

Vom Geschäftsterben im Stadtrand-Kiez

Einkaufszentrum der Thermometer-Siedlung ohne Supermärkte / Letzter
Lebensmittelladen macht dicht / Politik sprachlos und untätig

BERLIN-LICHTERFELDE – 30.6.2004 (khd). Während ums Steglitzer Rathaus herum ein Immobilien-Fonds das „schönste Einkaufszentrum Berlins“ [22] bauen darf, sieht es mit dem Einkauf am Steglitzer Stadtrand immer düsterer aus. Nun regelt hierzulande der Markt die Versorgung der Bürger mit Lebensmit-

„Haustürshopping in der Thermometer-Siedlung“

Unter diesem Titel lobte sich die GSW im Mai 2004 in ihrer Mieter-information [22] noch selbst – wohlwissend, daß der Supermarkt demnächst dicht macht.

wie ein nicht marktgerechtes Verhalten der Vermieter extrem negativ auf die wohnortnahe Versorgung der Bürger aus, wie das folgende Beispiel aus Berlin zeigt.

Anfang der 70er-Jahren entstand am Steglitzer Stadtrand in Lichterfelde-Süd auf der grünen Wiese – gebaut vor allem von GSW [16] und GAGFAH [8] – eine Hochhaussiedlung mit rund 2700 Wohnungen und einem Einkaufszentrum an der Ecke Celsius-/Fahrenheitstraße. Hier gab es über viele Jahre u. a. einen Bäcker, ein Schreibwaren-Geschäft, einen Blumenladen, einen Eisen- und Haushaltswaren-Laden, eine Drogerie, eine Apotheke, ein Reisebüro, einen Frisör, eine Reinigung, einen Zeitungsladen, eine Bank, eine Kneipe, eine Pizzeria, einen Wochenmarkt [10] und 2 Supermärkte (ursprünglich „Butter-Beck“ und „Gebr. Manns“). Die Supermärkte wechselten schon mal die Besitzer. Aus Butter-Beck wurde der Tengelmann-Discounter „Plus“ und in den großen Laden der Gebr. Manns zog im Frühjahr 1987 „Reichelt“ ein. Die gleichzeitige Schließung der beiden Supermärkte [9] Ende 1986 hatte damals für einigen Pressewirbel gesorgt [siehe Kasten].

Wenn nun Mitte Juli auch der 2. Supermarkt „Plus“ [19] schließt, ist kein Ersatz in Sicht, obwohl die GSW



gerade das Umfeld des gesamten Einkaufszentrums für rund 2 Mio. Euro aufwendig umgebaut [22]

und renoviert hat. Es ist nicht mehr viel übrig von der einstigen Vielfalt. Denn der Wochenmarkt, der Bäcker, das Schreibwaren-Geschäft, der Blumenladen, der Eisen- und Haushaltswaren-Laden und die Bank sind längst verschwunden. Die gut sortierte Drogerie wurde durch „Schlecker“ ersetzt. Hinzugekommen ist ein China-Imbiß und eine Eisdiele. Einige Läden wurden zweckentfremdet und manche stehen leer. So auch der (andere) Supermarkt „Reichelt“ [18]. Dieser hatte be-

reits zu Weihnachten 2001 dicht gemacht, um sich einige 1000 Meter weiter im neu eröffneten Gewerbegebiet am S-Bahnhof Osdorfer Straße mit einem Neubau anzusiedeln. Dort gibt es mehr Parkplätze, denn man hofft hier auf Kunden aus dem Umland.



Und Plus macht demnächst einen neugebauten Laden direkt am Ostpreußendamm auf – 6 Bus-Haltestellen entfernt. Aber welche Rentnerin kann schon bei jedem Einkauf auch noch 4,40 Euro (8,61 DM) an Fahrgeld ausgeben?

Wie sich da die vielen Mütter mit kleinen Kindern und alte, oft gehbehinderte Menschen mit den notwendigen Lebensmitteln versorgen sollen, interessiert offensichtlich weder (Bezirks-) Politik noch Vermieter. Jedenfalls ist bis zum heutigen Tage keine Initiative der gewählten Volksvertreter bekanntgeworden, die sich seit 2001 abzeichnende und nun entstandene Situation in der Thermometer-Siedlung zu verbessern. Womöglich würden die Politiker die Bewohner – wie schon 1987 – wieder aufs Auto verweisen (Wirtschafts-Stadtrat Lemmer 1987: „Außerdem würden ohnehin viele Bürger ihre Einkäufe mit dem Auto erledigen“).

Presse-Stimmen 1987

8. Januar 1987: „Meine Kartoffeln werden knapp, wo soll ich denn bloß einkaufen?“ (B.Z.)

11. Januar 1987: „Zwei Lebensmittelläden schließen – Thermometersiedler sind verärgert.“ (Berliner Morgenpost) [9]

29. Januar 1987: „Wo uns der Schuh drückt – Bewohner äußern ihre Meinung“ (Steglitzer Wochenblatt)

1. Februar 1987: „Skandal – Thermometer-Siedlung 7 Wochen ohne Supermärkte!“ (Forum Lichterfelde-Süd)

Auch der Fußweg zu den noch am Rande der Thermometer-Siedlung vorhandenen Supermärkten „Kaiser's“ und nun „Rewe“ (1987 noch Bolle, später Edeka) an der Osdorfer Straße wurde damals empfohlen. Mißlich ist nur, daß es bis dorthin um die 800 Meter weit ist, d. h. 1600 Meter für Hin- und Rückweg zurückzulegen sind – viel zu weit für gehbehinderte Alte mit gefüllter Einkaufstasche.

Besonders mißlich ist aber auch, daß die in den 90er-Jahren geplante Erweiterung der Thermometer-Siedlung [14] nach Süden um 2000 bis 3000 Wohnungen –



🚧 Das neue autofreundliche Einkaufszentrum am S-Bahnhof Osdorfer Straße. Vom Zentrum der Thermometer-Siedlung sind es bis hierher rund 1500 Meter Fußweg. Angesiedelt wurden bislang: Aldi, Friso (Getränke-Discounter), Reichelt, Empire (Videothek), McDonald's und Thürmann (Backwaren). An einem Komplex mit mehreren kleineren Läden wird derzeit gebaut. Im Hintergrund das Bewag-Heizkraftwerk Lichterfelde. Zwischen diesem und dem Einkaufszentrum haben Burger-King und Plus direkt am Ostpreußendamm neu gebaut. Dort wird wohl demnächst auch der Platz für das einst versprochene Hallenbad [11] mit Geschäften zugebaut. Gefragt wurden die betroffenen Bürger nicht.

(Foto: 17.7.2004 – khd)

das Projekt Autofreies Wohnen [22] – nicht realisiert wurde, obwohl das Gebiet seit 1998 mit der S 25 einen direkten S-Bahnanschluß [22] in die Berliner Innenstadt hat. Immerhin hätten dann rund 10.000 Bewohner eine stärkere lokale Nachfrage bewirkt. Sollten sich die Einkaufsmöglichkeiten nicht nachhaltig verbessern, werden sich wohl viele eine neue Wohnung in einer Berliner Gegend suchen, in der ein „Haustür-Shopping“ von frischen Schrippen, Brot, Kartoffeln, Gemüse, Obst und Fleisch noch möglich ist.

Soziales Gleichgewicht erneut gefährdet [2]

1.7.2004 (khd). Es sieht ganz so aus, daß die Tage der Thermometer-Siedlung gezählt sein könnten. Denn offensichtlich reicht die Nachfrage von um die 4000 Bewohnern nicht mehr aus, um im Zentrum der Siedlung zwei sich ergänzende Supermärkte wirtschaftlich be-

treiben zu können. Und wenn das so ist – und wenn die Siedlung nicht sozial durch Wegzug umkippen soll –, dann muß schleunigst etwas passieren. Sonst könnte das 1999 von Studenten der Humboldt-Universität postulierte (und damals verworfene) „Schreckensszenario“ [1] sehr schnell Wirklichkeit werden. Denn wegen der hohen Wohnwertminderung durch fehlendes „Haustür-Shopping“ und durch demnächst stark steigende Mieten [6] werden nun einkommensstärkere Bewohner vermehrt die Thermometer-Siedlung verlassen.

Natürlich können Politik und Vermieter keine neuen Läden aus dem Hut zaubern. Die muß der Markt schaffen. Aber sie können sehr viel dafür tun, daß die Rahmenbedingungen zum wirtschaftlichen Betreiben von Lebensmittelläden in einer problembehafteten [3] Stadtrandsiedlung stimmen. Dazu gehören beispielsweise gezielte Steuererleichterungen für die Unternehmen und natürlich reduzierte Mieten. Passiert ist in dieser Hinsicht bislang aber nichts.

Es ist fast unglaublich, daß die großen Laden- und Lagerräume des früheren Reichelt-Markts in der Fahrtenstraße seit über 30 Monaten leer stehen und keine Miete erbringen. Dieser Vermieter (es ist nicht die GSW) hat die Marktwirtschaft nicht verstanden. Denn angeblich sollen sich Lidl und andere Unternehmen um

Dieser Artikel und die Kommentare wurden zum 4. Juli 2004 in der 332. Edition der privaten Homepage von Dipl.-Ing. Karl-Heinz Dittberner im Internet publiziert (Erscheinungsort: San José, USA). Alle im Text unterstrichenen Begriffe sind im Original im Internet mit Links (Verweisen) versehen, die zu weiterführenden Informationen im Weltwissensnetz führen. Die Homepage ist zu erreichen unter dem Pfad/URL (Adresse): <http://earth.prohosting.com/khdit/>.

die leerstehenden Geschäftsräume bemüht haben, was aber meist an einer zu hohen Miete gescheitert sein soll. Eine der Situation angepaßte niedrigere Gewerbemiete bot der Vermieter offensichtlich nicht an.

Auch ist es politisch und stadtplanerisch nicht sehr weise und durchdacht gewesen, durch die Öffnung der Gewerbegebiete zwischen Ostpreußendamm und S-Bahnhof Osdorfer Straße (früher Aldi-Zentrallager von West-Berlin) für den Einzelhandel, die Geschäfte aus der Thermometer-Siedlung de-facto abzusaugen. Insofern trägt der Bezirk Steglitz-Zehlendorf [17] einen erheblichen Teil der Schuld an der nunmehr entstandenen untragbaren Einkaufssituation in der Thermometer-Siedlung.

Aber auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung [22] hatte bei ihrer ab September 1998 betriebenen und im April 2002 abgeschlossenen Änderung des Flächennutzungsplans 18/98 [15] offensichtlich nicht erkannt, daß die von ihr favorisierte „Aufwertung“ des Giesensdorfer Ortskerns im Zusammenspiel mit dem

Nun steht es fest. Am Plus-Laden in der Celsiusstraße 66a klebt heute (2.7.2004) ein Plakat:

Wir ziehen um!
Letzter Verkaufstag ist der 14.7.
Eröffnung unserer neuen Filiale am 15.7. um 8.00 Uhr auf dem Ostpreußendamm 137–138.



Bebauungsplan XII-177 (Gewerbegebiet) für die Infrastruktur der Thermometer-Siedlung negative Folgen haben mußte. In der Senatsbegründung heißt es: „Der Ortskern Giesensdorf soll durch Arrondierung und Mobilisierung von Nutzungspotentialen eine Aufwertung erfahren.“ Was nutzt nun die in der Tat erreichte Mobilisierung dieses Nutzungspotentials (Geschäftsneuan siedlungen [22]), wenn nicht nur Oma Schulze in der gut 1500 Meter entfernten Thermometer-Siedlung nicht mehr vor der Haustür einkaufen kann? Durch den FNP 18/98 [22] jedenfalls erfuhr die immer wieder [13] von der Politik benachteiligte Hochhaussiedlung erneut eine Abwertung. – Danke, Herr Strieder!

Nun Kiezbereinigung?

3.7.2004 (pep). Aber vielleicht dient das alles auch nur dazu, aus der Thermometer-Siedlung ein „unattraktives Wohnquartier“ zu machen. Denn der neue GSW-Eigner Cerberus [5] braucht solche. Er hat nach einem Bericht [4] der *Jungen Welt* am 27. Mai auf einer Informationsveranstaltung auf die Frage, wie denn Cerberus mit den sogenannten schwierigen Mietern umgehen wolle – schließlich gebe es in Berlin viele Arbeits-



▲ Der neue GSW-Wegweiser am frisch renovierten – nun fast leerstehenden – Einkaufszentrum der Thermometer-Siedlung ist nun auch fast leer. Von den Geschäften der Ladenpassage ist nur noch die Apotheke und der Frisör geblieben. Der Blumenladen, der Bäcker, das Schreib- und Spielwaren-Geschäft und der Eisen- und Haushaltswaren-Laden sind längst verschwunden. Und neue Geschäftsleute konnten bislang nicht gewonnen werden.

lose und Sozialhilfe-Empfänger – angekündigt: „Ach, das ist kein Problem. Es gibt ja schließlich auch unattraktivere Wohnquartiere.“ Dann müsse man solche Mieter einfach dorthin „umsetzen“. „In einigen Quartieren wird sich viel ändern und in anderen nicht“, betonte der Deutschland-Manager der Cerberus. In Lichterfelde-Süd könnte die „Kiezbereinigung“ begonnen haben.

Letzter Supermarkt verschwindet aus Thermometer-Kiez

AUS: BERLINER MORGENPOST, 15. JULI 2004, SEITE ?? (BEZIRKE). [22]

LICHTERFELDE (kla). Noch schnell etwas einkaufen – das ist für die Mieter der Lichterfelder Thermometersiedlung von heute an ein Problem. Gestern schloss der letzte Supermarkt im Kiez. Nachdem bereits ein Anbieter 2001 zum S-Bahnhof Osdorfer Straße umzog, verlagert jetzt auch der Discounter aus der Ladenpassage an der Ecke Celsiusstraße/Fahrenheitstraße seine Filiale an den Ostpreußendamm.

Die nächsten Märkte befinden sich nun an den Rändern der Siedlung. „Bis dahin und zurück sind es 1600 Meter zu Fuß“, schätzt Karl-Heinz Dittberner aus der Celsiusstraße. Das könne Müttern mit kleinen Kindern und alten Menschen nicht zu-

gemutet werden. Immer mit dem Bus zum Einkaufen zu fahren, sei zu teuer.

Bei der GSW, der 1150 Wohnungen in der Siedlung sowie die Ladenpassage gehören, ist das Problem bekannt. Der Auszug des Supermarktes sei überraschend gekommen, sagt GSW-Mitarbeiterin Kerstin Krause. Die Handelskette hatte den Laden zum 31. Januar 2005 gekündigt. Erst vor drei Wochen habe man erfahren, dass der Markt früher auszieht. Jetzt hat Krause mehrere Lebensmittel-Discounter angeschrieben und hofft, dass sich ein neuer Mieter für den 665 Quadratmeter großen Laden entscheidet.



Leer – leerer – am leersten. Das Einkaufszentrum der Thermometer-Siedlung an einem Freitag im Juli 2004.

(Foto: 23.7.2004 um 11.06 Uhr – khd)

Einige wichtige Verweise:

[khd](http://earth.prohosting.com/khdit/...) = <http://earth.prohosting.com/khdit/...>

- | | |
|--|--|
| [1] [10.07.1999: Berliner Großwohnsiedlungen kommen in die Jahre] [22] (Bericht der Humboldt-Universität) | |
| [2] [00.07.2000: Zwischenbilanz – Runder Tisch Thermometer-Siedlung] [22] (Wir in Lichterfelde-Süd) | |
| [3] [17.11.2002: Die Thermometer-Siedlung gewinnt soziales Gleichgewicht] [22] (Berliner Morgenpost) | |
| [4] [02.06.2004: Kiezbereinigung – Abgeordnetenhaus entscheidet über GSW-Verkauf] [22] (Junge Welt) | |
| [5] [10.06.2004: Die Geier umkreisen die gemeinnützige GSW] [22] (Struktur des neuen GSW-Eigners Cerberus et al.) | |
| [6] [18.06.2004: „Gut und sicher wohnen“?] [22] (khd-Page) | |
| [7] [15.07.2004: Letzter Supermarkt verschwindet aus Thermometer-Kiez] [22] (Berliner Morgenpost) | |
| [8] [15.07.2004: Und die Rentenversicherung verkauft die GAGFAH] [22] (khd-Page) | |
| [9] khd/Archiv/Thermometer-Siedlung_02.html#EKZ_0 | [16] http://www.gsw.de/ |
| [10] khd/Archiv/Thermometer-Siedlung_01.html#Markt_1 | [17] http://www.steglitz-zehlendorf.de/ |
| [11] khd/Archiv/Thermometer-Siedlung_02.html#Bad_1 | [18] http://www.reichelt-ag.de/ |
| [12] khd/Archiv/Thermometer-Siedlung_04.html#EKZ_1 | [19] http://www.plus.de/ |
| [13] khd/Archiv/Thermometer-Siedlung_01.html (alle Artikel ab 1970) | [20] |
| [14] http://www.steglitz.de/lichterfelde-sued/haberent/ (1998?) | [21] |
| [15] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/de/fnp/download_wirks_9804/1898.pdf | [22] Siehe Links in [12] im Internet. |