

Neues Leben im Ex-Hertie

*Nach einjährigem Umbau
wird das ehemalige
Kaufhaus wiederbelebt*



Ch. Eckelt

»Nur in dem Asia-Markt war ick noch nich«, sagt ein Mann auf der Turmstraße zu seiner Bekannten. Ein paar Meter weiter bemerkt eine ältere Frau: »Ich hatte ja gehofft, dass da Kaufland oder so einzieht ...«

Seit seiner Wiedereröffnung ist das ehemalige Hertie-Kaufhaus allgemeines Straßengespräch. Als es Ende April mit neuen Geschäften endlich eröffnete, war der Andrang gigantisch: Wohl weniger, weil die Moabiter ganz dringend eine weitere Apotheke oder neue Schuhe und Hosen brauchten und auch nicht nur wegen der Rabatt-Eröffnungsaktionen mancher Geschäfte, sondern vor allem, weil das Gebäude am U-Bahnhof Turmstraße ein wichtiges Herzstück mit großem Symbolwert für den Kiez ist. Als Hertie 2009 schloss, war das für viele ein weiteres Zeichen des Niedergangs der Geschäftsstraße. Doch dann kaufte die MIB AG, ein mittelständisches Unternehmen, das Gebäude und entwickelte ein neues Nutzungskonzept. Nach nur einem Jahr Bauzeit konnten die Moabiter nun das Ergebnis besichtigen. Als die Baupläne fielen, zeigte sich die neue Fassade mit klarer Gliederung und gläserner Transparenz – eine Reminiszenz an die klassische Architekturmoderne. Vom 1960 erbauten Kaufhaus blieb nach der Entkernung die Trägerkonstruktion erhalten.

Vom Erdgeschoss aus gelangt man zu Geschäften wie C&A, Reno oder dem Drogeriemarkt dm, eine Rolltreppe führt außerdem zu einem Asia-Supermarkt im Untergeschoss, der mit seinem vielfältigen Angebot auch an frischen Obst- und Gemüse-Exoten eine echte Bereicherung für das Gebiet ist. Hinzu kommen eine Apotheke sowie demnächst auch ein Bäckerei-Café. Im Mittelgeschoss gibt es ein Frauen-Fitnesscenter, in den oberen Etagen entstehen 48 kleine Einzimmer-Apartments (35–70 qm) mit eigenen Fahrradstellplätzen, die Bewohner können ihr Rad nach oben transportieren – mithilfe des alten Lastenaufzugs, der ebenfalls erhalten blieb.

Sicher hätten sich viele Anwohner auch noch etliche andere Geschäfte gewünscht. Sicher ist aber auch: Die Investoren haben hier eine schlüssige Antwort auf die Frage gegeben, die stadtweit beschäftigt: Wie kann man klassische Kaufhaus-Bauten neu erschließen, ohne sie abzureißen? Dabei geht es nicht nur um Bauten der Moderne aus den 50er bis 70er Jahren: An der Brunnenstraße in Mitte steht schon seit 20 Jahren das berühmte »Kaufhaus Jandorf« leer, ein denkmalgeschützter Bau von 1904 und herausragendes Beispiel der Kaufhauskultur. Im Wedding wiederum steht die Frage, was aus dem leerstehenden C&A-Gebäude an der Müllerstraße werden soll. Kaufhäuser

sind ein Auslaufmodell, seit sie von Shopping-Malls mit vielen Einzelgeschäften abgelöst wurden. Die Gebäude mit den weiten Etagenflächen stellen Architekten und Projektentwickler vor Herausforderungen: Wie kann man sie umbauen und neu nutzen? Wie kann man die großflächigen Einheiten für kleinteiligeren Einzelhandel neu gestalten, damit sie auch für Kunden attraktiv sind?

»Es fährt doch niemand mehr im Kaufhaus mit der Rolltreppe in die 4. Etage, um dort einzukaufen«, sagt Lars Neubauer, der als Projektmanager die Neuerschließung des Hertie-Baus an der Turmstraße betreute. Deshalb sah das Konzept der MIB AG vor, einzelne Hauptgeschäfte anzusiedeln und vom Erdgeschoss aus zu erschließen. Schaufenster laden nun die Passanten entlang der Turmstraße ein. Von der Straßenzone aus führen einzelne Geschäfte dann auch ins Ober- oder Untergeschoss.

Die neue Nutzung macht freilich auch die bestehenden Verkehrsprobleme an diesem Knotenpunkt deutlich: So ist der Gehweg an der ohnehin hochfrequentierten Bushaltestelle am U-Bahnhof durch die neuen Kundenströme nun noch enger. Und die Wilhelmshavener Straße könnte gut noch mehr Fahrradstellplätze vertragen – die bereits vorhandenen Bügel waren am Eröffnungstag hoffnungslos überfüllt.

Kritik wird es immer geben. Freilich, die Apartments sind mit Mieten um 10 Euro nettokalt kein Sozialwohnungsbau, und die Apothekendichte der Turmstraße war schon vorher enorm. Dennoch ist dem Investor etwas Beachtliches gelungen: Der Umbau eines Kaufhauses für einen zeitgemäßen Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistung und Wohnen, das Gespür für Geschäftsangebote, die dem Gebiet angemessen sind und bislang fehlten, eine Architektur, die sich in das Umfeld einfügt und sich selbstbewusst zur klassischen Moderne bekennt.

Es bleiben zwei Fragen: Wie wird das neue Kind heißen? »Ex-Hertie« kann es ja auf Dauer nicht bleiben. Noch wichtiger: Was wird aus der Schultheiß-Brauerei, die schon so viel länger als das Hertie-Areal beplant wird? Womöglich zieht dann dort »Kaufland« ein. Aber das wissen bislang nur der Investor (wenn er das weiß) und die Sterne. Doch wie viel großflächige Einzelhandelsfläche verträgt die Turmstraße an dieser Ecke überhaupt noch? Eher fehlen, so denken nicht wenige Moabiter, im Gebiet Räume für Kultur: Kinos, Theater, Ateliers und Galerien, Veranstaltungsorte. Doch das ist auch ein Finanzierungsproblem.

Ulrike Steglich