



Hinter sich das Schimmelpfenghaus, rechts das Bikinihaus: Immobilien-Kenner Gottfried Kupsch von der AG City West hat neue Hoffnung für das vernachlässigte Umfeld des Breitscheidplatzes



Umbau geplant: Hochhaus Hardenbergplatz, Zoo Palast und östlich davon das Bikinihaus

In den Neubau an der Joachimstaler Straße zieht Ende 2011 das Luxus-Hotel „Waldorf Astoria“ ein

# Hoffen und Bangen in der City West

Rund um den Breitscheidplatz sind fünf Super-Bauprojekte geplant. Doch nicht alle sind so sicher wie das „Waldorf Astoria“-Hochhaus „Zooenster“

■ Von Patrick Goldstein

Die Uhr auf der nach Westen weisenden Seite der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche zeigt auf „fünf vor zwölf“. Das tut sie 24 Stunden am Tag, und wer sich an ihrem Fuße umschaut, erkennt schnell die versteckte Botschaft. Denn von Joachimstaler Straße über Bahnhof Zoo bis zum Bikinihaus der Budapeststraße ist trotz unmittelbarer Nachbarschaft von Reichtum und Glanz des Kudamms ein Areal entstanden, das Sex-Shops, Verfall und Ramsch bestimmen. Der Stand der Kirchentürme vermeldet das sehr zutreffend: Allerhöchste Zeit, dass sich dort unten etwas tut.

Klaus-Dieter Gröhler inspiziert das Terrain und sagt: „Katastrophal.“ Das Durcheinander von Leuchtreklame auf dem Botaghaus, dieser 70er-Jahre-Sünde zwischen Beate-Uhse-Geschäft und Burger-King-Filiale: „Katastrophal.“ Die Läden und Kneipen links und rechts des Kinos Zoo Palast: „Katastrophal.“ Die verkommene Fassade des Bahnhofs und das dröhnende, übel riechende Auto Meer auf dem Parkplatz davor: „Katastrophal.“ Er verstehe da jene Touristen sehr gut, sagt Gröhler, die am Bahnhof ankommen und erklären: „Ganz schön heruntergekommen, dieser Berliner Westen.“

Starke Worte aus dem Mund eines für dieses Quartier verantwortlichen Baustadtrates und Vize-Bürgermeisters. Aber der 42-jährige CDU-Mann aus Charlottenburg-Wilmersdorf meint, von gesicherter Position aus schimpfen zu können. Denn fünf Riesenprojekte sollen diesen schmutzigen Hinterhof des Kurfürstendamms bis Ende 2012 entrümpeln und auf Weltstadtniveau bringen.

Vorzeigebau im Revier ist das Gebäude namens „Zooenster“, Joachimstaler-, Ecke Hardenbergstraße. Groß war der Jubel im Bezirk, als im Januar bekannt wurde, dass 15 der 31 Stockwerke die Fünf-Sterne-Plus-Herberge „Waldorf Astoria“ beziehen wird. Genüßlich vermerken nun Bezirkspolitik und Gewerbetreibende, dass man den Hotelpalästen von Potsdamer Platz und Berliner Osten offenbar wieder etwas entgegenzusetzen hat.

„In der Gegend ist für Investoren noch viel zu holen“, kommentiert etwa Gewerbeimmobilien-Unternehmer Gottfried Kupsch vom Vorstand der Interessengemeinschaft AG City West selbstbewusst. „Der Kudamm ist international bekannt – im Gegensatz zum Adlon-Gast muss der Tourist hier nicht erst ins Taxi steigen, um zu den schicken Boutiquen zu gelangen.“

Stadtrat Gröhler ergänzt, dass sich selbst die örtliche Hotelkonkurrenz über die Ankunft der Weltmarke „Waldorf Astoria“ freue. „Das wertet die Umgebung auf“, ist er gewiss. In Sichtweite der „Zooenster“-Baustelle saust ein ICE herbei ... und ohne Stopp durch den Bahnhof. Das werde sich auch noch ändern, prophezeit Gröhler.

„Nur eine Frage der Zeit.“ In einem ersten Schritt wird im Frühjahr jener Teil des Schimmelpfenghauses, der vom Breitscheidplatz bis Hardenbergstraße die Kantstraße überbrückt, abgerissen. Dieser Flügel des 1960 fertiggestellten, heute schmutzigen Geschäftshauses ist vollständig entmietet. Drei Putzfrauen warten in der dritten Etage mit Armen voll Tellern und Kaffeebechern vor den Fahrstühlen. Letztes Inventar eines Call-Centers, erklärt eine der Frauen. Im ersten Stock tritt Wing Chiu Leung aus der Küche seines Restaurants ins Treppenhaus. Es seien seine letzten Tage hier, sagt der 55-jährige aus Hong Kong mit tapferer Miene. Die Geburten und Geburtstage seiner sechs Kinder feierte er in den zwei Etagen des „Jang Tse Kiang“, das er 1983 eröffnete. Ihm bleibt sein Lokal „Ming's Garden“ in der Marburger Straße. „Man soll ja positiv denken“, sagt er zögerlich, „aber jetzt zurückzublicken, fällt mir schwer.“



Das „Zooenster“ verdrängt sein Restaurant: Wing Chiu Leung FOTO: HEERDE



Kritischer Beobachter: Der Parkhaus-Angestellte Hans Raue FOTO: HEERDE

Vor der Tür verlegen Arbeiter die Fahrspuren so, dass Platz entsteht für eine Baustellenzufahrt des „Zooensters“. Die Einladungen für die Grundsteinlegung des 180-Millionen-Projekts in zwei Wochen werden dieser Tage verschickt.

Gegenüber, rund um den Bahnhof Zoo, ist von Fortschritt keine Spur. Nicht einmal ein „Fünf vor Zwölf“ mahnt hier die Uhr neben dem Haupteingang, nein, hier fehlen Zeiger auf dem Zifferblatt gänzlich. Klaus-Dieter Gröhler ärgert sich über Imbiss- und BVG-Häuschen, die eingangs des Platzes stehen, das Areal schließen und die Sicht einschränken. Dahinter: ein Parkplatz, wie ihn sich keine Metropole in ihrem Zentrum mehr leisten. „Die Busse versperren den Blick auf den wunderbaren Zoo-Eingang. Und welcher Berlinbesucher sollte vermuten“, sagt Baustadtrat Gröhler und weist zum

nördlichen Ende des Parkplatzes, „dass sich dort mit dem Tiergarten einer schönsten innenstädtischen Parks Europas anschließt?“

## Autos unter dem Hardenbergplatz

„Katastrophal“, sagt er und erklärt den Bezirks-Plan eines unterirdischen Parkhauses, über dem ein Platz für öffentliche Großveranstaltungen entstehen kann. „Unser Bezirk hatte während der WM das Problem, nirgendwo genug Raum für Open-Air-Events anbieten zu können“, erinnert Gröhler. „Resultat: Public viewing fand in den östlichen Nachbarbezirken statt. Da entgingen uns viele Einnahmen, etwa aus der Gastronomie.“ Im Mai liegt dem Bezirksamt ein Gutachten darüber vor, wo die Ausfahrt des unterirdischen Parkhauses liegen soll. Im Sommer startet die europaweite Ausschreibung. Vier Interessenten haben sich bereits gemeldet.

Wenn frühestens 2010 jenseits der Bahnschienen an der Hertzelallee das nächste Riesenprojekt umgesetzt ist, das Riesenrad am Zoo, reicht das Kudamm-Umfeld bis nach Tiergarten. In vergangenen Jahren haben die Betreiber massiv Kosten gestrichen. Nun warten sie auf eine Baugenehmigung für die Spar-Version (120 Millionen Euro). Das werde nicht nur eine neue Touristenattraktion für Berlin, sagt Stadtrat Gröhler. Auch der Lebensstraße, wo sich hinter dem Bahnhof heute Junkies, Stricher und Freier tummeln, täte der Wandel gut.

Von Veränderung spürt dagegen Detlef Joe Gerhardt gar nichts. Ungewissheit und Stillstand setzt der einstige Herr über das Berliner „Joe's Bierhaus-Imperium“ aber kurzerhand die Motorsäge entgegen. ohrenbetäubend laut werden gegenüber der Gedächtniskirche auf der Terrasse von „Joe's Wirtshaus zum Löwen“ Bänke, Tische und Weinregale gezimmert. Gerhardt macht das Lokal fit für den Frühling, fit für mindestens noch eine Saison.

Was danach kommt, weiß er nicht – weiß keiner der Nachbarn in diesem 50er-Jahre-Gebäudeensemble, das als „Zoobogen“ bekannt ist. Denn die Planungen zwischen Hochhaus am Hardenbergplatz, Zoo Palast und dem lang gestreckten Bikinihaus ins Stocken geraten. In Unternehmerkreisen der City erzählt man sich, dass dies am plötzlichen Tod des Brauerei- und Immobilien-Milliardärs Stefan Schörghuber liegt, dessen Gruppe der „Zoobogen“ gehört.

Mit 47 Jahren war jener Münchner im November verstorben, den Wirtschaftsmagazin Forbes zuletzt auf Platz 307 der internationalen Reichen-Liste gesetzt hatte. Sein Unternehmen dementiert eine Planungs-Verzögerung, räumt andererseits ein, es habe seitdem gewiss die „eine oder andere Terminverschiebung“ gegeben.

Im „Zoobogen“ wissen Gastronomen und Händler nun nicht, wann sie ihre Läden für die geplante 300-Millionen-Euro-Sanierung räumen

müssen. Ihre Verträge sind unbefristet, aber der Vermieter, die Bayerische Bau und Immobilien Gruppe, hat sich zwei- und dreimonatige Kündigungsfristen vorbehalten. „Ich kann keine neuen Lehrlinge einstellen“, klagt Detlef Joe Gerhardt, „weil ich von den Eigentümern keine Rückmeldung bekomme, wie lange ich bleiben kann.“

Dabei stellt das Lokal des resoluten Gastronomen bei drei Millionen Euro Umsatz im Gebäudeensemble noch die Erfolgsstory dar. Die angrenzenden Läden des Bikinihauses dagegen dümmern in konstanter „Alles-muss-raus“-Stimmung. Da findet sich der Ein-Euro-Shop, das Schuhgeschäft mit 50 Prozent auf alle Stiefel, der Koffier-Discounter, das Buchgeschäft im Dauerausverkauf. Und das stadtbekannteste Werbeschild mit einem chinesisch tafelnden Harald Juhnke ist längst demontiert. Die Fassade ist hier gelb, dort ruß-schwarz. Scheiben sind gesprungen. Die Vorstellung fällt schwer, dass der Bau tatsächlich unter Denkmalschutz steht.

Eines Tages soll im Obergeschoss ein Hotel empfangen, im

Erdgeschoss eine Einkaufspassage locken. Doch wann? Der Sprecher der Eigentümer teilt mit, das „Projektvorhaben in der City West verläuft planmäßig“, der „Start der Entwicklung“ sei aber „bislang noch nicht fix terminiert.“ Keine Perspektive also für die Händler rund um Joe's Wirtshaus.

Ungewiss auch, wann neben dem „Zooenster“ das zweite Hochhausprojekt entsteht. Das Grundstück am Breitscheidplatz ist im Besitz einer zur EH Estate Management (Konzern Commerzbank) gehörenden Objektgesellschaft. Ihr war – Folge der Finanzkrise – 2008 ein Partner weggebrochen: Pleitier Lehman Brothers. „Seit einem halben Jahr“, so EH-Projektentwickler Ekkehard Liebig, suche man für einen 120-Meter-Bau einen Nutzer. EH Estate Management wünscht sich – wen wundert's? – ein Hotel. Allein: Finanzkräftige Interessenten sind dieser Tage rar. „An dem Standort ein anspruchsvolles Gebäude hinzustellen, kostet“, so Liebig's Dilemma. „Das gibt der Markt derzeit nicht her.“

Dort, wo es ja vielleicht doch einmal stehen wird, vertritt sich Hans

Raue in blauem Arbeitskittel an frischer Luft die Füße. Als Parkhausaufsicht an der Kantstraße hat der 69-Jährige diese sich dahin schleppende Operation am Rücken des Kudamms lange verfolgt. „Die Leute, die bei mir ihr Auto abstellen, beobachten das ohne Erwartungen auf baldigen Baustart. Wir kennen das Tempo“, so der ehemalige Immobilien-Mann verächtlich, „mit dem es hier vorangeht.“

## Kudamm der Zukunft

Ob mit oder ohne zweitem Hochhaus: Nach Abschluss aller Projekte wird die City West aussehen wie nie zuvor. Auf die Frage, wo denn eigentlich sein „Zooenster“ Formen bestehender Bauten im Areal aufnehme, spricht Architekt Christoph Mäcker nicht von seiner Fassade sondern von Dimensionen. Man werde etwa auf das gegenüberliegende Karstadt-Sport-Haus und die Bebauung der Kantstraße reagieren, indem der Hochhausturm einen siebenstöckigen Sockel bekommt. Und da seien noch die Geschäfte im Erdgeschoss, durch die sich das Gebäude ins Areal am Bahnhof Zoo einfügen werde.

Den Vorwurf, es entstünden hier wie am Potsdamer Platz neue Häuser, Hotels und Einkaufspassagen, die mit der Umgebung, mit Berlin, so gar nichts zu tun haben – etwas, das mancher Beobachter durchaus als „katastrophal“ beurteilen würde –, weist Baustadtrat Gröhler zurück. Das Schimmelpfeng-Haus hinter sich, vom Tosen des Verkehrs umgeben, sagt er, binnen fünf Jahren werde diese derzeit „ästhetische Einbahnstraße“ weit lebendiger sein als heute. Bis 2014, verspricht Klaus-Dieter Gröhler, werde man rund um den Kudamm „viele Schichten ablesen“ können: „Den Wiederaufbau der 50er, den neuen Impuls der Wiedervereinigung und den Aufbruch des 21. Jahrhunderts.“ In Aussicht steht da nicht weniger als die lang erwartete Renaissance der City West.

**THEMA:** Die City West bekommt eine neue Skyline – Bilder und Simulationen zu den angekündigten Projekten finden Sie unter [www.morgenpost.de/Berlin](http://www.morgenpost.de/Berlin)

## Erstklassig in Berlin

seit 1985  
**ART & WEISE**

Berlins 1. Adresse für Massivholztische und Stühle!

Ausstellung besonderer Tischplatten

Einmalige Auswahl naturbelassener Hölzer, alle Maße, verschiedene Verlängerungssysteme

[www.art-und-weise.com](http://www.art-und-weise.com)  
Franklinstr. 9-11 10587 Berlin Tel.: 881 97 51 Mo-Fr: 11:00-19:00 Uhr Sa: 11:00-18:00 Uhr P. auf dem Hof