

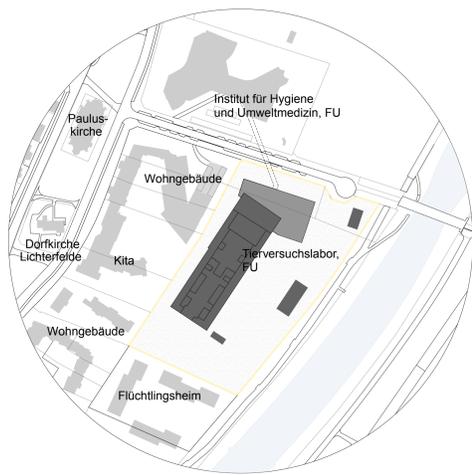


Ziel

Die interdisziplinäre Machbarkeitsstudie dient zur Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für die Zentralen Tierlaboratorien (ZTL) der Freien Universität Berlin. Im Zentrum der wissenschaftlichen Arbeit steht das Entwickeln eines optimalen Lösungsansatzes zur Nachnutzung der ehemaligen Tierversuchsanstalt. Die Grundlage bildet eine Zustandsanalyse, welche durch die Standort- und Marktanalysen präzisiert wird. Das resultierende Konzept integriert die architektonische, bau- und denkmalrechtliche sowie wirtschaftliche Machbarkeit und zeigt eine Umsetzungs- und langfristige Marketingstrategie auf.

Historie und Standort

Bereits Anfang des 20. Jahrhunderts hatte sich der Forschungsstandort im Berliner Südwesten entwickelt. Die Medizinische Fakultät konnte 1968 das Klinikum Steglitz beziehen. Es war der erste große Krankenhauskomplex Europas. Der Name „Benjamin-Franklin“ erinnert seit 1994 an die amerikanische Besatzungszeit. In den 1980er Jahren wurde mit dem Bau des Instituts für Hygiene und Mikrobiologie und dem Bau der ZTL das Klinikum erweitert.



Lageplan

Kontroverse um dem Erhalt

Der „Mäusebunker“, wie die ZTL umgangssprachlich genannt werden, steht aktuell im Fokus gesellschaftlicher Debatten. Die Meinungen gehen zum Erhalt oder aber für den Abbruch des monumentalen Gebäudes weit auseinander. Die momentane Nutzung beschränkt sich nur noch auf eine kleine Zucht zur Tierhaltung. Im Sommer 2020 werden die ZTL vollständig leergezogen sein. Die Charité, welche sich als Betreiber des wissenschaftlich genutzten Gebäudes auf dem Grundstück ein Forschungszentrum für translationale Medizin wünscht, stellte bereits einen Abbruchartrag. Befürworter sowie Anwohner unterstützen den Wegzug der stets in seiner äußeren Gestalt präsenten Tierversuchsanlage und stimmen einem Abbruch zu. Dem Gegenüber spricht der Landesdenkmalrat eine Empfehlung zum Erhalt „(...) als Unikat von drastisch funktionaler, brutalistischer Maschinenästhetik.“ aus. Auch Architektur- und Geschichtsliebhaber kämpfen gegen den Abbruch des einzigartigen Gebäudes. Die architekturinteressierte Initiative „SOS Brutalismus – Betonmonster retten“ erklärt: „Der Mäusebunker ist das Paradebeispiel für den Baustil Brutalismus in Berlin.“. Gibt es eine Lösung des Konflikts und wie kann mit dieser ein Erhalt der Einzigartigkeit des Gebäudes, eine Belebung des Standortes und eine Steigerung der Akzeptanz der Bevölkerung erzielt werden?



Die ZTL von Außen

Denkmalschutz

Nach dem Absatz zwei §2 Denkmalschutzgesetz Berlin ist „Ein Baudenkmal (...) eine bauliche Anlage (...), deren (...)Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt (...).“ Die ZTL haben eine:

- geschichtliche Bedeutung, da sie von der Entwicklung des Hochschul- und Forschungsstandortes als Reaktion auf die Teilung Berlins zeugen.
- künstlerische Bedeutung, da sie beispielhaft für den Stil des Brutalismus stehen und einzigartig sind.
- wissenschaftliche Bedeutung, da sie mit ihrer speziell funktionalen Architektur für die Forschung wichtige Ergebnisse erzielten.
- städtebauliche Bedeutung, da sie mit dem Institut für Hygiene ein Ensemble und mit dem Benjamin Franklin eine einmalige Gruppe von Großbauten bilden.

Eine dieser Bedeutungen reicht aus, um die ZTL als Baudenkmal einzutragen. Daher ist von einer unter Denkmalstellung auszugehen.

Standortbewertung SWOT- Analyse

STRENGTH - STÄRKEN	OPPORTUNITIES - CHANCEN
<ul style="list-style-type: none"> • einprägsame Gebäudearchitektur • Nähe zur Freien Universität und zur Charité • hohe Einkommensstruktur der Bevölkerung • sehr viele und gute Bildungsangebote • hohe Anzahl an Sportmitgliedschaften • ausreichende Gesundheits- und Sicherheitsversorgung im Umfeld • gute Fahrradbindung • gute Autoanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Planungssicherheit durch einen neuen Bebauungsplan • starke Gebäudekubatur mit Wiedererkennungswert • wandelbares Image • zunehmendes Sportbewusstsein • Zugang junger Bevölkerung
WEAKNESSES - SCHWÄCHEN	THREATS - GEFAHREN
<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudekubatur mit schlechtem Nutzflächenverhältnis • Schadstoffbelastung des Gebäudes • Denkmalschutz • dezentrale Lage • baurechtliches Sondergebiet • fehlender Wohnraum für Studierende • eingegrenztes Sport- und Freizeitangebot durch fehlende Diversität • nachbarschaftliche Akzeptanz und negatives Image 	<ul style="list-style-type: none"> • keine zentrale Lage in Berlin • baurechtliches Sondergebiet • rechtliche Rahmenbedingungen müssen erst neu geschaffen werden • schwierige Umbaumaßnahmen mit hohen Baukostenrisiken • Gefahr der Ablehnung des Projektes durch die Nachbarn



Konzept

WestBloc. Bouldern. Parkour. Leben.

Die ehemaligen ZTL werden den neuen Namen „WestBloc“ tragen. Der WestBloc steht für zwei zentrale Nutzungen – das Angebot von alternativen Sportarten und studentischem Wohnen. Die Eigenschaften des Gebäudes wurden für die angebotenen Sportarten genutzt und das Denkmal wird auf diese Weise belebt und erfahrbar gemacht. Auf der Grundlage der SWOT-Analyse wurde eine neue Nutzungsidee für das Bestandsgebäude entwickelt, die durch die geplanten baulichen Umbau- und Sanierungs-, sowie Neubaumaßnahmen umgesetzt werden sollen. Folgende Grundideen liegen dem neuen Nutzungskonzept zu Grunde:

- Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird erhalten, im Innenbereich teil entkernt, saniert und mit einer neuen Nutzung revitalisiert.
 - Das erhaltene und revitalisierte Bestandsgebäude wird mit einem architektonisch anspruchsvollen Neubau komplementiert und mit einem an diesem Ort fehlenden studentischen Wohnungsangebot idealerweise ergänzt.
 - Das studentische Wohnen markiert eine Aufwertung des Standortes für junges Wohnen in Synergie mit einer sehr gefragten Sportnutzung in den sanierten Räumlichkeiten des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.
- Die Grundpfeiler werden durch die große Boulder- und Kletterhalle, das Parkour-Angebot und das studentische Wohnen gesetzt.

Der WestBloc ist eine innovative Weiterführung der bereits bestehenden Pendant Ost- und Südbloc. Das Konzept beruht auf einer symbiotischen Beziehung aus modernem studentischem Wohnen und dem Angebot für alternative, urbane Sportarten. Es ist die Antwort auf ein nicht vorhandenes Angebot an Boulder-, Kletter- und Indoor-parkourflächen, welches sich vor allem in den westlichen Berliner Bezirken, aber auch durch akuten Platzmangel in den schon bestehenden Hallen äußert.

Zielgruppen und Einzugsgebiet

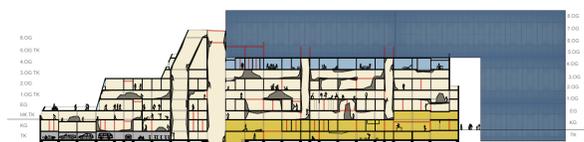
Der WestBloc richtet sich an die bisherigen Anwohner des Standorts, die zukünftigen Bewohner der neu entstehenden studentischen Wohnungen, sowie an neugierige Besucher. Die Zielgruppen des WestBlocs und WestBloc Wohnens haben eine Reichweite von Lichterfelde bis nach ganz Europa. Ob Auslandsstudent, der für einen begrenzten Zeitraum in einem voll möblierten Apartment lebt, extra angereicherter Denkmal- und Sportbegeisterter oder vor Ort lebender Bewohner oder Nachbar, jeder ist im WestBloc willkommen. Die Altersklassen der Zielgruppen sind generationsübergreifend und inkludieren Jung und Alt. Neben den Individualsportlern sind vor allem auch Gruppen eine wichtige Zielgruppe. Hier spielen Kitagruppen und Schulklassen eine zentrale Rolle. Die Kurse werden von dafür speziell geschultem Personal angeleitet. Durch regelmäßige Besuche der Gruppenkurse lernen die Kinder und Jugendlichen auf eine spielerische Art und Weise ihr Körperbewusstsein durch das Sportangebot zu stärken. Es soll eine große Bandbreite an Nutzern, von Jung bis Alt, von Sportanfänger bis professionelle Sportler, von Bewohner bis Besucher angesprochen werden.



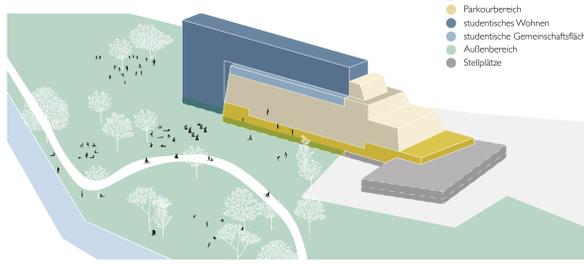
Raumprogramm

Architektonisches Konzept

Das gesamtheitlich architektonische Konzept beruht auf zwei unterschiedlichen Baukörpern, welche im Einklang ein Ensemble der Zeit bilden. Das Denkmal, welches dank einer grundlegenden Erneuerung erfahrbar für die Öffentlichkeit wird, respektiert die ursprüngliche Architektur von Gerd und Magdalena Hänka. Bewusst wurde sich hier für den Erhalt der Fassade entschieden, um von der Zeit des Brutalismus zu zeugen. Auch im Innenausbau wurde auf einen respektvollen Umgang mit dem denkmalrechtlichen Wert geachtet. Hierzu wurden möglichst viele Raumanordnungen in ihrer herkömmlichen Struktur wiederverwendet und zeugen noch in Zukunft von der vergangenen Nutzung. Ergänzend zum sanierten Bestandsgebäude vervollständigt der Neubau das Ensemble. Mit seinem zurückhaltenden, jedoch aber eigenständigen Erscheinungsbild baut der Neubau an und auf das Bestandsgebäude auf. Besonders sorgfältig wird mit dem Erhalt der hinteren abschließenden Außenwand des Denkmals umgegangen. Diese zeugt von den ehemaligen Bauplänen und der nicht Fertigstellung des geplanten gesamten Baukomplexes. Mittels eines Lichthofes wird dieser historische Ort architektonisch gewürdigt. Der Neubau bietet auf kleinstem, aber maximal effizient genutztem Raum für 253 Studenten ein Leben mit dem Denkmal. Das äußere Erscheinungsbild zeigt sich in einer zurückhaltenden Formsprache. Die geplante Fassade aus beweglichen Streckmetallpaneelen ermöglicht ein dynamisches Leben der Außenhülle und gibt dem Gebäude eine eigene Identität. Neben manueller Bedienung der einzelnen Paneele der Studenten selbst, bieten diese tagsüber Sonnen- und Lichtschutz. Das Bereitstellen von gemeinschaftlichen Flächen im Bestandsgebäude, wie z.B. einem großzügigen Co-Living-Bereich lässt die studentischen Bewohner täglich mit dem Denkmal interagieren.



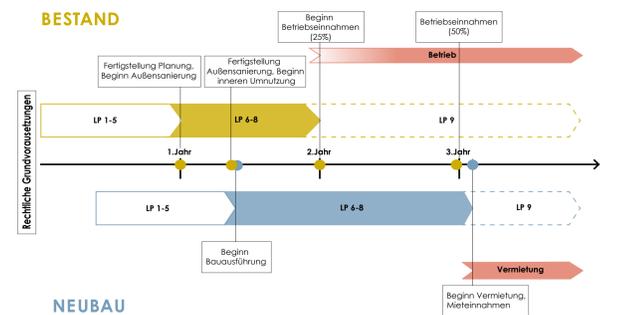
Konzeptschnitt



Konzeptdarstellung

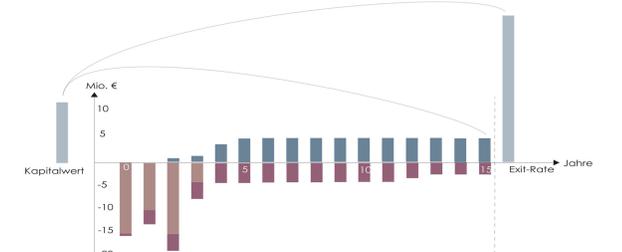
Projektablaufplan

Das Bauvorhaben ist in zwei Teilbauprojekte unterteilt, die Sanierung des Bestandes und der Neubau. Voraussetzungen für den gesamten Planungs- und Baubeginn sind die Verhandlungen zur Pacht des Grundstückes, das Aufstellen und zügige Festsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Auf Grund einer bereits analysierter und abgestimmter Nutzung und das Feststehen des Betreibers, können die Planungsphasen zügig abgeschlossen werden. Es werden zwei Generalunternehmer für die jeweiligen Bauprojekte mit der Bauausführung beauftragt. Angestrebt wird eine zeitgleiche verkürzte Bauzeit, um eine schnelle Fertigstellung und somit Vermarktung und Vermietung zu gewährleisten. Somit können beispielsweise nach der Instandsetzung der Außenfassade, sowie dem Abriss der technischen Anlagen auf dem Dach bereits mit dem Errichten des Neubaus begonnen werden. Es ergeben sich bereits im 3. Jahr erste Betriebseinnahmen. Die gesamte Bauphase beider Teilbauprojekte kann nach dem dritten Jahr mit Fertigstellung des Neubaus abgeschlossen werden. Es folgt die Vermietung der studentischen Wohnungen und erste Mieteinnahmen. Diese werden aufgrund hoher Nachfrage sofort vollständig vermietet sein. Die Mieteinnahmen setzen nach der Fertigstellung der Bauphase ein.



Wirtschaftliche Einschätzung

Die Herausforderung des Vorhabens ist das hohe Investitionsvolumen. Dieses führt wiederum zu einem hohen Kredit, der über eine lange Dauer abbezahlt werden muss und dadurch den Überschuss der Einnahmen und Ausgaben verringert. Gleichzeitig führt die sportliche bzw. freizeittliche Nutzung zu einer hohen Forderung an den Eigenkapitalzins und einem hohen Kapitalisierungszins, der die Wirtschaftlichkeit maßgeblich beeinflusst. Müsstes die Kosten für das Grundstück getragen werden, wäre das Vorhaben nicht realisierbar. Auch die Baukosten der Sanierung des denkmalgeschützten Bestandes sind stets mit einer Ungewissheit zu bedenken. Ein Umbau in dieser Art ist nicht vergleichbar, somit können keine Erfahrungskostenwerte hinzugezogen werden. Hervorzuheben ist aber, dass das Projekt sich bereits ab dem 5. Jahr selbst trägt und auch im Falle weniger Mitglieder nach dem Abbezahlen des Kredites der Betrieb kostendeckend ist. Das Ziel des WestBlocs ist es nicht extrem hohe Gewinne zu erzielen, sondern einen besonderen Ort in der Stadt und für den Sport zu schaffen. Von daher ist es notwendig, dass dem WestBloc vor allem bei der Realisierung finanziell unterstützt wird.



DCF-Darstellung

Marketingkonzept

Da die Kooperationspartner, der Ost- und Südbloc, bereits über einen exzellenten Ruf verfügen, kann der WestBloc von vornerein darauf aufbauen und von dem positiven Image profitieren. Auch der Wiedererkennungswert weckt bei potentiellen Kunden direkt positive Assoziationen. Schon vor der Eröffnung des WestBlocs wird in den Kooperationshallen Süd- und Ost- bloc für die neue Boulderhalle geworben. Auch die Verbreitung über Socialmedia-Kanäle wird eine entscheidende Rolle spielen. Bevorzugt werden die Kanäle Facebook und Instagram verwendet. Bereits vor Eröffnung können in regelmäßigen Abständen Videos vom Bau gepostet werden. Ist die Halle im Betrieb werden kleine Informations-Videos z.B. wie ein Boulderkurs abläuft oder Sequenzen aus der Halle, auf den Kanälen veröffentlicht, um potentielle Kunden anzusprechen. Außerdem werden Updates, wenn z.B. neue Boulderoutlines gebaut wurden oder neue Kurse starten, im Internet bekannt gegeben. Die stetige Internetpräsenz steigert den Bekanntheitsgrad der Halle, besonders beim jungen Publikum. Neben dem Internetauftritt wird auch direkt in Schulen und Kitas für das Klassen- und Gruppenkursangebot geworben.

