

Sexy, nicht arm

Autor(en): **Kasike, Michael**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Tec21**

Band (Jahr): **141 (2015)**

Heft 35: **Handel im Wandel**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-595533>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

CONCEPT-MALL «BIKINI BERLIN», DEUTSCHLAND

Sexy, nicht arm

Auch in Berlin erwartet in Einkaufszentren niemand angesichts der immer gleichen Handelsketten ein kurzweiliges Einkaufserlebnis.

Genau das will die Concept-Mall «Bikini Berlin» seit gut einem Jahr liefern: lässige Atmosphäre, fotogene Motive, angesagte Produkte.

Kurz: in Erinnerung bleibende Reize, die zur Wiederkehr animieren.

Text: Michael Kasiske



Concept-Mall «Bikini Berlin»: **Material- und Farbgebung** mit gewachstem Stahl, Stahlbeton und dem Bodenbelag aus geschliffenen Gehwegplatten **orientieren sich am Berliner Aussenraum**. Brandschutztechnisch funktioniert die Mall wie ein Kaufhaus: mit einer flächendeckenden Sprinkleranlage und zusätzlichen Brandmeldern auf den oben offenen Boxen. Die Gastronomie ist an den Enden des Baus platziert – der kurzen Fluchtwege wegen.

Das namengebende Bikini-Haus ist ein ausgezeichneter Ausgangspunkt für innovativen Handel. Als Teil des 1957 von Paul Schwebes und Hans Schosberger errichteten «Zentrums am Zoo», ursprünglich als Ersatz für den seinerzeit im Ostsektor Berlins gelegenen Standort des Textilgewerbes gedacht, steht es für den heroischen Wiederaufbau des Westteils der Mauerstadt. Auf vielen

Fotografien kontrastiert die moderne horizontale Gliederung die vis-à-vis aufragende Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche. Die 210 Meter lange Arkade hatte schnell einen eigenen Nimbus bei den Berlinern erworben, die sonntags von dort aus zum «Schlendern» auf die Einkaufsmeile Kurfürstendamm starteten.

In den 1980er-Jahren geriet das Geschäftshaus durch die trennenden Aufbauten eines Autotunnels ins Abseits der Fußgängerrouen, und damit sank auch

das Niveau der Geschäfte. Die Beteiligung am Tunnelrückbau 2005 war denn auch das erste finanzielle Engagement des Immobilienunternehmens Bayerische Hausbau, das das Zentrum am Zoo drei Jahre zuvor erworben hatte. 2008 begann die Entwicklung des Bikini-Hauses zum Einkaufszentrum. Zunächst war der belgische Architekt und Künstler Arne Quinze direkt beauftragt worden, eine unverwechselbare «Markenarchitektur» zu kreieren. Als sich im Oktober 2012 bei der Ausführung seines Entwurfs massive finanzielle Schwierigkeiten abzeichneten, übernahm das bis dahin beratende Münchner Büro Hild und K die Planung.

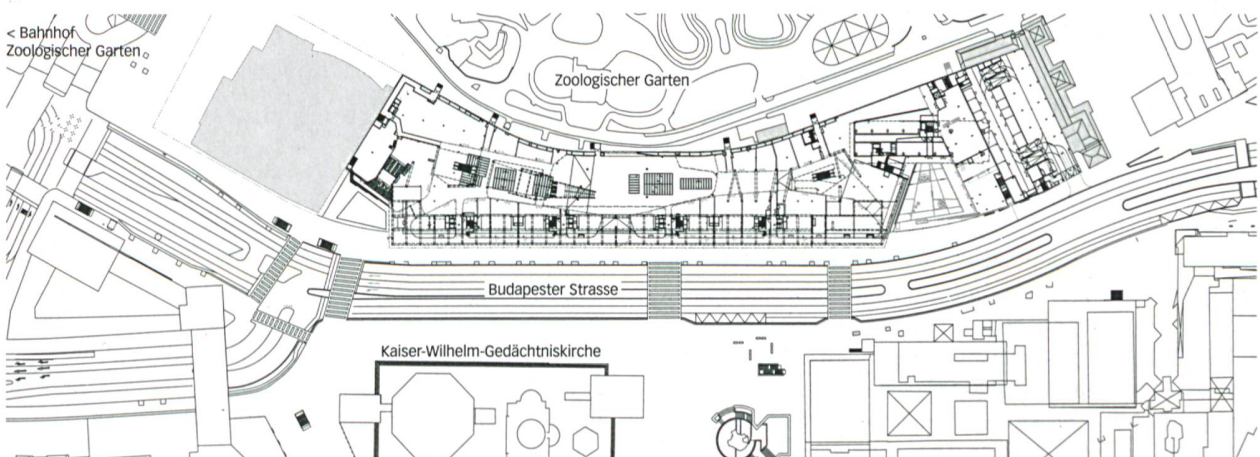
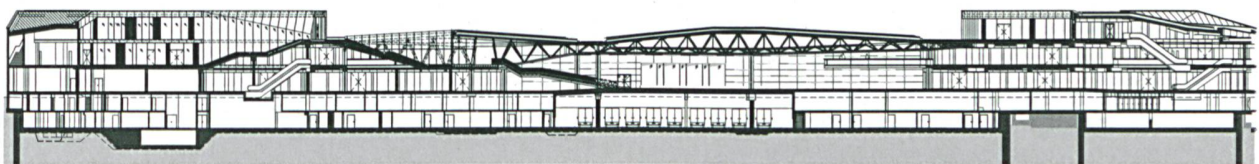
Neue Konzepte hinter gewohnten Fassaden

Die zweigeschossige Mall «Bikini Berlin» entstand aus der Überbauung des einstigen Lieferhofs bis zur Grundstücksgrenze. Gemäss Quinzes Entwurf – der die Grundlage des zwischen öffentlicher Hand und Bauherrschaft ausgehandelten städtebaulichen Vertrags gebildet hatte – waren die markanten Treppentürme dort bereits abgerissen worden, trotz Denkmalschutz. Die neuen expressiven Oberlichter für die Mall hingegen durften die Architekten von Hild und K nicht mehr infrage stellen – sie waren zwar noch nicht gebaut, aber schon beauftragt; dank einem grünen Farbton erscheinen die massiven Träger nun zurückhaltend wie technische Verkehrsbauwerke. Auch im Weiteren gelang es dem verantwortlichen Büropartner Dionys Ottl, das noch Vorhandene zu sichern oder wenigstens zu kartieren, und – soweit noch möglich – die innere und äussere Gestaltung visuell zu beruhigen. Statt auf Markenarchitektur setzte Ottl auf die Authentizität des Bestands und auf formal zurückhaltende Elemente wie das grosse Panoramafenster gegenüber dem Haupteingang, das einen grandiosen Blick in das Paviangehege des unmittelbar angrenzenden Zoologischen Garten eröffnet.



Das **denkmalgeschützte Ensemble** liegt gegenüber der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, auf deren anderen Seite der Flanierboulevard Kurfürstendamm startet.

Ein wesentliches Element der Concept-Mall sind die im Verkehrsbereich stehenden Verkaufsböden, zwischen 19 und 34 m² gross. Die roh belassenen, mit Gittern versehenen Holzrahmenbauten wirken provisorisch wie Marktstände. Die Mietdauer dieser Pop-up-Stores ist auf drei oder sechs Monate limitiert – was dennoch gut nachgefragt wird von Anbietern neu entwickelter Produkte, von bislang nicht in Deutschland vertretenen internationalen Labels oder von Onlineplattformen, die kleinere Produzenten vertreten und den Effekt des stationären Handels ausprobieren wollen.



Oben: Längsschnitt (Ausschnitt), Mst. 1:1200. Unten: Situation und Grundriss EG, Mst. 1:3000.



Die Nordfassade öffnet sich mit einem 4×14 m grossen **Fenster zum benachbarten Zoo** mit Blick auf das Paviangehege.

Die Ladenflächen hingegen sind dauerhaft vermietet, mit einem Fokus auf Berliner Marken wie dem Brillenhersteller Mykita oder Personen wie dem Arrangeur schöner Dinge, Andreas Murkudis. Die Nachbarschaft zu dessen Concept-Store bewog einige Modefirmen, hier einen Flagshipstore zu eröffnen. Live Networking for Fashion & Art LNFA wiederum vermietet stangenweise an Modedesigner. Insgesamt präsentiert sich ein sorgfältig zusammengestelltes Händlerspektrum, das von einem Supermarkt und dem Ableger eines Steakhauses unaufdringlich geerdet wird.

Wandlungen nach einem Betriebsjahr

Ein Jahr nach der Eröffnung fällt eine bislang vermisste Weite auf, denn die Boxen sind von 19 auf 14 reduziert worden. Einige der 59 dauerhaften Mieter fühlten sich durch die dichte Belegung zu sehr an den Rand gedrängt, obwohl der Anteil der Boxen an der Retailfläche von insgesamt rund 17000 m² nur 2% beträgt. Zudem erschwerten enge Verkehrswege die Orientierung innerhalb der drei Verkaufsebenen. Unterstützt von einer helleren Beleuchtung hat die Mall nun eine angemessene Grosszügigkeit erhalten, die jedoch den vormaligen Marktcharakter schwächt.

Die Mall ist von 9 bis 21 Uhr geöffnet (Geschäfte: 10 bis 20 Uhr), auf der Dachterrasse kann von 9 bis 23 Uhr flaniert werden, um die Nachtruhe der Tiere im Zoologischen Garten zu gewährleisten. Laute und hell beleuchtete Feste sind dort ausgeschlossen, allerdings soll bis zum nächsten Winter eine indirekte Beleuchtung installiert werden, um auch bei Dunkelheit einen attraktiven Weg zu den hier liegenden Geschäften zu bieten. Insgesamt wird das Wegeleitsystem überarbeitet, um den bislang wenig frequentierten Haupteingang, der direkt gegenüber der Gedächtniskirche liegt, ins Bewusstsein der Besucher zu rufen.



Einst wurden hier Stoffe für das Textilgewerbe angeliefert, jetzt kann man **auf drei Ebenen** Kleidung (und anderes) kaufen.

Die Concept-Mall «Bikini Berlin» ist auf mehreren Ebenen bemerkenswert: Sie schliesst die Lücke zwischen stationärem Handel und Onlinehandel, hat einen ins Abseits geratenen Stadtraum belebt und einen traditionell beliebten Einkaufsort kongenial erneuert. Dass die Konsumenten dies als Unterschied zum Üblichen positiv vermerken, ist das Ergebnis professionellen Handelns an diesem Ort. •

Michael Kasiske, Architekt und Fachautor, im Hauptberuf Referent für Wettbewerbe und Sonderaufgaben im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, michael@kasiskeschreibt.de



Bauherrschaft

Bayerische Hausbau,
München

Masterplan

SAQ architects, Brüssel

Architektur

Hild und K, München und
Berlin

Generalobjektplanung

Bis 31.10.2012: KEC Planungsgesellschaft, Berlin

Tragwerksplanung

WTM Engineers, Berlin

Bis 31.10.2012: GuD

Planungsgesellschaft für
Ingenieurbau, Berlin

Bauleitung

BIP Beratende Ingenieure
für das Bauwesen VBI,
München

Projektsteuerung

Bauplanung Stoessel, Berlin

Fassadenplanung

Architektur | Technik |
Fassade, Frankfurt am Main

Brandschutz

TPG Technische Prüfgesellschaft, Berlin

Prüfstatik

Leonhardt, Andrä und
Partner, Berlin

Freiflächenplanung

Lützwow 7, Berlin

Bauphysik-Wärmeschutz

Dipl.-Ing. (FH) Benno
Ellerböck, München

Lichtplanung

Licht Kunst Licht, Berlin

Gutachter Denkmalpflege

Bureau für Architektur und
Baugeschichte, Berlin

LEED-Zertifizierung

Prof. Jürgen Schwarz
Consulting,
Neubiburg/München

Signaletik

Integral ruedi baur, Zürich