

## Ein Kaufhaus für die Berliner City

Wo sind die attraktiven Einkaufsmöglichkeiten? / Es wird immer deutlicher, daß das Wertheim fehlt

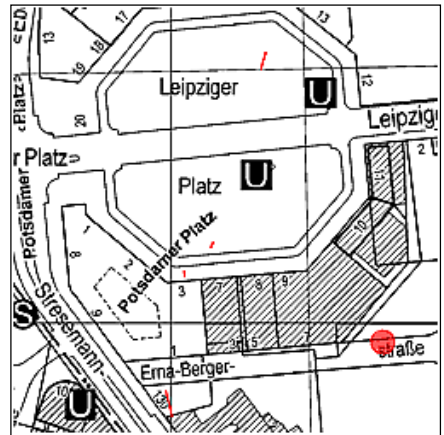


▲ So sieht um 2003 die **Bebauungsplanung des Leipziger Platzes** in Berlins City in der Simulation aus. Der helle Baukörper in der oberen Bildmitte ist der Ersatz des früheren Warenhauses Wertheim. Allerdings soll hier nach aktuellem Planungsstand kein neues Kaufhaus entstehen. Im Vordergrund die Hochhäuser des Sony-Centers (links) und der Daimler-City (rechts), unten liegt der Potsdamer Platz mit Bahnhofs-Zugang. (Repro: 2004 – khd)

**BERLIN** – 5.2.2004 (khd). In Berlins City wird seit 1990 mächtig geplant und gebaut, vor allem viele Büroflächen für die vielen Firmen, die noch nach Berlin kommen sollen [Ed-2007: wir warten aber noch immer...]. Und reichlich Geschäfte für den gehobeneren Bedarf der Manager wurden eingerichtet. Vieles ist inzwischen schon fertig, wie das markante *Sony-Center* und die eher langweilige *Daimler-City* am Potsdamer Platz. Auch die vielen „Quartiere“ längs der *Friedrichstraße* sind längst hochgezogen. Will man aber einen Einkaufsummel in der City zwischen Spree, Leipziger Straße, Potsdamer Platz und Regierungsviertel machen, dann wird man enttäuscht.

Es fehlt schlicht an wirklich attraktiven Einkaufsmöglichkeiten. Allenfalls kann man in den *Arkaden am Potsdamer Platz* und um den Bahnhof Friedrichstraße herum eine größere Warenvelfalt in guter Qualität zu bezahlbaren Preisen antreffen. Und natürlich sind das *Lafayette*, *Strauss 1902* und *Dussmann* in der Friedrichstraße Spitze. Aber in der ganzen Gegend [um den Potsdamer Platz und den Leipziger Platz] fehlt ein solides Kaufhaus mit breitem Warenangebot oder eine große moderne Mall vom Typ der „*Les Halles*“ in *Strasbourg* (130 Läden), wo man alles kaufen kann.

Das verwundert schon sehr. Zumal die Berliner Stadtplaner nach der Vereinigung versprochen, sich „steuernd“ (mit Text-Bebauungsplänen) in den Wiederaufbau der vielen zentralen Brachen einzumischen. Nun gab es bis 1945 in der Gegend ein großes weltbekanntes Kaufhaus – das *Wertheim* am Leipziger Platz. Noch ist das Grundstück nicht bebaut, denn es gab viel Streit um das Eigentum. Es soll nun aber dem angeschlagenen Karstadt-Konzern als Rechtsnachfolgerin von *Wertheim* gehören. Aber Karstadt ist offensichtlich mit seinen vielen Zukäufen derart beschäftigt, daß es bislang noch nicht kundgetan hat, ob es hier selbst wieder ein großes Kaufhaus hinstellen will.

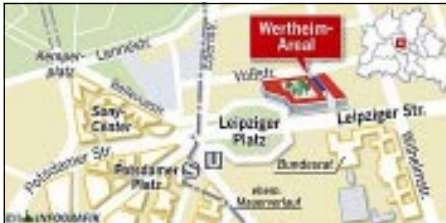


Das aber wäre dringend geboten und kaufmännisch intelligent. Denn wenn erst einmal die Brandenburger 2006 bequem mit dem Regional-Expresß aus dem Umland

kommend am unterirdischen Regional-Bahnhof Potsdamer Platz zum Shoppen aussteigen, werden auch sie das große Kaufhaus vermissen. Sie werden mit der



▲ Das große Warenhaus Wertheim am Leipziger Platz um 1927. Auf rund 18.500 Quadratmetern Verkaufsfläche gab es hier bis zum 2. Weltkrieg alles. Es wurde von 1897 bis 1904 nach dem Entwurf des Architekten Alfred Messel erbaut. Die Schaufensterfront des Kaufhauses war 330 Meter lang. (Repro: 2004 – khd)



▲ *Das Wertheim-Areal.* (Grafik: 2008 – mopo)

U-Bahn ins „KaDeWe“ oder zum „Kaufhof“ am Alex weiterfahren müssen.

## Lückenhafte Bebauungsplanung

**BERLIN** – 8.2.2004 (khd). Erst beim Nachrecherchieren von Links fand ich das oben [Ed: hier auf Seite 3] zitierte Transkript der ganz aktuellen Sendung des DeutschlandRadios Berlin vom 3. Februar 2004 zum Thema „Wertheim“ (übrigens via MetaGer der Uni Hannover und nicht via AltaVista oder Google). Und danach sieht es sehr schlecht aus, daß in absehbarer Zeit am Leipziger Platz wieder ein neues Kaufhaus entstehen kann. Zwischen dem Konzern Karstadt-Quelle AG, den Wertheim-Erben und der Jewish Claims Conference wird weiterhin um das Eigentum der wertvollen Grundstücke in Berlins City gestritten [02].

Um so mehr verblüfft es, daß der Berliner Senat bei der Bebauungsplanung I-15 [01] die Wertheim-Grundstücke ausdrücklich ausgeklammert hat. Denn unabhängig vom Rechtsstreit um das Eigentum der Grundstücke hat das Land Berlin das Hoheitsrecht der Bebauungsplanung. Es kann recht genau festlegen, was auf einem Grundstück gebaut werden kann und was nicht. Wenn nun der Stadtentwicklungs-senator an dieser Stelle kein großes Kaufhaus mehr wünscht, dann hätte er aber als ‚Senator mit Weitblick‘ dafür sorgen müssen, daß in dieser Gegend auf einem anderen freien Grundstück baurechtlich ein großes Kaufhaus oder eine Mall hätte entstehen können. Warum ist das nicht geschehen?

## Doch noch eine Chance?

**BERLIN** – 11.7.2006 (khd). Nunmehr steht das Wertheim-Areal am Leipziger Platz zum Verkauf an. Damit ergibt sich die einmalige Chance, daß ein pfiffiger Investor am Leipziger Platz – ergänzend zur wunderschönen Shopping-Mall in der benachbarten Daimler-City – wieder ein Warenhaus mit vollem Warenangebot in wegweisender Architektur baut – das „Wertheim“ fehlt hier doch sehr. [mehr][05].

## Immerhin ein kleines Kaufhaus soll entstehen

**BERLIN** – 19.3.2008 (khd). Im Dezember 2006 erwarb die Investorengruppe Orco das Wertheim-Grundstück am Leipziger Platz für rund 75 Millionen Euro von den Wertheim-Erben, die sich mit ihren Ansprüchen gegenüber dem Karstadt-Konzern vor Gericht durchgesetzt hatten. Zusammen mit der Senatsbauverwaltung schrieb Orco einen neuen städtebaulichen Wettbewerb aus, um damit den Masterplan von Hilmer und Sattler aus dem Jahr 1991 auf die Höhe der Zeit zu bringen.

Diesen begrenzten Wettbewerb gewann jetzt der Architekt Jan Kleihues. Er entwarf einen Gebäudekomplex, der auf den unteren 3 Etagen mit Ladenflächen und darüber mit Büros und Wohnungen ausgestattet werden soll. Insgesamt ist eine Verkaufsfläche von 70.000 Quadratmetern vorgesehen, was deutlich mehr als die der Potsdamer Platz Arkaden ist (40.000 Quadratmetern). Direkt am Leipziger Platz soll leider nur ein kleines, feines Kaufhaus entstehen. Entlang der Leipziger Straße und einer Passage sollen sich Läden unterschiedlicher Größe ansiedeln.

Die Kleihues-Pläne sollen jetzt vom Berliner Senat im Bebauungsplan I-15b in gültiges Baurecht umgesetzt werden. Parallel wird mit der Detailplanung begonnen,

mit der auch andere Architekten betraut werden sollen. Der Baubeginn für das 250 Millionen Euro teure Bauprojekt soll dann im Frühjahr 2009 sein. Sollte das Gebäude – wie von Kleihues geplant – realisiert werden, könnte das auch der Einstieg in die wünschenswerte Revitalisierung der gesamten Leipziger Straße als Einkaufsstraße sein.

## **Bürgerbeteiligung am Bebauungsplan I-15b**

**BERLIN** – 2.3.2009 (khd). Berlins Senat hat inzwischen seine Schularbeiten gemacht und den Entwurf des B-Plans I-15b zur Bebauung des Wertheim-Areals am Leipziger Platz fertiggestellt [09]. Das Ziel ist die „planungsrechtliche Sicherung eines Kerngebiets“ in Berlins Mitte.

Vom 9. März bis einschließlich 8. April 2009 findet jetzt die öffentliche Auslegung des I-15b statt (Mo–Mi 9–17 Uhr, Do 9–18

Uhr, Fr 9–16 Uhr, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin). Jede(r) hat in dieser Zeit die Möglichkeit Stellungnahmen (Anregungen und Bedenken) zu dieser vom Investor beeinflussten Amtsplanung abzugeben. Postanschrift: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat II A, Rungestraße 29, D-10179 Berlin.

Ob der Investor angesichts der globalen Finanzkrise noch die Gelder für eine dem Standort angemessenen Bebauung mit einem außergewöhnlichen Kaufhaus zusammenbekommt, muß abgewartet werden.

## **Und nun fehlt das Geld**

**BERLIN** – 31.3.2009 (khd/tp). Die gesamte Bebauung des Wertheim-Areals am Leipziger Platz ist nun wieder ins Stocken gekommen – und vielleicht sogar ins Wanken [10]. Der Investor Orco hat nicht genug Geld, und die Banken wollen in der Finanzkrise kaum noch Kredite für solche



▲ **Kleihues-Plan für die Bebauung des Wertheim-Areals.** Mit den Säulen am Leipziger Platz orientiert sich der Architekt am alten Wertheim-Warenhaus von 1904. Längs der Leipziger Straße sollen Arkaden entstehen. (Foto: 2008 – welt.de)

Großprojekte geben. Hinzukommt noch, daß die Orco-Mutter, die französische Orco-Group, unlängst in Paris Gläubigerschutz beantragen mußte. Da werden die Banken natürlich noch hellhöriger. Die Orco-Leute suchen nun Partner. Aber die sind weit und

breit nicht zu sehen, obwohl alles zusammen nur 250 Mio. Euro kosten soll. Vielleicht ist das alles aber auch die Chance, daß andere – Investoren mit Weitblick – dort doch wieder ein richtiges Kaufhaus hinstellen, in dem alles zu kaufen ist.

## Mehr zu diesem Thema: \*

- [01] [17.06.2003: Entwurf des Bebauungsplans I-15a (Leipziger Platz Nord)] (Doku von khd-research)  
URL: [http://www.khd-research.net/Tech/Docs/B-Plan\\_I-15a\\_LeipzPl\\_Nord.pdf](http://www.khd-research.net/Tech/Docs/B-Plan_I-15a_LeipzPl_Nord.pdf)
- [02] [03.02.2004: Der endlose Streit um die Wertheim-Grundstücke in Berlin] (DeutschlandRadio Berlin)  
URL: <http://www.dradio.de/dlr/sendungen/laenderreport/230353>
- [03] [11.12.2004: Berlin drohen Millionenklagen – Jüdische Alteigentümer müssen entschädigt werden] (BERLINER ZEITUNG)  
URL: <http://www.berlinonline.de/berliner-zeitung/politik/402899.html>
- [04] [13.12.2004: Jewish Claims Conference will 145 Millionen Euro von Karstadt/Quelle] (SPIEGEL-ONLINE)  
URL: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/0,1518,332648,00.html>
- [05] [11.07.2006: Wertheim-Areal in Berlin steht zum Verkauf] (BERLINER MORGENPOST)  
URL: [http://www.khd-research.net/Bln/BN/Bln\\_News\\_05.html#MOPO\\_4](http://www.khd-research.net/Bln/BN/Bln_News_05.html#MOPO_4)
- [06] [26.01.2007: Der Leipziger Platz wird zur Großbaustelle] (DER TAGESSPIEGEL)  
URL: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/;art270,2217710>
- [07] [27.09.2007: Das Achteck nimmt Form an] (DER TAGESSPIEGEL)  
URL: [http://www.khd-research.net/Bln/BN/Bln\\_News\\_07.html#TASP\\_2](http://www.khd-research.net/Bln/BN/Bln_News_07.html#TASP_2)
- [08] [20.03.2008: Fünf Jahrzehnte Brache – jetzt wird gebaut] (DER TAGESSPIEGEL)  
URL: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/Leipziger-Platz;art270,2497966>
- [09] [02.03.2009: Anzeige der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zum I-15b] (DER TAGESSPIEGEL).  
Auf Seite 13. Ankündigung der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans I-15b Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte. Siehe auch:  
URL: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/de/oeffauslegung/1-15b/index.shtml>
- [10] [31.03.2009: Am Leipziger Platz geht das Geld aus] (DER TAGESSPIEGEL)  
URL: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/Wertheim-Investor-Mitte;art270,2763236>

Das Hauptportal des „khd-research.net“ ist im Internet erreichbar unter der Adresse: <http://www.khd-research.net/>.

Erscheinungsorte sind San José (USA) oder Toronto (Canada). Herausgeber der Publikationen ist: Dipl.-Ing. K.-H. Dittberner, Berlin. Es gilt der Disclaimer.

Der hier im PDF-Format präsentierte Haupt-Artikel wurde erstmals in der Nr. 276 der Ausgabe der »khd-Page« vom 8. Februar 2004 veröffentlicht. Alle im Text unterstrichenen Begriffe sind im Original (im Internet) mit Links (Verweisen) versehen, die zu weiterführenden Informationen im Weltwissensnetz führen.

Die Artikel-Archivierung ist unter folgendem Pfad (URL) erfolgt: <http://www.khd-research.net/Welcome/News07.html#12>.

\* Da die Zeitungsverlage allzuoft die Pfade zu ihren Artikeln verändern, ist sehr zu empfehlen, die Artikel durch die Eingabe einiger Stichworte aus dem Titel mit einer Suchmaschine im Internet zu orten (z. B. mit Google).