

#1

#2

#3

#4

Werkstatt #2

Datum: 23. November 2022
9:00 bis 14:00 Uhr

Ort: Institut für Hygiene und Umweltmedizin, Raum E24, Hindenburgdamm 27, 12203 Berlin

Gastgebende Institutionen:

Charité Berlin, Landesdenkmalamt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Einführung: Dr. Christoph Rauhut, Landeskonservator und Direktor des Landesdenkmalamt Berlin
Philip Schläger und Dr. Martin Peschken, Forward Planung & Forschung

Moderation: Veronika Brugger, Kommunikationsberatung und Architekturvermittlung

Leitbild, Vision und städtebaulicher Kontext

Input-Vorträge von Manfred Kühne, Leiter Abteilung II Städtebau und Projekte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: *Städtebauliche Rahmenbedingungen: Entwicklungspotenziale des Standortes im Südwesten Berlins* und Christoph Noack, Amtsleiter und Fachbereichsleiter Stadtentwicklungsamt Steglitz-Zehlendorf: *Städtebauliche Einordnung des Standorts Mäusebunker aus Sicht des Bezirks: Potenziale und Herausforderungen*

Response-Vorträge von Walter Leibl, Geschäftsführer WISTA. Plan: Zukunftsorte: *Stadt und Wissenschaft als zeitgenössische Verknüpfung, Impulse für die Stadtentwicklung, Synergien des Standortes Mäusebunker mit dem FUBIC*

Prof. Gabriele G. Kiefer, Büro Kiefer Landschaftsarchitekten Berlin: *Heutige und künftige Verknüpfungen von Architektur, Landschaft und Tierwelt am Mäusebunker*

Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter der bulwiengesa AG: *„Mäusebunker“ immobilienwirtschaftlich und als Baustein der Stadtentwicklung*

Teilnehmende an der Debatte

waren Birgit Bickmann, Charité; Daniela Billig, Sprecherin für Denkmalschutz und ökologische Quartiersentwicklung für Bündnis 90 / Die Grünen im AGH Berlin; Francesca Ferguson, Make_Shift; Laura Fogarasi-Ludloff, Vorstandsmitglied BDA Berlin; Prof. Dr. Stefanie Hennecke, Leitung Ref. IIB Naturschutz und Landschaftsplanung bei Sen UMWK; Maximilian Kledzik, Hochbaureferendar bei SenSBW; Nadine Mauritz, Charité; Tatjana Quack, Referentin für Wissenschaftsbauten bei SenWGPG; Prof. Dr. Patricia Rahemipour, Sprecherin der Forschungscampus Dahlem; Dr. Jörg Rüter, Untere Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf

Fotodokumentation: Lioba Keuck

Kurzfassung

In der zweiten Werkstatt ging es darum, das Leitbild für die Entwicklung des Standorts mit relevanten Parametern der Stadtentwicklung abzugleichen. Dafür weitete sich der Blick über das Gebäude hinaus auf seinen städtebaulichen Kontext sowie auf seine künftige Rolle in der Wissenschafts- und Wirtschaftslandschaft Berlins, insbesondere im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Der besondere Fokus lag dabei auf einer besseren räumlichen und funktionalen Verknüpfung des Mäusebunkers mit seiner Umgebung sowie auf den Rahmenbedingungen der Gesundheits- und Immobilienwirtschaft in der Hauptstadtregion.

Nach einer Rekapitulation der Ergebnisse der ersten Werkstatt ging es im **Input-Block** zunächst um eine Darstellung der verschiedenen dimensionierten Perspektiven auf Stadtentwicklung seitens des Bezirks und des Landes Berlin. Es folgte eine ausführliche städtebauliche Darstellung Lichterfeldes und der Situierung des Mäusebunkers in einem grünen Infrastrukturband entlang des Teltowkanals.

Die **Response-Vorträge** vertieften einzelne Aspekte dieser planerischen und konzeptionellen Einbettung des Mäusebunkers in die Stadtentwicklung. Am Beispiel Adlershof wurde ausführlich die Projektentwicklung eines Wissenschaftsstandorts in herausforderndem Baubestand erläutert. Auf Grundlage einer Analyse der topografisch und ökologisch dichten Stadtlandschaft, in der sich der Mäusebunker befindet, wurden anschließend zahlreiche Best-Practice-Beispiele vorgestellt. Unter anderem wurde gezeigt, wie durch Landschaftsgestaltung die Wahrnehmung des Mäusebunkers verbessert werden könnte, - sowohl in phänomenaler Hinsicht wie in Bezug auf das Image. Eine Rekonstruktion der Immobilienentwicklung Berlins der letzten zehn Jahre mit Ausblicken auf anhaltende Trends, legte die Grundlage für Überlegungen zum Wert der Liegenschaft und Immobilie Mäusebunker. Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse aus den Vorträgen und den an sie anknüpfenden Diskussionen vorgestellt.

Ähnlich wie schon in der ersten Werkstatt des Modellverfahrens wurden dabei neben offensichtlichen Herausforderungen auch viele überraschende Potentiale des Entwicklungsstandorts Mäusebunker sichtbar.



- » Der Mäusebunker liegt mitten in einem **grünen Infrastrukturband**
- » Eine **Umgestaltung des Freiraums** der Liegenschaft kann kurzfristig angestoßen werden und hat das Potential, den Mäusebunker in seiner Umgebung **besser** zu **verorten** und öffentlich sichtbar zu machen
- » Mäusebunker und Liegenschaft haben nicht nur wegen des anhaltenden immobilienwirtschaftlichen „Hochs“ in Berlin einen steigenden Wert, auch die **„Authentizität“** eines architektonisch anspruchsvollen und an Narrativen reichen Ortes ist **wertvoll für Investoren**
- » Für den weiteren Entwicklungsprozess des Standort Mäusebunker sind **kurz-, mittel- und langfristige Schritte** entsprechend zu adressieren, um frühzeitig eine öffentliche Teilhabe zu gewährleisten und den langen Atem für den Aufbau von Akteurskonstellationen zu behalten
- » Für die Kommunikation mit möglichen Akteur*innen ist der Anstoß eines **B-Plan-Verfahrens** unerlässlich
- » Die **schlechte Anbindung** des Ortes an den **ÖPNV** stellt eine bleibende Herausforderung dar

Impressionen



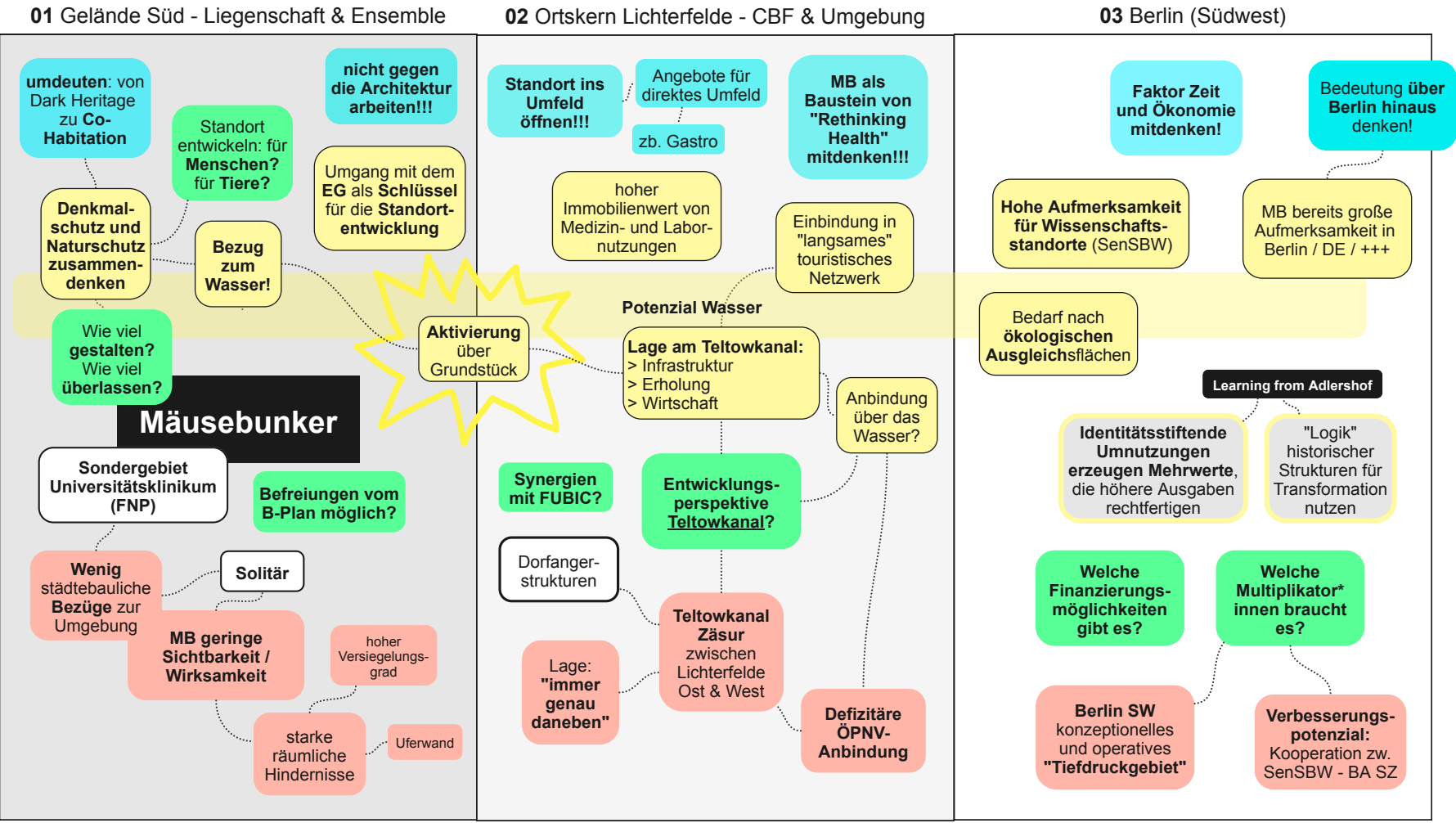
Zentrale Ergebnisse

Die Analyse seines Umfelds hat erbracht, dass der Mäusebunker momentan weitgehend ohne städtebauliche Bezüge dazustehen scheint. Zwar vollzieht auch das gegenüberliegende Institut für Hygiene und Umweltmedizin einen massiven Maßstabssprung von der kleinteiligen Bebauung um den Dorfanger Lichterfelde. Durch seine expressive Öffnung zur Krahrmerstraße hin sorgt es jedoch schon von weitem für eine explizit kontrastreiche Erscheinung. Die einzigartige Architektur des Mäusebunkers muss man dagegen gezielt aufsuchen. Diese **städtebauliche Entrücktheit** ist dem ursprünglichen Zweck des Gebäudes ebenso geschuldet wie dessen hermetisch wirkende Hülle. Hinzu kommt ein durch Zäune, Rampen und versiegelte Flächen sehr unwirtlich gestalteter Freiraum.

Andererseits zeigt sich, dass der Mäusebunker **inmitten eines Infrastrukturbandes** liegt, das für die Ortsteile zwischen Steglitz und dem südlichen Stadtrand – also Lichterfelde West und Ost sowie Lankwitz – von großer Bedeutung ist. In einer Zone beiderseits des Teltowkanals befinden sich viele öffentliche Einrichtungen – einige Schulen, das Klinikum, Sportanlagen und Parks – außerdem Gewerbe und weitere Dienstleistungen. Zudem sind die Uferwege entlang des Teltowkanals eine wichtige Nord-Süd-Verbindung für den nicht-motorisierten Verkehr.

Durch eine **gestalterische Öffnung des Freiraums am Mäusebunker** kann es gelingen, ihn in seinem Kontext besser zu verorten, und mit der attraktiven Lage im Grünen und am Wasser auch die **Aufmerksamkeit** aus dem hochfrequentierten Infrastrukturband **auf den Standort** zu lenken. Ins Gespräch kamen außerdem Vorschläge, wie eine solche Umgestaltung auch unabhängig von Maßnahmen am Gebäude selbst bereits **kurzfristig begonnen** werden könnte: etwa in Form von Kooperatio-

Ziele
Potenziale
Fragen
Defizite



Zentrale Ergebnisse

nen mit (internationalen) Lehrstühlen der Landschaftsarchitektur. Ein solches, experimentelles Freiraum-Reallabor könnte auch Impulse für eine **ökologische Quartiersentwicklung** innerhalb dieser besonderen und an Biotopen reichen Wasserlandschaft zwischen Tempelhof und Klein-Machnow geben. Überdies ließen sich leicht thematische Verbindungen zur Transformation des Campus Benjamin Franklin herstellen, also zum Life Science Campus mit seinem holistischen Gesundheitsansatz: die Liegenschaft Mäusebunker wird Teil einer „**heilenden**“ **Stadtlandschaft mit vielfältigen Co-Habitaten** für Menschen und Nicht-Menschen.

Eine Betrachtung Berlins aus Sicht der Immobilienwirtschaft zeigte, dass die **Wertsteigerung von Boden und Immobilien** in der zurückliegenden Dekade enorm (fast 30 %) ist, und dass dieser Trend trotz Inflation und weiterer Krisen vermutlich anhaltend wird. Da Berlin keine landeseigenen Liegenschaften mehr veräußern wird, liegt die In-Wert-Setzung des Mäusebunkers einerseits in dem Druck, den der anhaltend hohe

Flächenbedarf in der Hauptstadt generell ausübt, andererseits in der „Authentizität“ des Gebäudes (s. Glossar). Für Investoren sind nicht nur möglichst gut lokalisierte und gestaltbare Liegenschaften **von Interesse**, sondern auch unverwechselbare **Orte mit Ausstrahlung**, wie es der Mäusebunker nicht nur durch seine Architektur ist, sondern auch aufgrund seiner Geschichte und der Diskurse, die sich an ihn knüpfen. Nicht zuletzt spielt hier auch die Förderfähigkeit im Zeichen der Bauwende und des Denkmalschutzes eine Rolle.

Diese besondere Charakteristik kann, wie das Beispiel der Umnutzung einiger Altbestandsgebäude in Adlershof zeigt, durchaus dazu führen, dass Investoren Mehrkosten und kompliziertere Abläufe in Kauf nehmen - wenn es gelingt, diesen Mehraufwand als Investition in die **Bildung einer Identität stiftenden Marke** darzustellen.

#1

#2

#3

#4

Im Hinblick auf die Stichworte „Leitbild“ und „Entwicklung“ für den Standort ist als Fazit der Werkstatt festgestellt worden, dass im weiteren Prozess **unterschiedliche Zeitebenen** zu beachten und auch unterschiedlich zu adressieren sein werden.

Einerseits wird es für die **Entwicklung** eines Nutzungs- und Betreiberkonzeptes sowie für die Planung baulicher Anpassungen vermutlich einen **langen Atem** brauchen. Andererseits sollte eine **Aktivierung des Ortes** und damit eine öffentliche Teilnahme an dem Entwicklungsprozess **kurzfristig möglich** sein, und **mittelfristig** zu konkreten ersten Ergebnissen – etwa in Form von **Reallaboren** – führen.

Ein großes **Manko**, das fortbesteht, ist die mangelhafte Anbindung des Ortes an den **ÖPNV**. Auch in der Werkstatt geäußerte Ideen zu einer wassertouristischen Belebung des Teltowkanals würden daran nicht viel ändern.

Wichtig für eine Kommunikation mit Akteur*innen, die möglichst viele Optionen für die Entwicklung des Mäusebunkers offenhält, ist der **Anstoß ein B-Plan-Verfahrens**. In dieser Hinsicht, wie auch insgesamt bezüglich der konzeptionellen und politischen Arbeit an der Entwicklung des Standortes empfiehlt sich eine engere **Zusammenarbeit** zwischen dem **Bezirk Steglitz-Zehlendorf** und der **Senatsverwaltung** für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Positionen

„Ich denke, das schlechte Image des Mäusebunkers ist kurzfristig umdrehbar. Warum nicht Menschen aus aller Welt einladen, Studierende aus der Freiraumgestaltung, aus der Architektur, aus der Ökologie und verwandten Disziplinen, um jetzt und hier einen Ort für Tiere zu schaffen, eine heilende Landschaft? Eine Wiedergutmachung – im Kontrast zu dem faszinierenden Bau, seiner Geschichte, und was da im Innern passierte: das würde ein extrem spannender Ort.“

Prof. Gabriele G. Kiefer, TU Braunschweig



„Beim strategischen Profil für den Campus Benjamin Franklin habe ich den Eindruck, dass es hier um eine gesamtheitliche medizinische Betrachtung geht, auch um Prophylaxe und Selbstfürsorge. Braucht es da nicht einen Ort, wo die Forschung sich öffnet, an dem die Öffentlichkeit eingebunden, geschult wird?“

Veronika Brugger, Architekturvermittlerin
Modellverfahren Mäusebunker



#1

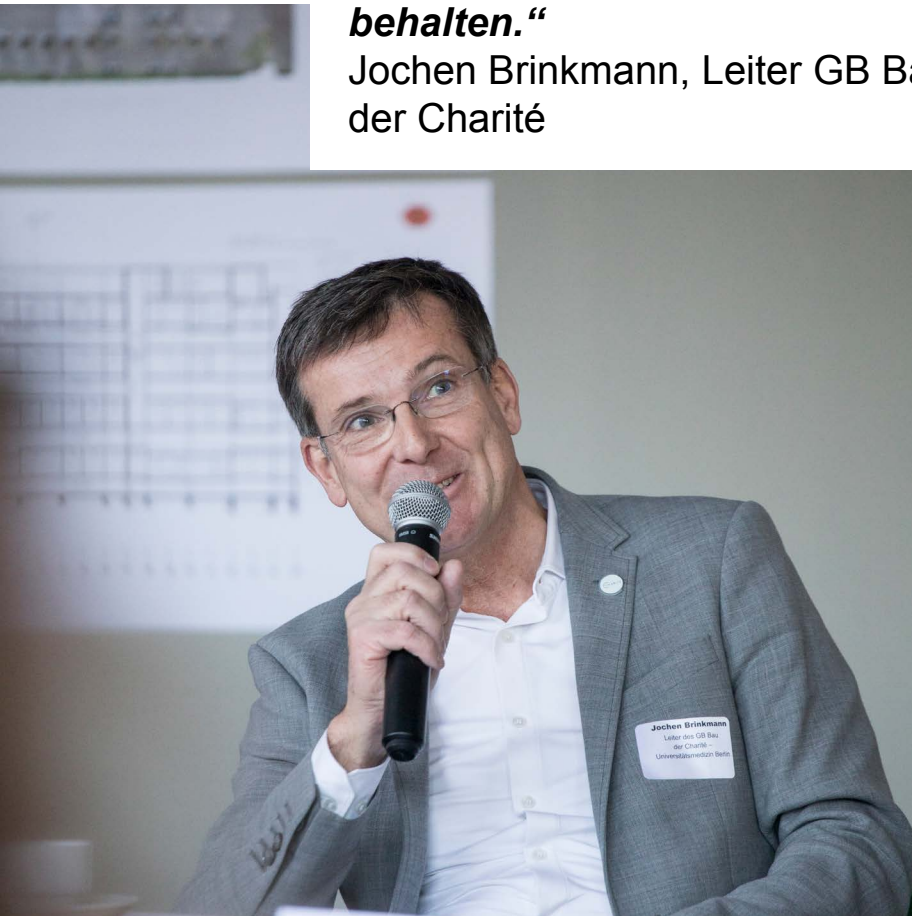
#2

#3

#4

„Die Charité hat sich in den letzten Jahren enorm vernetzt und wir haben sehr viele Partner. Die Bedürfnisse dieser Partner – ihre unterschiedlichen Bedarfe und Qualitätsvorstellungen an Flächen, ihre Entwicklungspläne – die müssen wir auch im Blick behalten.“

Jochen Brinkmann, Leiter GB Bau der Charité



„Mich freut am Modellverfahren, dass hier bereits der Ausgangspunkt ist: Denkmalschutz muss mit Klima- und Naturschutz zusammen gehen. Wenn wir solch ein Denkmal wie den Mäusebunker - bei dem sich das nicht von vornherein erschließt und das auch nicht gerade sympathisch wirkt - zu einer umweltfreundlichen Immobilie machen können, das würde ein gewaltiges Zeichen setzen.“

Daniela Billig, Bündnis 90 / Die Grünen



„Ein Bebauungsplanverfahren ist die Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Standorts. Das gehört zu den Grundlagen, mit denen man Entwicklungen langfristig stabil auf den Weg bringen kann. Wenn das nicht passiert, ist es wahrscheinlich, dass die Gebäude, die noch erhalten sind, nur schwer oder gar nicht in eine neue Nutzung überführt werden können.“

Walter Leibl, WISTA.Plan

„Ökologische Quartiersentwicklung wird ein immer stärkeres politisches Gewicht bekommen. Und eine holistische Gesundheitsmedizin – Future Health im Sinne der Charité, – das ist ein Business, das wächst und wächst. Die Verbindung zwischen beiden ist unser „well-being“. Wir müssen endlich anfangen, diese Dinge an diesem Standort zusammen zu imaginieren!“

Francesca Ferguson, Make_Shift





„Der Mäusebunker ist ein Solitär, eine Betonskulptur, die aus meiner Sicht keinen direkten städtebaulichen Bezug zur Umgebung hat. Aber er steht in einem grünen Band, das stark mit Infrastrukturen belegt ist: Sportanlagen, Naherholung, Gewerbe, Schulen, das ehemalige Kraftwerk, das Klinikum. Und dieses Band am Teltowkanal ist eine wichtige Wegeverbindung, die viel frequentiert wird vom nicht-motorisierten Verkehr.“ Christoph Noack, Stadtentwicklungsamt Steglitz-Zehlendorf

„Der Mäusebunker kann eine ganz wichtige Katalysatoren-Funktion übernehmen, für den Standort, und für eine Planungs- und Diskussionskultur hier im Bezirk. Ich empfehle der Charité, sich nicht allein auf die großen Neubauvorhaben zu fokussieren, sondern sich auch solchen Modellprojekten und anderen Akteuren zu öffnen, weil dadurch Mehrwerte generiert werden können, die in Zukunft immer wichtiger werden. Monofunktionale Standorte haben keine Zukunft. Auch nicht im Klinik- und Gesundheitsbereich“
Manfred Kühne, SenSBW



„Wir haben hier ein sehr authentisches Gebäude, das finden Projektentwickler grundsätzlich interessant. Dazu kommt: die meisten höherwertigen Dienstleistungen für den Produktionsstandort Deutschland werden perspektivisch anhaltend in Berlin umgesetzt. Selbst wenn man die gegenwärtige Rezession und die Schwierigkeiten im Wohnungsmarkt mitbedenkt: Berlin bleibt ein „ultraheißer“ Markt für Investoren.“
Andreas Schulten, bulwiengesa AG



„Ich kann gut nachvollziehen, dass man sich bemüht, hier einen öffentlichen und sehr zugänglichen Ort zu etablieren. Aber man sollte im weiteren Prozess nicht gegen die Substanz arbeiten, sondern in der Nutzung sowohl städtebaulich als auch vom Objekt her etwas finden, was dieses „Geschlossene und Abgeschottete“ zulässt. Hier gilt es eine Balance zu finden zwischen dem, was das Gebäude ermöglicht und es zugleich in seiner eigenwilligen Substanz erkennbar lässt.“
Laura Fogarasi-Ludloff, Vorstandsmitglied BDA Berlin



„Wir stehen an einer strategischen Weiche: Soll der Mäusebunker ein so starker Ort werden, dass er Neues um sich herum kreierte? Oder wird er ein Ort, der Defizite auffängt, die im Umfeld bestehen? Was also ist das Ziel der Entwicklung, die wir hier anstoßen?“

Dr. Christoph Rauhut, LDA

