

## **Mälzerei-Einkaufszentrum in Lichtenrade**

### ***Thomas Moser: Ideen, Fantasien und Anregungen eines Lichtenraders***

Wie geht es nun weiter mit dem vom Großinvestor Huth geplanten Einkaufszentrum an der S-Bahn Lichtenrade, rund um die ehemalige Mälzerei? Dies kann zurzeit noch keiner sagen, weil das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist. So bleibt vielleicht ein wenig Zeit, über die Planungen zu spekulieren und zu phantasieren.

Als Erstes fragt man sich natürlich, was denn noch ein neues Einkaufszentrum soll? Immer mehr von diesen Konsumtempeln wachsen aus dem Boden, ob in Steglitz, am Tempelhofer Hafen und auch die Gropiuspassagen sind ja nicht so weit weg. Wer soll denn dort noch einkaufen? Reicht uns nicht unsere bisherige Bahnhofstraße im „Dorf“ Lichtenrade?

So genau kann das natürlich keiner sagen! Außerdem ist es auch so, dass die Bahnhofstraße am Abend und am Wochenende nach Geschäftsschluss wie ausgestorben ist. Ausnahmen sind dann die riesigen Feste (Weinfest, Weihnachtsmarkt) der Aktionsgemeinschaft Bahnhofstraße. Ob durch diese Feste aber wirklich der Einzelhandel der ortsansässigen Gewerbetreibenden gestärkt wird, ist mit einem großen Fragezeichen zu versehen. Die Idee der Belebung der Bahnhofstraße ist jedoch nach wie vor eine gute und wichtige Sache!

Nun sind Hoffnungen da, dass durch ein neues Einkaufszentrum rund um die Mälzerei auch mehr Leben in die Geschäftsstraße einkehrt und den kleinen Gewerbetreibenden dadurch nicht das Wasser abgegraben wird. Im Bezirksamt und BVV sind die Ansätze vorhanden, dieses Einkaufszentrum nicht zu groß werden zu lassen. Dies ist sicher richtig, denn alleine ein neues Einkaufszentrum wird nicht für eine Belebung der Umgebung außerhalb der Geschäftszeiten sorgen! Es gibt mittlerweile genügend andere Einkaufszentren, wo man auch sehen kann, dass an diesen Orten nicht zwangsläufig eine lebendige Infrastruktur entstanden ist.

Daher scheint mir der wichtigste Ansatzpunkt zu sein, dass die Mälzerei gut in die Planungen mit einbezogen wird! Und diese Planungen sollten nicht nur halbherzig vorangetrieben werden! Momentan ist dieses Gelände nur eine trostlose Fläche. Das ehemalige Haus Buhr wurde dem Verfall preisgegeben und ist offensichtlich auch nicht denkmalgeschützt. Auf dieser Fläche soll ja ein kleineres C&A-Bekleidungsgeschäft entstehen. Das, was heute schon im Gespräch ist, sind im unteren Geschoss der Mälzerei Restaurants und Lokale. Wie gesagt, ein guter und wichtiger Ansatz!

Eine Begehung der Mälzerei hat natürlich auch die begrenzten oder besser gesagt nicht so einfachen, Möglichkeiten aufgezeigt. Die Mälzerei hat in der Regel sehr schmale Fenster, weil Fenster für die ursprüngliche Nutzung einer Mälzerei um 1900 nicht notwendig waren. Das bedeutet aber auch, dass der Lichteinfall im Gebäude begrenzt ist. Besonders weil die Mälzerei eine beachtliche Tiefe aufweist, ist die Helligkeit in den inneren Bereichen ein echtes Problem. Außerdem hat der Denkmalschutz ein gewichtiges Wörtchen mitzureden, wenn Änderungen vorgenommen werden. Vorstellbar sind aber sicher auch denkmalgeeignete Vergrößerungen von Fenstern und intelligente Lichteinfallkonzepte für den inneren Nutzungsbereich. Hier sind pfiffige Architektenideen gefragt!

Was könnte dann noch sinnvoll für eine Nutzung der Mälzerei sein, wenn man davon ausgeht, dass die Mälzerei der einzige wirkliche Ansatzpunkt für eine Fortentwicklung der Bahnhofstraße ist?

Mir schwebt vor, dass eine Art „Brauhaus“, wie man es schon öfters in der Stadt findet, eine mögliche Nutzung als Lokal und Restaurant sein könnte. Der Bezug zur ehemaligen Nutzung einer Mälzerei ist vorhanden und könnte so ein Publikumsmagnet werden. Vielleicht entwickelt sich etwas Ähnliches wie um 1900, wo man „ins Grüne“ nach Lichtenrade in große Gaststätten gefahren ist. Natürlich haben sich die Zeiten grundlegend verändert und es gibt unendlich viel andere Angebote für Berliner und

Touristen. Unabhängig von „Nostalgiefantasien“ könnte jedoch die zentrale Lage an der S-Bahn ein großer Erfolgsfaktor sein, besonders dann, wenn man Lichtenrade als künftiges Einzugsgebiet für den Großflughafen BBI sieht.

Die Größe der Geschosse scheinen für ein Brauhaus genau richtig zu sein. Ein Brauhaus, aber auch die bisher geplanten Restaurationen, brauchen ganz dringend eine vernünftige Größe an Außenfläche für den Lokalbesuch im Sommer. Hier sollte man eher, zumindest direkt um die Mälzerei herum, auf einige Parkplätze verzichten und einen Außengarten ansiedeln. Vielleicht könnte auf der Ebene des Erdgeschosses eine Art breite Promenade gebaut werden, die dann wie ein Balkon für die Außennutzung der Restaurants geeignet ist. Ohne Außenanlage dürften die Lokalitäten kaum ein Überlebenschance haben!

Was noch möglich erscheint, ist in den oberen Stockwerken ein Fitnessstudio. Und um hier nicht nur beliebig zu sein, könnte man an ein Konzept denken, das besonders auch auf ältere Anwohner achtet. Die Generation 65+ wird unsere demografische Entwicklung nun mal entscheidend beeinflussen. Wenn man sieht, dass der Bevölkerungszuwachs besonders in dieser Altersgruppe zu finden ist, dürfen diese Mitbewohner nicht vernachlässigt werden. In Lichtenrade ist bei insgesamt leicht sinkenden Einwohnerzahlen in den letzten 10 Jahren ein erheblicher Anstieg der Generation der „jungen Alten“ um über 60% zu verzeichnen. Da kann keiner mehr davon reden, dass es sich hier um eine unwichtige Zielgruppe handelt! Also warum nicht ein altersgerechtes Fitnessstudio oder so etwas wie „Kieser-Training“ für die eher sanfte Therapie und Fitness! Hier könnte ein echter Bedarf sein, zumal es dafür dann auch ausreichend Parkplätze und die direkte S-Bahn Anbindung geben würde.

Natürlich soll man auch an Veranstaltungsräume für die jüngeren Generationen denken, die auch für kulturelle Veranstaltungen einen optimalen Rahmen bieten könnten. Eine Etage als flexibel zu verändernden Tagungsort ist eine weitere Idee, die bereits diverse andere ehemalige Mälzereien in Deutschland umgesetzt haben. Ein richtiges Kultur- und Tagungszentrum also! Klein, aber fein!

Für die weiteren Geschäfte des geplanten Einkaufszentrums, außerhalb der Mälzerei, sollte auf einen behutsamen Gewerbe-Mix und nicht nur auf die höchsten Mieteinnahmen geachtet werden. Ein Bio-Supermarkt würde sicher auch auf eine interessierte Käuferschicht in Lichtenrade stoßen. So etwas sucht man bislang vergebens!

Einkaufszentrum hin oder her, eine sinnvolle Nutzung der ehemaligen Mälzerei scheint eine echte urbane Fortentwicklung im Süden von Berlin werden zu können. Schade natürlich auch, dass das ehemalige Haus Buhr offensichtlich in den Planungen keinerlei Bedeutung hat. Auch sollten die Hochhausmieter über die Planungen nicht so im Regen stehen gelassen werden. Mit diesen Hauptbetroffenen scheint es ja keiner nötig zu finden zu sprechen. Wichtig ist jedoch besonders, dass für die Fortentwicklung dieses Gebietes die Lichtenrader Einwohner aktiv mit einbezogen werden! Ich habe den Eindruck, dass es den Lichtenradern nicht um die Verhinderung einer Neuerung geht. Aber man will als mündiger Bürger bei der Fortentwicklung seines Kiezes aktiv einbezogen werden!

Es wäre doch gelacht, wenn die ehemalige Mälzerei den Ortsteil Lichtenrade nicht etwas mehr lebenswertes Leben einhauchen würde!

Thomas Moser –BerLi-Press ([www.berli-press.de](http://www.berli-press.de)) für [www.lichtenrade-berlin.de](http://www.lichtenrade-berlin.de)

**Weitere ausführliche Informationen rund um das geplante Einkaufszentrum findet man in [www.lichtenrade-berlin.de](http://www.lichtenrade-berlin.de) in der dort angegliederten „Internetzeitung“.**