

RADFAHREN IN BERLIN

## Mein Rad gehört zu mir



Nicht wiederzuerkennen nach dem Total-Umbau. Das Warenhaus wurde 1960 eröffnet, Hertie ging 2009 Pleite. In den oberen beiden Etagen wird bald gewohnt.  
Foto: Berliner Zeitung/Markus Wächter (2)

Von Uwe Aulich

### **Bike Living in Moabit: Im alten Hertie-Kaufhaus in Moabit entstehen 48 Wohn-Lofts mit einem neuen Konzept**

Lars Neubauer steht auf dem Dach des früheren Hertie-Kaufhauses in Moabit. Unter ihm braust der Verkehr auf der Turmstraße, nebenan wird der Kleine Tiergarten umgestaltet. Er blickt auf das Innenministerium, er sieht auch Alexanderplatz und Breitscheidplatz. Vielleicht haben die Bewohner in den beiden Etagen unter ihm bald einen ähnlichen Blick. Wie Neubauer sagt, werden die riesigen Kaufhausetagen umgebaut, 08/15-Wohnungen entstehen dort aber nicht. Bike Living nennt er das Konzept, das er entwickelt hat. Soll heißen: Der Mieter muss sein Fahrrad nicht umständlich in einen Keller schleppen oder im Freien abstellen, sondern er nimmt es mit in die Wohnung.

Natürlich ist das in Wohngemeinschaften etwa von Studenten üblich, wo die Räder meist im Flur oder in den Zimmern an der Wand hängen. Neubauer hat eine andere Idee. Er ist Projektmanager der MIB AG, die das Haus vor gut zwei Jahren gekauft hat, da war Hertie nach der Pleite schon anderthalb Jahre dicht. „Als wir durch die Etagen gingen, standen noch die alten Kaffeetassen auf den Schreibtischen“, erinnert er sich. Mit dem Umbau wird nun das ganze Haus für Fahrräder ausgelegt: Kommen die Bewohner von der Arbeit, vom Studium oder dem Einkaufen nach Hause, können sie ihre Räder vom Hof aus direkt in einen Fahrstuhl schieben und auf die jeweilige Etage fahren. „Der Fußboden in den Fluren besteht aus geschliffenem Gussasphalt, der bis in den Eingangsbereich der Wohnungen führt, wo es neben den Bädern eine separate Fahrrad-Box gibt.“

#### Steckdosen für E-Bikes

Die raumhohe Box ist 2,60 Meter lang und etwa einen Meter breit. Auch eine Steckdose zum Aufladen von E-Bikes sowie Haltesysteme an den Wänden sind vorgesehen. 48 Wohnungen wird es im dritten und vierten Geschoss geben. Neubauer bezeichnet sie als Mini-Lofts, 40 bis 70 Quadratmeter groß, viele mit Terrasse oder Balkon, Fußbodenheizung, Lüftungssystem, Küchenzeile, ortsübliche Miete.

Dass Bike Living eine neue Wohnform und er so etwas wie ein Pionier ist, ist Neubauer nicht bewusst. Lange habe man darüber nachgedacht, was man aus einem Kaufhaus machen kann, seit dem Frühjahr gibt es wieder Geschäfte in den unteren drei Etagen. „Wir waren auf vielen Bürgerveranstaltungen, um ein Gefühl dafür zu bekommen, was sich die Anwohner wünschen.“ Immer habe dabei das Fahrrad eine Rolle gespielt. So ist die Idee mit dem Fahrrad-Wohnen entstanden.

Baustaatssekretär Ephraim Gothe (SPD) gefällt das Bike-Living-Konzept. „Unten Handel, oben Wohnen mit Rad, das ist toll.“ Darin drücke sich ein Trend aus: „Investoren merken, dass sich Mieter aller Altersklassen aufs Fahrrad setzen.“ Gothe, selbst täglich mit dem Rad unterwegs, beobachtet, dass „Fahrräder immer mehr zu einem Design- und zu einem Identifikationsobjekt werden“. Sie seien auch Wertobjekte und müssten sicher abgestellt werden können. E-Bikes, Rennräder und Mountainbikes kosten schnell mal ab 2000 Euro.

Tatsächlich gibt es in Berlin derzeit aber nur ein ähnliches Vorhaben wie Bike Living. Am Nöldnerplatz in Lichtenberg will eine Baugruppe zwei Wohnhäuser errichten, Ende Mai hat sie das Grundstück zwischen Lück- und Leopoldstraße gekauft. Fahrradloft heißt das Projekt, Stellplätze für Autos sind nicht vorgesehen. Dafür können die Eigentümer mit einem extra-großen Fahrstuhl ihre Fahrräder, Anhänger und Kinderwagen mitnehmen und auf die Balkonfläche vor der eigenen Wohnung fahren. Von den 44 Wohnungen sind derzeit nur noch ein paar frei. Mit

dem Bau beginnen will die Initiative im Frühjahr 2014.

#### AUS ABSTELLRÄUMEN WERDEN FAHRRADGARAGEN

Bislang ist es in Berlin eher üblich, dass Bauherren ihre Fahrradstellplätze irgendwo im Keller ihres Neubaus unterbringen. Der Weg dorthin ist oft wegen enger Fahrstühle und verwinkelter Gänge beschwerlich. Rein rechtlich sind Investoren nach der Berliner Bauordnung verpflichtet, Stellplätze für Fahrräder anzubieten – pro Wohnung sind es zwei. Dabei ist es egal, ob sie sich auf dem Hof, im Keller oder in der Wohnung befinden.

Schon heute werden in der Stadt etwa 15 Prozent aller Wege mit dem Fahrrad zurückgelegt. Nach Ansicht des Projektentwicklers Klaus Groth gehört das Nachdenken über Fahrräder als Alternative zum Auto heute zu einer guten Wohnanlage dazu. „Die Nachfrage ist da, das Fahrrad gehört zu einem gutbürgerlichen Angebot.“ In seinem Vorhaben Beuth-Höfe nahe Spittelmarkt in Mitte mit fast 240 Wohnungen hat er daher große Flächen im Erdgeschoss – andere Investoren sehen diese Flächen als viel zu wertvoll an – für Fahrräder reserviert. „Diese Möglichkeiten zählen zum Wohnwert.“ Fahrradplätze seien gleichwertig zu behandeln wie Autoparkplätze, sagt Groth.

Die Eigentümer von alten Häusern haben indessen ganz andere Probleme als Fahrradstellplätze. Bei einer Sanierung gehe es zuerst um die älter werdende Mieterschaft und einen barrierefreien Umbau, sagt Kirsten Huthmann, Sprecherin der Gesobau. Die Wohnungsbaugesellschaft modernisiert derzeit 13.000 Wohnungen im Märkischen Viertel. Dabei werden dunkle Gänge geschlossen und diese Flächen zu Abstellräumen für Fahrräder aber auch Rollatoren, Rollstühle und Kinderwagen ausgebaut – insgesamt sind das fast 4000 Quadratmeter. Wo es möglich ist, werden Ladestationen für E-Bikes und Elektro-Rollstühle installiert. Zwar wird das ebenso bei der Altbausanierung angestrebt. Doch häufig lassen sich Ideen technisch und vom Platz her nicht umsetzen, sagt die Sprecherin. Daher könnten meist nur Fahrradständer vor den Häusern installiert werden – derzeit seien das doppelt so viele wie in den Vorjahren.

Auch Neubauer stellt im Hertie-Hof noch zusätzlich 78 Fahrradbügel auf – für die Kunden der Geschäfte und die Bewohner. Die Fahrrad-Lofts sollen Ende August fertig sein. „Dann können die Leute kommen und sich alles ansehen.“