

Berlin City West**Ramsch war gestern**

Seit dem Fall der Mauer wirkte die Berliner City West eher blass und ramschig. Doch plötzlich reden in der Hauptstadt wieder alle über den Westteil. Kein Wunder, denn in der Gegend um Ku'damm, Gedächtniskirche und Zoo sind eine ganze Reihe von Großprojekten im Bau.

Von Jörg Niendorf

01. Januar 2011 Berlins höchster Luxusturm entsteht am Zoo. Dort wird derzeit das Waldorf Astoria Hotel gebaut – genau zwischen Bahnhof Zoologischer Garten und Breitscheidplatz gelegen. Die 32 Stockwerke sind im Rohbau fertig. Nun montieren die Arbeiter in rasantem Tempo die Fassadenteile, unten aus Sandstein, oben aus Glas. „Zoofenster“ nennt der Investor Harvest aus Abu Dhabi den Neubau. Das 180 Millionen Euro teure Hotel, das die Hilton-Gruppe betreiben wird, soll neuer Glanzpunkt im alten Westen sein.

Auch in der Nachbarschaft geht es voran. Dort beginnen die Sanierungsarbeiten am „Zoobogen“, einem langgestreckten Komplex aus der Nachkriegszeit, zu dem zwei Hochhäuser, das Zoopalast-Kino und in der Mitte das sogenannte Bikinihaus gehören. Souvenirläden waren die letzten Mieter. Günstige Massenware und viel hässlicher Beton sorgten für den schlechten Ruf des ganzen Karrees. Nun fahren die Baukräne auf.



© Andreas Pein

Arbeiten, leben, einkaufen: Für Aufbruchstimmung in der City West sorgen spektakuläre Baustellen wie in der Budapester Straße...

Billig-Läden sind die Ausnahme

Dass die Investoren im Westteil das große Rad drehen, erschien vielen in Berlin lange Zeit unmöglich. Nach dem Fall der Mauer durchlief der Ostteil der Stadt eine rasante Entwicklung. Die City West dagegen, insbesondere die Gegend um die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, mit ihren städtebaulichen Zeugnissen aus den fünfziger und sechziger Jahren wirkte blass, uninteressant bis ramschig.

Das ändert sich. Am Breitscheidplatz, am Fuße des künftigen Hotelturns, gibt es noch ein einzelnes „Schuh- und Strumpfparadies“. Billig-Läden wie dieser sind mit einem Mal die Ausnahme im Quartier. Auch der „Beste Kebap Berlins“, eine Verkaufsbude an einer alten Parkhausrampe, ist mittlerweile einzigartig. Alle anderen Imbisse drum herum sind geschlossen, seit der Turm im Bau ist. Zuvor lag das Grundstück 15 Jahre hinter einem Bauzaun brach.

Dreck und Lärm zur Reinigung

„Das alles hat schon jetzt eine enorme Wirkung“, erläutert Gottfried Kupsch, der mit seiner Firma auf die Vermittlung von Gewerbeimmobilien spezialisiert ist und von seinem Büro im Europa-Center an der Budapester Straße aus die Entwicklung aus nächster Nähe verfolgen kann. Das Einkaufszentrum ist quasi der Inbegriff der in die Jahre gekommenen City West. Kupsch sagt, er habe diesen Teil der Stadt trotz des eher schlechten Standort-Images immer gemocht. Seit das Viertel im Umbruch ist, ist er umso lieber hier. Aus seinem Bürofenster beobachtet er den Bau des Waldorf Astoria und schaut – genaugenommen – einem paradoxen Schauspiel zu: wie Dreck, Lärm und Baustellenverkehr ein zuvor schmutziges Karree bereinigen.

Optimisten wie er gehen davon aus, dass selbst die schrillen Straßenzüge direkt am Bahnhof Zoo von den Veränderungen erfasst werden. Überhaupt senden professionelle Beobachter reihenweise positive Signale aus der City West aus. Sie verweisen etwa auf das „Haus Cumberland“ am Kurfürstendamm – einen riesigen, lange leerstehenden Denkmalkomplex mit etlichen Innenhöfen. 2006 hatte die Orco-Gruppe das Anwesen gekauft, kam aber mit der Entwicklung nicht voran und trennte sich im vergangenen Sommer von dem ursprünglich als „Boarding-House“ geplanten Gebäude. Nun wollen Profi Partner aus Berlin den historischen Bau gemeinsam mit dem Kölner Immobilienentwickler Thomas Bscher für 120 Millionen Euro in ein Wohn- und Geschäftshaus verwandeln. Etwa 210 Wohnungen sind geplant – zu Quadratmeterpreisen von 3500 bis 7500 Euro. Baubeginn soll im Frühjahr sein. Damit nicht genug, entsteht in der Nachbarschaft ein gläserner Neubau für Büros und Geschäfte, außerdem wird gerade ein Sechziger-Jahre-Hochhaus vorbildlich instand gesetzt.

„Später landen sie doch hier“

Mochte der Osten der City West seit den neunziger Jahren auch in vielerlei Hinsicht den Rang ablaufen – der Einzelhandel an der Tauentzienstraße und am Kurfürstendamm hatte nie ein Problem, berichtet Kupsch. Die Zahlen hätten immer gestimmt, auch wenn das Image des Standorts bisweilen angekratzt war. Auf eine einfache Formel bringt er die Situation: „Alle kommen wegen des Zentrums Ost nach Berlin, und dann landen sie früher oder später doch hier zum Einkaufen.“

Unangefochten sind die 1A-Lagen. Bald werden die Flächen im Sockelbau des Waldorf Astoria hinzukommen. Und später folgt auch noch eine große Ladenpassage im Bikinihaus. Der dortige Bauträger, die Bayerische Hausbau, hat den belgischen Künstler und Designer Arne Quinze als Ideengeber engagiert. Das Ziel des Investors: Modefirmen sollen einziehen, vor allem junge Marken aus Berlin.

Nach dem Zweiten Weltkrieg war der ganze Gebäudekomplex schon einmal eine Art Riesenschaufenster. Mit finanzieller Unterstützung der Amerikaner wurde dieses „Zentrum am Zoo“ für die Berliner Bekleidungsindustrie errichtet – als Ersatz für das alte Modeviertel, das in Ost-Berlin lag. In langen Schaufensterreihen präsentierten sich die Firmen. Außerdem gab es ursprünglich ein Luftgeschoss, das den Bau wie einen Zweiteiler aussehen ließ. So entstand auch der kuriose Name Bikinihaus.

Doch dann wanderte die Modeindustrie aus West-Berlin ab. Das Gebäude wurde verändert. Nun wollen die Investoren an den Charme der Nachkriegsmoderne anknüpfen, die ursprünglich filigrane Bauweise zumindest mit einem mittleren Glasgeschoss wiederherstellen. Bikini Berlin nennen sie ihr Vorhaben.

Elegant-nüchternes Ambiente der Fünfziger

Eine große öffentliche Dachterrasse wird es geben: Auf der einen Seite schauen Besucher dann auf die Gehege des Zoos, auf der anderen in die Schaufenster kreativer Unternehmen. So jedenfalls sehen es die Planungen vor, die der Bauherr aus München für 100 Millionen Euro verwirklichen will. Dazu zählt auch, das Zoopalast-Kino als üppig ausgestattete „Filmounge“ herzurichten. Große Hoffnungen macht man sich, dass danach sogar die Berliner Filmfestspiele in den Premierenpalast zurückkehren könnten – und das westliche Zentrum etwas von seinem alten Glanz wiedererlangt.

Vor allem die Anknüpfung an das Thema Mode erwarten viele mit großer Spannung. „Das würde der gesamten West-City jungen Schwung geben“, urteilt zum Beispiel Markus Schmidt vom Maklerhaus Aengevelt. Der Chic Berlins hat schließlich einen Lauf, viele junge Modelabels sitzen derzeit in der angesagten östlichen Mitte Berlins – und stöhnen zunehmend unter hohen Ladenmieten, weiß der Makler. Da käme ein neues Zentrum gerade recht. Und das umso mehr, wenn es in einem elegant-nüchternen Ambiente der Fünfziger untergebracht würde.

„Campus Charlottenburg“

Schließlich spreche das gewachsene Umfeld für die Gegenden im Westen: die kleinen Geschäfte und Cafés in Nebenstraßen, eben das, was seit Jahren unter anderem Beratungsunternehmen und große Kanzleien in ihren Kurfürstendamm-Lagen schätzen, wie mehrere Makler einhellig urteilen. Für kreative und innovative Unternehmen böte die West-City schließlich noch einen ganz entscheidenden Vorteil: Platz in solchen gemischten Quartieren und funktionierenden Nachbarschaften.

So liegen hinter dem Bahnhof Zoo zum Beispiel zwei große Hochschulen: die Technische Universität und die Universität der Künste, die sich mittlerweile selbst als ein „Campus Charlottenburg“ definieren und nicht abgekoppelt vom Rest der City West bleiben wollen, wie es zuvor der Fall war. Zum Ernst-Reuter-Platz hin reihen sich die großvolumigen Nachkriegsbauten aneinander. Büroflächen sind darin in großem Umfang zu haben, und in

jüngster Zeit steigt das Interesse daran. Gezielt unterstützen beide Hochschulen Firmengründungen. Auch die Stadt lenkt die Entwicklung. Seit zwei Jahren gibt es Leitlinien der Stadtentwicklungsverwaltung für die City West und einen Masterplan für den Uni-Campus, der Wissenschaft und Wirtschaft verknüpfen soll.

Ein fünfköpfiges Regionalmanagement arbeitet im Amerika-Haus am Bahnhof Zoo. Ihr Auftrag ist die „Adressbildung“ – das heißt, gerade die Gebiete, die fern des berühmten Ku'damms liegen, in ein neues Licht zu rücken. So gibt es nördlich der TU-Hauptgebäude noch riesige Flächenpotentiale, teils in Uferlage an Landwehrkanal und Spree, die einen typischen kruden Berliner Mix aus alten Backsteinfabriken mit Kreativunternehmen, aus Autowerkstätten und irgendwie übriggeblieben erscheinenden Wohnblocks bilden.

Dazwischen wiederum liegen ein Fraunhofer-Institut, ein Forschungslabor der Telekom und andere Wissenschaftseinrichtungen. „Die ganze Gegend ähnelt einem ungeschliffenen Edelstein“, schwärmt Joachim Wolf, der das Regionalmanagement-Büro leitet. Viele Firmen aus der Informationstechnologiebranche wollen ausdrücklich in die Nähe der TU, einige auch in die Nähe der Kunsthochschule. Mehrere nehmen in Kürze im Charlottenburger Gründungs- und Innovationszentrum ihre Arbeit auf, einer Adresse an der Bismarckstraße, die vor wenigen Jahren wohl so noch keiner für möglich gehalten hätte.

Seht her, was man daraus machen kann

„CHIC“ steht als Abkürzung am Haus. Bemerkenswert ist außerdem, dass dieses hier kein gläserner Neubau ist, der ein Inkubator für junge Firmen sein soll, sondern ein sanierter Nachkriegsbau. Einst war es das Haus des Gerling-Konzerns, ein ganz typischer Kasten für diese Ecke. Städteplanerisch ist es ein geschickter Schachzug, ihn zum öffentlich beachteten Haus zu machen. Ein Signal zur Ehrenrettung des Bestands der fünfziger und sechziger Jahre: Seht her, was man daraus machen kann.

Ganz ähnlich zeigt auf der anderen Straßenseite das frisch sanierte Schillertheater, wie vorteilhaft die oft geschmähte Architektur jener Jahre aussehen kann. Seit einem Vierteljahr ist die Deutsche Staatsoper vorübergehend dort untergebracht. Das bringt viele Besucher in die Gegend - und Aufmerksamkeit. Auf einer Immobilienmesse, die der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vor kurzem ausrichtete, hatten zudem viele Besitzer großvolumiger Bürobauten Gelegenheit, mit Interessenten zusammenzukommen.

Als Wohnstandort gibt sich die City West kleinteilig und ist über all die Jahre nie aus der Mode gekommen. Die gründerzeitlichen Wohnviertel sind immer begehrt gewesen. Gerade die herrschaftlichen Altbauten sind beliebt - und vergeben. Nun versuchen viele Projektentwickler, in die Lücken zu stoßen. Dort, wo Fünfziger-Jahre-Bauten zwischen den alten Häusern stehen, wird gezielt gekauft, der Grundstücke wegen. Ihr Vorteil ist, dass sie meist unbebaute Innenhöfe haben. Da passen dann luxuriöse Neubauten hinein. Charlottenburger Eigentumswohnungen dieser Art verkaufen sich gut. Das läuft fast unbemerkt, sagt ein Anwohner am

Text: F.A.Z.

Bildmaterial: Andreas Pein, F.A.Z.