



Fragen und Antworten

zum Hotelneubau am Spittelmarkt

Seit wann plant die wip Willmeroth Projektentwicklungsgesellschaft mbH (wip) die Neubebauung der Leipziger Straße 50?

Das erste Gespräch in dieser Angelegenheit hat Senior Peter Willmeroth am 16. September 1996 mit Vertretern des Bezirksamtes Mitte geführt. Seitdem haben sich zu diesem Projekt bei der wip 20 Leitz-Ordner angesammelt.

Wer steckt hinter der „L50 Projektgesellschaft Leipziger Straße mbH & Co. KG“, die jetzt den Bauantrag beim Bezirksamt Mitte gestellt hat?

Das sind im Wesentlichen die msc Handelsimmobilien Beratungsgesellschaft mbH, die seit fast 30 Jahren Gewerbe-, vor allem aber Einzelhandelsimmobilien bundesweit entwickelt und dabei Bauträger und institutionelle Investoren, wie Banken und Fonds bei Ihren Immobilienprojekten berät. Allein in Berlin hat die msc bei vielen Einkaufszentren, wie z. B. dem Kaufzentrum Siemensstadt, Forum Steglitz, Kudamm Karee, Europa Center, Forum Seestraße, Kindlboulevard, Eldenaer Viertel, Kontorhaus Mitte oder dem Castello mitgewirkt. Weiterer Beteiligter ist die wip Willmeroth Projektentwicklungsgesellschaft mbH. Sie wurde gegründet, um die Projektideen der msc umzusetzen und zu realisieren und hat ihren Schwerpunkt in der Projektentwicklung und als Investor definiert.

Was verbindet msc und wip mit der Historie des Spittelmarktes bzw. der Spittelboutique von Ebbinghaus?

Der Spittelmarkt ist unter historischen wie städtebaulichen Objekten ein interessanter Platz. Der Spittelmarkt hat eine Geschichte, die bis ins 15. Jahrhundert zurückreicht. Hier stand einmal das erste Gertraudenhospital, und bis zum Zweiten Weltkrieg war der Spittelmarkt ein belebter Platz. Erst durch den Mauerbau und damit einhergehend mit der Abtrennung von Kreuzberg und später in den 70er Jahren mit der Bebauung der „Spittelboutique“, in der exquisite Mode und Haute Couture aus dem Westen eingekauft werden konnte, wurde die Leipziger Straße auf Höhe des Spittelmarktes zu einer reinen Durchgangsstraße. Der historische Grundriß des Spittelmarktes zeigt, dass genau an der Stelle wo wir das Hotel planen vor dem Krieg Häuser gestanden haben und den südlichen Abschluß des Spittelmarktes definiert haben.



Warum hat es so lange gedauert, bis es jetzt endlich mit dem Abriß von Ebbinghaus begonnen bzw. Ihrem Baugesuch entsprochen wurde?

Zunächst war es so, dass Peter Willmeroth die Familie und Geschäftsleitung von Ebbinghaus bei dem vom Land Berlin gewünschten vorzeitigen Auszug aus der Spittelboutique bei den Verhandlungen mit der Finanzverwaltung beraten hat. Die Verhandlungen hatten zwar zu einem für alle Parteien, also Ebbinghaus und der Senatsverwaltung von Berlin akzeptablen Kompromiss geführt, jedoch hat die Haushaltssituation von Berlin einen frühzeitigen Umzug in Ersatzflächen nicht zugelassen. Schließlich kam die Insolvenz von Ebbinghaus dem Umzug von Ebbinghaus in die gegenüber entstandenen Gewerbeflächen am Spittelmarkt 11 – 14 zuvor. Zudem hat es bei der Planung und Umsetzung der neuen Axel-Springer-Straße Verzögerungen bis in das letzte Jahr gegeben. Erst 2007 wurde mit dem Planfeststellungsverfahren offiziell begonnen. Vorher war an eine Bebauung nicht zu denken.

Warum wollen Sie unbedingt ein Hotel an dieser Stelle errichten?

Berlins Mitte ist sehr beliebt bei Touristen und Geschäftsreisenden. Der Hotel-Standort erfüllt dabei unterschiedliche Kriterien. Einerseits befindet er sich in einer fußläufigen Nähe zur Friedrichstraße, Checkpoint Charlie und Gendarmenmarkt sowie zum Hausvogteiplatz und Nikolaiviertel. Andererseits befinden sich mehrere Ministerien, Senatsverwaltungen, Botschaften und Kultureinrichtungen – wie zum Beispiel das Jüdische und Berlin Museum - in der Nähe. Außerdem erreicht man, mit der U-Bahnstation der U2 direkt vor der Tür des künftigen Hotels, eine genau diesen Berlinbesuchern wichtige Achse von Sehenswürdigkeiten – ohne umsteigen zu müssen. In Richtung Westen kann man bis zum Olympiastadion, zum Zoo, zum KaDeWe sowie in Mitte zum Potsdamer Platz, zur Stadtmitte und im Osten zum Alexanderplatz oder in den beliebten Prenzlauer Berg fahren. Wie gesagt, das alles ohne in eine andere U-Bahn umsteigen zu müssen. Dieser Standort ist bei genauerer Betrachtung außerdem für andere Nutzungen, zum Beispiel für Wohnen, nicht geeignet. Ein Großteil der Hotelzimmer sind nach Norden zur Leipziger Straße ausgerichtet, anders als bei den Wohnhochhäusern der Leipziger Str. 44/45, 46/47 und 48/49. Und der dort herrschende Verkehr ist für Wohnen nicht attraktiv. Andererseits gibt es in Mitte bereits mehrere ganz oder teilweise leerstehende Büroimmobilien – so auch direkt gegenüber in den beiden Bürogebäuden auf der Nordseite des Spittelmarktes. Die positive Resonanz der Hotellerie hat uns bestätigt, hier konsequent an der Umsetzung eines Hotels zu arbeiten.



Was erwarten Sie von der von Ihnen geplanten Bürgerinformation am 23. Juni 2008?

Zunächst sei gesagt, dass es sich um eine Idee handelt, die gemeinsam mit den Behörden, Bezirksamt Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, entstanden ist und auch gemeinsam realisiert wird. Ziel ist es, die Nachbarn im unmittelbaren Umfeld des Hotels, also die dem Haus zugewandten Wohnungen der Leipziger Straße 48 und der 49, frühzeitig darüber aufzuklären, was in den nächsten 24 Monaten in ihrer Umgebung geschehen wird. Andererseits erhofft sich die wip Anregungen, die bei der Hotelrealisierung noch berücksichtigt werden können. So wurde die wip bereits von dem Sprecher der Eigentümerversammlung gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass beispielsweise keine unangenehmen Gerüche aus dem Restaurantbetrieb des Hotels entstehen. Oder dass die Dächer des Hotels intensiv begrünt werden sollen, oder dass die lärmzeugenden Klima- und Lüftungsanlagen auf dem Dach nicht zu den Wohnungen, sondern zur Leipziger Straße hin ausgerichtet werden sollen. Dasselbe gilt für den Wunsch, dass die Tiefgarageneinfahrt wenn notwendig eingehaust wird, damit die dort entstehenden Abrollgeräusche minimiert werden. Die wip wird auf der Projekthomepage www.leipziger50.de laufend informieren und hat für die Anwohner ein Kontaktformular eingerichtet, mittels dessen gezielt Wünsche und Anregungen eingebracht werden können. Eventuell können so bereits zur Bürgerinformation am 23. Juni 2008 konkrete Lösungen vorgestellt werden. Allzu hoch sollte die Erwartungshaltung aber nicht sein, denn wegen finanzieller und auch technischer Möglichkeiten werden nicht alle Wünsche umsetzbar sein.

Im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens wurde oft die mögliche Verschattung, die durch ihr Gebäude entstehen könnte, diskutiert. Stimmt das?

Die wip hat anhand von 3D-Animationen eruieren lassen, was geschieht, wenn anstelle der Spittelboutique von Ebbinghaus, welche acht Meter hoch war, nun ein 22 Meter höheres Haus stehen wird. Das Ergebnis: Durch ein über 70 Meter hohes Bürogebäude des Ostdeutschen Sparkassenverbandes besteht bereits heute ein Schattenwurf, der so groß ist, dass wir mit unserem Neubau keinen nennenswerten zusätzlichen Schatten auf die Wohnungen westlich des geplanten Hotels werfen. Gleichzeitig belegen die Animationen, dass das Hotelgebäude eine ausreichende Versorgung mit direktem Sonnenlicht, aber auch Streulicht hat.



Warum haben Sie sich bei dem Hotelbetreiber gerade für Motel One entschieden?

Die wip hat mit mehreren Hotelbetreibern verhandelt. Bei allen vorgestellten Hotelkonzepten – gleich, ob weltweit operierende Hotelkette oder lokale Kompetenz mit nur drei Hotelstandorten - war es für die wip wichtig, ein Konzept zu finden, das an dieser Stelle in Berlin Erfolg haben wird. Motel One gehört zu den erfolgreichsten Hotelkonzepten überhaupt. Bislang war es auch Motel One, die auf die Anliegen der umliegenden Nachbarn am meisten eingegangen sind. So verzichtet Motel One gänzlich auf den Betrieb eines Restaurants, so dass die damit einhergehenden Geruchs- und Anliefer-/Entsorgungsgeräusche ausbleiben. Das sympathische Designkonzept der Zimmer, das attraktive Preis-/Leistungsverhältnis und die Akzeptanz beim Kunden sprechen für Motel One. Die Tatsache, dass Motel One an diesem Standort investiert und auf Wachstum setzt, zeigt das Potential des Spittelmarktes. Die zusätzliche Befruchtung der Umgebung ist zudem bei einem gut geführten und erfolgreichen Hotelkonzept für alle Anlieger besser. Das läßt hoffen, dass der Leerstand in unmittelbarer Nachbarschaft bald ein Ende haben wird. Wir selbst prüfen aktuell, welche Mieter im ehemaligen Café Prag und den Gewerbeflächen sich ansiedeln wollen, denn auch wir glauben an die Zukunft des Spittelmarktes.

Wann rechnen Sie mit Baubeginn?

Die Grundsteinlegung hängt maßgeblich von dem Abriß von Ebbinghaus ab. Der wip wurde bislang Juli, möglicherweise August 2008 als voraussichtlichem Termin genannt.

Wann wird das Hotel eröffnet?

Aufgrund der komplizierten Gründung und bei rund 10.000 m² Gesamtfläche gehen wir von etwa 18 Monaten Bauzeit aus. Wenn sich nichts Unvorhergesehenes ereignet, kann Motel One bereits Anfang 2010 eröffnen, eventuell bereits Weihnachten 2009. Vielleicht ließe sich dann anlässlich der 20-Jahr-Feier der Deutschen Einheit mit der Hotelöffnung ein kleiner städtebaulicher Beitrag leisten.