

Bezirksamtsvorlage Nr. 1277

zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 04.08.2026

1. Gegenstand der Vorlage:

Die „Urban Culture Scape“ am Leopoldplatz: Vision für eine kommunale Zwischennutzung im ehemaligen Karstadt-Warenhaus, Müllerstraße 25, 1. Obergeschoss sowie Entscheidungs- und Auswahlstrukturen

2. Berichtersteller/in:

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft „Die „Urban Culture Scape“ am Leopoldplatz: Vision für eine kommunale Zwischennutzung im ehemaligen Karstadt-Warenhaus, Müllerstraße 25, 1. Obergeschoss sowie Entscheidungs- und Auswahlstrukturen “

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Bezirksbürgermeisterin beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat: nein
- b) Frauenvertretung: nein
- c) Schwerbehindertenvertretung: nein
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Beteiligungsrelevante Auswirkungen:

keine

10. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die BA-Vorlage hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

11. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über Die „Urban Culture Scape“ am Leopoldplatz: Vision für eine kommunale Zwischen-
nutzung im ehemaligen Karstadt-Warenhaus, Müllerstraße 25, 1. Obergeschoss sowie Ent-
scheidungs- und Auswahlstrukturen

Das Bezirksamt hat am 04.08.2026 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung
dazu Nachfolgendes zur Kenntnis zu bringen:

**Die „Urban Culture Scape“ am Leopoldplatz: Vision für eine kommunale Zwischen-
nutzung im ehemaligen Karstadt-Warenhaus, Müllerstraße 25, 1. Obergeschoss sowie
Entscheidungs- und Auswahlstrukturen**

Ausgangslage und Projektvision

Das ehemalige Karstadt-Warenhaus am Leopoldplatz, 1. Obergeschoss, Müllerstraße 25, 13353 Berlin, soll auf Initiative des Bezirks einer möglichen Zwischennutzung zugeführt werden. Im Folgenden wird das Gebäude vereinfachend als „ehemaliges Karstadt-Warenhaus“ bezeichnet.

Hierfür wurde die Projektpräsentation „Urban Culture Scape“ erstellt. Sie beschreibt eine Vision für die zukünftige Ausgestaltung des Standorts und enthält erste inhaltliche Leitlinien, Nutzungsideen und konzeptionelle Vorgaben. Die Präsentation beschreibt den ehemaligen Warenhausstandort als offenen urbanen Möglichkeitsraum. Aus dem früheren Ort des Konsums und des gesellschaftlichen Austauschs soll ein Ort entstehen, an dem Kultur, Wirtschaft, Nachbarschaft, Bildung, Kreativwirtschaft und Stadtentwicklung zusammengeführt werden.

Die Leitidee lautet: Vom Warenhaus zum Wertehaus. Im Mittelpunkt stehen Gemeinwohl, Teilhabe, Sichtbarkeit und urbane Transformation. Ergänzend wurde ein Entscheidungs- und Umsetzungsschema entwickelt, das als Strukturmodell die weitere Konkretisierung und mögliche Umsetzung des Projekts unterstützen soll.

Grundlage für das weitere Verfahren sind die beiden als Anlagen beigefügten Unterlagen:

- die Projektpräsentation „Urban Culture Scape“ sowie
- das Modell zur Entscheidungs- und Umsetzungsstruktur.

Bei den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um eine Vision für die mögliche Zwischennutzung und damit um einen konzeptionellen Arbeitsstand. Sie stellen keine bereits abschließend abgestimmte, finanzierte oder vertraglich gesicherte Umsetzungsplanung dar.

Flächenkonzept

Der Projektvision liegt derzeit eine Fläche von rund 6.000 m² zugrunde. Davon sind konzeptionell rund 2.000 m² für gemeinwohlorientierte und kreative Nutzungen vorgesehen, insbesondere für freie Kultur, Bildung, Nachbarschaft, Kreativwirtschaft und zivilgesellschaftliche Programme. Weitere rund 4.000 m² sollen durch Sponsor:innen, Partner:innen, Unternehmen, Institutionen oder Organisationen genutzt beziehungsweise finanziell, sachlich oder infrastrukturell mitgetragen werden.

Die tatsächliche Verfügbarkeit, Nutzbarkeit und Aufteilung der Flächen ist noch nicht abschließend geklärt. Sie ist insbesondere von der finalen Abstimmung mit der Eigentümerin, Versicherungskammer Bayern (VKB), den mietvertraglichen Vereinbarungen sowie den baulichen, technischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen abhängig.

Dauer der Zwischennutzung

Nach derzeitigem Planungsstand wird für die Zwischennutzung des 1. Obergeschosses des ehemaligen Karstadt-Warenhauses eine Projektlaufzeit vom 30. Juni 2027 bis zum 30. Juni 2030 angestrebt. Dieser Zeitraum stellt den gegenwärtigen Planungshorizont dar; eine verbindliche Festlegung von Beginn, Ende und Gesamtdauer ist derzeit noch nicht möglich.

Die tatsächliche Laufzeit hängt insbesondere ab von:

- der finalen Abstimmung mit der Eigentümerin VKB,
- den mietvertraglichen Vereinbarungen,
- der Sicherung der erforderlichen Finanzierung,
- dem Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen sowie
- den weiteren Entwicklungsabsichten für das Gebäude.

Die Laufzeit ist daher im weiteren Verfahren und im Rahmen der Mietvertragsverhandlungen abschließend mit der VKB zu vereinbaren.

Finanzierung und Kostenrahmen

Die Umsetzung der Projektidee setzt eine tragfähige Finanzierung voraus.

Der gemeinwohlorientierte Nutzungsanteil kann nur realisiert werden, wenn die Finanzierung des Gesamtprojekts durch Sponsor:innen, Partner:innen, Drittmittel und weitere Beiträge belastbar gesichert ist. Ohne verbindliche Finanzierungszusagen kann das Vorhaben nicht umgesetzt werden.

Nach aktuellem Planungsstand wird für die gesamte Projektlaufzeit von einem vorläufigen durchschnittlichen Finanzierungsbedarf von rund 1,5 Mio. Euro pro Jahr ausgegangen.

Dieser Durchschnittswert umfasst sowohl einmalig anfallende Kosten als auch laufende Kosten. Die einmaligen Herrichtungs- und Umbaukosten werden dabei rechnerisch auf die vorgesehene Projektlaufzeit verteilt.

Zu den bislang berücksichtigten Kosten gehören insbesondere:

- einmalige Kosten für die Herrichtung beziehungsweise den Umbau der Flächen,
- laufende Miet-, Neben- und Betriebskosten sowie
- Kosten für den/die zu beauftragende Projektträger:in.

Da die Herrichtungs- und Umbaukosten insbesondere zu Beginn des Projekts anfallen, wird sich der tatsächliche Finanzierungsbedarf in den einzelnen Projektjahren voraussichtlich unterscheiden. In der ersten Herrichtungs- und Betriebsphase ist mit höheren Kosten zu rechnen, während sich der jährliche Finanzierungsbedarf in den Folgejahren entsprechend reduzieren kann.

Eine abschließende und belastbare Aufteilung zwischen den einmaligen Herrichtungs- und Umbaukosten und den jährlich wiederkehrenden Kosten liegt zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht vor.

Die tatsächlichen Kosten hängen insbesondere ab von:

- dem baulichen und technischen Zustand der Flächen,
- den Anforderungen an Brandschutz, Sicherheit und Genehmigungen,
- den Miet- und Nebenkosten,
- der Dauer der Nutzung,
- dem konkreten Betriebs- und Personalkonzept,
- dem Umfang der erforderlichen Ausstattung sowie
- möglichen Rückbauverpflichtungen.

Der derzeit benannte Kostenrahmen stellt daher weder eine abschließende Kostenberechnung noch eine verbindliche Finanzierungszusage des Bezirks dar.

Der Mietvertrag befindet sich noch in Verhandlung. Ein Vertragsabschluss kann erst erfolgen, wenn eine tragfähige Finanzierungsperspektive besteht und die wesentlichen vertraglichen, baulichen und zeitlichen Rahmenbedingungen geklärt sind.

Nach derzeitiger Planung werden voraussichtlich verbindliche Finanzierungszusagen in Höhe von mindestens zwei Dritteln des für die erste Herrichtungs- und Betriebsphase erforderlichen Finanzierungsvolumens benötigt.

Steuerungs- und Entscheidungsbedarf

Sponsoring, Finanzierung, Flächenbelegung, Mietvertrag, Projektträgerschaft, Kuratierung und Nutzungen greifen unmittelbar ineinander. Diese Themen können nicht isoliert entschieden werden, sondern benötigen eine eindeutige Entscheidungsstruktur mit klaren Zuständigkeiten und nachvollziehbaren Wegen zur Vorbereitung, Empfehlung und Freigabe.

Entscheidungs- und Umsetzungsstruktur

Das beigefügte Strukturmodell übersetzt die inhaltliche Projektidee in eine Entscheidungs- und Umsetzungsstruktur.

Dabei wird grundsätzlich zwischen zwei Verfahrenssträngen unterschieden:

1. einem Sponsoring- und Partnerschaftsstrang für die rund 4.000 m² umfassenden partnergetragenen Flächen sowie für die Finanzierung und Stabilisierung des Gesamtprojekts und
2. einem Non-Profit-Strang für die rund 2.000 m² umfassenden gemeinwohlorientierten und kreativen Nutzungen.

Aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzungen und Anforderungen sollen sponsoren- und partnergetragene Nutzungen einerseits sowie Non-Profit-Nutzungen andererseits in voneinander getrennten Verfahren geprüft und ausgewählt werden.

Beide Verfahrensstränge werden durch die operative Ebene, die von einem/einer Projektträger:in unterstützt wird, begleitet und in einer gemeinsamen übergeordneten Entscheidungsstruktur zusammengeführt.

Übergeordnetes Entscheidungsgremium

Das übergeordnete Entscheidungsgremium sichert die zentralen Grundsatzfragen politisch, verwaltungsseitig, rechtlich und reputationsbezogen ab.

Es entscheidet nicht über jedes einzelne Format im späteren laufenden Betrieb, sondern insbesondere über:

- die grundlegende Ausrichtung und die wesentlichen Leitplanken des Projekts,
- die Freigabe geeigneter Sponsor:innen und Partner:innen,
- die Freigabe der Non-Profit-Nutzer:innen,
- die Bewertung möglicher Rollen, Beiträge und Einbindungen,
- die Einschätzung der Finanzierungsperspektive,
- die Beauftragung eines/einer Projektträger:in sowie
- die Grundsätze der Flächenbelegung und Nutzungen.

Rechte, Entscheidungskompetenzen und erforderliche Zustimmungen der Eigentümerin VKB bleiben hiervon unberührt.

Verwaltungsinterne, operative Ebene

Die verwaltungsinterne, operative Ebene übernimmt die Gesamtkoordination des Projekts im Rahmen der vom Entscheidungsgremium festgelegten Leitlinien und Beschlüsse. Sie begleitet beide Verfahrensstränge, erstellt Vorlagen für Freigaben und Entscheidungen, dokumentiert den Prozess und übernimmt die fiskalische und organisatorische Abwicklung des Gesamtprojekts.

Zu ihren Aufgaben gehören insbesondere:

- die organisatorische und fachliche Vorbereitung der Entscheidungsprozesse,
- die Dokumentation von Kontakten, Vorschlägen und Entscheidungen,
- die Ansprache potenzieller Sponsor:innen, Partner:innen und Nutzer:innen,
- die Koordination des Gesamtverfahrens,
- die Vorbereitung der Kuratierung und Flächenbelegung,
- die Vorbereitung und Begleitung der Vertragsabwicklung sowie
- der laufende Austausch mit den beteiligten Akteur:innen.

Eingehende Vorschläge, Ideen, Interessenbekundungen und Nutzungsanträge werden anhand festgelegter Kriterien geprüft, strukturiert und dem jeweils zuständigen Gremium zur Beratung beziehungsweise Entscheidung vorgelegt. Die operative Ebene trifft keine abschließenden Entscheidungen über Sponsor:innen, Partner:innen, Non-Profit-Nutzer:innen oder Flächenbelegungen.

Projektträgerschaft

Vorgesehen ist die Beauftragung eines/einer Projektträger:in, der/die die operative Ebene unterstützt und zentrale operative Aufgaben übernimmt.

Die Beauftragung des/der Projektträger:in steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der hierfür erforderlichen finanziellen Mittel, insbesondere zweckgebundener Drittmittel,

Sponsoringleistungen oder vergleichbarer Finanzierungsbeiträge. Die konkreten Aufgaben des/der Projektträger:in sind im Rahmen der Beauftragung abschließend festzulegen.

Zu den möglichen Aufgaben gehören insbesondere:

- die laufende Ansprache und Betreuung von Interessierten,
- die Entgegennahme und Vorstrukturierung von Nutzungsanfragen,
- die Kuratierung der Nutzungen,
- die Flächenkoordination,
- die Kommunikation mit den Nutzer:innen,
- die Vorbereitung von Belegungs- und Vergabeempfehlungen sowie
- die Sicherstellung beziehungsweise Koordination des laufenden Betriebs.

Der/die Projektträger:in arbeitet eng mit der operativen Ebene zusammen, trifft jedoch keine abschließenden Entscheidungen über Sponsor:innen, Partner:innen, Flächenbelegungen oder Nutzer:innen.

Sponsoring- und Partnerschaftsstrang

Es gilt der Grundsatz:

Sponsor:innen und Partner:innen ermöglichen das Projekt, bestimmen es aber nicht. Sponsor:innen und Partner:innen entscheiden insbesondere nicht über Inhalte und Programm, die Kommunikation des Gesamtprojekts, die Vergabe und Belegung von Flächen oder die Auswahl der Nutzer:innen. Potenzielle Sponsor:innen und Partner:innen sollen anhand transparenter Kriterien geprüft werden.

Maßgeblich sind insbesondere:

- der finanzielle, sachliche oder infrastrukturelle Ermöglichungsbeitrag,
- die Vereinbarkeit mit den Zielen des Projekts,
- die Gemeinwohlorientierung,
- die strategische und inhaltliche Passung,
- der Standortbezug,
- die Verlässlichkeit des Beitrags,
- die Reputation sowie
- der Ausschluss einer unzulässigen Einflussnahme.

Die operative Ebene und der/die Projektträger:in bereiten die Prüfung potenzieller Sponsor:innen und Partner:innen vor. Die abschließende Freigabe oder Ablehnung erfolgt durch das übergeordnete Entscheidungsgremium.

Die Sponsor:innensuche wird bereits durch den PLATTE.BERLIN e. V. im Auftrag der bezirklichen Wirtschaftsförderung unterstützt. Erste Interessenbekundungen liegen vor.

Die Entscheidung über Sponsor:innen, Partner:innen, Nutzungen und Flächenbelegungen bleibt hiervon unberührt und obliegt im Rahmen der bezirklichen Zuständigkeit dem übergeordneten Entscheidungsgremium.

Non-Profit-Strang und Auswahlverfahren

Für die gemeinwohlorientierten Non-Profit-Nutzungen soll ein gesondertes fachliches Auswahlgremium eingerichtet werden. Die operative Ebene beziehungsweise der/die Projektträger:in bereitet eingehende Vorschläge vor und prüft insbesondere:

- den Flächenbedarf,
- die organisatorische Umsetzbarkeit,
- den Gemeinwohlbezug,
- die Passfähigkeit zur Projektidee,
- die Zugänglichkeit und Teilhabe,
- den kulturellen beziehungsweise sozialen Mehrwert sowie
- mögliche rechtliche, finanzielle oder reputationsbezogene Risiken.

Das fachliche Auswahlgremium bewertet die Vorschläge anhand vorab festgelegter und transparenter Kriterien. Es spricht auf dieser Grundlage eine fachliche Auswahl- und Belegungsempfehlung aus. Die abschließende Entscheidung über die Aufnahme der Non-Profit-Nutzungen trifft das übergeordnete Entscheidungsgremium auf Grundlage der fachlichen Vorprüfung durch die operative Ebene beziehungsweise den/die Projektträger:in sowie der Empfehlung des Auswahlgremiums.

Weder die operative Ebene noch der/die Projektträger:in oder das fachliche Auswahlgremium treffen abschließende Entscheidungen über Sponsor:innen, Partner:innen, Flächenbelegungen oder Nutzungen.

Abschließende Einordnung und Abstimmung mit der VKB

Mit dem dargestellten Entscheidungs- und Strukturmodell soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben transparent, nachvollziehbar und steuerbar weiterentwickelt werden kann. Ziel ist es, Finanzierung, Gemeinwohlorientierung, Flächenvergabe, fachliche Qualität, Dokumentation sowie politische und verwaltungsseitige Verantwortung in einer klaren Struktur miteinander zu verbinden.

Das Bezirksamt stellt ausdrücklich klar, dass die vorliegenden Unterlagen eine Vision für die Zwischennutzung des ehemaligen Karstadt-Warenhauses am Leopoldplatz darstellen. Es handelt sich nicht um eine bereits abschließend abgestimmte, verbindlich finanzierte oder vertraglich gesicherte Umsetzungsplanung.

Das Konzept ist vor einer weitergehenden Veröffentlichung und vor der Einleitung konkreter Umsetzungsschritte final mit der Eigentümerin VKB abzustimmen.

Die Ergebnisse dieser Abstimmung können Anpassungen insbesondere hinsichtlich:

- der verfügbaren Flächen,
- der Nutzungsmöglichkeiten,
- der Laufzeit,
- der baulichen und technischen Voraussetzungen,
- der Mietkonditionen,
- der Kosten und Finanzierung,
- der Entscheidungsstruktur sowie
- des Betriebsmodells

erforderlich machen.

Anlagen

Anlage 1: Projektpräsentation „Urban Culture Scape“

Anlage 2: Modell zur Entscheidungs- und Umsetzungsstruktur

A) Rechtsgrundlage

§ 13 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

keine

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

keine

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

C) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die BA-Vorlage hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Berlin, den 04.08.2026

Bezirksbürgermeisterin Remlinger