

## Alex-Investoren machen Ernst

### 2002 sollen fast 100 Millionen Euro verbaut werden, sagen die potenziellen Investoren



Von Susanne Ziegert

Während die angehenden Senats-Koalitionäre die Planungen für den Alexanderplatz noch in Frage stellen, schaffen einige Investoren bereits Fakten.

Mit einem hohen zweistelligen Euro-Millionenbetrag engagiert sich die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) jetzt auf zwei Filetgrundstücken. Gemeinsam mit der Betreibergesellschaft vom Haus am Köllnischen Park hat die WBM für 16 Mio. DM das Haus des Lehrers und die Kongresshalle am Alexanderplatz erworben. Im März 2002 beginnt die Sanierung des Gebäudekomplexes, das künftig als "Berlin Congress Center" firmieren soll.

Ab Herbst 2003 soll in dem Kongressgebäude unter der runden Kuppel wieder getagt werden, im Januar 2004 können neue Mieter in das Haus des Lehrers einziehen. "Wir haben festgestellt, dass die Nachfrage nach Kongress-Fazilitäten enorm ist. Auch die Nachfrage nach Einzelhandelsfläche ist gestiegen.

Ich glaube, dass mittelfristig auch die Nachfrage nach Büroflächen anziehen wird", sagt der Geschäftsführer der WBM, Karl-Heinz Schmidt.

25 Mio. Euro kostet die Sanierung der beiden denkmalgeschützten Gebäude. In den zwölf Etagen des Haus des Lehrers entstehen 6700 qm Büroflächen. Bei der Umgestaltung soll sich die Nutzfläche des Gebäudes von 40 Prozent auf 73 Prozent vergrößern. Der Mietpreis wird sich zwischen 15 und 20 Euro je Quadratmeter bewegen. Die ersten beiden Etagen sind bereits so gut wie vermietet. Dem Vernehmen nach wollen die Hochhaus-Investoren sich bis zur Fertigstellung ihrer Projekte nebenan mit Blick auf ihre Baugruben einmieten.

Während hinter der Hülle im Haus des Lehrers modernste Büroflächen entstehen, bleibt äußerlich alles originalgetreu nach dem Entwurf des Bauhausschülers Hermann Henselmann erhalten. 1961 bis 1964 wurde das Hochhaus als erster ostdeutscher Betonskelettbau mit einer Vorhangfassade aus Glas und Aluminium verkleidet. Wieder hergerichtet wird nun auch das Mosaik des Künstlers Walter Womacka.

Das Kunstwerk stellt die neuen Eigentümer vor eine Schwierigkeit: die dahinter liegenden Etagen sind fensterlos. In den dunklen Raumpartien sollen künftig Mikrochip-Leseplätze einer Bibliothek untergebracht werden. Die Kongresshalle wird mit einer zusätzlichen Etage unterkellert. 2500 Sitzplätze entstehen dann in den 20 Veranstaltungsräumen. "Wir haben bereits Buchungen bis 2009", sagt der künftige Betreiber, Olaf Köhler. 20 größere Kongresse und insgesamt 400 kleinere Veranstaltungen im Jahr will er künftig an den Alexanderplatz holen.

Nach langen Jahren kommt nun auch Bewegung in den südlichen Teil des Platzes. Die WBM beginnt im Frühjahr mit dem Umbau der Rathaus-Passagen. Die Stützen bleiben stehen, der Innenbereich wird abgerissen und die Gebäudefluchten werden nach vorne gezogen. Dabei soll sich die Passage zur Klosterstraße öffnen. Im Erdgeschoss entstehen Geschäftsflächen für kleinteiligen Einzelhandel und einen Elektronikmarkt, in der ersten Etage eröffnet Wal-Mart am 30. September 2003.

"Mit diesem Magnetmieter können wir das Vorhaben realisieren. Jahrelang hatten wir uns vergebens bemüht, weil die Parkplätze fehlten", sagt WBM-Chef Karl-Heinz Schmidt. Diese bringt er nun in zwei Parkhäusern rechts und links der Klosterstraße unter. Das Parkhaus neben dem Rathaus soll in Form einer Stadtvilla gestaltet werden, ebenerdig entstehen

Einzelhandelsflächen. Ergänzt werden die Pläne noch durch ein fünfstöckiges Bürohaus am Rathaus. 60 Mio. Euro investiert die WBM in die Vorhaben südlich vom Alexanderplatz. Schmidt ist überzeugt, für seine 22 000 Quadratmeter Einzelhandelsflächen einen "Topstandort" zu haben. Wie vor dem Krieg soll dort ein "Einkaufs-Mekka" für kleine Leute entstehen. Auch der Hochhausplaner Matthias Mautsch, der die Geschicke des amerikanischen Investors Hines in Berlin steuert, erwartet einen boomenden Einzelhandel. 20 000 bis 30 000 qm in seinem Hochhaus sollen Einzelhandel, Gastronomie und Entertainment gewidmet sein. Den Diskussionen der Koalitionäre sieht er, wie die anderen Investoren, gelassen entgegen: "Wenn sich dadurch die Bedingungen flexibler gestalten, begrüßen wir das. Aber man sollte die Investoren nicht verunsichern", fordert Mautsch. Allerdings will der Koordinator der Investoren, Bodo Fuhrmann, mit dem Senat einen Nachtrag zu den städtebaulichen Verträgen aufsetzen. Da sich die Verhandlungen mit dem Finanzsenat über den Verkauf von Ergänzungsgrundstücken zwei Jahre hingezogen hatten, müsse nun auch die Frist für den Bau verschoben werden. Erst seit der Einrichtung des Liegenschaftsfonds scheinen sich die Vorgänge zu beschleunigen. Grundsätzlich stelle jedoch keiner der Investoren sein Projekt in Frage. Der Frankfurter Investor Otmar Kehrer hat im Dezember das Ergänzungsgrundstück zum Haus des Reisens erworben und will so schnell wie möglich beginnen, "allein um die Vorbelastungen zu verdauen". Der Geschäftsführer der Interhotelgruppe, Martin Ernst, verhandelt noch Details für den Bau der Tiefgarage vor seinem Projekt. "Die beiden Türme neben dem Forum-Hotel werden gebaut", bekräftigt er. Einer der Türme soll voraussichtlich ein weiteres Drei-Sterne-Hotel und ein Kongresszentrum beherbergen. Das Forum habe trotz des schwierigen Jahres eine überdurchschnittliche Auslastung von über 80 Prozent erreicht. Deshalb investiert die Gruppe im nächsten Jahr 12 Mio. Euro in die Verschönerung der 600 noch nicht renovierten Zimmer. Neu gebaut wird dort wahrscheinlich nicht. Das Hotel läuft einfach zu gut, um es abreißen zu können.