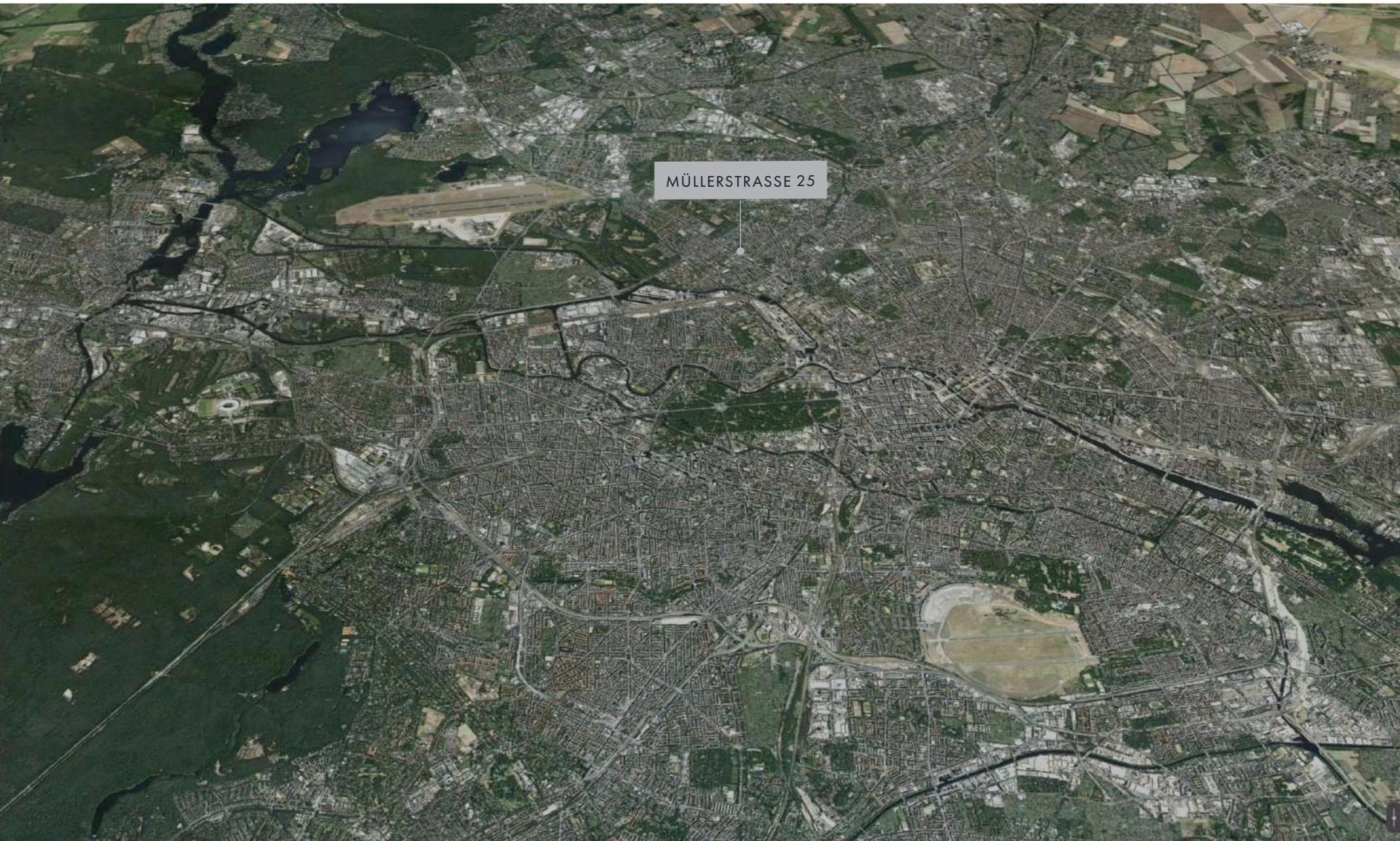


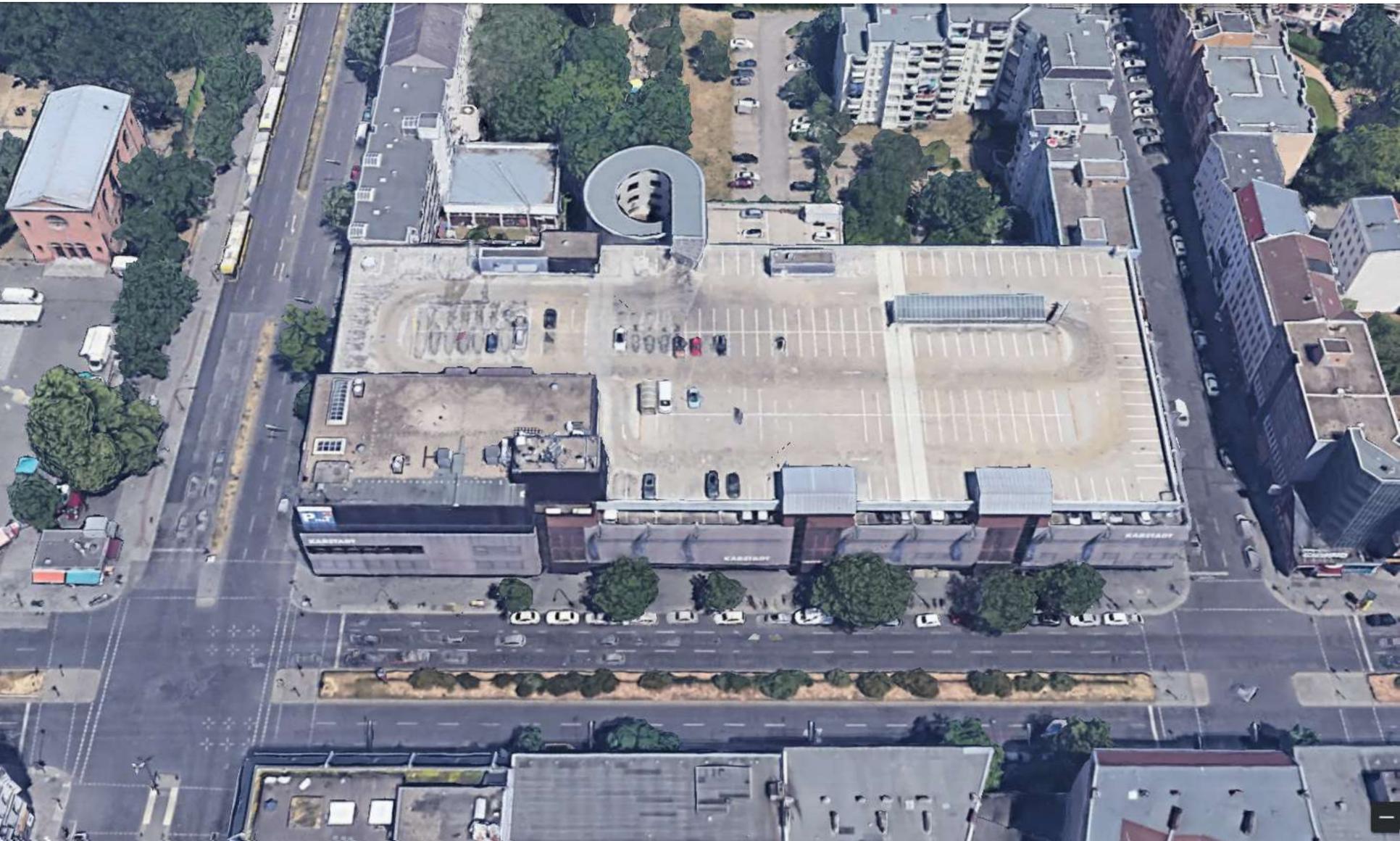
# ENTWICKLUNG AN DER MÜLLERSTRASSE 25 ÖFFENTLICHKEITSVERANSTALTUNG

BERLIN, 01. DEZEMBER 2022

STANDORT  
MÜLLERSTRASSE 25

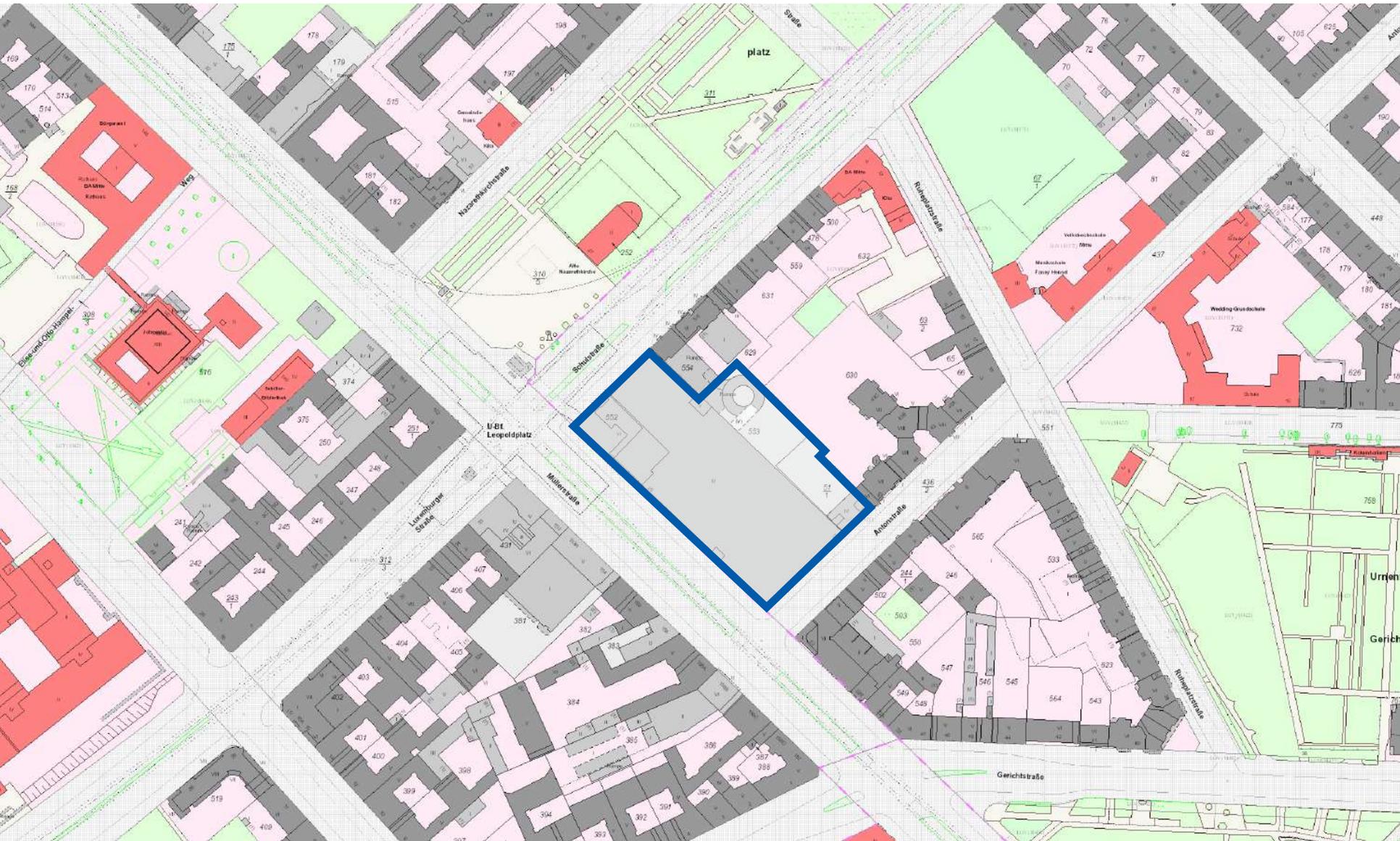


STANDORT  
MÜLLERSTRASSE 25



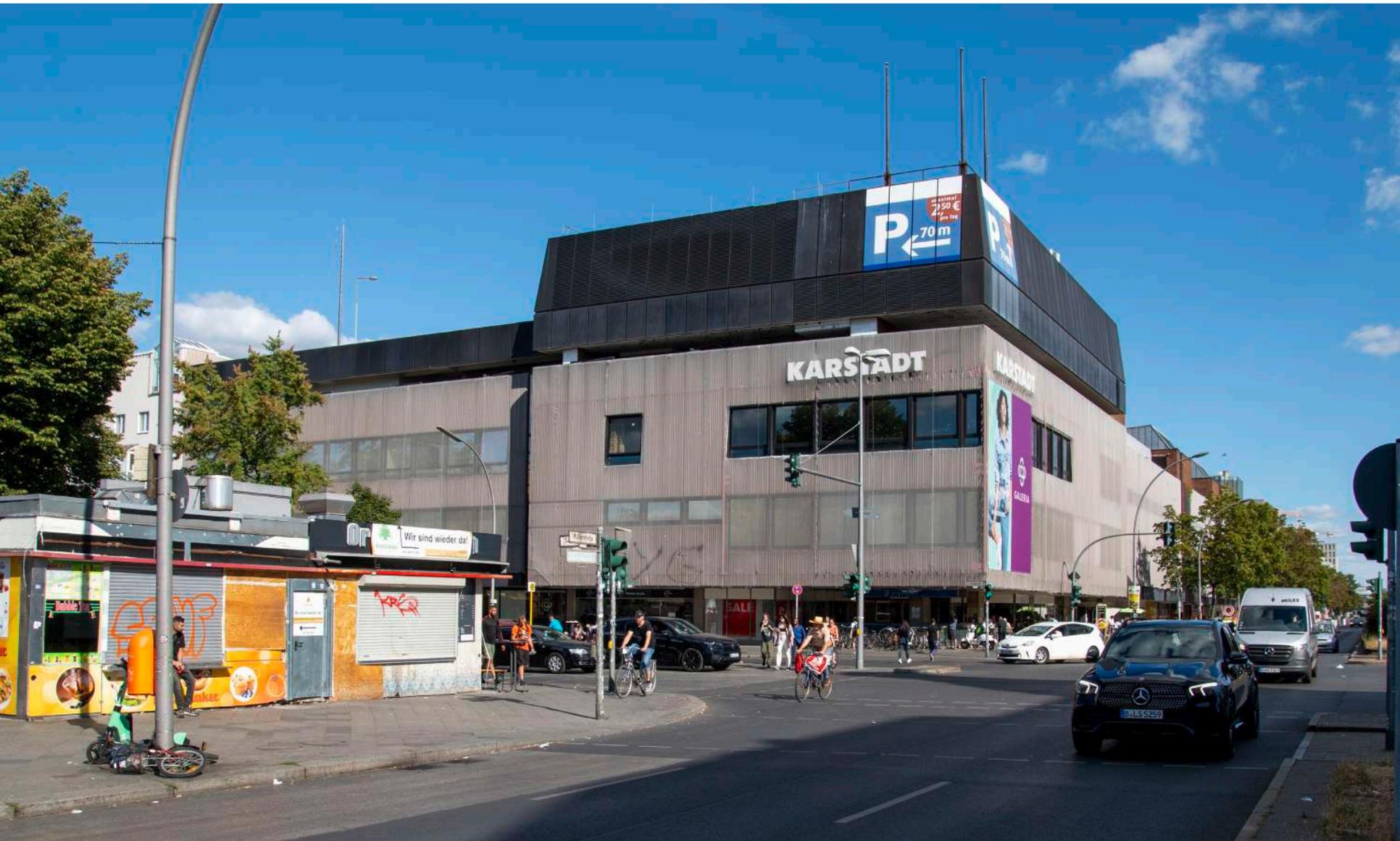
# STANDORT

## MÜLLERSTRASSE 25



# WARUM SIND WIR HIER

MÜLLERSTRASSE 25



## DEM WARENHAUS EINE ZUKUNFT GEBEN TIMELINE



2020	2022	2023	2024	2025	2027
Vereinbarung zum weiteren Betrieb des Warenhauses für 3 Jahre bis August 2023	Gemeinsames Joint Venture mit der VKB - SIGNA wird 50% Eigentümerin  Fachworkshop und Öffentlichkeitsveranstaltung	Wettbewerbsverfahren und Start der Baurechtsschaffung	Ende Mietvertrag und Schließung Warenhaus  Beginn vorbereitender Abbruchmaßnahmen	Festsetzung des Bauungsplans  Erteilung Baugenehmigung und Baubeginn	Neueröffnung und Inbetriebnahme

WER WIR SIND  
KONZERN VERSICHERUNGSKAMMER

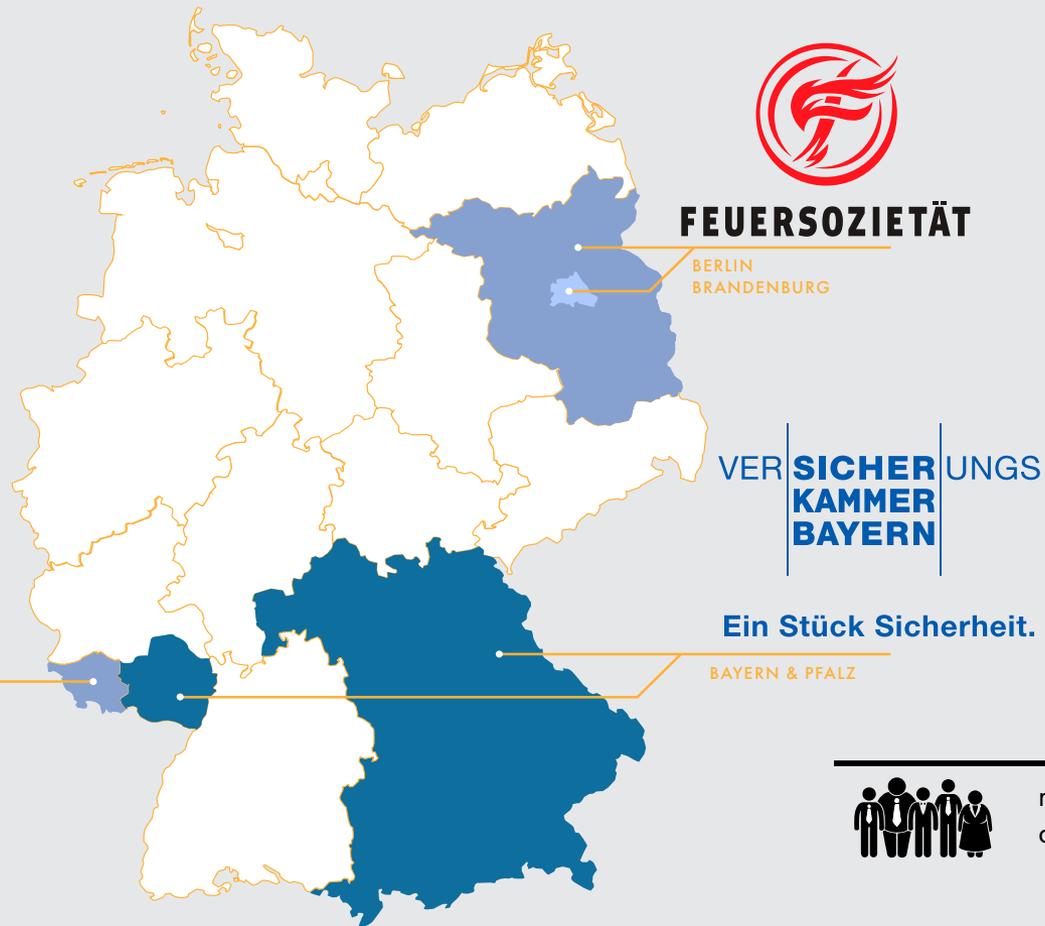
 **VERSICHERUNGS  
KAMMER**

 **SIGNA**



# WER WIR SIND

## KONZERN VERSICHERUNGSKAMMER



**FEUERSOZIETÄT**

BERLIN  
BRANDENBURG

VER**SICHER**UNGS  
**KAMMER**  
**BAYERN**

**Ein Stück Sicherheit.**

BAYERN & PFALZ

SAARLAND

**SAARLAND**  
Versicherungen 



rund 7.000 Beschäftigte,  
davon rund 290 Auszubildende

WER WIR SIND  
SIGNA

ÜBER 20  
JAHRE  
ERFAHRUNG

IN DER PROJEKTENTWICKLUNG

11  
PROJEKTE

IN BERLIN

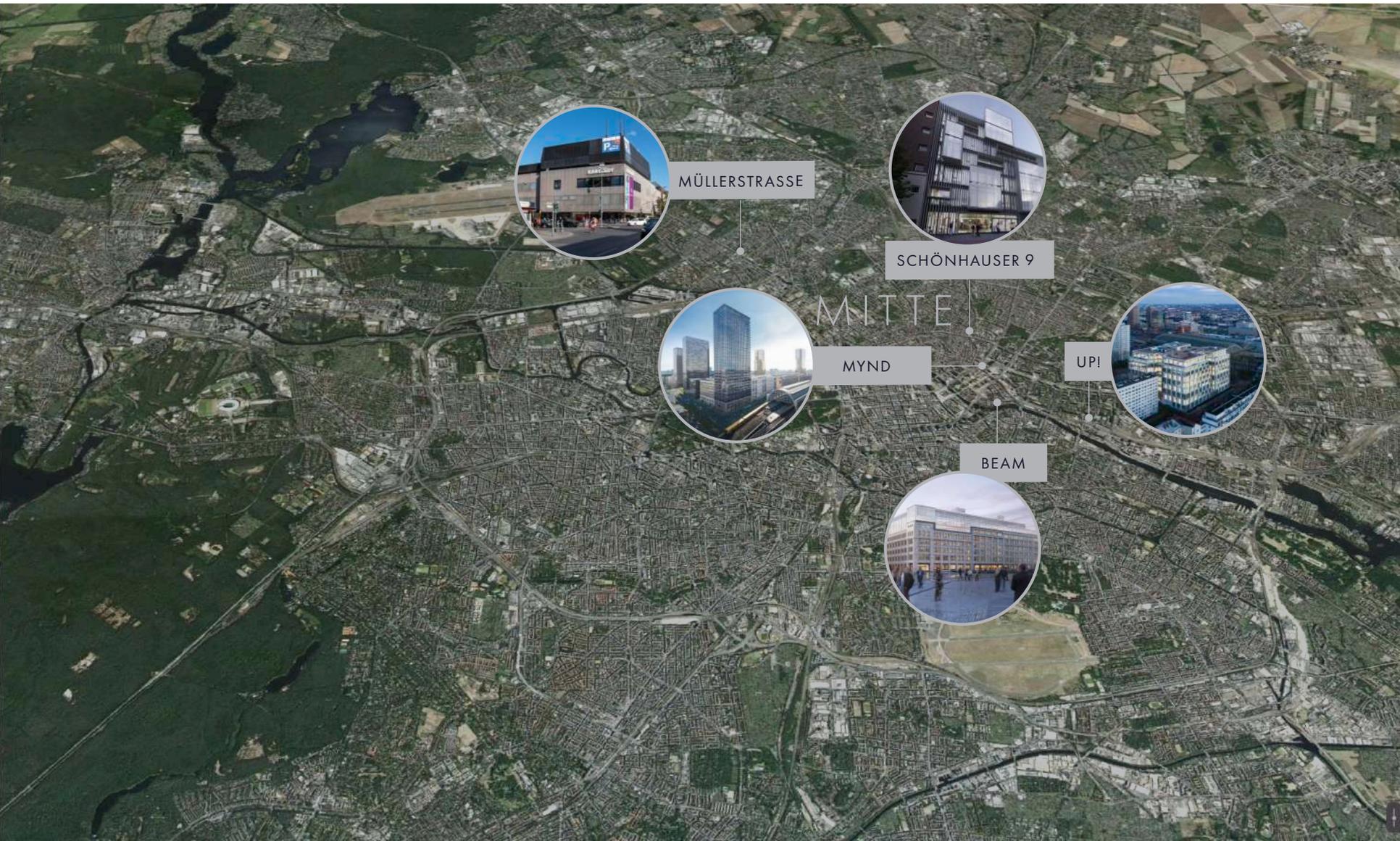
 SIGNA

HÖCHSTE  
NACHHALTIGKEITSZIELE UND STANDARDS

BEI DER ENTWICKLUNG UND DEM BETRIEB VON GEBÄUDEN

# STANDORT

MÜLLERSTRASSE 25



MÜLLERSTRASSE



SCHÖNHAUSER 9



MYND



UP!



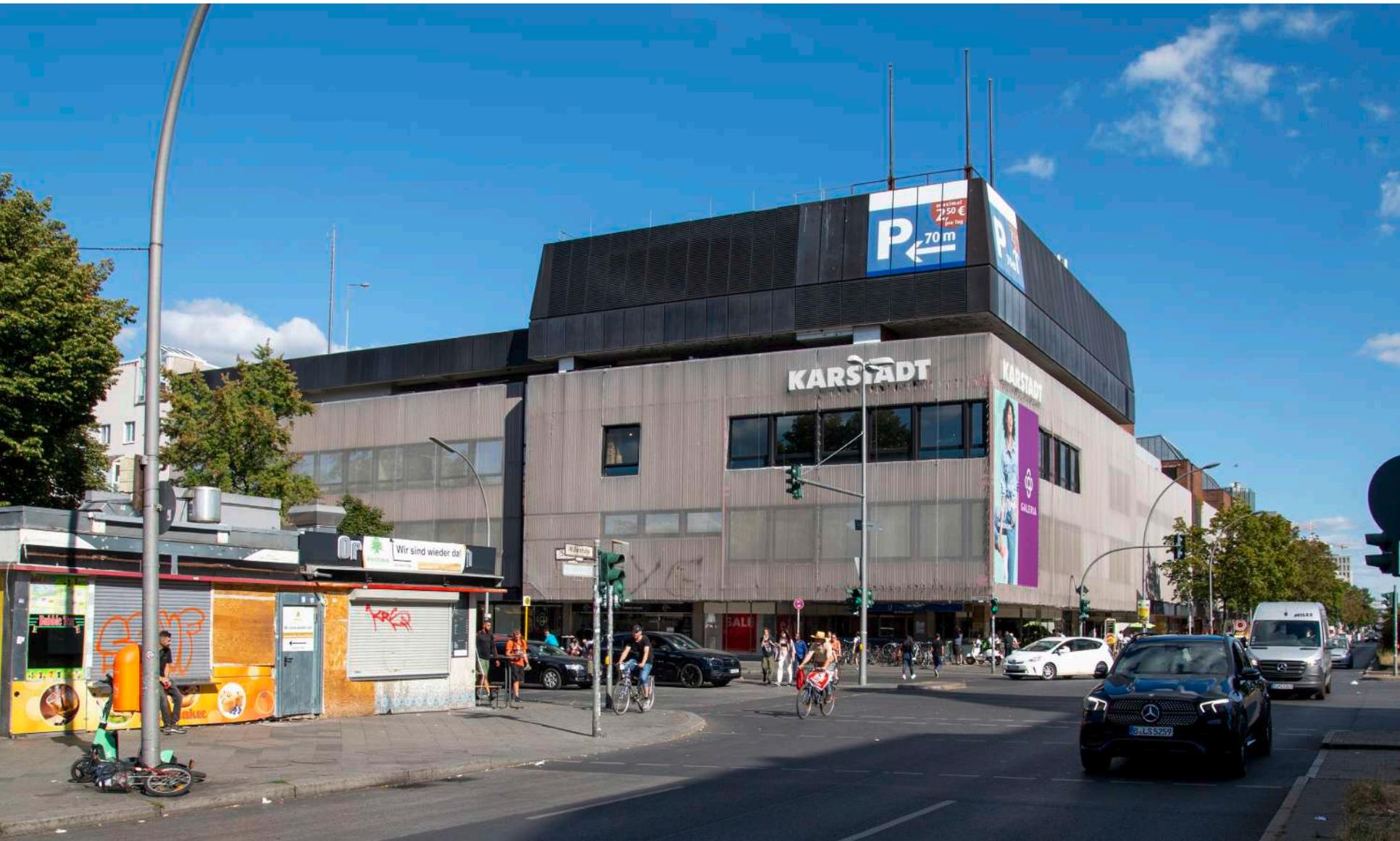
BEAM

MITTE

STATUS QUO  
MÜLLERSTRASSE 25



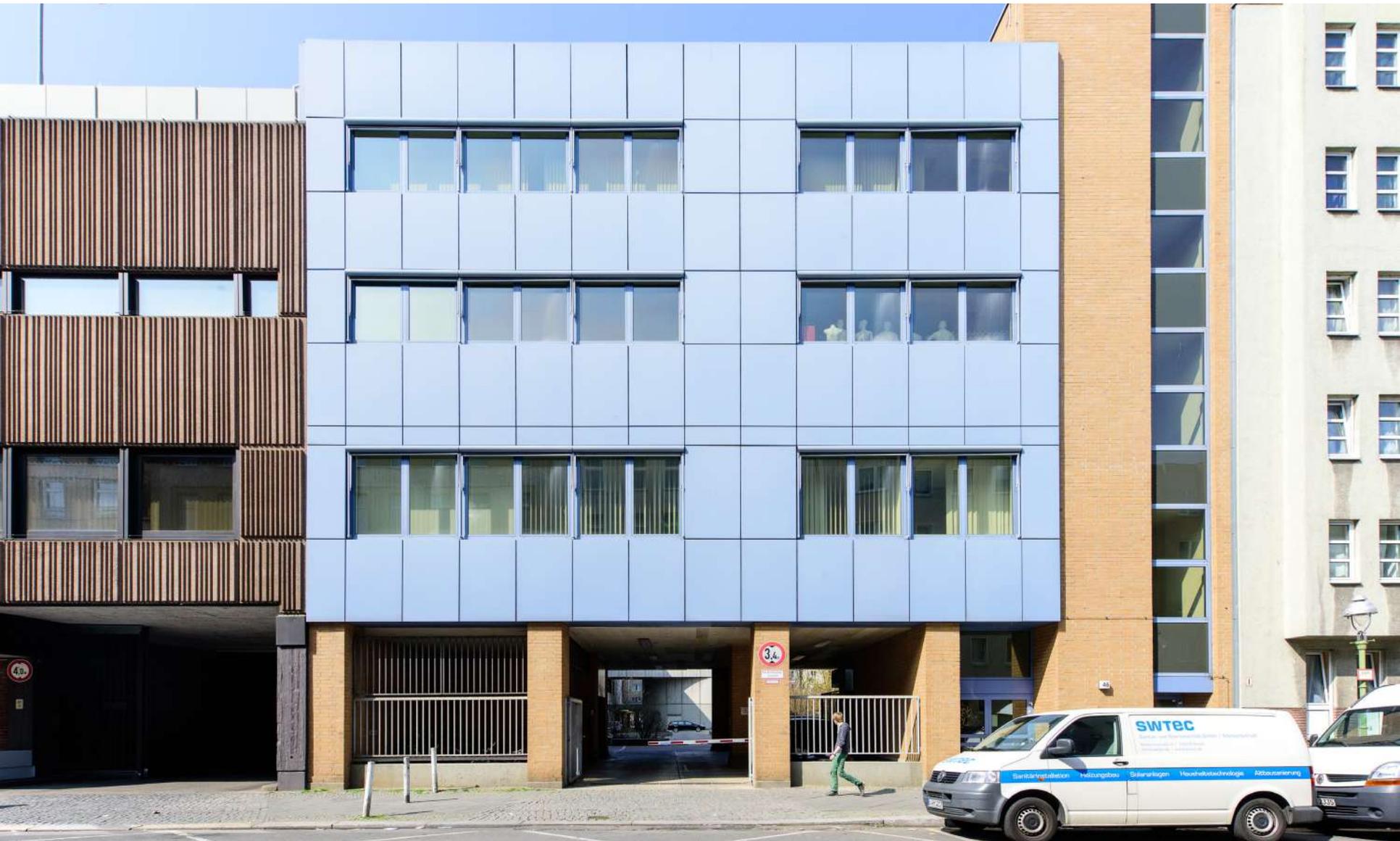
STATUS QUO  
MÜLLERSTRASSE 25



STATUS QUO  
MÜLLERSTRASSE 25



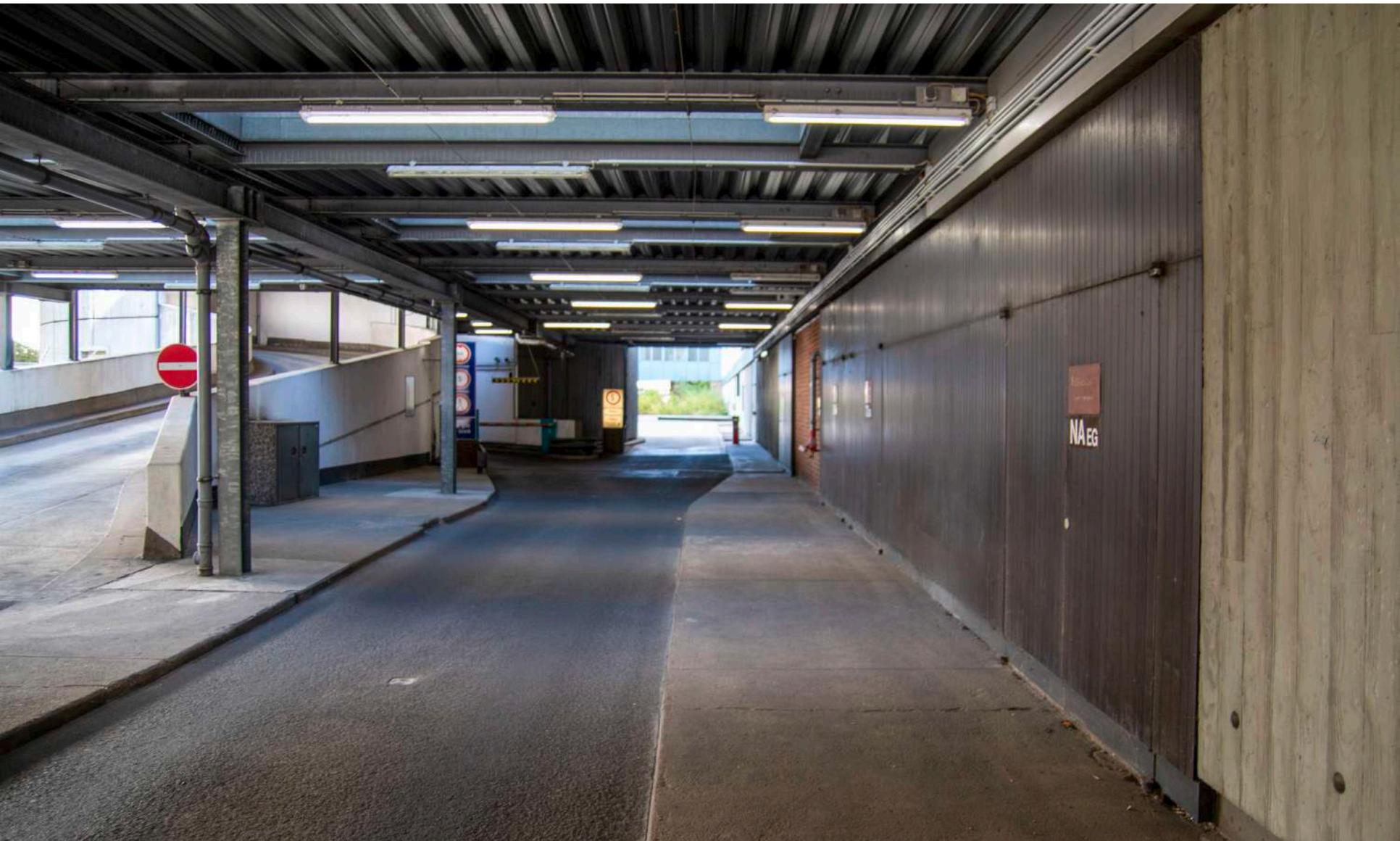
STATUS QUO  
MÜLLERSTRASSE 25



STATUS QUO  
MÜLLERSTRASSE 25



STATUS QUO  
MÜLLERSTRASSE 25



## STATUS QUO MÜLLERSTRASSE 25



- **Kein wirtschaftlicher Betrieb** möglich
- Die **Auslastung des Parkdecks** für Kurzparken beträgt lediglich **10 %**
- **Fehlende alternative Nutzungsmöglichkeiten** des Bestandsgebäudes
- Die **geschlossene Fassade im Erdgeschoss** ist abweisend.
- Das Gebäude inklusive der Fassade ist **stark sanierungsbedürftig**
- **Katastrophale Klimabilanz** des Bestandgebäudes mit **immens hohen Betriebskosten**
- Gemäß Vereinbarung mit dem Bezirk (LOI) vom August 2020 ist eine Warenhaus Nutzung bis August 2023 vorgesehen

STATUS QUO  
MÜLLERSTRASSE 25

# UNGENUTZTE PARKDECKS



STATUS QUO  
MÜLLERSTRASSE 25

## ABWEISENDE ERGESCHOSSFASSE



STATUS QUO  
MÜLLERSTRASSE 25

KARSTADT  
FASSADE STARK SANIERUNGSBEDÜRFTIG



STATUS QUO  
MÜLLERSTRASSE 25

# KATASTROPHALE KLIMABILANZ UND ENORME ENERGIEKOSTEN DURCH VERALTETE TECHNIK



STATUS QUO  
MÜLLERSTRASSE 25

## FAZIT

DURCH DEN STRUKTURELLEN WANDEL DES EINZELHANDELS  
IST DIE WEITERENTWICKLUNG DES WARENHAUSES SOWIE  
EINE AUSGEWOGENE NUTZUNGSMISCHUNG AM STANDORT  
UNABDINGBAR

PROJEKTZIELE  
MÜLLERSTRASSE 25

LEBENDIGES, INNOVATIVES, NACHHALTIGES UND  
ZUKUNFTSORIENTIERTES WARENHAUSKONZEPT

PROJEKTZIELE  
MÜLLERSTRASSE 25

# NUTZUNGSMIX

AUS DIENSTLEITUNGS- UND GASTRONOMIEANGEBOTEN, BÜRONUTZUNG, WEITEREN KLEINTEILIGEN GEWERBEEINHEITEN, WOHNNUTZUNG, GEMEINWOHLORIENTIERTEN NUTZUNGEN

STATUS QUO



ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG



ANSTELLE VON MONOKULTUR URBANE, LEBENDIGE NUTZUNGSMISCHUNG UND -VIELFALT

PROJEKTZIELE  
MÜLLERSTRASSE 25

LANGFRISTIGE SICHERUNG UND STÄRKUNG  
DES NAHVERSORGUNGSSTANDORTES

ERHALT UND SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN AM STANDORT



PROJEKTZIELE  
MÜLLERSTRASSE 25

LEBENDIGES ERDGESCHOSS

EINZELHÄNDELSFLÄCHEN IM ERDGESCHOSS FÜR LOKALE DIENSTLEISTER:INNEN UND REGIONALE ANGEBOTE



PROJEKTZIELE  
MÜLLERSTRASSE 25

# GEMEINWOHLORIENTIERTE NUTZUNGEN

ZUM BEISPIEL WOHNEN ODER FLÄCHEN FÜR INITIATIVEN AUS DEM KIEZ



PROJEKTZIELE  
MÜLLERSTRASSE 25

BEGEHBARE DACHFLÄCHEN



PROJEKTZIELE  
MÜLLERSTRASSE 25

MOBILITÄTSKONZEPT

MIT FOKUS AUF DEN UMWELTVERBUND, D.H. STELLPLÄTZE VOM DACH KOMMEN WEG  
BZW. WERDEN STARK REDUZIERT UND UNTER DIE ERDE GELEGT

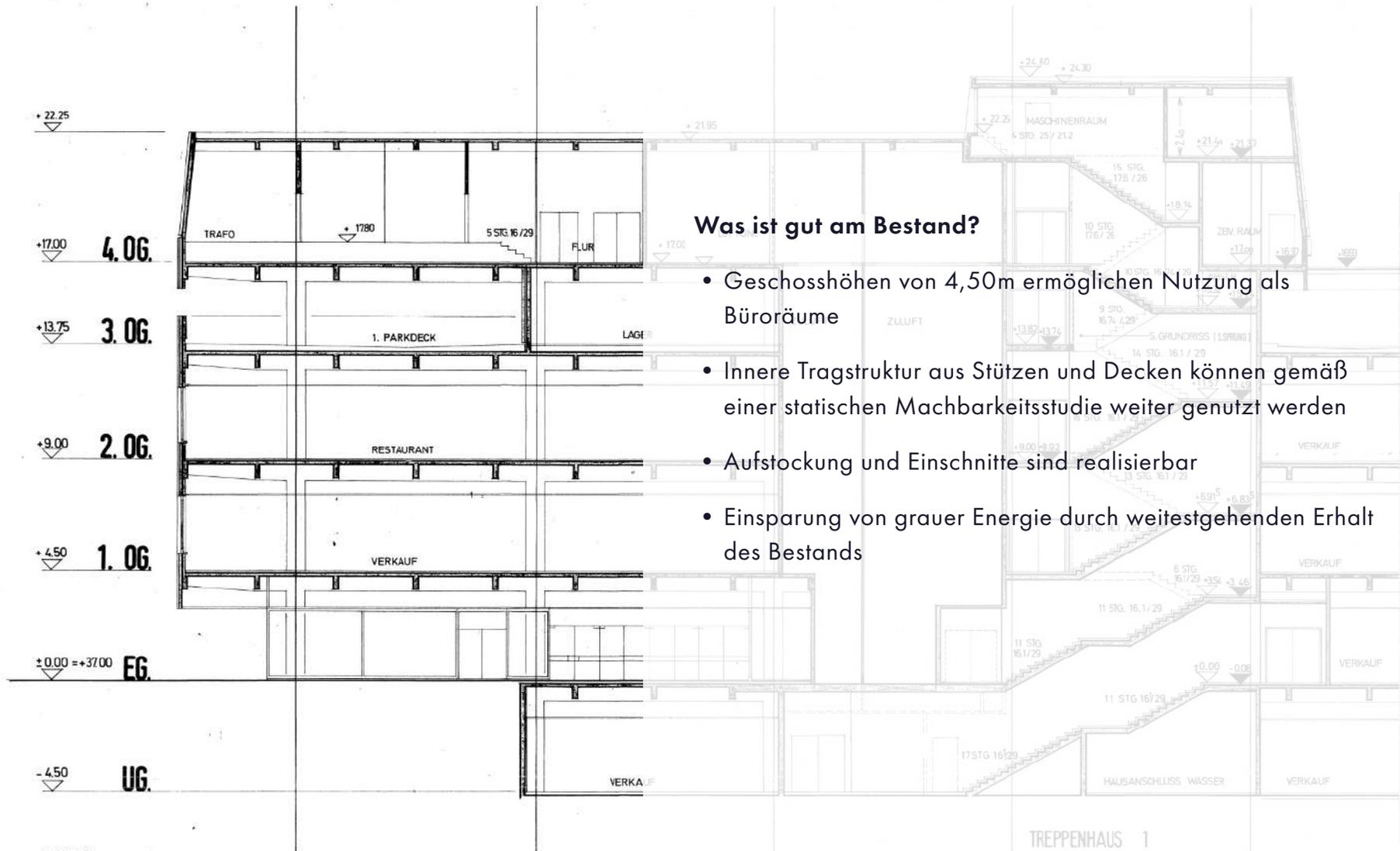


PROJEKTZIELE  
MÜLLERSTRASSE 25

3 NACHHALTIGKEIT  
WEITGEHENDER ERHALT DER BESTANDSSTRUKTUR



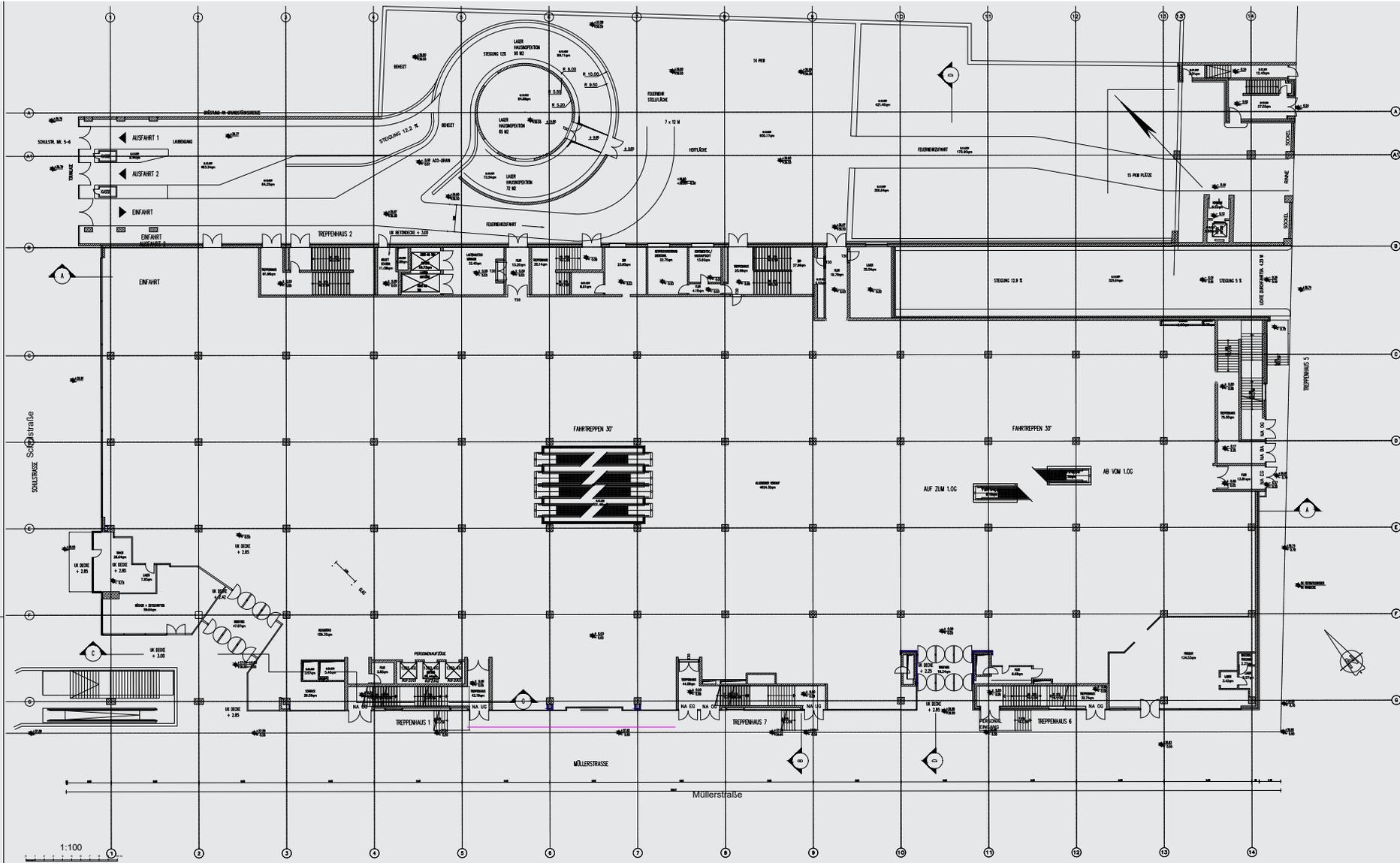
# NACHHALTIGKEIT MÜLLERSTRASSE 25



## Was ist gut am Bestand?

- Geschosshöhen von 4,50m ermöglichen Nutzung als Büroräume
- Innere Tragstruktur aus Stützen und Decken können gemäß einer statischen Machbarkeitsstudie weiter genutzt werden
- Aufstockung und Einschnitte sind realisierbar
- Einsparung von grauer Energie durch weitestgehenden Erhalt des Bestands

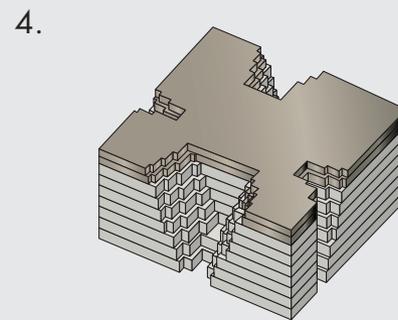
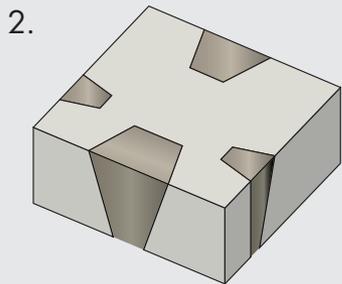
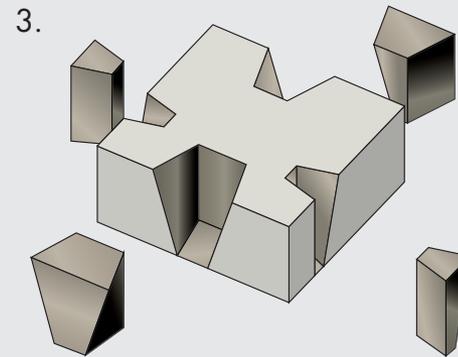
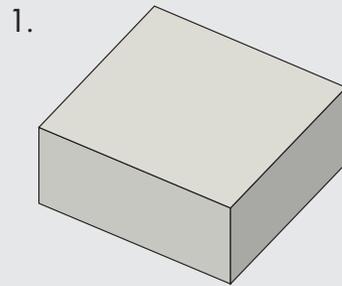
# NACHHALTIGKEIT MÜLLERSTRASSE 25



## BEISPIEL CENTRUM WARENHAUS NACHNUTZUNG IM BESTAND



# UP! – NUTZUNG DER VORHANDENEN BAUSUBSTANZ – KUBATUR NACHNUTZUNG IM BESTAND



# TRANSFORMATION NACHNUTZUNG IM BESTAND



UP!

GEMISCHT GENUTZTE IMMOBILE – NAHVERSORGUNG UND BÜRO



# BEISPIEL KARSTADT MÜNCHEN HBF NEUBAU



# BEISPIEL KARSTADT MÜNCHEN HBF NEUBAU



# BEISPIEL KARSTADT MÜNCHEN HBF NEUBAU



# PROZESSVERFAHREN TIMELINE

## OKT. 2022

07.10

Thematische Fachworkshop\*

- Stadtplanung / Architektur
- Umfeld
- Mobilität
- Nutzungsmix
- Einzelhandel

## DEZ. 2022

01.12.

Öffentlichkeitsveranstaltung –  
Vorstellung der Ergebnisse aus  
Fachworkshop

**Zusammenstellung und  
Dokumentation der Ergebnisse**

13.12.

Berücksichtigung der Ergebnisse  
aus dem Dialogverfahren für die Aus-  
lobungsunterlage

Start Wettbewerbsverfahren

## MAI 2023

Ende Wettbe-  
werbsverfahren

Verfahrensdurchführung von KoSP

▶ Verfahrensdurchführung von C4C

▶ Start B-Planverfahren

\* Teilnehmer:innen Fachworkshop : Stadtplanungsamt, Wirtschaftsförderung, Sanierungsbeauftragte Müllerstraße, SenSBW, SGA, SIGNA, Galeria, Stadtentwicklungsausschuss

FACHWORKSHOP  
MÜLLERSTRASSE 25

# WAS SIND UNSERE ERWARTUNGEN AN DIE ÖFFENTLICHKEITSVERANSTALTUNG?

- **Zuhören und Bedarfe verstehen**
- **Informationsabfrage und -aufnahme**
- **Transparenz im Verfahren**