

vom 26. Februar 2009

Umbau des Einkaufszentrums in der Cite Foch in weiter Ferne

Modernisierung vorerst auf Eisgelegt



WITTENAU. Der Leerstand in der Cite Foch sinkt, und zwar drastisch: Im Dezember 2008 betrug der Leerstand in den 30 Gebäuden – von ihnen sind fünf verkauft – mit 469 Wohneinheiten nur noch 15 Prozent und hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 30 Prozent halbiert. Doch diese neuen Bewohner der ehemaligen Franzosensiedlung müssen weit fahren, um gut einkaufen zu gehen – und dies auch noch weiter auf unbestimmte Zeit. Denn die Pläne für ein modernes Nahversorgungszentrum liegen vorerst auf Eis.

Ein neues Nahversorgungszentrum mit viel Licht durch eine breite Glasfront soll entstehen, kleine Läden mit Marktcharakter und ein Cafe zum Verweilen einladen, ein Fitnessstudio eröffnen. Doch noch immer ist kein Schritt getan, keine einzige Bauarbeit begonnen. Stattdessen verwaist das große fast verwaiste Gebäude immer mehr, Graffiti bedeckt die Betonwände, Fenster sind eingeschlagen. Zwar steht die Architektengruppe in den Startlöchern, kann aber dennoch immer noch nicht starten. „Es gibt immer noch viele kleine, aber auch ganz viele große Hindernisse, ehe in der Cite Foch etwas geschehen kann“, erklärt die SPD-Abgeordnete Anja Hertel.

Billige Mieten gegen Wegzug

Für die Wohnsiedlung ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zuständig, die durch drastische Mietsenkungen nun den Leerstand der Wohnungen mehr und mehr in den Griff kriegen. Ein großes Problem sind jedoch die Besitzverhältnisse des Gewerbe- und Geschäftszentrums: Es ist zu vier Siebteln in Privatbesitz von Herrmann Leckebusch, und zu drei Siebteln in Bundeseigentum. Leckebusch ist jedoch insolvent – an seine Stelle tritt nun Insolvenzverwalter Ronald Titz.

Weiteres Problem: In den Gewerberäumen eine Zentrale Steuerungsanlage – eine Art Leitwarte –, von der aus die gesamte Wohnanlage überprüft und gesteuert werden kann. Das betrifft unter anderem die Be- und Entwässerung – die Siedlung hat eine ringartige Wasserversorgung mit insgesamt vier Einspeisungsstellen – und Strom.

Diese für einen möglichen späteren Käufer der Wohnsiedlung sehr nutzbringende Leitwarte würde bei einem Verkauf des Gewerbe- und Geschäftszentrums ebenfalls mit verkauft werden und nicht mehr nutzbar sein – es sei denn, es würde sich um einen Verkauf mit bestimmten Auflagen handeln, zum Beispiel die Nutzungsrechte der Leitwarte für den möglichen späteren Käufer der Wohnsiedlung

zu garantieren. Doch diese Sonderauflagen würden den zu erzielenden Kaufpreis für die Gewerbeanteile entsprechend drücken.

Die Heizung der Siedlung stellt kein Problem mehr dar: Sie ist vor einiger Zeit an das Fernheizwerk Märkisches Viertel verkauft worden. Auch die Straßen und die Versorgungsleitungen der Siedlung bereiten Kopfzerbrechen: Die Alliierten als Bauherren mussten sich nicht an das deutsche Planungsrecht halten – mit der Folge, dass beispielsweise Versorgungsleitungen nicht, wie in Deutschland üblich, im Straßenraum untergebracht worden sind, sondern kreuz und quer durch das Gelände verlaufen. Zudem sieht das Straßenland zwar wie öffentliches Straßenland aus, es gehört jedoch dem Eigentümer der Siedlung. Ein riesiges Problem stellt jedoch der Umbau des Geschäftsgebäudes in ein modernes Nahversorgungszentrum dar: Das Architekturbüro becher & rottkamp wurde damit beauftragt, ein Konzept für ein Nahversorgungszentrum zu erstellen, um das Zentrum interessierten Investoren „schmackhaft“ zu machen.

Plan ist, das erste Geschoss der Tiefgarage mit in das neue Nahversorgungszentrum einzubeziehen und die Garagenfläche in eine Einzelhandelsfläche umzubauen, damit allgemein mehr Platz für Shops und attraktives Einkaufen geschaffen wird. Mit diesem Konzept wurde eine Bauanfrage gestellt, die positiv beschieden wurde, jedoch wurde lediglich für die Abriss-, Aufstockungs-, Aus- und Umbaupläne grünes Licht gegeben, nicht aber für den Umbau des Parkdecks und seine Mitnutzung als Einkaufsfläche. „Doch die Tiefgaragenfläche ist wichtig für ein vernünftiges Nahversorgungskonzept, da man nur mit zwei oder drei Läden dieses Zentrum nicht revitalisieren kann“, sagt Hertel. Doch hier steht der Einzelhandelserlass im Weg, der bei geplanten Einkaufsflächen mit mehr als 5000 Quadratmetern zu einer zwingenden Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung führt. „Wir sind zwar generell gegen eine ständige Vergrößerung der Einzelhandelsflächen in der Stadt, doch hier würde ein Plus an Fläche wirklich sinnvoll sein, um einen Erfolg des Zentrums zu garantieren“, sagt Hertel und fügt hinzu: „Hier ist ungewiss, wie sich die Senatsverwaltung entscheiden würde. Bleibt abzuwarten, wann und ob sich in der Cit6 Foch etwas tut.“

fle