

Wie die CDU die Villenviertel in Zehlendorf retten will

Um die historische Struktur in Steglitz-Zehlendorf besser zu schützen, sollen künftig nur noch bestimmte Neubauten errichtet werden. Diese sollen sich harmonisch in die Viertel integrieren.

Von Katrin Lange

Foto: Glanze



Für ein modernes Haus mit viel Glas sollte ein altes Gebäude an der Lückhoffstraße in Nikolassee weichen. Die umliegenden Anwohner waren empört

Sie haben Berliner Architekturgeschichte geschrieben: die einzigartigen Villenviertel von Nikolassee, Schlachtensee, Dahlem und Wannsee. Sie sind historisch gewachsen, individuell gestaltete Häuser prägen das einheitliche Ortsbild. Doch in der Vergangenheit ist es immer wieder zu Unruhen in den begehrten Wohnlagen gekommen, vor allem wenn es um den Abriss der alten Villen und Neubauten ging. [Jüngstes Beispiel war der Streit über ein modernes Haus mit viel Glas an der Lückhoffstraße 17 in Nikolassee](#), gegen das zahlreiche [Anwohner protestierten](#). Der CDU-Kreisvorstand von Steglitz-Zehlendorf hat am Montagabend beschlossen, die historischen Strukturen in diesen Vierteln besser zu schützen. Ziel ist es, in einer Erhaltungssatzung verbindliche Vorgaben für die architektonische Gestaltung festzulegen.

"Wir wollen sicherstellen, dass die gewachsenen Ortsteile, die die Elite unserer Architekten von der Kaiserzeit bis in die 30er-Jahre geplant hat, als ein Schatz von ganz Berlin erhalten bleiben", sagt Karl-Georg Wellmann, CDU-Bundestagsabgeordneter für Steglitz-Zehlendorf und Mitglied im Kreisvorstand. Neubauten sollten sich harmonisch in die Viertel einpassen, daher sei eine sensible Architektur gefragt. Vor allem aber solle verhindert werden, dass die Verwaltung Bauvorhaben genehmigt, die sich nachher "als schrecklich" erweisen würden. Ein Beispiel dafür sei der moderne Bau auf der Insel Schwanenwerder, den Wellmann wie viele Kritiker als "Marinebunker" bezeichnet.

Städtebaulichen Eigenarten sollen geschützt werden

Er habe nichts gegen moderne Architektur, so der Abgeordnete. Aktuelle Einflüsse müssten auch möglich sein. "Aber wirklich austoben können sich Architekten zum Beispiel in Neubaugebieten wie Parks Range", sagt Wellmann. In dem Lichterfelder Viertel direkt an der südlichen Stadtgrenze will die Groth-Gruppe in naher Zukunft 2500 neue Wohnungen bauen.

"Eine Erhaltungssatzung ist eine gute Möglichkeit, um städtebauliche Eigenarten zu schützen", sagt Daniela Augenstein, Sprecherin der Senatsbauverwaltung. Es liege allerdings allein in der Regie der Bezirke, die Kriterien festzulegen. Darum wird sich Bezirksbürgermeister Norbert Kopp (CDU) jetzt kümmern. Für ihn ist der Beschluss des Kreisvorstandes ein großer Fortschritt. "Es ist gut, wenn endlich Klarheit herrscht, was in bestimmten Vierteln möglich ist", sagt er. Kopp will jetzt die Bezirksverordneten bei den Details der Erhaltungssatzung einbinden.

Schützenswerte Bereiche werden festgelegt

"Wir müssen uns zunächst genau ansehen, welche Bereiche besonders schützenswert sind", sagt der Bezirksbürgermeister. Noch seien die Geltungsbereiche in den Villenvierteln nicht festgelegt. Diese Aufgabe werde das Stadtplanungsamt übernehmen und zur Diskussion stellen. Für sein Amt verspricht sich Kopp künftig eine Erleichterung: "Mit der Erhaltungssatzung haben wir ein Instrument in der Hand, um Bauvorhaben beurteilen zu können." Zwar lege der Bebauungsplan bereits fest, wie hoch und groß ein Haus sein darf. Aber der Abriss von Villen und Neubauten würde aufgrund der Erhaltungssatzung unter besonderen städtebaulichen Vorgaben entschieden werden. "Deshalb werden aber immer noch Flach- und Spitzdächer möglich sein", sagt Norbert Kopp.

Auch Baustadtrat Norbert Schmidt (CDU) will ein Flachdach künftig nicht ausschließen. "Architektur entwickelt sich", sagt Schmidt. Dennoch seien die Villenviertel ein sensibler Bereich, wo man auf die Architektur schauen sollte, wie das Beispiel an der Lückhoffstraße 17 zeige. Der geplante Neubau war der Aufhänger für die aktuelle Debatte um die Villenviertel. Fast 200 Anwohner kamen zur Präsentation der Neubaupläne. Dafür hatte der Bauausschuss extra vor Ort in Nikolassee getagt. Die meisten waren sich einig: Nicht die Architektur ist schlecht, aber das Haus passt an dieser Stelle nicht.

Verdichtung soll niedrig gehalten werden

Doch nicht nur auf die Architektur wird künftig geachtet. "Auch das Maß der Verdichtung soll niedrig gehalten werden", sagt der Baustadtrat. Zwar werde es immer noch möglich sein, bei der Teilung eines Grundstücks ein zweites Haus zu errichten, aber nicht mehr auf demselben Grundstück.

Schon lange fordert eine Bürgerinitiative den Erhalt der historischen Villenviertel, zuletzt sogar mit einer Unterschriftensammlung. "Endlich wird etwas unternommen", sagt Ortschronist Henning Schröder. Jetzt hoffe er nur, dass die Erhaltungssatzung so schnell wie möglich ausgearbeitet und wirksam wird. Zum Schutz der alten Villen.