



Andreas Dahlke

Ludwig-Hoffmann-Quartier Objektgesellschaft mbH & Co KG

Dezember 2011

Ein neues Quartier für Buch

Auftakt für die Sanierung: Im Frühjahr 2012 werden sich auf dem großen brachliegenden Ludwig-Hoffmann-Areal nahe des Bahnhofs erste Baugeräusche bemerkbar machen. In dem historischen Klinikensemble soll sich ein lebendiges städtisches Quartier entwickeln.

Hier werden Familien und Senioren wohnen, zwei Schulen einziehen, eine Klinik für präventive Medizin, Arztpraxen und Biotechnologieunternehmen Platz finden. Dieses Vorhaben wird von Immobilienökonom und Projektmanager Andreas Dahlke, 53, gesteuert.

Alleen, schlossartige Gebäude, Gartenanlagen mit Brunnen und Pavillons verleihen dem Areal selbst im unsanierten Zustand eine Strahlkraft, der sich die Besucher kaum entziehen können. Dennoch fand das Land Berlin für das Bau- und Gartendenkmal lange Zeit keinen geeigneten Käufer. Maßgabe war, die 27 Hektar große Anlage mit knapp dreißig Gebäuden aus einer Hand zu entwickeln, und zwar für verschiedene Nutzungen. Der erfahrene Projektentwickler Dahlke sah jedoch genau darin die Chance, das neue Quartier in Buch mit Leben zu erfüllen. Sein Konzept, verschiedene Wohnformen, Gesundheitswirtschaft, Bildung und Kultur zu integrieren, entsprach passgenau den Vorstellungen des Berliner Senats. Das Konzept überzeugte auch deshalb, weil es auf Projekterfahrungen in Buch aufbaut. Mit seinem Unternehmen, der SITUS GmbH Grundstück + Projekt, war Andreas Dahlke entscheidend daran beteiligt, ein vergleichbares Krankenhausareal erfolgreich zu entwickeln und zu vermarkten - den LudwigPark.

„Wir haben ein sicheres Gespür für den Standort bekommen, und für das, was in Buch realisierbar ist“, erklärt der Immobilienökonom. Der LudwigPark gilt inzwischen als Vorzeigeprojekt für vorbildli-

che Denkmalsanierung und Umnutzung. „Mit unserem Sanierungskonzept konnten wir erschwingliche Kauf- und Mietpreise für Wohnungen und Gewerberäume realisieren“, so Andreas Dahlke. „Die Nachfrage war immens. Unsere Herangehensweise fanden wir auch darin bestätigt, dass viele Bucher hierher gezogen sind.“

Andreas Dahlke ist im Prenzlauer Berg aufgewachsen, wo er heute auch lebt. Dort gründete er 1998 mit zwei Partnern die SITUS GmbH Grundstück + Projekt. Damals blickte er schon auf eine Nachwendekarriere als Projektentwickler und Makler sowie ein berufsbegleitendes Studium an der European Business School zurück. „Als Makler war ich zwar erfolgreich, aber erfüllt hat mich diese Tätigkeit nicht“, begründet er seinen Entschluss, vertiefte Fachkenntnisse als Immobilienökonom zu erwerben.

Die SITUS-Gründer starteten mit der Entwicklung und Steuerung von Altbauprojekten im Friedrichshain. Später übernahmen sie die Projektsteuerung, die Bauleitung und den Verkauf von Wohnungen eines historischen Objekts in der Nauener Vorstadt. Zu den größten realisierten Projekten zählt neben dem LudwigPark – das COSMO Hotel am Spittelmarkt. SITUS baute dafür ein Bürohochhaus im Rohbau zu dem heutigen, sehr erfolgreichen Designhotel um. „Wir beraten Investoren in immobilienwirtschaftlichen Fragen, entwickeln Planungs- und Nutzungskonzepte, vermarkten Objekte und realisieren die Umsetzung der Bau- oder Sanierungsvorhaben“, umreißt Andreas Dahlke das Leistungsspektrum. Auch zwei Baugruppen-Projekte in der City sind auf Initiative von SITUS entstanden.

Als 2008 die Entwicklung des LudwigParks anstand, zog SITUS nach Buch in den LudwigPark. Hier befindet sich heute auch der Sitz der Ludwig-Hoffmann-Quartier Objektgesellschaft mbH & Co KG. „Bei Projekten von solcher Dimension ist es wichtig, vor Ort zu sein“, erklärt der Immobilienökonom. Allein die Planung, Erschließung und Vermarktung des künftigen „Ludwig-Hoffmann-Quartiers“ erfordern den Einsatz von etwa zehn Millionen Euro, die Investitionssumme wird insgesamt bei 120 Millionen Euro liegen. Am Ende werden mehr als 120.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für neue Nutzungen zur Verfügung stehen, darunter auch Flächen in Neubauten. „Als ich das Projekt übernommen habe, haben mir viele gratuliert und mich gleichzeitig fragend angesehen, ob das wirklich zu schaffen ist“, erzählt Andreas Dahlke. Doch längst sind verlässliche Partner und ein Großteil der Investoren gefunden, die Vorarbeiten in vollem Gange.

Das Konzept für Infrastruktur und Technik und das denkmalpflegerische Leitkonzept für die Außenanlagen hat das Unternehmen bereits fertiggestellt. „Wir haben auch eine akribische Recherche nach eingelagerten Skulpturen und Brunnenteilen begonnen“, beschreibt Andreas Dahlke die Spannweite dessen, was geleistet werden muss. Gegen Ende des Jahres wird das Leitkonzept für die Sanierung der Gebäude beim Denkmalamt eingereicht, auch die Tiefbauplanung steht an. 2012 startet die Erschließung mit neuen Wasser- und Energieleitungen. Dann kann die Sanierung der künftigen Wohn- und Schulhäuser beginnen.

Andreas Dahlke ist froh, dass seine Vision Gestalt annimmt: In der alten Gärtnerei wird ein Schulgarten entstehen, wie er sich das vorgestellt hat, die Tischlerei wird zur Schülerwerkstatt. Die beiden anheimelnden Gartenhöfe werden zu einem betreuten Seniorenwohnen gehören, und in den Häusern mit 200 Wohnungen wird sich Leben abspielen. Diese Aussicht beflügelt den Unternehmer. „Wir bewahren das Bau- und Gartendenkmal, indem wir einen lebendigen Teil von Buch schaffen. Das ist ein schöner Ansporn.“

Fotos: Projektmanager Andreas Dahlke vor den sanierten Häusern im LudwigPark / Ludwig-Hoffmann-Quartier, ehemaliges Patientengebäude

[www. situs.de](http://www.situs.de)