

Standortprofilierung für die KulturBrauerei

Schlussbericht



Das Projekt wurde im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW) mit Bundes- und Landesmitteln gefördert.

Standortprofilierung für die KulturBrauerei Schlussbericht

Auftraggeber

Bezirksamt Pankow von Berlin,
Abteilung Finanzen, Personal, Kultur und Wirtschaft
Büro für Wirtschaftsförderung: Nadia Holbe, Merten Klementz
Dienstszitz: Diesterwegstraße 28, 10405 Berlin
Post: Fröbelstraße 17, 10405 Berlin
Telefon (030) 90295 6700
www.pankow-wirtschaft.de

Auftragnehmer

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin
Telefon (030) 885 914 -0
www.planergemeinschaft.de

Bearbeitung

Ulrike Lange
Dirk Spender (Projektleitung)
Benjamin Wada-Rütenik

Mitarbeit

Tobias Thiemann
Antonia Kauffold

Layout

Annika Horz

In Kooperation mit

Julia Erbut, Organisationsentwicklung, Hamburg
Thomas Sevcik, arthesia AG, Zürich

Stand, Juli 2025

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung	9
1.1 Anlass	9
1.2 Ablaufplan	12
1.3 Methodische Vorgehensweise	13
2 Bestandsaufnahme	15
2.1 Die KulturBrauerei - ein historischer Ort	15
2.2 Übergeordnete Planungen und Vorgaben	18
2.3 Eigentumsverhältnisse	23
2.4 Nutzungsmischung und Mieterstruktur	25
2.5 Vorhandene Zusammenschlüsse am Standort	29
2.6 Nutzflächen und Nutzer*innen	30
2.7 Workshops	32
3 Trends und Benchmarks	37
3.1 Trends und übergeordnete Entwicklungsperspektiven der Kultur- und Kreativwirtschaft	37
3.2 Internationale Benchmarks	39
3.3 Berliner Benchmarks	43
4 Bauplanungsrecht	48
4.1 Definition des Kulturbegriffs im Planungsrecht	49
4.2 Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der KulturBrauerei	55
5 Ableitungen und Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse	57
5.1 Was macht die Besonderheit der KulturBrauerei als Kunst- und Kreativstandort aus?	57
5.2 Welche unterschiedlichen Interessenlagen und Erwartungen wurden von den Stakeholdern formuliert?	57
5.3 Was sind die Auslöser für den planerischen Handlungsbedarf?	58
5.4 Worin werden die Handlungsbedarfe bzw. Potenziale einer nachhaltigen Entwicklung gesehen?	59
6 Leitbild und Entwicklungsziele des Standortprofils	60
6.1 Mission und Vision	60
6.2 Leitbild für die Nutzungsmischung der KulturBrauerei	60
6.3 Entwicklungsszenarien	62
6.4 Nutzungsmix als Standortprofil	63

7	Gutachterliche Handlungsempfehlungen	65
7.1	Weiterentwicklung des Standortprofils (USP)	66
7.2	Managementstruktur sichern	67
7.3	Netzwerkbildung	68
7.4	Planungsrechtliche Sicherung	68
7.5	Strategie für einen optionalen Immobilienerwerb	70
8	Abschließende Zusammenfassung	72

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1: Ansicht von Schönhauser Allee (Foto links), Hofsituation Verflechtung mit Wohnen (Foto rechts), Quelle: Planergemeinschaft	9
Abb. 2: Ablaufplan, Quelle: Planergemeinschaft	12
Abb. 3: Lage der KulturBrauerei im Block mit Zugängen, Quelle: Planergemeinschaft	15
Abb. 4: KulturBrauerei, Eingang von Sredzkistraße, Foto: Planergemeinschaft	16
Abb. 5: KulturBrauerei, Eindrücke Innenhofbereich, Foto: Planergemeinschaft	16
Abb. 6: Ausschnitt aus Denkmalkarte Berlin, Quelle: Geoportal Berlin	19
Abb. 7: Ausschnitt FNP aktuelle Arbeitskarte (mit Kennzeichnung Block KulturBrauerei - blau gestrichelt), Quelle: Geoportal Berlin (bearb. durch Planergemeinschaft)	20
Abb. 8: Standort Nr. 29 (KulturBrauerei, Pfeil) im räumlichen Handlungsleitbild des WiKo Pankow: "Weiterentwicklung des spezifischen Branchenprofils" - Planausschnitt mit Kennzeichnung (Pfeil), Quelle: WiKo Pankow 2024 (bearb. durch Planergemeinschaft)	22
Abb. 9: Flurstücksgrenzen im Untersuchungsgebiet, Quelle: Geoportal Berlin	24
Abb. 10: Nutzungsaufteilung der Gesamtmietfläche (ohne Parken, Angaben Prozent und m²) - Quelle: Planergemeinschaft (Datengrundlage: Bezirksamt Wirtschaftsförderung)	25
Abb. 11: Mietflächen des Landes Berlin in den Häusern 7-9 (blau eingefärbt), Quelle Grundlagendarstellung: KulturBrauerei (bearb. durch Planergemeinschaft)	26
Abb. 12: Berlin on Bike (Foto links), Quelle: Planergemeinschaft; Party im Maschinenaus (Foto rechts), Quelle: KulturBrauerei.de	27
Abb. 13: Blick aus dem Parkhaus auf den Hof, Foto: Planergemeinschaft	28
Abb. 14: Schematische Darstellung der räumlichen Verteilung der Nutzungen, Quelle: Planergemeinschaft (Grundlagendarstellung: KulturBrauerei)	29
Abb. 15: Tabelle Auswertung des Beitrages zu qualitativen Aspekten unterschiedlicher Nutzungstypen, Quelle: Planergemeinschaft	31
Abb. 16: Eindrücke von den Workshops am 4.7.2024 und am 7.11.2024 im Palais in der KulturBrauerei, Fotos: Planergemeinschaft	32
Abb. 17: Workshop am 7.11.2024 im Palais in der KulturBrauerei, Foto: Planergemeinschaft	34

Abb. 18: Gemeinsames Abschlussfoto der Expert*innen, Workshop 7.11.2024, Foto: Planergemeinschaft	35
Abb. 19: Innenansicht ehem. Kabelfabrik, Helsinki, Quelle: JIP, Wikimedia Commons	40
Abb. 20: Innenansicht Cent Quatre, Paris, Quelle: Gaël Chardon, Wikimedia Commons	41
Abb. 21: Hofansicht der PMQ Mall, Aberdeen Street, Sheung Wan, Hong Kong, Quelle: Lizatanmenhua, WikimediaCommons	42
Abb. 22: Alte Mälzerei, Foto: UTB (Präsentation am 8.11.2024)	43
Abb. 23: Prinzip Pacht und Eigentum bei ExRotaprint, Quelle: ExRotaprint gGmbH (Präsentation 8.11.2024)	44
Abb. 24: Uferhallen, Foto: Planergemeinschaft	45
Abb. 25: Entwicklungsszenarien, Quelle: Planergemeinschaft	62

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die ehemalige Schultheiß-Brauerei in Berlin Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg ist unter dem Eigennamen KulturBrauerei bekannt und wird als ein einzigartiger Kunst- und Kulturort mit internationaler Strahlkraft und durch seine Vielfältigkeit geschätzt. Seit über 30 Jahren haben sich auf dem Gelände kulturelle, kulturwirtschaftliche, gastronomische sowie freizeit- und gemeinbedarfsorientierte Angebote etabliert. Durch die zentrale Lage und eine gute Erreichbarkeit sowie die Nähe zu anderen kulturellen Einrichtungen stellt sie ein attraktives Ziel für Besucher*innen dar. Die KulturBrauerei ist einerseits ein Zielort für internationale Gäste und Künstler*innen, verfügt aber auch über **vielfältige funktionale und soziale Verflechtungen** mit der Nachbarschaft und in die Stadt.

Bei einer differenzierten Betrachtung der kulturellen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen des Standorts KulturBrauerei in Berlin zeichnet sich der Kultur- und Kreativstandort durch seine gut erhaltenen Backsteingebäude aus dem 19. Jahrhundert mit einer historischen Atmosphäre aus. Das Bauensemble wird unter anderem auch als Kulisse für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Das unter **Denkmalschutz** stehende Areal ist insbesondere aufgrund seiner Industriegeschichte, der kleinteiligen Nutzungsmischung und der überregionalen Bedeutung, von öffentlichem Interesse. Der Standort zieht Künstler, Kreative und Kulturschaffende aus verschiedenen Bereichen an, was zu einem interdisziplinären Austausch beiträgt. Dies fördert innovative Projekte und Kooperationen.



Abb. 1: Ansicht von Schönhauser Allee (Foto links), Hofsituation Verflechtung mit Wohnen (Foto rechts), Quelle: Planergemeinschaft

Die KulturBrauerei hat für den Bezirk Pankow eine besondere Bedeutung für den Tourismus und das sogenannte MICE - Meetings, Incentives, Conventions, Events. Zusammen mit dem Mauerpark stellen die beiden Standorte die wichtigsten Tourismushotspots im Bezirk dar.

Mit seinem gemischten Nutzungsprofil hat die KulturBrauerei eine internationale Ausstrahlung für die Bereiche Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft und ist sowohl für den Bezirk Pankow als auch für die Gesamtstadt Berlin von hoher touristischer Relevanz. Mit ca. 2.000 Konzert- und Klubveranstaltungen, 11.000 Kinovorstellungen und die zahlreichen weiteren Events werden jährlich

insgesamt etwa 2 Millionen Menschen angezogen. Der Standort stellt damit auch einen relevanten Wirtschaftsfaktor für das Land Berlin dar.

Eine Besonderheit der KulturBrauerei ist der kooperative Ansatz, bei dem alle ansässigen Akteure, ob landesgefördert oder eigenwirtschaftlich arbeitend, das Image der Kultur- und Kreativwirtschaft gemeinsam mittragen. Diese Sichtweise wird sowohl von den Akteuren selbst als auch von der Wirtschaftsförderung geteilt. Die Akteure legen nach eigenen Angaben großen Wert auf die Einbindung der lokalen Gemeinschaft. Viele Veranstaltungen sind darauf ausgerichtet, die Nachbarschaft einzubeziehen und ein Gefühl der Zugehörigkeit zu schaffen. In den letzten Jahren hat die KulturBrauerei auch Initiativen zur Förderung von Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung ins Leben gerufen, was sie von anderen Standorten abhebt. Das über Jahrzehnte entstandene und etablierte Konglomerat aus unterschiedlichen Akteuren könnte als eine Art **aktivwirtschaftliches Ökosystem**¹ bezeichnet werden. Es trägt zur kulturellen Identität des Stadtteils Prenzlauer Berg bei und ist ein Ort, an dem lokale Künstler und Kreative durch ihre Arbeiten die kulturelle Vielfalt des Bezirks repräsentieren.

Durch die vielfältigen Angebote werden unterschiedlichste Besuchergruppen angezogen, wodurch der Standort zu einer Belebung der lokalen bzw. bezirklichen Wirtschaft beiträgt. Restaurants, Cafés, Geschäfte und Dienstleister in der Umgebung profitieren von der erhöhten Besucherzahl. Veranstaltungen und Festivals in der KulturBrauerei schaffen zudem Arbeitsplätze und fördern lokale Unternehmen. Aufgrund der internationalen Bekanntheit der KulturBrauerei existieren Vernetzungen zwischen Kreativen, Unternehmer*innen und der Öffentlichkeit. Dies fördert nicht nur die Kreativwirtschaft, sondern auch den **gesellschaftlichen Austausch**. Stichworte hierfür sind neue Ideen und Innovationen, Teilhabe und kulturelle Bildung.

Bis zum Jahr 2012 befand sich die Immobilie der KulturBrauerei in der Verwaltung der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft (TLG). Ende der 1990er Jahre wurde der Komplex mit öffentlichen Mitteln denkmalgerecht saniert und für die kulturwirtschaftlichen Nutzungen technisch ausgerüstet. Die seinerzeit durchgeführten **Investitionen in die Bausubstanz durch akustische Dämmung** haben maßgeblich dazu beigetragen, dass die nachbarschaftlichen Beziehungen gut funktionieren.

Mit der Privatisierung der TLG im Jahr 2012 ging die Immobilie an die TLG Immobilien über, wechselte damit in Privateigentum und befindet sich heute, nach der mehrheitlichen Übernahme im Jahr 2020, im Besitz der Aroundtown SA. Das Land Berlin tritt über die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) als Zwischennutzer für ca. 15 % der Flächen auf und befindet sich aktuell in

¹ Vgl. <https://www.carl-auer.de/media/carl-auer/sample/LP/978-3-89670-740-6.pdf>, Zugriff am 2.5.2025
https://single-market-economy.ec.europa.eu/industry/strategy/ecosystems_en?prefLang=de, Zugriff am 2.5.2025

Mietvertragsgesprächen mit der Eigentümerin. Es ist erkennbar, dass auf Seiten der Eigentümerin ein hohes Verwertungsinteresse besteht, und daher anzunehmen, dass für die bestehende Struktur in der KulturBrauerei Veränderungen zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Bezirk Pankow entschieden, das vorliegende Standortprofil für die KulturBrauerei zu erarbeiten. Das Ziel der Standortprofilierung ist der Erhalt der bestehenden gemischten Nutzungsstruktur, um den Kultur- und Kreativstandort für Pankow und Berlin mit den etablierten kunst- und kulturwirtschaftlichen und den gemeinwohlorientierten Akteuren zu sichern. Es liegt im Interesse der öffentlichen Hand, **strategische und planerische Ansätze zur Sicherung und Weiterentwicklung des Kulturstandortes** zu formulieren, um den Standort in die Zukunft zu führen. Die bezirkliche Wirtschaftsförderung möchte damit einen Beitrag zur Stärkung von Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft leisten. Der Anspruch ist, die KulturBrauerei als öffentlich zugänglichen Raum zu stärken, kulturelle Bildung und Teilhabe für alle zu gewährleisten und die touristische Bedeutung zu erhalten.

Dieser Anspruch wird auch als konsequente Fortführung der einzigartigen Entwicklungsgeschichte der KulturBrauerei im Kontext der Zeit nach der friedlichen Revolution 1989 und der Wiedervereinigung gesehen. Der heute international bekannte Kunst- und Kreativstandort hat auch aus diesem Grund einen hohen Symbolgehalt für den Bezirk Pankow.

Der vorliegende Bericht fasst die zwischen Mai 2024 und Februar 2025 erarbeiteten Ergebnisse zusammen und gibt neben der Analyse und der Betrachtung ähnlicher internationaler Beispielstandorte einen Eindruck von dem partizipativ angelegten Entstehungs- und Meinungsbildungsprozess für die Standortprofilierung. Die darin zu behandelnden Fragen waren insbesondere:

- Welche Interessenlagen und welche Erwartungen bestehen aus Sicht des Bezirks, des Landes Berlin, der Eigentümerin, der Unternehmen und Nutzer*innen?
- Wie gelingt der langfristige Nutzungserhalt der bisherigen Kunst- und Kulturwirtschaft?
- Welche aktuellen Trends und Rahmenbedingungen der Kunst- und Kulturwirtschaft nehmen Einfluss auf den Standort der KulturBrauerei?
- Kann die Immobilieneigentümerin in den Erarbeitungsprozess des Standortprofils integriert werden?
- Bestehen Flächenpotenziale für eine Erweiterung von kunst- und kulturwirtschaftlichen Nutzungen?
- Welche Anforderungen ergeben sich an die zukünftige Organisation, den Betrieb und die Bewirtschaftung der KulturBrauerei, um den besonderen Mix aus kommerzieller und gemeinwohlorientierter Nutzung zu sichern und gemeinbedarfsorientierte Kulturnutzungen zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln?

Das laufende Bebauungsplanverfahren wurde in die Untersuchung einbezogen.

Die Arbeitsergebnisse und gemeinsam gewonnenen Erkenntnisse werden in Kapitel 7 Empfehlungen zusammengefasst wiedergegeben. Sie beinhalten die erkennbaren Handlungserfordernisse auf politischer- und Verwaltungsebene.

1.2 Ablaufplan

Der Erarbeitungsprozess ist einem zu Beginn des Projekts abgestimmten Ablaufplan gefolgt, in dem der inhaltliche Aufbau der Arbeitsschritte und die für die Konsensfindung erforderliche Kommunikationsstruktur für alle Beteiligten nachvollziehbar dargestellt wurden. Im Verlauf der Projektbearbeitung wurde der Ablaufplan kontinuierlich fortgeschrieben.

Die Bearbeitungsphasen gliedern sich in eine Bestandserhebung mit Vor-Ort-Besichtigungen und Interviews mit Vertreter*innen aus dem Nutzerkreis sowie Fachgesprächen mit den relevanten Verwaltungen.

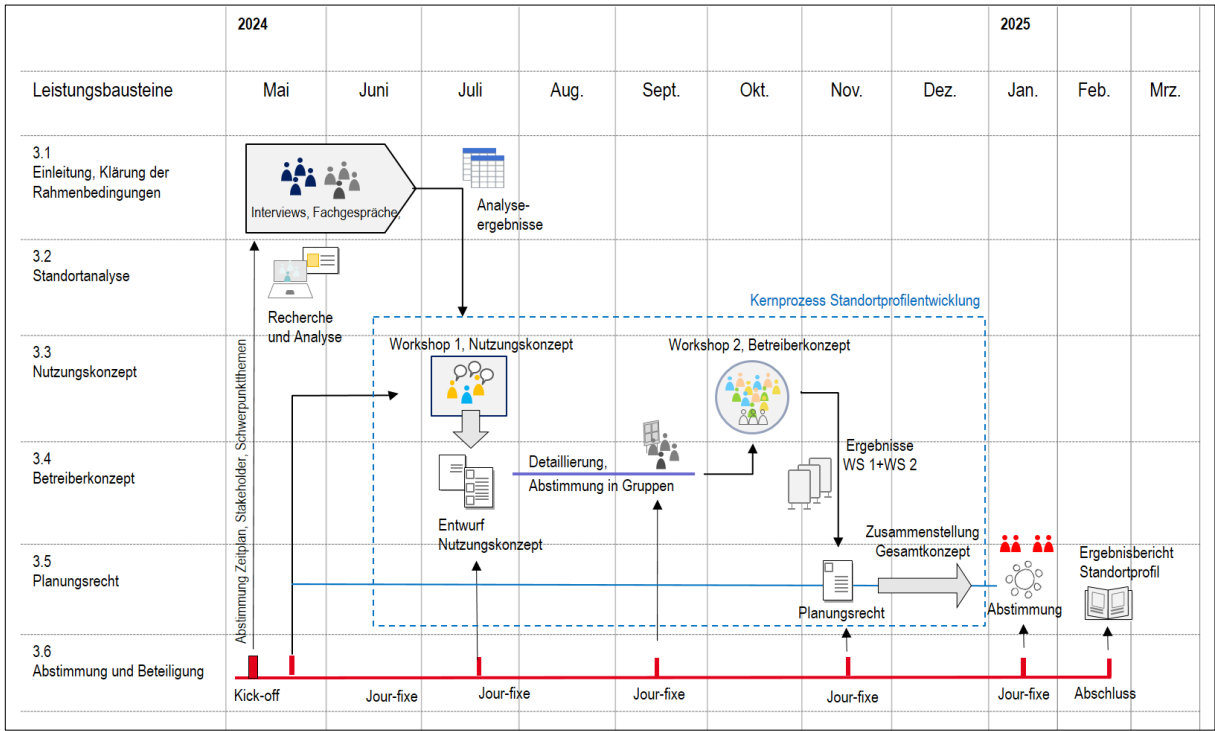


Abb. 2: Ablaufplan, Quelle: Planergemeinschaft

In zwei Workshops diskutierten Verwaltung, Expert*innen und Nutzer*innen mögliche Konzepte für die Weiterentwicklung sowie mögliche Betreibervarianten für die besondere Struktur des Standorts.

Der erste Workshop richtete sich an die Nutzer*innen vor Ort und hatte zum Ziel, deren Belange kennenzulernen und ihre Entwicklungsideen für die Zukunft zu diskutieren. Der zweite Workshop diente der gedanklichen Öffnung durch eine Fachdiskussion mit externen Expert*innen und einem gemeinsamen Blick auf andere Kunst- und Kreativorte in Berlin und international.

Zum Abschluss des Prozesses wurden die gewonnenen Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse, den Workshops und den Abstimmungen mit dem seit dem ersten Workshop an der Steuerungsrunde teilnehmenden Stadtrat Cornelius Bechtler zusammengeführt und gutachterliche Empfehlungen für die Bebauungsplanung eingearbeitet. Die Abstimmung des Ergebnisberichts fand Februar bis April 2025 statt.

1.3 Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die stadträumliche und stadtplanerische Ausgangssituation des Kulturstandorts sowie die Entstehungsgeschichte der kulturellen Nutzung am Standort und die heutigen Nutzungs- und Managementstrukturen analysiert und herausgearbeitet. Begleitend dazu wurden Interviews mit Vertreter*innen aus dem Kreis der lokalen Akteure² geführt, um den Stand der Diskussion und die Stimmung bei den Akteuren vor Ort kennenzulernen und darauf im Planungsprozess reagieren zu können.

In **zwei breit angelegten Workshops** wurden die Innen- und die Außensichten auf den Wirtschafts- und Kreativstandort KulturBrauerei beleuchtet. Im ersten Workshop reflektierten die Mieter*innen aus der Kreativwirtschaft die gegenwärtige Situation und diskutierten über das "Nutzungskonzept". Der zweite Workshop bot durch einen Blick auf Berliner und internationale Benchmarks die Gelegenheit, mögliche "Betreiberkonzepte" kennenzulernen und die Sichtweisen der langjährig mit der KulturBrauerei vertrauten Stakeholder mit den Erfahrungen externer Expert*innen abzugleichen.

Aus diesen beiden Veranstaltungen konnte das Bearbeitungsteam Schlussfolgerungen ziehen und die gewonnen Erkenntnisse für die mögliche Entwicklung mit der Auftraggeberin anhand von unterschiedlichen Szenarien durchspielen. Mit der Auswahl eines **Vorzugsszenarios** war es möglich, ein zukünftiges Standortprofil abzuleiten und Handlungsempfehlungen zur Sicherung der kulturellen Bedeutung des Standorts zu formulieren.

Die Einbindung der Immobilieneigentümerin wird für die Entwicklung des zukünftigen Standortprofils von allen Beteiligten als eine Voraussetzung angesehen. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Standortprofils für die KulturBrauerei gab es keine bestehenden Kontakte bzw. keine Gesprächsbereitschaft seitens Aroundtown mit dem Bezirk Pankow. Die Kontaktaufnahme zur Eigentümerin

² Gesprächspartner waren Sören Birke, consense Gmbh als Vertreter der ansässigen Mieterschaft, u.a. im Rahmen einer Ortsbegehung am 18.4.2024, Interview mit Herrn Träger, CineStar am 8.10.2024, Telefongespräch mit Stefan Weiß, Architekt.

Aroundtown SA beinhaltete schriftliche Einladungen zu den beiden Workshops und begleitend dazu zwei Briefe des Stadtrats Cornelius Bechtler an die Geschäftsführung in Luxemburg mit der Bitte um Mitwirkung an der Erarbeitung des Standortprofils. Im Ergebnis waren die bezirklichen Bemühungen um Mitwirkung der Immobilieneigentümerin bzw. die Bereitschaft für ein Interview nicht erfolgreich.

Das **Bearbeitungsteam** hat sich unter der Leitung der Planergemeinschaft für Stadt und Raum bewusst **interdisziplinär** aufgestellt und hat - aufgrund der Komplexität der Fragestellung und der Vielzahl der betroffenen Akteure und Stakeholder - Thomas Sevçik, arthesia AG, als strategischen Berater sowie Julia Erbut als Partnerin für die Projektkommunikation und -organisation in das Bearbeitungsteam aufgenommen.

Die Steuerungsrunde wurde von der Wirtschaftsförderung mit folgenden Personen besetzt:

- Cornelius Bechtler, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung Pankow
- Nadia Holbe, Merten Klementz, Paulina Chrzanowska-Niemeyer, Büro für Wirtschaftsförderung, Bezirksamt Pankow
- Dr. Gerald Leue, Gruppenleiter verbindliche B-Planung, Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Pankow
- Tina Balla, Amt für Weiterbildung und Kultur, Fachbereich Kunst und Kultur
- Ulrike Engelke, complan Kommunalberatung GmbH als Projektsteuerung GRW
- Sören Birke, consense und Betreiber Kesselhaus, Vertreter der Nutzer*innen

2 Bestandsaufnahme

2.1 Die KulturBrauerei - ein historischer Ort

Die KulturBrauerei in Prenzlauer Berg nimmt eine besondere Funktion unter den Berliner Kulturstandorten ein. Sie ist eingebettet in den Stadtteil, eng mit den benachbarten Wohnquartieren verwoben und bereichert den Bezirk Pankow mit urbanem Leben. Eine Besonderheit der KulturBrauerei, mit der sie sich von den anderen Standorten abhebt, ist der zusammenhängende und denkmalgeschützte Gebäudebestand. Das Bauensemble der ehemaligen Brauerei ist vom städtischen Umfeld betrachtet als eine Einheit wahrnehmbar.

Über die lokale Funktion in der Nachbarschaft hinaus genießt die KulturBrauerei internationale Bekanntheit und ist Trägerin für das **Image des Bezirks** als Szenebezirk und als ein attraktiver kultureller Lebens- und Erlebnisort. In den letzten 35 Jahren entwickelten die Akteure den Begriff KulturBrauerei zu einer Marke, die durch geförderte Kunst- und Kulturinstitutionen zusammen mit etablierter Kreativwirtschaft eine funktionierende Mischung bildet und zu einem internationalen Hotspot des Tourismus in Berlin wurde.

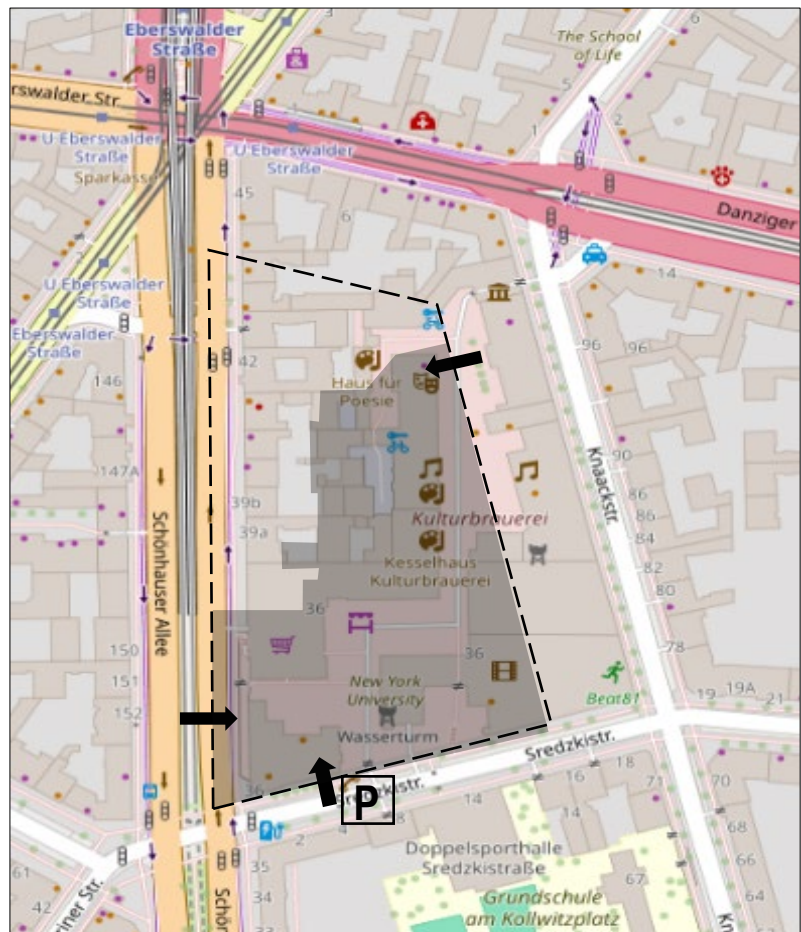


Abb. 3: Lage der KulturBrauerei im Block mit Zugängen, Quelle: Planergemeinschaft³

³ eigene Darstellung, Kartengrundlage: © OpenStreetMap Beitragende (ODbL)

Die denkmalgeschützte Bausubstanz wurde Ende der 1990er Jahre mit öffentlichen Fördermitteln aufwendig saniert und die Innenräume bedarfsorientiert umgebaut. Somit bietet die KulturBrauerei heute ein differenziertes Raumangebot. In den insgesamt 20 Gebäuden mit unterschiedlich dimensionierten Flächen werden sowohl kleinere Räume (beispielsweise im ehemaligen Pferdestall oder Sudhaus) als auch großformatige Hallen (z.B. im ehemaligen Kesselhaus) für die unterschiedlichen Kulturveranstaltungen angeboten.

Als einzigartig ist die existierende **Mischung aus kulturwirtschaftlichen und gemeinbedarfsorientierten Nutzungen** anzusehen, die in dieser Form in Berlin keine Entsprechung findet.



Abb. 4: KulturBrauerei, Eingang von Sredzkistraße, Foto: Planergemeinschaft



Abb. 5: KulturBrauerei, Eindrücke Innenhofbereich, Foto: Planergemeinschaft

Städtebau und Architektur

Das ehemalige Industrieensemble bietet heute auf vier und mehr Geschossen ca. 55.000 m² BGF mit etwa 30.000 m² Nutzfläche an. Die mit Klinkerfassaden ausgestalteten Gebäude umschließen mehrere zusammenhängende Innenhöfe mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten. Unterirdisch befinden sich zu einem großen Teil bis heute noch ungenutzte Kellergewölbe mit Raumhöhen bis zu ca. 5 m.

Es gibt drei Zugänge in die KulturBrauerei, die als Tordurchfahrten in die zusammenhängenden Höfe führen. Im Süden (an der Sredzkistraße) befindet sich die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage, die unter dem südöstlichen Teil des Blocks liegt. Die Zugänge zu den Gebäuden selbst befinden sich hauptsächlich im Innenhofbereich. Durch die Orientierung der Gebäudezugänge in die Innenhöfe entsteht ein Zusammengehörigkeitsgefühl unter den Mietern, die Bezo-genheit aufeinander und die Identifikation mit dem Standort werden dadurch gestärkt. Gleichzeitig bildet die geschlossene Randbebauung eine **Lärmschutzfunktion für die Nachbarschaft**. In der Regel sind die Höfe für die Öffentlichkeit zu jeder Tag- und Nachtzeit zugänglich. Das Grundstück ist durch die Querbarkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Oderberger Straße zur Lychener Straße derzeit faktisch ein Bestandteil des öffentlichen Raums.

Transformation zum Kulturstandort

Nach dem Ende der DDR übernahm im Jahr 1990 die Treuhandanstalt (THA) das sanierungsbedürftige Gelände. 1991 gründeten Künstler*innen, Architekt*innen und Aktivist*innen aus der Kulturszene den Verein "KulturBrauerei" und schlossen mit der Eigentümerin einen langfristigen Mietvertrag ab. Damit war der Grundstein für die kulturelle Entwicklung des Areals gelegt.^{4, 5}

Ab 1993 versuchte die TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH als Nachfolgerin der THA mehrfach die Immobilie zu verkaufen, bevor sie entschied, das Grundstück selbst zu einem Kulturzentrum zu entwickeln. Die seinerzeit konzipierte Nutzungsmischung von kommerziellen und nichtkommerziellen Kulturanbietern war umstritten, da die Annahme vorherrschte, dass nichtkommerzielle Nutzung und wirtschaftliche Bedingungen nicht in Einklang gebracht werden könnten.

In langwierigen Verhandlungen und unter Beteiligung der Bezirkspolitik und der Sanierungsbeauftragten wurde ein Kompromiss gefunden, der sich in den Folgejahren als tragfähig erwiesen hat. Unter der Beteiligung des Vereins KulturBrauerei konnten neben den marktwirtschaftlich agierenden Nutzungen die öffentlich geförderten kulturellen Einrichtungen gut miteinander am Standort

⁴ Bezirksamt Pankow: Eine Stadt verändert sich - 25 Jahre Stadterneuerung in Berlin Pankow, Berlin 2015, S. 212 f.

⁵ Sören Birke u.a.: Kulturbrauerei 1991 bis heute, 2022, S. 12 f.

agieren. Dem Verein, dessen zentrale Themen der interkulturelle Dialog, interdisziplinäre Kulturprojekte und die Förderung junger Kunst und Kultur sind, wurde daher ein Fünftel der Gesamtfläche zur Verfügung gestellt.⁶

Für die **bauliche Sanierung des Areals** und die Schalldämmung im Zeitraum 1998 bis 2000 wurden insgesamt 100 Mio. DM aus dem Bundehaushalt aufgewendet.⁷ Die KulturBrauerei verfügt daher über eine solide und für die Kulturnutzung tragfähige bauliche Substanz, die mit umfangreichen öffentlichen Fördermitteln saniert wurde. Es wurden außerdem Investitionen in den Lärmschutz gegenüber der Wohnnutzung getätigt, womit emissionsbedingte Konflikte ausgeräumt werden konnten.⁸ Da die bauliche Sanierung mittlerweile fast 25 Jahre zurückliegt, besteht in den kommenden Jahren voraussichtlich ein Erhaltungs- und Erneuerungsbedarf und es sind ggf. Investitionen zur Anpassung an die zukünftigen Nutzungsanforderungen zu erwarten.

Auf die heute vorherrschende Nutzungsstruktur wird unter Kapitel 2.5 näher eingegangen.

Verkehrliche Anbindung

Der Standort KulturBrauerei liegt unweit des S-Bahnhofs Schönhauser Allee (Ringbahnlinien S41/S42) und nah am U-Bahnhof Eberswalder Straße (Linie U2) mit Umsteigemöglichkeiten in mehrere Straßenbahnlinien (Tram 12, M1, M10). Er ist unmittelbar an den übergeordneten Verkehrsstraßen Danziger Straße und Schönhauser Allee (B96a) gelegen, mit Verbindung in Richtung Norden, Osten und zum Zentrum Ost (Alexanderplatz). Damit ist der Kulturstandort sehr gut in den öffentlichen Verkehr eingebunden.

Im Umfeld der KulturBrauerei ist eine Parkraumbewirtschaftung eingerichtet. Das Parkhaus auf dem Gelände ist gewerblich betrieben und hat 246 Stellplätze, die Zu- und Ausfahrt befindet sich südlich an der Sredzkistraße.

2.2 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Denkmalschutz

Gebäude und Grundstück der KulturBrauerei stehen seit 1974 unter Denkmalschutz. Der Standort ist als Gesamtanlage unter dem Namen "Schultheiß-Brauerei" in der **Denkmaldatenbank Berlin** aufgeführt. Der Entwurf nach dem Vorbild einer mittelalterlichen Burganlage mit verschiedenen Höfen stammt von Franz Heinrich Schwechten. Erste Entwürfe dazu stammen aus dem Jahr 1887. Entlang der Sredzkistraße und der Schönhauser Allee sind im Südwesten der Vor-

⁶ Bezirksamt Pankow: Eine Stadt verändert sich - 25 Jahre Stadterneuerung in Berlin Pankow, Berlin 2015, S. 212 f.

⁷ Sören Birke u.a.: Kulturbrauerei 1991 bis heute, 2022, S. 12 f.

⁸ Interview Sören Birke, 19.4.2024

garten und die Einfriedung der ehemaligen Schultheiß-Brauerei als Gartendenkmal eingetragen. Architekt ist hier ebenfalls Franz Heinrich Schwechten. Die Datierung liegt hier um 1890.^{9, 10} (siehe Abbildung)

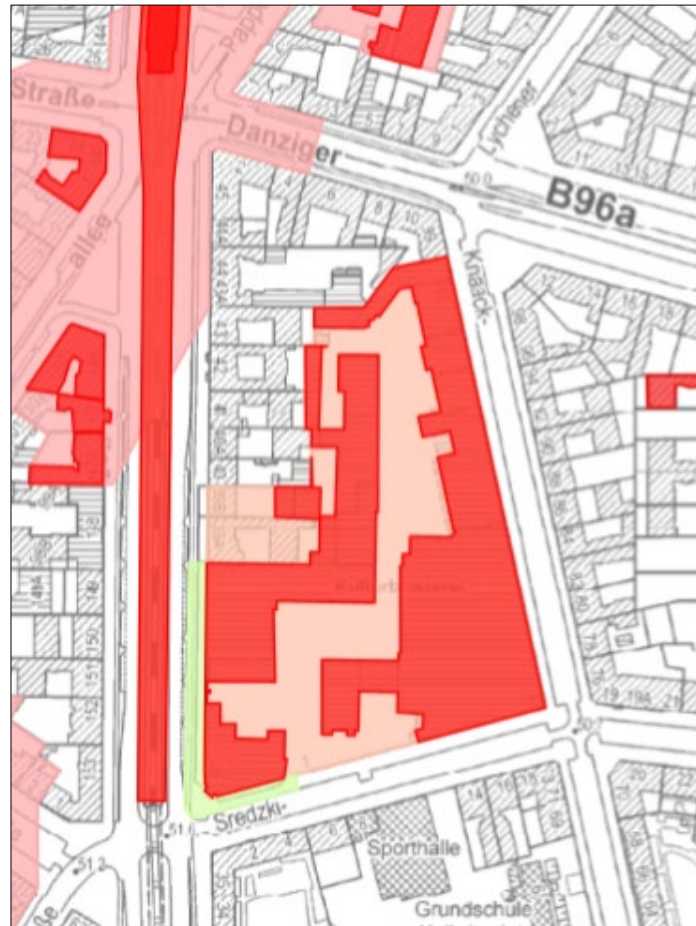


Abb. 6: Ausschnitt aus Denkmalkarte Berlin, Quelle: Geoportal Berlin

Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Im Bereich der KulturBrauerei ist im FNP die Darstellung **Mischbaufläche (M2)** dargestellt. Der Block, in dem sich die KulturBrauerei befindet, bildet das süd-östliche Ende der Mischbaufläche, die entlang der Schönhauser Allee weiter in Richtung S-Bahnhof verläuft, dort auch mit der Darstellung einer Einzelhandelskonzentration. Im weiteren Umfeld des Standorts sind die Altbauquartiere Prenzlauer Berg als Wohnbaufläche (W1) dargestellt. Nordwestlich liegt der Sport- und Grünflächenstandort des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks.

⁹ Denkmaldatenbank Berlin; https://denkmaldatenbank.berlin.de/daobj.php?obj_dok_nr=09070261, Zugriff am 19.4.2024

¹⁰ https://de.wikipedia.org/wiki/Kulturbrauerei#Gr%C3%BCndung_und_%C3%9Cbernahme, Zugriff am 19.4.2024

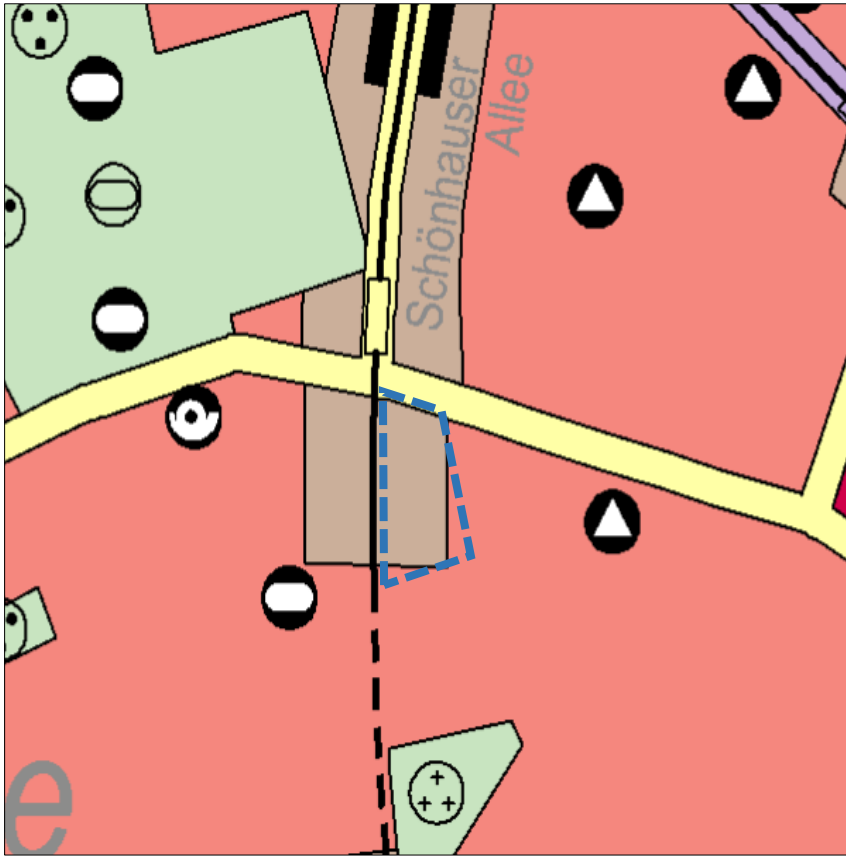


Abb. 7: Ausschnitt FNP aktuelle Arbeitskarte (mit Kennzeichnung Block KulturBrauerei - blau gestrichelt), Quelle: Geoportal Berlin (bearb. durch Planergemeinschaft)

StEP Wirtschaft 2040

Der StEP Wirtschaft trifft einige Aussagen zu Kunstproduktion und Kulturwirtschaft. Demnach ist die Berliner Mischung zu erhalten und innenstadtaffines Gewerbe und Kunstproduktion zu stärken (Entwicklungsziele, die der StEP Wirtschaft 2040 verfolgt, ohne sie im räumlichen Leitbild zu verorten).¹¹ Unter anderem beabsichtigt das Land Berlin diesbezüglich:

- die Nutzung vorhandener Finanzierungsinstrumente zu prüfen sowie ergänzend die Schaffung einer Finanzierung für den Betrieb (etwa durch die Kulturraum Berlin gGmbH) zu prüfen,
- ein Kulturkataster als digitales Instrument für evidenzbasiertes Verwaltungshandeln in der Kultur- und Infrastrukturpolitik aufzubauen (befindet sich derzeit in der Erstellung, Stand Februar 2025),¹²
- den Ankauf von Immobilien auch unter Einsatz kommunaler Vorkaufsrechte zu prüfen,
- die Sanierung von Immobilien unter Einbeziehung künftiger Nutzungsgruppen zu prüfen.

¹¹ StEP Wirtschaft 2040, S. 30.

¹² <https://kulturraum.berlin/projekte/kulturkataster/>, Zugriff am 26.2.2025

Das Land Berlin hat sich damit im StEP Wirtschaft zu einer **weitreichenden Unterstützung von Kulturwirtschaft und Kunstproduktion** in der Stadt durch zahlreiche Instrumente bis hin zum Flächenankauf bekannt.

Wirtschaftsflächenkonzept Pankow (WiKo 2024)¹³

Im bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzept für den Bezirk Pankow sind neben den 20 Gebieten der gewerblichen Bauflächenkulisse im FNP auch neun Standorte mit insgesamt ca. 208 ha enthalten, die im FNP als gemischte Baufläche oder als Wohnbaufläche dargestellt, jedoch stark durch gewerbliche Nutzungen oder eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt sind. Darunter befindet sich auch der Standort KulturBrauerei. Auf diesen Flächen sollen laut WiKo die bestehenden gewerblichen Nutzungen in **Mischgebieten** gesichert und ein möglichst konfliktarmes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten unterstützt werden.

Laut Analyse im WiKo bestehen am Standort KulturBrauerei Chancen in der **Gründung eines Unternehmensnetzwerks oder der Ausweisung eines Städtebaufördergebiets**. Andererseits werden Risiken im bestehenden Denkmalschutz sowie in der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung gesehen.

Im räumlichen Handlungsleitbild des WiKo mit dem Titel "Vielfältige Gewerbestandorte für Pankow - heute und morgen" (siehe Abbildung 10) wird für den Standort die Zielstellung "Weiterentwicklung des spezifischen Branchenprofils" verfolgt. Die KulturBrauerei soll in ihrer **Funktion als überregional und auch international bedeutender Kultur- und Veranstaltungsort** gesichert und weiterentwickelt werden.

Für den Standort sind folgende planerische, kommunikative, koordinierende und finanzielle Maßnahmen vorgesehen:

- Erstellung einer Studie/eines Rahmenplans als Start- oder Schlüsselmaßnahme,
- B-Plan-Verfahren,
- Ansprache Grundeigentümer*innen,
- Initiative/Unterstützung Netzwerk,
- Einsatz Fördermittel.¹⁴

Mit der vorliegenden Untersuchung sind die erste sowie die dritte Maßnahme abgeschlossen. Der B-Plan ist derzeit in Aufstellung. Für die weiteren Maßnahmen werden vertiefende Hinweise und Empfehlungen am Ende dieses Berichts im Kapitel 7 "Gutachterliche Handlungsempfehlungen" gegeben.

¹³ WiKo Pankow 2024; https://www.pankow-wirtschaft.de/fileadmin/user_upload/Wirtschaftsflächenkonzept_Pankow_2024.pdf; Zugriff 26.11.2024

¹⁴ WiKo Pankow 2024, S. 90

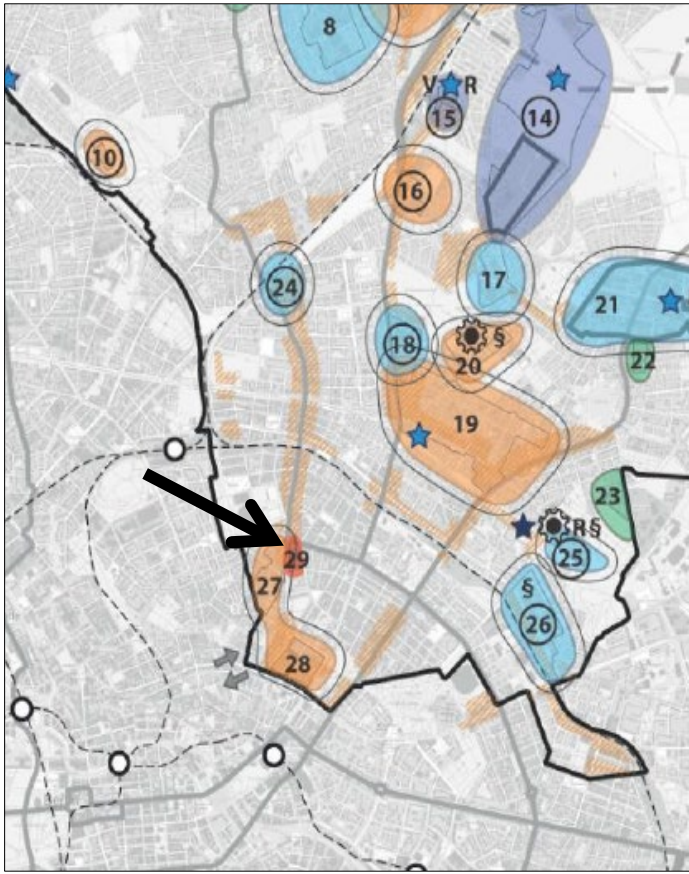


Abb. 8: Standort Nr. 29 (KulturBrauerei, Pfeil) im räumlichen Handlungsleitbild des WiKo Pankow: "Weiterentwicklung des spezifischen Branchenprofils" - Planausschnitt mit Kennzeichnung (Pfeil), Quelle: WiKo Pankow 2024 (bearb. durch Planergemeinschaft)

Infrastrukturkonzept Pankow 2015

Im Konzept der Sozialen und Grünen Infrastruktur für Pankow aus dem Jahr 2015 wurden Volkshochschulen, Musikschulen und Bibliotheken als Kategorien der außerschulischen Bildung und Freizeitgestaltung erfasst und bewertet. Weitere Kultur- und Bildungseinrichtungen wie Museen, Galerien und Werkstätten sind nicht Bestandteil des Infrastrukturkonzeptes.¹⁵ Daher trifft das Infrastrukturkonzept **keine Aussagen zum Standort KulturBrauerei**. Es lassen sich jedoch wichtige Hinweise aus den formulierten Bedarfen ablesen, die sich in den letzten zehn Jahren unwesentlich geändert haben dürften.

So ist die Versorgung mit Jugendfreizeitstätten laut Infrastrukturkonzept im Bereich Kollwitzkiez (Bezirksregion XV) zwar sichergestellt¹⁶, im unmittelbar (nördlich) benachbarten Kiez um den Helmholtzplatz ist die **Ausstattung mit Jugendfreizeiteinrichtungen** jedoch mit einem Versorgungsgrad von 59,3 % als **mangelhaft** eingestuft worden. Hier bestand ein Fehlbedarf (Mangel) an

¹⁵ SIKo, S. 66

¹⁶ SIKo, S. 58 ff.

150 Jugendfreizeitplätzen, für den aufgrund der Bebauungsdichte keine zukünftig verfügbaren Flächen vorhanden waren.¹⁷

Aus diesem Grund sollte die Personengruppe der Jugendlichen bei den Überlegungen zu zukünftigen Nutzungen in der KulturBrauerei eine wichtige Rolle spielen. Hinzu kommt, dass die junge Generation ohnehin gebraucht wird, um den anstehenden Generationenwechsel am Standort KulturBrauerei zukunftsgerichtet in die Wege zu leiten.

Bebauungsplanverfahren 3-94 B

Da die vorhandene kulturelle Nutzungsmischung am Standort mit gemeinnützigen und ökonomischen Teilen vor Verdrängung und wesentlicher Veränderung planungsrechtlich nicht geschützt ist - vorhandene Mietverträge sind in der Regel befristet und kündbar - hat das Bezirksamt am 22.2.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der B-Plan 3-94 B gilt für den gesamten Block Schönhauser Allee, Danziger-, Knaack- und Sredzkistraße - bezieht die Wohnbebauung also mit ein.

Als Planungsziel wird Sondergebiet "Kultur" (für die Fläche der KulturBrauerei) sowie Urbanes Gebiet MU (für die Fläche der Wohngebäude) verfolgt. **Ziel ist es, das bestehende Gewerbe, v.a. die Kreativwirtschaft, Kultur und Entertainment zu erhalten.** Damit soll eine Verdrängung der bestehenden Nutzungen vermieden und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals als Kulturstandort mit kleinteiliger Nutzungsmischung ermöglicht werden. Ziel und Zweck der Planung ist darüber hinaus die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals als Kulturstandort mit kleinteiliger Nutzungsmischung.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der Standort der KulturBrauerei befindet sich, abgesehen von den kleineren Vorgartenzonen an der Schönhauser Allee und der Sredzkistraße, auf einem Flurstück (siehe Abbildung, Flurstücksnummern 404, 417 und 4203). Seit dem Jahr 2020 ist die Aroundtown SA - ein in Luxemburg ansässiges Unternehmen mit operativem Hauptsitz in Berlin-Tegel - Eigentümerin der Grundstücke.¹⁸

¹⁷ SIKo, S. 53

¹⁸ <https://de.wikipedia.org/wiki/Aroundtown>, Zugriff am 25.11.2024



Abb. 9: Flurstücksgrenzen im Untersuchungsgebiet, Quelle: Geoportal Berlin

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Standortprofils wird es als vorteilhaft eingeschätzt, dass es nur eine Eigentümerin für die Liegenschaft gibt. Damit können die Gespräche gebündelt geführt werden und es entfällt eine disperse Interessensituation, wie sie bei Liegenschaften mit einer heterogenen Eigentümerstruktur vorherrschen können. Trotz mehrfacher Kontaktaufnahmeversuche durch die Verfasser bestand seitens der Eigentümerin Aroundtown oder bei den Vertreter*innen aus dem Bereich der Hausverwaltung bzw. des Facility Management keine Gesprächsbereitschaft.

2.4 Nutzungsmischung und Mieterstruktur

Die vermietete Fläche in den Gebäuden der KulturBrauerei beträgt ca. 29.800 m² (von insgesamt 55.000 m² Geschossfläche brutto). Ohne die Flächen für das Parkhaus (etwa 4.300 m²) ergibt dies rund 25.000 m² mit der für die KulturBrauerei typischen Mischung aus **kommerziellen und geförderten bzw. gemeinbedarfsorientierten Angeboten**.

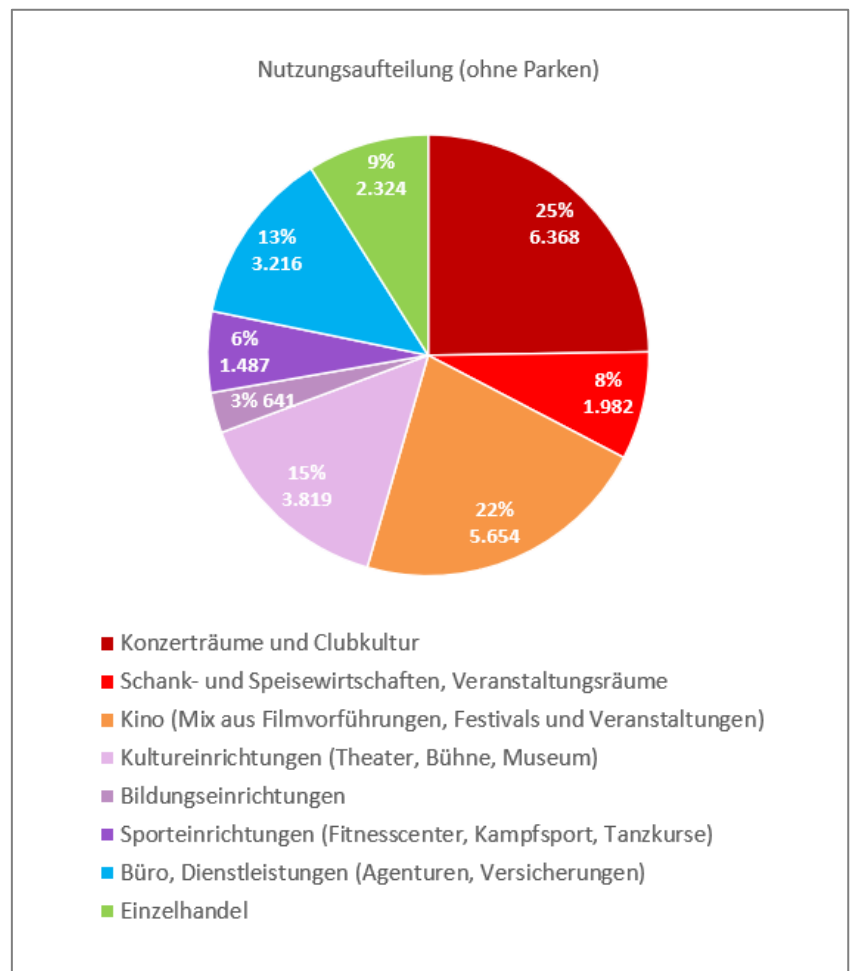


Abb. 10: Nutzungsaufteilung der Gesamtmietfläche (ohne Parken, Angaben Prozent und m²) -
Quelle: Planergemeinschaft (Datengrundlage: Bezirksamt Wirtschaftsförderung)

Der mit Abstand flächengrößte Mieter ist das CineStar Kino mit rund 5.700 m². Der Soda Club, ein Supermarkt (Vollsortimenter), das Museum "Haus der Geschichte" sowie Kesselhaus, Maschinenhaus, Palais und Frannz Club haben ebenfalls großformatige Flächen von 1.300 m² bis 2.600 m² angemietet.

Damit verteilen sich 55 % der Flächen auf die Kategorien Konzert/Club, Gastronomie und Kino (Kino: mit Festivals etc.), 15 % auf Kultureinrichtungen (wie Theater, Museum), 3 % auf Bildungseinrichtungen und 6 % auf Sporteinrich-

tungen. Daneben sind insgesamt 13 % der Fläche von Büro- und Dienstleistungen genutzt - darunter in der Hauptsache Büronutzung, wie Agenturen, Film- und Musikproduktionsfirmen sowie Berlin on Bike, als einziger "Dienstleistungsbetrieb". Durch Einzelhandel sind 9 % der Mietfläche genutzt (siehe Kreisdiagramm).

Das Land Berlin als Mieter

Etwa 4.600 m² sind durch das Land Berlin angemietet. Das entspricht ca. 18 % der Mietfläche (bezogen auf die Gesamtmietfläche inklusive Parken sind es 15 %). Die Flächen sind in insgesamt 11 Mieteinheiten in den Häusern 7-9 untervermietet (siehe Abbildung). Auf diesen Flächen befinden sich eine Vielzahl eher kleiner Untermieter, die teilweise in Vereinsform organisiert sind und verschiedene Kulturangebote bzw. gemeinbedarfsorientierte Programme anbieten. Dazu gehören z.B. der Verein Sonnenuhr e.V. (Theaterbühne Ramba Zamba), Panda platforma e.V. (russisches Kammertheater) und das Haus für Poesie (Lesebühne etc.).

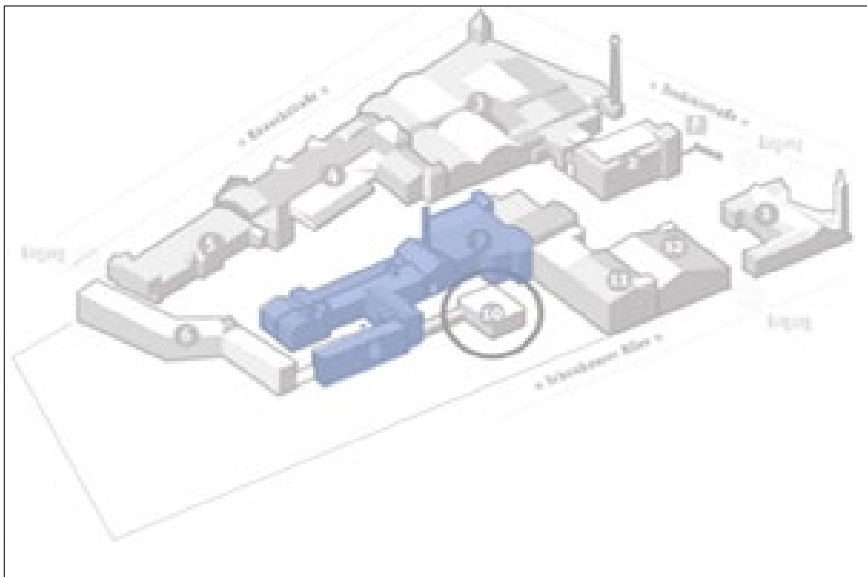


Abb. 11: Mietflächen des Landes Berlin in den Häusern 7-9 (blau eingefärbt), Quelle Grundlagen-
darstellung: KulturBrauerei (bearb. durch Planergemeinschaft)

Das Kesselhaus und Maschinenhaus werden von der Consense GmbH betrieben. Die Consense GmbH hat die Flächen, des multifunktionalen Kesselhauses (1.000 Besucher) und des Maschinenhauses (250 Gäste), vom Land Berlin über die BIM gemietet, um auch besonders förderwürdige Kulturveranstaltungen durchführen zu können (ca. 25 % des Jahresumsatzes). Darüber hinaus gibt es in der Alten Kantine einen Veranstaltungsort für 100-450 Gäste.

Schwerpunktmäßig finden dort Theater- und Konzertveranstaltungen statt.¹⁹ Darüber hinaus gibt es in der Alten Kantine einen Veranstaltungsort für 100-

¹⁹ https://de.wikipedia.org/wiki/Kesselhaus_in_der_Kulturbrauerei#Das_Maschinenhaus, Zugriff am 27.2.2025

450 Gäste. Zusätzlich sind auf einem kleineren Anteil der vom Land gemieteten Fläche Proberäume für Künstler*/Musiker*innen untergebracht.



Abb. 12: Berlin on Bike (Foto links), Quelle: Planergemeinschaft; Party im Maschinenhaus (Foto rechts), Quelle: KulturBrauerei.de

Weitere von Berlin gemietete Flächen beherbergen eine Kampfsportschule und eine Theaterschule, beides Nutzungen mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des umgebenden Kiezes und darüber hinaus.

Damit leisten insbesondere auch die Mieter auf den vom Land Berlin angemieteten Flächen auf unterschiedliche Art einen Beitrag für die Vielfalt des kulturellen Stadtlebens sowie für die regionale und internationale Außenwahrnehmung der Stadt. Insbesondere die genannten kulturell-gemeinbedarfsorientierten Vereine sind auf die geringen Mieten angewiesen.

Das Land Berlin bzw. die BIM führten zum Zeitpunkt der Berichtserstellung in Verhandlungen mit der Eigentümerin Aroundtown über die Verlängerung der in Kürze auslaufenden Mietverträge.

Nutzungen auf den weiteren Mietflächen

Der größere Teil der Mietflächen in der KulturBrauerei (ohne Parken rund 20.500 m² oder etwa 82 %) wird direkt vom Eigentümer vermietet. Der flächenmäßig größte unter ihnen, das Cine Star Kino (CMS Cinema Management Services GmbH & CO KG), hat in den letzten Jahren das Nutzungskonzept an die sich ändernden Kundenanforderungen angepasst. So werden Teile der Flächen vermehrt als Veranstaltungsort für Premieren oder Festivals gebucht. Auch im Bereich der Firmenbuchungen werden Flächen in Kombination mit den gegenüberliegenden Veranstaltungsräumen im "Palais" für Events vermarktet. Aktuell bestehen Kooperationen mit dem Kino, die nach Aussagen des Betreibers CineStar noch weitere Entwicklungspotenziale bieten. Diese Kooperation hat Auswirkungen auf Nutzungszeiten, die heute teilweise schon in den frühen Morgenstunden beginnen. Das Palais in der KulturBrauerei ist eine Eventlocation für verschiedene Formate, wie Tagungen, Bankette oder Messen und bietet eigenes Catering an. Zukünftig sind hier weitere Synergieeffekte mit dem Kino vorstellbar.

Insgesamt ist erkennbar, dass der Bereich "Meetings, Incentives, Convention, Exhibition" (MICE) an Bedeutung gewinnt.²⁰

Weitere Mieter auf den direkt vermieteten Flächen:

- Das Museum "Alltag in der DDR" steht seit 2013 unter dem Dach der Stiftung "Haus der Geschichte". Der Eintritt ist kostenlos. Es gibt eine Dauerausstellung, dazu wechselnde Thementausstellungen, Führungsangebote sowie einzelne zusätzliche Veranstaltungen, wie bspw. Workshops - ebenfalls kostenlos.
- Soda Club und Frantz Club sind zwei weitere etablierte Party-Locations.
- Der Supermarkt hat eine Versorgungsfunktion für den Kiez, er hat seine Flächen kürzlich erweitert.
- Auf den Hofflächen finden temporäre und regelmäßige Nutzungen statt wie alljährlich der Lucia-Weihnachtsmarkt, Kinderfeste und Open-Air-Konzerte. Temporäre Ausstellungen für Theater, Garten und kulinarische Besonderheiten erfreuen sich großer Beliebtheit und sind oft für Tourist*innen explizite Reisehotspots.
- Das Parkhaus nimmt mit ca. 4.000 m² einen beträchtlichen Teil der Gesamtmietsfläche ein. Davon sind Teile unterirdisch sowie einige Bereiche in Erdgeschosszonen ungefähr auf Ebene der Hoffläche angeordnet (siehe Foto).



Abb. 13: Blick aus dem Parkhaus auf den Hof, Foto: Planergemeinschaft

²⁰ Interview Herr Träger (Cine Star), 8.10.2024

Das nachfolgende Schema zeigt die räumliche Verteilung der Nutzungen in der KulturBrauerei mit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung.

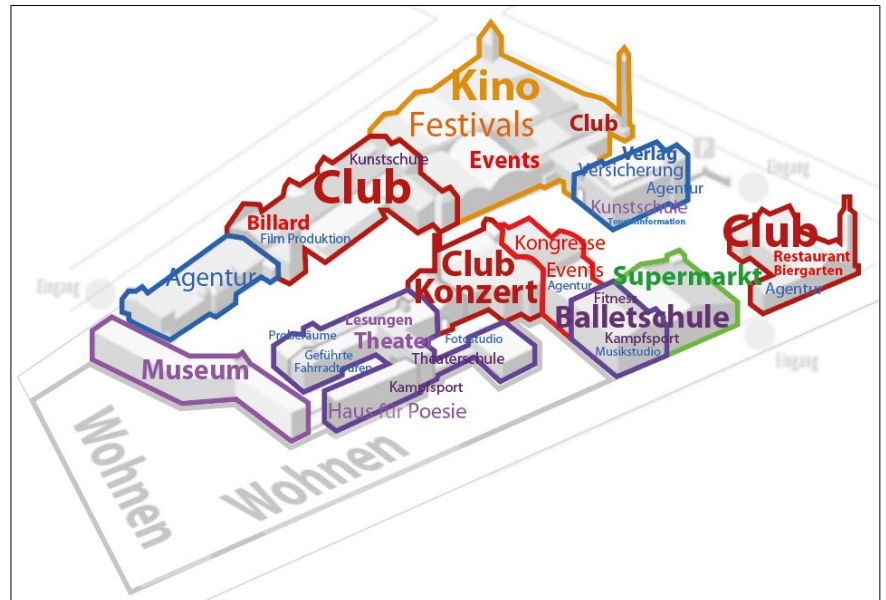


Abb. 14: Schematische Darstellung der räumlichen Verteilung der Nutzungen, Quelle: Planergemeinschaft (Grundlagendarstellung: KulturBrauerei)

Lärm und Nachbarschaft

Die KulturBrauerei liegt mit ihren Clubs und großen Konzertbühnen inmitten von lärmsensiblen Wohnquartieren. Zu Beginn der kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzung kam es daher zu Konflikten mit der benachbarten Bewohnerschaft. Im Laufe des drei Jahrzehnte dauernden Betriebs wurden in Abstimmung mit den Betroffenen erfolgreich bauliche Maßnahmen zur Minderung der Lärmübertragung und der Lärmemissionen durchgeführt.

Beispielsweise wurde die Verbindung zwischen dem Kesselhaus und dem angrenzenden Wohnhaus (Schönhauser Allee 88) durch eine nachträglich hergestellte Fuge getrennt und damit die Körperschallübertragung erfolgreich unterbunden. Auch an Lüftungsanlagen wurden technische Veränderungen vorgenommen. In den letzten Jahren sind kaum noch Lärmkonflikte mit der Nachbarschaft aufgetreten.²¹ Bei der Fortführung der bestehenden Nutzungen ist daher nicht mit Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft zu rechnen.

2.5 Vorhandene Zusammenschlüsse am Standort

Neben informellen Runden einzelner Nutzer sind insbesondere folgende Zusammenschlüsse und Vereine aus dem Kreis der Kunst- und Kreativnutzer*innen am Standort KulturBrauerei tätig.

²¹ Interview Sören Birke, 19.4.2024

(Förderverein) KulturBrauerei e.V. (Gründung 1991)

Der Verein KulturBrauerei e.V. existiert seit 1991 auf dem Gelände der KulturBrauerei. Er realisiert interdisziplinäre Kulturprojekte mit regionalen und thematischen Schwerpunkten (Osteuropa, Frankreich, frankophones Afrika, Spanien und Lateinamerika). Programme des Vereins, die häufig im Kesselhaus veranstaltet werden, haben mehrfach öffentliche Förderungen erhalten.²² Die Aktivitäten dieser Gruppe haben nach eigenen Aussagen in der letzten Zeit nachgelassen.

Consense, Gesellschaft zur Förderung von Kultur mbH

Die Gründung der Consense GmbH erfolgte 2002. Die GmbH hat die Arbeit der KulturBrauerei gGmbH weitergeführt, die von 1993 bis zur Insolvenz 2002 als Dachorganisation für verschiedene Einrichtungen und Institutionen fungiert hat. Die Consense GmbH verwaltete eine Mietfläche von rund 6.600 m² auf dem Gelände der KulturBrauerei während der Aufbau- und Sanierungsphase bis 2007. Als Veranstalter organisiert die Consense GmbH auch Angebote auf den Freiflächen im Innenhof des Geländes.

2.6 Nutzflächen und Nutzer*innen

Bei der Betrachtung der aktuell vorherrschenden Nutzungsverteilung besteht eine 50-25-25-Prozent-Verteilung in der KulturBrauerei. Über die Hälfte der Geschossfläche wird für Konzerte, Clubs, Gastronomie und Kino inklusive MICE genutzt. Etwa ein Viertel der Flächen ist durch gemeinbedarfsorientierte Kultureinrichtungen sowie Sport- und Bildungseinrichtungen, die eine versorgende Funktion für die Anwohnenden übernehmen, belegt. Das verbleibende Viertel der Fläche wird durch Büro, Dienstleistungen und Einzelhandelsfunktion in Anspruch genommen. Darunter dient vor allem der Supermarkt der Versorgung der umliegenden Wohnquartiere.

Inklusive Supermarkt dienen derzeit 24 % der Flächen für die Versorgung der **Bewohner*innen im Quartier** und als Arbeitsstätten. Hinzu kommen saisonale und jährlich wiederkehrende Open-Air-Veranstaltungen auf den Hofflächen wie Kinderfeste, Weihnachtsmarkt etc., die von der Bewohnerschaft frequentiert werden.

Aus den Gesprächen und Interviews ging hervor, dass die **Qualität** der Nutzungsmischung **in der "persönlichen Begegnung"** der unterschiedlichen Nutzungsgruppen gesehen wird. Die Angebote für persönliche Begegnungen werden von den Akteuren am Standort auch als ein Gegenangebot auf die zunehmende Digitalisierung der Kommunikation und im Kulturbereich gesehen.

²² Unterlage Abgeordnetenhaus Berlin 11/2005; <https://www.parlament-berlin.de/ados/UATheater/vorgang/uth15-0163-v.pdf>, Zugriff am 20.4.2024

Die kulturelle, soziale und demografische **Bandbreite** der durch diese Nutzungsstruktur angesprochenen Zielgruppen stellt eine hohe Qualität dar. In Bezug auf den anstehenden Generationenwechsel bei den heutigen Akteuren der Kunst- und Kreativschaffenden steht neben dem Erhalt der Gemeinnützigkeit und auch eine Neuausrichtung auf die zukünftigen Zielgruppen sowie eine strategische Anpassung der Angebote an.

Bei der Betrachtung der räumlichen Potenziale auf dem Grundstück können eine verstärkte Nutzung der Höfe, die Herrichtung heute noch nicht genutzter Keller- und Dachflächen sowie die Ausweitung der Nutzungszeiten - insbesondere an Vormittagen - geprüft werden.

Zur Verdeutlichung des **Zusammenhangs zwischen Flächenanteil, Nutzungsart und Nutzungstyp** zeigt die nachfolgende Tabelle die heute existierenden Nutzungskategorien in den Aspekten "Begegnung", "Aktivitäten Innen/Außen-Tag/Nacht", sowie "Zielgruppen". Hieraus können Ansätze für das zukünftige Nutzungskonzept abgeleitet werden.

Es zeigt sich in dieser Einordnung, dass sich die heutigen Angebote an fast alle Altersgruppen richten und zu einer Mischung der unterschiedlichen Nutzergruppen beitragen. Einzig für die **Zielgruppe der Kinder, insbesondere der kleineren Kinder, werden wenige Angebote gemacht**. Insbesondere die Club- und Partynutzungen sind für Kinder gar nicht von Bedeutung. Die einzigen gezielt an Kinder ausgerichteten Angebote stellen die kleineren Vereine (Theaterstücke, jährliches Kinderfest im Hof). Die Zielgruppe der **Jugendlichen** wird durch die Sportangebote (wie z.B. Tanz- und Kampfschulen) angesprochen. Aus Gesprächen mit lokalen Akteuren ist bekannt, dass nach der Coronapandemie die Zielgruppe der Hochbetagten verloren gegangen ist und diese Gruppe die Kulturangebote merklich seltener aufsucht.

Beitrag zu ausgewählten qualitativen Aspekten (+++ groß / ++ mittel / + kleiner Beitrag / o kein Beitrag...)											
Bestandsnutzung	Flächenteil ¹	Begegnung untereinander (Peer Group)	Begegnung miteinander (übergreifend)	Zielgruppe Kinder	Zielgruppe Jugendliche	Zielgruppe Touristen / Besucher	Zielgruppe Ältere Bewohner 60+	Aktivität tagsüber	Aktivität abends / nachts	Aktivität Außenraum	Aktivität Innenraum
Clubkultur	25 %	+++	++	o	++	++	o	o	+++	+	+++
Konzerträume		+++	+++	o	++	+	+	o	+++	+	+++
Schank- und Speisewirtschaft	8 %	+	++	o	+	++	+++	+	+++	++	+++
Veranstaltungen		+++	+	o	o	+	+	++	++	++	++
Kino: Filmvorführungen, Festivals / Veranstaltungen	22 %	++	+	+	++	+	++	+	+++	+	+++
Kultur	15 %	+++	+++	++	++	++	++	++	+++	+	+++
Bildung	3 %	+++	++	+	+	o	+	+++	o	o	++
Sport	6 %	+++	++	+	++	+	+++	++	++	o	++
Büro, Dienstleistungen	13 %	o	o	o	o	o	o	+	o	+	+
Einzelhandel	9 %	+	+	+	++	++	+++	++	o	o	++

Abb. 15: Tabelle Auswertung des Beitrages zu qualitativen Aspekten unterschiedlicher Nutzungstypen, Quelle: Planergemeinschaft

2.7 Workshops

Die Planergemeinschaft hat zwei Workshops mit einer jeweils unterschiedlichen inhaltlichen Ausrichtung konzipiert und mit einer Veranstaltungsdauer von jeweils 5-6 Stunden durchgeführt. Die beiden Veranstaltungen hatten zum Ziel, die lokalen und institutionellen Akteure zusammenzubringen und ihre unterschiedlichen Sichtweisen kennenzulernen.

Für die Personen aus der Steuerungsrunde dienten die Treffen mit Fachbeiträgen und informellem Austausch zur Reflektion und Meinungsbildung.

2.7.1 Workshop "Nutzungskonzept"

Die ca. 35 Teilnehmenden im ersten Workshop setzten sich aus Vertreter*innen der relevanten Bezirks- und Senatsverwaltungen und Akteuren aus dem Kreis der Mieterschaft zusammen. Das Ziel dieser Veranstaltung war es, insbesondere die Sichtweise der Nutzer*innen auf die mögliche Entwicklung des Standortes kennenzulernen. Die Diskussion über das zukunftsfähige Standortprofil bzw. ein Nutzungskonzept wurde mit drei vorbereiteten Entwicklungsszenarien angeregt und gelenkt. Dafür sind im Kreis der Steuerungsrunde drei mögliche Entwicklungskorridore mit unterschiedlichen Veränderungsintensitäten vorbereitet worden. Die drei Entwicklungsmöglichkeiten wurden in Arbeitsgruppen diskutiert und hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen eingeordnet.



Abb. 16: Eindrücke von den Workshops am 4.7.2024 und am 7.11.2024 im Palais in der Kulturbrauerei, Fotos: Planergemeinschaft

Die drei zu diskutierenden Entwicklungskorridore" waren:

1. "Bewahren"

Die Annahme ist, dass im Szenario "Bewahren" die KulturBrauerei mit ihrer kulturorientierten, gemischten Nutzungsstruktur erhalten bleibt. Mietverträge und öffentliche Förderungen würden langfristig fortgesetzt. Die Vertragsverhandlungen zwischen dem Land Berlin und dem Vermieter kommen zu einem einvernehmlichen Abschluss.

2. "Anpassen"

Bei dem Szenario "Anpassen" wurde der Blick auf die Weiterentwicklung der KulturBrauerei gerichtet, bei der sich die heutigen Kulturangebote in Reaktion auf die sich einstellenden neuen Trends, Entwicklungen und Impulse weiterentwickeln bzw. verändern werden. Die Finanzierung beinhaltet hierbei einen Mix aus Fördermitteln der öffentlichen Hand und privatwirtschaftlichen Mitteln.

3. "Transformieren"

Das dritte Szenario mit dem Titel "Transformieren" beinhaltet die Idee, sich die KulturBrauerei zukünftig als einen Ort mit wandelbaren, immer zeitaktuellen Kulturangeboten vorzustellen. Dabei könnte mittels eines Rotationsprinzips eine Kuratierung der Nutzer*innen vorgenommen werden. Die Finanzierung soll in einer Kombination aus öffentlicher Förderung und privatwirtschaftlichen Geldern erfolgen, wobei idealerweise die Eigentümer, das Land Berlin und die Nutzer*innen miteinander kooperieren.

In den drei Arbeitsgruppen wurden die "denkbaren Zukünfte" der KulturBrauerei hypothetisch durchgespielt und über die jeweiligen Vor- und Nachteile diskutiert. Hierbei war es das Ziel der Moderation, die Fantasie über die Chancen und Restriktionen innerhalb des jeweiligen "Entwicklungskorridors" zu wecken, über die eigene Betroffenheit und den heute gewohnten Zustand hinauszudenken und neue Ideen zu gewinnen.

Als Ergebnisse des ersten Workshops²³ konnte bei den anwesenden Kunst- und Kreativschaffenden sowie behördlichen Akteuren eine klare Bereitschaft zur konzeptionellen Mitwirkung an der Entwicklung des Standorts festgestellt werden. Die **Bereitschaft zur Veränderung** und wurde als ein selbstverständlicher Bestandteil des kreativen Arbeitens gesehen und der partizipative Ansatz für die Planung der Standortentwicklung wurde befürwortet.

Tenor der Diskussion war, dass nicht der Bestandserhalt die Zukunft der Kunst- und Kreativwirtschaft in der KulturBrauerei sichern kann, sondern eine Weiterentwicklung zwingend geboten und notwendig ist. Die zukünftige Form der Kooperation bzw. Wahl einer nachhaltigen **Rechtsform** für einen bezahlbaren möglichst weitgehend selbstverwalteten Standort ist zu definieren.

²³ Die Wortbeiträge und Erkenntnisse des Workshops wurden protokolliert. Das Protokoll diente bei der Erarbeitung des Standortprofils als Grundlage.

Die anwesenden Mieter*innen wünschten sich darüber hinaus für die anstehenden Mietvertragsverhandlungen und Gespräche mit der Immobilieneigentümerin bzw. Liegenschaftsverwaltung (BIM) eine enge **Begleitung durch die öffentliche Hand**.



Abb. 17: Workshop am 7.11.2024 im Palais in der KulturBrauerei, Foto: Planergemeinschaft

2.7.2 Workshop "Betreibermodelle"

Im zweiten Workshop wurde der Schwerpunkt auf das Thema "Betreiberkonzept" gelegt und es wurden verschiedene Betreibermodelle zur Diskussion gestellt. Um herauszuarbeiten, in welcher Form die KulturBrauerei als vielfältiger und identitätsstiftender Kulturstandort gesichert werden kann, wurden eingeladene externe Expert*innen und lokale Akteur*innen ins Gespräch gebracht.

Die **Leitfrage** für die Veranstaltung lautete:

"Welche Anforderungen ergeben sich an Organisation, den Betrieb und die Bewirtschaftung, um den wertvollen Mix der unterschiedlichen Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft am Standort der KulturBrauerei zu sichern und weiterzuentwickeln?"

Die Bandbreite vorstellbarer Betreibermodelle für die KulturBrauerei wurde bei der Vorbereitung des zweiten Workshops im Kreis der Steuerungsrunde diskutiert. Zur Auswahl standen vier Modelle, aus denen zwei für eine Behandlung im Workshop ausgewählt wurden:

Szenario 1 spiegelt weitgehend den Status quo mit einem privaten Immobilien-eigentümer und einer Kooperation mit dem Land Berlin wider. Ein zentraler Aspekt dabei ist die Rolle des Landes als Generalmieter von Teilflächen, die dann subventioniert an Kulturschaffende weitervermietet werden.

In **Szenario 2** wurde der Gedanke eines zukünftigen Immobilieneigentums in einer gemeinnützigen Rechtsform durchgespielt. Hierbei ist die Idee, dass sich die Akteur*innen in der KulturBrauerei als eine starke Gemeinschaft selbst organisieren und z.B. einen Verein gründen. Dieser könnte den Erwerb der Immobilie zusammen mit einer Stiftung oder durch einen gemeinnützigen Träger anstreben und zu einer autarken Selbstverwaltung führen.



Abb. 18: Gemeinsames Abschlussfoto der Expert*innen, Workshop 7.11.2024, Foto: Planergemeinschaft

Durch das gezielte Einbringen von Erfahrungen externer Expert*innen in die Diskussion über Voraussetzungen sowie Vor- und Nachteile unterschiedlicher Betreibermodelle konnten die Handlungsspielräume für die Entwicklung der KulturBrauerei substantiiert werden. Nachfolgend aufgelistete Personen haben ihre Expertise in den Workshop einfließen lassen:

Externe Expert*innen im Workshop

Edith Maryon Stiftung, Dr. Ulrich Kriese

Stiftung Trias, Torsten Wischnewski

Triodos Bank, Manuel Ehlers

Radialsystem V GmbH, Matthias Mohr

ExRotaprint gGmbH, Daniela Brahm

Ufa Fabrik, Internationales Kultur Centrum ufaFabrik e.V., Fridolin Hinde

Klavierwerk Lankwitz (Eine für Alle eG), Frieder Rock

UTB, Karin Dancke

Belius, Andreas Krüger

Im Ergebnis haben die Teilnehmenden herausgearbeitet, dass am ehesten ein von den Nutzer*innen entwickeltes und in Selbstverwaltung organisiertes Betreiberkonzept zu einem langfristigen Erhalt der vielfältigen Nutzungen beitragen kann.

Durch einen Zusammenschluss aller Nutzer*innen und Mieter*innen in einer geeigneten Rechtsform kann die Basis für einen Generalmietvertrag über die Gesamtfläche der KulturBrauerei gelegt werden. Dies setzt z.B. die Gründung einer Genossenschaft und/oder die Kooperation mit einer Stiftung voraus. Das Ziel dabei ist es, eine eigenverantwortliche Liegenschaftsverwaltung und ein **eigenständiges Betreibermanagement** für die KulturBrauerei zu etablieren.

Die Gründung einer eigenen Stiftung oder Genossenschaft kann zu einer langfristigen Bindung der Nutzer*innen an den Standort beitragen. Hierfür wird vorgeschlagen, neben der Beteiligung der heute ansässigen Nutzer*innen, auch Personen und Institutionen aus der Nachbarschaft anzusprechen und einzubeziehen. Durch die Größe der Liegenschaft erscheint es wichtig, **mehrere Stifter*innen anzusprechen und zu gewinnen**. Es ist aber auch vorstellbar, Teilflächen aus dem Gesamtkomplex herauszulösen, um einen Start der Selbstorganisation zu erleichtern.

Zum Abschluss des zweiten Workshops bestand ein großes Einvernehmen darüber, die Akteure der KulturBrauerei auf dem Weg ihrer Selbstorganisation durch die öffentliche Hand und mit dem Wissen der anwesenden Expert*innen zu begleiten und sie zu unterstützen.

3 Trends und Benchmarks

3.1 Trends und übergeordnete Entwicklungsperspektiven der Kultur- und Kreativwirtschaft

Die Kultur- und Kreativwirtschaft in Deutschland hat in den letzten Jahren, insbesondere nach den Herausforderungen der COVID-19-Pandemie, eine bemerkenswerte Entwicklung durchgemacht und sich als resilient und anpassungsfähig erwiesen. Nach den durch die Pandemie bedingten Lockdowns und den damit verbundenen Einschränkungen sah sich die Kultur- und Kreativwirtschaft in Deutschland und Berlin mit erheblichen **Rückgängen in Umsatz und Beschäftigung** konfrontiert. Viele Unternehmen wurden geschlossen oder haben ihre Aktivitäten eingeschränkt, dennoch zeigt die Branche Anzeichen einer Erholung. Die Bundesregierung hat verschiedene Unterstützungsmaßnahmen eingeführt, um Künstler*innen und Kreative zu unterstützen, wie z.B. finanzielle Hilfen, Stipendien und Förderprogramme. Diese Maßnahmen haben dazu beigetragen, die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie abzumildern und die Innovationskraft der Branche zu fördern. Trotzdem haben fast alle Berliner Kulturschaffenden, Club-Betreiber*innen mit finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen. Allgemeine Kostensteigerungen, ein geringerer Gesamtumsatz und gestiegene Mieten belasten die Kultureinrichtungen und Clubs. Demnach ist die wirtschaftliche Situation nach wie vor angespannt und viele der Einrichtungen sehen einer ungewissen Zukunft entgegen²⁴.

Einer der **Trends** in der Kultur- und Kreativwirtschaft, der sich nach der Pandemie verstärkt hat, ist die **Digitalisierung**. Viele Unternehmen in der Kultur- und Kreativwirtschaft haben ihre Geschäftsmodelle angepasst, um digitale Formate zu integrieren. Streaming-Dienste, virtuelle Ausstellungen und Online-Events haben an Bedeutung gewonnen und bieten neue Einnahmequellen.

Zudem wird die **Nachhaltigkeit in der Kultur- und Kreativwirtschaft** zunehmend wichtiger.²⁵ Künstler*innen und Unternehmen setzen sich, auch den Gesetzen und Richtlinien von der EU und des Bundes folgend, aktiv für umweltfreundliche Praktiken ein, was nicht nur der Gesellschaft zugutekommt, sondern auch das Interesse der Verbraucher an nachhaltigen Produkten und kulturwirtschaftlichen Dienstleistungen weckt.²⁶

Insgesamt zeigt die wirtschaftliche Entwicklung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Deutschland und insbesondere in Berlin nach der Corona-Pandemie eine ambivalente Entwicklung. Trotz der Herausforderungen hat die Branche im Rahmen ihrer Möglichkeiten, die Fähigkeit zur Anpassung und Innovation bewiesen.

²⁴ <https://www.tagesspiegel.de/berlin/clubverband-warnt-halfte-der-berliner-clubs-uberlegt-den-betrieb-im-nachsten-jahr-einzustellen-12692741.html>, Zugriff am 3.4.2025

²⁵ <https://www.prognos.com/de/meldung/themendossier-nachhaltigkeit-kultur-kreativwirtschaft>, Zugriff am 3.4.2025

²⁶ Betroffenheit der Kultur- und Kreativwirtschaft von der Corona-Pandemie, ÖKONOMISCHE AUSWIRKUNGEN 2020, 2021 & 2022, Kompetenzzentrum Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz

Die aktuellen **Sparmaßnahmen des Berliner Senats**, die als Reaktion auf die desolate Haushaltslage der Stadt ergriffen wurden, haben erhebliche Auswirkungen auf die Kultur- und Kreativwirtschaft in Berlin. Diese Maßnahmen, die oft Kürzungen bei Fördermitteln, Subventionen und finanziellen Unterstützungen für kulturelle Projekte umfassen, ziehen verschiedene negative Effekte nach sich. Die vom Berliner Senat angekündigten Kürzungen von insgesamt **1,6 Milliarden € für 2026 und 2027** beinhalten auch Fördermittel für kulturelle Projekte und Institutionen.²⁷ Dies betrifft sowohl große Einrichtungen wie Museen und Theater als auch kleinere, unabhängige Künstler*innen und Kollektive, die auf finanzielle Unterstützung angewiesen sind, um ihre Projekte umzusetzen und in Berlin überlebensfähig bleiben zu können.

Diese Sparmaßnahmen können die Vielfalt der kulturellen Angebote in Berlin massiv gefährden. Wenn weniger Mittel für innovative Projekte zur Verfügung stehen, könnte dies perspektivisch nicht nur zu einer Reduktion, sondern auch zu einer Homogenisierung und Kommerzialisierung des kulturellen Angebots führen, was die Zukunftsfähigkeit und die kreativ-experimentelle Kulturlandschaft der Stadt beschneidet.

Davon betroffen ist auch die stark **von Start-ups geprägte Kreativwirtschaft** in Berlin. Junge kreative und IT-affine Unternehmen sind oft auf Förderungen und finanzielle Unterstützung angewiesen, um ihre Ideen zu entwickeln und auf den Markt zu bringen. Kürzungen in diesem Bereich können das Wachstum und die Innovationskraft dieser Unternehmen hemmen, was langfristig die Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft der Stadt schwächt.

Es ist absehbar, dass die angekündigten Sparmaßnahmen des Berliner Senats auch zu einem **Verlust von Arbeitsplätzen** in der Kunst- und Kreativwirtschaft führen werden. Wenn Institutionen und Unternehmen aufgrund fehlender finanzieller Mittel schließen oder Personal abbauen müssen, hat dies direkte und langfristige Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation in der Branche.

In der Prognose geht damit eine geringere Anziehungskraft Berlins als internationales Zentrum für Kunst und Kreativität einher. Wenn das Land seine Unterstützung für die Kultur- und Kreativwirtschaft reduziert, könnte dies die Anziehungskraft für internationale Künstler*innen und Kreative verringern, was langfristig zu einem "Brain-drain" führen würde, bei dem Kreativschaffende die Stadt verlassen oder sich neue Kreative nicht in Berlin ansiedeln. Im Weiteren haben die Sparmaßnahmen zur Folge, dass auch die Zugänglichkeit zu kulturellen Angeboten für die Bevölkerung eingeschränkt wird, da der Umfang der Kulturangebote sinkt und gleichzeitig die Eintrittspreise steigen. Dies kann dazu führen, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen weniger Zugang zu kulturellen Veranstaltungen und Angeboten haben.

²⁷ <https://www.nachtkritik.de/meldungen/berlin-sparmassnahmen-2026-27-angekuendigt>, Zugriff am 21.2.2025
<https://www.tagesspiegel.de/berlin/neue-berliner-sparplane-fur-2026-und-2027-wie-viel-schwarz-rot-bei-kultur-verkehr-oder-bildung-jetzt-noch-kurzen-muss-13123033.html>, Zugriff am 2.5.2025

Insgesamt stellen die Sparmaßnahmen des Berliner Senats eine **ernst zu nehmende Herausforderung für die Kunst- und Kreativwirtschaft** dar. Um die kulturelle Vielfalt und Innovationskraft Berlins und insbesondere der KulturBrauerei zu erhalten, ist es wichtig, dass **alternative Finanzierungsmodelle** und Unterstützungsmechanismen in Betracht gezogen werden, die für die Branche in dieser schwierigen Zeit tragfähig sind. Dies gilt im Besonderen dort, wo private wirtschaftliche Interessen der Immobilienverwertung bestehen.

3.2 Internationale Benchmarks

Nachfolgend dargestellte Kunst- und Kreativstandorte aus anderen internationalen Metropolen - sowie drei Berliner Kulturrorte werden zur Inspiration für die Diskussion über die mögliche Zukunft der KulturBrauerei herangezogen. Bei der Auswahl der internationalen Beispiele wurde auf eine möglichst große Vielfalt von Ausgangslagen, Kontexten und Lösungen geachtet. Exemplarisch für viele weitere gute Beispiele sind hier drei interessante Benchmarks aufgeführt.

CABLEFACTORY, Helsinki

Die CABLEFACTORY ist Kultur- und Kreativzentrum am westlichen Rand der Innenstadt von Helsinki. Auf einer ca. 62.000 m² großen Liegenschaft sind in einem ehemaligen Kabelwerk vielfältige Inhalte wie etwa ein Dance House, drei Museen, mehr als ein Dutzend Performance-Gruppen, sechs Galerien, über 50 Musik-Studioräumlichkeiten, fünf Sportvereine sowie drei Kunstschulen untergebracht. Die Kultur- und Freizeitangebote sind mit Restaurants und Cafés komplettiert. Die CABLEFACTORY befindet sich im Eigentum der Stadt Helsinki und wird durch die Bertreibergesellschaft ("Kaapeli") gemanagt, die ebenfalls vollständig im Besitz der Stadt Helsinki ist.

Mögliche Übertragbarkeiten für die KulturBrauerei

- Die Integration von Bildungsangeboten, wie hier einer Kunstschule, dient als strategischer Anker der Kunst- und Kreativwirtschaft und trägt als Imagegeber zum Placemaking bei.
- Aufgrund der kommunalen Bertreibergesellschaft besitzt die Stadt Helsinki strategische Entscheidungsspielräume im Bereich Organisation, Kommunikation, Investition und hinsichtlich der Vermietungsstrategie
- Neben touristischen Nutzer*innen liegt der Fokus der Zielgruppe auf Anwohner*innen aus dem Umfeld und Bürgern der Stadt, weniger auf Touristen. Insofern stellen die Kultur- und Freizeitangebote eine Versorgungsfunktion dar und folgen keinen internationalen Ansprüchen an Repräsentativität und Tourismus.



Abb. 19: Innenansicht ehem. Kabelfabrik, Helsinki, Quelle: JIP, Wikimedia Commons²⁸

"104" (Centquatre), Paris

Das "Centquatre" ist ein Kultur- und Kreativzentrum im Norden von Paris im 19. Arrondissement (La Villette) und umfasst 36.800 m², davon 25.000 m² aktivierte Fläche. Das heutige Kulturzentrum beherbergte historisch ein zentrales Bestattungsunternehmen für Paris und wurde später als Garage genutzt. Die Kulturangebote des "104" umfassen Ausstellungs- und Eventflächen, wobei vor allem die Haupthalle unprogrammiert, also "leer" ist und als ein überdachter, öffentlicher Raum für unterschiedliche temporäre Nutzungen fungiert. Diesen ergänzen Restaurants und Cafés sowie ein Business-Inkubator für Kreativwirtschaft.

²⁸ <https://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Kaapelitehdas>, Zugriff am 2.5.2025



Abb. 20: Innenansicht Cent Quatre, Paris, Quelle: Gaël Chardon, Wikimedia Commons²⁹

Ein ca. 80 Personen umfassendes Managementteam mit einer von der Stadt Paris ernannten Direktorin leitet das "104". Das Jahresbudget beträgt ca. 12 Mio. €, davon werden 75 % durch die Stadt Paris gedeckt. 3 Mio. € müssen erwirtschaftet werden.

Mögliche Übertragbarkeiten für die KulturBrauerei:

- Als interessanter Impuls ist die Idee einer unbespielten überdachten Fläche als "öffentlicher Raum" zu sehen. Ein nicht programmierter Ort bietet neuen Funktionen die Möglichkeit zur Entfaltung und Selbstdarstellung. Die Kuratierung bedarf eines möglichst niedrigschwelligen Managements und kann eine interessante Ergänzung des öffentlichen Raums für kreative Nachfrager*innen aus der Nachbarschaft und aus dem Bezirk darstellen.
- Trotz einer Teilfinanzierung durch die Stadt Paris gibt es klar definierte Anforderungen an den wirtschaftlichen Betrieb (Eigenfinanzierung).

²⁹ https://commons.wikimedia.org/wiki/File:104_cot%C3%A9_rue_Curial_2009_01.jpg, Zugriff am 2.5.2025

PMQ, Hong Kong

Das "Police Married Quarter/PMQ" (ehemaliger Wohnkomplex für verheiratete Polizisten) wurde zu einem Design- und Kreativkomplex im Hongkonger Bezirk Sheung Wan in der westlichen Hongkonger Innenstadt entwickelt.

Er umfasst eine Bruttogeschossfläche von 20.000 m². Das PMQ beinhaltet zahlreiche kleine Maker- und Designshops für junge Designer*innen, ergänzend dazu gibt es Ausstellungs- und Eventflächen sowie Restaurants und Clubs.

Interessant ist die Belegungsstrategie: Die Mieter*innen müssen sich nach ein paar Jahren wieder neu bewerben, damit sie neuartige Konzepte und Ideen entwickeln und inhaltlich nicht stagnieren. Träger und Betreiber ist eine öffentliche Stiftung in Zusammenarbeit mit dem Design Institute und der Hong Kong Polytechnic University.



Abb. 21: Hofansicht der PMQ Mall, Aberdeen Street, Sheung Wan, Hong Kong,

Quelle: Lizatanmenhua, WikimediaCommons³⁰

³⁰ <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?search=PMQ+Hong+Kong&title=Special:MediaSearch&type=image>, Zugriff am 2.5.2025

Mögliche Übertragbarkeiten für die KulturBrauerei

- Der Träger ist eine öffentliche Stiftung, die auch private Investoren in ihren Reihen hat. Die Kooperation zwischen öffentlicher Förderung und privates Stiftungsgeld lässt auf gemeinsame Ziele und Interessen schließen. Dies setzt einen eindeutigen politischen Willen und eine kontinuierliche Förderbereitschaft seitens der öffentlichen Hand voraus.
- Eine Vermietungsstrategie mit einem "Rotationsprinzip" schafft zeitaktuelle Kultur- und Kreativangebote und animiert die Mieter*innen zu einer inhaltlich-programmatischen Weiterentwicklung. Diese Idee könnte zu dem anstehenden Generationenwandel in der KulturBrauerei passen und den Übergang bzw. eine Anpassung an neue Zielgruppen unterstützen.

3.3 Berliner Benchmarks

Alte Mälzerei/Lichtenrader Revier, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Die Alte Mälzerei in Berlin Lichtenrade ist eine privatwirtschaftliche Immobilienentwicklung von 2,5 ha Flächengröße, die zeigt, dass in der Kooperation mit der öffentlichen Hand (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) vielfältige privatwirtschaftliche und gemeinnützige Nutzungen an einem Standort miteinander verknüpft werden können. Bei diesem Vorhaben wurden Wohnungsneubau und die Revitalisierung des historischen Mälzereigebäudes miteinander verbunden.



Abb. 22: Alte Mälzerei, Foto: UTB (Präsentation am 8.11.2024)

Die UTB Projektmanagement GmbH als Eigentümerin und Entwicklerin legt Wert auf eine nachhaltige Nutzungsmischung, die den Bedürfnissen der Anwohnerschaft entgegenkommt. In diesem Fall gelingt die mieterspezifische Gestaltung der Flächen in der denkmalgeschützten Mälzerei durch ein gemeinschaftliches Betriebsmodell. Die Räumlichkeiten werden zu etwa gleichen Teilen an den Bezirk und an private Gewerbetreibende vermietet, während ein

dritter Teil von der unternehmenseigenen BeGrün-Betreibergesellschaft bewirtschaftet wird.

Mögliche Übertragbarkeiten für die KulturBrauerei

- Die Integration bezirklicher Einrichtungen wie in diesem Fall der kommunalen Edith-Stein-Bibliothek und des Kindermuseums lindern die defizitäre Flächenversorgung des Bezirks und lassen eine gemeinsame Immobilienentwicklung zwischen privatem Eigentümer und der öffentlichen Hand entstehen.
- Für den Bezirk Pankow kann die Prüfung auf Integration öffentlicher gemeinbedarfsorientierter Versorgungseinrichtungen wie Jugendfreizeitstätte, Kunst und Kultur, VHS, Jugendkunst-/Musikschule, Bibliothek, etc. in der KulturBrauerei die Gemeinsamkeiten bei der Standortentwicklung zwischen dem Bezirk und der Immobilieneigentümerin stärker betonen.

ExRotaprint, Berlin Wedding

Dieses Projekt ist eine gemeinwohlorientierte Gewerbeflächenentwicklung in enger Kooperation mit einer Stiftung. Auf dem ehemaligen Industriegelände wurde mit einer Kombination aus Stiftungseigentum an Grund und Boden mit einer gemeinnützigen Betreibergesellschaft die Grundlage für eine nicht profitorientierte Nutzung gesichert. Die ExRotaprint GmbH ist durch ein Erbpachtmodell Eigentümerin der Gebäude, die die Flächen zu 100 % privatwirtschaftlich betreibt und zu gleichen Teilen an produzierendes Gewerbe, soziale Einrichtungen und Kreative vermietet. Gegenüber der Stiftung besteht ein Erbbauvertrag, der die Nutzung für 99 Jahre sichert.

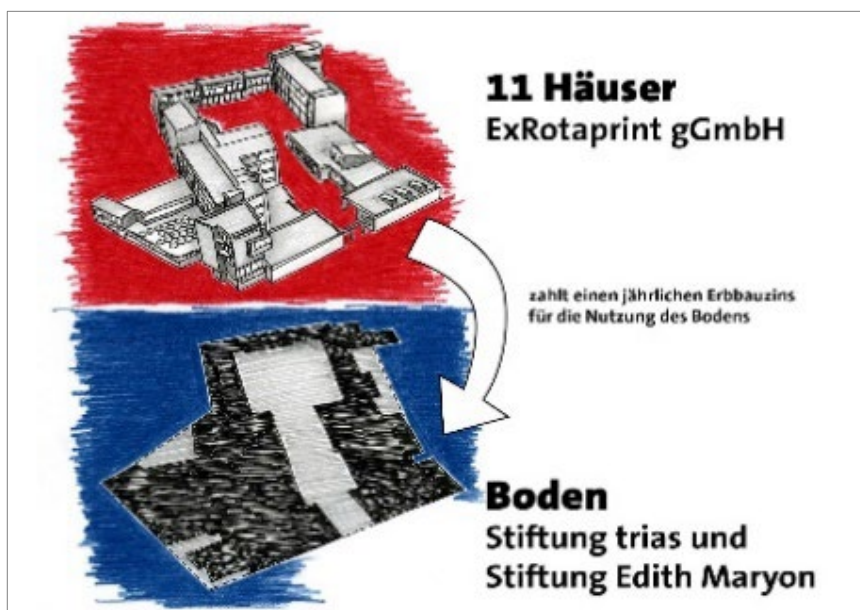


Abb. 23: Prinzip Pacht und Eigentum bei ExRotaprint, Quelle: ExRotaprint gGmbH (Präsentation 8.11.2024)

Mögliche Übertragbarkeiten für die KulturBrauerei

- Die Erfahrungen bei der Organisationsstruktur haben gezeigt, dass es für das Funktionieren einer gemeinnützigen Trägerschaft eine präzise Zuweisung der Funktionen geben muss.
- Hilfreich kann es auch sein, eine separate Finanzierungsstruktur, etwa in Form eines Freundeskreises oder Fördervereins zu schaffen.

Kulturstandort "Uferhallen Berlin", Bezirk Mitte

Die Uferhallen liegen im Ortsteil Gesundbrunnen im Bezirk Mitte von Berlin und stellen einen denkmalgeschützten Gebäudekomplex dar. Die sind ein Bestandteil der bis 2007 genutzten ehemaligen BVG-Omnibus-Hauptwerkstatt, die aus einem ehemaligen Pferdebahn- bzw. Straßenbetriebshof hervorgegangen ist. Nach der Aufgabe dieser Nutzung entwickelte sich das knapp 20.000 m² große Gelände zu einem einzigartigen Kulturstandort mit 80 Ateliers und Atelierwohnungen, Ausstellungsräumen, Werkstätten und Proberäumen. Diese (geduldet) Nutzung entwickelte sich dank erschwinglicher Mieten.



Abb. 24: Uferhallen, Foto: Planergemeinschaft

Das Areal wurde im Jahr 2017 an eine private Immobilienfirma veräußert, die den Kunstschaffenden ein Bleiberecht zusichert. Aufgrund der stark sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude und der bauplanungsrechtlich ungeklärten Situation wurde nach Verhandlungen zwischen Senat, Eigentümern und Kunstschaffenden ein **Kompromiss zur Entwicklung des Standorts** erarbeitet, der neben der Sanierung des denkmalschützenden Bestands auch bauliche Ergänzungen auf dem Grundstück vorsieht. Ziel der Planung war eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Ateliernutzungen auf dem Gelände.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der künstlerischen Nutzungen wurde ein **Bebauungsplanverfahren** angestrebt, da überwiegende künstlerische Nutzung im allgemeinen Wohngebiet so nicht zulässig wäre. Das Bebauungsplanverfahren wurde auch aufgrund der massiven Einwendungen der Öffentlichkeit

pausiert und die Kulturverwaltung, der Bezirk und der Eigentümer erörtern erneut die planerischen Ziele.

Im Ergebnis der Verhandlungen trat das **Land Berlin als Generalmieter** der Fläche für mindestens 20 Jahre auf. Um die Mieten auf einem niedrigen Niveau halten zu können, müssen jährlich eine Million € an Fördermitteln aus dem Landeshaushalt bereitgestellt werden. Die am 19. November 2024 bekannt gewordene Kürzungsliste des Berliner Koalitionsausschusses sieht eine Kürzung von rd. 50 % für kulturelle Arbeitsräume vor. Das **Arbeitsraumprogramm** der Kulturraum Berlin gGmbH, die seit 2020 operative Trägerin des Arbeitsraumprogramms fungiert, ist damit **nicht ausfinanziert**.

Übertragbarkeit für die KulturBrauerei

Eine auf die KulturBrauerei übertragbare Lösung kann von den Uferhallen nicht abgeleitet werden, da sowohl die Bausubstanz einen unterschiedlichen Standard hat als auch die Nutzungsstruktur. Die für die Uferhallen gefundene Finanzierungslösung ist nicht langfristig angelegt und stellt damit keine nachhaltige Sicherheit dar. Die Berliner Haushaltslage ist angespannt, es werden größere Haushaltsdefizite ab 2027 erwartet.

Ableitung von Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der KulturBrauerei

Bei einer umfassenden Betrachtung der Rahmenbedingungen, die Auswirkungen auf die künftige Entwicklung und den Betrieb der KulturBrauerei haben können, spielt u.a. der finanzielle Handlungsspielraum des Landes Berlin eine Rolle.³¹ Die **Berliner Haushaltslage ist angespannt**, die Rücklagen werden bis Ende 2025 aufgebraucht sein und größere Haushaltsdefizite ab 2027 erwartet. Berlin wird wieder in eine Defizitlage rutschen und damit in den nächsten Jahren massiv bei öffentlichen Investitionen und Förderungen sparen müssen.³² Der Sparkurs für die Berliner Kultur wird weiter gehen. Nachdem der Etat in diesem Jahr (2025) bereits um 130 Mio. € abgesenkt wurde, sollen im kommenden Jahr nochmals 15 Mio. € weniger zur Verfügung stehen, wie aus Zahlen der Senatskulturverwaltung hervorgeht.³³

Darüber hinaus steht Berlin vor einer **Herausforderung bei der Definition seiner Identität bzw. Positionierung**: Die aus den 2000er Jahren stammende "Berlin-Story" mit der Stadt als unfertiges Zukunftslabor aus der Nachwendezeit entspricht immer weniger der heutigen Realität. Die Stadt ist fertig gebaut und ver-

³¹ <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Kultur-und-Kreativwirtschaft/Monitoringberichte/monitoringbericht-kultur-und-kreativwirtschaft-2024.html>, Zugriff am 2.5.2025

³² <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2025/02/berlin-senat-sparplaene-doppelhaushalt-2026-2027.html>, Zugriff am 13.3.2025

³³ <https://www.tagesschau.de/inland/regional/berlin/rbb-kultursenator-chialo-kuendigt-weitere-massive-einsparungen-im-kulturbereich-an-100.html> vom 20.2.2025, Zugriff am 13.3.2025

fügt nicht mehr über Freiräume, in denen junge Kreative mit geringer finanzieller Ausstattung erfolgreich neue Projekte generieren können. Vorherrschend ist vielmehr ein "Berlin ist gemacht" Gefühl, das immer stärker auch international so wahrgenommen wird. Es herrscht das Image der "etablierten europäischen Hauptstadt" vor.

Der Anstieg der Immobilienwerte, höhere Kosten und Verbraucherpreise in Berlin lassen die Renditeerwartungen und damit den Verwertungsdruck ansteigen. Analog dazu vollzieht sich ein Wandel bei der innerstädtischen Bevölkerung. Der konstante Zuzug von gut situierten Personen löst zusätzlichen **Nachfragedruck am Immobilienmarkt** aus, die zu existentiellen Herausforderungen bei den Alteingesessenen führen. In der Folge ist zu verzeichnen, dass Kreative und Kulturschaffende aufgrund prekärer Verhältnisse aus dem Berliner Innenstadtbereich entweder an den Stadtrand ziehen oder sich in anderen meist kostengünstigeren Orten niederlassen, wie von den politischen Experten Atelierbeauftragten, bei SenWEB und der IHK berichtet wird.

Es ist und bleibt damit die gemeinsame Aufgabe des Landes Berlin und des Bezirks Pankow, die **Entwicklungsperspektiven für die Kunst- und Kreativwirtschaft zu sichern**, indem die vorhandenen Strukturen weiterentwickelt bzw. langfristig gesichert werden. Mit der Hinwendung der neuen Bundesregierung zu Investitionen in die Infrastruktur (Stichworte hierbei sind Re-Industrialisierung, Resilienz, Verteidigung, etc.) sind nach derzeitigem Verständnis Orte wie die KulturBrauerei nicht im bundespolitischen Fokus.

Der Verlässlichkeit von Förderzusagen und die Kooperationsbereitschaft der Partner sind daher besonders wichtig damit das notwendige Vertrauen sowie Investitionssicherheit zu bieten. Der Monitoringbericht des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz 2024 ein vorsichtig optimistisches Bild.³⁴

Es stellt sich für die Profilierung der KulturBrauerei als unerlässlich dar, ein **gemeinsames Vorgehen aller kulturverantwortlichen Institutionen** zusammen mit den vorhandenen Akteuren vor Ort und dem Immobilieneigentümerin zu einem abgestimmten Vorgehen zu kommen. Hierfür sind Verlässlichkeit und Kooperationsbereitschaft gefragt damit das notwendige Vertrauen sowie Investitionssicherheit entstehen. Sowohl die Nutzerseite als auch die Betreiberseite und finanzierende Banken erwarten eine planerische Stabilität und ökonomische Berechenbarkeit. Einen Beitrag dazu leistet das im folgenden Kapitel behandelte Planungsrecht.

³⁴ Vgl. Monitoringbericht Kultur- und Kreativwirtschaft 2024, Studie erstellt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz

4 Bauplanungsrecht

Planerische Entwicklungsgeschichte

Seit 1998 verfolgt das Land Berlin am Standort KulturBrauerei das Ziel, eine **Nutzungsmischung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen**, Vergnügungsstätten mit kulturellem Bezug (Clubs bzw. Diskotheken), Schank- und Speisewirtschaften, ergänzenden Büro- und Dienstleistungsflächen (vorwiegend mit kulturellem Bezug) sowie Einzelhandelsflächen zu etablieren. Eine zu diesem Zweck geschlossene Vereinbarung zwischen der Rechtsvorgängerin der TLG Immobilien AG, der damaligen Eigentümerin TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (als Nachfolgerin der Treuhandanstalt) und dem damaligen Bezirk Prenzlauer Berg, sah die langfristige (auch planungsrechtliche) Sicherung eines abgestimmten Nutzungskonzepts und den Ausschluss sonstiger kerngebietstypischer Nutzungen vor. Ein entsprechender Bebauungsplan wurde jedoch bisher nicht aufgestellt.

Einzig wurde 1998 der Ausschluss von Tankstellen, Spielhallen, Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- und Lifeshows, Sexshops, Bordelle sowie die Begrenzung von Filmtheater und Diskotheken durch die Eintragung einer Baulast gesichert.

Ein nach langen Verhandlungen zwischen dem damaligen Eigentümer und dem Bezirk im Rahmen der Sanierung gefundener **Kompromiss zum Verhältnis aus kulturellen und kommerziellen Nutzungen** in der KulturBrauerei hat sich in der Praxis als tragfähig bewährt. Das Nutzungskonzept mit kultureller Mischnutzung aus gemeinnützigen und privatwirtschaftlich betriebenen Anteilen wird bis heute aufrechterhalten. Diese vorhandene Nutzungsmischung ist jedoch vor Verdrängung und wesentlicher Veränderung planungsrechtlich nicht geschützt. Vorhandene Mietverträge sind in der Regel befristet und kündbar.

Daher hat das Bezirksamt am 22.2.2022 die **Aufstellung des Bebauungsplan 3-94 B** beschlossen. Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Kultur" für die KulturBrauerei und urbanes Gebiet (MU) für die nordwestlich angrenzende Gründerzeitbebauung entlang der Schönhauser Allee und Danziger Allee.

Mit der Sicherung eines Sondergebiets Kultur soll eine Verdrängung entsprechender Anlagen und Einrichtungen durch gewerbliche Nutzungen, die keine kulturelle Hauptnutzung aufweisen, ausgeschlossen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist des Weiteren die **geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals als Kulturstandort** mit kleinteiliger Nutzungsmischung. Die bestehenden Nutzungen sollen planungsrechtlich gesichert sowie die damit verbundenen möglichen städtebaulichen Konflikte gelöst werden. Ausgehend von diesem Planungsziel sowie vom Gebot der planerischen Zurückhaltung ist vorgesehen, den Bebauungsplan als "einfachen Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen. In diesem Fall sollen nur die Art der baulichen Nutzung und die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, nicht aber das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich nach Festsetzung des Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 BauGB im Zusammenhang mit den denkmal-schutzrechtlichen Bestimmungen richten.

4.1 Definition des Kulturbegriffs im Planungsrecht

Die BauNVO steht in "Komplementärfunktion" zum BauGB und ist die auf dem BauGB beruhende Verordnung mit der größten praktischen Bedeutung³⁵ bei der Bewertung der Zulässigkeit eines Vorhabens. Die BauNVO strukturiert diese Zulässigkeit anhand von Nutzungen und ihrer Zulässigkeit in bestimmten Baugebieten (siehe §§ 2-9 BauNVO).

Ziel der BauNVO ist es, "durch Konkretisierung unbestimmter Begriffe des BauGB handhabbare, rechtssichere und vergleichbare Planung nach dem Prinzip eines Baukastens zu ermöglichen."³⁶

Demnach besteht ein **Abgrenzungserfordernis** zwischen den Nutzungsbe-griffen. Ob eine bestimmte Nutzungsart Teil eines Nutzungsbegriffes ist, hängt von der Auslegung der jeweiligen begrifflichen Bedeutungen ab. Diese ge-schieht für unbestimmte Rechtsbegriffe anhand des allgemeinen Sprachge-brauches. Um der vom Verordnungsgeber gewollten städtebaulichen Bedeu-tung der Nutzungsbegriffe gerecht zu werden, wird sie bei den (nutzungsneut-ralen) Anlagen³⁷ von deren (Anlagen-)Zweck und bei den (funktionsbezoge-nen) Betrieben³⁸ durch ihren (Betriebs-)Begriff abgeleitet.³⁹

Einrichtungen der Kultur

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält **keine abschließende Definition** des Begriffs "Kultur" oder der Nutzungsart "Anlagen für kulturelle Zwecke".

Die Verordnungsgeber wählten bewusst einen unbestimmten Rechtsbegriff des allgemeinen Sprachgebrauchs. Auch eine abschließende höchstrichterliche Abgrenzung erfolgte bisher nicht. Laut BVerwG ist der Begriff der kulturel-len Einrichtungen nicht auf die traditionellen Bereiche der Kunst, Wissenschaft und Kultur beschränkt. Die Zweckbeschreibung bezeichnet demnach Anlagen, die in einem weiten Sinne einen kulturellen Bezug aufweisen. Durch Verwen-dung eines **unbestimmten Rechtsbegriffs** haben die Verordnungsgeber einen Nutzungsbegriff gewählt, der **dem Wandel der Zeiten unterliegt** und eine an-passungsfähige **Auslegung ermöglicht und erfordert**.

³⁵ Petz, in: K/R/S, Baunutzungsverordnung, Einleitung Rn. 2

³⁶ Schneider, Der Begriff der Vergnügungsstätte, S. 18

³⁷ Der aus dem § 9a Nr. 2 BauGB stammende Begriff der "baulichen und sonstigen Anlagen" wird im § 1 Abs. 9 u. 10 BauNVO übernommen, ohne dass er direkt eine Nutzung impliziert. (vgl. Ziegler, in: Brügelmann, Baugesetzbuch, BauNVO § 1 Rn. 3 (98. Lfg., April 2016)).

³⁸ 421 Der Betrieb drückt also eine Tätigkeit, die nicht in jedem Fall mit einer Anlage verbunden sein muss. (F/F, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 1 Rn. 80).

³⁹ Vgl. Ziegler, in: Brügelmann, Baugesetzbuch, BauNVO § 1 Rn. 3 (98. Lfg., April 2016)

Gemäß der Kommentarliteratur dienen "Anlagen für kulturelle Zwecke"⁴⁰ dem weiten Bereich von Bildung und Wissenschaft sowie Kunst und Kultur. Unter diesen Nutzungsbegriff fasst die Baunutzungsverordnung (BauNVO) unabhängig von dem Träger der Einrichtung im Teilbereich Bildung und Wissenschaft vor allem Schulen (auch Internatsschulen), Berufsschulen, Fachhochschulen und Universitäten, Volkshochschulen, Vortragsräume, Akademien und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (z.B. Sprachschulen), Forschungseinrichtungen, Bibliotheken und ähnliche kulturelle Einrichtungen.

Als Einrichtungen aus dem Bereich Kunst und Kultur kommen z.B. in Betracht Theater- und Opernhäuser, Konzerthallen und ähnliche Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen, Galerien, Museen, Ateliers, Archive, Tanz- oder Literaturhäuser, usw. Der Nutzungsbegriff umfasst alle Hauptanlagen einschließlich des Zubehörs und der Bestandteile, die in einem weiten Sinne dem Anlagenzweck dienen und in einem organisatorischen, räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ihr stehen.

Der Begriff "Anlagen für kulturelle Zwecke"⁴¹ ist offen und als weit gefasste Kategorie angelegt. Die BauNVO hat die Begriffsgruppe allerdings von Anfang an auf Gemeinbedarfsanlagen beschränkt gesehen.

Der Begriff des Gemeinbedarfs wird in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB näher bestimmt. Danach sind Gemeinbedarfsanlagen solche baulichen Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Der Allgemeinheit dient eine Anlage in diesem Sinne, wenn sie, ohne dass die Merkmale des Gemeingebrauchs erfüllt zu sein brauchen, einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Gemeint sind Einrichtungen der Infrastruktur, die der Gesetzgeber dem Oberbegriff der "Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs" zugeordnet hat.

Auf die Rechtsform des Einrichtungsträgers kommt es nicht entscheidend an. Die Trägerschaft kann auch in der Hand einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechts liegen. Auch eine staatliche Gewährleistungs- und Überwachungsverantwortlichkeit kann je nach ihrer konkreten rechtlichen Ausgestaltung geeignet sein, den vorausgesetzten Gemeinwohlbezug solcher Anlagen und Einrichtungen herzustellen, deren Leistungserbringung sich nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen vollzieht und auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist.

Die KulturBrauerei ist im Wesentlichen durch eine Mischung aus kulturellen Einrichtungen und Freizeitnutzungen geprägt. Neben klassischen kulturellen Einrichtungen wie z.B. Theater, eine Theaterschule, ein Museum sowie Räume für Literatur sind entsprechend dem Nutzungskonzept auch ein Premierenkino sowie Musikclubs im Gebiet vorhanden. Ergänzend zu diesen Nutzungen sind untergeordnet auch Dienstleistungen, Einzelhandel und Schank- und Speisewirtschaften vorhanden.

⁴⁰ Vgl. Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO § 4 Rn. 49-50, 2019

⁴¹ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Entscheidung vom 25.10.2010

Die Zulässigkeit "kultureller Anlagen" ist jedoch auch immer abhängig von der konkreten **Gebietsverträglichkeit** des jeweiligen Baugebietstyps. Hierdurch soll ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsarten gewährleistet werden. Schwierigkeiten und **Unsicherheiten** sind dann zu erwarten, wenn einzelne Betriebe bzw. Kultureinrichtungen verschiedenen Nutzungsbegriffen zugeordnet werden können. Als Beispiel wären Betriebe zu nennen, die sowohl den "Anlagen für kulturelle Zwecke", als auch den "Vergnügungsstätten" zugeordnet werden können, da diesen Nutzungsarten eine abweichende Gebietsverträglichkeit zugewiesen wird.

Der Begriff des (Musik)Clubs oder Livespielstätten unterscheiden sich zwar von Großraumdiskotheken, diese sind jedoch im Planungsrecht nicht bestimmt,⁴² eine höchstrichterliche Abgrenzung wurde bisher nicht vorgenommen.⁴³

Auch wenn andere Vorschriften (für Clubs insbesondere immissionsschutzrechtlicher Art) bei einer Genehmigung zu beachten bzw. zu befolgen sind, regelt die BauNVO somit maßgeblich, welche Nutzung in welchem Stadtraum zugelassen werden kann und gibt den Gemeinden die Möglichkeit dies zu steuern.⁴⁴

Vergnügungsstätten

In den folgenden Abschnitten wird die **Bedeutung der gängigen Einstufung** von Clubs als Vergnügungsstätten (bzw. Diskotheken) und ihrer Zulässigkeit in den Baugebieten betrachtet. Im ersten Abschnitt wird gezeigt, weshalb Clubs planungsrechtlich derzeit als Vergnügungsstätten eingestuft werden. Darüber hinaus werden im zweiten Abschnitt Begrenzungen durch Zulässigkeit und Eignung der Baugebiete aufgezeigt.

Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sind eine bestimmte Art der gewerblichen Nutzung. Der Begriff der Vergnügungsstätte wurde im Wesentlichen durch Fickert/Fiseler, Dolde/Schlarmann und Ziegler geprägt, auf die auch die Rechtsprechung weitestgehend zurückgreift. Allesamt stellen den kommerziellen Charakter und die Freizeitunterhaltung bzw. das Vergnügen als Hauptzweck der Anlage in den Vordergrund.⁴⁵ Im allgemeinen Sprachgebrauch werden hierfür oft Synonyme oder paraphrasierende Begriffe benutzt, aus deren Mischform sich eine Definition der Vergnügungsstätte in Abgrenzung zu anderen Nutzungen der BauNVO ergibt. In der Literatur und Rechtsprechung gelten

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,

⁴² Vgl. Hellriegel/Brukwicki, BauR 2022, 1579, (1580)

⁴³ Vgl. a.a.O. (1581); siehe auch: Wissenschaftliche Dienste, Sachstand WD 7 - 3000 - 178/18, S.11

⁴⁴ Spannowsky, in: S/H/K, Baunutzungsverordnung, BauNVO, § 1 Rn. 5

⁴⁵ 262 Vgl. Schneider, Der Begriff der Vergnügungsstätte, S. 29 ff., Siehe auch: Ziegler, in: Brügelmann, Baugesetzbuch, BauNVO § 4a Rn. 56 (104. Lfg. September 2017); F/F, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a Rn. 22; Dolde/Schlarmann, BauR 1984, S. 121, gefunden in: Schneider, Der Begriff der Vergnügungsstätte, S. 30

- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs⁴⁶

unstrittig als Vergnügungsstätten. Bei der Betrachtung dieser Aufzählung wird deutlich, dass der Begriff sehr unterschiedliche Nutzungen umfasst, es handelt sich somit um einen Sammelbegriff.⁴⁷ Er erhält seine städtebauliche Relevanz jedoch erst durch eine umfangreiche Einzelfallbetrachtung der unterschiedlichen Nutzung mit Hinblick auf ihre städtebaulichen Auswirkungen.⁴⁸

Diese Nutzungen vereint sowohl ein negatives gesellschaftliches Stigma, als auch die negativen städtebaulichen Auswirkungen, die sie auf ihre Umgebung haben.⁴⁹ Im Wesentlichen umfassen sie die **typischen** beschriebenen negativen städtebaulichen **Auswirkungen** von Vergnügungsstätten.⁵⁰

- Einen "unsittlichen" Geschäftszweck des Betriebes, der zum Beispiel mit einer bürgerlichen Wohnnutzung unvereinbar sein kann.⁵¹
- Den sogenannten "Trading-Down-Effekt" bei dem es durch die Häufung der Anlagen und den restlichen Beeinträchtigungen zu einem Attraktivitätsverlust durch "Umkippen" des Gebietes und einer Abwertung des öffentlichen Raumes kommt.⁵²
- Die Störungen, die von der Anlage selbst erzeugt werden. Meist werden diese in den Abend- und Nachtstunden erzeugt, weshalb sie mit einer Wohnnutzung häufig nicht vereinbar sind.⁵³
- Die (Lärm-)Belästigungen, die außerhalb der Anlagen entstehen. Dazu zählen insbesondere der An- und Abfahrtverkehr sowie die Gäste, die sich vor dem Lokal aufhalten. Für Vergnügungsstätten typisch ist die Ausgelassenheit sowie das Aggressivitäts- bzw. Streitpotenzial der (öfters alkoholisierten) Besucher*innen, wobei diese Störungen häufig in den Abend- und Nachtstunden stattfinden.⁵⁴

⁴⁶ F/F, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a, Rn. 22.2; siehe auch: Stock, in: E/Z/B/K, Baugesetzbuch, BauNVO § 4a Rn. 69 (147. Lfg. August 2022)

⁴⁷ Vgl. F/F, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a Rn. 22; Möller, in: Schrödter, Baugesetzbuch, BauGB § 9 Rn. 308; Stühler, GewArch 2021, 54 (58); vgl. Mitschang, ZfBR 2012, 419 (419)

⁴⁸ Vgl. Möller, in: Schröder/Breuer, BauGB § 9 BauGB Rn. 310; zustimmend: Mitschang, ZfBR 2012, 419 (419); vgl. Stühler, Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO, S. 35 f.

⁴⁹ Vgl. Roeser, in: K/R/S, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 7 Rn. 16; F/F, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a Rn. 22.1; Schneider, Der Begriff der Vergnügungsstätte, S. 63

⁵⁰ Vgl. F/F, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a Rn. 22.2; zustimmend: Stock, in: E/Z/B/K, Baugesetzbuch, BauNVO § 4a Rn. 69 (147 Lfg. August 2022)

⁵¹ Vgl. Schneider, Der Begriff der Vergnügungsstätte, S. 53 ff.

⁵² 270 Vgl. Schneider, Der Begriff der Vergnügungsstätte, S. 70; F/F, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a Rn. 22.2

⁵³ Schneider, Der Begriff der Vergnügungsstätte, S. 63; F/F, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a Rn. 22.2; Stock, in: E/Z/B/K, Baugesetzbuch, BauNVO § 4a Rn. 69 (147 Lfg. August 2022)

⁵⁴ Schneider, Der Begriff der Vergnügungsstätte, S. 63; Stock, in: E/Z/B/K, Baugesetzbuch, BauNVO § 4a Rn. 69 (147 Lfg. August 2022); F/F, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a Rn. 22.2

Neben der Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten wird zwischen den Unterarten aufgrund der Intensität dieser Auswirkungen unterschieden: Man spricht von kerngebietstypischen und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.⁵⁵

Die Unterscheidung, wann eine **Kerngebietstypik** vorliegt, leitet sich aus §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ab. Hier hat der Gesetzgeber in solche Vergnügungsstätten untergliedert, "die aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" und solchen, die im Umkehrschluss auch in anderen Gebieten zugelassen werden können. Diese Bedingung ist erfüllt, wenn eine Vergnügungsstätte "als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich besitzt und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar ist oder jedenfalls erreichbar sein soll"⁵⁶. Bei der Bestimmung der Kerngebietstypik sind maßgebliche Kriterien die Größe und der Einzugsbereich des Betriebes, bzw. ob er mehr als den angrenzenden Stadtteilen dient.⁵⁷

Angesichts des Spannungsfeldes zwischen kultureller Eigenart der Clubs und Livespielstätten, dem Freizeitvergnügen der Besucher*innen und städtebaulichen Auswirkungen ist eine Diskussion über die **Abgrenzung von Clubs zu den Anlagen für kulturelle Zwecke** entstanden. In der Literatur und Rechtsprechung werden Clubs als Diskotheken und diskothekenähnliche Betriebe jedoch den Vergnügungsstätten zugeordnet.⁵⁸ Hierbei werden sie von anderen Nutzungen, insbesondere von den Schank- und Speisewirtschaften abgegrenzt.⁵⁹

Als wesentliches Abgrenzungsmerkmal reicht es bereits aus, wenn die regelmäßige Darbietung von Musik im Vordergrund steht und den besonderen Charakter der Gaststätte ausmacht.⁶⁰ Das OVG Münster stellt hierzu fest, dass dies schon gegeben ist, wenn der Gaststättenbetrieb in der Regel ohne Musikdarbietung gar nicht erst stattfindet.⁶¹ Genauso können das ausgelassene Feiern,

⁵⁵ Der Begriff der kerngebietstypischen Vergnügungsstätte wurde aus der Rechtsprechung des BVerwG abgeleitet (Ziegler, in: Brügelmann, Baugesetzbuch, BauNVO § 4a Rn. 77a (104. Lfg. September 2017)).

⁵⁶ BVerwG Urt. v. 25.11.1983 - 4 C 64.79 - Wolters Kluwer, Rn. 11

⁵⁷ Hornmann, in: S/H/K, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a Rn. 71; Stock, in: K/R/S, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a Rn. 36

⁵⁸ Vgl. Hellriegel/Brukwicki, BauR 2022, 1579 (1581); Der VGH Baden-Württemberg sieht dies für Räumlichkeiten, in denen regelmäßig, zumeist an den Wochenenden, Tanzveranstaltungen mit Live-Musik und/oder Discjockeys stattfinden, gegeben (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 09.11.2020 - 3 S 2590.18 - BeckRS 2020, 3265, Rn. 46). Unstrittig als Vergnügungsstätten sind für den VGH Kassel Betriebe wie Diskotheken, Nachtclubs, Nachtbars etc. (VGH Kassel, Beschl. v. 22.02.2012 - 3 A 1112/11.Z - BeckRS 2012, 48950, Amtlicher Leitsatz); siehe auch: Hornmann, in: S/H/K, Baunutzungsverordnung, BauNVO §§ 6 Rn. 71.1; Roeser, in: K/R/S, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 7 Rn. 16; Stock, in: E/Z/B/K, Baugesetzbuch, BauNVO 6 Rn. 42 (147 Lfg. August 2022).

⁵⁹ OVG Münster Urt. v. 09.12.1992 - 4 A 2033/90 - BeckRS 1992, 9951, Rn. 63; OVG Berlin, Beschl. v. 10.11.2004 - 2 S 50/04 - BeckRS, NVwZ-RR 2005, 160 (161); VGH München (1. Senat), Beschl. v. 04.10.2017 - 1 ZB 15.1673 - BeckRS 2017, 128028, Rn. 1; OVG Schleswig, Beschl. v. 05.10.2009 - 1 MB 16/09 - BeckRS 2009, 28517; Siehe hierzu vertiefend: Stühler, GewArch 2021, 54 (55 ff.)

⁶⁰ OVG Münster Urt. v. 09.12.1992 - 4 A 2033/90 - BeckRS 1992, 9951, Rn. 63; zustimmend: Stock, in: E/Z/B/K, Baugesetzbuch, BauNVO § 4a Rn. 69c (147 Lfg. August 2022); OVG Berlin, Beschl. v. 10.11.2004 - 2 S 50/04 - BeckRS, NVwZ-RR 2005, 16; VG München (8. Kammer), Beschl. v. 16.12.2015 - M 8 SN 15.4541-BeckRS 2016, 44800

⁶¹ OVG Münster Urt. v. 09.12.1992 - 4 A 2033/90 - BeckRS 1992, 9951, Rn. 63

das Tanzen oder die Öffnungszeiten als Kriterium dienen.⁶² Insbesondere bei kombinierten Nutzungen kommt es auf den Nutzungsschwerpunkt des jeweiligen Betriebes an.⁶³

Die Frage, ob ein Club als kerngebietstypische Vergnügungsstätte einzustufen ist, muss wiederum **im Einzelfall entschieden** werden.⁶⁴ Neben den vagen Bestimmungen des Einzugsbereiches eines Betriebes hat das BVerwG für die Bestimmung der Kerngebietstypik von Diskotheken

- die Raumgröße,
- die Größe der Tanzfläche,
- die Zahl der Besucherplätze,
- der für die Vergnügungsstätte typische Zu- und Abgangsverkehr und die damit ausgelösten Geräusch- und sonstigen Immissionen

als Abgrenzungskriterien aufgeführt.⁶⁵ Die Häufigkeit der Veranstaltungen wird als anzuwendendes Kriterium ausgeschlossen, während die Lautstärke der Anlage selbst bisher keine Beachtung gefunden hat.⁶⁶ Gleichzeitig unterstreicht das BVerwG, dass die Kerngebietstypik einer Anlage im Einzelfall zu bestimmen ist und auch einem gewissen **Ermessensspielraum** der genehmigenden Behörde unterliegt.⁶⁷ So kann beispielsweise die Überörtlichkeit durch die Bewerbung im Internet oder durch eine "stadtweite Bekanntheit" festgestellt werden.⁶⁸ Erforderlich ist allgemein eine Beurteilung auf Grundlage der "tatsächlichen örtlichen Situation".⁶⁹ Ferner ist bei der Einstufung zu betrachten, ob die Diskothek das Wohnen typischerweise stört.⁷⁰

Ziegler führt an, dass Diskotheken oder diskothekenähnliche Betriebe durchaus als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zugelassen wurden.⁷¹ Auch in der Planungspraxis werden durchaus Clubs, insbesondere wenn Tanzfläche oder die Zahl der Besucher*innenplätze erheblich begrenzt sind, als nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten genehmigt.⁷² Hier manifestiert sich deutlich der Ermessensspielraum, den die Behörden bei der Bestimmung der Kerngebietstypik haben.

⁶² OVG Berlin, Beschl. v. 10.11.2004 - 2 S 50/04 - BeckRS, NVwZ-RR 2005, 160 (161); OVG Schleswig, Beschl. v. 05.10.2009 - 1 MB 16/09 - BeckRS 2009, 28517

⁶³ Stock, in: E/Z/B/K, Baugesetzbuch, BauNVO § 4a Rn. 69c (147. Lfg. August 2022); VGH Kassel, Beschl. v. 22.02.2012 - 3 A 1112/11.Z - BeckRS 2012, 48950, Rn. 7

⁶⁴ Ziegler, in: Brügmann, Baugesetzbuch, BauNVO § 4a Rn. 85a ff. (104. Lfg. September 2017).

⁶⁵ Vgl. BVerwG Urt. v. 19.11.1990 - 4 B 162.90 - Wolters Kluwer, Rn. 8

⁶⁶ Vgl. a.a.O., Rn. 10

⁶⁷ Vgl. BVerwG Urt. v. 19.11.1990 - 4 B 162.90 - Wolters Kluwer, Rn. 9., siehe hierzu auch Ziegler, in: Brügmann, Baugesetzbuch, BauNVO § 4a Rn. 79 (104. Lfg. September 2017)

⁶⁸ OVG Berlin, Beschluss vom 10.11.2004 - 2 S 50/04 - BeckRS, NVwZ-RR 2005, 160 (161); OVG Koblenz, Beschl. v. 09.03.2007 - 8 A 10066/07 - BeckRS 2008, 37184; VGH München (1. Senat), Beschl. v. 04.10.2017 - 1ZB 15.1673 - BeckRS 2017, 128028, Rn. 6

⁶⁹ Stock, in: K/R/S, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a Rn. 37

⁷⁰ OVG Schleswig, Beschl. v. 05.10.2009 - 1 MB 16/09 - BeckRS 2009, 28517

⁷¹ Ziegler, in: Brügmann, Baugesetzbuch, BauNVO § 4a Rn. 86 ff. (104. Lfg. September 2017)

⁷² Vgl. Mitarbeiter*innen 1 u. 2, Stadtentwicklungsbehörde B: Interview, siehe Anhang A.1.3, Rn. 31 ff.

Im vorliegenden Fall sind die im Gebiet befindlichen Clubs und Livespielstätten aufgrund ihrer Größe, der nächtlichen Betriebszeiten und der zu erwartenden Störungen (insb. gegenüber dem Wohnen) Clubs als kerngebietstypische Vergnügungsstätten einzustufen.

4.2 Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Kultur-Brauerei

Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich bei der KulturBrauerei um einen atypischen Standort, da sich die ausgeübten Nutzungen in Summe nicht einem typisierten Baugebiet im Sinne der §§ 2 bis 9 BauNVO zuordnen lassen. Die im Gebiet befindlichen Nutzungen und Anlagen lassen sich am ehesten einem Kerngebiet zuordnen, jedoch dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dies ist hier nicht der Fall, da kulturelle Einrichtungen und Freizeitnutzungen überwiegen, weshalb die allgemeine Zweckbestimmung auch durch horizontale bzw. vertikale Gliederung und/oder Anpassung der zulässigen und ausnahmsweise Nutzungen nicht gewahrt werden kann.

Atypische Standorte könnten "aktiv" als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB oder als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt werden. Auch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf wäre möglich, jedoch kann mit Festsetzung des Bebauungsplans die jetzige Eigentümerin im Sinne des § 40 Abs. 2 und 3 BauGB die Übernahme seiner Grundstücke verlangen und hätte ein Anrecht auf Entschädigung. Hier ist im Voraus sicherzustellen, dass der Plangeber über die erforderlichen Haushaltsmittel verfügt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke bereits jetzt gegeben ist, da sich die mit dem Voreigentümer entwickelte Nutzungsmischung aus Kultur und Freizeiteinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandel und Dienstleistungen als tragfähig erwiesen hat. Der denkmalgeschützte Bestand wurde im Rahmen der Sanierung - unter anderem mit erheblichen Fördermitteln der öffentlichen Hand- eigens für diese Nutzungen ertüchtigt. Insofern besteht seitens des Landes Berlin ein Interesse an der Sicherung des Nutzungskonzepts.

Vergleich zwischen den Kulturstandorten im Land Berlin

In anderen Bezirken Berlins gibt es Kulturstandorte, die bereits planungsrechtlich gesichert sind, bzw. für die derzeit eine Sicherung erfolgt, dazu gehören das RAW-Gelände und die Uferhallen sowie Clärchens Ballhaus im Berlin Mitte.

Bei dem RAW-Gelände und den Uferhallen handelt es sich um verstetigte Zwischennutzungen in denkmalgeschützten Bestandsgebäuden mit einem erheblichen Sanierungsstau. Das ist bei der KulturBrauerei nicht der Fall.

Bei den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 2-25a "RAW-West, Warschauer Straße/Revaler Straße" und 1-112a "Uferhallen" werden sonstige Sondergebiete vorgesehen. Das Ziel der Planung ist in beiden Fällen auch die Sicherung der kulturellen Nutzungen bzw. der Kultur- und Freizeitnutzungen.

Aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfs der denkmalgeschützten Anlagen, wurden in beiden Gebieten ergänzende Nutzungen vorgesehen, um die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke gewährleisten zu können. Die ergänzenden Nutzungen wurden so gewählt, dass zukünftige Nutzungskonflikte vermieden werden können. Da auf dem RAW-Gelände die Freizeitnutzungen und Vergnügungsstätten überwiegen, werden hier **kerngebietstypische Nutzungen** ergänzt. Im Gegensatz dazu werden die Uferhallen im Ortsteil Wedding insbesondere für **Ateliers** genutzt, die weniger Nutzungskonflikte zur sensiblen Wohnnutzung generieren, weshalb hier ergänzende Wohngebäude errichtet werden sollen.

Clärchens Ballhaus im Bezirk Mitte ist nur bedingt vergleichbar zu den anderen Standorten. Hierbei handelt es sich um **eine in einem allgemeinen Wohngebiet liegende Vergnügungsstätte**, die aufgrund ihres Betriebskonzepts nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verstößt. Insofern wurde im Bebauungsplan I-B5ca eine Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 Abs.10 BauNVO vorgesehen, um bauliche Veränderungen auch in Zukunft zulassen zu können (aktiver Bestandsschutz). Auch dieses Beispiel lässt sich nur bedingt auf die KulturBrauerei anwenden, da es sich hier nicht um eine einzelne, nicht zulässige Nutzung in einem ansonsten **homogenen Quartier** handelt.

Die **KulturBrauerei** ist ein in sich geschlossener nach außen abgeschotteter Baublock, der sich für die Ansiedlung von sonst störenden Freizeitnutzungen anbietet, da der Publikumsverkehr hauptsächlich über den Innenhof organisiert werden kann. Insofern können Nutzungskonflikte im Vorfeld weitgehend vermieden werden. Weitere Nutzungskonflikte, wie die Körperschallübertragung von tiefen Frequenzen aufgrund der nächtlichen Aufführungen im Maschinenhaus wurden durch bauliche Maßnahmen gelöst. Daher ist davon auszugehen, dass die in der Vergangenheit aufgetretenen **Nutzungskonflikte weitgehend gelöst** sind, weshalb hier nach derzeitigem Kenntnisstand kein Regelungserfordernis besteht.

5 Ableitungen und Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse

Nachfolgend werden Antworten auf die von der Wirtschaftsförderung zu Beginn der Bearbeitung gestellten Fragen gegeben. Die Erkenntnisse aus dem Diskussionsprozess sind hierbei zusammengefasst dargestellt.

5.1 Was macht die Besonderheit der KulturBrauerei als Kunst- und Kreativstandort aus?

- Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes städtebauliches Industrieensemble mit einem **hohen Wiedererkennungswert** in der Stadt. Durch das einheitliche Erscheinungsbild wird die Identifikation bei den Nutzer*innen und Besuchergruppen erleichtert. Die städtebauliche Lage ist eingebettet in die Wohnquartiere Prenzlauer Berg. Der Standort verfügt über eine gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Die bauliche Substanz wurde mit erheblichen Fördermitteln der öffentlichen Hand für diese Kulturnutzungen saniert (inkl. Lärmschutz) und ist in einem guten Zustand. Es herrscht eine **langjährig etablierte Mischung** aus geförderten und gemeinbedarfsorientierten Nutzungen sowie gewerblich orientierten kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen vor.
- Ca. 15 % der Gesamtmietfläche werden durch das Land Berlin als Generalmieter angemietet und an verschiedene Nutzer der Kultur und Kreativwirtschaft weitervermietet.
- Rund 25 % der Gesamtmietfläche beherbergen Versorgungseinrichtungen für die Bewohner des Quartiers. (Freizeit-, Bildungs- oder Sportangebote, Einzelhandel o.ä.).
- Die Identifikation der Pankower mit der KulturBrauerei kann als hoch angesehen werden. Ihr positives Image bringt eine hohe Akzeptanz gegenüber Störungen, die mit der Nutzungsdichte einhergehen, mit sich.
- Darüber hinaus ist sie eine der bedeutendsten touristische Destination in Pankow und Berlin, vor allem auch für den MICE-Bereich.
- Der Standort KulturBrauerei als Kunst- und Kreativstandort ist als Marke in Berlin, Deutschland und international bekannt und zieht Besucher*innen aller Altersgruppen an.

5.2 Welche unterschiedlichen Interessenlagen und Erwartungen wurden von den Stakeholdern formuliert?

- Das Land Berlin hat sich z.B. im StEP Wirtschaft zur Unterstützung von Kulturwirtschaft und Kunstproduktion in der Stadt durch zahlreiche Instrumente bis hin zum Flächenankauf bekannt.
- Aus der Sicht der bezirklichen Politik und Verwaltung soll die vorhandene Mischung gesichert und weiterentwickelt werden. Als besonders wichtig

wird die Ausgewogenheit zwischen gemeinwohlorientierten und marktorientierten Nutzungen angesehen.

- Im Bereich Helmholtzplatz gibt es einen Bedarf an 150 Jugendfreizeitplätzen, für den bisher keine Flächen zur Verfügung gestellt werden konnten.
- Die lokalen Akteure aus der Kunst- und Kreativwirtschaft sprechen sich auch zukünftig für einen Ort der Begegnung und Kommunikation aus. Diese Entwicklungsrichtung wird von der Verwaltung geteilt. Die KulturBrauerei hat eine wichtige Funktion für die lokale Identität und die kulturelle Teilhabe in der Berliner Stadtgesellschaft.
- Den am Standort ansässigen und in der Weiterentwicklung engagierten Personen geht es bei der Weiterentwicklungsstrategie auch um den Erhalt der funktionierenden Netzwerkstrukturen sowie um die Sicherung von Arbeitsplätzen.
- Die Interessen der Immobilieneigentümerin Aroundtown sind nicht bekannt, da keine Mitwirkung bzw. Teilnahme am Diskussionsprozess zum vorliegenden Standortprofil erfolgte.

5.3 Was sind die Auslöser für den planerischen Handlungsbedarf?

- Es liegt bisher keine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kunst- und Kreativwirtschaft vor. Die vorhandene Nutzungsmischung aus gemeinnützigen und ökonomischen Teilen ist potenziell der Verdrängung bzw. einer fortschreitenden Kommerzialisierung ausgesetzt.
- Einige der langjährigen Mietverträge laufen demnächst aus. In Folge der Verhandlungsgespräche werden drastische Mietsteigerungen erwartet.
- Die Qualität der baulichen Instandhaltung hat aus der Perspektive der Mieterschaft seit der Privatisierung nachgelassen. In den kommenden Jahren stehen voraussichtlich weitere bauliche Erneuerungen und Investitionen, vor allem im Bereich der energetischen Sanierung, an.
- Die wirtschaftliche Situation der Kunst- und Kreativbetriebe nach der Coronapandemie wird als schwierig beschrieben, weiter steigende Kosten bedrohen die Existenz der etablierten Kultur- und Kreativwirtschaft.
- Für einige der langjährigen Mieter*innen stellt sich die Frage der Nachfolge und einer Weiterentwicklung für sich verändernde Kunst- und Kulturnutzungen. Es wird eine junge Nachfolgegeneration gebraucht, um den anstehenden Generationenwechsel zukunftsgerichtet in die Wege zu leiten.

5.4 Worin werden die Handlungsbedarfe bzw. Potenziale einer nachhaltigen Entwicklung gesehen?

- Größter Handlungsbedarf wird in der planungsrechtlichen Sicherung der kunst- und kreativwirtschaftlichen Nutzung durch die Erarbeitung des B-Plans und dessen politischen Beschluss gesehen.
- Im Rahmen des zweiten Workshops fand eine vielversprechende Diskussion über zukünftige Betreibermodelle statt, bei der seitens der Mieterschaft die Bereitschaft für eine konstruktive Mitwirkung an der zukünftigen Organisationsstruktur erklärt wurde. Die lokalen Akteure können auf existierenden Netzwerkstrukturen aufbauen und eigenständig aktiv werden.
- Sinnvoll wäre es, in Kooperation mit der Eigentümerin die Flächenpotenziale für eine Erweiterung bisher ungenutzte bzw. untergenutzte Flächen zu ertüchtigen und baurechtlich zu genehmigen.
- Der Bezirk kann die Akteure vor Ort bei der Netzwerkbildung unterstützen. Es geht darum, Ideen zu Betreibermodelle und kooperative Rechtsformen zu entwickeln und das Ziel der Bestandssicherung und einer möglichen Selbstverwaltung weiterzuverfolgen.

6 Leitbild und Entwicklungsziele des Standortprofils

6.1 Mission und Vision

Die nachfolgende Einordnung des Zukunftsbildes für die KulturBrauerei ist in der Steuerungsrunde diskutiert und zwischen den Beteiligten abgestimmt worden. Das Zukunftsbild soll dazu beitragen, das bezirkliche Verständnis für den Anspruch an den Kulturstandort nachvollziehbar zu beschreiben und einen Eindruck über die gewünschte Diskussionsstand der KulturBrauerei zu geben.

Mission

Die KulturBrauerei wird als ein besonderer Ort im Bezirk Pankow für kreative und kulturelle Nutzungen verstanden. Sie dient als Treffpunkt und Ort der Kommunikation für die Stadtgesellschaft und internationale Gäste. Die KulturBrauerei ist und bleibt ein Leuchtturm für den Berlin-Tourismus und verstärkt als Marke für Besucher*innen aller Art die Anziehungskraft Berlins.

Vision: "Ort der Begegnung"

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

Neben privatwirtschaftlichen kulturellen Nutzern bereichern öffentlich geförderte Nutzungen die KulturBrauerei. Die nachhaltige Sicherung der kreativ- und kulturwirtschaftlichen Nutzung wird durch die Kombination öffentlicher und privater Finanzierung gewährleistet. Gemeinsam schaffen sie einen gesellschaftlich offenen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität.

6.2 Leitbild für die Nutzungsmischung der KulturBrauerei

Das Leitbild definiert die langfristigen Ziele und Werte und dient als Orientierungsrahmen. Es soll dazu beitragen, dass die zukünftigen Richtungsentscheidungen auf das gewünschte Ziel zusteuern und hilft dabei, Inkonsistenzen und Widersprüche zu vermeiden. Die **10 Leitsätze des Leitbilds** verdeutlichen den integrativen Anspruch an wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte der Stadtentwicklung. Sie sollten dazu beitragen, Prioritäten setzen zu können und Ressourcen gezielt einzusetzen, um die definierten Ziele zu erreichen. Die Leitsätze richten sich an alle Verwaltungen und können als übergeordnete Orientierungshilfe für politische Entscheidungen dienen.

Die zeitliche Dimension des Leitbilds ist auf eine langfristige Perspektive ausgerichtet und soll über kurzfristige politische und ökonomische Zyklen hinausgehen. Es hilft, eine nachhaltige Entwicklung zu planen, die den Bedürfnissen zukünftiger Generationen gerecht zu werden.

Leitsätze der Entwicklung

1. Der Bedeutung des Standorts KulturBrauerei wird auf Angebote zur Begegnung von Menschen unterschiedlicher Altersgruppen und deren Kommunikation erweitert.
2. Bei den kunst- und kreativwirtschaftlichen Inhalten kommt den Bereichen Musik, Theater, Kunst, Literatur, Tanz, Bildung und Bewegung eine besondere Bedeutung zu. Neuerungen und Trends werden konzeptionell in das Nutzungskonzept integriert.
3. Die Kombination aus gemeinbedarfsorientierten und kommerziellen Angeboten prägt den Standort. Sie hat sich bewährt und ist in einem sozial ausgewogenen Verhältnis zueinander zu gestalten.
4. Der einzigartige Charakter der KulturBrauerei besteht aus einer kleinteiligen Mischung von Kultur- und Freizeitangeboten, die sich an unterschiedliche sozio-kulturelle Gruppen richtet. Bei der Weiterentwicklung sind insbesondere auch jüngere Zielgruppen einzubeziehen, um den anstehenden Generationenwechsel zu ermöglichen.
5. Bei der Entwicklung einer zukunftsfähigen Organisationsstruktur zur Bewirtschaftung der KulturBrauerei arbeiten alle Stakeholder kooperativ mit. Der Bezirk Pankow kann dabei eine unterstützende Funktion einnehmen und den Prozess in Abstimmung mit dem Land Berlin begleiten.
6. Die öffentlichen Akteure unterstützen den anstehenden Generationenwechsel und die bestehende Netzwerkstrukturen sowie mögliche ganzheitliche oder partielle Selbstverwaltungen.
7. Zur nachhaltigen Sicherung der KulturBrauerei als Kunst- und Kreativstandort werden verschiedene Betreibermodelle untersucht.
8. Die fachlich zuständigen Verwaltungen unterstützen die nachhaltige Entwicklung des Standortes und den Erhalt der gewachsenen Nutzungsstruktur beratend.
9. Um die Zukunftsfähigkeit des Standorts sicherzustellen, sollte es Raum für Experimente, insbesondere für die junge Generation, geben.
10. Die bewährte Praxis der Kulturförderung durch subventionierte Mietpreise durch das Land Berlin wird trotz angespannter Haushaltslage fortgeführt.

6.3 Entwicklungsszenarien

Zur Verdeutlichung der möglichen Entwicklungsrichtungen bei der Eigentums- und Verwaltungsstruktur der KulturBrauerei wurden in der Steuerungsgruppe vier **Szenarien diskutiert**. Die dafür entwickelten Szenarien sollten die gesamte Bandbreite der eigentumsrechtlichen Möglichkeiten abbilden. Sie beinhalten von links nach rechts:

1. Privateigentum mit 100 % privatwirtschaftlichen Nutzungen ohne öffentliche Förderung
2. Privateigentum in Kooperation mit der öffentlichen Hand, der Anteil der öffentlich geförderten Nutzer*innen liegt bei 15 % Flächenanteil (Dies entspricht der heutigen Situation)
3. Gemeinnützig orientiertes Eigentum, z.B. in der Rechtsform einer Stiftung oder Genossenschaft mit kommunaler Beteiligung. Der Anteil der privatwirtschaftlich orientierten Nutzungen wird mit 40 % angenommen,
4. Kommunales Immobilieneigentum durch Erwerb der Liegenschaft mit Hilfe des Landes Berlin ("Rekommunalisierung") Die Anteile der gemeinnützigen und privatwirtschaftlicher Nutzungen können durch politische Vorgaben bestimmt werden.

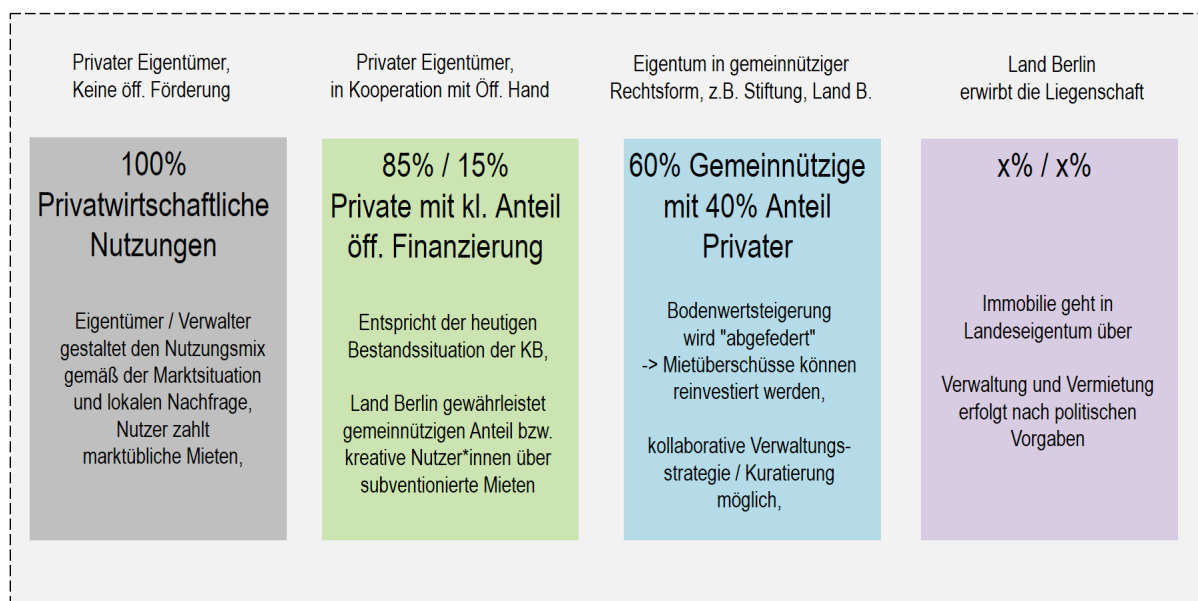


Abb. 25: Entwicklungsszenarien, Quelle: Planergemeinschaft

In der Steuerungsgruppe wurde entschieden, die Szenarien zwei und drei als wünschenswerte Entwicklungsoptionen weiter zu verfolgen. Sie wurden im zweiten Workshop mit den Expert*innen diskutiert und stellen die Grundlage der aktuellen Betrachtung dar.

6.4 Nutzungsmix als Standortprofil

Aus den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und aufbauend auf dem Leitbild und den Leitsätzen wird ein Standortprofil mit einer **Nutzungsmischung als zentrales Wesensmerkmal** entworfen, welches sich aus der bisher gut funktionierenden Bestandssituation speist und weiterentwickelt werden soll. Die Orientierung an der bestehenden Nutzungsmischung ist insofern sinnvoll, da sie sich mehrere Jahrzehnte lang am Standort als wirtschaftlich tragfähig bewährt hat. Das betrifft insbesondere das Verhältnis von sich finanziell selbst tragenden Nutzungen zu jenen Nutzungen, die sich ohne Förderung nicht tragen könnten, beispielsweise die kleinen Bühnen.

Folgende inhaltliche Aspekte beschreiben den **Anspruch** an den zukünftig angestrebten Nutzungsmix und können bei der Ausgestaltung und Entscheidungsfindung hilfreich sein:

- Die Gemeinsamkeiten ("thematische Klammer") für eine funktionierende und den Standort prägende Nutzungsmischung gemäß den Leitlinien bilden die Themen Musik, Theater, Kunst, Literatur, Tanz, Bildung und Bewegung/Sport. Ein wichtiger Aspekt dabei ist ein Angebot von Räumen für die Begegnung von Menschen, die persönliche Kommunikation und Förderung von gemeinsamen Aktivitäten zum soziokulturellen Austausch.
- Die Angebote sollen generationsübergreifend attraktiv sein sowie verschiedene Lebensstilgruppen und kulturelle Provenienzen anziehen. Insbesondere die vom Land Berlin geförderten Nutzungen verfolgen das Ziel, einen soziokulturellen Beitrag zur Gesellschaft zu leisten.
- Auf den Flächen der Kulturbrauerei ist ein Anteil sozialer Infrastruktur als Gemeinbedarfsnutzung anzustreben, sofern die Nutzung mit der kulturellen Ausrichtung in Einklang steht. Hier bieten sich z.B. eine Jugendfreizeiteinrichtung an, um den derzeitigen Bedarf in den nördlich gelegenen Quartieren abzudecken.
- Weiterhin sollte ein Anteil der Flächen für wechselnde, kreative und Innovationen fördernde Nutzungen, insbesondere der jungen Generation vorbehalten sein. Diese Flächen sollen als Versuchsräume dienen ("Inkubatoren"), in denen neue Trends ausprobiert werden können. Unter anderem soll dadurch Weiterentwicklung der Kulturbrauerei sichergestellt werden.
- Die Flächen für Büronutzung sollten aus dem Branchenumfeld der Kulturwirtschaft kommen und sollten nur einen kleinen Anteil am Nutzungsmix einnehmen (ca. 10%).
- Einzelhandelseinrichtungen sollen einem breiten Bevölkerungsspektrum zugutekommen und der Nahversorgung dienen. Darüber hinaus ist vorstellbar, vor Ort gefertigte Produkte zum Verkauf anzubieten. Der heute existierende Flächenanteil von 9% (2.500 m²) wird als passend angesehen.

- Die Parkgarage mit den heutigen ca. 4.000m² Fläche könnte in Teilen für kulturelle Angebote umgenutzt werden. Insbesondere eignen sich die Flächen auf Erdgeschossniveau dazu neue Angebote zu etablieren, die das Standortprofil stützen.
- Für aktuell ungenutzte Flächen im Keller, mit hohen Raumhöhen, kann eine Prüfung auf Inbenutzungnahme erfolgen und ggf. ergänzende Funktionen angesiedelt werden.
- Das Nutzungskonzept sollte zu allen Tages- und Abendzeiten Angebote beinhalten, wobei sowohl die Innen- als auch die Außenräume der Höfe aktiv bespielt werden und die Multifunktionalität der Flächen ausgenutzt werden kann ("Mehrfachnutzungen").

7 Gutachterliche Handlungsempfehlungen

Dieses Kapitel beinhaltet die Handlungsempfehlungen zur Profilierung und Sicherung des Kunst- und Kreativstandorts KulturBrauerei. Darin eingeflossen sind die Erkenntnisse aus der Steuerungsgruppe, die Ergebnisse aus den beiden Workshops sowie eigene gutachterliche Empfehlungen zur Zielerreichung. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten der Einflussnahme der öffentlichen Hand auf die Immobilienentwicklung der privaten Immobilieneigentümerin beziehen sich die Empfehlungen vorrangig auf die Bereiche, in denen die Politik bzw. Verwaltung handlungs- und entscheidungsfähig ist und über Steuerungsmechanismen verfügt. Die Diskussion zwischen den bezirklichen Verwaltungen und den Akteuren vor Ort war von der Sorge von einer drohenden Erosion der bestehenden Nutzerstruktur geprägt. Gleichzeitig ist deutlich herausgearbeitet worden, dass es einen Konsens darüber gibt, das bestehende Netzwerk mit seinen Akteuren zu sichern und die Marke KulturBrauerei mit seiner bewährten Mischung aus geförderten und privat finanzierten Unternehmen zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die unter Kapitel 7.1 bis 7.5 dargestellten Empfehlungen bzw. Maßnahmen enthalten sowohl "weiche" als auch "harte" Steuerungsmöglichkeiten.

Alle Handlungsempfehlungen beziehen sich gleichermaßen auf die heutige private Eigentumssituation und eine zukünftige möglicherweise andere Rechtskonstruktion. Die Aufgabe einer nachhaltigen Sicherung der kulturellen und kreativwirtschaftlichen Nutzung als ein Ort der Begegnung und Kommunikation steht im Vordergrund und ist unabhängig von der eigentumsrechtlichen Ordnung anzusehen.

Tabelle: Ziele und Maßnahmen

	Ziel	Maßnahme (Vorschlag)	VA
7.1	Standortprofil (USP) herausarbeiten	- Die Basis für ein zukunftsfähiges Kunst- und Kreativwirtschaftliches Nutzungskonzept legen, - Standortprofil und Entwicklungsrichtung formulieren ("Entwicklungskorridor") - Marketingkonzept entwickeln und Imagebild nach außen kommunizieren	Akteure vor Ort in Kooperation mit WiFö
7.2	Managementstruktur sichern	- Entwicklung eines Betreibermodells für die Selbstverwaltung, - Verbesserung des Facility Managements - Kuratierung bei der Vermietung, aktive Steuerung der Nutzungsmischung	örtliche Akteure
7.3	Netzwerk der Akteure vor Ort fördern	- Prozessbegleitung durch WiFö organisieren, -ggf. Fördermittel akquirieren, - Standortmanagement installieren, - Fachliche Beratung	WiFö

	Ziel	Maßnahme (Vorschlag)	VA
7.4	Planungsrechtliche Sicherung der gemischten Gewerbe- und Kulturfunktion sichern	- Durchführung des B-Planverfahrens, - politischer Beschluss	StaPl
7.5	Erwerbsstrategien prüfen	- Immobilienwirtschaftliche und juristische Beratung einholen, - Businessplan aufstellen, - Investorensuche betreiben, - Finanzierungskonzept politisch absichern	Bezirk Pankow und Land Berlin (Sen Fin)

Quelle: Planergemeinschaft

7.1 Weiterentwicklung des Standortprofils (USP)

Das hier vorliegende Standortprofil stellt die Basis für ein zukunftsfähiges kunst- und kreativwirtschaftliches Nutzungskonzept dar und gibt Orientierung für die mittel- bis langfristige Entwicklungsrichtung. ("Entwicklungskorridor") Es ist eine "Guideline" der gemeinsamen Aktivitäten, zeigt aber auch die Schnittstellen bzw. Abgrenzungen zwischen der öffentlichen Hand, der Immobilieneigentümerin und den privaten Wirtschaftsunternehmen auf.

Als ein Ergebnis dieses Gutachtens wurde die zukünftige Ausrichtung der KulturBrauerei als ein "Offener Ort für Begegnung und Kommunikation" herausgearbeitet und konsensual bestätigt. Dies findet im Leitbild (Punkt 6) seinen Ausdruck. Die Untersetzung mit Maßnahmen und die praktische **Umsetzung des Imagekonzepts** wird bei dem Netzwerk der ansässigen Akteure und der Mierschaft gesehen.

Das Standortprofil bietet die Chance, **das Nutzungsspektrum zu diversifizieren**. Als zukunftsfähige Inhalte werden zunehmend der gesellschaftliche und kulturelle Austausch und ggf. bei der gesellschaftspolitischen Bildung gesehen. Dies kann in der KulturBrauerei durch ergänzende Musikstile, Jugendangebote, Familienaktivitäten, Theaterkurse/-gruppen, Kinderspiel- und -sporträume, freie Räume, Reparaturcafé etc. erweitert werden. Diese Angebote sollten ein Zusammenspiel von Innenräumen und Außenräumen berücksichtigen. (Stärkung des öffentlichen Raums)

Handlungsempfehlungen:

- Formulierung des USP durch das Netzwerk mit dem Oberziel einer mittel- bis langfristige Sicherung der besonders der von Verdrängung gefährdeten renditeschwachen Nutzungen.
- Entwicklung eines PR-/Marketingkonzepts und kontinuierliche Außenkommunikation der Inhalte durch das Netzwerk bzw. Standortmanagement (Internetauftritt und soziale Medien).

- Im Fall einer Aktivierung von Raumpotenzialen von bisher ungenutzten Flächen im UG oder Dach kann der USP mit neuen und kreativen Nutzungen gestärkt werden. Zur Stärkung des USP sind PR-Maßnahmen möglich, die z.B. an junge Zielgruppen adressiert werden. ("Testballons").

7.2 Managementstruktur sichern

Als eine Unterstützung der lokalen Akteure bei der Entwicklung eines Betreiberkonzepts kann der der Bezirk Pankow die Etablierung eines Standortmanagements prüfen, mit dessen Hilfe die langfristige Ausrichtung der KulturBrauerei als Kunst-, Kultur- und Kreativwirtschaftsstandort gesteuert wird. Die Rechtsform für die zukünftige Organisation für den nachhaltigen Betrieb kann von den Akteuren aus dem Kreis der Mieter*innen heraus selbst entwickelt werden. Das Ziel ist es, sowohl bei Fragen der Hausverwaltung (Facility Management) als auch bei der inhaltlichen Ausrichtung (Vermietungsstrategie) Einfluss nehmen zu können. Von den Nutzer*innen wurde eine Mitsprache zur Verbesserung des Facility Managements z.B. bei Themen wie der Instandhaltung, Reinigung, Energie- und Betriebskosten gewünscht.

Für den Fall, dass es zu einem Eigentümerwechsel kommen sollte und das Land Berlin in die Lage versetzt wird stärker in die Kuratierung der Nutzer*innen zu kommen, kann ein mit öffentlichen und privaten Vertreter*innen besetztes **Managementboard** die Aufgabe der Auswahl der neuen Mieter*innen übernehmen, um Interessen- oder Loyalitätskonflikte innerhalb der eigenen Betreiberstruktur zu vermeiden. Dieses Gremium kann als ein Begleitkreis fungieren, wenn es sich z.B. um Fragen des Immobilienerwerbs durch das Land Berlin handelt. Die Aufgaben des Managementboards werden auch in der **Evaluation der politischen Zielvorgaben**, Einrichtung einer Finanzaufsicht über das Netzwerk sowie Fördermittelberatung gesehen. Hierbei sind über die ressortübergreifende Mitwirkung von Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung, Denkmalpflege, FB Kultur auch die Kooperation mit Senatsverwaltungen und anderen Institutionen des Landes, wie Kulturraum gGmbH zu prüfen.

Handlungsempfehlungen:

- Als hilfreich zur Begleitung des Entwicklungsprozesses wird ein enger Zusammenschluss der KulturBrauerei inklusive der Nachbarschaft angesehen. (z.B. Förderverein, Gründung einer Genossenschaft, Etablierung eines bezirklich geförderten Standortmanagements). Bei der Einrichtung eines **Standortmanagements** kann u.U. eine Kooperation bzw. Ko-Finanzierung mit der Immobilieneigentümerin erfolgen, um eine zukunftsfähige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung in die bauliche Entwicklung sowie nachhaltige Investition in die Bausubstanz zu gewährleisten.
- Politische Begleitung des von allen Nutzer*innen mitgetragenen Managements nach der Bildung einer Interessengemeinschaft aus Mieter*innen, externen Kreativschaffende, Vertreter*innen der Nachbarschaft und zuständigen Behörden. (Rechtsberatung etc.)

7.3 Netzworkebildung

Die Netzwerktätigkeit zwischen den kunst- und kreativwirtschaftlichen Akteuren vor Ort weist etablierte Strukturen auf, ist jedoch nach eigenen Aussagen nicht umfassend besetzt und organisatorisch abgesichert. Es wird empfohlen die Akteure beim **Ausbau der Netzwerkstruktur** zu unterstützen und bei ihrer Selbstorganisation zu begleiten. Dabei sollte auf den bestehenden Organisationsstrukturen wie z.B. der consense GmbH, die eine Vertreter- bzw. Sprecherfunktion einnimmt, aufgebaut werden. Eine professionelle Begleitung durch einen Dienstleister wird als zielführend eingeschätzt.

Als mögliche Aufgaben des selbstorganisierten Netzwerks werden gesehen:

- Aufbau einer Kommunikationsstruktur nach innen und außen.
- Ausbau des Kooperationskonzepts zwischen dem Kinobetreiber und Palais bzw. anderen Akteuren am Standort.
- Optimierung bei der Belegung und Nutzung von Innenraumpotenzialen.
- Überprüfung der Größe von Mieteinheiten ggf. Mehrfachnutzungen oder Neuzuschneitte für mögliche Optimierungen und Verdichtungen räumlicher Nutzungen vorschlagen.
- Entwicklung eines Konzepts zur verbesserten Nutzung des Außenraums (Höfe).
- Anstoß eines Gutachtens zur Prüfung von Nutzungspotenzialen in den Untergeschossen.

Handlungsempfehlungen:

Die bezirkliche Wirtschaftsförderung kann z.B. Fördermittel aus dem Bereich der Wirtschaftsdienlichen Maßnahmen (WDM) akquirieren und den Aufbau einer internen **Organisationsstruktur** begleiten bzw. für die Entwicklung des zukünftigen Netzwerks einsetzen.

Der bezirklichen Stadtplanung und der Denkmalpflege kommt hierbei eine beratende Funktion zu. Zusammen mit dem Kulturrat des Bezirks sollen diese Fachabteilungen in das Standortmanagement eingebettet werden (Beratungs-Jour-fixe).

7.4 Planungsrechtliche Sicherung

In diesem Kapitel werden konkrete Hinweise zur Festsetzungssystematik vorgeschlagen.

Ausgehend von den Ergebnissen des Kapitel Nr. 4 wird für die Festsetzung der der zulässigen Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Kultur und Freizeit vorgeschlagen.

Das Gelände wird vorrangig durch Kultur- und Freizeitnutzungen geprägt. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann auf eine vertikale Gliederung des Sondergebiets weitgehend verzichtet werden, um Flexibilität für zukünftige Anpassungen zu erhalten. Natürlich ist es möglich einzelne Bereiche nach ihrem Emissionsverhalten zu gliedern. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass diese räumliche Gliederung nicht dazu führt, die Betriebe an ihrem Ort festzusetzen, da dies jegliche Spielräume für Betriebsanpassungen verhindern würde.

Sollte bei der Festsetzungssystematik für kulturelle Einrichtungen lediglich auf einzelne Arten von Nutzungen abgestellt werden, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob genug Genehmigungsspielräume für die Zukunft verbleiben, damit spätere Anpassungen der Betriebskonzepte möglich bleiben. Außerdem sind auch Genehmigungsspielräume durch gesellschaftliche Veränderungen zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der einzelnen Arten ist mit besonderer Sorgfalt vorzugehen. Dies ergibt sich auch § 1 Abs.9 BauNVO, wonach **besondere städtebauliche Gründe** vorliegen müssen.

Aus diesem Grund wird eine Zweckbestimmung und Festsetzung für ein **sonstiges Sondergebiet für die gesamte KulturBrauerei** vorgeschlagen, welches ggf. vertikal in seinen Zulässigkeiten räumlich in Teilbereiche gegliedert werden kann.

Vorschlag zur textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie untergeordnet Einzelhandelsbetriebe. Zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten (oder einzelne Arten der Nutzung),
- Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie
- Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für sportliche und soziale Zwecke.

Ergänzend zur textlichen Festsetzung sollten Einzelhandelsbetriebe (8 %) sowie Büronutzungen und Dienstleistungen (13 %) prozentual zur zulässigen Geschossfläche begrenzt werden.

Ferner wird empfohlen, diejenigen Unterarten von Nutzungen zu begrenzen oder ggf. auszuschließen, die den Qualitäten des Orts entgegenstehen. Entsprechend den Ergebnissen des Workshops zum Nutzungskonzept, ist eine der wichtigsten Qualitäten der KulturBrauerei, dass es sich hierbei - unabhän-

gig von der einzelnen ausgeübten Nutzung - um einen **Ort der Begegnung** handelt. Dementsprechend sollten diejenigen Unterarten von Nutzungen, die nur einem sehr eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung stehen, begrenzt bzw. gänzlich ausgeschlossen werden. Hierzu könnten insbesondere Büro- und Ateliernutzungen zählen, auch wenn sie im Übrigen einen kulturellen Charakter aufweisen.

Um eine Gefährdung des etablierten Kulturstandortes durch Verdrängung zu verhindern, sollten ferner Betriebe und Nachtlokale jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen sexuellen Charakters ausgerichtet ist, sowie Spiel- und Wettbüros ausgeschlossen werden.

7.5 Strategie für einen optionalen Immobilienerwerb

Sowohl in der Steuerungsgruppe als auch im zweiten Workshop mit der Teilnahme externen Expert*innen wurde eine intensive Diskussion über zukünftig wünschenswerten Betreibermodelle geführt. Von mehreren Seiten wurde der Wunsch formuliert, die **Möglichkeiten für einen Immobilienerwerb** zu prüfen. Als potenzieller Erwerber kann über ein genossenschaftliches Modell unter Beteiligung der aktuellen Mieter*innen oder eine Zusammenarbeit mit einer Stiftung nachgedacht werden. Der Erwerb durch das Land Berlin wäre aus Sicht der Kreativschaffenden eine ideale Option, um eine langfristig verlässliche Vermieterseite zu erhalten. Als gut vorstellbar wird auch der Erwerb durch eine Stiftung eingeschätzt.

Die für die Entwicklung einer **Erwerbsstrategie** relevanten Akteure sind neben dem Netzwerk aus der Mieterschaft (Interessengemeinschaft der Kultur- und Kreativwirtschaft) die bezirkliche Wirtschaftsförderung sowie anderer bezirklichen Verwaltungen, Vertreter*innen aus die Lokalpolitik (BVV) und Senatsverwaltungen. Es wird als zielführend angesehen, wenn das zu erarbeitende Finanzierungskonzept politisch mitgetragen wird und z.B. eine Verankerung im Koalitionsvertrag erfährt.

Mittelfristig ist eine mit der Politik abgestimmte, vom Bezirk und dem Land Berlin Absichtserklärung über die zukünftige Eigentumssituation und Betreiberstruktur zu treffen. Die Dauer bis zu einer eigentumsrechtlichen Veränderung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht definiert werden, sollte aber unabhängig aktueller konjunktureller Schwankungen als eine **strategisch angelegte Generationenaufgabe** mittel- bis langfristig gedacht werden.

Handlungsempfehlungen:

Die Gespräche zur Verlängerung der Mietverträge finden zwischen dem Land Berlin (BIM) und der Eigentümerin Aroundtown statt. Im Zuge dieser Gespräche bzw. Verhandlungen sollte die **Bedeutung der Eigentümerin** Aroundtown als verantwortungsbewusste Playerin im Bereich Kulturwirtschaft unterstrichen und vermittelt werden. Interessant ist die Erkundung der Bereitschaft für der

Immobilieigentümerin zur mittel- bis langfristigen Mitwirkung und Unterstützung bei der Standortentwicklung.

Die Entwicklung einer potenziellen Erwerbsstrategie sollte mithilfe des Berliner Senats (SenFin) erfolgen. Vorbereitend kann durch das Standortmanagement und das Netzwerk vor Ort ein **Businessplan** erarbeitet werden und die Entscheidungsvorbereitung für die bevorzugte Rechtsform erfolgen. Der bezirklichen Wirtschaftsförderung kommt hier eine begleitende Rolle zu.

Hilfreich wäre es, zur finanziellen Untersetzung der Interessengemeinschaft geeignete **Investoren** zu identifizieren. Diese könnten durch das Standortmanagement akquiriert werden. Als ein Hinweis aus dem zweiten Workshop wird hier die Prüfung der Aufteilung der KulturBrauerei in mehrere kleine, und damit handhabbare Teile wiedergegeben, um flexibel finanzierbare Bereiche zu ermöglichen.

Handlungsempfehlung:

- Eine Abstimmung zwischen dem Bezirk, der zuständigen Senatsverwaltung und der Eigentümerin zur langfristige Nutzungssicherung und ggf. dem Erwerb der Liegenschaft durch das Land Berlin.

8 Abschließende Zusammenfassung

Als Ergebnisse aus dem ressortübergreifenden Arbeits- und Diskussionsprozess sind eine analytische Bestandsaufnahme der KulturBrauerei, ein Leitbild und Handlungsempfehlungen an die Bezirksverwaltung von Pankow entstanden. Die Bearbeitung des von der bezirklichen Wirtschaftsförderung beauftragten "Standortprofils" erfolgte unter Berücksichtigung der sektoralen Interessenlagen aus den Fachbereichen Kunst und Kultur, der Stadtentwicklung und Denkmalpflege sowie einer partizipativen Diskussion mit politischen Vertreter*innen, ansässigen Nutzer*innen und Interessierten.

Aus gutachterlicher Sicht kommt der **planungsrechtlichen Sicherung** der Kunst- und Kreativwirtschaftlichen Nutzungen eine vordringliche Bedeutung zu. Mit der planungsrechtlichen Sicherung kann die bestehende Nutzungsmischung der KulturBrauerei, die Standortentwicklung sowie der politisch gewünschte Erhalt der heute existierenden Nutzungsmischung erreicht werden.

Die Sicherung und Weiterentwicklung der KulturBrauerei wird als eine **langfristig angelegte Gemeinschaftsaufgabe** des Bezirkes Pankow und des Landes Berlin begriffen und erfordert die Abstimmung mit den kulturpolitischen Zielen des Landes Berlin. Insofern ist es zwar originär eine bezirkliche Aufgabe, kann aber aufgrund der Größe der Liegenschaft sowie der Bedeutung für die Stadtgesellschaft inklusive für den Tourismus in Berlin nicht ohne die Unterstützung der Landespolitik vorangetrieben werden.

Die personellen Ressourcen der bezirklichen Wirtschaftsförderung werden in Bezug auf die erforderliche **Prozessbegleitung** und die Komplexität der anstehenden Aufgaben als begrenzt eingeschätzt. Zur Sicherung der Entwicklungsziele ist es ratsam, eine externe juristische Beratung einzuholen und eine Kontinuität bei unterstützenden Leistungen zur Selbstorganisation des Netzwerks abzusichern. Dies kann ggf. durch ein öffentlich gefördertes und in Kooperation mit den Akteuren vor Ort durchgeführtes Standortmanagement gewährleistet werden. Die hier vorstellbaren Maßnahmen sind unter den Kapiteln 7.1-7.3 beschrieben.

Als ein Hemmnis stellt sich die aktuell fehlende Kommunikationsbasis zwischen dem Bezirk und der Immobilieneigentümerin dar. Aufgrund der Versagung einer Mitwirkung der Eigentümerin Aroundtown bzw. eines Vertreters aus der Liegenschaftsverwaltung bei der Standortprofilierung fehlte bisher deren Sichtweise im Diskussions- und Abstimmungsprozess. Es wird empfohlen, die entsprechenden Kontakte herzustellen und zu pflegen, um eine **abgestimmte Entwicklungsstrategie** bzw. Standortprofilierung vorantreiben zu können.