

# Konzept zur Standortprofilierung der KulturBrauerei

## Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin

Ausschuss für Gleichstellung, Beteiligung und Wirtschaftsförderung

Dienstag, 25.11.2025, 17:15 Uhr

### Auftraggeber\*in

Nadia Holbe, Merten Klementz, Büro für Wirtschaftsförderung, Abt. Finanzen, Personal, Kultur und Wirtschaft, Wirtschaftsförderung, Sitz: Diesterwegstraße 28, 10405 Berlin, Post: Fröbelstraße 17, 10405 Berlin

### Auftragnehmer\*in

Dirk Spender, Ulrike Lange, Benjamin Wada-Rütenik, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin  
in Kooperation mit Julia Erbut, Kommunikation und Thomas Sevcik, arthesia ag



# Inhalt

1. Aufgabenstellung der Wirtschaftsförderung Planergemeinschaft
2. Herangehensweise, Ablaufplan
3. Analyse der Bestandssituation, Leitbildentwicklung
4. 1. WS: Zukunftsworkshop
5. 2. WS: Betreibermodelle
6. Fazit
7. Planungsrechtliche Empfehlungen

Information zum Stand und weiteres Vorgehen  
zum B-Planverfahren 3-94B

StaPI Pankow

# 1. Aufgabenstellung, Fragen

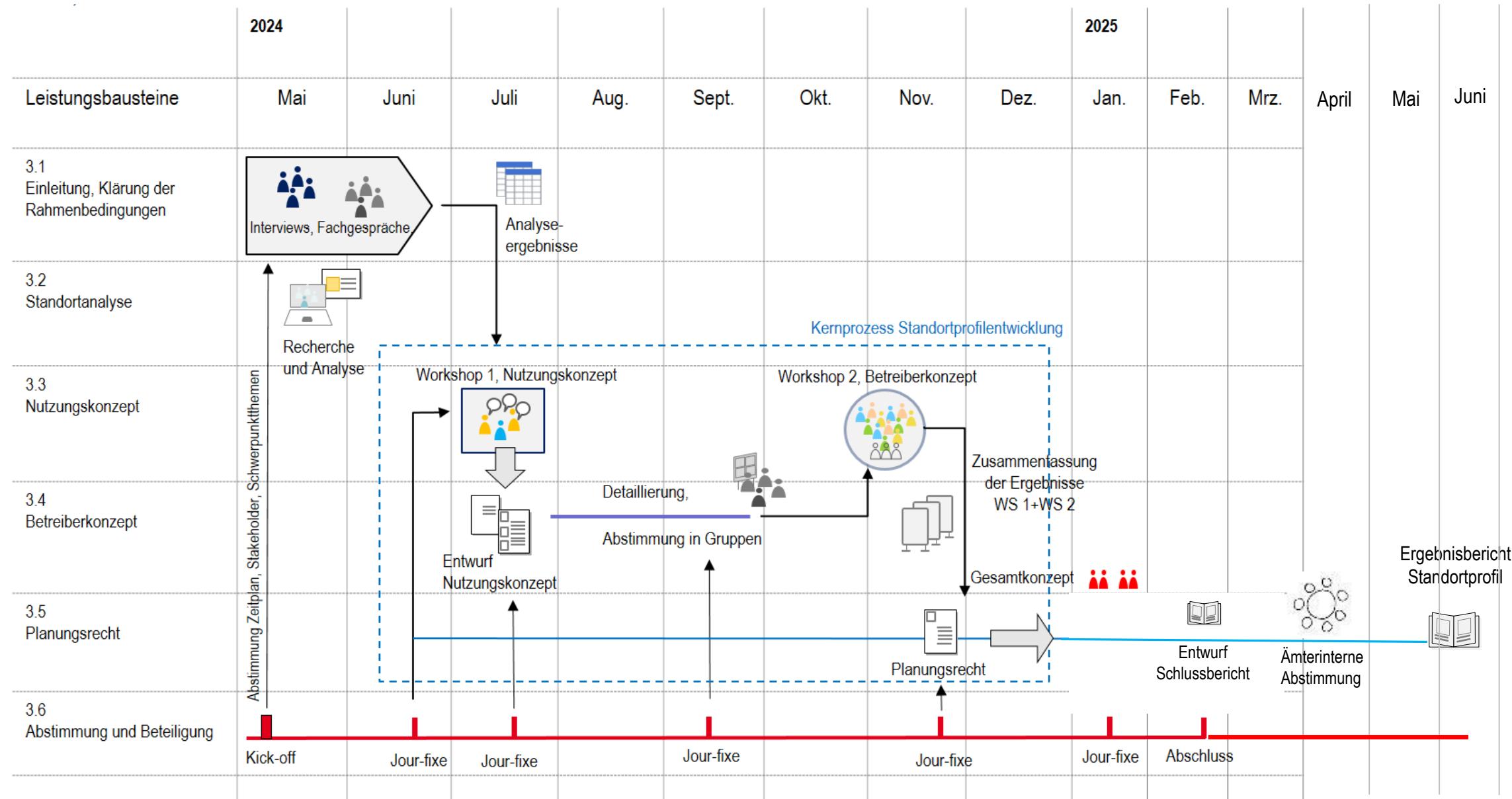
Aus den Ausschreibungsunterlagen:

- Welche **Trends und Rahmenbedingungen** in der Kunst- und Kulturwirtschaft haben Einfluss auf den Standort?
- Was sind die Interessen und **Erwartungen der Akteure**: Sichtweisen des Bezirks Pankow, Land Berlin, Eigentümer\*innen, Unternehmen und Nutzer\*innen am Standort?
- Wie gelingt der langfristige Nutzungserhalt der Kultur- und Kreativwirtschaft und die **planungsrechtliche Sicherung** der Nutzungstruktur?
- Welche Anforderungen ergeben sich daraus an Organisation, **Betrieb und Bewirtschaftung**, um den Mix aus kommerzieller und gemeinnütziger Nutzung zu sichern?

## 2. Herangehensweise, Ablaufplan

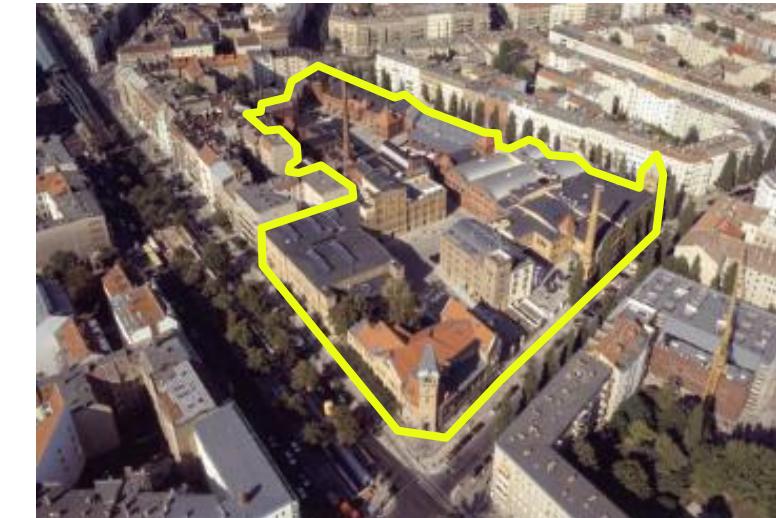
- Kommunikativer Prozess
- kontinuierliche Jour-fixe zur Steuerung mit Stadtrat C. Bechtler
- Abstimmung mit Stadtplanung (Bauleitplanung Dr. Leue)
- Externe Beratung mit internationalen Erfahrungen
  
- Interviews mit Akteuren vor Ort
- Verwaltungsgespräche
- 2 Workshops mit Verwaltung, lokalen Akteuren, Expert\*innen

## 2. Ablauf "Standortprofilierung KulturBrauerei"



### 3. Analyse der Bestandssituation

- Vor-Ort-Begehung
- Recherche Bestandspläne
- Interviews vor Ort (Ansprechpartner z.B. Sören Birke, Herr Täger-CineStar)
- Verwaltungsgespräche (Bezirksamt Pankow, SenWEB, Sen KultuEU)

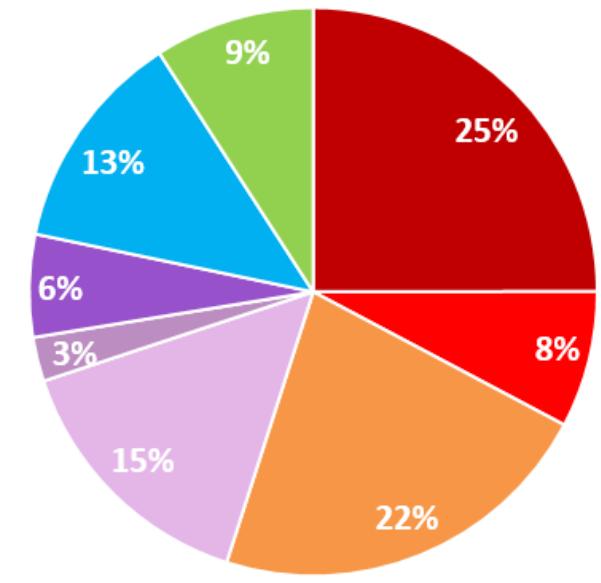


# Bestehende Nutzungen in der Kulturbrauerei

## Analyse Bestandsnutzungen

-  – **55% = Konzert, Club, Gastronomie und Kino genutzt**  
(Kino: mit Festivals etc.)
-  – **24% = Kultur- (15%), Sporteinrichtungen (6%) und**  
Bildungseinrichtungen (3%)
-  – **13% = Büro, Dienstleistungen (darunter Berlin on Bike,**  
diverse Agenturen sowie Film- und Musikproduktion)
-  – **9% = Einzelhandel (Rewe)**

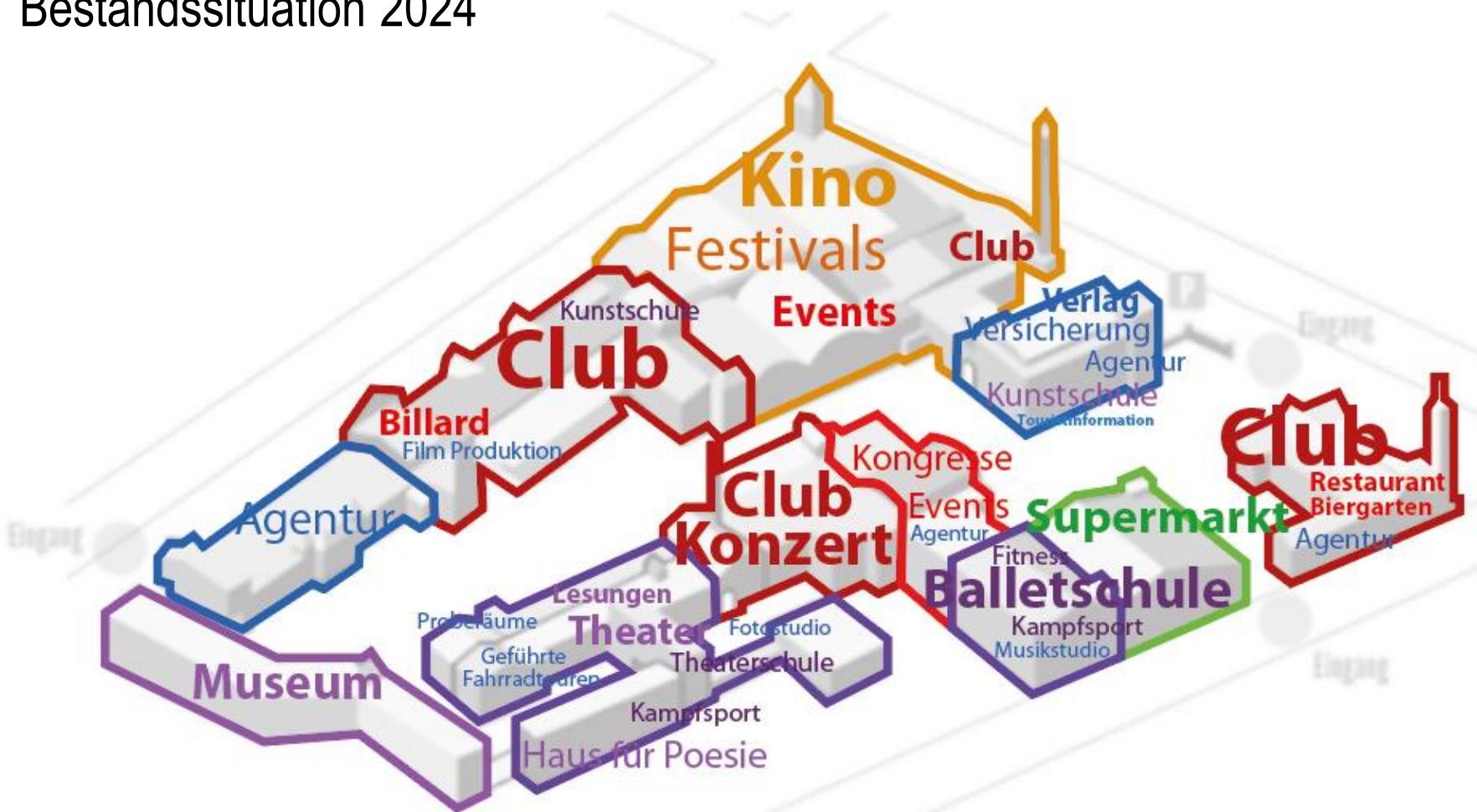
Nutzungsaufteilung (ohne Parken)



- Konzerträume und Clubkultur
- Schank- und Speisewirtschaften, Veranstaltungsräume
- Kino (Mix aus Filmvorführungen, Festivals und Veranstaltungen)
- Kultureinrichtungen (Theater, Bühne, Museum)
- Bildungseinrichtungen
- Sporteinrichtungen (Fitnesscenter, Kampfsport, Tanzkurse)
- Büro, Dienstleistungen (Agenturen, Versicherungen)
- Einzelhandel

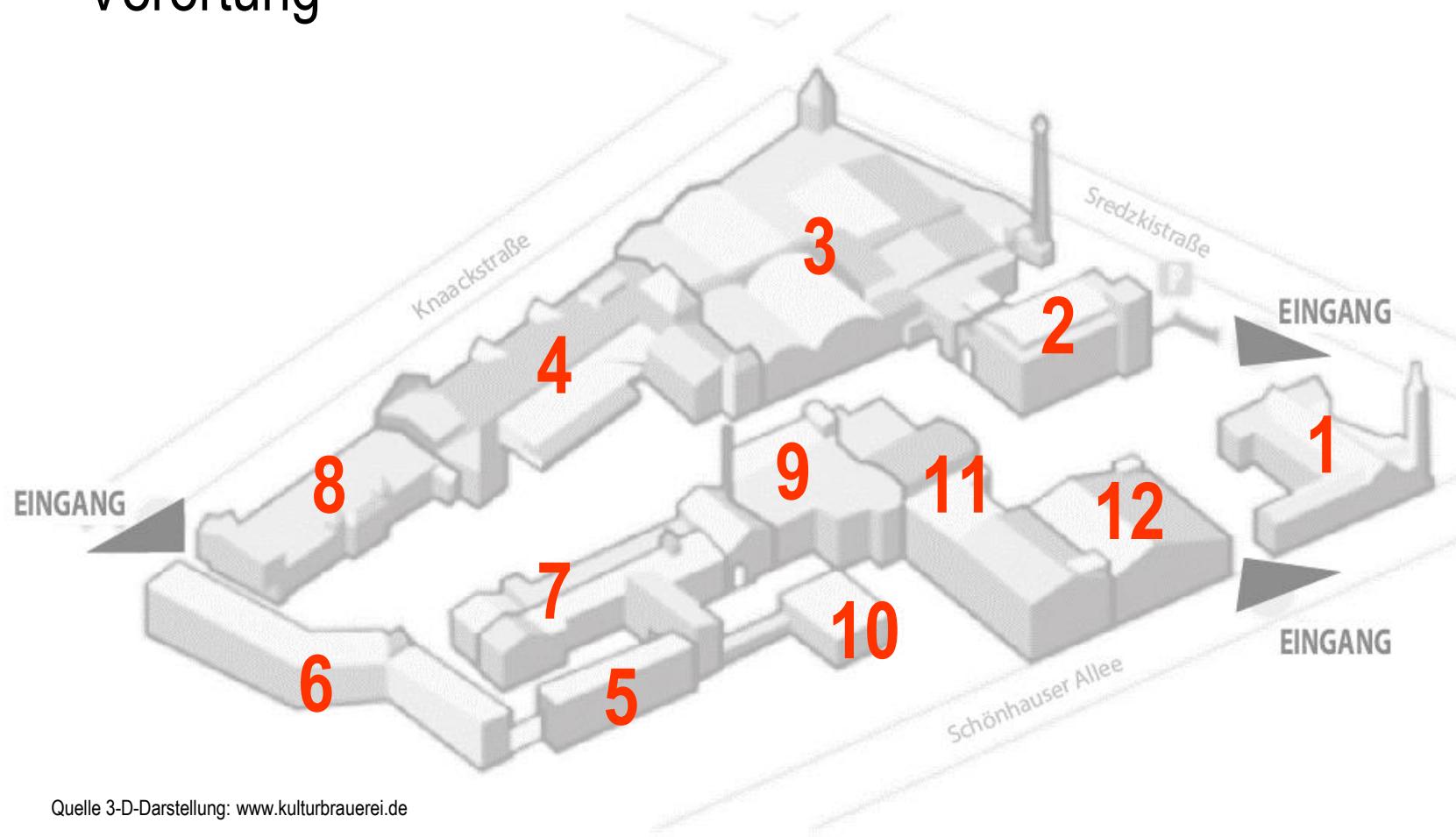
# Bestehende Nutzungen in der Kulturbrauerei

Bestandssituation 2024



# Nutzungsmix in der Kulturbrauerei

## Verortung



- 1 – Frannz Club
- 2 – New York University
- 3 – Kino in der Kulturbrauerei
- 4 – Soda Club
- 5 – Haus für Poesie
- 6 – Museum in der Kulturbrauerei
- 7 – Theater Ramba Zamba,  
Berlin on Bike
- 7, 9 – Kesselhaus/Maschinenhaus
- 8 – Quandoo
- 10 – Tai Chi (ehem. Kinderheim)
- 11 – McCann Erickson, Palais
- 12 – Center of Dance,  
Academia Jangada, REWE

# Mission und Vision

## Mission

Die KulturBrauerei wird als ein besonderer Ort für kreative und kulturelle Nutzungen verstanden.

Sie dient als Treffpunkt und Kommunikationsort für die Stadtgesellschaft und für internationale Gäste.

# Mission und Vision

## Mission

Die "Kulturbrauerei" wird als ein besonderer Ort für kreative und kulturelle Nutzungen verstanden. Sie dient als Treffpunkt und Kommunikationsort für die Stadtgesellschaft und für internationale Gäste.

## Vision als "Ort der Begegnung"

Die international bekannte Marke "Kulturbrauerei" als ein gemischt genutztes Quartier wird kooperativ weiter entwickelt. Die Kreativ- und Kulturnutzungen haben das Potenzial, den Standort als "Ort der Innovation" zu profilieren und dauerhaft eine internationale Strahlkraft zu entfalten. Dies erfordert ein zielorientiertes Management. (Kuratierung)

Neben privatwirtschaftlich orientierten Funktionen bereichern öffentlich geförderte Nutzungen die Kulturbrauerei.

Die nachhaltige Sicherung der **kreativwirtschaftlichen und kulturwirtschaftlichen Nutzung** wird durch die Kombination öffentlicher und privater Finanzierung gewährleistet. Gemeinsam schaffen sie einen gesellschaftlich offenen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität.

## 4. "Zukunftsworkshop", 4. Juli 2024



30 Teilnehmende aus Verwaltung  
und Kreativschaffende vor Ort

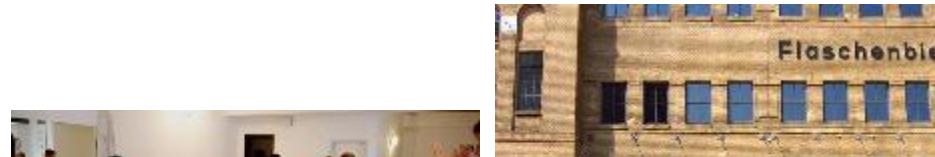
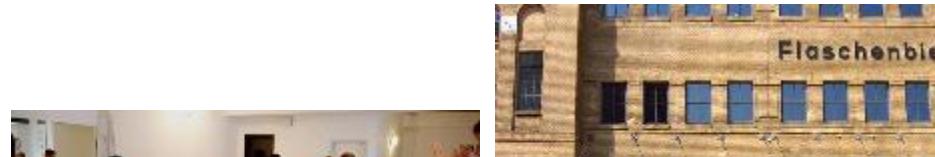
-> Diskussion über mögliche  
Entwicklungsszenarien

# Nutzungen Abends und nachts



- Frannz Club
- Frannz Biergarten
- Kesselhaus
- Maschinenhaus
- Soda Club
- Haus für Poesie
- Kino in der Kulturbrauerei
- Palais
- Theater Ramba Zamba,

# Nutzungen am Tage



- Center of Dance
- Academia Jangada (Tanzschule)
- Tai Chi
- REWE
- Berlin on Bike
- Museum in der Kulturbrauerei
- McCann Erickson
- Quandoo
- New York University

# Szenario 1

## Bewahren

Ziel	Erhalt der kulturorientierten gemischten Nutzungsstruktur
Rahmenbedingung	Mietverträge und Förderungen werden fortgesetzt, Verhandlungen zwischen Land Berlin und Vermieter "gelingen"
Akteure	Finanzverwaltung und Kulturverwaltung spielen mit
Finanzierung	langfristige Sicherung öffentlicher Förderung
Steuerungsmöglichkeiten	auf politischer Ebene
Leitbild / USP	Tradition der "Nachwendeära" wird fortgesetzt
<i>Chancen und Risiken</i>	<i>Welche Vor- und Nachteile sind mit diesem Szenario verbunden? "Welchen Beitrag kann dieses Szenario leisten, der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Kulturbrauerei in mehr als 5 Jahren denkt, einen Raum zu geben?"</i>

# Szenario 2

## Anpassen

Ziel	Weiterentwicklung der kulturorientierten Angebote mit neuen Impulsen
Rahmenbedingung	Neuer Mix aus öffentlicher und privatwirtschaftlicher Finanzierung Verhandlungen finden zwischen priv. Eigentümer + Land + Nutzer*innen statt
Akteure	Öffentliche und private Akteure entwickeln eine neue Kooperationsform
Finanzierung	Entwicklung eines neuen Wirtschafts- und Organisationsmodells
Steuerungsmöglichkeiten	Kooperativer / partizipativer Ansatz
Leitbild / USP	Evolutionäre Philosophie mit alten und jungen Akteuren zieht neue Besucher*innen an
<i>Chancen und Risiken</i>	<i>Welche Vor- und Nachteile sind mit diesem Szenario verbunden?</i> <i>"Welchen Beitrag kann dieses Szenario leisten, der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Kulturbrauerei in mehr als 5 Jahren denkt, einen Raum zu geben?"</i>

# Szenario 3

## Transformieren

Ziel	Kuratierung zeitaktueller kulturorientierter Angebote
Rahmenbedingung	Rotationsprinzip mit öffentlich geförderten und privatwirtschaftlichen Nutzungen Kooperation von priv. Eigentümer + Land + Nutzervertreter*innen
Akteure	lokale, regionale und internationale Akteure
Finanzierung	Neues Wirtschafts- und Organisationsmodell
Steuerungsmöglichkeiten	diverse Rechtsformen z.B. ÖPP-Modell möglich
Leitbild / USP	aus der Tradition wachsen neue Angebote
<i>Chancen und Risiken</i>	<i>Welche Vor- und Nachteile sind mit diesem Szenario verbunden? "Welchen Beitrag kann dieses Szenario leisten, der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Kulturbrauerei in mehr als 5 Jahren denkt, einen Raum zu geben?"</i>

## Fazit aus dem Workshop 1

- Transformationsstrategie (Generationenwechsel steht bevor)
- Neue und junge Besuchergruppen ansprechen
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten prüfen
- Politische Dimension
- Sicherung der Mietkonditionen (öff. Förderung durch BIM/Land Berlin)
- Interessengemeinschaft / Verein gründen (Kaufoption prüfen, Betreibermodell entwickeln)

## 5. "Betreiberworkshop", 7. November 2024



Inputs zur  
Betreibermodellen  
von externen  
Expert\*innen

## 5. Entwicklungsmöglichkeiten von Betreibermodellen

Privater Eigentümer,  
öff. Förderung entfällt

Privater Eigentümer,  
öff. Förderung bleibt bestehen

Kauf durch eine gemeinnützige  
orientierte Rechtsform,  
z.B. Stiftung, Syndikat

Land Berlin erwirbt die Liegenschaft  
und vergibt Erbbauverträge

100%  
Privatwirtschaftliche  
Nutzungen

Nutzer zahlen marktübliche  
Mieten, Eigentümer/ Verwalter  
gestaltet den Nutzungsmix  
gem. Nachfrage

85% / 15%  
Private mit kl. Anteil  
öff. Finanzierung

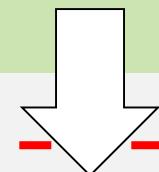
Bestandssituation wird fortgeführt,  
Land Berlin gewährleistet  
gemeinnützigen Anteil bzw. kreative  
Nutzer\*innen über subventionierte  
Mieten

60% Gemeinnützige  
mit 40% Anteil  
Privater

Privatisierung von Erträgen wird  
unterbunden, kollaborativer Ansatz  
für Verwaltung und Kuratierung  
möglich, Anteil an Gemeinnützigen  
kann selbst definiert werden,  
**Risiken** der denkmalgeschützten  
Immobilie liegen beim Konsortium

x% / x%  
Zuschlag nach  
Konzeptverfahren

Zuschlag für Betreiberkonzept nach  
öffentlicher Ausschreibung,  
geringe Mitspracherechte des  
Langes Berlin beim Betrieb,  
Aufteilung der Risiken unklar,  
ggf. Bürgschaft des Landes Berlin  
erforderlich



-> B-Plan muss für alle Entwicklungsrichtungen funktionieren.

# AG 1

# AG 2

Privater Eigentümer,  
Keine öff. Förderung

100%  
Privatwirtschaftliche  
Nutzungen

Eigentümer / Verwalter  
gestaltet den Nutzungsmix  
gemäß der Marktsituation  
und lokalen Nachfrage,  
Nutzer zahlt  
marktübliche Mieten,

Privater Eigentümer,  
in Kooperation mit Öff. Hand

85% / 15%  
Private mit kl. Anteil  
öff. Finanzierung

Entspricht der heutigen  
Bestandssituation der KB,  
Land Berlin gewährleistet  
gemeinnützigen Anteil bzw.  
kreative Nutzer\*innen über  
subventionierte Mieten

Eigentum in gemeinnütziger  
Rechtsform, z.B. Stiftung, Land B.

60% Gemeinnützige  
mit 40% Anteil  
Privater

Bodenwertsteigerung  
wird "abgefедert"  
-> Mietüberschüsse können  
reinvestiert werden,  
kollaborative Verwaltungs-  
strategie / Kuratierung  
möglich,

Land Berlin  
erwirbt die Liegenschaft

x% / x%

Immobilie geht in  
Landeseigentum über  
Verwaltung und Vermietung  
erfolgt nach politischen  
Vorgaben

## 5. Fazit aus dem Workshop 2

- Fortführung B-Plan 3-94 B mit dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes
- Abstimmung einer strategischen Verhandlungsstrategie zwischen Land Berlin/BIM und Immobilieneigentümer Aroundtown
- Prüfung einer selbstverwaltenden Organisationsstruktur der Akteure vor Ort (z.B. Verein oder gemeinnützige Rechtsform, Kontaktaufbau zu Finanzier/Stiftung)
- Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Simulation einer Kaufoption durch Verein
- Inhaltliche Ausrichtung der Mischnutzung auf die zukünftige Nachfrage als "Ort der Begegnung" mit privatwirtschaftlichen und geförderten Kreativ- und Kulturwirtschaftlichen Angeboten

## 6. Gesamtfazit

- Planungsrecht schaffen
- Generationenwechsel aktiv gestalten
- Mietverträge mit BIM verlängern und ggf. erweitern, Landespolitik konsultieren
- Finanziers bzw. Sponsor\*innen aus dem nachbarschaftlichen Umfeld der Kulturbrauerei gewinnen
- Die Initiative zur selbstverwalteten Organisation sollte von den Nutzer\*innen vor Ort ausgehen
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten prüfen

## 7. Planungsrechtliche Empfehlungen

- Arbeitsmethode
- Erfordernisse aus dem Nutzungskonzept
- planungsrechtliche Empfehlungen

# Arbeitsmethode



# Arbeitsmethode

- Recherche und Analyse der Entwicklungsgeschichte der "Kulturbrauerei"
- Recherche und Analyse der **jetzigen planungsrechtlichen Situation**
- Ableitung der erhaltenswerten **Qualitäten** der "Kulturbrauerei" entsprechend den Ergebnissen des Workshops zum Nutzungskonzept
- Prüfung rechtssicherer Möglichkeiten zur Sicherung des örtlichen Nutzungsmixes bei Beibehaltung eines Anpassungsspielraums (**Kommentarliteratur, Rechtsprechung, ...**)
- Recherche und Analyse von **vergleichbaren Beispielen** (insbesondere zur Übertragbarkeit)

Ziel: Formulierung konkreter Empfehlungen zur Festsetzungssystematik

# Rückschau, Handlungserfordernisse aus dem Nutzungskonzept

- Definition: "Einzigartiger Standort mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Vergnügungsstätten mit kulturellem Bezug"
- Untergeordnete ergänzende Nutzungen sind Einzelhandel und Dienstleistungen
- Die kleinteilige Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Kultur- und Freizeit soll erhalten werden und Nutzungskonflikte sind zu vermeiden
- Gewährleistung von Flexibilität für die unbekannte zukünftige Weiterentwicklung

Fazit:

- die "**Kulturbrauerei**" ist und soll auch zukünftig ein **Ort der Begegnung** sein
- die "**Kulturbrauerei**" ist und soll **tags und abends** ein belebter Ort mit Strahlkraft sein

# Rückschau, Handlungserfordernisse aus dem Nutzungskonzept

- Alleinige Konzentration auf Anlagen für kulturelle Zwecke und Betriebe der Kreativkultur sichert nicht die **Qualitäten** des Ortes
- Sicherung der einzelnen ausgeübten Nutzungen an dessen Stelle verhindert zukünftige **Anpassungsspielräume**
- Ziel ist die Sicherung der Nutzungsmischung **und** der örtlichen Qualitäten, nicht der einzeln ausgeübten Nutzungen
- auch kulturelle Einrichtungen oder Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft können der Qualität des Ortes widersprechen, z. B.: Ateliers, da sie nur bedingt ein Ort der Begegnung sind

# Prüfung von Fallbeispielen

Bebauungsplan 1-112a

"Uferhallen"



# Prüfung von Fallbeispielen

Bebauungsplan 1-112a  
"Uferhallen"



Bebauungsplan I-B5ca  
"Clärtchens Ballhaus"



# Prüfung von Fallbeispielen

Bebauungsplan 1-112a  
"Uferhallen"



Bebauungsplan I-B5ca  
"Clärchens Ballhaus"



Bebauungsplan 2-25a "RAW-West,  
Warschauer Straße/ Revaler Straße"



# Planungsrechtliche Empfehlungen

- Festsetzung **eines Sondergebiets**, welches die Nutzungsmischung beinhaltet
- Auf Verortung kann verzichtet werden, da **Nutzungskonflikte** nach derzeitigem Kenntnisstand weitgehend **gelöst** wurden, Gliederung ist jedoch möglich
- Einzelne Unterarten von Nutzungen, die den Qualitäten widersprechen (z.B. Trading-Down Effekte auslösen oder Nutzungen, die nicht der Begegnung dienen) sollten nur **ausnahmsweise zulässig oder ausgeschlossen** werden (z.B.: Wettbüros, Sex-Shops, Bürofunktion, Ateliernutzungen,...)
- ggf. auch Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung durch Baukörperausweisungen, um spekulativen Verfall entgegenzuwirken
- da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, weiterhin Anwendung des **vereinfachtes Verfahrens** nach § 13 BauGB möglich

# Standortprofil

## Mission

Die "KulturBrauerei" wird als ein besonderer Ort für kreative und kulturelle Nutzungen verstanden. Sie dient als Treffpunkt und Kommunikationsort für die Stadtgesellschaft und für internationale Gäste.

## Vision als "Ort der Begegnung"

Die international bekannte Marke "KulturBrauerei" als ein gemischt genutztes Quartier wird kooperativ weiter entwickelt. Die Kreativ- und Kulturnutzungen haben das Potenzial, den Standort als "Ort der Innovation" zu profilieren und dauerhaft eine internationale Strahlkraft zu entfalten. Dies erfordert ein zielorientiertes Management. (Kuratierung)

Neben privatwirtschaftlich orientierten Funktionen bereichern öffentlich geförderte Nutzungen die Kulturbrauerei.

Die nachhaltige Sicherung der **kreativwirtschaftlichen und kulturwirtschaftlichen Nutzung** wird durch die Kombination öffentlicher und privater Finanzierung gewährleistet. Gemeinsam schaffen sie einen gesellschaftlich offenen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität.