

Alte Mälzerei Lichtenrade



Neustrukturierung Bestand

Projektstand: in Betrieb

Durch die Sanierung eines Industriedenkmals ist in Lichtenrade eine Kultur- und Bildungseinrichtung entstanden, die Bibliothek, Musikschule, Volkshochschule, Kindermuseum, sowie weitere nachbarschaftliche und gewerbliche Nutzungen unter einem Dach vereint.



VHS



Musikschule



Bibliothek



Nachbarschaft



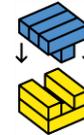
Kultur



Gewerbe



Standort
neu denken



Gemeinsames
Gebäude



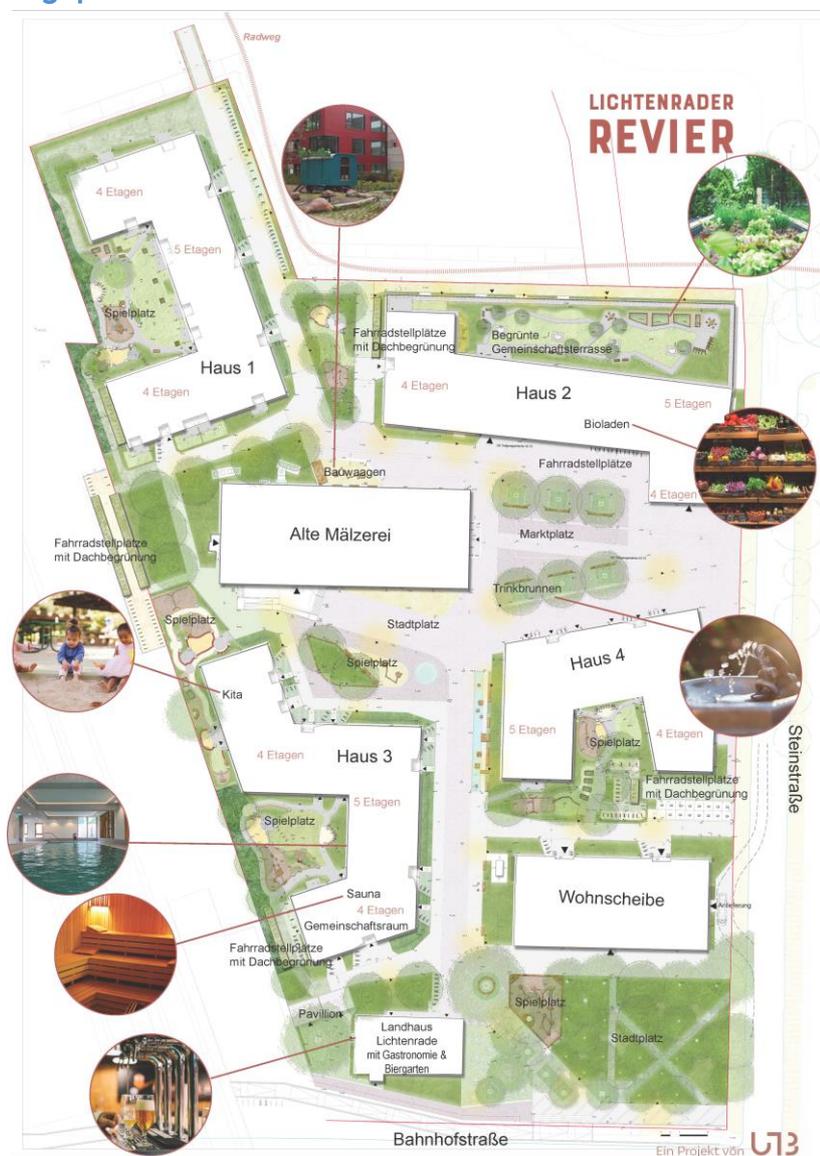
Gemeinsamer
Eingang

Die 1898 erbaute Alte Mälzerei in der Steinstraße wurde mit Städtebaufördermitteln und Eigenmitteln der Eigentümer:innen im Zeitraum 2016-2020 saniert und zu einer Bildungs-, Begegnungs- und Kulturstätte umgestaltet. Ziel der Transformation war es, einen belebten Ort als Quartiersmittelpunkt für den Ortsteil Lichtenrade entstehen zu lassen. Mit der Integration der öffentlichen Stätte im neuen Wohnquartier „Lichtenrader Revier“ wird das gesamte neue Quartier in den Ortsteil eingebunden.

Projektplanung	Projektanstoß	BA Tempelhof-Schöneberg, UTB Unternehmensgruppe
	Finanzierung	Beteiligung und Nutzungskonzept aus Städtebaufördermitteln
	Koordination	UTB Unternehmensgruppe, slapa & die raumplaner gmbh (Gebietsbeauftragte AZ Lichtenrade)
	beteiligte Ämter	Amt für Weiterbildung und Kultur, OE SPK, SE FM, Rechtsamt,
	Fachvermögen	Privat
Umsetzung	Koordination und Bauherr:innenvertretung	UTB Unternehmensgruppe, SE FM
	Finanzierung	Sanierung und Umnutzung: Mittel UTB, Ausbau der bezirklich genutzten Flächen: Städtebaufördermittel
	Fertigstellung	2020/21
Betrieb	Standortmanagement	UTB Unternehmensgruppe
	Finanzierung	Haushaltsmittel Amt für Weiterbildung und Kultur
	Nutzungen der Mietenden	Stadtteilbibliothek Lichtenrade, Malzcafé, Suppenküche e.V., Volkshochschule, Musikschule, Zentrum für Gesundheitssport e.V., Architekturbüro, Kindermuseum, Verwaltung UTB Unternehmensgruppe/BeGrün, , temporär mietbare Räume (Allmenderaum, Kuppelsäle)
	Kooperationsgrundlage	Kooperationsvertrag über Herstellung von Flächen zur Nutzung durch öffentliche Einrichtungen des Bezirks Mietverträge zwischen Bezirk und Eigentümer:innen

In dem Backsteinbau sind auf insgesamt acht Ebenen Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Gewerbeeinheiten untergebracht. Die unterschiedlichen Nutzungen erstrecken sich über eine Fläche von 5.700 m², von denen 3.100 m² vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angemietet sind. Dort befinden sich das bezirkliche „Kindermuseum unterm Dach“, die Leo-Kestenberg-Musikschule, die Albert-Einstein-Volkshochschule mit Lehrküche sowie die multifunktionale Edith-Stein-Stadtteilbibliothek mit dem Malzcafé. Außerdem stellt das Amt für Weiterbildung und Kultur dem Nachbarschaftszentrum Suppenküche e.V. Räumlichkeiten zur Verfügung. Ein „Allmende-raum“ mit ca. 95 m² und einer technischen Grundausstattung bietet der Nachbarschaft Platz für Veranstaltungen. Alle Nutzungen erschließen ihre Räume durch den gemeinsamen Eingang über das Foyer. Der Haupteingang der Bibliothek befindet sich an der Stirnseite des Gebäudes und öffnet sich auf den „Marktplatz“ des um die Alte Mälzerei herum entstehenden Wohnquartiers.

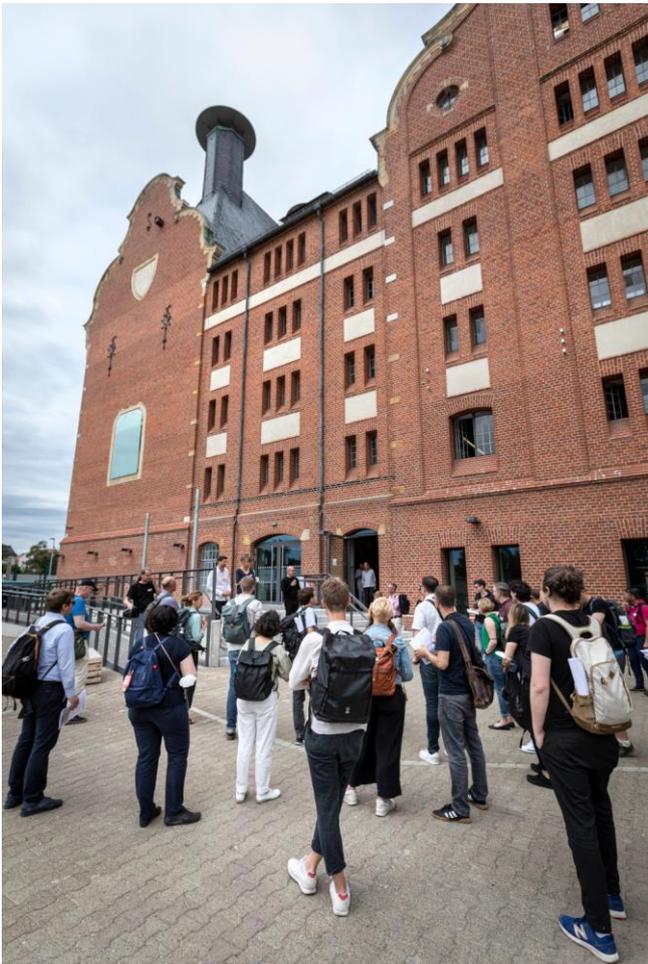
Lageplan



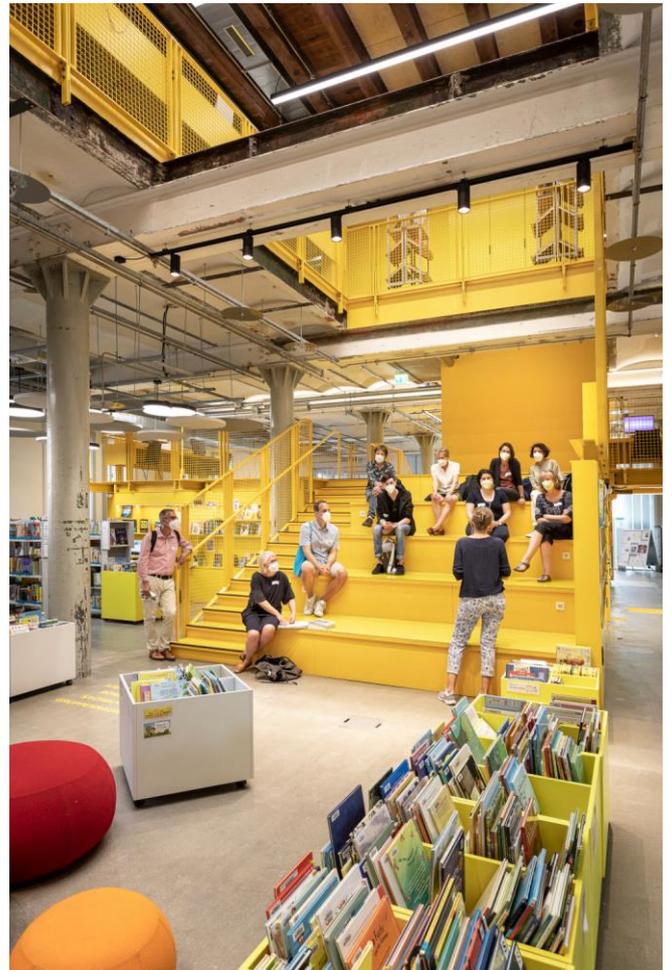
Übersicht Lichtenrader Revier | © UTB Projektmanagement GmbH



© Christian Muhrbeck



MFN-Exkursion Berlin 2022 | © Christian Muhrbeck



MFN-Exkursion Berlin 2022 | © Christian Muhrbeck

Projektplanung

Die Alte Mälzerei ist ein gelungenes Kooperationsprojekt zwischen privaten Investor:innen und öffentlicher Hand, das mit der Konzeptentwicklung im Oktober 2016 begann und im August 2021 Eröffnung feiern konnte. Das zeitweise leerstehende, denkmalgeschützte Gebäude war lange Zeit nicht im Bewusstsein der Anwohner:innen des Lichtenrader Kiezes. Nun wird das ehemalige Brauereigebäude zum Mittelpunkt des neu entstehenden Lichtenrader Reviers mit vier Neubauten und ca. 200 Wohneinheiten mit einer Ausstrahlung für den gesamten Ortsteil Lichtenrade und darüber hinaus.

Im ISEK 2015 zur Gebietskulisse „Bahnhofstraße Lichtenrade“ wurde die Alte Mälzerei aufgrund ihres Charakters eines „markanten städtebaulichen Wahrzeichens des Gebietes“ als Schlüsselimmobilie zur Aufwertung des westlichen Eingangsbereiches am S-Bahnhof Lichtenrade definiert. Die Alte Mälzerei sollte zu einem zentralen und belebten Ort in Lichtenrade werden. Um dies zu erreichen, war es wichtig, die Lichtenrader:innen zu befragen, was sie selbst sich für das imposante Gebäude vorstellen und wünschen. Ab Oktober 2016 bis 2018 wurde in mehreren öffentlichen Workshops durch Beteiligung der Anwohner:innen in enger Abstimmung mit dem Bezirk und den Eigentümern ein Nutzungskonzept als Basis für die Entwicklung des Gebäudes erstellt. Außerdem flossen die Geschichte des Gebäudes, baurechtliche Überlegungen, Denkmalschutzaufgaben sowie eine Umfeldanalyse in das Konzept ein.

AH 6 Arbeits-/ Abstimmungsschritte und Akteur:innen bei MFN-Vorhaben

Umsetzung

Das historische Gebäude wurde mit großer Wertschätzung des Bestandes instandgesetzt. Die Einbauten von Bibliothek, Volkshochschule, Musikschule und Kindermuseum fügen sich harmonisch in das vorhandene Gebäudegerüst ein und bilden dabei bewusst einen Kontrast zwischen alt und neu. Eine große Herausforderung war es, die denkmalgerechte Sanierung mit den Anforderungen und Wünschen an ein zeitgemäßes, offenes und einladendes Gebäude in Einklang zu bringen. Diese gelang dank der zielgerichteten Zusammenarbeit von Eigentümer:innen, Bezirksverwaltung und Denkmalbehörden.

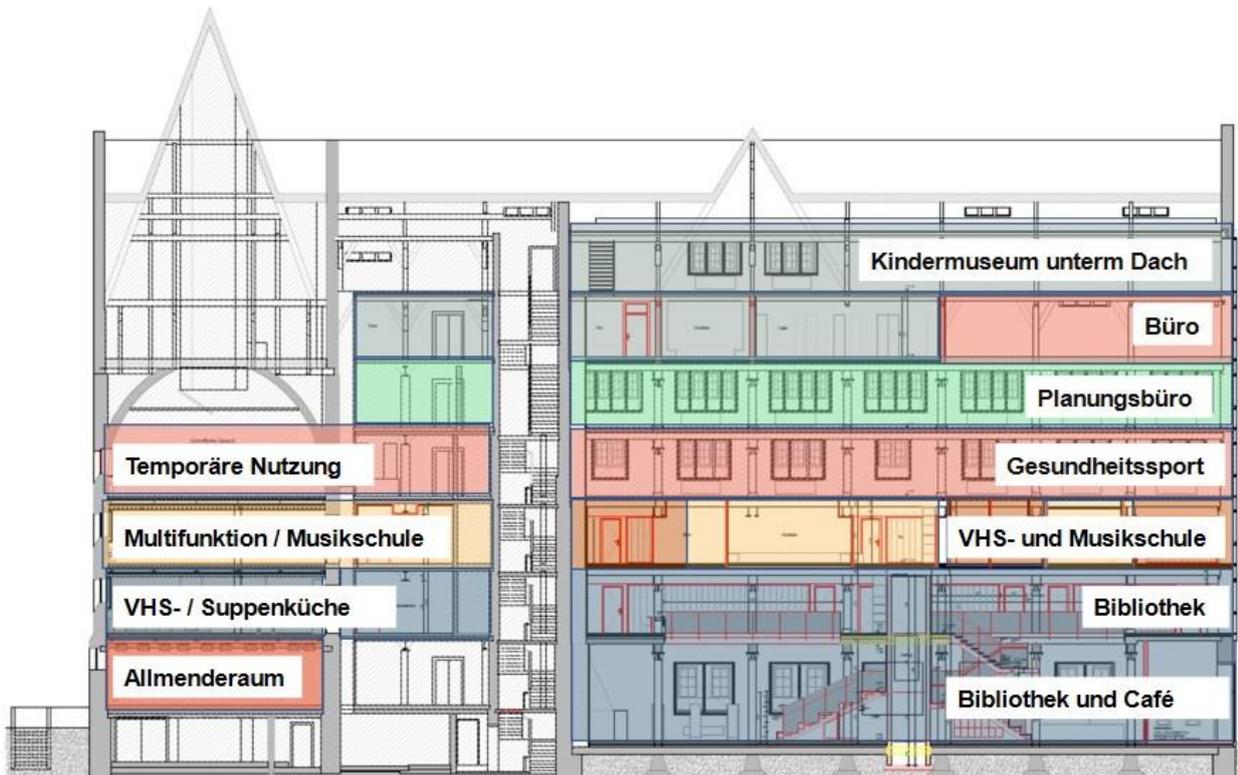
Eine weitere Herausforderung war der Artenschutz, denn in der Alten Mälzerei leben Turmfalken. Zusammen mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg und dem Naturschutzbund Deutschland wurde eine Strategie entwickelt, um die Vögel während der Bauphase möglichst wenig zu stören.

Für die qualitätsvolle Umsetzung dieses Kooperationsprojektes mit großem Mehrwert für die Bevölkerung ist die Alte Mälzerei im Jahr 2022 mit dem Polis Award in der Kategorie „Urbanes Flächenrecycling“ ausgezeichnet worden.

Betrieb

Die Alte Mälzerei wird von privaten Eigentümer:innen betrieben. Die einzelnen Nutzer:innen haben Mietverträge für ihre Räume. Die technische Grundausstattung des Allmenderaums wurde über Städtebaufördermittel finanziert, um die Schwelle für die Nutzung des Raumes durch die Nachbarschaft durch niedrige Mietgebühren gering zu halten. Nach Fertigstellung der Mälzerei wurde ein Vernetzungsbeirat ins Leben gerufen, der bei der Koordination der Nutzungsanfragen für die Flächen unterstützt.

AH 13 Betrieb und Organisation eines MFN-Standorts



© UTB Projektmanagement GmbH

Matthias Steuckardt, Bezirksstadtrat für Bildung, Kultur und Soziales:

„Wer hätte gedacht, was hier möglich wird? Ich wünsche der Alten Mälzerei ein langes, zweites Leben! Sie möge ein Mälzingspot für kulturelle Abenteuer, für lebenslanges Lernen, für soziales Miteinander sein!“

Finanzierung

In den Umbau der Alten Mälzerei wurden insgesamt ca. 21 Mio. € investiert. Darin enthalten sind ca. 5,5 Mio. € Städtebaufördermittel für den Ausbau der Räume für Bibliothek, Volkshochschule, Musikschule sowie Kinder- und Jugendmuseum. Hierbei handelt es sich um eine 100%ige Förderung. Im Gegenzug werden diese Räume dem Bezirk zu einer vergünstigten Miete überlassen.

AH 10 Finanzierung
von MFN-Vorhaben



Herausforderungen

- Sanierungsprozess im Spannungsfeld Denkmal- und Artenschutzes sowie Modernisierung
- Vielfältige Akeur:innenstruktur
- Unklare Rollenzuordnungen zu Beginn des Projektes



Erfolgsfaktoren

- Kooperation Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bezirk und Eigentümer:innen
- Zusammenarbeit der Fachämter
- Frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit
- Externe Begleitung der Umsetzungs- und Planungsphase durch Gebietsbeauftragte des Städtebaufördergebiets

Impressum

Aktualisierung 2023 / 2024

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung Stadtplanung

Referat Stadtentwicklungsplanung

Fehrbelliner Platz 4

10707 Berlin

www.berlin.de/sen/sbw/

Katharina Reschke

Markus Richter

Henning Roser

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Hermannstraße 182 | 12049 Berlin

Beauftragt als Geschäftsstelle Mehrfachnutzung

www.stattbau.de

Markus Tegeler

Ines Wegner

Milena Haendschke

Johannes Ahrens

Roman Stricker

Ursprüngliche Erarbeitung 2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Ronald Eckert

Magdalena Konieczek-Woger

Cordula Schwappach

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Lietzenburger Straße 44

10789 Berlin

www.planergemeinschaft.de

Kim Larissa von Appen

Kerstin Stelmacher

Christiane Werner

Abbildungen: sofern nicht anders angegeben, wurden alle Strukturgrafiken von der Planergemeinschaft erstellt und von STATTBAU überarbeitet.

Kontakt für Fragen und Hinweise:

mehrfachnutzung@senstadt.berlin.de

Frau Reschke

Tel.: 030 90139-5836

E-Mail: Katharina.Reschke@senstadt.berlin.de

Herr Richter

Tel.: 030 90139-5838

E-Mail: Markus.Richter@senstadt.berlin.de