



27. August 2026

Infoveranstaltung

Wie geht es mit dem Warenhaus Müllerstraße 25 weiter?

KoSP

Koordinationsbüro
Stadtentwicklung+
Projektmanagement

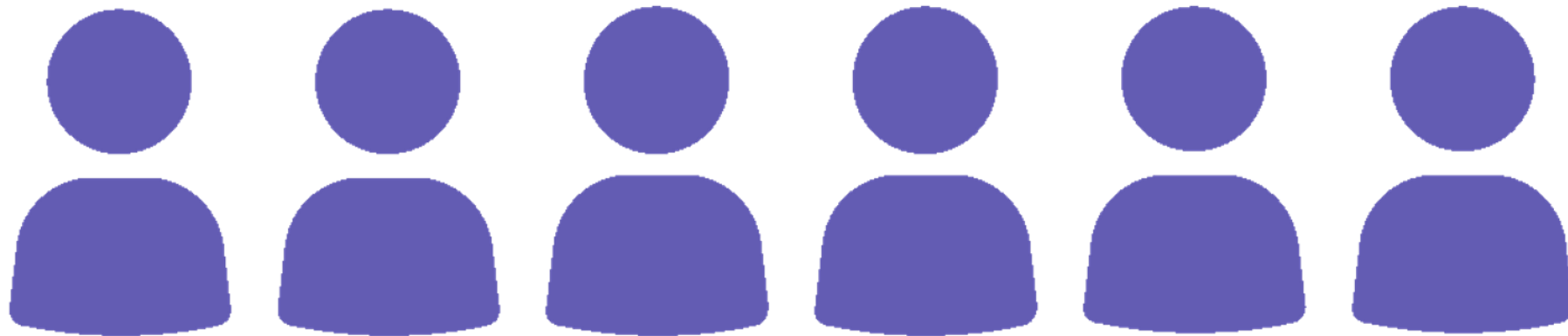
Ziele dieser Veranstaltung

Information über die aktuellen Planungen und das weitere Verfahren.

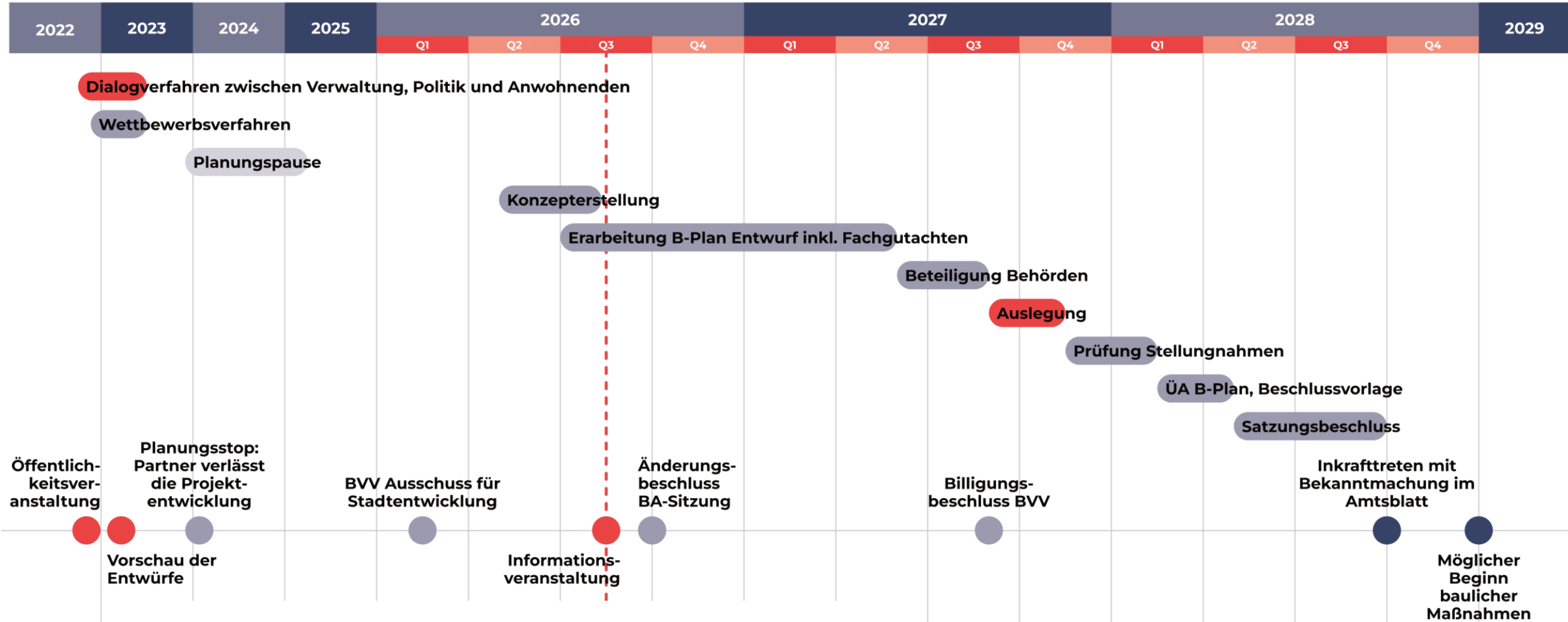
Klärung von Unklarheiten und Beantwortung Ihrer Fragen.

Kennenlernen und Austausch mit den Planungsverantwortlichen.

Wer ist heute hier?



Wo sind wir im Prozess?



Ablauf dieser Veranstaltung

19:00 Veranstaltungsbeginn und Begrüßung; Kennenlernen der Planungsbeteiligten

19:20 Informationen zum Projekt

20:00 Zeit für Fragen und Austausch im Dialog an den Thementischen

20:50 Abschluss der Veranstaltung

Begrüßung Einführung

Ephraim Gothe

Bezirksstadtrat

für Stadtentwicklung und Facility Management

Jana Fischer

Baumschlager Eberle Architekten

Markus Datzer

Versicherungskammer Real Estate



Historie

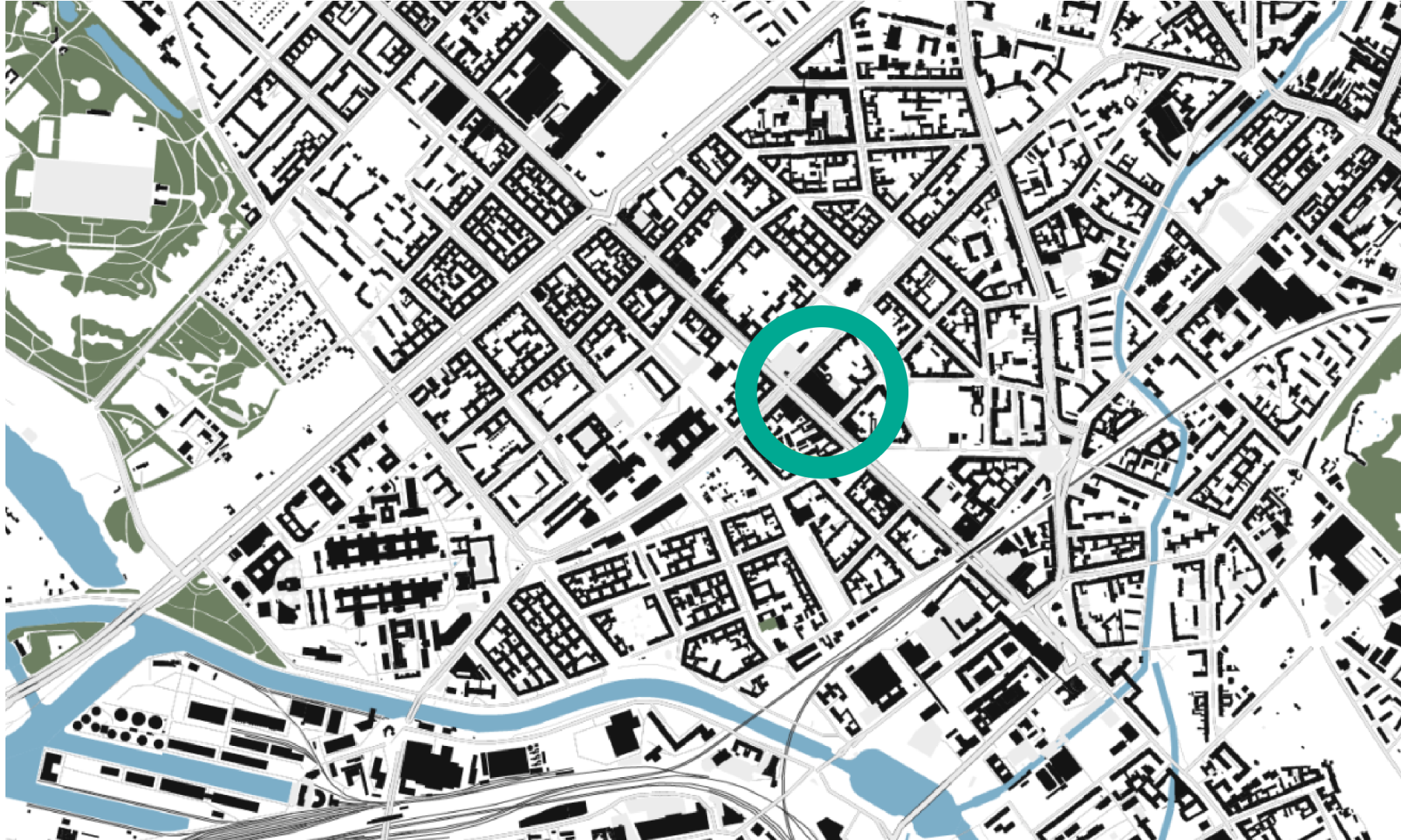
Zentrumsbelebung

Konzept überarbeitet

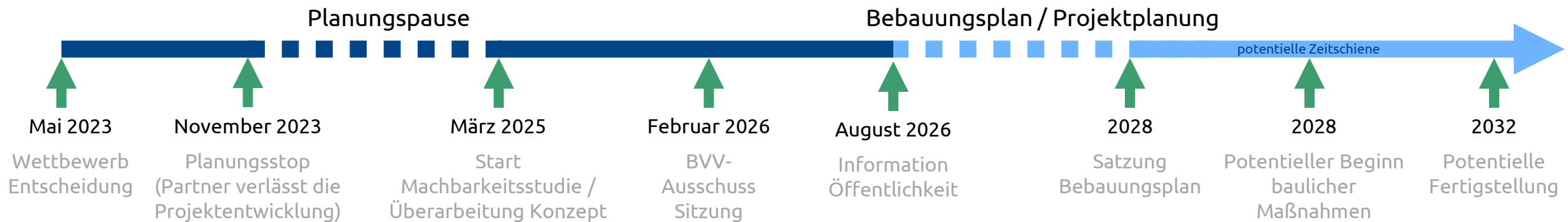
Klimaschutz

Was treibt uns...

Standort



Zeitschiene





Historie

Zentrumsbelebung

Konzept überarbeitet

Klimaschutz

Was treibt uns...

Zentrumsbelebung



Handel

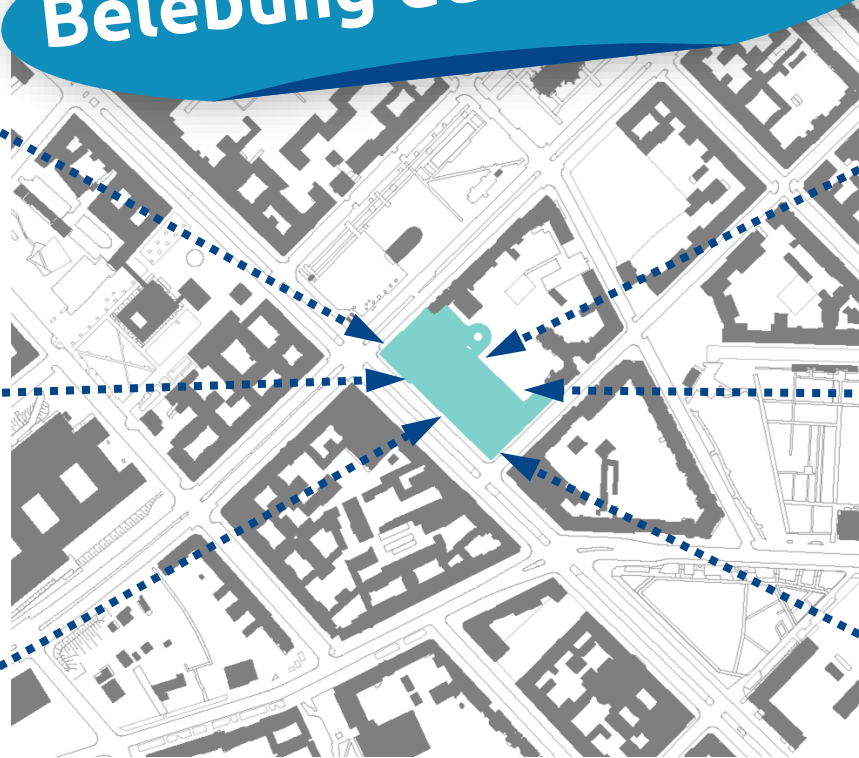


Gastronomie



Gewerbe

Belebung durch Vielfalt



Atelier



Soziale Nutzung



Wohnen

Zentrumsbelebung

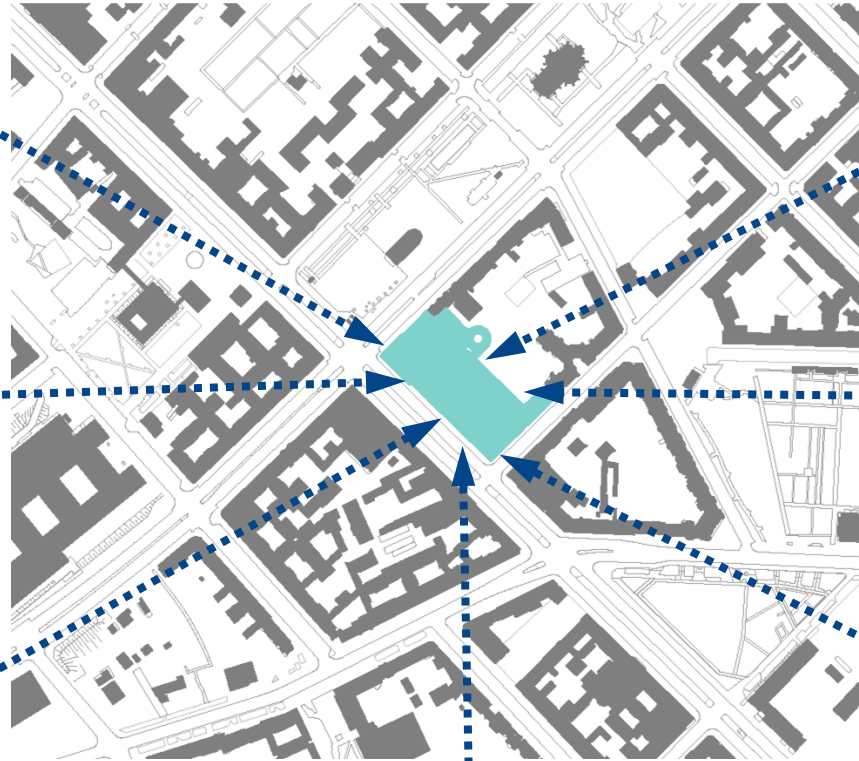
Hochwertige Architektur

steigert städtebauliche Qualität

Positive **Belebung des Quartiers** durch Nutzungsmix unter einem Dach

Versorgungsfunktion

(Einzelhandel) von über 10.000 Haushalten zu erwarten



Beseitigung Leerstand

Schaffung von **Wohnraum** für rund 60 Haushalte

Nutzungsmix (vorrangig Handel im EG) + Handwerk und weitere gewerbliche Nutzungen beleben den Standort deutlich

Schaffung von rund 250 Arbeitsplätzen denkbar, in Abhängigkeit der Nutzung und der Nutzungsvielfalt (BGF 25.000 m² für Gewerbe -> Annahme 100 m² je Arbeitsplatz)

An architectural rendering of a modern, multi-story building at dusk. The building features a grid-like facade with large, rectangular windows and balconies. Some balconies have greenery. The interior lights are on, and the sky is a deep blue. In the foreground, there is a street with a few people walking and a person riding a bicycle. The overall scene is a city street at night.

Historie

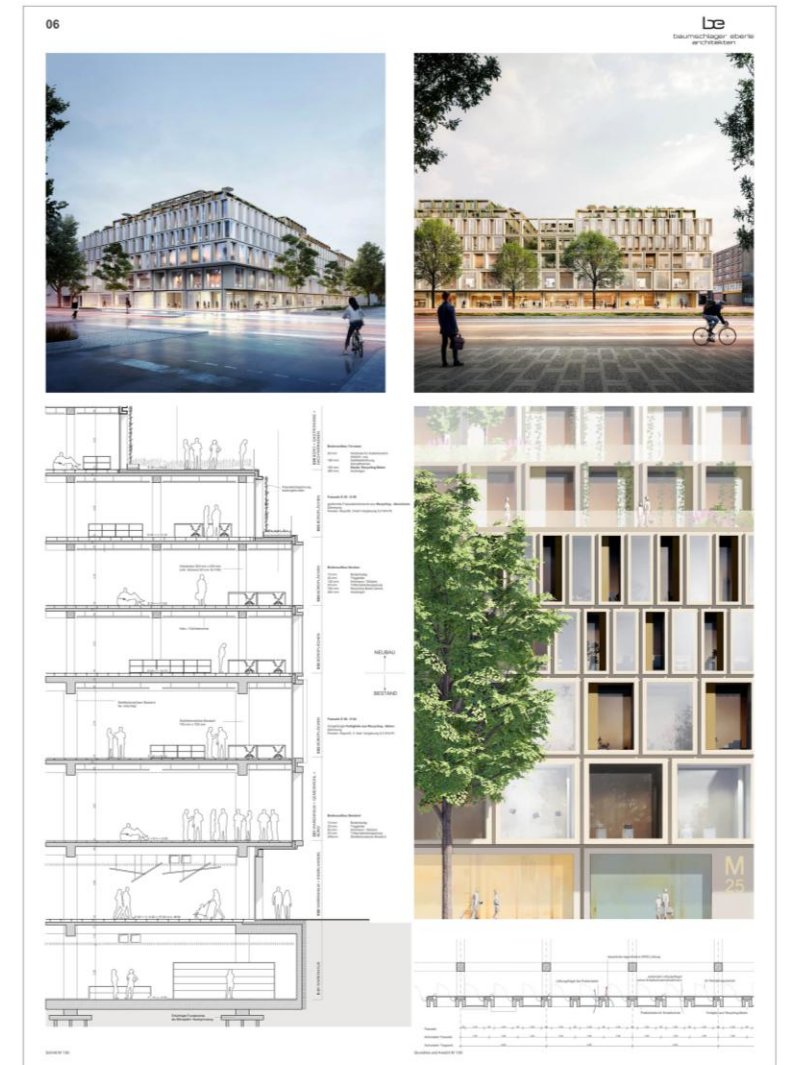
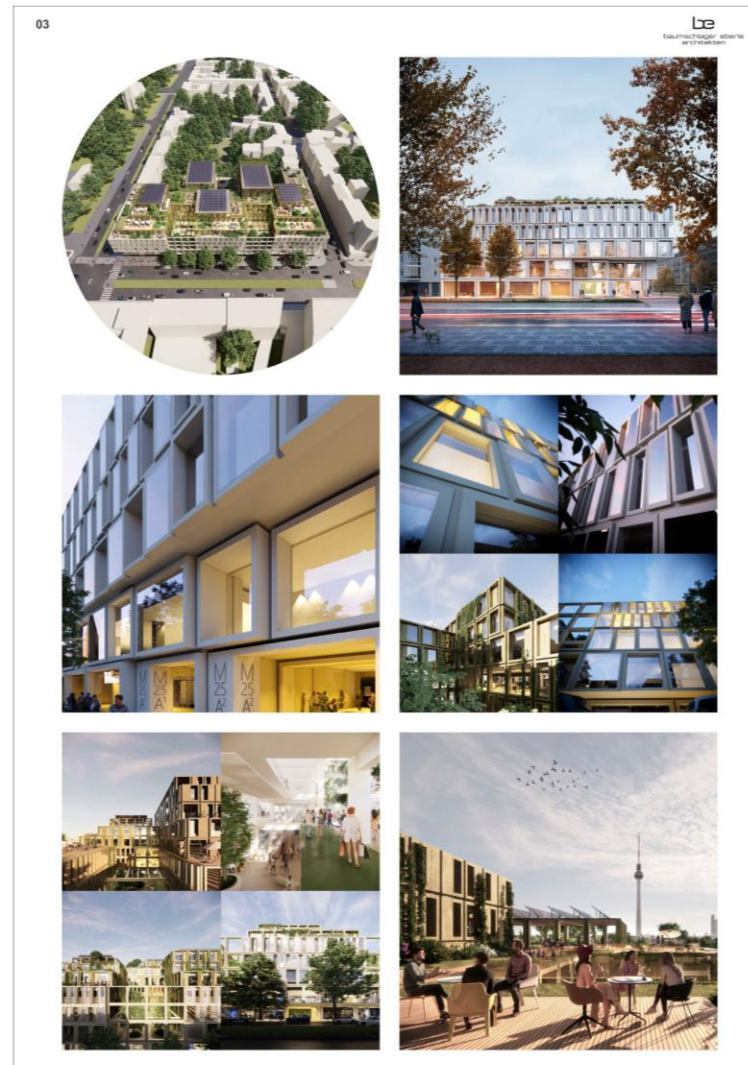
Zentrumsbelebung

Konzept überarbeitet

Klimaschutz

Was treibt uns...

Wettbewerb



9.0G

8.0G

7.0G

6.0G

5.0G

4.0G

3.0G

2.0G

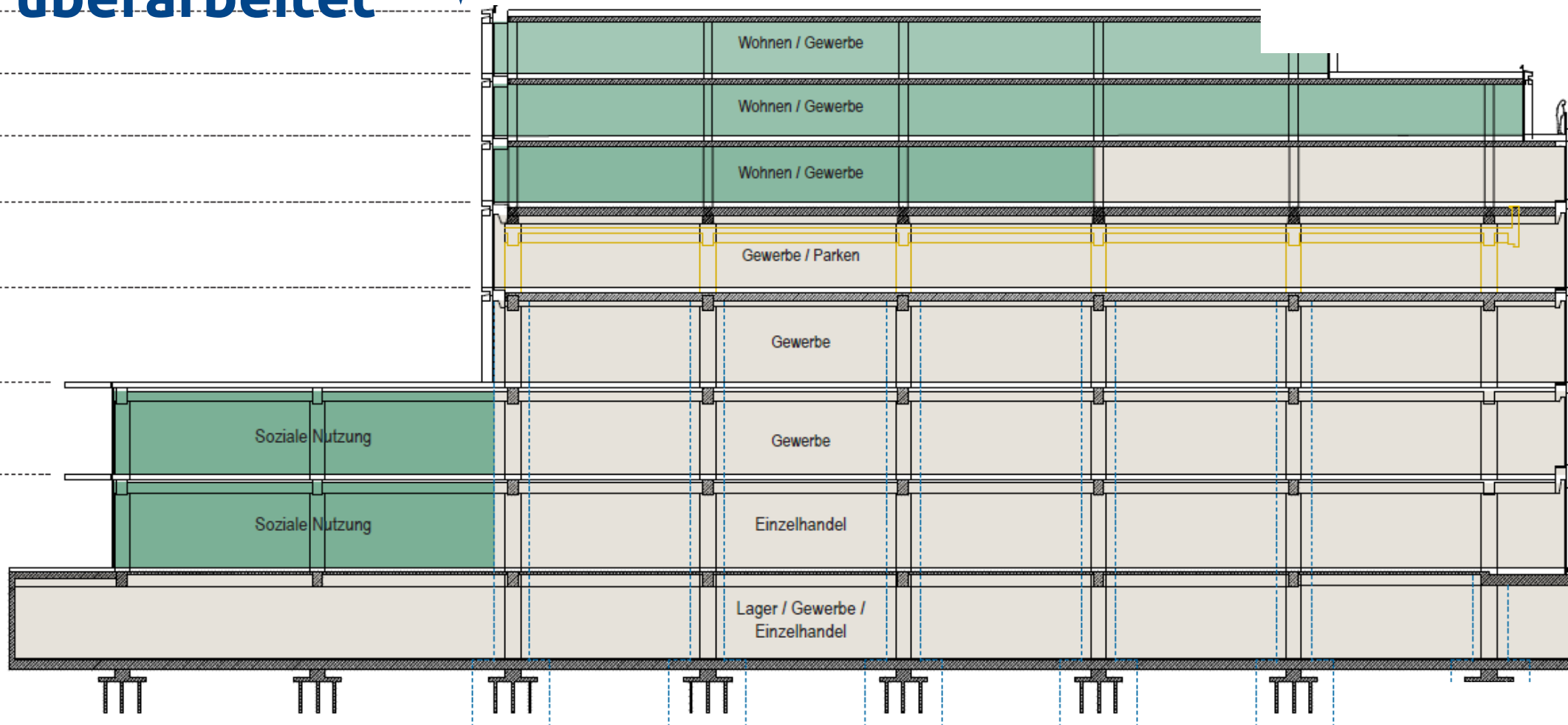
1.0G

EG

UG

Konzept überarbeitet

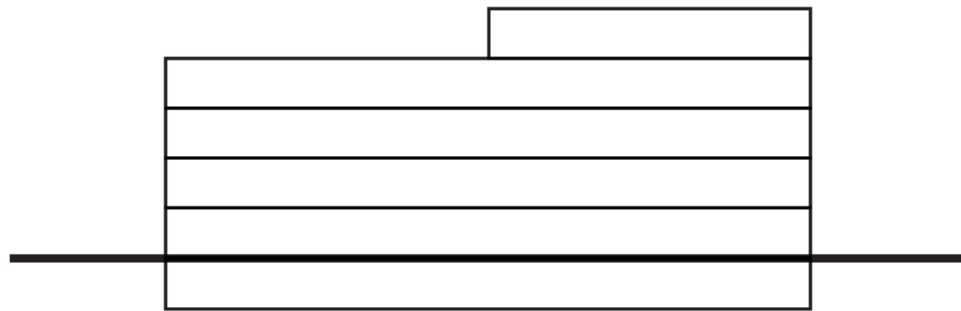
Reduzierung im Rahmen der Überarbeitung



Ertüchtigung erforderlich

- Ergänzende Anbau / Aufstockung
- Bestand Erhalten

Konzept überarbeitet



Bestehendes Gebäude

Das ehemalige Kaufhaus steht derzeit größtenteils leer und ist ungenutzt



Gebäude Konzept

Maximale Wiederverwendung der bestehenden Gebäudestruktur für gemischte, gewerbliche Zwecke + Hinzufügen von zurückgesetzten Gewerbe-/ Wohneinheiten auf dem Dach sowie sozialer Nutzung

 Ergänzende Anbau / Aufstockung

 Bestand Erhalten

Konzept überarbeitet



Soziale Nutzung



Einzelhandel



Gewerbe

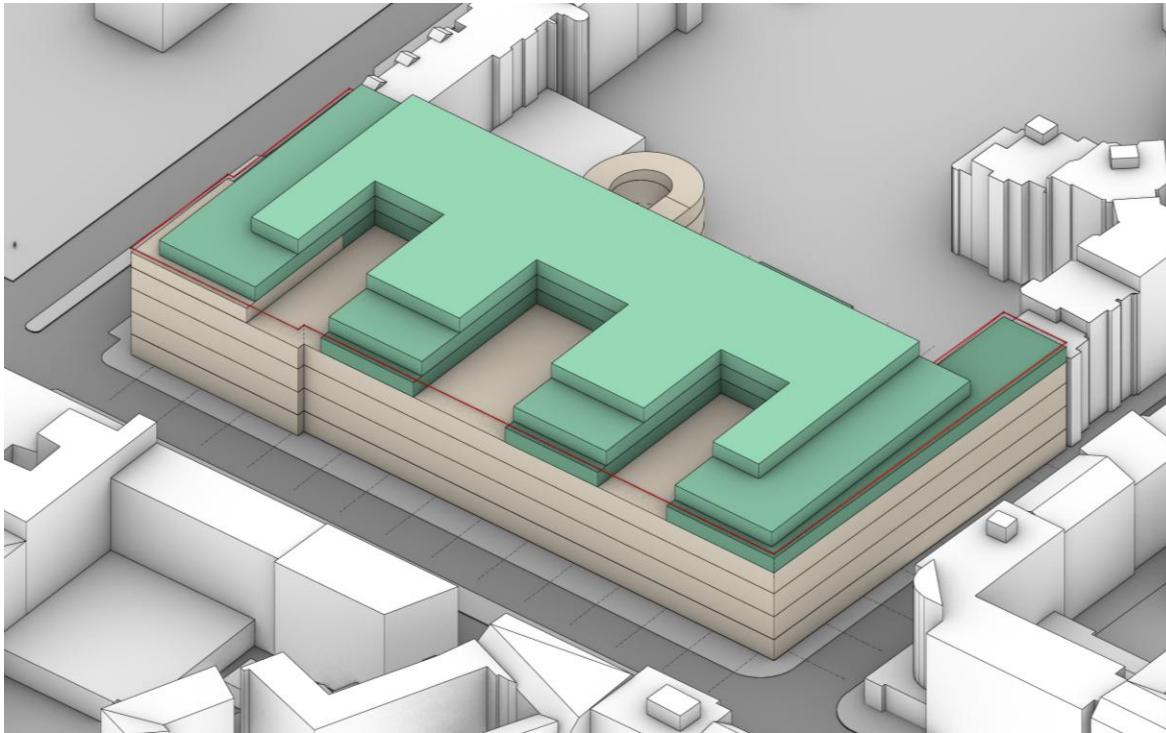


Wohnen



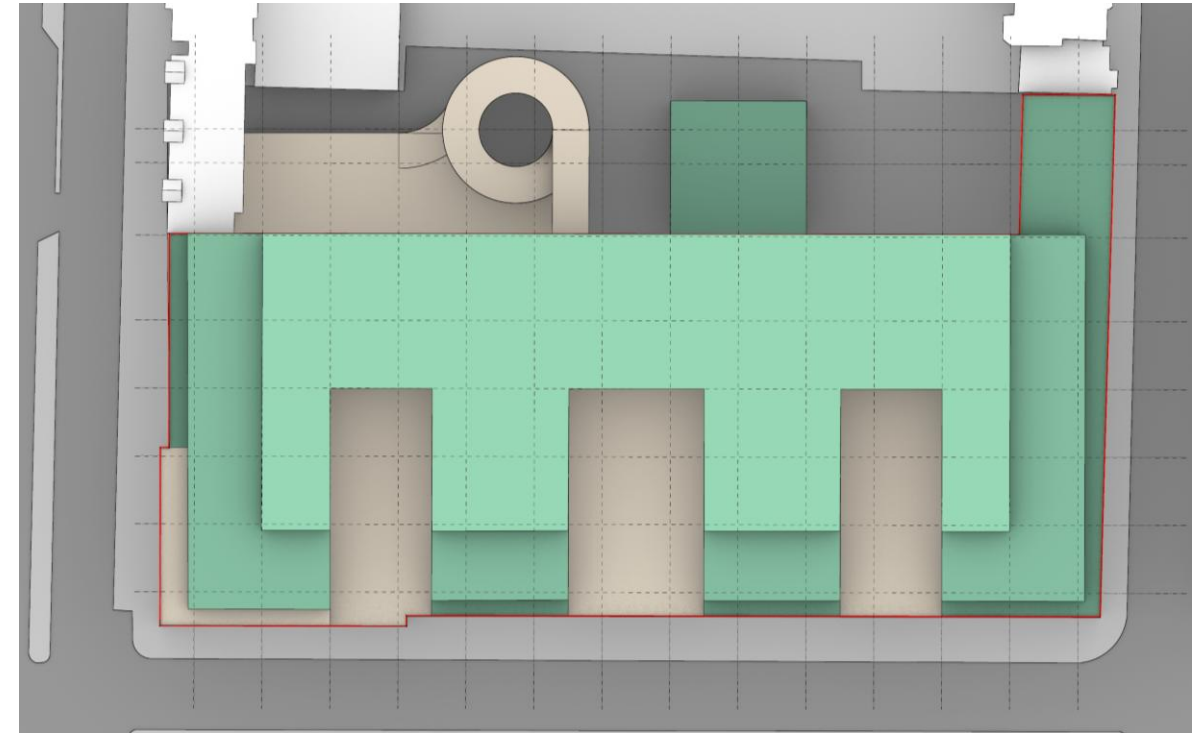
Parken

Konzept überarbeitet



Wettbewerb BGF

Neubau: 26.270 m² o.i. BGF
Bestand: 25.500 m² o.i. BGF
Gesamt: 51.770 m² o.i. BGF



Überarbeitetes Konzept BGF

Neubau: 15.000 m² o.i. BGF
Bestand: 30.400 m² o.i. BGF
Gesamt: 45.400 m² o.i. BGF

Reduzierung von Wettbewerb

Reduzierung des Neubauvolumens um **43 %**
Erhöhung des Bestandserhalts um 19 %
Reduzierung des Gesamtvolumens um **12 %**

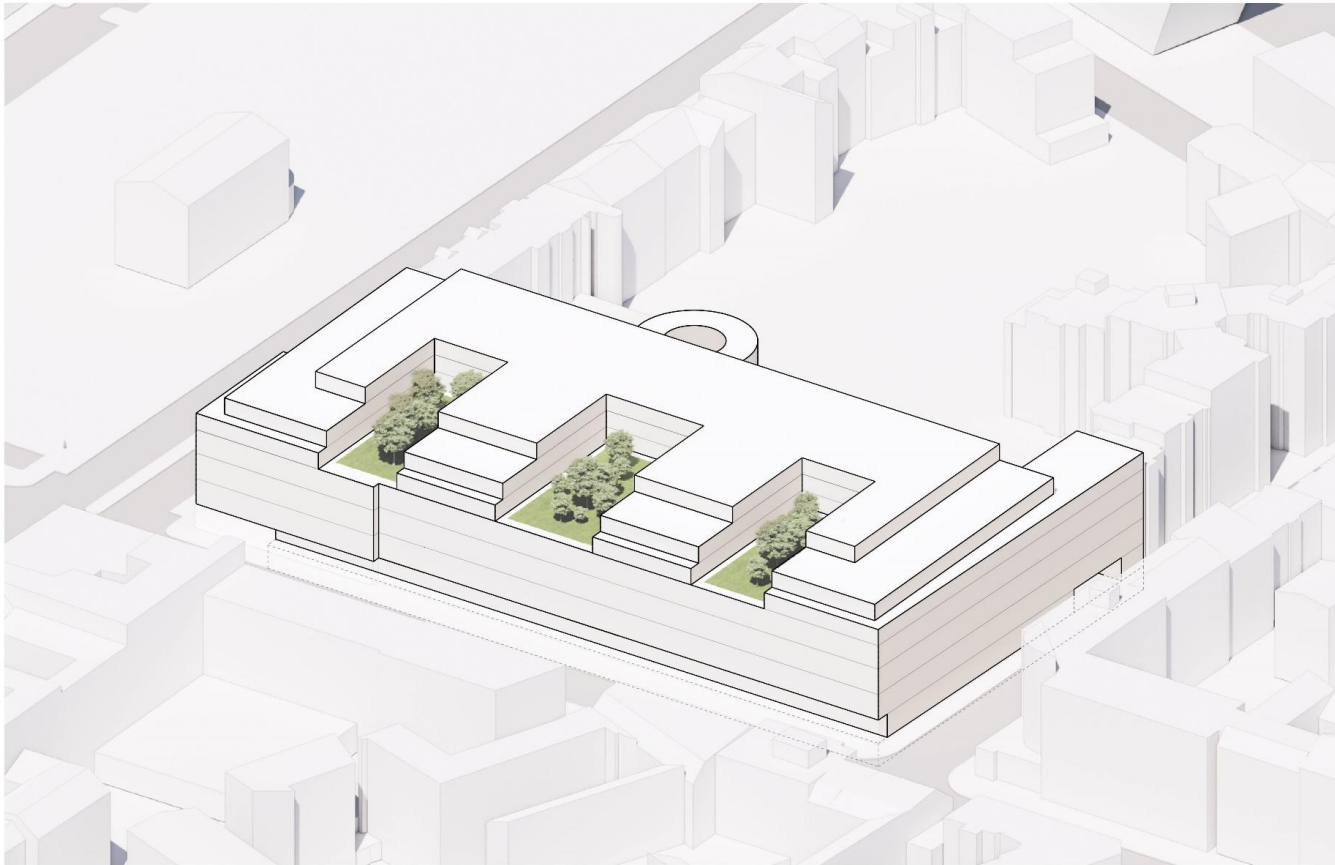
-  Ergänzende Anbau / Aufstockung
-  Bestand Erhalten

Konzept überarbeitet



Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators

Konzept überarbeitet



Konzept überarbeitet

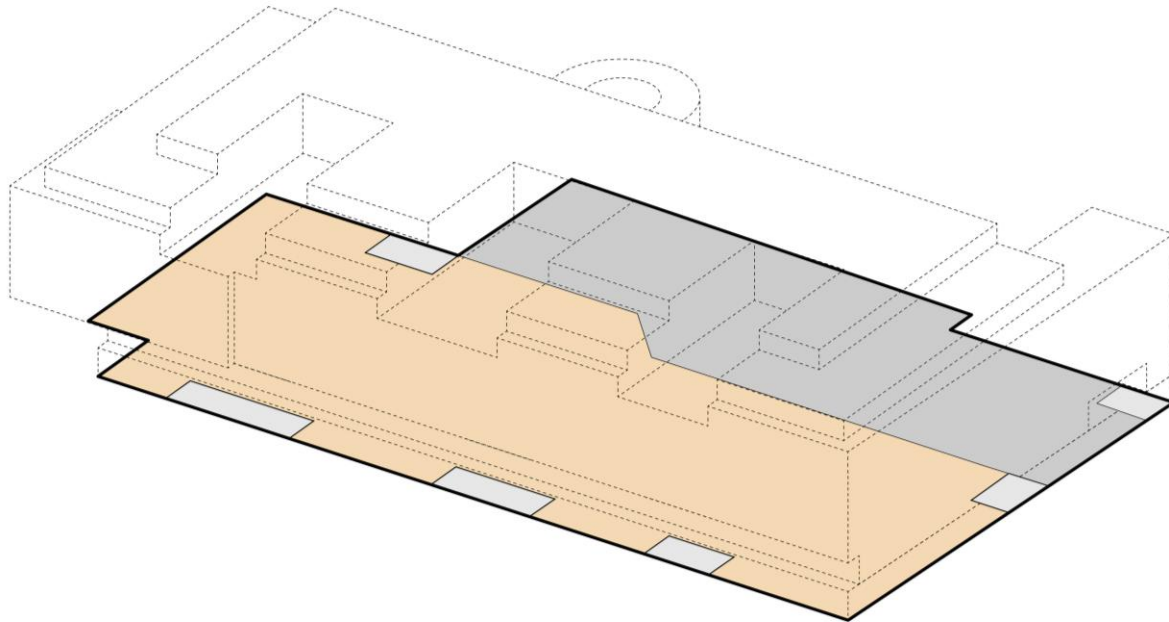
Soziale Nutzung in separatem Baukörper



Mögliche Nutzungen: KiTa, Hort, Jugendzentrum, u.a.

Untergeschoss

Einzelhandel / Gewerbe / Lager



Ladehof



Einzelhandel



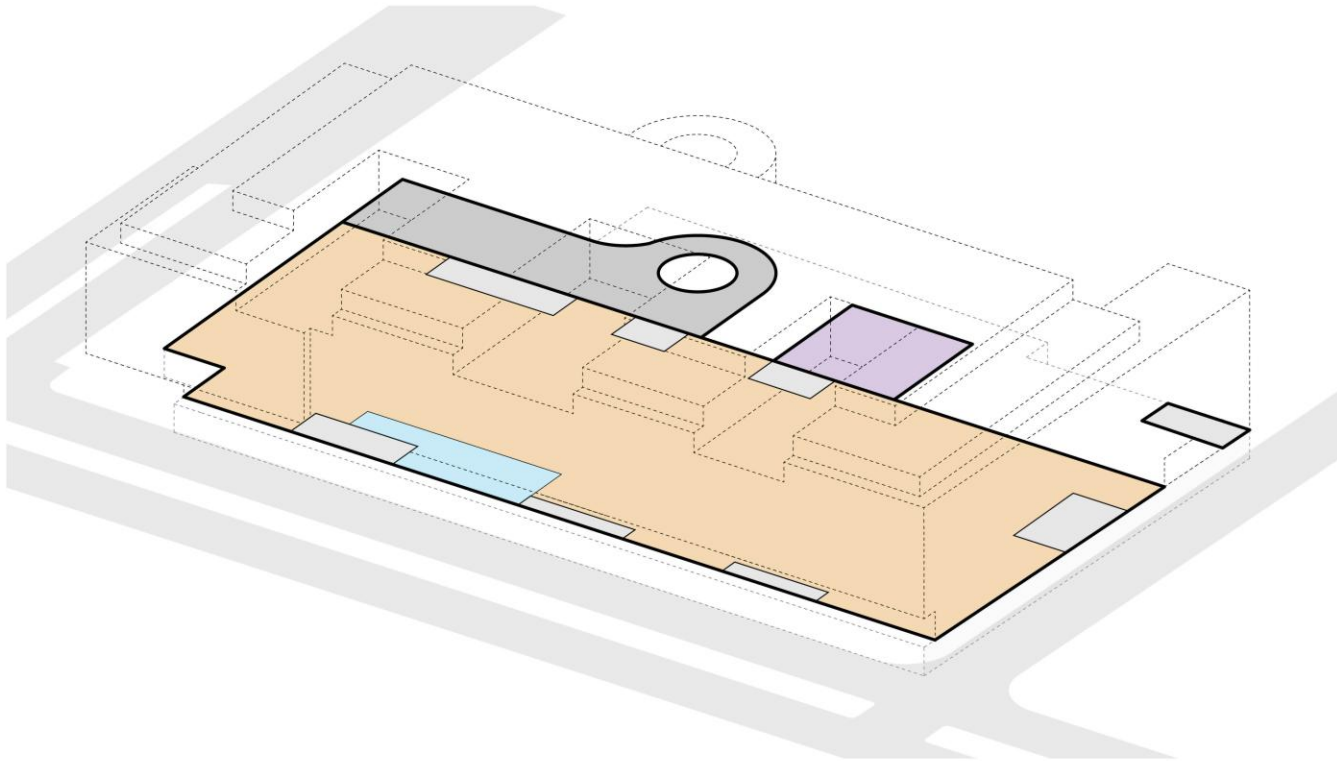
Lager



Fitness Studio

Erdgeschoss

Einzelhandel / Soziale Nutzung



Soziale Nutzung



Einzelhandel



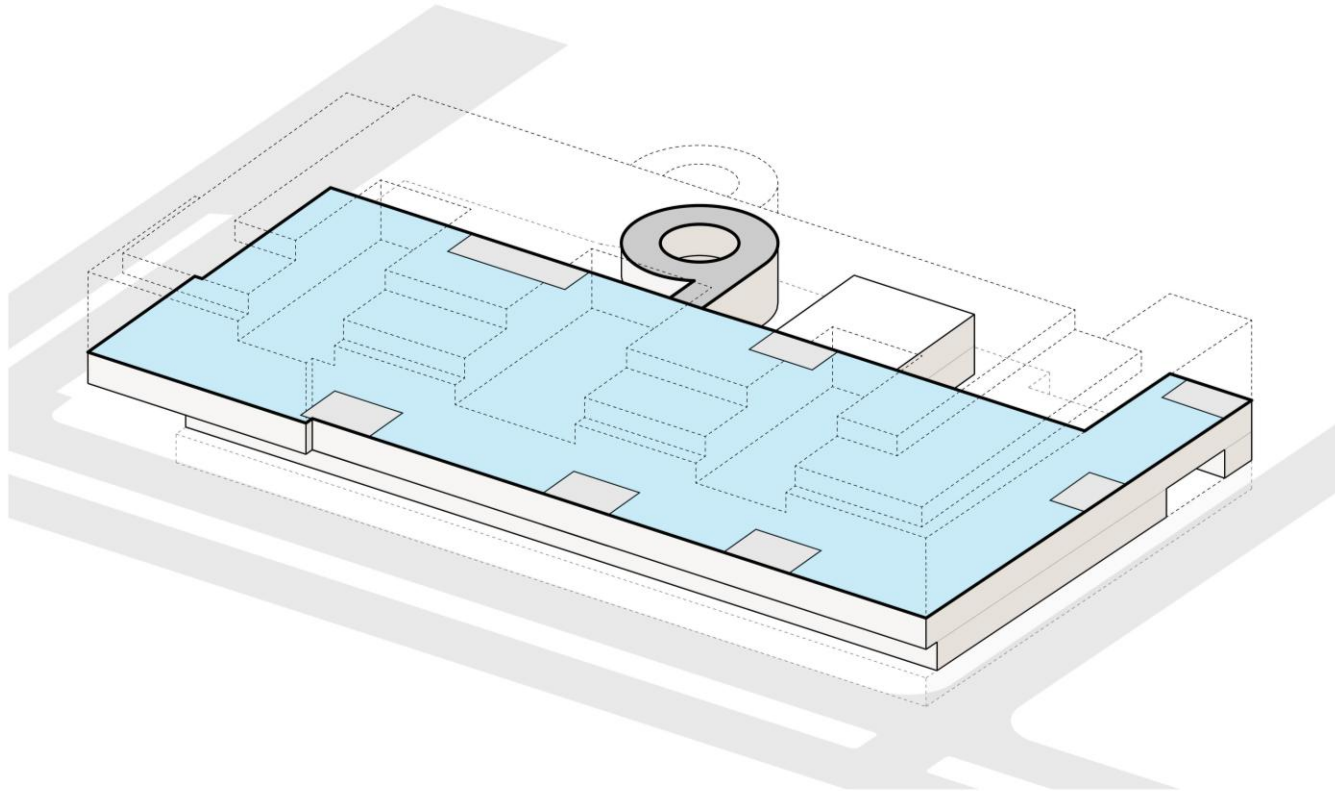
Cafe



Lobby

Regelgeschoss

Gewerbe – Beispiel Büro



Konferenzräume



Kommunikation



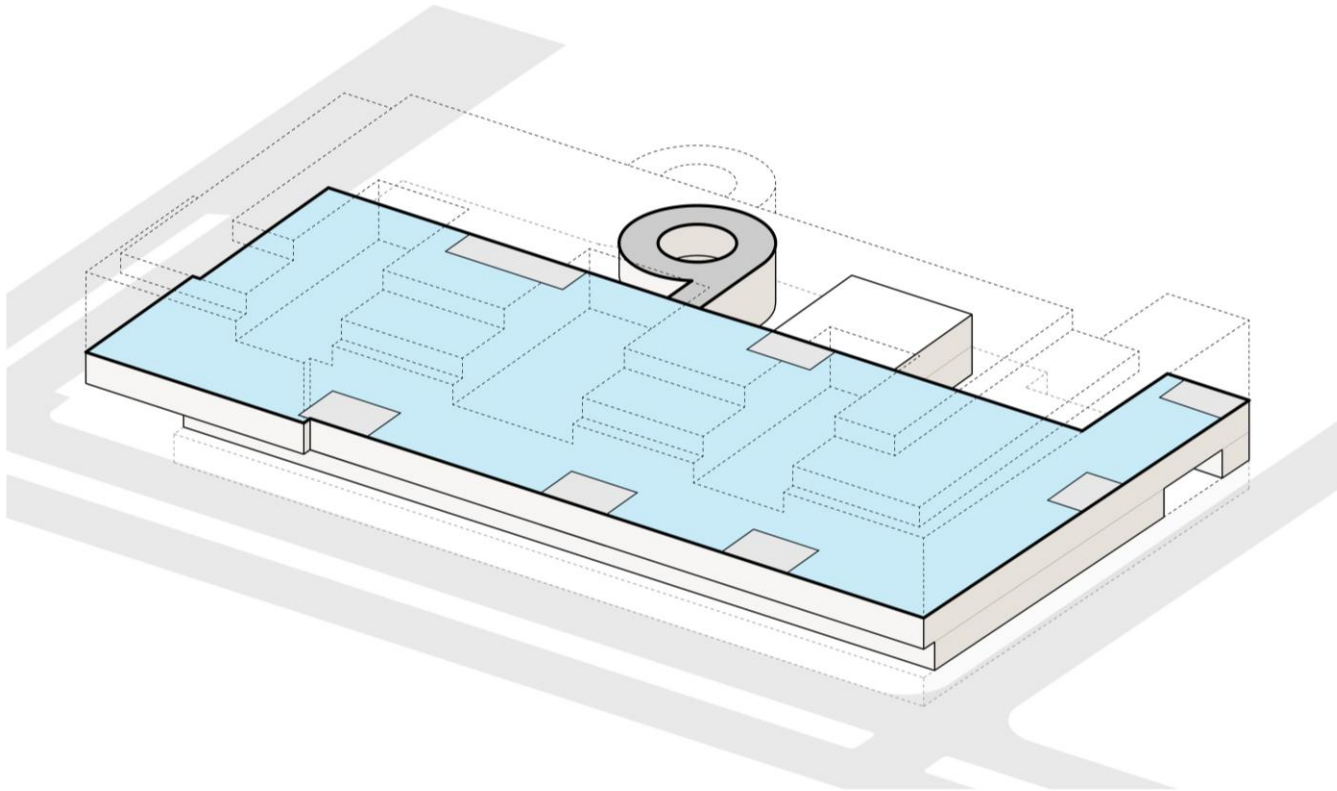
Offene Arbeitswelt



Einzelbüros

Regelgeschoss

Gewerbe – Beispiel Labor



Forschung



Labor



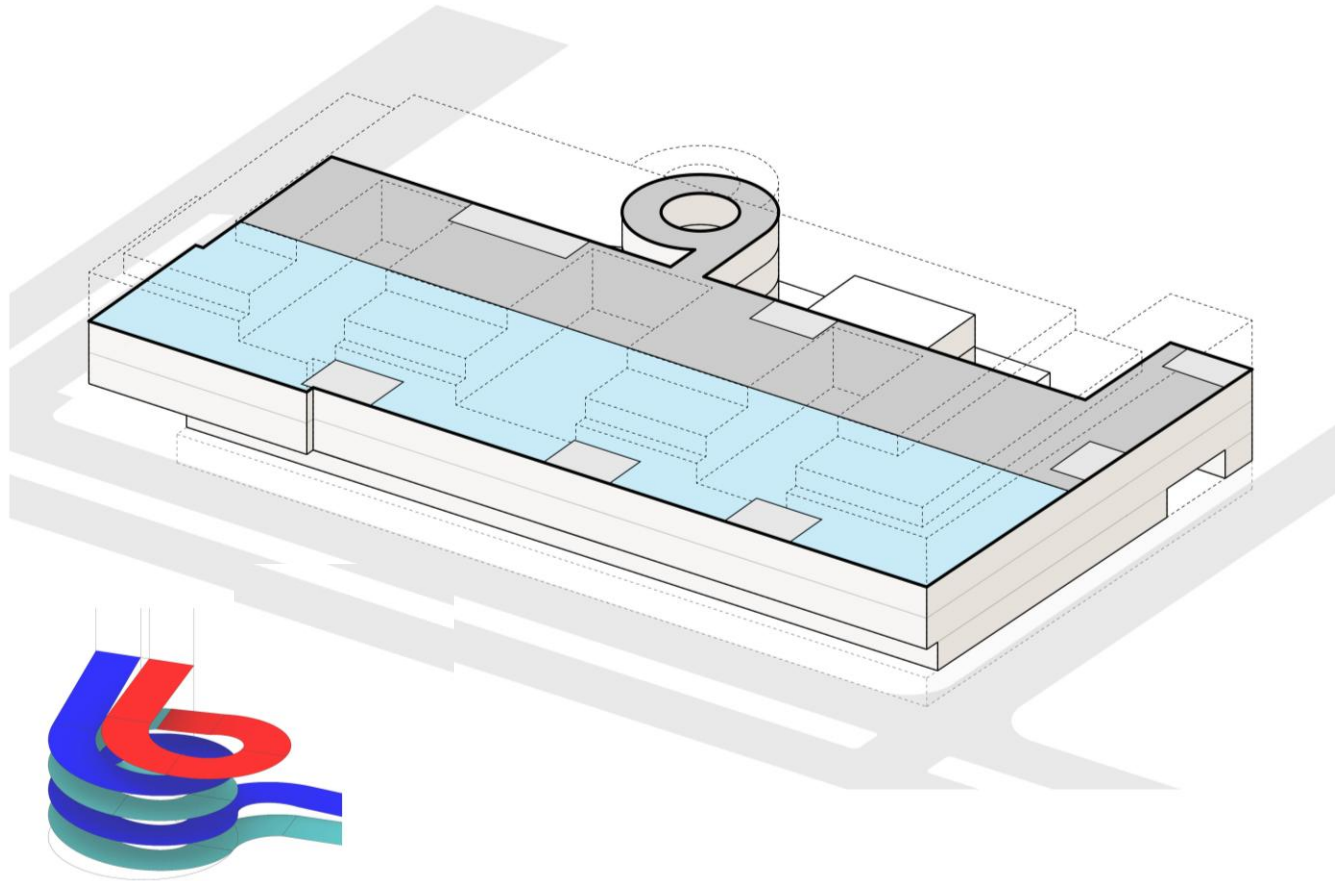
Lager



Technik

3. Obergeschoss

Gewerbe + Parken



Parken



Light Industrial



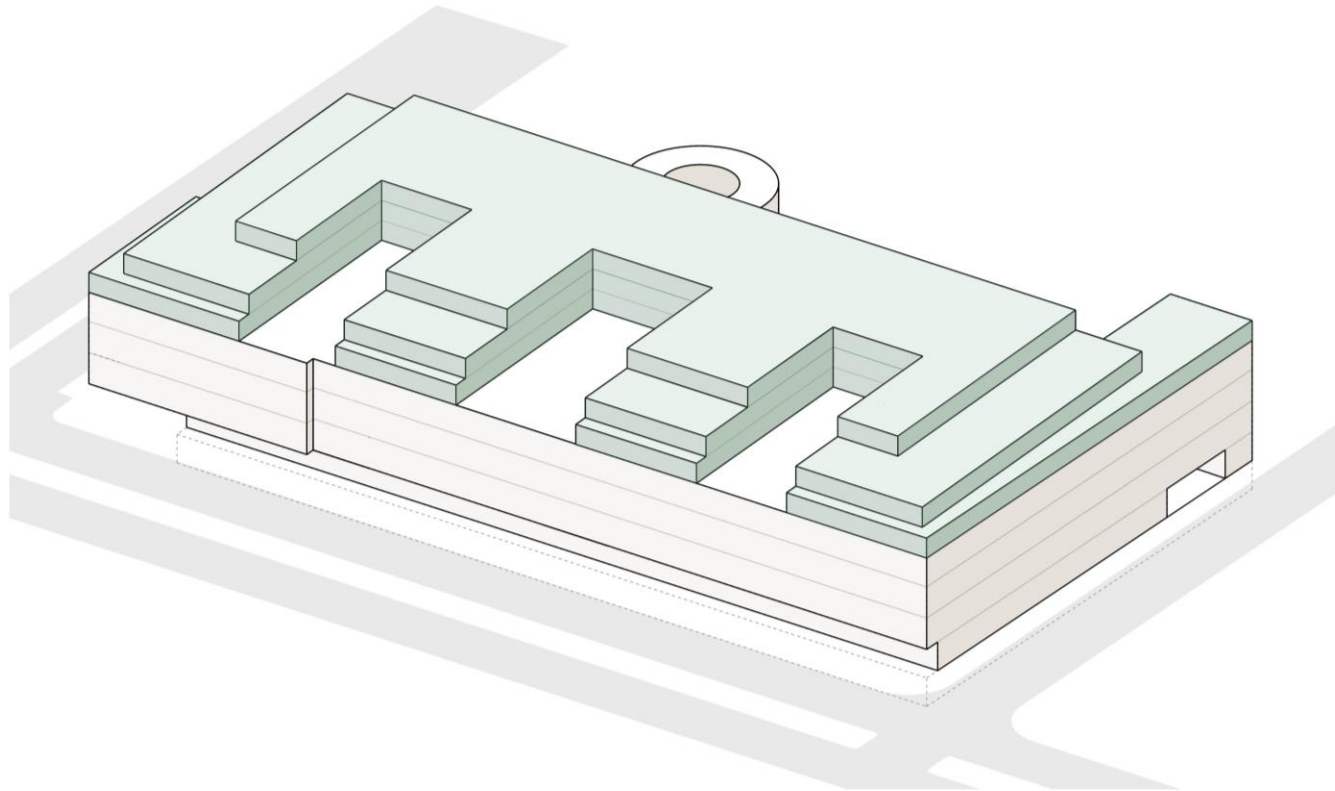
Handwerk



Maker-Space

Aufstockung

Gewerbe / Wohnen



Holzbau



Barrierefreiheit Plus



Familiengerecht



Urban Gardening

An architectural rendering of a modern, multi-story building at dusk. The building features a grid-like facade with large, rectangular windows and balconies. Some balconies have plants. The interior lights are on, and the sky is a deep blue. In the foreground, there is a street with a few people walking and a person riding a bicycle. The overall scene is a city street at night.

Historie

Zentrumsbelebung

Konzept überarbeitet

Klimaschutz

Was treibt uns...

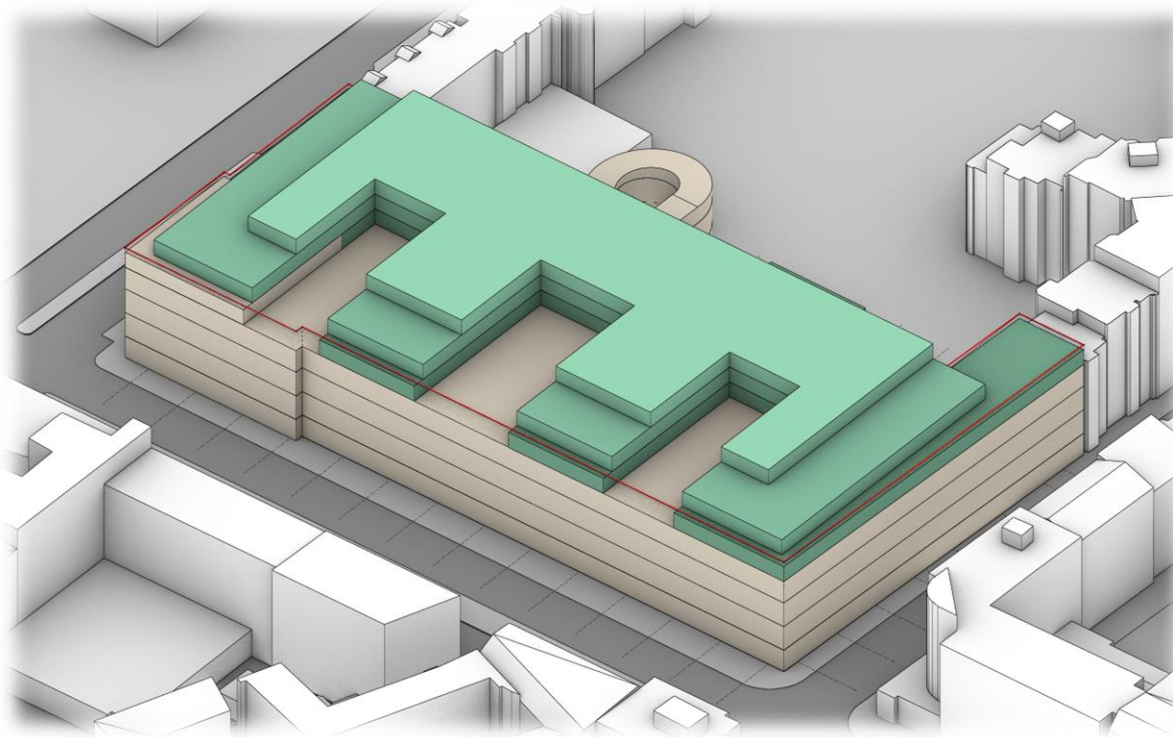
Klimaschutz



**Integration
Photovoltaik**



**Gründach mit
Retention von
Regenwasser**



**Mobilitätskonzept
mit Sharing-Angebot**

**Recyclingfähige
Baumaterialien**



**Holzbau / Holz-Hybrid
für Aufstockung**



**maximale
Erhaltung des
bestehenden
Gebäudes**

The image is a high-quality architectural rendering of a modern, multi-story building at dusk. The building features a unique facade with a grid of vertical concrete fins and large glass windows, some of which are illuminated from within. The building is situated on a city street with a wet pavement that reflects the lights. In the foreground, there are trees, a few pedestrians, and a person riding a bicycle. A semi-transparent blue overlay covers the right side of the image, containing a list of topics in white text.

Historie

Zentrumsbelebung

Konzept überarbeitet

Klimaschutz

Was treibt uns...

Was treibt uns...



Städtebauliche und standortbezogene Kriterien

- **Weiterentwicklung des bestehenden Baukörpers**
- **Integration ins Quartier:** Eine Renovierung respektiert die bestehende Nachbarschaft und trägt zur Kontinuität des Straßenbilds bei.
- **Stärkung der Zentrumsfunktion** durch geplanten Nutzungsmix
- Aufwertung des Stadtteils: Qualitative Modernisierungen können zur **positiven Entwicklung des Kiezes beitragen, ohne den Charakter zu verlieren.**

Ökologische Kriterien

- Ressourcenschonung: **Erhalt statt Abriss** spart graue Energie und reduziert CO²-Emissionen erheblich.
- Energetische Sanierung: Verbesserte Dämmung, neue Fenster und effiziente Heizsysteme **senken den Energieverbrauch langfristig.**
- Nachwachsende Materialien: Einsatz **ökologischer Baustoffe** stärkt die Umweltverträglichkeit
- Nutzung der **hervorragenden Erschließung** (Ladehof)
- **Photovoltaik:** größtmöglicher **Deckungsgrad** der Aufstockung

Was treibt uns...



Soziale Kriterien

- **Urbanes Quartier**: Kiez-Erhalt statt Leerstand
- Modernisierung ermöglicht **inklusive Nutzung** (z. B. Aufzüge, schwellenlose Zugänge).
- Nutzung die Mehrwert schafft und **Arbeitsplätze generiert**
- **Wertstiftender Nutzungsmix** unter einem Dach (Light Industrial / Einzelhandel / Büro und weitere)

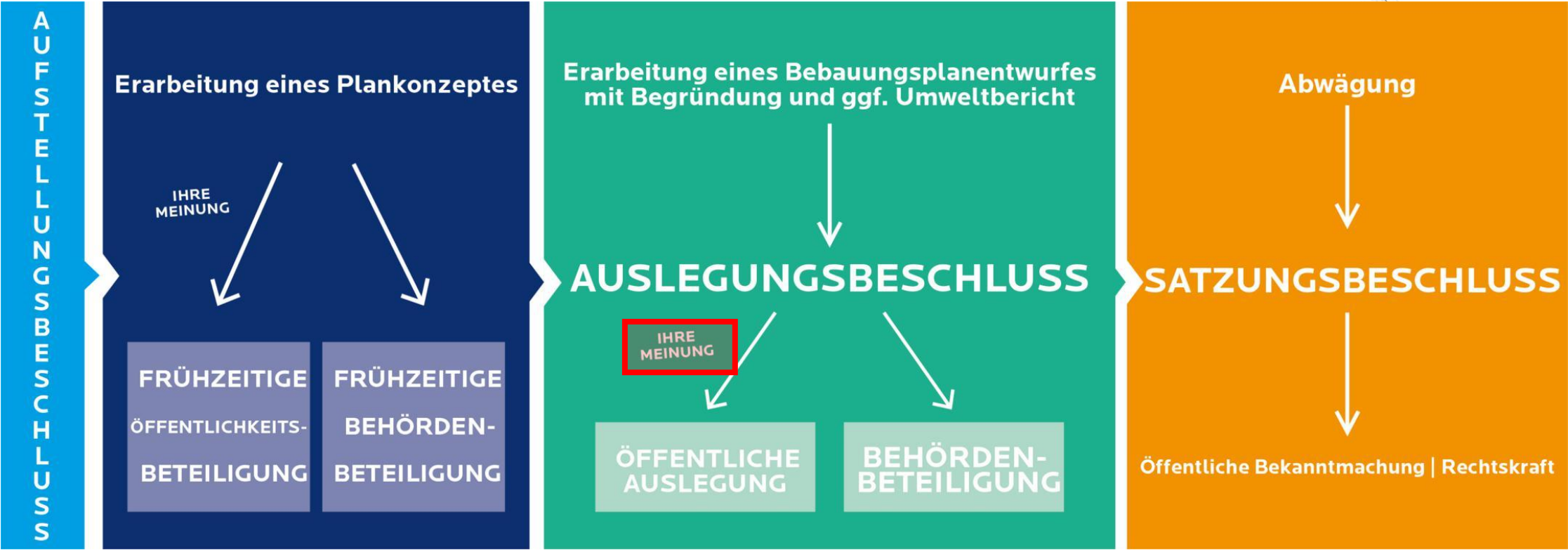
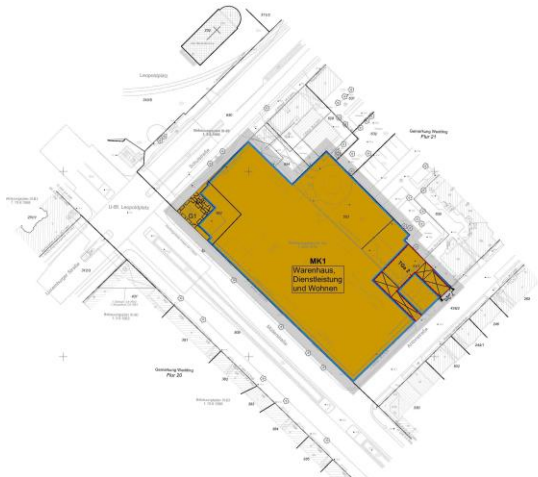
Architektonische und gestalterische Kriterien

- **Mischung aus Alt und Neu**: Sanierung erlaubt kreative Kombination traditioneller Elemente mit moderner Ausstattung.
- **Wachstumspotential** durch Aufstockung und Erweiterung

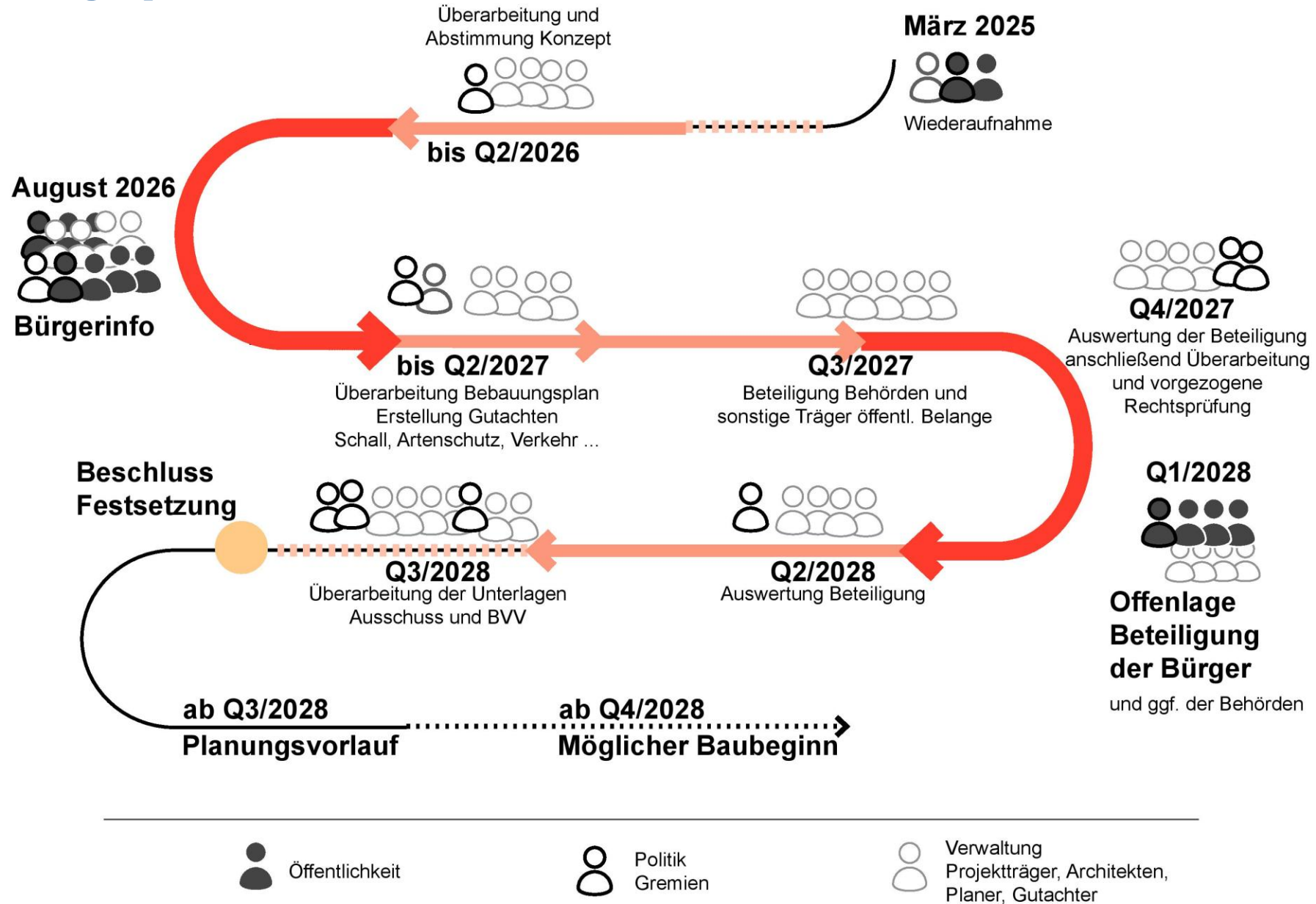
Thomas Proppe

Machleidt GmbH
Städtebau + Stadtplanung

Bebauungsplanverfahren



Bebauungsplanverfahren



4 Thementische

Austausch im Dialog an verschiedenen Gruppen

Zeit für Fragen und Antworten

Zeit, die unterschiedlichen Akteure kennen zu lernen

4 Thementische

Tisch 1: Architektur und Entwurf

Frau Fischer (Baumschlager-Eberle)

Tisch 2: Nutzungsmix (insb. Erdgeschoss)

Herr Datzer (Versicherungskammer Real Estate), Herr Rettenbacher (Baumschlager-Eberle)

Tisch 3: Ausblick für die nächsten Jahre

Herr Lamers (Versicherungskammer Real Estate)

Tisch 4: Öffentliche Planungen

Herr Proppe (Planungsbüro Machleidt GmbH)

Offene Pinnwand: „Das wollte ich noch loswerden“

Zusammenfassung Thementische

Tisch 1: Architektur und Entwurf

Tisch 2: Nutzungsmix (insb. Erdgeschoss)

Tisch 3: Ausblick für die nächsten Jahre

Tisch 4: Öffentliche Planungen

Vielen Dank für Ihr Kommen.

Neue Informationen zum Projekt:

mein.berlin.de/projekte/die-muellerstrasse-25/

Fragen zur Veranstaltung:

moderation@kosp-berlin.de

Fragen zum Projekt:

M25@vkb.de





Vielen Dank für Ihr Kommen.

Die dargestellten Konzepte und Unterlagen spiegeln den aktuellen Stand der Entwurfsplanung wider. Sie dienen ausschließlich der Präsentation und sind nicht als finale Ausführung oder verbindliche Planung zu verstehen. Sämtliche Angaben können im weiteren Prozess geändert oder weiterentwickelt werden.

KoSP

Koordinationsbüro
Stadtentwicklung+
Projektmanagement