

# + *architektur* bauphysik 18

*Das Magazin für den Blick hinter  
die Fassade bedeutender Bauwerke*

architektur + bauphysik · Nr. 18, September 2020 · ISSN 1611-2237 · 7,- EUR. Ein Produkt der Ingenieurbüro Axel C. Rahn GmbH. Die Bauphysiker.

## **Bötzow Berlin**

*Neue Perspektiven für die  
Denkmalpflege und urbane Qualität*

# INHALT

- 1 *Vorwort*  
**LANDESKONSERVATOR**  
**DR. CHRISTOPH RAUHUT**  
Direktor Landesdenkmalamt Berlin
- 2 *Entwicklung*  
**EINE TYPISCHE BERLINER GESCHICHTE**  
Die Böttzow-Brauerei im Bezirk Prenzlauer Berg
- 6 *Überblick*  
**BÖTZOW BERLIN**  
Plan der Bestands- und Neubauten
- 8 *Interview*  
**ZWISCHENBILANZ EINER URBANEN VISION**  
Prof. Hans Georg Näder und Sir David Chipperfield im Gespräch
- 14 *Architektur*  
**INDUSTRIEDENKMAL MIT NEUEM LEBEN**  
Zur denkmalgerechten Instandsetzung der ehemaligen Böttzow-Brauerei
- 24 *Denkmalschutz*  
**DAS DREIGESPANN AUF BÖTZOW**  
Praxisbericht aus Perspektive des Denkmalschutzes
- 28 *Bauphysik*  
**PLANUNG AUSSERHALB DER NORM**  
Lösungen der Bauphysik für die Nutzung eines Denkmals
- 32 *Unternehmensportraits*  
**AN DER INSTANDSETZUNG DER BÖTZOW-BRAUEREI BETEILIGTE UNTERNEHMEN**
- 36 *Daten & Fakten*  
**ZAHLEN ZU PROJEKT UND PLANUNG**

# EDITORIAL

Liebe Freunde von *architektur+bauphysik*,

nach einer kreativen Pause widmen wir uns nun mit dieser Ausgabe einem neuen interessanten Bauvorhaben im Herzen Berlins. Auch Böttzow Berlin ist ein Projekt, das eine lange kreative Pause benötigte, bis Prof. Hans Georg Näder, Inhaber des Unternehmens Ottobock, das Areal erwarb und Sir David Chipperfield und sein Berliner Büro als Architekten gewinnen konnte. In enger Abstimmung mit der Denkmalpflege entwickelte das kongeniale Duo ein Konzept für das alte Industrie-Areal, das jeden Berliner neugierig machen sollte.

Noch ist das Gesamtwerk nicht fertig. Aber *architektur+bauphysik* bietet bereits Einblicke, wie David Chipperfield Architects auf außergewöhnliche Art und Weise mit dem Baudenkmal umgegangen ist und es in eine neue urbane Zukunft führt.

Ihr

**Prof. Dipl.-Ing. Axel C. Rahn**

Herausgeber *architektur+bauphysik*

## IMPRESSUM

Ein Produkt der

**Ingenieurbüro  
Axel C. Rahn**  
**GmbH**

Die Bauphysiker.

Lützowstraße 70  
10785 Berlin  
Tel.: 030 89 77 47 80  
Fax: 030 89 77 47 99

mail@architektur-bauphysik.de  
www.architektur-bauphysik.de

## Herausgeber

Prof. Dipl.-Ing. Axel C. Rahn

## Umsetzung

Chefredakteur:  
Sven Hirschmann

Englisch-Redaktion:  
Antoni Hirschmann

Historischer Beirat:  
Dr. Martin Albrecht

Grafik: DG.MEDIA,  
Deniz Gönüllü

## Druck

Motiv Offset Druckerei, Berlin

## Fotos

Fiona Hirschmann  
(außer gekennzeichnete)

Seite 1: Landesdenkmalamt Berlin,  
Fotografin: Anne Herdin.  
Seite 8: ©FTWild Kommunikations  
GmbH

*Titelseite:*

*Foyer im Haus 2 der Böttzow-Brauerei*





**Dr. Christoph Rauhut**  
Landeskonservator und Direktor  
Landesdenkmalamt Berlin

## Liebe Leserinnen und Leser,

der größte ökologische Nutzen eines Gebäudes entsteht durch eine möglichst lange Nutzungsdauer. Die Akteurinnen und Akteure des Bau- und Immobilienwesens tragen deshalb eine besondere Verantwortung, wenn es darum geht, den durch Menschen verursachten Klimawandel mittels einer nachhaltigen Praxis so gut es geht zu verlangsamen. Somit haben auch Denkmalschutz und Denkmalpflege im Hinblick auf den Umweltschutz und die Nachhaltigkeit eine wichtige Aufgabe – gilt es doch, Ressourcen durch Verlängerung des Lebenszyklus von Baudenkmalen zu schützen.

Jedes erhaltene Denkmal steht für einen nicht erfolgten Abriss mit Abtransport und Entsorgung von Bauschutt sowie einen nicht erfolgten Neubau, der in hohem Maße zu baubedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen beigetragen hätte. Die Maxime einer zeitgemäßen Denkmalpflege – Materialkontinuität, Eingriffsminimierung, Reparatur vor Austausch und Reversibilität – sind zudem Prinzipien der Ressourcenökonomie. Unsere älteren Baudenkmale sind geprägt durch traditionelle, regionaltypische Baustoffe, die in der Regel frei von Schadstoffbelastungen den Anforderungen an ökologisch einwandfreie Baustoffe entsprechen. Sie sind bis heute mit relativ wenig Energie zu gewinnen und gut verfügbar. Beim Verzicht auf Verbundkonstruktionen können auch langfristig einzelne Baustoffe entfernt und ersetzt werden. Die Berücksichtigung regionaler klimatischer Bedingungen ist schon an den Grundrissen und der Ausführung vieler Baudenkmale ablesbar.

Nachhaltigkeit durch Denkmalschutz beschränkt sich dabei nicht auf den ökologischen Aspekt, sondern hat auch eine ökonomische, soziale und kulturelle Seite. Der Erhalt von Baudenkmalen ermöglicht langfristige Planungen und verhindert teure und sozial unverträgliche Stadtentwicklung, bei der Gebäuden von vornherein nur ein überschaubarer Nutzungszyklus zugestanden wird. Eine gewachsene und von Bürgerinnen und Bürgern geschätzte, gebaute Umgebung führt zu einer positiven Identifikation und Auseinandersetzung mit der eigenen Umwelt.

In Berlin findet sich eine Vielzahl von Beispielen, die eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit von Denkmaleigentümerinnen und -eigentümern mit den verschiedenen Akteurinnen und Akteuren der Denkmalpflege belegen. Mit der Ferdinand-von-Quast-Medaille ehrt der Berliner Senat auf Vorschlag des Landesdenkmalamts seit 1987 die Menschen, die sich in besonderer Weise um Berliner Denkmale oder die Denkmalpflege verdient gemacht haben. Ein solches Projekt, das den gegenwärtigen Stand der Denkmalpflege vorbildlich berücksichtigt und dadurch die oben beschriebenen Aspekte der Nachhaltigkeit umgesetzt hat, ist die ehemalige Bötzw-Brauerei. Im vergangenen Jahr erhielt Prof. Hans Georg Näder die Quast-Medaille für die besonders behutsame Entwicklung des historischen Areals in Zusammenarbeit mit David Chipperfield Architects. Ich freue mich, wenn über solche vorbildhaften Projekte breit berichtet wird, da sie anschaulich das Nachhaltigkeits-Potenzial denkmalpflegerischer Ansätze verdeutlichen.

Für die Zukunft ist zu hoffen, dass das Interesse am historischen Bestand weiter wächst und die darin vorhandenen Potenziale von mehr Bauherinnen und -herren, Architektinnen und Architekten sowie Bauunternehmerinnen und -unternehmern erkannt und genutzt werden – damit wir ein neues Bewusstsein für Langfristigkeit als unser Leitbild entwickeln.

Ihr

**Dr. Christoph Rauhut**, Landeskonservator und Direktor Landesdenkmalamt Berlin



# EINE TYPISCHE BERLINER GESCHICHTE

## Die Bötzw-Brauerei im Bezirk Prenzlauer Berg

Unter den Metropolen Europas nimmt Berlin eine einzigartige Stellung ein. Sie gehört zu den jungen Großstädten im Vergleich beispielsweise zu Paris oder Rom, die schon in der Antike große Bedeutung hatten. Berlin kann dagegen auf nicht einmal 800 Jahre Geschichte zurückblicken. Erst mit der Reichsgründung 1871 setzte ein großes Wachstum ein, das Berlin allerdings in wenigen Jahrzehnten bis 1920 zur damals drittgrößten Stadt der Welt machte.





Die Spuren dieses enormen Wachstums sowie Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und nicht zuletzt der Teilung Berlins haben das Bild der Stadt bis heute stark geprägt und sind überall gegenwärtig. Dieses andauernde Werden macht aber auch einen besonderen Reiz dieser Stadt aus und inspiriert gleichermaßen Denkmalpfleger, Stadtplaner und Architekten zu neuen Lösungen im Umgang mit der Baugeschichte.

## Die Böttow-Brauerei – Zeitzeuge des historischen Wandels

Das Gelände der historischen Böttow-Brauerei spiegelt die dynamische und wechselvolle Stadtgeschichte in eindrucksvoller Weise wider. Das Böttow-Areal liegt heute im Zentrum der Stadt nur wenige hundert Meter vom Alexanderplatz entfernt mitten in einer städtischen Wohngegend mit typischen Berliner Gründerzeitbauten. Noch im 19. Jahrhundert war das ganz anders.



Die historischen Fassaden der Häuser 1 bis 4 sind bereits saniert. Die Bauarbeiten an den weiteren Bestandsgebäuden und den Neubauten sind noch im Gange.





Der Patientengarten von Ottobock im hinteren Bereich des Areals.

*Im 19. Jahrhundert bestimmten Äcker und Windmühlen das Bild des heutigen Prenzlauer Bergs.*

Die Einwohnerzahl Berlins betrug am Anfang des 19. Jahrhunderts noch wenige hunderttausend Einwohner. Das Gebiet des späteren Bezirks Prenzlauer Berg war noch weitgehend unbebaut. Hier im Nordosten der Stadt Berlin bestimmten vor allem Äcker, Wiesen und Windmühlen das Landschaftsbild. Berliner Ackerbürger waren im Besitz der agrarischen Liegenschaften. Ab etwa 1830 durften sie ihre Landstücke verkaufen. Eine Bauwelle begann. Die größten Immobilienbesitzer waren die Mitglieder der Familie Böttzow. In der Folge entstanden Bebauungspläne, die allerdings durch Meinungsverschiedenheiten der Berliner Verwaltung mit den Grundeigentümern zunächst nur langsam umgesetzt wurden.

## Die industrielle Revolution des Bierbrauens

Der Familie Böttzow gehörte etwa ein Drittel des späteren Stadtbezirks Prenzlauer Berg. Darunter auch der berühmte Prenzlauer Berg, der ehemalige Windmühlenberg, der einst einer der wichtigsten Mühlenstandorte um Berlin war. Auf diesem Areal begann Julius Böttzow 1884 mit dem Bau der heute noch vorhandenen Brauereigebäude. Zu dieser Zeit herrschte ein großer Umschwung im Brauereigewerbe und im Bierkonsum. Denn bei den Konsumenten wurde statt des bis dahin in Berlin üblichen obergärigen Weißbieres das bayerische untergärige Bier immer beliebter. Weißbier büßte stark an Umsatz ein.

*Julius Böttzow erkannte den Geschmack der Konsumenten und nutzte die industriellen Möglichkeiten seiner Zeit.*

Julius Böttzow, der zuvor schon ab 1864 eine Brauerei in der Schönhauser Allee betrieb und mit der neuesten Brauereitechnik ausstattete, baute auch seinen neuen Standort an der Prenzlauer Allee nach modernstem industriellen Standard. Auf dem 24.000 m<sup>2</sup> großen Areal errichtete er unter anderem unterirdische Lagerkeller mit 5.000 m<sup>2</sup> Fläche. Die Fabrikgebäude wurden aufgrund des steigenden Umsatzes und immer wieder neuer Technik schon in den folgenden Jahren mehrfach erweitert. Außerdem befand sich auf dem Grundstück zur Prenzlauer Allee gelegen eine Unternehmer-Villa. Herzstück der Gesamtanlage war ein großer Biergarten, der bis zu 6.000 Besucher fasste. Eine heute im aktuellen Stadtbild kaum noch vorstellbare Besonderheit war es, dass man von dem erhöhten Biergarten über seinerzeit weitgehend niedrig oder unbebaute Flächen einen Panoramablick über das Berliner Zentrum hatte.



*Das Bötzow-Areal repräsentiert eine typische bauliche Mischnutzung des historischen Berlins.*

Mit diesen städtebaulichen Bestandteilen, dem industriellen Betrieb, dem Wohnort des Unternehmers sowie dem Biergarten als öffentlichen Raum, stellte das damalige Bötzow-Areal eine für Berlin typische bauliche Mischnutzung dar, die auch die sozialen Strukturen des Bezirks in seiner Zeit repräsentierte und prägte. Im ganzen Bezirk wuchs die Bautätigkeit. Der Prenzlauer Berg entwickelte sich zu einem dicht besiedelten Stadtbezirk mit einer großen Zahl typischer Berliner Gründerzeit-Wohnbauten. Noch heute gilt Prenzlauer Berg als das größte erhaltene Gründerzeitgebiet in Deutschland mit über zwei Dritteln Wohnungsbauten aus der Zeit von der Reichsgründung 1871 bis zum Ersten Weltkrieg 1914.

## **Dornröschenschlaf und neue Entwicklung**

Bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs wurde auf dem Gelände der Bötzow-Brauerei Bier gebraut. Nach Kriegszerstörungen und politischem Wandel fiel der einst namhafte Berliner Brauerei-Standort in einen langen Dornröschenschlaf und verschwand fast aus dem Gedächtnis der Stadt. Im ehemaligen Ost-Berlin wurde das Areal als Lagerfläche genutzt. Man beseitigte die Reste der zerstörten Unternehmer-Villa sowie des Schankgebäudes und nahm an den ehemaligen industriellen Brauereigebäuden zweckmäßige Reparaturen und Umbauten vor. Teile der Bauten waren über lange Zeit dem allmählichen Verfall preisgegeben.

*Auch nach der Wiedervereinigung lag die Fläche lange Zeit brach.*

Erst 2010 fand sich ein Investor, der das Areal mitsamt den Spuren der Vergangenheit zu einem neuen urbanen Ort entwickeln möchte. Prof. Hans Georg Näder, der Familienunternehmer und Inhaber des Medizintechnikunternehmens Ottobock, verbindet mit der Entwicklung der Bötzow-Brauerei ein langfristiges Engagement, unter anderem als neuen Standort für sein Unternehmen. Unterstützung für sein Vorhaben hat er sich bei David Chipperfield Architects Berlin geholt, dem Büro, das auch schon auf der Museumsinsel den Spagat zwischen dem Erhalt der einzigartigen Berliner Geschichtsspuren und neuer Architektur vollbracht hat. Für seine Verdienste um die Denkmalpflege durch die Erhaltung des denkmalgeschützten Areals wurde Prof. Näder vom Berliner Senat die Ferdinand-von-Quast-Medaille verliehen. Ab 2023 sollen auf dem Areal der ehemaligen Bötzow-Brauerei Anwohner und Menschen aus ganz Berlin die neu geschaffenen Plätze und Grünanlage sowie den großen geplanten Biergarten vor der Kulisse der denkmalgerecht erhaltenen Altbauten und behutsam in das Ensemble integrierten Neubauten nutzen können.



*An den Wänden sind verschiedene bauzeitliche Schichten ablesbar.*



# ÜBERBLICK

Der Masterplan für das Bötzw-Areal sieht neben der denkmalgerechten Instandsetzung der historischen Brauereigebäude auch Neubauten vor, die das Ensemble ergänzen. Die Häuser 1 bis 4 der Bestandsgebäude sind bereits fertiggestellt (farblich dunkler dargestellt). Die einzelnen Häuser sind durch einen Innenhof miteinander verbunden, der vom belgischen Gartenarchitekten Peter Wirtz gestaltet wurde.



## A Haus 4 – Patient Care Team

In diesem ehemaligen Brauereigebäude arbeitet heute das Patient Care Team von Ottobock. Gleich neben dem Patientengarten werden in diesem Haus prothetische und orthetische Patientenversorgungen durchgeführt. Dazu gibt es hier auch eine Rollstuhlwerkstatt und eine Therapiehalle. Weiterer Mieter ist das Start-up Matterway.



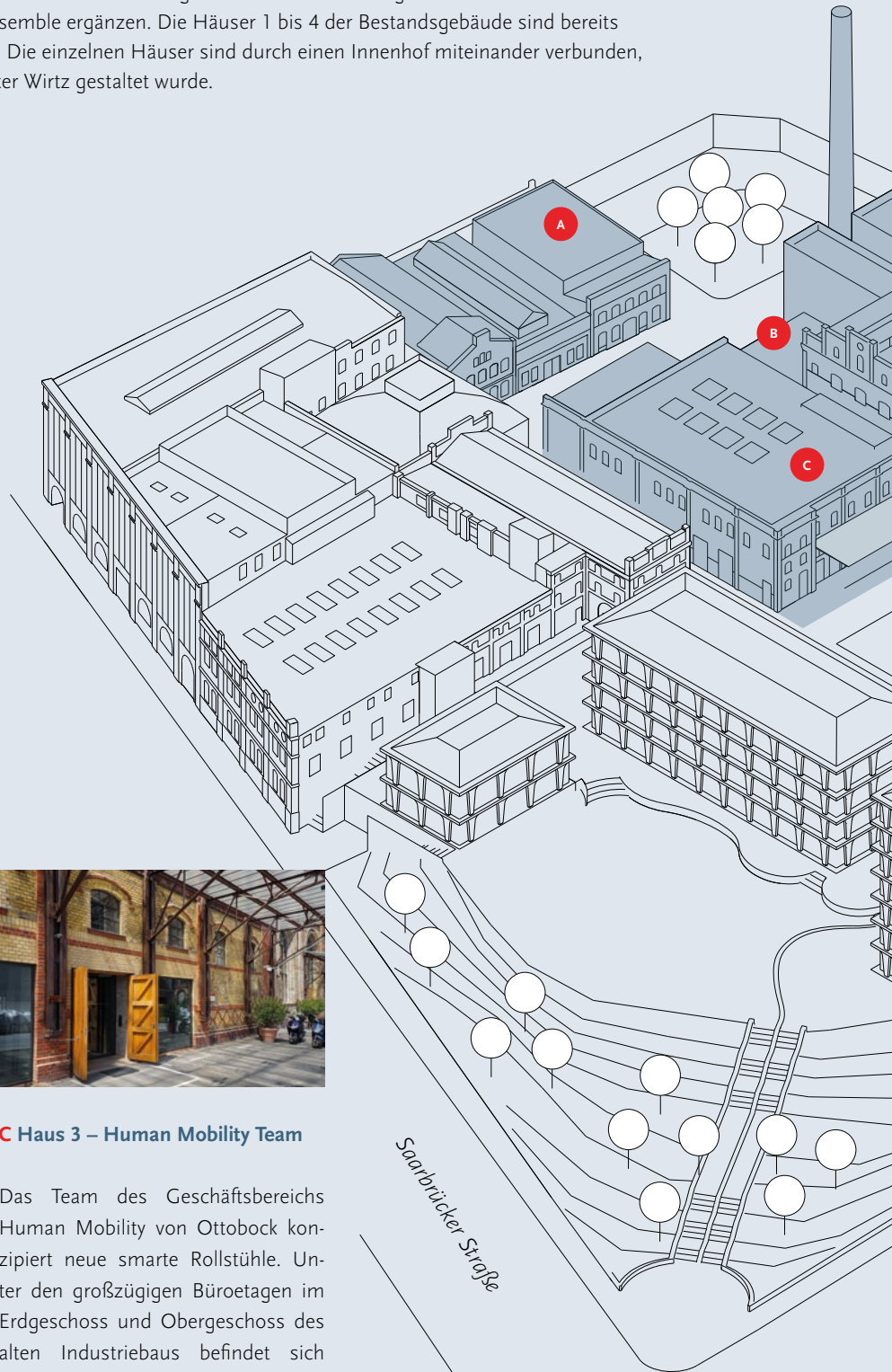
## B Haus 2 – große Dachterrasse

Eine bauliche Neuerung, über die die historische Brauerei nicht verfügte, ist die große Dachterrasse für die Mitarbeiter. Über die neu angebaute Fluchttreppe ist sie auch vom Patientengarten sowie für die Nutzer der anderen Häuser leicht zu erreichen. Die Terrasse war ein ausdrücklicher Wunsch an das architektonische Konzept und ist vor allem an warmen Tagen ein beliebter Treffpunkt für Meetings oder die Mittagspause.

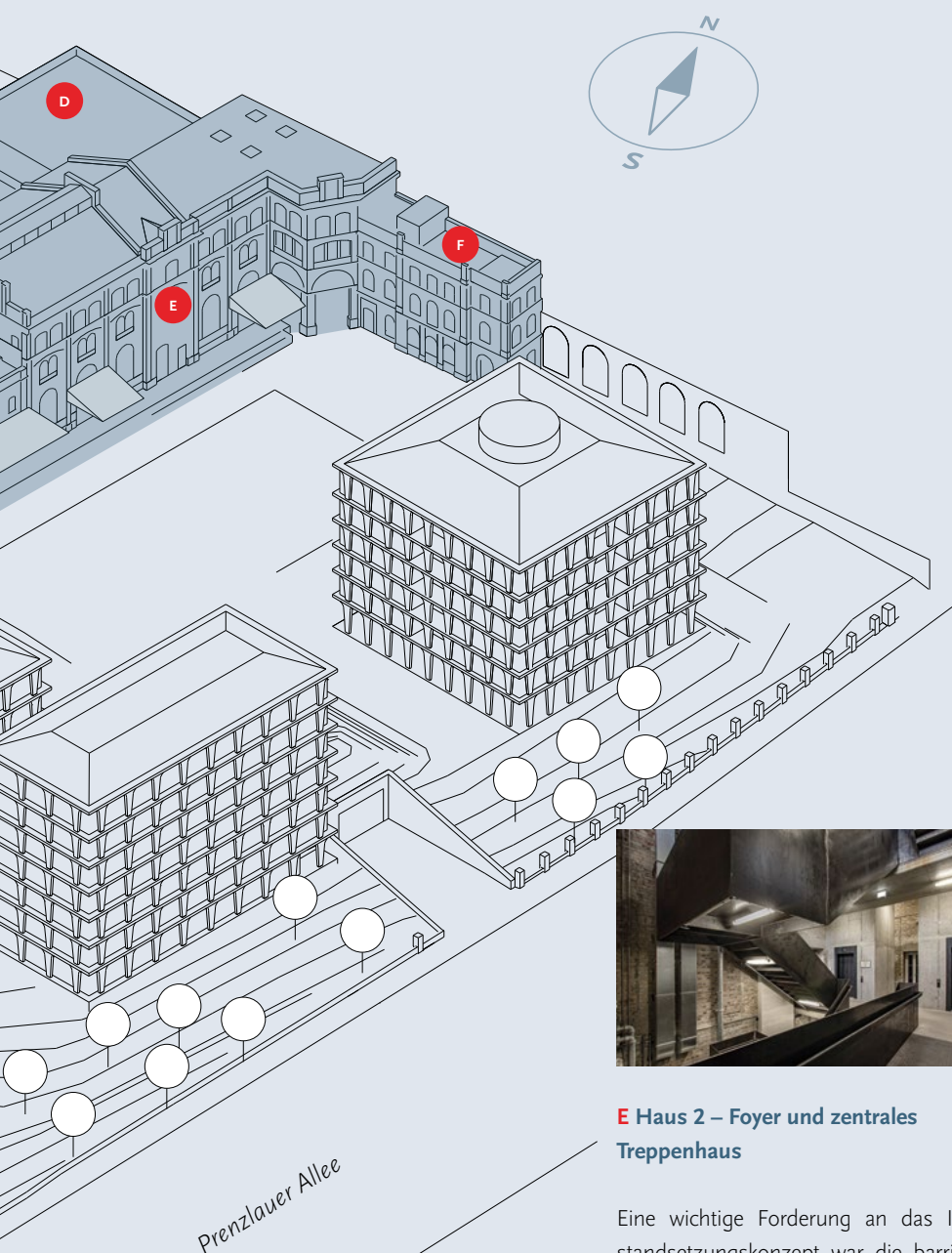


## C Haus 3 – Human Mobility Team

Das Team des Geschäftsbereichs Human Mobility von Ottobock konzipiert neue smarte Rollstühle. Unter den großzügigen Büroetagen im Erdgeschoss und Obergeschoss des alten Industriebaus befindet sich der historische Kreuzgewölbekeller. Dieser gehört zu der großflächigen Kelleranlage, wo früher zu Zeiten des Brauereibetriebs Bier produziert und gelagert wurde.

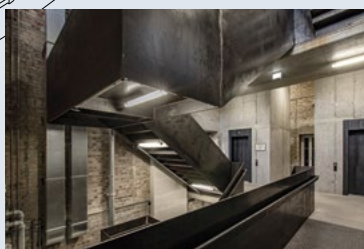






### D Haus 2 – digitale Teams

In den verschiedenen Etagen und Gebäudeteilen von Haus 2 arbeiten unterschiedliche digitale Teams des Unternehmens Ottobock. In einem jüngeren Anbau des Industrieensembles zum Patientengarten aus den 20er Jahren hat das Start-up LabTwin Räume bezogen.



### E Haus 2 – Foyer und zentrales Treppenhaus

Eine wichtige Forderung an das Instandsetzungskonzept war die barrierefreie Erschließung aller Etagen des Gebäudeensembles sowie der historischen Keller. Hierfür bauten David Chipperfield Architects ein neues Treppenhaus in den ehemaligen Malzspeicher der Brauerei. An modernen Aufzugskernen, die bis in die Keller führen, hängt eine freitragende Treppenanlage, ohne die übrige denkmalgeschützte Bausubstanz zu beeinträchtigen.



### F Haus 1 – Bötzw Berlin GmbH

Gebaut wurde das Haus 1 seinerzeit als Verwaltungsbau der Brauerei und Amtssitz des Brauereidirektors. Auch heute sind hier Büros untergebracht. Unter anderem ist die Bötzw Berlin GmbH & Co. KG hier angesiedelt, die als Vertreter der Bauherrschaft die Bauarbeiten auf dem Gelände überwacht. Außerdem das Näder Family Office und weitere zur Näder Holding gehörende Unternehmen. Die Dachterrasse des Gebäudes bietet einen schönen Überblick über das Areal.



Sir David Chipperfield (links) mit Prof. Hans Georg Näder (rechts) bei der Präsentation des Projekt-Modells. In der Bildmitte: Christoph Felger, Partner und Design Director bei David Chipperfield Architects Berlin. (Foto: ©FTWild Kommunikations GmbH)

Interview mit Prof. Hans Georg Näder & Sir David Chipperfield

# ZWISCHENBILANZ EINER URBANEN VISION

*Noch sind die Bauarbeiten auf dem Areal der alten Bötzow-Brauerei in vollem Gange. Doch die ersten historischen Gebäude sind bereits saniert. Eigentümer und Bauherr des neuen Bötzow Berlin ist der Unternehmer, Kunstsammler und Inhaber des Medizintechnikunternehmens Ottobock, Prof. Hans Georg Näder. Für die architektonische und stadtplanerische Entwicklung des Ensembles konnte er 2013 das Berliner Büro von David Chipperfield Architects gewinnen, das spätestens mit der Arbeit am Neuen Museum auf der Berliner Museumsinsel Maßstäbe im Umgang mit historischen Bauten gesetzt hat.*

*Der Bauherr des neuen Bötzow Berlin Prof. Näder und der Architekt Sir David Chipperfield geben uns im Interview einen Einblick in ihre persönliche Zwischenbilanz dieses beeindruckenden Berliner Denkmalprojekts.*

**a+b: Herr Prof. Näder, wie kam es dazu, dass Sie sich für dieses Areal interessierten?**

**Prof. Näder:** Für mich war Berlin immer ein wichtiger Ort. Hier hat mein Großvater vor 100 Jahren das Unternehmen Ottobock gegründet. In der Nachkriegszeit haben wir unser Unternehmen in Duderstadt weitergeführt, aber nach der Wiedervereinigung sind wir wieder nach Berlin gekommen. Unter anderem haben wir am Potsdamer Platz unsere Hauptstadtrepräsentanz aufgebaut. Auch ich selbst bringe hier seitdem viel Zeit. Berlin ist also ein wichtiger Teil unserer Unternehmens-DNA, aber auch unserer familiären Geschichte.

Eines Tages stieß ich eher zufällig auf das Gelände der ehemaligen Bötzow-Brauerei. Damals stand es unter hohen Denkmalschutzaufgaben zum Verkauf. Aber ich war von



Anfang an von dem Areal, seiner Lage und besonderen Atmosphäre beeindruckt. Der Geist des Ortes hatte mich gepackt.

**a+b: Welche unternehmerischen Ziele und Visionen verbanden Sie mit der Wahl dieses Standorts in Berlin? Und wie bewerten Sie Ihre Entscheidung heute (nachdem Ottobock bereits hier tätig ist)?**

**Prof. Näder:** Die Potenziale des Bötzw-Areals passen sehr gut in unsere Vorstellung, wie wir Ottobock weiterentwickeln möchten. Wir sind ein sehr innovatives Unternehmen und deshalb auf kreative Mitarbeiter der digitalen Generation angewiesen. Diese Jungen Wilden können wir hier ideal erreichen und von einem Arbeitsplatz an einer der coolsten Locations in Berlin begeistern. Schon vor der Instandsetzung der historischen Brauereigebäude haben wir hier ein temporäres Zukunftslabor eingerichtet. Daran konnten wir sehen, dass dieses Konzept aufgeht. Und heute arbeiten diese Top-Spezialisten in den ersten fertigen Büros. Dies ist auch ein Teil unserer Unternehmensphilosophie: Wir wollen beste Produkte und Leistungen. Dafür brauchen wir auch die besten Mitarbeiter.

Aber die Potenziale von Bötzw gehen noch weit darüber hinaus. Hier werden Kunst- und Kulturereignisse neben Firmenevents stattfinden. Es wird eine spannende urbane

Verbindung von Arbeitswelt und Freizeit geben, mit mehreren Zugängen auf das Gelände und einem Biergarten. Bötzw wird ein Ort für ganz Berlin.

**a+b: Herr Prof. Näder, wie ergab sich Ihre Zusammenarbeit mit dem Architekten David Chipperfield?**

**Prof. Näder:** Ich wollte das beste Team für das Projekt. Die Arbeit von David Chipperfield Architects kannte ich natürlich und wusste, dass er mit dem Areal in ganz besonderer, passender Weise umgehen würde. Zum Glück stimmte er zu.

**a+b: Sir David Chipperfield, was dachten Sie spontan, als Sie das erste Mal das Areal mit dem historischen Bestand sahen? Und wie entwickelte sich Ihre Idee zur Entwicklung der ehemaligen Bötzw-Brauerei?**

**Sir David Chipperfield:** Wir haben hier eine typische Berliner Situation: Ein Gebäudeensemble, das immer wieder Veränderungen erfuhr. Im Laufe der Zeit ist das Areal zu einem Ort geworden, an dem Spuren verschiedenster Zeiten in beinahe archäologisch anmutender Schichtung erhalten geblieben sind. Es ist nicht an uns zu urteilen, welche die wichtigste Schicht ist. Vielmehr gilt es, diese Schichten zu respektieren und zu erhalten.

*Hintere Ansicht des Hauses 2 mit Kesselhaus und hohem Schornstein.*









**Sir David Chipperfield:** Auch der industrielle Charakter hat uns fasziniert. Aber die wahrscheinlich bedeutendste Komponente ist die topografische Dimension. Dass das Areal von Norden zur Stadt hin abfällt, ist ein wirklich faszinierender topografischer Zustand und wird noch faszinierender, wenn man schaut, wie der Industriekomplex damals die Beschaffenheit des Geländes genutzt hat. Man hatte mit einem Biergarten eine Art öffentliche Schnittstelle zwischen industrieller Produktion und öffentlichem Ausschank geschaffen und Lagergewölbe unter Verwendung der thermischen Eigenschaften des Hügels eingebaut. In diesen Kellern haben wir diese beeindruckenden Räume vorgefunden, die in gewissem Sinne reine Architektur sind.

**a+b: Können Sie etwas zu dem gemeinsamen kreativen Prozess sagen, der zu dem jetzt bereits sichtbaren Sanierungsergebnis der Bestandsgebäude geführt hat?**

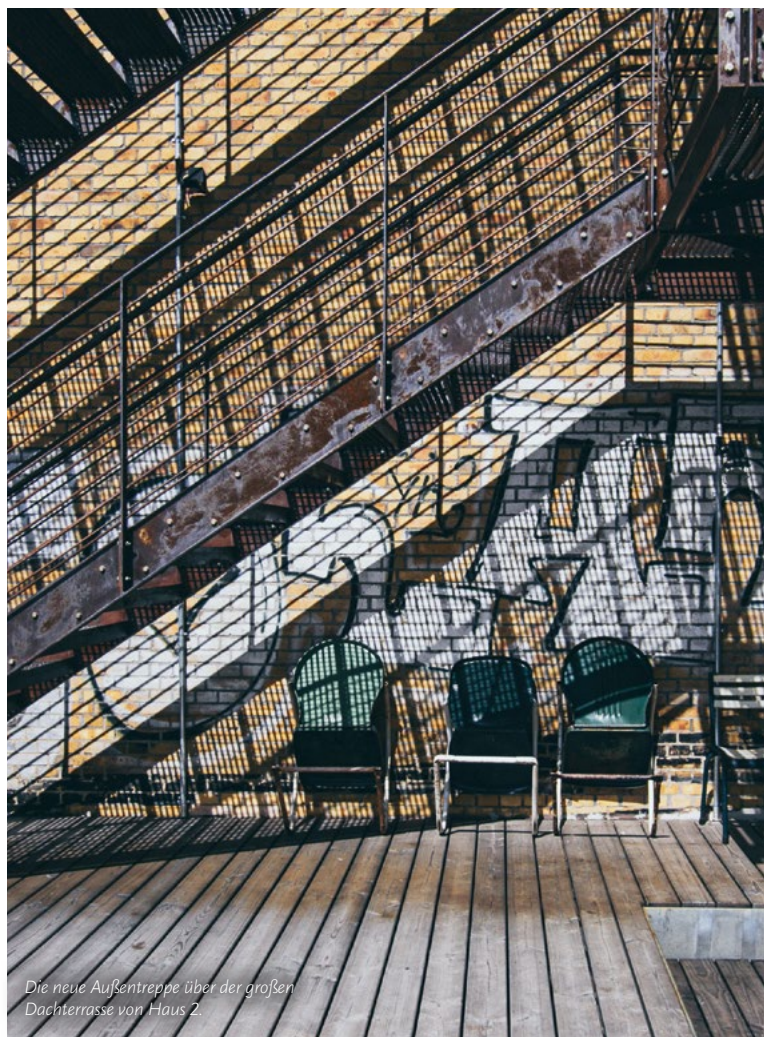
**Prof. Näder:** Wir hatten von Beginn an ein gemeinsames Ziel. Nämlich die DNA der historischen Bauten und des Areals zu erhalten. Darauf basierten die Vorschläge der Architekten und sie entsprachen ganz unseren Vorstellungen. Natürlich wurde im Detail um manche Lösungen gerungen. Aber insgesamt gab es nur kreative Reibung.

**Sir David Chipperfield:** Beeindruckend ist die fast romantische Beziehung des Bauherrn zu diesem Projekt. Prof. Näder ist kein konventioneller Investor oder Entwickler. Er liebt diesen Ort. Er möchte einen guten Ort schaffen und bringt daher ja auch seine Firma hierher. Von Anfang an war uns klar, dass wir einen Masterplan mit hoher Flexibilität brauchten, um Prof. Näder einen Rahmen zu geben, in dem sich dieses Projekt organisch entwickeln kann.

**a+b: Auffällig an den bereits sanierten Bestandsgebäuden ist die Bewahrung vieler historischer Zustände bis in die DDR-Zeit, zum Beispiel die vielfach belassenen Wandoberflächen und Fußböden. Wie kam es zu diesem sehr behutsamen Umgang mit dem alten Bestand, der neuen, sichtbaren architektonischen Akzenten wenig Raum gibt?**

**Sir David Chipperfield:** Wir haben in den letzten zwanzig Jahren in Berlin an vielen Projekten gearbeitet. Und ich denke, wir haben damit eine Vertrauensbasis dafür geschaffen, dass wir Restaurierung und Wiederaufbau in einer historischen Kontinuität zusammenbringen können. Vielleicht kann man es als eine Art Berliner Ästhetik beschreiben, dass hier ein unvollendetes Erscheinungsbild viel eher akzeptiert wird. Wir haben erkannt, dass die Textur solcher Gebäude angenehm und das Überdecken dieser Oberflächen zwar ästhetisch sauber, aber nicht

unbedingt besser ist. Der Umgang mit dieser Art Gebäuden erfordert aber auch eine gewisse Flexibilität. Und der Geist dieses Projekts hat es uns erlaubt, viel mehr mit den vorhandenen Ressourcen zu „spielen“, als es uns ein konventioneller Investor erlaubt hätte.



*Die neue Außentreppe über der großen Dachterrasse von Haus 2.*

**a+b: Sir David Chipperfield, würden Sie sagen, dass dieses Projekt Ihre grundlegende Einstellung zum Umgang mit historischen Gebäuden und Architekturgeschichte zeigt?**

**Sir David Chipperfield:** Bei jeder Arbeit mit vorhandenen Gebäuden, Ruinen oder Orten mit langer Geschichte muss man versuchen, das Projekt wie bei einer Ausgrabung zu behandeln. Es ist viel mehr ein Prozess des Findens als des Erfindens. Das kann man auch auf städtebauliche Konzepte übertragen. Dort beginnt die Arbeit meist mit der Suche nach historischen oder topografischen Hinweisen sowie Hinweisen in der urbanen Umgebung.



Die historische offene Dachkonstruktion von Haus 2 blieb erhalten.



**Sir David Chipperfield:** Wir alle wissen, dass es nicht nachhaltig ist, Gebäude abzureißen. Wir sollten uns viel häufiger fragen, ob ein Umbau nicht sinnvoller als ein Abriss ist. Und wenn bei einem Umbau Standardprodukte in Bezug aufs Lüften oder Heizen beispielsweise nicht die Lösung sind, sollte man individuelle finden.

**a+b:** Wenn Sie sich heute das Zwischenergebnis des bereits fertigen Teils des Areals ansehen – würden Sie sagen, dass das architektonische und stadtplanerische Konzept soweit aufgegangen ist? Haben sich Ihre Vorstellungen und Visionen verwirklicht?

**Prof. Näder:** Das Konzept ist in jeglicher Hinsicht aufgegangen. Wir haben mit dem Erhalt der alten Brauerei-Gebäude eindrucksvolle Flächen geschaffen. Das ist nicht nur ein Gewinn für die Mitarbeiter bei Ottobock, sondern für alle: die Mieter, die Denkmalpflege, die Stadtplanung, die Architekten und mich als Bauherrn. Für ganz Berlin wurde ein einzigartiges Industriedenkmal bewahrt. Mit der neuen Nutzung wird es für alle Berliner

offen und stadtplanerisch ein wertvoller Teil seines Umfelds sein. Wie es funktioniert, sieht man schon heute, wenn unsere Mitarbeiter in den sanierten Räumen oder draußen auf der Terrasse in der Sonne arbeiten oder in ihrer Mittagspause im quirligen Prenzlauerberg-Umfeld unterwegs sind.

**Sir David, Chipperfield:** Wir sind zufrieden mit dem, was bisher erreicht wurde. Der organische Prozess war auf jeden Fall erfolgreich. Er dauert zwar etwas länger, aber die schrittweise Entwicklung des Projekts scheint der richtige Weg zu sein.


Zum Endergebnis können wir jetzt noch nicht viel sagen. Denn bisher haben wir nur an den vorhandenen Gebäuden gearbeitet. Die große Herausforderung wird

es sein, die ersten neuen Häuser zu bauen. Wenn wir fertig sind, bekommen wir einen besseren Überblick über die urbane Situation. Denn bei diesem Projekt sind die Räume zwischen den Gebäuden genauso wichtig wie die Gebäude selbst. Wir haben diese Dimension in die neue Gestaltung des Ensembles aufgenommen – in Form eines Grünraums und eines urbanen Raums.

Ich hoffe, dass Berlin nach Abschluss des Projekts diese beiden Dinge hat: Einen wunderbaren Biergarten in Hanglage und einen sehr schönen neuen Platz, der mehr als ein Stadtplatz ist: ein wunderbarer neuer Ort für Berlin.

**Interview Ende**



A close-up photograph of a door handle and lock mechanism. The handle is a silver-colored metal lever with a curved, ergonomic shape. It is mounted on a blue-painted metal door frame. The paint is peeling and chipped, revealing a reddish-brown metal underneath. To the right of the door frame is a brick wall made of light-colored bricks with dark mortar. The background is slightly blurred, showing an industrial or workshop setting with wooden beams and some equipment.

*Vorhandene Details wie Türen wurden weitgehend im Originalzustand erhalten und lediglich für heutige Anforderungen umgerüstet.*





# INDUSTRIEDENKMAL

Von Thomas Benk

## Die denkmalgerechte Instandsetzung der ehemaligen Bötzw-Brauerei Berlin

*Thomas Benk ist Architekt bei David Chipperfield Architects und spezialisiert auf Bauen im Bestand unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange. Er arbeitet weltweit an herausragenden Bestandsprojekten wie in Berlin, Istanbul oder Shanghai.*

Als wir uns als Architekten erstmalig mit dem historischen Bestand auf dem Areal der ehemaligen Bötzw-Brauerei beschäftigten, waren wir beeindruckt von der Vielfalt der erhaltenen Gebäude und den Nutzungsspuren aus ganz unterschiedlichen Zeitschichten.

Die Bestandsgebäude und großflächigen unterirdischen Lagerkeller sind denkmalgeschützt und in der Denkmalliste des Landesdenkmalamtes Berlin eingetragen. Sie sind zwischen den Jahren 1864 und 1927 in kurz aufeinander folgenden Bauphasen errichtet und mehrfach umgebaut worden. Der industrielle Charakter und Charme hat sich bis heute erhalten. Selbst die ebenerdig zugänglichen Pferdeställe an der Saarbrücker Straße und eine interne Pferderampe, die das höhergelegene Hofniveau mit den Ställen verbindet, sind noch vorhanden. Die ehemaligen Produktionsbereiche mit ihren großen offenen Räumen, den sichtbaren Tragstrukturen aus gusseisernen Säulen, Eisenträgern und gemauerten Preußischen Kappendecken sind beeindruckend.





# MIT NEUEM LEBEN

*Eine historische Decke in Haus 2 mit sichtbar installierter neuer Haustechnik und den technisch aufgerüsteten Narva-Lampen aus der DDR-Zeit.*

## Masterplan für das Bötzw-Areal

Eine der ersten Aufgaben für unser Team unter der umsichtigen Projektleitung von Ulrich Goertz bestand in der Ausarbeitung eines Masterplans. Dieser stellt städtebaulich die ursprüngliche Idee der Verbindung von Arbeit und Vergnügen, Öffentlichem und Privatem – wie sie früher die alte Bötzw-Brauerei mitsamt ihrem Biergarten bot – wieder her. Nach Abschluss der Arbeiten wird das Gelände von mehreren Seiten aus zugänglich und damit wieder in seinen urbanen Kontext eingebunden sein. Das erhaltene historische Ensemble der industriellen Brauereigebäude wird durch Neubauten ergänzt, die räumlich auf das verlorene Ausschankgebäude und die Unternehmer-Villa verweisen. Somit entsteht hier eine spannende Verbindung von Altem und Neuem.

Am Beginn der Umsetzung des Masterplans stand die Grundinstandsetzung der ersten vier historischen Häuser der alten Bötzw-Brauerei, einschließlich der dazugehörigen Lagerkeller. Diese Bauten wurden 2018 fertiggestellt. Hier arbeiten seitdem kreative Köpfe der Entwicklung im Medizintechnik-Unternehmen Ottobock. Die Bauarbeiten an den weiteren Bestandsgebäuden sowie den ausgedehnten Kellerwelten sind aktuell weit fortgeschritten.

Bei der Instandsetzung des Bestandes besteht unsere planerische Aufgabe darin, unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange die ehemaligen Brauereigebäude und Lagerkeller im Hinblick auf die neuen Nutzungen zu ertüchtigen. Dabei liegen die Schwerpunkte auf einer deutlichen Verbesserung der sparsamen Belichtungssituation der ehemaligen Produktionsstätten, der barrierefreien Erschließung sämtlicher Bereiche sowie der behutsamen Integration haustechnischer Anlagen.





Bauzeitliche preußische Kappendecken mit gusseisernen Stützen in Haus 3.

### „Wir sehen Denkmalpflege als Haltung.“

Der Respekt vor dem vorgefundenen Bestand ist ein guter Kompass für die Planung. Die unterschiedlichen Zeitschichten wie Nutzungsspuren, frühere Umbaumaßnahmen und Erweiterungen bestimmen ganz wesentlich das Erscheinungsbild der Gebäude und dokumentieren deren Alterswert und damit die Geschichte der Bötzw-Brauerei. Das gilt es, zu akzeptieren und zu bewahren. Die Wiederherstellung des bauzeitlichen Erscheinungsbildes durch Rückbau nutzungsbedingter Eingriffe ist für uns keine Option.

Das beinhaltet, die DNA der Gebäude – bildlich gesprochen – mit ihren Spuren vom 19. Jahrhundert bis hin zur DDR-Zeit sichtbar zu bewahren und dabei durchaus Imperfektionen, also Bereiche und Stellen, die nicht dem idealen bauzeitlichen Zustand entsprechen, zuzulassen. In der Konsequenz wollen wir nicht die aktuellen Ergänzungen für die heutige Nutzung sowie den Einbau der dafür erforderlichen Haustechnik „verstecken“, denn diese Ertüchtigung ist nun ebenfalls zu einer weiteren Zeitschicht und Teil der DNA geworden.

### Alte Gebäude mit neuer Nutzung

An manchen Stellen sind Eingriffe in den historischen Bestand nicht zu vermeiden. Unter anderem müssen für die Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes zusätzliche Fluchtwege geschaffen werden. Ein Beispiel hierfür ist die außenliegende Stahlterrasse über der Terrasse zum Patientengarten. Die Anordnung der Fluchttreppe im Außenbereich folgt dem Konzept der behutsamen und denkmalgerechten Ertüchtigung und Instandsetzung der Bestandsgebäude und beschränkt damit die Interventionsbereiche im Innern des Gebäudes auf ein Minimum.



*Die barrierefreie Erschließung ist oberstes Gebot.*

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die barrierefreie Erschließung und Anbindung sämtlicher Geschosse und Ebenen. Diese ist selbstredend oberstes Gebot für ein Unternehmen wie Ottobock. Für das Haus 2 konnte als dafür besonders geeignet der ehemalige Malzkasten identifiziert werden. Den Vertreter\*innen der Denkmalpflege erschien dieser Bereich für die geplante Intervention plausibel und der Einbau von zwei großen Personenaufzügen und einer Haupttreppe zur Erschließung sämtlicher Etagen als genehmigungsfähig.

Auch die Nutzbarmachung der sogenannten Kellerwelten mit einer barrierefreien Erschließung und einer öffentlichen Anbindung ist Teil der Planungsaufgabe, obgleich die finale Nutzung noch völlig offen ist. Auf Wunsch des Bauherrn ist eine größtmögliche Flexibilität der „Bespielung“ zu berücksichtigen, zum Beispiel für Veranstaltungen, Club- und Barbetrieb, als temporäre Eventlocation oder für Ausstellungen.

### **Prozess und Instrumente der denkmalgerechten Instandsetzung**

Das Planen und Bauen im Bestand ist ein Prozess. Dieser beginnt damit, dass wir auf das hören, was das Gebäude uns sagt, und die bisherige Reparatursprache lesen lernen. Davon inspiriert planen wir Maßnahmen, die die gewünschte Nutzung gewährleisten und die bereits vorhandene Reparatursprache – insofern sie denkmalpflegerisch akzeptabel erscheint – fortschreiben. Dabei muss nicht alles Vorhandene vorbehaltlos akzeptiert werden, sondern darf auch kritisch hinterfragt werden.

*Lichte Büroräume mit instand gesetzter historischer Deckenkonstruktion im 2. Obergeschoss von Haus 3.*







SPRINKLER  
ZENTRALE  
(2. UG)







*Im ehemaligen Malzspeicher der Bötzw-Brauerei neben dem heutigen Foyer von Ottobock wurden die neuen Aufzugskerne mit einer daran frei hängenden Treppe für die zentrale barrierefreie Erschließung errichtet.*





Das neue Foyer mit bauzeitlichen Säulen und einer nachträglich eingebauten Tragkonstruktion aus DDR-Zeit.

Unser Ziel ist es, die neue Nutzung harmonisch in den Bestand einzufügen, so dass diese Implementierung sich auf den ersten Blick erschließt – sich als unfraglich, selbstverständlich und einfach darstellt. Um dies zu erreichen, muss immer wieder im Detail abgewogen werden, welche Lösung die bestands- und ressourcenschonendste sowie nutzungsgerechteste ist.

Eine solche Entscheidung galt es im heutigen Ottobock-Foyer in Haus 2 zu treffen. Hier wurde die zu Beginn der Instandsetzung noch vorhandene Beton-Zwischendecke aus der DDR-Zeit abgebaut, um dem Raum seine ursprüngliche Höhe und Qualität zurückzugeben. Während der Freilegung traten nicht nur die aus der Bauzeit stammenden imposanten, über zwei Geschosse hohen bauzeitlichen Monumental-Säulen aus Gusseisen zu Tage, sondern auch das Haupttragwerk dieser jüngsten Umbaumaßnahme. Es stellte sich heraus, dass hier bereits vor einigen Jahrzehnten ganz im Sinne der Nachhaltigkeit genietete Eisenträger zweitverwendet wurden. Die Entdeckung und die Entscheidung zum Erhalt dieser Eisenkonstruktion passte sehr gut in das Gesamtkonzept der denkmalgerechten Instandsetzung unter Akzeptanz des zugewachsenen Bestandes und der respektvollen Würdigung der DNA der Gebäude. Ganz nebenbei führte der Verzicht auf den Abbruch der Konstruktion auch zu wirtschaftlichen Einsparungen und beschleunigte darüber hinaus den Bauablauf.



*Bemusterung, Tests und umfassende Dokumentation sind der Schlüssel für denkmalgerechte Instandsetzung.*

Die Realisierung einer ressourcenschonenden und denkmalgerechten Instandsetzung gelingt allerdings nur, wenn während der Planungsphase und vor dem Beginn der Baumaßnahme geeignete Arbeitsinstrumente angewendet werden, die es ermöglichen, das gewünschte Erscheinungsbild bereits im Vorfeld abzustimmen und gemeinsam mit den Vertreter\*innen der Denkmalbehörden und dem Bauherrn festzulegen. Besonders bewährt haben sich Materialtests und die Herstellung von Mustern, um die für die Verwendung geeigneten Materialien sowie die handwerkliche Machbarkeit für die spätere großflächige Ausführung zu erproben. Auf diese Weise haben wir zuerst einen Bereich der Fassade schonend reinigen und werktechnikgerecht reparieren lassen. In der zweiten Muster- und

*Bei der Sanierung der Hauptfassade wurden die überlieferten Vordächer neu über den heutigen Eingangsbereichen angeordnet.*





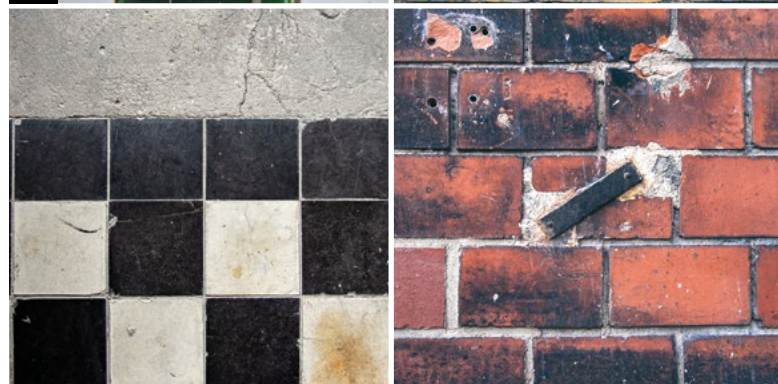
Testphase haben wir uns dann den Architekturoberflächen im Innenbereich, wie Wände, Decken, Fußböden und den sichtbaren Konstruktionen gewidmet. Die Ausführung sämtlicher Muster und Tests und die Erstellung aussagekräftiger Dokumentationen als Grundlage für die späteren Leistungsverzeichnisse der Ausschreibung erfolgte durch das Büro Restaurierung am Oberbaum in Zusammenarbeit mit a&m restore Berlin.

Ein weiteres hilfreiches Planungsinstrument war eine umfassende Dokumentation des Bestandes an Fenstern, Türen, Toren, Bodenbelägen und nutzungsbedingter Einbauten. Sie dient dazu, die zu erhaltenden Objekte fotografisch zu erfassen, in Plänen zu verorten, ihren Zustand und den planerisch gewünschten Umgang – Erhalt in situ, Ausbau, Reparatur, Wiedereinbau nach der Instandsetzung – textlich zu beschreiben. So war es möglich, mit Beginn der Baumaßnahme vorausschauend die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu ergreifen und fachgerechte Einlagerungen der ausgebauten Gegenstände zu veranlassen. Der Inventarkatalog bietet den Planungsbeteiligten nicht nur eine umfassende Übersicht der vorhandenen Ressourcen, sondern auch die Möglichkeit, sich über deren Erhalt und mögliche Wiederverwendung auszutauschen.

### Ressourcen schonen und nachhaltig reparieren

Die Qualität der Innenräume ist stark durch die Wände aus sichtbarem Ziegelmauerwerk, die gemauerten Preußischen Kappendecken mit Kappenträgern aus Stahl und gusseisernen Stützen geprägt. Bereits mit Planungsbeginn war es deshalb unfraglich, diese Materialien und Sichtoberflächen auch innen unbedingt zu erhalten und mit der umfangreich zu integrierenden Haustechnik nicht zu überbauen oder zu verkleiden. Die denkmalgerechte Implementation der Haustechnik erfolgte deshalb als sichtbare Aufputzmontage. Das bauzeitliche Sichtmauerwerk wurde weitestgehend mit geborgenen Altziegeln ressourcenschonend repariert.

Dies ist mittlerweile selbstverständlich geworden. Erstaunlicherweise ist dagegen die Wiederverwendung anderer Produkte und Materialien wegen möglicher Gewährleis-







tungseinschränkungen der ausführenden Firmen mit großen Bedenken behaftet. Und es bedarf momentan noch großer Überzeugungsarbeit, neue und nachhaltige Wege zu beschreiten.

*Nachhaltige Lösungen können überraschend effektiv und günstig sein.*

Bei der Bötzw-Brauerei hat sich das Konzept der Nachhaltigkeit in vielen Details bewährt. Das belegen exemplarisch die Ertüchtigung der vorhandenen Narva-Hantelleuchten und Rippenheizkörper aus Gusseisen. Nachdem die Musterreparatur und Ertüchtigung einer der vorhandenen Narva-Leuchten aus der DDR-Zeit erfolgversprechend verlaufen war, drohte die Wiederverwendung sämtlicher geborgener Leuchten an einer fehlenden Zertifizierung zu scheitern. Erst als der Leuchtenhersteller RIDI gefunden war und sich der Sache annahm, konnten über einhundert dieser Industrielampen VDE-gerecht umgerüstet und wiederverwendet werden.

Ähnliche Anlaufschwierigkeiten gab es bei dem Versuch, über vierzig gusseiserne Rippenheizkörper wiederzuverwenden. Erst nach intensiver Recherche konnte eine Musterreparatur von vier Heizkörpern realisiert werden. Als sämtliche Bedenken ausgeräumt und die ausführende Firma überzeugt war, wurden sämtliche Heizkörper ertüchtigt und montiert. Bis heute funktionieren alle störungsfrei. Von der Formulierung erster Ideen bis zur Realisierung haben diese beiden „Projekte“ über ein Jahr in Anspruch genommen. Der Bauherr hat sich sehr für die Zweitverwendung der vorhandenen Ressourcen eingesetzt. Für alle Beteiligten völlig überraschend ergab sich, dass die Ertüchtigung und Reparatur der Leuchten und Heizkörper deutlich kostengünstiger war als die Anschaffung neuer Produkte.

In Bezug auf Nachhaltigkeit gibt es beim Bauen im Bestand insgesamt noch viel Entwicklungspotential. Unsere Ergebnisse bei der Instandsetzung der Bötzw-Brauerei könnten zukunftsweisende Impulse geben.

1. Blick von der neu geschaffenen Galerie im Foyer.
2. Im Ensemble erhaltene historische Klinker sowie Wand- und Bodenfliesen.
3. Erhaltene historische Technik im alten Kesselhaus der Brauerei.
4. Der alte Verbindungsgang mit Granit-Bodenplatten ist heute Teil des neuen Restaurants in Haus 2.





# DAS DREIGESPANN AUF BÖTZOW

Ein Praxisbericht von Kerstin Lindstädt

*Die denkmalgerecht sanierten historischen Fassaden von Haus 1 und 2.*

***Kerstin Lindstädt ist Leiterin des Fachbereichs Denkmalschutz im Bezirksamt Pankow von Berlin und hat die Instandsetzung der Bestandsbauten der alten Bötzow-Brauerei als Denkmalschützerin betreut.***

Denkmale sind Zeugnisse der Vergangenheit, die uns Auskunft geben über geistige, kulturelle, wirtschaftliche und soziale Entwicklungen seit ihrer Entstehung. Sie prägen unsere Umgebung und schaffen Lebensqualität. Es ist eine Aufgabe der Gesamtgesellschaft, sie für nachfolgende Generationen zu bewahren. Hier schließe ich ausdrücklich die Denkmaleigentümerschaft ein. Denn mit ihrem Besitzanspruch hat sie auch eine Verpflichtung: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ (Artikel 14 des Grundgesetzes)

Dass der Denkmalschutz bei manchen Investoren und Architekten, bisweilen sogar in der Politik als „lästiges Übel“ gesehen wird, beweist, dass die gesamtgesellschaftliche Aufgabe noch weit mehr als bislang vermittelt werden muss. Denn es geht nicht allein um Denkmalschutz, sondern um unser gemeinsames baukulturelles Erbe und damit um den gesellschaftlichen Kanon vergangener Generationen. Und es geht auch nicht allein um Stadtbildpflege, sondern um Materialauthentizität und die Vermittlung des traditionellen Handwerks.



Ohne gesetzlich geregelten Schutz hätten Denkmale keine oder nur geringe Chancen, dem ständig wachsenden Veränderungsdruck stand zu halten. Dennoch begreifen wir Denkmalschützer\*innen uns weniger als „Baupolizei“, sondern vielmehr als Vermittler\*innen der Zeugniswerte.

*Lange Zeit war der Erhalt der Denkmalsubstanz auf dem Bötzw-Areal gefährdet.*

Die jüngere Geschichte der Bötzw-Brauerei ist ein sehr anschauliches Beispiel dafür, wie egoistisches Unternehmertum die Interessen der Allgemeinheit erfolgreich ignorieren konnte und wie verantwortliches Unternehmertum einen hervorragenden gesamtgesellschaftlichen Beitrag leisten kann.

In den 1990er Jahren sollte auf dem Areal unter anderem ein Shoppingcenter mit 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer mehrgeschossigen Tiefgarage entstehen, die den inneren Kahlschlag in den Hochbauten und den Abbruch der ältesten Kelleranlagen von 1864 vorsah. Hiergegen hatten sich die Denkmalbehörden erfolglos gewehrt und es wurde 2001 eine Baugenehmigung erteilt. „Dankenswerterweise“ hatte die damalige Eigentümerin gegen verschiedene Auflagen Widerspruch eingelegt, über den erst nach fünf Jahren entschieden wurde. Als dann die Baugenehmigung 2007 Gültigkeit erlangte, bestand kein Marktinteresse mehr an einem Shoppingcenter und die Eigentümerin suchte Käufer für das Grundstück.

Da jede andere Nutzung einer neuen Baugenehmigung bedurft hätte und wir natürlich erneut den Abbruch von Denkmalsubstanz nicht in Aussicht stellten, fand sich über Jahre kein Kaufinteressent. Dies war uns jedoch lieber, als die Bötzw-Brauerei erneut einem Kahlschlag auszuliefern. Mit dem Kauf des Areals durch Prof. Hans Georg Näder begann schließlich eine Erfolgsgeschichte.

*Die Zwischenbilanz von Bötzw Berlin ist aus Sicht der Denkmalpflege eine Erfolgsgeschichte.*

Der Begriff „Dreigespann auf Bötzw“ erscheint mir am ehesten geeignet, die Entscheidungsprozesse während der Planung und Bauausführung zu beschreiben, in denen von Beginn an alle drei „Pferde“ – 1. Bauherrschaft, 2. Architekten, 3. Denkmalbehörden – bereit waren, an einem Strang zu ziehen, miteinander zu reden und gemeinsam Ziele zu erarbeiten. Denn es sagt sich immer sehr leicht daher: „Ein Denkmal muss genutzt werden, um nicht zu verfallen“. Aber auf dem Weg dorthin müssen viele Aspekte berücksichtigt und Hürden gemeistert werden.

## 1. Die Bauherrschaft

Die Bauherrschaft auf Bötzw ist natürlich nicht Prof. Hans Georg Näder allein. Denn an seiner Seite steht ein hochqualifiziertes und engagiertes Team, das einen erheblichen Anteil am Erfolg des Gesamtprojektes hat. Aber ohne seine Visionen und seinen Mut würden wir heute sehr wahrscheinlich keine Erfolgsgeschichte schreiben. Als Prof. Näder Ende 2009 auf uns zukam, wurde schnell klar, dass er die Immobilie nicht als kurzfristige Investition mit höchstmöglicher Rendite ansah, sondern bereit war, denkmalerfahrene Architekten zu beauftragen, ihnen die Zeit zu geben, sich mit der Denkmalsubstanz intensiv zu befassen und seine Nutzungsideen auch der Allgemeinheit zu Gute kommen zu lassen.

*Von Anfang an wurden Bauaufsicht, Stadtplanung und Denkmalschutz in die Planung eingebunden.*

Aus meiner Erinnerung fand vor dem Kauf nur ein Meeting statt – allerdings mit allen verantwortlichen Behördenvertreter\*innen der Bauaufsicht, Stadtplanung und des Denkmalschutzes – in dem die öffentlich-rechtlichen Belange erörtert wurden und wir gemeinsam am Ende feststellten, dass es keine grundsätzlichen Zielkonflikte gibt.

Obwohl wir ihm keine Planungssicherheit geben konnten, da zu diesem Zeitpunkt keine prüffähigen Bauplanungen existierten, kaufte er die Immobilie im Vertrauen darauf, dass wir den Architekten bei der Projektentwicklung konstruktiv zur Seite stehen würden.

## 2. Die Architekten

Oft beschäftigen sich die Architekten im Zuge der Vorplanung nur sehr oberflächlich mit dem Denkmal und seinen Werten und stoßen dann auf Ablehnung bei den Denkmalbehörden, was wiederum zu Vorwürfen führt, dass sich der Denkmalschutz unterzuordnen hätte, denn schließlich müsse ein Denkmal auch privatwirtschaftlich nutzbar sein. In der Konsequenz ist von vornherein die Basis einer Zusammenarbeit gestört. Besonders unschön wird das Gesprächsklima, wenn Architekten vertraglich dem Bauherrn eine Baugenehmigung schulden, einen Bauantrag ohne Vorabstimmung mit den Denkmalbehörden gestellt haben und mit einer Ablehnung konfrontiert werden.



*David Chipperfield Architects Berlin haben von Anfang an den Ansatz verfolgt, die DNA des Denkmalkomplexes herauszuarbeiten und zu schützen.*

Bei unserem ersten Abstimmungstermin stellten David Chipperfield Architects Berlin noch keine abgeschlossene Entwurfsplanung vor, sondern präsentierten stattdessen die ersten Untersuchungsergebnisse und Planungsideen. Sie baten uns sowie auch die Bauaufsicht und Stadtplanung, im Rahmen von Workshops die Zwischenstände der Entwurfsplanung zu bewerten. Dieser Bitte entsprochen wir selbstverständlich gern, denn bei Bauvorhaben von dieser Komplexität können weder die Architekten noch Behörden alle öffentlich-rechtlichen Belange im Voraus erfassen.

Nachdem die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch geklärt war, haben wir uns mit den Problemen im Innenausbau befasst. Unabdingbare Grundlage allen weiteren Handelns war dabei eine vollständige Erfassung des Bestandes (Raumbuch mit allen konstruktiven und gestalterischen Ausstattungen, Bauphasenkartierung, Fotodokumentation etc.). Hierauf basierend konnten wir mit den Architekten die besonderen Zeugniswerte ermitteln.

Dieser Prozess verlief natürlich nicht reibungslos. Denn es mussten die Barrierefreiheit und der Brandschutz gesichert und Fluchtwege geschaffen werden. Die Architekten hatten sich jedoch intensiv mit dem Baukomplex befasst und auch die Fachplaner wie Statiker, Technische Gebäude-Ausrüster, Bauphysiker, Brandschutzgutachter, Brandschutzprüfer etc. einbezogen, so dass wir gemeinsam das Für und Wider der Alternativen nachvollziehen und hiernach einvernehmliche Entscheidungen treffen konnten.

*Die intensive Beschäftigung mit dem Gebäude hat denkmalgerechte Lösungen ermöglicht.*

Beispielsweise war es unstrittig, dass die überlieferten Eisenfenster erhalten bleiben sollten. Daher musste für das erforderliche Raumklima ein Vorsatzfenster eingebaut werden. Das damit verbundene bauphysikalische Problem wurde durch eine Begleitheizung in Form eines Heizbandes im Laibungs- und Sturzbereich gelöst. Um den industriellen Raumcharakter zu erhalten und damit die neuen Fenster auch nicht das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen, wurden mehrere Fenstermuster zur Auswahl eingebaut.

Im Umgang mit der baulichen Hülle verhielt es sich ähnlich: In einer – selbst für mich nach 30 Jahren Berufserfahrung – seltenen Intensität der Auseinandersetzung mit

dem Baudenkmal haben die Architekten die besonderen Zeugniswerte erfasst, denkmalverträgliche Lösungen zum Beispiel für Fluchttreppen oder Terrassen vorgeschlagen oder gemeinsam mit uns entwickelt. In besonderer Erinnerung ist mir der Entscheidungsprozess zu Austauschziegeln geblieben. So wurden nicht nur Muster von Gas-, sondern auch Kohlebrandziegeln angeliefert, um deren Tauglichkeit im Gesamterscheinungsbild der Fassade zu bewerten.

### 3. Die Denkmalbehörden

(Untere Denkmalschutzbehörde Berlin-Pankow, Landesdenkmalamt Berlin)

Oftmals werden Denkmalschützer\*innen als borniert, realitätsfremd und sogar inkompetent bezeichnet. Das mag in seltenen Fällen stimmen. Jedoch beweisen viele Beispiele und besonders das der Bötzow-Brauerei das Gegenteil. Wichtig ist, dass wir uns nicht als allwissend sehen und fundiertes Fachwissen respektieren, ebenso wie wir wirtschaftliche Zwänge respektieren müssen und auch bereit sind, Kompromisse im Interesse des Gesamtprojektes einzugehen.

*Denkmalschutz soll sich nicht unterordnen, jedoch neue Nutzungen ermöglichen.*

Das heißt natürlich nicht, dass der Denkmalschutz sich zwangsläufig unterordnen muss, sondern vielmehr, dass wir in der Lage sind, alternativlose Veränderungen am Denkmal zur Sicherung einer dauerhaften Nutzung zu akzeptieren, aber auch an wirtschaftlichen Kompensationen mitwirken.

Neben der finanziellen Unterstützung durch das Landesdenkmalamt haben wir daher einem Neubaukomplex zugestimmt, der sich zwar städtebaulich an der Bebauung der Jahrhundertwende orientiert, aber in seinen Dimensionen natürlich nicht mit der historischen vergleichbar ist. Denn wir haben uns überzeugen lassen, dass die Bötzow-Brauerei einen markanten Neubaukomplex verträgt, zumal sie künftig auch durch Sichtachsen stadträumlich erkennbar bleiben wird.

Das „Dreigespann auf Bötzow“ mit seiner guten Zusammenarbeit aller Beteiligten und gelungenen Ergebnissen für das Denkmalprojekt kann auch für andere Denkmalschutzprojekte inspirierend sein.





Der hohe Kreuzgewölbekeller unter Haus 3 wurde für neue Nutzungen instand gesetzt.



# PLANUNG AUSSERHALB DER NORM

Lösungen der Bauphysik  
für die Nutzung eines  
Denkmals

Von Prof. Dipl.-Ing. Axel C. Rahn und  
Dipl.-Ing. Michael Müller, Ingenieurbüro  
Axel C. Rahn GmbH Die Bauphysiker.

*Die Autoren haben sich als Bauphysiker intensiv mit den baulichen Details der Bötzw-Brauerei beschäftigt und Lösungen geschaffen, die sowohl dem Denkmalschutz als auch den Ansprüchen der neuen Nutzung entsprechen.*

Beschäftigt man sich mit „nachhaltigem Bauen“, muss man sich die Frage stellen, was Nachhaltigkeit in diesem Zusammenhang eigentlich bedeutet? Ist unter Nachhaltigkeit energiesparendes Bauen zu verstehen? Wobei man sich in diesem Kontext fragen müsste, ob das Bauen energiesparend oder das Gebäude energiesparend sein soll. Oder bedeutet nachhaltiges Bauen die Herstellung von langlebigen Gebäuden? Hier stellt sich wiederum die Frage, wie langlebig kann bzw. soll heute ein Gebäude sein, wenn sich Nutzungen häufig ändern. Über all dies ließe sich lange und ausführlich debattieren.

Für uns als Bauphysiker bedeutet nachhaltiges Bauen ressourcenschonendes Bauen sowie das Bauen leicht instandhaltungsfähiger Gebäude mit nach Möglichkeit recycelbaren oder wiederverwendbaren Baustoffen.

Gerade bei bestehenden Gebäuden gibt es viele Möglichkeiten, diese nachhaltig instand zu setzen oder umzubauen, wobei sich die Möglichkeiten natürlich nach dem Bestand und dessen geplanter Nutzung richten.

## Vorgaben für die Bauphysik

Die Architekten um Sir David Chipperfield hatten sich bei der Bötzw-Brauerei für das Konzept entschieden: „Altes zu erhalten, behutsam zu ergänzen und notwendiges Neues wie Technik sichtbar darzustellen“. Mit dieser Konzeptidee war die Grundlage für die bauphysikalischen Betrachtungen gegeben. Es galt also zu untersuchen, wie das Gebäude ursprünglich funktioniert hat, wo es unter Umständen heutigen Anforderungen nicht genügt und wo Nachjustierungen im Hinblick auf die heutigen Nutzungsanforderungen vorgenommen werden müssen.

*Sichtbare, das Denkmal verändernde Maßnahmen waren somit grundsätzlich ausgeschlossen.*





Die historischen Fenster konnten durch ein zusätzliches raumseitiges Fenster wärmeschutztechnisch ertüchtigt werden.

Aus den vielen zu bearbeitenden Themen möchten wir zwei herausgreifen, die die besondere Problematik und die Lösungsmöglichkeiten anschaulich darstellen. Hierbei handelt es sich zum einen um die Wandkante als klassische Wärmebrücke, zum anderen um die Fenster. An dieser Stelle muss vorausgeschickt werden, dass bei dem architektonischen und denkmalpflegerischen Konzept an den massiven Mauerwerksaußenwänden weder außen- noch raumseitig Wärmedämmungen angeordnet werden durften.

### Sanierung vorhandener Wärmebrücken

In der Definition von Wärmebrücken heißt es: „Wärmebrücken sind örtlich begrenzte Stellen von Bauteilen, bei denen es von der wärmeren zur kälteren Seite zu einem erhöhten Wärmestromabfluss kommt, der eine Oberflächentemperaturabsenkung auf der wärmeren Seite zur Folge hat.“ Wandkanten sind hierbei eine klassische geometriebedingte Wärmebrücke. Einer vergleichsweise

großen Außenoberfläche, die abgekühlt wird, steht eine vergleichsweise kleine Innenoberfläche, die erwärmt wird, gegenüber. Hierdurch kommt es zu einem erhöhten Wärmestromabfluss und zu einer Absenkung der raumseitigen Oberflächentemperatur im Bereich der Wandkante. Temperaturabsenkungen im Bereich der Wandkante sind unvermeidbar. Gleichwohl müssen sie derart begrenzt werden, dass es nicht zu Schäden wie Schimmelpilzbildung oder Tauwasseranfall kommen kann.

*Wärmebrücken können durch Bauteilsimulation mittels Isothermenberechnung im Hinblick auf ein Schadensrisiko untersucht werden.*

Einer derartigen Temperaturabsenkung kann man, sofern man keine Wärmedämmmaßnahmen ausführen kann, entgegenwirken, indem man den Wärmestrom einspeist, der im Bereich der Wärmebrücke abfließt. Untersuchungen hierzu haben ergeben, dass sich im Regelfall der zur Nachspeisung erforderliche Wärmestrom minimieren lässt, wenn die Beheizung nur erfolgt, sobald die





Viele Fenster waren einfachverglaste Stahlkonstruktionen – Blick vom Haus 1 Richtung Berliner Zentrum.

gewünschte Oberflächentemperatur unterschritten wird. Eine Untersuchung von Gebäuden aus den 50er Jahren ergab zudem, dass schon seinerzeit häufig die Steigleitungen der Heizungen in den Gebäudeecken angeordnet wurden, wodurch diese üblichen Wärmebrücken trotz des geringen Wärmeschutzes der damaligen Bauten keine Schäden verursachen. Diese Erkenntnisse konnten auch bei betroffenen Wandkanten in der Bötzw-Brauerei eingesetzt werden. Hierbei wurden Heizrohre raumseitig vor Wandkanten angeordnet, um über die durch die Heizrohre verursachte Wärmestrahlung und erhöhte Konvektion die kritischen Wandkanten zu beheizen.

*Eine energetisch „optimale“ Lösung ist nicht zwingend auch nachhaltig.*

Eine derartige Beheizung stellt zwar vom Grundsatz her einen krassen Widerspruch zu heutigen Energieeinsparmaßnahmen dar. Allerdings ist bei einer gesamtheitlichen Betrachtung zu berücksichtigen, dass bei einer energetisch „optimalen“ Konzeption durch Anordnung einer Innendämmung sowohl das Baudenkmal nachhaltig beeinträchtigt worden wäre, als auch mehr Ressourcen zur energetisch aufwändig sanierten Konstruktion hätten „verbraucht“ werden müssen.

## Ertüchtigung der historischen Fenster

Bei den vorhandenen Fensterkonstruktionen handelt es sich überwiegend um einfachverglaste Stahlfenster. Der Erhalt dieser Fensterkonstruktionen war wesentlicher Bestandteil des denkmalpflegerischen Konzepts. Gleichwohl waren und sind diese Fenster nicht geeignet, um bei den heutigen Anforderungen für Büroräume an Wärmeschutz und Behaglichkeit den äußeren Raumabschluss darzustellen. Zur wärmeschutztechnischen Ertüchtigung bestand daher der Plan, raumseitig vor diesen Fenstern thermisch entkoppelte, isolierverglaste Stahlfenster anzuordnen.

Hierbei konnte aus bauphysikalischer Sicht nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass durch die äußeren Bestandsfenster und die raumseitig neu angeordneten Fenster eine Kastenfenstersituation geschaffen würde. Denn einerseits wird durch das hohe Maß an Luftundichtigkeiten zwischen Flügelrahmen und Blendrahmen der alten Fenster der Zwischenraum zwischen beiden Fenstern stark durchlüftet. Andererseits war es auch nicht möglich, diese vermeintliche Kastensituation mit einer Wärmedämmung der Leibung zwischen äußerer Fensterebene und raumseitiger Fensterebene zu versehen.



*Individuelle Lösungen mit minimalen Eingriffen in die Bausubstanz sorgen für Wärmeschutz und gutes Raumklima.*

Wie auch die Wandkante stellt der Anschluss jeder Fensterkonstruktion an den Rohbau eine Wärmebrücke dar, bei der es zu einem erhöhten Wärmestromabfluss von innen nach außen kommt und im Anschlussbereich an die Fensterkonstruktion eine Temperaturabsenkung an der Wandoberfläche hervorgerufen wird. Da weder raum- noch außenseitig, noch im Fensterzwischenraum die Anordnung einer Wärmedämmung zulässig war, musste eine Alternative gefunden werden, um diese Temperaturabsenkung zu verhindern. Die Lösung bestand darin, im unmittelbaren Anschlussbereich der Fensterkonstruktion an das Mauerwerk ein Heizband in einer Nut im Mauerwerk einzufügen. Derartige Heizbänder sind für die Beheizung von Regenfallrohren oder

Dachrinnen erhältlich, um dort Frostschäden zu vermeiden. Durch rechnerische Simulationen konnten die erforderliche Heizleistung und die Temperatur ermittelt werden, ab der eine Beheizung nötig ist. Darüber hinaus ist es möglich, durch manuelle Veränderung der Schalttemperatur die Beheizung auch veränderten nutzungsbedingten Anforderungen anzupassen.

Die Instandsetzung der Bötzw-Brauerei ist ein besonderes Beispiel dafür, wie die Bauphysik nachhaltiges und denkmalgerechtes Bauen unterstützen kann, indem statt der bloßen Einhaltung von Normen und Richtlinien das Wesentliche, nämlich die Ermöglichung neuer Nutzung von historischen Bauten, im Mittelpunkt steht.

*Neue Konferenzbereiche im Haus 2 mit wärmeschutztechnisch verbesserten Fensterkonstruktionen.*







# UNTERNEHMENSPORTRAITS

Ausgewählte an der Instandsetzung der Bötzw-Brauerei beteiligte Unternehmen präsentieren sich.

## **Prof. Dr.-Ing. Dirk Bohne Ingenieure GmbH**

Werdener Straße 6

40227 Düsseldorf

Telefon +49 (0) 211 930 95 0

Telefax +49 (0) 211 930 95 23

[www.bohneingenieure.de](http://www.bohneingenieure.de)

Als eines der ältesten Ingenieur-Büros für die technische Gebäudeausrüstung in Deutschland verfügen wir über einen reichen Erfahrungsschatz im gesamten Ingenieurbereich des technischen Ausbaus. Wir erbringen Ingenieurleistungen vom Vorkonzept bis zur Begleitung der Abnahme und Objektdokumentation – als integrale technische Gesamtplanung oder auch als Einzelleistung zur Abstimmung mit anderen Planungsbeteiligten.

Bei der Sanierung der Bötzw-Brauerei sind wir mit der Planung und Objektüberwachung der Technischen Gebäudeausrüstung beauftragt. Der Denkmalschutz und die sehr hohen architektonischen Ansprüche sind eine besondere Herausforderung: Die gesamte Haustechnik wird sichtbar ausgeführt, soll aber unauffällig bleiben. Kanäle, Rohre und Kabel werden nicht versteckt, sondern sind Teil des optischen Gesamtkonzeptes. Abstimmungen mit Architekten und Bauherrn sind deshalb umso wichtiger und intensiver.

## **Wirtz International Landscape Architects**

Botermelkdijk 464

2900 Schoten, Belgien

Telefon +32 (0) 368 013 22

Telefax +32 (0) 368 013 23

[www.wirtznv.com](http://www.wirtznv.com)

[info@wirtznv.be](mailto:info@wirtznv.be)

Wirtz International ist ein Teil der Familienfirma, die 1948 von Jacques Wirtz gegründet wurde. Nach Projekten in Paris, London und Chicago ist die Bötzw-Brauerei der zweite Auftrag in Berlin.

Die Grünraumgestaltung verbindet die historischen und neuen Bauteile dieses mächtigen Ensembles. Es entstehen verschiedene Außenräume mit jeweils spezifischem Charakter. Statt nur die industrielle Vergangenheit zu zeigen, bietet unsere mehr lyrische Interpretation dieser Räume voller Bäume und Blumen eine attraktive Zukunft für Bewohner und Besucher.

Nach den Gartenanlagen um die ersten fertigen Bauten und dem Patientengarten werden wir mit dem Baufortschritt auch die weiteren Grünbereiche sowie den geplanten Biergarten gestalten.





Blick von der Rückseite des Hauses 2 – im Hintergrund die laufenden Bauarbeiten an den weiteren Gebäuden.

#### **Ingenieurbüro Rüdiger Jockwer GmbH**

Pfufelstraße 5

10997 Berlin

Telefon +49 (0) 30 617 76 50

Telefax +49 (0) 30 617 76540

info@jockwer-gmbh.de

www.jockwer-gmbh.de

Unser Büro wurde 1992 gegründet und ist über die Jahre stetig gewachsen. Heute verfügen wir über rund 50 festangestellte Mitarbeiter. Wir erstellen die Tragwerksplanung für sämtliche Bereiche des Hochbaus. Neben privaten Bauherren und Investoren aus dem In- und Ausland zählen wir etliche Berliner und Brandenburger Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sowie Bezirksämter und Bundesbauämter zu unseren regelmäßigen Auftraggebern. Trotz unserer Erfahrung aus mehreren tausend realisierten Bauvorhaben wird ein Projekt wie die Bötzw-Brauerei für uns immer einen besonderen Platz einnehmen. Die Aufgabe, einerseits die historische Bausubstanz zu achten und weitgehend zu erhalten, und andererseits ein dem heutigen Standard entsprechendes Gewerbeobjekt zu schaffen, kann nur im Team aus engagierten Planern und ausführenden Firmen gelöst werden.

#### **FEAD GmbH**

Königsheideweg 291

12487 Berlin

Dipl.-Ing. Andreas Protz, Dipl. Restaurator Ronald Adamini

Telefon +49 (0) 30 639 051 02

Telefax +49 (0) 30 639 028 67

mail@fead-gmbh.de

www.fead-gmbh.de

Das Team der FEAD-GmbH besteht aus Naturwissenschaftlern, Restauratoren und Technikern. Unser Arbeitsgebiet umfasst die Untersuchung von anorganischen Baustoffen im Labor und vor Ort, insbesondere die Ermittlung der Salz- und Feuchtebelastung, sowie Untersuchungen zur Struktur und Konstruktion von historischen Gebäuden. Außerdem entwickeln wir Verfahren für den restauratorischen Bereich. Für Bötzw Berlin führten wir umfangreiche Untersuchungen zur Salz- und Feuchtebelastung durch. Das massive, teilweise mehrere Meter dicke, tonnenförmige Ziegelmauerwerk in den Kellergewölben war aufgrund der Nutzung und des baulichen Zustandes sehr stark durchfeuchtet. Um den Prozess der Abtrocknung zu beschleunigen, wurden in Musterräumen verschiedene Verfahren zur technischen Trocknung erprobt und die Auswirkung auf das Mauerwerk messtechnisch begleitet.



**BAL Bauplanungs und Steuerungs GmbH**

Lützowplatz 7 / Schillstraße 9

10785 Berlin

Dipl.-Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. Bernd Kreckting

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Küpper-Sommer

Telefon +49 (0) 30 2649 59 0

Telefax +49 (0) 30 2649 59 12

[www.bal-berlin.de](http://www.bal-berlin.de)

Die BAL Bauplanungs und Steuerungs GmbH mit Sitz in Berlin hat in über 32 Jahren bundesweit mehr als 100 Großprojekte erfolgreich realisiert. Mit dem Engagement, der fachlichen Expertise und der Gestaltungskraft von mehr als 120 hochqualifizierten und versierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und einer erfahrenen Führung sind wir in den Geschäftsfeldern Baumanagement, Projektsteuerung, Generalplanung sowie Kosten- und Terminmanagement tätig und erbringen Leistungen der Objektplanung in allen Phasen einer Projektrealisierung.

Beim denkmalgeschützten Ensemble der Bötzw-Brauerei waren in besonderem Maße Sensibilität im Umgang mit dem Bestand, hohes Detailwissen und Sinn unseres Teams für qualitativ hochwertige Bauausführungen gefragt. Wir freuen uns, dass sich das Investment, uns zu beauftragen, für unseren Auftraggeber gelohnt hat.

**Laborgh Investment GmbH**

Kronprinzendamm 15

10711 Berlin

Telefon +49 (0) 30 318 008 80 0

Telefax +49 (0) 30 318 008 82 9

[info@laborgh.com](mailto:info@laborgh.com)[www.laborgh.com](http://www.laborgh.com)

Die Laborgh Investment GmbH mit Sitz in Berlin entwickelt und realisiert seit 2012 Immobilienprojekte. Mit Fokus auf die Hauptstadtregion erwerben, bauen und vermarkten wir sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien. Einer unserer Schwerpunkte liegt auf der Akquise außergewöhnlicher historischer Objekte, um diese denkmalgerecht zu modernen Unternehmensstandorten wie der Bötzw-Brauerei weiterzuentwickeln.

Die Kombinationen aus Kunst und Kulinarik, Bestand und Innovation sowie Urbanität und Individualität sind nur einige Aspekte, die das Arbeiten an diesem Projekt so besonders machen. Wir verantworten dabei die gesamte Projektsteuerung – von der Standortsuche bis zu Planung, Konzeption und Management. Mehrfach konnten wir in diesem Bereich Landmark-Projekte für unterschiedliche Firmen umsetzen. Die gute Vernetzung in Berlin und Umgebung, der Blick für außergewöhnliche Standorte und unkonventionelle Lösungen sowie die zuverlässige Umsetzung von Projekten sind unsere Stärken.

**Restaurierung am Oberbaum GmbH (RAO)**

Hamann / Lucker

Lehderstraße 86

13086 Berlin

Telefon +49 (0) 30 612 862 80

Telefax +49 (0) 30 612 862 90

[info@rao-berlin.de](mailto:info@rao-berlin.de)[www.rao-berlin.de](http://www.rao-berlin.de)

Seit der Firmengründung 1997 haben wir zahlreiche komplexe Planungs- und Ausführungsprojekte in der Bau- und Denkmalpflege sowie der musealen und archäologischen Restaurierung erfolgreich bearbeitet. In Zusammenarbeit mit Architekten und Ingenieuren sowie mit Natur- und Geisteswissenschaftlern konnten wir Vorhaben in Europa, Asien und Afrika realisieren, darunter viele im UNESCO-Weltkulturerbe. Außerdem haben wir in verschiedenen Forschungsprojekten Materialien und Verfahren zur Konservierung und Restaurierung entwickelt.

Auf Bötzw hat RAO in enger Zusammenarbeit mit dem Bauherren und dem Büro David Chipperfield Architects sowie den beteiligten Denkmalbehörden die restauratorische Bestandserfassung von Architekturen und Innenräumen ausgeführt, musterbasierte Konzepte zur denkmalgerechten Sanierung entwickelt und Grundlagen zur Ausschreibung der Leistungen aufgestellt.

**Tischlerei Meier Betriebs-GmbH & Co.KG**

Hohenzietzer Weg 1a

39291 Möckern, OT Theeßen

Telefon +49 (0) 39223 335

Telefax +49 (0) 39223 92216

[D.Meier@tischlerbetrieb-meier.de](mailto:D.Meier@tischlerbetrieb-meier.de)[www.tischlerbetrieb-meier.de](http://www.tischlerbetrieb-meier.de)

Die Tischlerei Meier wurde 1990 gegründet und beschäftigt sich seitdem mit der Rekonstruktion, Restaurierung und Ertüchtigung von Bauwerksteilen aus Holz wie Fenster, Türen, Treppen und Fußböden. Neben dem Erhalt historischer Substanz suchen und entwickeln wir auch Lösungen für deren Integration in neue Nutzungen und setzen diese entsprechend um. Darüber hinaus stellen wir Türen, Fenster und Treppen als Sonderkonstruktion oder Nachbau verloren gegangener Objekte her. Dabei ist diese Aufgabe oft verbunden mit Anforderungen an Schall-, Einbruch-, und Brandschutz. Zu unseren Referenzen gehören die Berliner Staatsoper sowie Objekte der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und viele mehr.

In der ehemaligen Bötzw-Brauerei haben wir Bestandsfenster unterschiedlicher Konstruktion restauriert, mit Sonderglas ertüchtigt sowie fehlende Fenster nachgefertigt. Weiterhin haben wir die noch vorhandenen historischen Eingangstüren restauriert und neue Türanlagen nach den Entwürfen des Architektenbüros DCA hergestellt.



**Hage Metallbau GmbH**

Industriestraße 8-10  
37115 Duderstadt  
Telefon +49 (0) 5527 989 60  
Telefax +49 (0) 5527 989 62 0  
info@hage-metallbau.de  
www.hage-metallbau.de

Unser traditioneller, familiengeführter Fachbetrieb wurde bereits 1919 durch den Schlossermeister Carl Hage in Duderstadt gegründet und beschäftigt heute in der 4. Generation 42 Facharbeiter, Meister und Techniker. Der Schwerpunkt unserer Arbeit liegt bei der Herstellung und Montage von Metallbaukonstruktionen aus Aluminium, Stahl und Edelstahl als individuelles Einzelteil oder seriengefertigtes Bauteil. Unsere Auftraggeber sind die öffentliche Hand, Industrie, kleine und mittelständische Unternehmen sowie Privatpersonen. Wir sind zertifiziert nach DIN EN 1090 und Mitglied der Überwachungsgemeinschaft Feuerschutz, Rauchschutz und Schutzraumabschlüsse Niedersachsen/Bremen/Sachsen-Anhalt e.V.

Zu unserem Tätigkeitsfeld auf Bötzw gehören Sanierung und Neubau bzw. Nachbildung historischer Fenster, Türen und Fassaden entsprechend den aktuellen Anforderungen des Wärme-, Schall- und Brandschutzes.

**K&R Klinkersanierung GmbH**

Liepnitzstraße 48  
10318 Berlin  
Telefon +49 (0) 30 755 07 30  
Telefax +49 (0) 30 755 07 31 1  
info@klinkersanierung.de  
www.klinkersanierung.de

Seit 1987 hat sich die durch den Inhaber geführte Firma K&R Klinkersanierung GmbH zum anerkannten Berliner Spezialisten im Bereich Klinkerfassaden-Sanierung entwickelt. Mit mehr als 30 Jahren Erfahrung sowie unserem leistungsfähigen Mitarbeiterstamm aus Restauratoren, Maurern- und Fachhandwerkern steht unsere Firma für Qualität und Zuverlässigkeit.

Der Erhalt der denkmalgeschützten Altbausubstanz in Verbindung von handwerklicher Tradition und Sorgfalt mit der Verwendung von Mörteln und Klinkern, die in Form, Farbe und Zusammensetzung denen der Originalsubstanz nachempfunden sind, stehen im Vordergrund unserer Arbeiten. Zu unseren Leistungsschwerpunkten zählen neben der Reinigung unter Einsatz modernster Techniken der Austausch von Klinkern, die Überarbeitung des Fugennetzes, die Hydrophobierung, der Graffitienschutz und Arbeiten im Bereich Naturstein und Schiefer. Unser Leistungsspektrum umfasst den gesamten Arbeitsablauf von der Schadenserfassung und Kartierung der Fassade bis zur Abnahme und Dokumentation.

**WROBUD-ZABYTKI Spółka z o.o (Niederlassung Berlin)**

Rhinstraße 71  
10315 Berlin  
Telefon +49 (0) 30 541 90 80  
Telefax +49 (0) 30 541 90 20  
wrobud-b@t-online.de  
www.wrobud-zabytki.pl

Unsere Firma existiert seit 2001 durch Ausgründung einer Abteilung von „WROBUD“, die schon seit 1991 auf dem Bau-, Restaurierungs- und Sanierungsmarkt tätig ist. Unsere insgesamt 50 hochqualifizierten Fachkräfte sind handwerklich oder wissenschaftlich geschult und verfügen über hohes fachliches Können.

Das Angebot von WROBUD Zabytki umfasst fachkundige und komplexe Leistungen der Pflege, Erhaltung und Wiederherstellung von historischen Gebäuden und Denkmälern. Unsere Einsatzgebiete sind Fassaden aus Sichtmauerwerk und Terrakotten, Stuck und Putz sowie Decken und Wände in Innenräumen aus Stuck und Stuckmarmor. Wir bearbeiten auch Rabitzdecken mit geraden und gewölbten Flächen sowie historische Fenster, Türen und Holzelemente. Neben Maurer- und Putzarbeiten, Farbanstrichen mit allen einschlägigen Techniken sowie Farbfassungen und Vergoldungen bieten wir unseren Kunden auch Leistungen der Dokumentationen und Planung.

**RIDI Leuchten GmbH**

Hauptstraße 31-33  
72417 Jungingen  
Telefon +49 (0) 7477 872 0  
Telefax +49 (0) 7477 872 48  
kontakt@ridi-group.de  
www.ridi-group.com

RIDI Leuchten GmbH hat sich in mehr als 60 Jahren auf dem Markt technischer Leuchten etabliert. Heute ist die RIDI Group mit Produktionsstandorten in Jungingen, Zeuthen, Rellingen und in Lodz (Polen), Tochterfirmen im europäischen Ausland und zahlreichen Werksvertretungen bestens aufgestellt.

Ein vielseitiges Produktspektrum, die stetige Entwicklung neuer Leuchten und die kundenorientierte Konzeption von Sondermodellen zeichnen RIDI Leuchten GmbH als Qualitätshersteller aus. Verwirklicht werden Lichtplanungen von einfachen Lichtlösungen bis hin zu komplexen Lichtsteuerungsanlagen unter den Produktmarken RIDI, Spectral und li:fy.

Für Bötzw fertigten wir passende LED-Module für knapp 100 Bestandsleuchten der Marke Narva, um den Charme des Gebäudes zu erhalten und dennoch das geforderte Maß an Effizienz und Nachhaltigkeit zu erreichen. Zusätzlich lieferten wir für weitere Räume zahlreiche neue, zum Konzept passende LED-Leuchten.



# DATEN & FAKTEN

Bei der Bötzow-Brauerei handelt es sich um ein umfangreiches Projekt auf einem großen innerstädtischen Areal. Mit der Instandsetzung der ersten vier Häuser des bestehenden historischen Ensembles ist der erste Bauabschnitt abgeschlossen. In einem zweiten Bauabschnitt folgt die Instandsetzung weiterer drei Bestandsbauten. Abgeschlossen ist das Projekt erst mit der Fertigstellung der geplanten Neubauten, die im dritten Bauabschnitt errichtet werden sollen.



Treppe in Haus 3 zum Tiefgeschoss mit Kreuzgewölbekeller.

## Bestandshäuser 1 bis 4

(Erster Bauabschnitt)

### Funktion, Nutzung

Büroflächen, Forschung und Entwicklung, Werkstatt, Patienten-Service

### Grundfläche

10.566,90 m<sup>2</sup>

### Nutzfläche

9.954,38 m<sup>2</sup>

### Ausführungszeit

September 2015 – Januar 2018

### Architekt

David Chipperfield  
Architects Berlin

### Bauphysiker

Ingenieurbüro Axel C. Rahn GmbH  
Die Bauphysiker.

### Bauherr

Bötzow Berlin GmbH & Co. KG  
Prenzlauer Allee 242  
10405 Berlin, Germany

### Auszeichnung

Denkmalpreis: Ferdinand-von-Quast-Medaille

## Planung

### Zweiter Bauabschnitt

Instandsetzung der Bestandshäuser 5 bis 7  
Baubeginn: März 2019  
Fertigstellung geplant bis Mitte 2021

### Dritter Bauabschnitt

Neubauten Häuser 8 bis 12 sowie  
Außenanlagen und Biergarten  
Fertigstellung geplant bis Ende 2023





*Die neue Eisentreppe über der großen Terrasse von Haus 2 verbindet die oberen Etagen mit der Terrasse und dem Patientengarten.*





**RUSCH**  
RINGOFEN-KLINKER

## Die letzte kohlebrennende Ringofenziegelei Deutschlands!

Unsere Klinker bieten nicht nur Neubauten einen einmaligen Charakter. Sie fügen sich besonders im Denkmal- und Sanierungsbereich fast nahtlos in den Altbestand ein – wie hier bei der historischen Fassade der Bötzw-Brauerei in Berlin.

Wir fertigen individuelle Klinker in historischen Formaten, Formsteine und Glasuren.