geltend machen, wenn man vor Baubeginn kauft.

Wann soll der zweite Bauabschnitt gestartet werden?

Derzeit läuft das Bebauungsplanverfahren für die Blockbauten. Voraussetzung für den Beginn von Verkauf und dann auch Bau ist ein positiver Beschluss der Gemeindevertretung Wustermark. Wenn der vorliegt, kann es losgehen.

Was wird dabei konkret gemacht? In welchem Zeitraum etwa?

Zuerst werden die Gebäude dekontaminiert. Darüber hinaus wird das durch die Witterungseinflüsse bei den meisten Gebäude zerstörte Dachgeschoss abgerissen. Danach soll, voraussichtlich beginnend im

Westen, an der Aue zuerst das dazugehörige Parkdeck und dann Schritt für Schritt ein Haus nach dem anderen saniert werden. In der äußeren Reihe zur B 5 ist als Schallschutz für ganz Elstal und insbesondere für das Olympische Dorf und die Bewohner der Rosa-Luxemburg-Allee die Schließung der Lücken zwischen den Gebäuden geplant. Dort können ein medizinisches Versorgungszentrum sowie zwei Neubauten, voraussichtlich einer mit geförderten Sozialwohnungen, entstehen.

Es soll eine Kita im Olympischen Dorf eingerichtet werden, in einem alten Bestandsgebäude?

Ja, hierzu haben sich auch die Gemeindevertretung und Verwaltung generell mit der Hoffbauer Stiftung positioniert. Die Verhandlungen der Gemeinde mit dem Eigentümer der Gebäude Proges Eins GmbH, ein Unternehmen des DKB Konzerns, laufen.

Können Sie etwas sagen, was mit der Schwimmhalle und der Sporthalle passiert, obwohl die Terraplan ja nicht gehören?

Nein, dazu gibt es derzeit noch keine konkreten Planungen. Meiner Meinung nach wird die Fantasie wachsen, je mehr von unserem ersten und zweiten Bauabschnitt fertiggestellt ist. Dann werden potenzielle Nutzer die Besonderheit des Olympischen Dorfes mit seiner Zeitschicht sowie die Qualität des Städtebaus erkennen. Im städtebaulichen Konzept und damit auch im Interesse der Gemeinde ist es aber wohl so, dass es ein großes Interesse gibt, diesen Bereich einer öffentlichen Nutzung zukommen zu lassen.

Von Jens Wegener