Bahnhofstraße Lichtenrade

Neue Perspektiven für alle

www.az-lichtenrade.de

Alte Mälzerei Lichtenrade

Nutzungskonzept

Aktives Zentrum Lichtenrade-Bahnhofstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

aktive zentren Berlin

dieraumplaner

Tempelhof-Schöneberg

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

be Berlin

Impressum

Auftraggeber:
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Koordinierungsstelle lokales Planen und Handeln
Bezirkskoordination
John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin
www.berlin.de/lichtenrade-bahnhofstrasse

Ansprechpartner:
Jens-Peter Eismann
Mail: sozialraumorientierung@ba-ts.berlin.de
Telefon: 030 - 90277 6763

Auftragnehmer:
urbos
Kerstin Lassnig
Mail: info@urbos.de
Telefon: 030 – 52 66 06 42
Zionskirchstraße 13, 10119 Berlin

Kubeneck Architekten
Thomas Kubeneck
Mail: info@kubeneck.de
Telefon: 030 – 48 49 49 05
Kopenhagener Straße 15, 10437 Berlin

Hinweise:
Der Schwerpunkt des Gutachtens liegt auf der Analyse von Nutzungen, die für die Alte Mälzerei und ihr Umfeld wünschenswert und geeignet sind. Ziel ist es, die Entwicklung des gesamten Areals sowie des Ortsteils Lichtenrade und somit eine positive Auswirkung auf die Öffentlichkeit zu befördern. Die analysierten Nutzungen müssen im weiteren Verfahren auf ihre baulichen Auswirkungen, insbesondere bezogen auf den Denkmalschutz, in einem kooperativen Verfahren zwischen Bauherrn und öffentlicher Hand bewertet werden. Ebenso immanent ist die Betrachtung der analysierten Nutzungen unter Wirtschaftlichkeitsaspekten.

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text vielfach die männliche Form gewählt, die Angaben beziehen sich jedoch auf Angehörige beider Geschlechter.

Stand:
Juli 2017, Kerstin Lassnig, urbos; Thomas Kubeneck, Kubeneck Architekten

Inhalt

Impressum 2

Inhalt 3

1. Einführung 4
   - 1.1 Ausgangssituation 4
   - 1.2 Aufgabe 4
   - 1.3 Leistungsumfang 6
   - 1.4 Grundlagen, Mitwirkende 6
   - 1.5 Geschichte der Alten Mälzerei 7

2. Das Gebäude 9
   - 2.1 Beschreibung der Alten Mälzerei 9
   - 2.2 Besonderheiten des Gebäudes und Rahmenbedingungen für eine Umnutzung 11
   - 2.3 Denkmalschutz 12
   - 2.4 Planungsrecht 14
   - 2.5 Brandschutz 14
   - 2.6 Wärme- und Schallschutz, Haustechnik 17
   - 2.7 Arbeitsschutz 17
   - 2.8 Weitere zu erwartende Auflagen 18
   - 2.9 Schadstoffe, Fäule, Insekten 18
   - 2.10 Bauabschnitte 18
   - 2.11 Erforderliche Maßnahmen für eine Umnutzung 18

3. Umfeldanalyse und ISEK 2015 21
   - 3.1 Bevölkerung und Wohnen 21
   - 3.2 Soziokulturelle und kulturelle Angebote 21
   - 3.3 Angebote von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen 22
   - 3.4 Aussagen des ISEK 2015 23

4. Bereits vorliegende Nutzungskonzepte für die Alte Mälzerei 24
   - 4.1 Nutzungskonzepte von 1995 bis 2011 24
   - 4.2 Auswertung der Workshops zu Nutzungsüberlegungen für die Alte Mälzerei 25

5. Zusammenfassung der Analyseergebnisse 26
   - 5.1 Bedarfe des Ortsteils 26
   - 5.2 Chancen, Risiken und Entwicklungsoptionen für den Standort Alte Mälzerei 28

6. Grundsätze für die Entwicklung der Alten Mälzerei und ihres Umfeldes 28

7. Nutzungskonzepte für die Alte Mälzerei 30
   - 7.1 Flächendarstellung 30
   - 7.2 Variante 1 30
   - 7.3 Variante 2 34
   - 7.4 Synergien und weitere Nutzungen 37

8. Zwischennutzungen 38

9. Aussagen zu Wirtschaftlichkeit 38

10. Abschließende Empfehlungen 38

11. Abbildungsverzeichnis 40

12. Anhang 41

1. Einführung

1.1 Ausgangssituation

Das Gebiet Lichtenrade Bahnhofstraße wurde im Jahr 2015 in das Städtebauförderprogramm Aktive Zentren (AZ) aufgenommen. Das Städtebauförderprogramm Aktive Zentren setzt seit dem Start 2008 wichtige Impulse zur wirtschaftlichen und stadtstrukturellen Stärkung ausgewählter Geschäftsstraßen in Berlin. Die Zentren sollen als Mittelpunkte der Stadtteile entwickelt und die Ziele des Programms gemeinsam mit den Bewohner_innen, Gewerbetreibenden, Eigentümer_innen und weiteren Akteur_innen vor Ort umgesetzt werden. Bereits im „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept Lichtenrade Bahnhofstraße“ vom April 2015 (ISEK 2015) wurden die Aufwertung des westlichen Bereichs der Bahnhofstraße und die Erarbeitung eines Nutzungskonzepts für die „Alte Mälzerei“ als wichtige Ziele formuliert. Am 15. Juli 2015 wurde in der BVV des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg ein Beschluss mit dem folgenden Wortlaut gefasst (Drucksache: 1546\XIX): „Die Bezirksverordnetenversammlung ersucht das Bezirksamt, für die weitere Entwicklung im Bereich „alte Mälzerei“ von potentiellen Vorhabenträgern jeweils ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept für geplante Vorhaben anzufragen. Dies hat jeweils in Einklang mit den Planungen zum „ISEK Lichtenrade Bahnhofstraße“ zu stehen und soll in Zusammenarbeit mit dem beratenden Gebietsgremium abgestimmt sein.“

Abb. 1: S-Bahnhof Lichtenrade, Blick in die Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße ist zentraler Wirtschaftsstandort und sozialer Mittelpunkt im Ortsteil Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg). Als Einkaufsstraße ist sie in der Zentrenhierarchie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als Stadtteilzentrum klassifiziert. In dem Stadtteilzentrum befinden sich zahlreiche - teilweise alt eingesessene - Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Das Gebiet ist aber auch Wohnstandort für etwa 2.000 Einwohner/innen, weist Sozial- und Bildungseinrichtungen auf und ist somit ein gemischtes Quartier mit vielfältigen Funktionen am südlichen Stadtrand Berlins. In Lichtenrade gibt es ein starkes Engagement durch Organisationen und zivilgesellschaftliche Gruppierungen.

Die Alte Mälzerei ist eines der markantesten und stadtbildprägendsten Gebäude in Lichtenrade. Im Rahmen der Erstellung des ISEK 2015 wurden Entwicklungsoptionen für die Alte Mälzerei bereits intensiv mit der Öffentlichkeit diskutiert und das Gebäude als „Schlüsselimmobilie“ für den Standort definiert. Die Alte Mälzerei wurde im Jahr 2016 an einen privaten Investor verkauft. Von Seiten der neuen Eigentümer bestehen bereits erste Nutzungsüberlegungen.

1.2 Aufgabe

Ziel ist es, die Alte Mälzerei zu einem zentralen und belebten Ort in Lichtenrade zu entwickeln. Um für das Gebäude nach langem Leerstand baldmöglichst eine Nutzung zu finden, die zur Stärkung des Stadtteilzentrums beiträgt, wurden im Oktober 2016 urbos und Kubeneck Architekten beauftragt. Es sollte unter Berücksichtigung der Aspekte des Denkmalschutzes ein auf das Umfeld abgestimmtes Nutzungskonzept entwickelt werden.

Für die Aufgabe wurden drei Leistungsbausteine definiert:

- Leistungsbaustein A: Potenzialanalyse
- Leistungsbaustein B: Erarbeitung des Nutzungskonzeptes
- Leistungsbaustein C: Dokumentation/ Präsentation

Der Leistungsbaustein A: Potenzialanalyse diente der Analyse der Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus der Gebäudetypologie und -struktur (Raumtiefen, Geschosshöhen, Erschließung etc.) sowie den Anforderungen von Brandschutz, Denkmalschutz und Planungsrecht ergeben. Erste Unterlagen und Analysen lagen bei den Eigentümern bereits vor und wurden mit betrachtet.

Es waren Angebot und Nachfrage in den Bereichen sozialer und kultureller Infrastruktur (in öffentlicher, privatwirtschaftlicher und zivilgesellschaftlicher Trägerschaft) im Einzugsbereich der Alten Mälzerei sowie Angebote des (zentrenrelevanten) Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebotes in der Bahnhofstraße zu analysieren. Die bei Prozesssteuerung (PS) und Geschäftsstraßenmanagement (GSM) bereits vorliegenden Ergebnisse wurden in die Analyse mit einbezogen.

Darüber hinaus wurden die Rahmenbedingungen für die Förderung von Arbeitsräumen für Künstler im Land Berlin sowie einige Vergleichsprojekte und die heutige Nutzung weiterer historischer Mälzereien in Berlin zum Vergleich recherchiert. Indoor-Freizeitangebote in Berlin und ihre Standortkriterien wurden stichprobenartig analysiert.

Der Umfang und die genaue Ausrichtung der Nachfrageanalyse wurden zu Projektbeginn mit dem Auftraggeber und den Eigentümern abgestimmt und fortlaufend verifiziert. Am 05. Oktober 2016 fand ein öffentlicher Workshop zur Entwicklung der Alten Mälzerei statt, der durch PS und GSM organisiert wurde und dessen Ergebnisse in die Konzepterarbeitung mit einbezogen wurden.

Leistungsbaustein B diente der Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes. Das Nutzungskonzept enthält folgende Aussagen:

- Grundsätze für die Entwicklung der Alten Mälzerei
- Vorschläge zur Nutzungsmischung, Nutzungskonzeption
- Entwurfsskizzen zur räumlichen Umsetzung und mögliche Erfordernisse bzw. Berücksichtigung denkmalschutz- und brandschutzrechtlicher Anforderungen
- Mögliche Synergieeffekte/ Kooperationspotenziale zwischen den Einzelnutzungen
- Wechselwirkungen mit dem Umfeld
- Mögliche Zwischennutzungen
- Aussagen zur Wirtschaftlichkeit (Kosten)

Hierzu wurden die Erfordernisse für die Umnutzung hinsichtlich Brandschutz, Denkmalschutz und Planungsrecht ermittelt, Grundsätze für die Nutzungsmischung mit Synergieeffekten, Kooperationspotenzialen und Wechselwirkungen innerhalb der Mälzerei und mit deren Umfeld sowie die Wirtschaftlichkeit dargestellt. Für die Phase bis zum Baubeginn wurden einige Zwischennutzungen vorgeschlagen, die möglichst die endgültige Nutzung vorbereiten, unterstützen und die Mälzerei schon heute bald wieder in das städtische Leben integrieren sollen.

Erste Ideen zur räumlichen Umsetzung unter Berücksichtigung der vorgenannten Anforderungen wurden in Form von skizzenhaften Nutzungsschemata dargestellt.

Der Leistungsbaustein C umfasst Dokumentation/ Präsentation der Ergebnisse in geeigneter Form (graphisch und textlich) und die Erstellung eines Berichtes für den Auftraggeber. Die Ergebnisse der Arbeiten wurden beim Auftraggeber, bei den Eigentümern des Gebäudes, beim Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg sowie im Gebietsgremium vorgestellt.

1.3 Leistungsumfang

Die vorliegende Studie skizziert Möglichkeiten und wahrscheinliche Anforderungen und Konsequenzen.

Auf Wunsch des Auftraggebers und entgegen des üblichen Vorgehens wurden im Rahmen der Studie noch keine Sondierungs- und Abstimmungsgespräche mit der Denkmalpflege geführt. Eine über den Eintrag in der Denkmaldatenbank hinausgehende Einschätzung oder ein denkmalpflegerisches Gutachten existiert laut Aussage des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg nicht. Im weiteren Verfahren ist in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege detailliert festzulegen, welche Bestandteile von Gebäude und Inventar wie zu schützen sind.
Diese Studie muss deshalb von Annahmen und allgemeinen Maßstäben ausgehen, die im Abschnitt 2.3 Denkmalpflege zusammengefasst dargestellt werden.

Alle Ermittlungen wurden nach besten Wissen und Gewissen erstellt. Die gutachterliche Untersuchung des Gebäudes ersetzt jedoch selbstverständlich kein Vorentwurfs- und Sanierungskonzept, die Kostenübersicht stellt keine Kostenermittlung im Sinne der DIN 276 und kein Bauschadens- oder Schadstoffgutachten dar. Die Flächen und Mengen wurden grob überschlägig und ohne Anspruch auf Vollständigkeit ermittelt und eine Haftung der Auftragnehmer für alle genannten Aspekte wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

1.4 Grundlagen, Mitwirkende

Das Gutachten wurde auf der Basis vorliegender Unterlagen, in Zusammenarbeit mit folgenden Personen und auf Basis der nachfolgendend aufgeführten Workshops und Gespräche erstellt.

- Bestandsaufnahme SchäferWennigerProjekt GmbH, Stand 15.09.2016
  Grundrisse Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. - 5. Obergeschoss, 1. und 2. Dachgeschoss,
  zwei Querschnitte (Treppe und Ostteil),
  Längsschnitt S-04,
  Ansichten Süd, Nord, Ost, West
- In Zusammenarbeit mit brand+ BRANDSCHUTZ PLANBAR
  Martin Unger, Danziger Str. 118, 10405 Berlin, Tel. 0171 2705910, m.unger@brandplus.berlin
- Öffentlicher Workshop zum Nutzungskonzept der Alten Mälzerei am 5.10.2016
- Ortsbegehung am 20.10.2016 mit Frau Dancke, UTB
- Gespräch mit der Bezirksstadträtin für Bildung, Kultur und Soziales, Frau Kaddatz, und weiteren Teilnehmer_innen am 31.10.2016
- Gespräch mit Herrn Schwarz, Stadtplanung Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, am 14.11.2016
- Workshop mit Akteur_innen des Gebietsgremiums am 23.11.2016
- Gespräch mit dem Branchenkoordinator Handel der IHK Berlin, Herrn Dr. Hartwich, und Herrn Deitmar, Infrastruktur und Stadtentwicklung IHK Berlin, am 7.12.2016
- Gespräch mit der Wirtschaftsförderung Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Frau Kraatz, am 15.12.2017
- Gespräch mit dem Geschäftsführer der Firma ZWEITE HEIMAT, Herrn Dobberke, am 13.1.2017
- Gespräch mit der Mitarbeiterin des Atelierbeauftragten des Landes Berlin, Frau Nowak, am 16.1.2017
- Gespräch mit der Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Herrn Sandhop, am 17.1.2017
- Gespräch mit der Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Frau Brauser, am 17.1.2017
- Gespräch mit der Inhaberin der Musikschule Fare Musica, Frau Siewert-Ferrantini, am 23.1.2017
- Gespräch mit dem Geschäftsführer von Tryonadt Immobilen, Herrn Tryonadt, am 9.2.2017
- Gespräch mit dem Geschäftsführer der Frank Behrend Hausverwaltung GmbH, Herrn Behrend, am 9.2.2017
- Gespräch mit dem Vorsitzenden des Vereins Jazz für alle e.V., Herrn Fussangel, am 13.2.2017
- Gespräch mit dem Geschäftsführer des Dockx, Herrn Frenzel, am 20.02.2017
- Gespräch mit der Inhaberin der Kinderkiste Lankwitz, Frau Szulc, am 21.2.2017
- Gespräch mit dem Geschäftsführer von Magic Mountain, Herrn Leutner, am 2.3.2017
- Gespräche mit dem Denkmalschutz, der Bauaufsicht und der Feuerwehr wurden auf Wunsch und Abstimmung mit dem Auftraggeber nicht geführt
- Überschlägige Mengenermittlungen auf der Grundlage der o.g. Bestandsaufnahme

Im Zeitraum der Bearbeitung des Gutachtens wurden parallel von Eigentümerseite ebenfalls erste Überlegungen zur Nutzung und Entwicklung der Alten Mälzerei und ihres unmittelbaren Umfeldes erarbeitet.

1.5 Geschichte der Alten Mälzerei

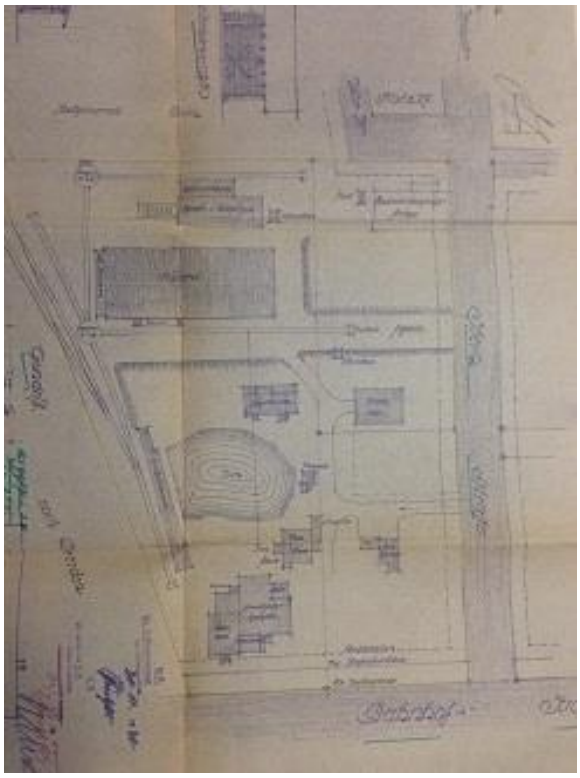
Abb. 2: Historische Abbildungen (Mälzerei-Gebäude, Historische Karte von Lichtenrade, Wirtshaus Lichtenrade, Deckel Schöneberger Schlossbräu)

Die Alte Mälzerei der Schlossbrauerei Schöneberg AG in der Steinstraße 37 - 41 befindet sich unweit der am 1. Juni 1883 eröffneten Bahnstation des Dorfs Lichtenrade. Die Schöneberger Schlossbrauerei (Berliner Schlossbräu) war von 1871 bis 1975 in der Dominicusstraße im heutigen Berliner Ortsteil Schöneberg ansässig. Die Mälzerei wurde gebraucht, um die steigende Nachfrage nach Bier in der damals unabhängigen Stadt Schöneberg zu befriedigen. Der Platz in Lichtenrade wurde ausgewählt, um die starken Gerüche, die beim Mälzen entstehen, von der Stadt Schöneberg fernzuhalten. Das Dorf Lichtenrade zählte seinerzeit nur etwa 500 Einwohner/innen.

Die Mälzerei wurde von 1897-1899 nach den Plänen von Regierungsbaumeister Wilhelm Walter im Stil der Magazinbauten der alten Hansestädte erbaut. Das rote Backsteingebäude ist sehr prägnant und überragt die gesamte Bebauung um den Bahnhof Lichtenrade.

„Ein Schienenstrang führte von der Bahn direkt an die Verladerampe der Mälzerei. Der Mälzerei angeschlossen waren das Maschinenhaus mit dem Schornstein, ein Bierausschank, eine sogenannte Probierstube (Wirtshaus Lichtenrade, später Haus Buhr und Landhaus Lichtenrade) und der große Pferdestall. Der Innenausbau war auf dem neuesten Stand der Technik, die damals allerdings noch auf Mechanik basierte. Das heißt, dass große Maschinen und Förderbänder durch Dampfkraft und über Transmissionsriemen angetrieben wurden. Eine neue Errungenschaft war die Erfindung von Nikolaus Galland, der das Zeitalter der industriellen Bierherstellung einläutete. Die bis dahin herkömmliche Methode, das Korn in der Malztenne nur durch Lagerung und Luftzufuhr von außen zum Keimen zu bringen, ergab zum Teil unbefriedigende Ergebnisse. In der Mälzerei in Lichtenrade kam nun die von Herrn Galland entwickelte neue Methode zum Einsatz. Im Kellergeschoss wurden für die Keimung sogenannte Keimtrommeln eingebaut. Durch die Erzeugung und Zufuhr von Wassernebel gab es eine künstliche Luftventilation in den Trommeln - ein pneumatischer Keimprozess.“ (www.lichtenrade.com)

Es wurden mit diesem Verfahren jährlich etwa 3.000 t produziert. Das entspricht etwa 8 - 10 t pro Tag. In Spitzenzeiten verließen täglich bis zu 28 Waggons die Mälzerei. Die Tragfähigkeit der Lagerflächen im Gebäude beträgt circa 1,2 t/m² (gesamt: ca. 4.000 t). Der Betrieb der Mälzerei erfolgte mit einer Dampfmaschine des Berliner Herstellers J.C. Freund.



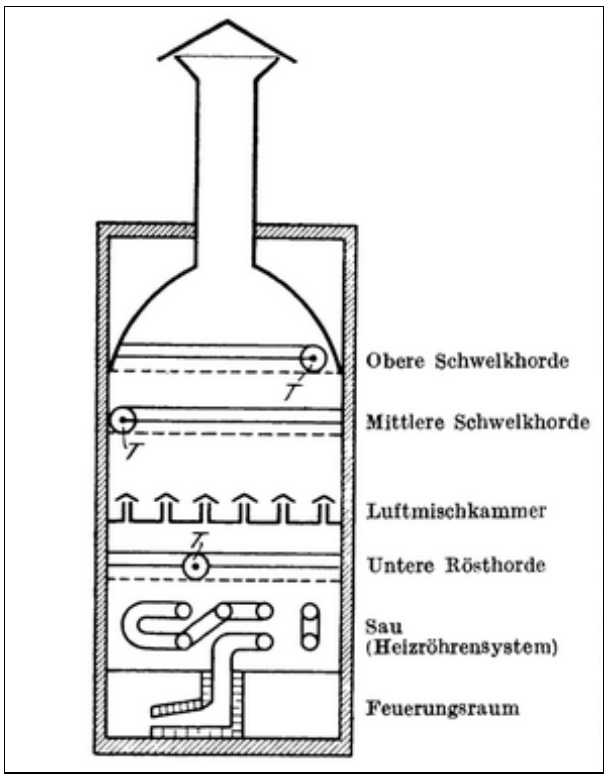
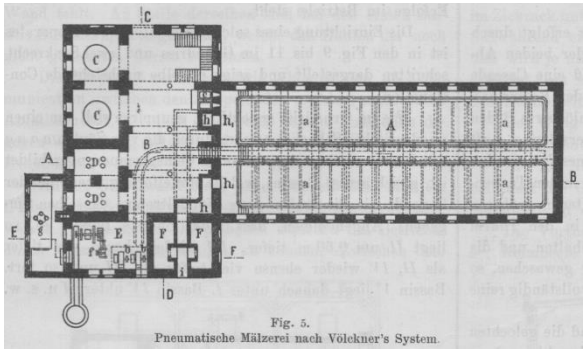


Abb. 3: Historischer Lageplan, Beispiel Funktionsprinzip der Darren



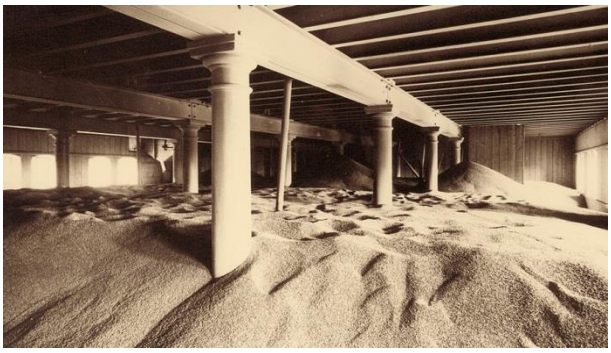


Abb. 4: Beispielgrundriss einer pneumatischen Brauerei, Beispielfoto Lagerung der Gerste

Die Malzproduktion wurde bereits nach den Ersten Weltkrieg eingestellt und das Gebäude danach hauptsächlich als Lagerraum genutzt. In den Zeiten des geteilten Berlins wurden hier Teile der „Senatsreserve“ eingelagert. Seit 1984 steht das Gebäude unter Denkmalschutz. Bis auf eine Lagernutzung im Erdgeschoss steht die Alte Mälzerei seit Beginn der 1990er Jahre leer. Im Jahr 2010 gab es Pläne der HGHI Holding GmbH, um die Alte Mälzerei eine Shopping Mall zu errichten. Das Projekt wurde jedoch nicht realisiert. Die Alte Mälzerei befindet sich seit Frühjahr 2016 im Eigentum eines privaten Investors.

2. Das Gebäude

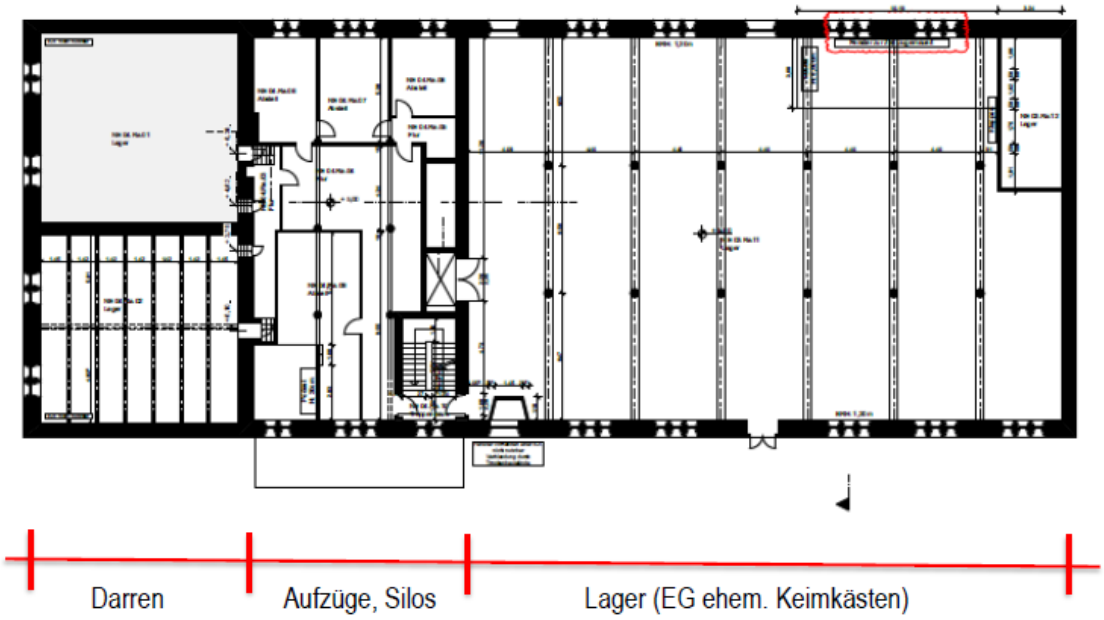
2.1 Beschreibung der Alten Mälzerei

Wie aus den historischen Lageplänen hervorgeht, handelte es sich ursprünglich bei den heutigen Grundstücken Landhaus Lichtenrade und Wohngebäude (Bahnhofstraße 30-32), Alte Mälzerei (Steinstraße 37-41) und REWE-Markt (Steinstraße 42-44) um ein zusammenhängendes Grundstück. An der Bahnhofstraße lag das Ausschank- und Veranstaltungsgebäude („Wirtshaus Lichtenrade“). In der Mitte des Grundstücks befand sich ein Teich, der von mehreren Schuppen eingefasst war. Auf dem heutigen REWE Grundstück war der Pferdestall und nördlich davon die Abwasserreinigungsanlage. Oberhalb des Teiches wurde die Mälzerei errichtet und nördlich der Mälzerei befand sich das Kesselhaus.

Bereits im Oktober 2016 fand durch die Auftragnehmer eine umfangreiche Begehung der Alten Mälzerei statt. Eine Fotodokumentation ist in der Anlage 1 beigefügt. Das Gebäude mit seinen technischen Anlagen befindet sich in einem altersgemäßen, jedoch recht guten, baulichen Zustand. Das Gebäude hat einige nutzungsbedingte Besonderheiten. Im Erdgeschoss des Lagerbereichs (östlicher Gebäudeteil) ist ein massiver Fußboden. Hier sind noch Reste von historischen Fliesen vorhanden. Die Obergeschossdecken wurden als sogenannte Schüttböden für die Lagerung der Gerste und des Malzes ausgebildet (Holzbalken und starke Dielen). Die Tragfähigkeit beträgt 1,2t/ m². Die Tragkonstruktion (Stützen und Träger) ist aus Stahl oder Gusseisen.

In dem zentralen Erschließungsbereich des Gebäudes wurden massive Decken ausgeführt. Es gibt ein Treppenhaus an der Südseite des Gebäudes mit Blechtüren und einem Metallgeländer. In dem zentralen Erschließungsbereich gibt es einen Lastenaufzug (1962) sowie den historischen pneumatischen Aufzug und einen Schacht für die Dampfleitungen. In den Obergeschossen (1., 2. und 3. Obergeschoss) befinden sich drei Stahlsilos. Im Bereich der Darren sind im Untergeschoss drei gemauerte Öfen. In der nördlichen Darre befindet sich im Erdgeschoss das Heizröhrensystem (sogenannte Sau). Auf den Zwischenebenen wechseln sich Decken mit zahlreichen Durchlässen für die aufsteigende Wärme (sogenannte Luftmischkammern) mit von Stahlträgern getragenen Drahtgitterrosten bzw. Blechen (sogenannte Röst- und Schwelkhorde) ab. Die Höhen entsprechen nicht den Geschosshöhen im östlichen Gebäudeteil. In den historischen Plänen sind in der (vermutlich südlichen) Darre keine Decken und Gitterroste dargestellt.

Das Dachgeschoss besteht aus einer Holzkonstruktion und ist mit Schiefer eingedeckt. Es hat drei Ebenen. In der oberen Ebene befindet sich ein Holzkasten mit einer Förderschnecke. Links und rechts ist ein schmaler Steg. Die Förderspindel führt zu den Reinigungsanlagen für die Gerste im mittleren Bereich des Gebäudes. Von den Reinigungsanlagen aus wurde die angelieferte Gerste mit dem Aufzug in die Lagergeschosse gebracht. Im Dachraum über den Darren befinden sich neben der Holzkonstruktion auch noch Rohre unbekannter Nutzung.



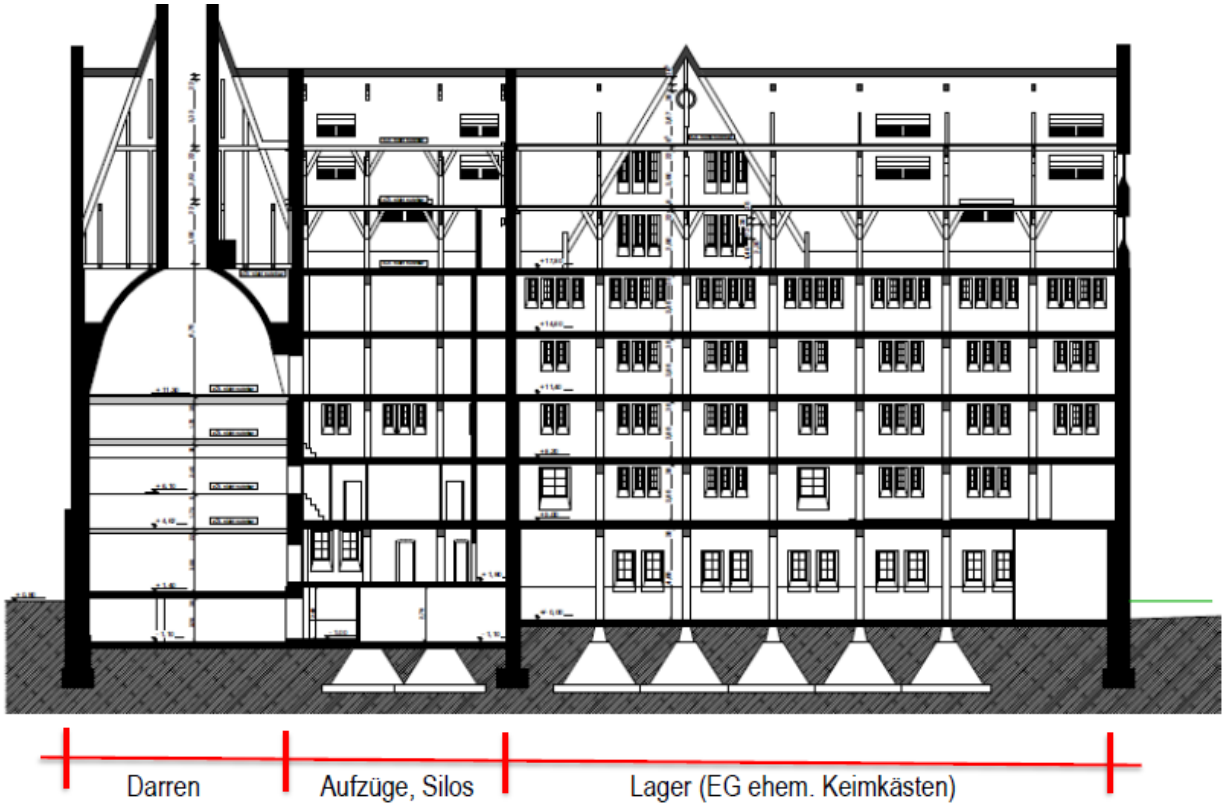


Abb. 5: Fotos aus dem Gebäudeinneren; Abb.6 und 7: Grundriss Erdgeschoss und Schnitt durch die Mälzerei (unmaßstäblich)

2.2 Besonderheiten des Gebäudes und Rahmenbedingungen für eine Umnutzung

Die Alte Mälzerei ist ein herausragendes Zeugnis der Berliner Industriegeschichte des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Die Erfindung des sogenannten „pneumatischen Keimprozesses“ von Nikolaus Galland ermöglichte sowohl eine massive Steigerung der Produktion als auch eine Verbesserung respektive Verstetigung der Qualität der keimenden Gerste. Die industrielle Herstellung großer Mengen von Bier wurde dadurch ermöglicht. Zum Zeitpunkt der Errichtung der Mälzerei in Lichtenrade war dieses Verfahren bereits seit einigen Jahren in der Anwendung.

Nach dem Ende des Ersten Weltkrieges wurde die Malzproduktion eingestellt. Die sogenannten „Malztrommeln“ im Erdgeschoss des Gebäudes wurden entfernt und das Maschinenhaus (Dampfmaschine) in den 1930er Jahren abgerissen. Das Erdgeschoss und die Lagerböden in den Obergeschossen wurden später als Lagerräume genutzt. Die beiden Darren inklusive der dazugehörigen Öfen, der Roste und Bleche, der Luftdurchlässe, der technischen Anlagen, wie Rohre sowie drei Silos, eine Mahlmaschine, der historische Aufzug, die Dampfleitungen, die technischen Anlagen im Dach des Gebäudes und die Gebäudekonstruktion selbst sind im historischen Zustand (inklusive der Umbauten in den 1920er Jahren) erhalten. Es ist zu vermuten, dass sich in den Silos noch Getreide befindet. Reste von getrocknetem Getreide befinden sich ebenfalls noch auf den Darrenböden und in der Mühle.

Der weitgehende Erhalt der Mälzerei und der technischen Anlagen im historischen Zustand ist als Besonderheit anzusehen. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass bereits seit den 1920er Jahren nur die Lagerböden und das Erdgeschoss als Lagerräume genutzt wurden. Da über einen langen Zeitraum Teile der sogenannten „Senatsreserve“ eingelagert wurden, ist das Gebäude vermutlich nur selten betreten worden.

Da es sich bei der Mälzerei um ein wichtiges Zeugnis der Berliner Industriekultur und -geschichte handelt, wird vor Beginn von Baumaßnahmen eine ausführliche Dokumentation des Gebäudes und der vorhandenen technischen Anlagen empfohlen. Verwiesen sei hier auf das Berliner Zentrum Industriekultur (BIZ) an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (htw) sowie auf den Verein für Brauereigeschichte Berlins e.V.

Rahmenbedingungen für die Umnutzung:
Das Gebäude entspricht bei einer angedachten Umnutzung in mehrfacher Hinsicht nicht mehr heutigen Anforderungen.

Denkmalschutz: Das Gebäude wurde mit einem spezifischen Nutzungszweck (Lagerung von Getreide und Malz, Industrieproduktion von Malz) errichtet, der entfallen ist. Jede Umnutzung, insbesondere in eine Nutzung mit dauerhaften Aufenthaltsräumen für Menschen, erfordert Eingriffe in das Denkmal sowie umfangreiche Um- und Ausbauten.

Brandschutz: Die Alte Mälzerei entspricht nicht den heutigen Anforderungen an den Brandschutz. Hervorzuheben sind hier insbesondere: die gusseiserne Stützen, die Konstruktion der Holzdecken im Lagerbereich, die Gitterroste und Deckenöffnungen in den Darren und die Holzkonstruktion im Dach. Ein zweiter Fluchtweg im oder am Gebäude fehlt.

Schallschutz: Die Holzdecken im Lagerbereich sowie die Gitterroste und Deckenöffnungen in den Darren entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an den Schallschutz.

Wärmeschutz: Das Gebäude hat keine Heizung. Es sind ausschließlich Einfachfenster (Stahlrahmen mit Einfachverglasung) vorhanden. Die Konstruktion ist so ausgelegt, dass das Gebäude konstant relativ kühl ist. Gegebenenfalls wäre nach heutigen Anforderungen eine Wärmedämmung erforderlich.

Arbeitsstättenregeln: Es gibt im Hinblick auf die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (Arbeitsstättenregeln - ASR) keine ausreichenden Fensteröffnungen im Gebäude. Die Fenster sind nutzungsbedingt sehr klein (nur ca. 1/3 der notwendigen Fensterfläche vorhanden). In bestimmten Gebäudeteilen gibt es gar keine Öffnungen. Die Brüstungshöhe im Lagerbereich beträgt ca. 1,60 m. In den Darren beträgt der Abstand zwischen Gitterrosten und Decken weniger als 2 m.

Nutzung: Die Nutzungsmöglichkeiten sind durch die vorhandenen Produktionsanlagen eingeschränkt. In den Darren sind keine geschlossenen Decken vorhanden und je nach Nutzung ist mindestens ein weiteres Treppenhaus notwendig.

2.3 Denkmalschutz

Wie oben schon beschrieben, wurde die Alte Mälzerei 1897-1899 von Wilhelm Walther für die Schlossbrauerei Schöneberg errichtet, um die Gunst des Eisenbahnanschlusses zu nutzen und die störenden Gerüche der Malzproduktion aus dem dicht besiedelten Schöneberg herauszuhalten. Das Gebäude dokumentiert die hoch stehende Industriebaukunst sowie die Weiterentwicklung der Brauertechnik zur damaligen Zeit. Das imposante Backsteingebäude mit schiefergedecktem Dach, Sandsteineinfassungen und Wappenfeldern lehnt sich hinsichtlich der Gestaltung an die norddeutsche Renaissance an, dominiert das städtebauliche Umfeld weithin sichtbar und ist somit nicht nur für den Denkmalschutz, sondern auch als städtebauliches Element von erheblicher Bedeutung.

Die Mälzerei wurde 1984 mit der Objektnummer 09030117 in die Denkmaldatenbank Berlin eingetragen und ist gleichzeitig unter der Objektnummer 09065336 als Ensemble mit dem sogenannten Landhaus Lichtenrade und dem Bahnhof Lichtenrade geschützt.

Abb. 8: Ausschnitt aus der Denkmalkarte

Zur Funktion des Gebäudes heißt es in der Denkmaldatenbank Berlin: „Hinter der historisierenden Architektur war eine fortschrittliche technische Ausstattung untergebracht, denn die Mälz- und Darranlagen waren nach neuesten Erkenntnissen konstruiert: Das von Nikolaus Galland entwickelte pneumatische Mälzverfahren löste den herkömmlichen Keimungsprozess ab. Die Gerste wurde gereinigt, gewogen, mit Elevatoren zu den Lagerböden gebracht und dann den Quellbottichen zugeleitet. Der pneumatische Keimvorgang vollzog sich in großen Trommeln, die sich im Erdgeschoss drehten, wobei Kompressionsmaschinen feuchte Luft über die Gerste leiteten. Der westliche Kopfbau, der mit einem quer gestellten Walmdach und zwei mächtigen Dunstschloten auf sich aufmerksam macht, enthielt die riesige Darranlage, die sich durch alle Geschosse hindurchzog. Dort wurde das Malz geröstet. Mit dem modernen Verfahren konnten jährlich etwa 3.000 t Malz erzeugt werden. Die Mälzerei ist nicht mehr in Betrieb und wird heute als Lager genutzt."

Grundlage dieser Studie sind allgemeine Maßstäbe des Denkmalschutzes. Die Substanz soll in Abwägung mit anderen Schutzzielen wie z.B. dem Brandschutz, aber auch funktionalen und wirtschaftlichen Überlegungen möglichst erhalten werden. Der Erhalt, zuweilen auch das Wiederherstellen und Lesbarmachen der verschiedenen zeitlichen Schichten eines Bauwerks in seiner bauhistorischen, städtebaulichen, architektonischen, funktionalen, (bau)technischen, oft auch politischen oder sonstigen Bedeutung ist das wichtigste Ziel, um die Symbolkraft des

Denkmals dauerhaft zu sichern. Zu diesen schutzwürdigen zeitlichen Schichten gehört immer auch die Gegenwart mit ihren aktuellen Wünschen, Vorstellungen und Anforderungen. Denkmalpflege wird nicht als Einfrieren der Vergangenheit verstanden, sondern als Fortschreiben der Tradition, in der sich Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft gleichberechtigt und respektvoll begegnen und optimaler Weise gegenseitig befruchten.

In diesem Sinne wurden die folgenden Leitlinien konzipiert:
Unzweifelhaft ist die Bedeutung des Gebäudes als städtebauliche Landmarke und gut gestaltetes architektonisches Objekt. In jedem Fall schutzwürdig ist die Hülle mit Gebäude- und Dachform, den beiden Schornsteinen sowie Klinker, Naturstein und Schiefer als Hauptmaterialien. Dachflächenfenster für die zusätzliche Belichtung der großen und schönen Dachräume werden von den Auftragnehmern für vertretbar gehalten, wenn sie auf den Rhythmus der vorhandenen Gauben und der vertikalen Fassade eingehen. Einschnitte oder neue Gauben werden als zu störend für das Gesamtbild eingeschätzt, wenn genauere entwurfliche Untersuchungen nichts anderes ergeben. Die Einfassungen der Giebel in Naturstein und Blech sind ebenso wie der Fassadenfonds aus Klinker und die Wappenflächen, Eisenanker, möglichst auch die Putzfelder zu erhalten. Das Staccato der schmalen Fenstergruppen ist für das Erscheinungsbild elementar, bleibt aber auch bei punktuellen und als moderner Eingriff klar abgesetzten neuen Fenstern gewiss lesbar. Denkbar sind z.B. großflächige neue Öffnungen, wenn sie die Massivität der Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen, oder kleinteiligere Öffnungen, die deutlich als neu hinzugefügt erkennbar sind.

Die hohen Fensterbrüstungen waren für eine ausreichende Füllhöhe der Lagerstoffe erforderlich, aber wahrscheinlich gestalterisch nicht gewünscht. Das starke Gefälle der äußeren Fensterbank lässt die Fenster durch die Licht- / Schattenwirkung wesentlich größer erscheinen als sie tatsächlich sind. Als Erinnerung an die funktionale Notwendigkeit könnten die hohen Brüstungen, die die meisten künftigen Nutzungen behindern dürften, z.B. bei wenigen Fenstergruppen oder alternativ mit je einem hohen Brüstungsfeld je Fenstergruppe erhalten werden. Die thermisch nicht getrennten Metallfenster mit Einfachverglasung sollten mindestens in den Treppenhäusern exemplarisch erhalten werden. Ob und wie ein Ersatz dieser Fenster für eine künftige beheizte Nutzung möglich ist, muss zu einem sehr frühen Zeitpunkt des Projektes geprüft werden. Dabei sind auch alternative Kompensationsmaßnahmen in Erwägung zu ziehen. Es wird hier zunächst davon ausgegangen, dass dünne Isoliergläser eingebaut werden können und die Metallrahmen zu erhalten sind. Auf jeden Fall ist der Fensterflächenanteil massiv zu erhöhen, um Nutzflächen jedweder Art zum Aufenthalt von Menschen zu ermöglichen. Dass eine Außendämmung nicht in Frage kommt, sei der Vollständigkeit halber erwähnt.

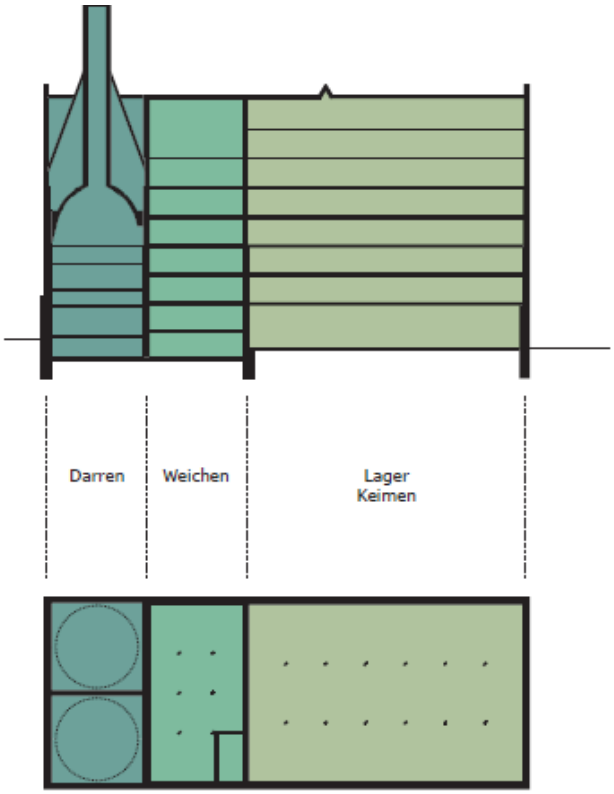


Abb. 9: Struktur der Alten Mälzerei

Die innere Struktur ist durch die frühere Funktion mit einer vertikalen Dreiteilung in Darre, Weichen/ Fördern und Lagern/ Keimen geprägt. Sie sollte nicht nur erhalten werden, sondern es scheint empfehlenswert, diese Aufteilung und damit den Sinn des Gebäudes für den künftigen Betrachter besser les- und erlebbar zu machen. Der Fokus liegt dabei auf den beiden Darren als in Form und Funktion höchst ungewöhnlichen Räumen und deren vertikaler Ausrichtung (Heizen, Rösten, Entlüften). Die geradezu sakrale Raumform wird nicht nur durch den Erhalt, sondern erst durch sensiblen Umbau verständlich und sichtbar gemacht werden können. Abzuwägen ist solch ein Eingriff hier und bei vielen anderen Bauteilen mit der Einzigartigkeit und dem Erhaltungszustand des technischen Inventars, die ohne historische Grundlagen von den Autoren nicht eingeschätzt werden können. Die Roste, Schornsteine und Konstruktionen der Darren stellen hinsichtlich Brandschutz und Statik eine extreme Herausforderung für die Architekten dar.

Die übrige Konstruktion des Gebäudes aus Mauerwerk, (Guss)stahl, Holzbalken und -dach ist in ihrer Wuchtigkeit beeindruckend und schön, aber nicht ungewöhnlich. Ob die Wände so massiv gemauert sind, wie sie erscheinen, oder mit billigeren Baustoffen oder auch Hypokausten durchzogen sind, sollte über örtliche Untersuchungen geklärt werden. Die Konstruktion sichtbar zu belassen ist das erklärte und sehr begrüßenswerte Ziel der Eigentümer, das mit Anforderungen des Brandschutzes abzuwägen ist.

Detailelemente wie z.B. die erhaltungswürdigen Treppenraumtüren wurden im skizzenhaften Rahmen dieser Studie nicht weiter untersucht.

2.4 Planungsrecht

Im Bebauungsplan XIII-31 vom 22.01.1958 sind die Grundstücke Bahnhofstraße 30 bis 32 und Steinstraße 37 bis 44 als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt. Zulässig sind:

- nicht erheblich störende gewerbliche Betriebe,
- Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Für Zwischennutzungen stellt der aktuelle Bebauungsplan die Rechtsgrundlage dar. In Abhängigkeit von Nutzungskonzept und künftiger Entwicklung der Alten Mälzerei sowie der umliegenden Grundstücke muss gegebenenfalls ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

2.5 Brandschutz

Im Falle der Umnutzung der Mälzerei und auch für Zwischennutzungen ist eine Baugenehmigung mit Brandschutzkonzept erforderlich. Nur bei einer Fortsetzung der Lagernutzung im Ostteil des Gebäudes könnte in Abstimmung mit der Bauaufsicht und der Feuerwehr wahrscheinlich darauf verzichtet werden.

Für die Konzeption dieser Studie wurde das Büro brand+ vom Auftraggeber am 26.02.2017 zur Beratung beauftragt. Auf der Grundlage der Bestandsbilder und -pläne sowie in enger Abstimmung mit dem Architekten wurde die Lage analysiert und eine brandschutztechnische Machbarkeitsstudie zur möglichen Nutzung des Gebäudes erarbeitet.

Wesentliche zu beachtende Parameter sind die Fluchtwege und der Feuerwiderstand der Bauteile. Das Höhenniveau der Oberkante Fertigfußboden in der Dachebene 3 (Förderschnecke) liegt oberhalb von 22 m über der mittleren Geländehöhe. Bei Nutzung dieser Ebene als Aufenthaltsraum ist das Gebäude aus der Gebäudeklasse 5 als Hochhaus zu bewerten. Um die erhebliche daraus folgende Verschärfung der Anforderungen als Hochhaus für das ganze Gebäude zu vermeiden, sollte von einer Nutzung der Dachebene 3 (Holzkonstruktion mit horizontaler Förderschnecke) abgesehen werden.

Die Gesamtlänge des Gebäudes von 54 m macht die brandschutztechnische Unterteilung des Gebäudes erforderlich. Das Gebäude ist durch die funktionale und nutzungsbedingte Aufteilung als Mälzerei in drei vertikale Abschnitte (Querwände) gegliedert. Alle tragenden Bauteile und Decken sind auf Grundlage der Einstufung des Gebäudes in die Gebäudeklasse 5 feuerbeständig (F 90) herzustellen, Brand- und Treppenraumwände sind mit zusätzlicher Stoßbelastung herzustellen.

Die massiv ausgebildeten gemauerten Querwände, mit einer Wandstärke von ca. 55 cm, erfüllen die Anforde-

rung an eine feuerbeständige Ausführung. Zu beachten sind die sich aus der brandschutztechnischen Aufteilung ergebenden Anforderungen an die Fluchtwege, die Zuordnung des Aufzugsschachts und die Türqualitäten.

Die Metallroste der Darren und die Dielenbeläge der Lagerböden erfüllen aktuell keinerlei Brandschutzanforderungen, eine Ertüchtigung auf eine feuerbeständige Ausführung (F 90) ist für sie ausgeschlossen. Für die Roste ist dies selbsterklärend. Der Wunsch aller Beteiligten, die Holzkonstruktionen der Decken- und Dachkonstruktionen sichtbar zu belassen, ist mit den zu kalkulierenden Abbrandraten für einen Feuerwiderstand von 90 Minuten nicht möglich. Anzusetzen wäre ein Verlust von 63 mm Holzquerschnitt (0,7 mm x 90 Minuten) je beflammter Seite. Der statische Nachweis für den Balken selbst erscheint denkbar. Bei einem Nachweis der Deckenbalken auf Abbrand könnten die Dielen nicht in das Nachweissystem über Abbrand einbezogen werden. Eine neue Deckenkonstruktion oder eine Aufwertung der Dielendecken von einer ober- und unterseitigen Brandbelastung wären erforderlich. Ein gemischter brandschutztechnischer Nachweis der Bauteile, Deckenbalken auf Abbrand zu berechnen und Dielen unterseitig mit einer Trockenbaukonstruktion zu bekleiden, ist durch den Einbrand beim Deckenbalken in die dann von unten bekleidete Dielenkonstruktion nicht fachgerecht zu realisieren.

Die Querschnitte der Holzkonstruktionen (ab 5. Obergeschoss aufwärts) sind nach erster Einschätzung sicher nicht ausreichend, so dass auch hier eine Kapselung erforderlich wäre, damit jedoch das Ziel, die Konstruktion sichtbar zu belassen, verfehlt wäre. Erleichterungen nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) für Dachräume sind möglich, führen aber nicht zu einer grundsätzlichen Lösung der Problematik.

Für die beabsichtigte Nutzung mit Aufenthaltsräumen sind zwei Rettungswege erforderlich, von denen mindestens einer gebaut sein muss. Da es sich im Sinne der Bauordnung um einen Sonderbau handelt, ist ein zweiter Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr nicht möglich. Des Weiteren sind die im Bestand vorhandenen Fensteröffnungen für eine Evakuierung über Leitern zu schmal. Ein Verzicht auf den zweiten Rettungsweg ist weder durchsetzbar noch ratsam.

Auf den zweiten Rettungsweg könnte verzichtet werden, wenn ein Sicherheitstreppenraum hergestellt wird, was aber zu gravierenden Zusatzforderungen (Vorräume, notwendige Flure, Druckbelüftungsanlage usw.) führt. Bei der vorhandenen Grundrissgeometrie und der Aufwertung des Bestandstreppenraumes zu einem Sicherheitstreppenraum ist die maximale Anzahl der Nutzer im Gebäude/im Geschoss an die Evakuierungsbreite des einen Sicherheitstreppenraumes gekoppelt. Weiterhin wird die maximale Rettungsweglänge in Lauflinie von 35m nach den Grundanforderungen der BauO Bln voraussichtlich erheblich überschritten. Aus diesen Aspekten heraus scheint ein Sicherheitstreppenraum nicht sinnvoll zu sein.

Zur Lösung der komplexen Anforderungen werden drei Maßnahmen vorgeschlagen:

- Nutzung der Darren als vertikaler eigener brandschutztechnischer Abschnitt
- zusätzlicher notwendiger Treppenraum an der nördlichen Außenwand des mittleren Gebäudeteils
- Feuerwiderstand der Tragstruktur abweichend von den Anforderungen aus der BauO Bln nicht feuerbeständig, sondern feuerhemmend, Kompensation der Reduzierung des Feuerwiderstands mit dem Einbau einer flächendeckenden Hochdruckwassernebel-Löschanlage

Vorbehaltlich der Prüfung im Detail und den erforderlichen Abstimmungen mit dem Prüfingenieur für Brandschutz wird davon ausgegangen, dass der Feuerwiderstand der Decken und tragenden Bauteile mit diesen Maßnahmen auf F 30 B reduziert werden kann, was zu handhabbaren Abbrandraten (0,7 mm x 30 Minuten = 21 mm je beflammter Seite) führt. Die Holzdeckenbalken und -dachkonstruktionen sind so ziemlich sicher sichtbar im ursprünglichen und bauzeittypischen Zustand (Denkmalschutz) erhaltungsfähig. Die Dielenböden könnten mit dieser Annahme gemäß DIN 4102-4, Tabelle 62, Zeile 2 oberseitig mit Auflast und schwimmendem (Trocken-) Estrich ertüchtigt werden, was aus Gründen des Schallschutzes ohnehin erforderlich ist.

Der Einbau des zweiten notwendigen Treppenraums an der Außenwand in der Gebäudemitte vermeidet den Sicherheitstreppenraum, schafft den ersten und zweiten Rettungsweg für alle brandschutztechnischen Abschnitte im Keller und den Obergeschossen und reduziert die Rettungsweglängenüberschreitungen gegenüber nur einem Sicherheitstreppenraum. Zum Erreichen der Dachebenen 1 und 2 ist der Bestandstreppenraum und der weitere neue Treppenraum nach innen fortzuführen, weil die Dachhaut aus Gründen des Denkmalschutzes nicht durchdrungen werden darf. Dies ist im Rahmen des Vorentwurfs im Detail zu klären. Ebenfalls zu klären ist die Abweichung von der Regel, dass notwendige Treppen in möglichst großem Abstand zueinander anzuordnen sind (§ 35 (2) BauO Bln).

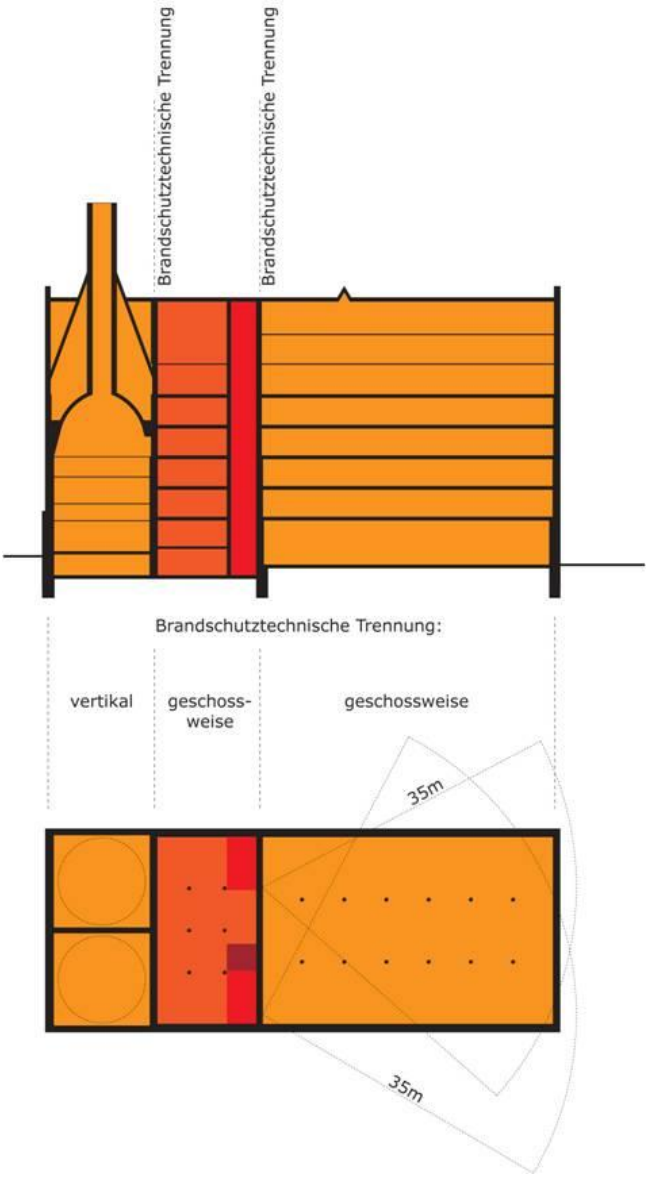


Abb. 10: vorgeschlagene brandschutztechnische Abschnitte

Die Definition der Darren als vertikaler brandschutztechnischer Abschnitt ermöglicht die Nutzung und Sichtbeziehung über alle Geschosse hinweg und macht so erst die ursprüngliche Nutzung nachvollziehbar.

Für die Abweichungen des Bestandstreppenraumes von den Anforderungen an Fluchttreppenräume wird davon ausgegangen, dass diese durch gezielte Ertüchtigungen kompensiert werden können. Für die Türen, die regelkonform als feuerhemmende Rauchschutztüren herzustellen wären, wird z.B. eine dicht und selbst schließende Ausführung als Kompromiss der wichtigsten Schutzziele von Brand- und Denkmalschutz vorgeschlagen. Ggf. kann der reduzierte Feuerwiderstand der denkmalgeschützten Treppenraumzugangstür durch eine vorgeschaltete sichere Zone kompensiert werden.

Zu prüfen ist weiterhin, ob und welche Teile der Hauptkonstruktionen aus Gusseisen bestehen und ob die Zulassungsbescheide von Stahlbrandschutzbeschichtungen hierfür gültig sind und die Ausführung solcher Beschichtungen in den engen Abständen der paarweise angeordneten Unterzüge ausführbar ist.

Die Kosten der vorgeschlagenen Hochdruckwassernebel-Löschanlage erscheinen vertretbar und die Aufwendungen (und erheblichen Detailprobleme) einer durchgängigen zulassungskonformen Brandschutzbekleidung nicht zu übersteigen.

2.6 Wärme- und Schallschutz, Haustechnik

Eine Außendämmung des Gebäudes ist, wie oben bereits erwähnt, selbstverständlich ausgeschlossen und gemäß § 24 Energieeinsparverordnung (EnEV) auch nicht erforderlich. Die immense Dicke des Außenmauerwerks von fast einem Meter bietet entgegen landläufiger Meinung kaum Dämmwert, sondern entspricht lediglich dem Wärmedurchlasswiderstand von ca. 2 cm handelsüblichem Dämmstoff. Thermisch getrennte Fensterprofile werden wegen der schmalen Fensterformate in denkmalgerechter Ausführung technisch nicht machbar sein, selbst der Austausch der Verglasung ist noch zu prüfen. Solare Gewinne können wegen der geringen Fensterflächen kaum verbucht werden. Das Haus ist seinem ursprünglichen Zweck entsprechend für wenig Licht und konstant kühle Temperaturen und nicht zum Aufenthalt von Menschen konzipiert.

Eine Innendämmung erscheint empfehlenswert und wäre baukonstruktiv eher unproblematisch, da die meisten Holzbalken nicht in das Außenmauerwerk einbinden. Die Innendämmung würde aber den positiven Effekt der hohen Speicherkapazität des schweren Mauerwerks einschränken.

Positiv hervorzuheben ist das günstige A/V-Verhältnis (Verhältnis zwischen Hüllfläche A und Gebäudeinhalt V (1/m)) wegen der großen Gebäudetiefe.

Es wird empfohlen, in einem sehr frühen Projektstadium die Parameter der energetischen Aufwertungsmöglichkeiten der Fenster, der Wände (Innendämmung), des Dachs, der Belegungsdichte und deren Verhältnisse zueinander zu ermitteln und abzuwägen, ob und welche Maßnahmen aus Sicht der Denkmalpflege, der Ökologie und der Ökonomie wirklich sinnvoll und nachhaltig erscheinen.

Für den Trittschallschutz ist auf den Dielen eine Auflast und ein schwimmender (Trocken-)Estrich vorzusehen, der auch dem Brandschutz dient. Der Höhenanschluss an das Bestandstreppenhaus ist noch zu klären. Zusätzlich ist unter den Dielen vermutlich eine mineralische Dämmung der Balkenzwischenräume sinnvoll, wenn keine Einschränkungen bei der Vermietung hingenommen werden sollen. Die Balken können sichtbar bleiben, die zwischen die Balken geschnittene Beplankung ist kostenintensiv. Trennwände sollten als Trockenbaukonstruktionen hergestellt werden, die an sich über einen hohen Schallschutz verfügen, aber im Altbau schwer schallbrückenfrei herzustellen sind. Für Standardnutzungen wird das als unproblematisch gesehen, sollten beispielsweise Tonstudios gebaut werden, ist hierauf jedoch besonderes Augenmerk zu legen.

Die gesamte Haustechnik einschließlich zentraler Betriebstechnik, Verteilnetzen und Endgeräten ist vollständig zu erneuern, soweit sie überhaupt (noch) vorhanden ist. Dies gilt für Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Aufzüge, Meldeanlagen, Sprinkler- / Hochdrucknebelanlagen, Beleuchtung usw. Der Blitzschutz dürfte mit der Dachdeckung erneuert worden sein. Die große Gebäudetiefe ist frühzeitig in die Überlegungen zu Lüftungsmöglichkeiten einzubeziehen, um eine maschinelle Lüftung weitgehend zu vermeiden.

2.7 Arbeitsschutz

Aus der BauO Bln und den Arbeitsstättenregeln (ASR) ergeben sich Bestimmungen insbesondere bezüglich Belichtung und Belüftung, die mit der Alten Mälzerei kaum zu vereinbaren sind. So müssen Fenster gemäß § 47 (2) BauO Bln ein Rohbaumaß von mindestens einem Achtel der Nettogrundfläche des Raumes aufweisen. Um dies zu erreichen, wäre der Fensterflächenanteil auf ca. das Dreifache zu erhöhen, was mit den Anforderungen des Denkmalschutzes jedoch nicht vereinbar ist. Gemäß ASR 3.6 sind für die freie Fensterlüftung maximale Raumtiefen im Verhältnis zur Raumhöhe vorgeschrieben, die ebenfalls nicht erreicht werden können. Im Verhältnis zu Raumgrößen sind lichte Mindestraumhöhen zu erreichen, die nicht möglich sein werden (Grundfläche < 50 m²: Höhe mind. 2,50 m, 50 - 100 m² mind. 2,75 m und ab 100 m² mind. 3 m Raumhöhe).

Sinnvolle Lösungen können nur in enger Abstimmung von Denkmalpflege, Arbeitsrecht und Anforderungen späterer Nutzer entstehen. Die Abweichungen müssen nicht nur genehmigt werden, sondern sind auch in künftigen Mietverträgen wirksam zu vereinbaren. Die Einschränkungen der Belichtung und Belüftung sind gravierend und werden im aktuellen Bestand durch die Großzügigkeit der Flächen und die sehr subjektive Wahrnehmung des Lichts wahrscheinlich unterschätzt. Die ASR gelten auch für Einrichtungen wie Bibliotheken, Kunst- oder Musikschulen ohne Einschränkung als Schutz der Lehrer oder Mitarbeiter, auch wenn bei derartigen Einrichtungen der überwiegende Teil der Nutzer sich nur kurz in den Räumen aufhält.

Ohne Befreiungen wären übereinstimmend mit dem Bauordnungsrecht und den Arbeitsstättenregeln weder Aufenthaltsräume noch Arbeitsplätze in der Alten Mälzerei genehmigungsfähig. Für die nachfolgend dargestellten Nutzungen wurde unterstellt, dass erhebliche zusätzliche Fensterflächen möglich sind, ohne das Denkmal zu entstellen und gleichzeitig Abweichungen von den ASR genehmigt und akzeptiert werden.

2.8 Weitere zu erwartende Auflagen

In den Außenanlagen sind gemäß § 49 BauO Bln für ein öffentlich zugängliches Gebäude KFZ Stellplätze für Behinderte und Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Die DIN 18040 Barrierefreies Bauen ist in den Außenanlagen und dem gesamten Gebäude zu beachten.

2.9 Schadstoffe, Fäule, Insekten

Bei der Ortsbegehung am 20.10.2016 waren keine Schadstoffe z.B. durch Geruch, Beschilderung oder ähnliche eindeutige und offensichtliche Merkmale festzustellen, können jedoch auch nicht ausgeschlossen werden. Der insgesamt sehr ordentliche Erhaltungszustand und die Nutzung als Lebensmittellager könnten ein Hinweis auf den Einsatz von Holzschutzmitteln sein. Mindestens stichprobenartige Untersuchungen der verschiedenen Holzbauteile und der übrigen Baustoffe sollten vor weiteren Planungsüberlegungen unbedingt veranlasst werden. Dies gilt auch für Fäule, die in verhältnismäßig geringem Maß gesehen wurde, aber vorhanden ist. Aktiver Befall mit Insekten war nicht augenfällig.

In der Dachzone war ein großes und offenbar schweres technisches Bauteil in der Nähe der Darren bereits teilweise eingestürzt und muss unverzüglich gesichert werden, um ein Durchstürzen in die unteren Geschosse zu verhindern.

Vor Nutzungsbeginn, auch temporärer Nutzungen, ist die Verkehrssicherheit durch einen geeigneten Gutachter zu untersuchen und zu bestätigen.

2.10 Bauabschnitte

Der sukzessive Umbau der Mälzerei in Bauabschnitten ist in eng begrenztem Umfang theoretisch denkbar, aber für die Baupraxis und aus wirtschaftlichen Gründen wahrscheinlich nicht sinnvoll, wenn nicht gravierende andere Gründe dafür sprechen. Sobald es um mehr als temporäre Nutzungen mit Aufenthaltsräumen außerhalb des Erdgeschoss geht, sind beide Fluchttreppenhäuser einschließlich Aufzug bis unter Dach, die zentrale Betriebstechnik aller haustechnischen Anlagen einschließlich vertikalen Steigern und alle Brandschutzmaßnahmen herzustellen. Die Kollateralschäden einer schrittweisen Realisierung sind erfahrungsgemäß so erheblich, dass eine Umsetzung in einem Zuge meist sinnvoller ist. Denkbar wäre ein Nachziehen von komplizierten und aufwändigen Bereichen bei vertikaler Teilung (also der beiden Darren). Auch hier sind aber die Störungen der Nutzer in bereits sanierten Bereichen durch Baustellenverkehr, -lärm und -schmutz emotional wie finanziell einzukalkulieren.

2.11 Erforderliche Maßnahmen für eine Umnutzung

Objektdaten	
Objekt	Alte Mälzerei Lichtenrade
Adresse	Steinstraße 37 – 41, 12307 Berlin Lichtenrade
Baujahr	1897 / 98
Architekt	Wilhelm Walther
Denkmalliste	seit 1984 als Einzeldenkmal und im Ensemble
Bauteile	Darrentrakt (West), Weichen und vertikale Erschließung (Mitte), Lagerbereich inkl. früherer Keimanlage (Ost)

Geschosse	Keimanlage und Lagertrakt: EG, fünf Obergeschosse zzgl. zwei Dachebenen	
	Darre mit EG zzgl. vier Darrenebenen und Dach	
	Darre und vertikale Erschließung unterkellert	
Grundfläche	ca. 1.200 m²	
BGF oberirdisch	ca. 7.700 m²	
BGF KG	ca. 500 m²	
BRI	ca. 32.000 m³	

Bauteil	**Zustand**	**Empfohlene Sanierungsmaßnahmen**
Rohbau / Gebäudehülle		
Sohlplatte	Rohbau unbekannt, oberseitig Estrich stark beschädigt, Fliesen	Sohle erneuern, Dämmung, Abdichtung
Außenwände	Mauerwerk offenbar massiv, rotbraune Sichtklinker außen, Putz innen; Wappenfelder und Einfassungen Naturstein	Innendämmung ca. 6 cm WLG 040 (prüfen, ob der Verlust der Speichermasse Sinn macht)
Fenster	Stahleinfachfenster, einfach verglast	denkmalgerechte Isoverglasung ohne Änderung der Rahmen,
		neue denkmalgerechte Holzfenster isolierverglast
Tragwerk	Außenwände Mauerwerk, Innenstützen Guss, ab 5. OG Holz, Aussteifung der Normalgeschosse unklar	Brandschutzbeschichtung des Stahltragwerks
Decken	Unterzüge Stahl, Holzbalken und Dielenböden; Decke über EG Ost preußische Kappen, EG West Stahlsteindecken oder Betondielen	Kompensation des fehlenden Brandschutzes über Hochdruckwassernebel-Löschanlage
Dach	Steildächer als Pfettendächer mit mehrfach stehenden Stühlen; Hauptdach mit längs laufendem First und zwei Querdächern, Schieferdeckung auf Brettschalung offenbar ohne Lattung / Konterlattung	Umdecken und Lattung / Konterlattung herstellen, Zwischensparrendämmung und raumseitige Gipskartonbekleidung
Schornsteine	Mauerwerk massiv mit Schieferbekleidung	Schornsteinkopf verglasen
Abdichtung Erdreich	Putzschäden innen vermutlich als Folge von Feuchte	vertikale Außenwandabdichtung und Horizontalsperre
Balkone	nicht vorhanden	keine

Innenausbau

Bodenaufbau	überwiegend Dielen, außer EG und UG Estrich, teilweise offene Roste in den Darren	Dielen für Brand- / Schallschutz ertüchtigen mit Trittschalldämmung, Auflast, OSB; Estriche sanieren / erneuern; Sonderkonzept für Darren
Bodenbeläge	keine	Industrielamellenparkett in Nutzflächen, mineralische Spachtelungen in Fluchtwegen, keramische Fliesen in Sanitärbereichen, Lager- / Nebenflächen EP Beschichtung
Wände	rohes Mauerwerk, Innenputz oft beschädigt	Putz, Anstrich
Decken	Stahl- / Holzkonstruktion roh	Stahl Brandschutzbeschichtung, Holzbalken reinigen, Balkenzwischenräume Mineralwolle + Gipskarton- Bekleidung, Anstrich
Treppengeländer	Metallgeländer Bestand	Neubeschichtung
		neue Stahlgeländer für neue Treppe
Brandschutztüren	Blechtüren ohne Zulassung in Bestand	Ertüchtigung als dicht und selbst schließende Türen
		Neue Treppenraumtüren als Stahl- / Glaselemente
Innentüren	fehlen weitgehend	Röhrenspan mit Lackoberfläche, SSK II

Haustechnik

Wasser	komplett erneuern: WC, Sanitär
Abwasser	komplett erneuern: WC, Sanitär
Strom	vollflächig neu
Löschanlage	vollflächig neu
Heizung	vollflächig neu
Lüftung	Gastronomie sowie innen liegende Bereiche
Aufzüge	neu

3. Umfeldanalyse und ISEK 2015

3.1 Bevölkerung und Wohnen

Im Ortsteil Lichtenrade leben insgesamt ca. 50.200 Einwohner. Der Ortsteil Lichtenrade ist im Verhältnis zu Gesamtberlin (19,3 %) und im Verhältnis zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg (20,7 %) durch einen deutlich höheren Anteil an älteren Menschen über 65 Jahre (27,2 %) gekennzeichnet (Quelle: BA Tempelhof-Schöneberg, Stichtag: 31.12.2015). Eine Entwicklungschance für den Standort ist der weitere Zuzug von Familien. Im Vergleich zu Gesamtberlin und zum Bezirk leben in Lichtenrade relativ wenige Ausländer sowie Personen mit Migrationshintergrund. Die Bevölkerung in Lichtenrade ist vorwiegend deutscher Herkunft.

Für Lichtenrade wurden 25.942 Haushalte ermittelt, hiervon waren 43,0 % Ein-Personen-Haushalte. Dieser Anteil liegt um 13 %-Punkte unter dem Bezirklichen Anteilswert von 56 %. 19,1 % der Haushalte waren Haushalte mit Kindern, dieser Anteil liegt um 3,1 %-Punkte über dem bezirklichen Vergleichswert (Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Stichtag: 31.12.2015)). Im Vergleich zum Gesamtbezirk und zu anderen Bezirksregionen findet sich hier der größte Anteil an Familienhaushalten. Einen ähnlich großen Anteil weisen Friedenau und Marienfelde auf.

Der Ortsteil Lichtenrade ist vorwiegend durch eine offene Bauweise sowie Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Südlich der Barnetstraße sowie der Groß Ziethener Straße gibt es Geschosswohnungsbauten der Nachkriegszeit. Es gibt kaum Flächenpotenziale für Wohnungsneubau. Die Bautätigkeit zeigte deshalb in den vergangenen Jahren ein sehr niedriges Niveau und es überwogen individuelle Wohnformen.

3.2 Soziokulturelle und kulturelle Angebote

In Lichtenrade gibt es die folgenden öffentlichen soziokulturellen und kulturellen Angebote:

Edith-Stein-Stadtteilbibliothek Lichtenrade:
Die öffentliche Stadtteilbibliothek mit Lern-, Arbeits- sowie einem Veranstaltungsraum befindet sich in der Briesingstraße 6 und ist Mieter in den Räumen der Diakonie. Der Mietvertrag wurde im Jahr 2016 für fünf Jahre neu abgeschlossen. Nach eigener Aussage ist die Fläche etwas zu klein. Die Bibliothek verfügt über circa 800 m², würde jedoch circa 1.000 m² benötigen. In der Bibliothek finden etwa 500 Veranstaltungen pro Jahr statt.

Jugendeinrichtungen:
Für Kinder und Jugendliche gibt es im Stadtteil Lichtenrade einige öffentliche Freizeitstätten und weitere Angebote, keine der Einrichtungen liegt im unmittelbaren Umfeld der Bahnhofstraße.

- Kinder- und Jugendclub Barnetstraße, Barnetstraße 11
- Kinder- und Jugendhaus, Nahariyastraße 19
- Jugendcafe am Dorfteich, Alt-Lichtenrade 103
- Lortzingclub, Lortzingstraße 16
- Jugendkeller, Finchleystraße 10
- Projekt Outreach - Streetwork , „Waschhaus”
- Kick - Projekt, sportorientierte Jugendarbeit

Senioreneinrichtungen:
An der Barnetstraße 1 befindet sich eine Seniorenfreizeitstätte, das „Gemeinschaftshaus Lichtenrade". Hier werden Kurse aller Art und zahlreiche Veranstaltungen angeboten. Der Veranstaltungsraum im Gemeinschaftshaus Lichtenrade wird auch von verschiedenen Vereinen und anderen Anbieter_innen für Veranstaltungen genutzt.

Musik- und Kunstschulen:
Öffentliche Musik- bzw. Kunstschulen gibt es zurzeit nicht, es gibt jedoch zwei private Musikschulen und einige private Musiklehrer (Gesangs- und Instrumentalausbildung). Hervorzuheben ist die Fare Musica Musikschule am Lichtenrader Damm als größere Einrichtung.

Tanzschule:
In Lichtenrade gibt es die Tanzschule „Laurana“, in Alt Lichtenrade 112 (am Dorfteich), mit Angeboten für Erwachsene und Kinder/ Jugendliche. Eine weitere nahe gelegene Tanzschule ist die „Tanzschule Traumtänzer“ in Mariendorf. Hier wird ein breit gefächertes Programm (Kurse und Veranstaltungen) für Erwachsene, Kinder und Jugendliche angeboten. Die Tanzschule hat noch zwei weitere Filialen - in Tempelhof und am Kurfürstendamm.

Volkshochschule:
Der Standort der Volkshochschule ist am Barbarossaplatz 5 im Ortsteil Schöneberg. Es gibt aktuell keine weiteren Volkshochschulstandorte im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Jugendkunstschule:
In einer ehemaligen Feuerwache in „Schöneberg Nord“ (Martin-Luther-Straße/ Ecke Hohenstauffenstraße) befindet sich die Jugendkunstschule (JKS). Vormittags finden Kurse für Kitas und Schulen statt (ca. 150 Schüler + 30 Kita-Kinder pro Woche), am Nachmittag werden Kurse für Kinder und Jugendliche angeboten. Die JKS wird durch eine Mischfinanzierung getragen. Der Bezirk trägt den Unterhalt, durch den Senat werden die Angebote finanziert.

Der Standort ist nicht erweiterungsfähig. Von Seiten der JKS und des Bezirksamtes gibt es deshalb ein großes Interesse, einen weiteren Standort zu eröffnen. Benötigt werden ca. 600 m², 30 – 40 m² pro Raum (vier Gruppenräume, ein Präsentationsraum) und WC-Anlagen für Kleinkinder.

Eine Kombination mit anderen Kultur- und Bildungseinrichtungen bietet Synergien, ein Standort in einem „Kultur- und Bildungszentrum“ wäre denkbar.

Museum:
Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gibt es drei öffentliche Museen: Das Schöneberg-Museum, das Tempelhof-Museum und das Jugend-Museum. Die Museen sind regionalgeschichtlich ausgerichtet und widmen sich der Erforschung und sinnlichen Vermittlung der Geschichte Tempelhof-Schönebergs mit seinen Ortsteilen. Das Jugend-Museum bietet darüber hinaus ein vielfältiges Programm, von spielerischen Workshops für Kinder und Familien bis zu spannenden Jugendprojekten. Schulklassen finden dort viele Angebote zum historischen Lernen und zu aktuellen Fragestellungen.

Von Seiten des Bezirksamtes gibt es erste Überlegungen, ein weiteres Kindermuseum einzurichten. Zielgruppe für das Museum sind Kinder und Jugendliche aus Lichtenrade und der Umgebung. Als Themenspektrum sind Technik, Natur, Gesundheit angedacht. Benötigt werden zusätzlich zu den Ausstellungsflächen ein ca. 100 m² großer Raum als Werkstatt und zur Vorbereitung der Ausstellungen, Personalräume, WC und Teeküche.

Es gibt keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zwischen Bahnhofstraße und Evangelischem Gemeindezentrum in Lichtenrade (Rackebüller Weg 64, 12305 Berlin). Der Standort (ist durch ein fehlendes Angebot für jüngere Menschen geprägt, es gibt zudem wenig kulturelle Angebote und es fehlen attraktive Aufenthaltsorte im öffentlichen Raum.

3.3 Angebote von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen

Im Jahr 2009 wurde im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin ein Einzelhandelsgutachten für Tempelhof-Schöneberg erstellt, dessen wesentliche Aussagen nach wie vor ihre Gültigkeit haben. Im Gutachten wird u.a. ausgesagt:

- Die Bahnhofstraße ist ca. 800m lang und eine sehr kompakte Einkaufsstraße.
- Es wird eine „klassische Knochensituation“ mit großflächigen Angeboten (Magneten) an den äußeren Enden konstatiert: An der Westseite befinden sich Woolworth, REWE und Netto, an der Ostseite: EDEKA.
- Die Bahnhofstraße ist durch einen abwechslungsreichen Anbietermix und eine kleinstädtische Atmosphäre geprägt.

- Es gibt jedoch kaum Angebote über 500 m² (Rossmann, REWE, Netto, EDEKA, Woolworth)
- Als Schwächen wurden definiert: REWE ist schlecht angebunden, Buden vor dem Bahnhof, unzureichendes Gastronomieangebot (Qualität + Quantität)
- Als Stärke wurde die hohe Kaufkraft in Lichtenrade festgestellt.

Im Stadtteilzentrum Lichtenrade-Bahnhofstraße überwiegt das Angebot für den kurzfristigen Bedarf. Der Anteil der Angebote für den mittelfristigen Bedarf liegt etwas über dem Wert für den gesamten Ortsteil Lichtenrade, wohingegen das Angebot für das langfristige Bedarfssegment schwächer ausgeprägt ist.

Das Einzelhandelsangebot wird von einem umfangreichen Service- und Dienstleistungsangebot, wie beispielsweise Ärzte, Gastronomie, Banken, Solarium/ Kosmetik, ergänzt. Zu den besonderen Merkmalen des Stadtteilzentrums Lichtenrade-Bahnhofstraße gehören das kleinstädtische Ambiente und der große Anteil an inhabergeführten Geschäften, dieser liegt bei ca. 60 %. Ziel des ISEK 2015 ist die „Qualifizierung und Entwicklung der Bahnhofstraße zu einem Stadtteilzentrum mit besonderen Flair“.

Vom Geschäftsstraßenmanagement wurden Ende 2016 Einzelhandel- und Gewerbebetriebe an der Bahnhofstraße und in ihrem Umfeld aktuell erhoben. Insgesamt befinden sich 90 Einzelhandelsbetriebe, 20 Gastronomiebetriebe, 51 Dienstleistungsbetriebe und 7 Handwerksbetriebe an der Bahnhofstraße. Problematisch sind nach wie vor der Pfarrer-Lütkehaus-Platz und das Umfeld des S-Bahnhofes, welche durch Buden, provisorische Bauten und den Leerstand des Landhauses Lichtenrade geprägt sind.

Das Angebot an Einrichtungen größer als 500 m² hat sich nicht vergrößert. Lichtenrade ist kein Standort für großflächigen Einzelhandel. Das Angebot spiegelt jedoch auch die Altersstruktur wieder. Es gibt relativ viele Apotheken, Optiker, Hörgeräteläden etc. und es fehlen Angebote für Kinder und Jugendliche sowie junge Erwachsene. (z.B. Spielzeug, Kinderbekleidung, Coffee-Shops, qualitätvolle Restaurants, Biergarten, Geschäfte mit Manufaktur-Charakter, Sport-/Fitnessstudio). Lichtenrade ist auch kein touristischer Standort Es fehlen weiterhin Läden mit Regionalbezug und Bioläden/ Biosupermarkt. Lichtenrade (auch Mariendorf und Marienfelde) hat kein Kino, welches fußläufig erreichbar ist. Die nächsten Kinos befinden sich in Schöneberg, Neukölln und Steglitz.

3.4 Aussagen des ISEK 2015

Folgende allgemeine Aussagen werden im ISEK 2015 getroffen (mit Relevanz für die Alte Mälzerei):

- Weiterentwicklung und Stärkung der Bahnhofstraße als Zentrum Lichtenrades unter der Beteiligung der Akteur_innen vor Ort
- Qualifizierung der Nutzungsstruktur
- Konzentration des Einzelhandels an der Bahnhofstraße
- Erweiterung des Angebots im Einkaufs- und Dienstleistungssektor (z.B. Restaurants)
- Ergänzung des soziokulturellen Angebots
- Ausbau des Angebots für Jüngere
- Erweiterung des kulturellen Angebots
- Weiterentwicklung des öffentlichen Raums
- Beseitigung von Missständen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität (z.B. Plätze)
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes
- Aufbau einer Marketingstrategie
- Einrichtung eines Geschäftsstraßenmanagements
- Stabilisierung des Images der Bahnhofstraße über privates Engagement

Alte Mälzerei und Landhaus Lichtenrade:
Es fehlt ein attraktiver städtebaulicher Mittelpunkt. Lichtenrade verfügt über herausragende denkmalgeschützte Objekte, so u.a. die ehemalige Mälzerei und das Landhaus Lichtenrade. Sie sind markante städtebauliche Wahrzeichen des Gebietes. Die Potenziale der beiden leerstehenden Schlüsselimmobilien sollen durch „kreative Umnutzungsideen und durch ein gemeinsames Agieren der Eigentümer und der Bevölkerung positiv und für das Gebiet gewinnbringend ausgeschöpft werden.“ (Quelle: ISEK 2015)

Ziel ist es, dem Leerstand und dem Verfall der beiden Gebäude entgegenzuwirken. Die Eigentümer sollen bei der Erarbeitung von Umnutzungs- bzw. Nachnutzungskonzepten unterstützt werden, sofern hier Bereitschaft und Interesse vorliegt.

Ziele für die Entwicklung der Mälzerei:
- Schaffung von soziokulturellen Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen
- Schaffung von Bildungsmaßnahmen
- Schaffung von kulturellen Freizeitangeboten

In Abstimmung und im Einverständnis mit den Eigentümern sollen diese mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie (Nutzungskonzept) unterstützt werden. Dabei soll die interessierte Bürgerschaft eingebunden werden. In diesem Rahmen ist auch die Erschließung der Mälzerei mit zu betrachten.

Als Projektziele wurden formuliert:
- Aufwertung der denkmalgeschützten Mälzerei
- Umnutzung des Objekts als einen Ort mit kulturellem und gemeinschaftlichem Charakter
- Beseitigung des Leerstands und des Verfalls
- Einbettung des Baudenkmals in das städtebauliche Gesamtgefüge
- Baukultur und Gestalt fördern
- strategisch und kooperativ handeln
- Lebensqualität fördern, Wohnfunktion stärken
- Kultur und Stadtleben ermöglichen
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes

Weiterhin können die Eigentümer bei der Umsetzung eines Konzepts, welches die Ziele des AZ-Gebietes erfüllt, über ein Kooperationsprojekt unterstützt werden.

Ziel ist auch die Stärkung des Profils der Bahnhofstraße mit Kunst, Kultur und Handel. Hier ist es wichtig, die Bereiche Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft für die Profilbildung zu vernetzen, um einen Kiezgedanken etablieren zu können.

4. Bereits vorliegende Nutzungskonzepte für die Alte Mälzerei

4.1 Nutzungskonzepte von 1995 bis 2011

Da nach der Auflösung der sogenannten Senatsreserven die Alte Mälzerei bereits seit Anfang der 1990er Jahre leer steht, wurden in den vergangenen Jahren mehrfach Nutzungsüberlegungen für das Gebäude erarbeitet.

Im Januar 1995 wurde durch das Planungsbüro Eugen Schwarze ein erstes Nutzungskonzept entwickelt. Das Konzept sah eine Mischnutzung aus gewerblichen, kulturellen und Wohnnutzungen vor:

- Dienstleistungen: Büro, Kleingewerbe, Sport/ Freizeit
- Kommune: Jugend- und Alterseinrichtungen, Verwaltungs- und Beratungsstellen
- Kunst und Kultur: Kino, Galerien, Ateliers, Bibliothek
- Veranstaltungsaal
- Hotel und Wohnungen im Dach bzw. in der Darre

Im Oktober 2010 wurde durch die HGHI Holding GmbH ein Konzept für ein Einkaufszentrum (Neubau) mit ca. 9.000 m² Fläche für den Standort um die Alte Mälzerei (inkl. Grundstücksflächen des Landhauses Lichtenrade) vorgestellt: Die Alte Mälzerei sollte in das Gesamtkonzept mit einbezogen werden. Folgende Nutzungen wurden für die Alte Mälzerei vorgesehen:

- Erdgeschoss und Darre: Gastronomie
- 1. und 2. Obergeschoss: Büro, Ausstellungen, Museum
- 3. und 4. Obergeschoss: Fitness/ Wellness

Aufgrund der Forderung des Bezirks Tempelhof-Schöneberg nach einer Reduzierung der Verkaufsflächen und aufgrund von Bedenken der Bürger_innen in Lichtenrade trat der Investor von seinen Entwicklungsabsichten zurück.

Im Rahmen eines Studierendenprojektes an der TH Wildau wurde im Jahr 2011 ein „Produkt- und leistungspolitisches Nutzungskonzept" unter Leitung von Professor Sistenich für die Alte Mälzerei erarbeitet. Das Konzept sah eine gewerbliche Mischnutzung für das Gebäude vor:

- Darre: Cocktail-Bar, Silent-Disco (mit Kopfhörern), Restaurant, Café
- Erdgeschoss: Designer-Möbel, Verwaltung
- Obergeschosse: Kino, Atelier, Galerie, Kinderland
- 3. und 4. Obergeschoss: Billard, Tischtennis, Fitness-Studio
- Dachgeschoss: Sternwarte, Braumuseum, Restaurant

Bis auf das Konzept des Planungsbüros Eugen Schwarze, welches auch Wohnnutzungen und die Nutzung durch kommunale Einrichtungen vorsieht, wurden für die Alte Mälzerei in der Vergangenheit im Wesentlichen gewerbliche, kulturelle und Freizeitnutzungen vorgesehen. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im beim Bezirksamt vorliegenden Studierendenkonzept von 2011 die Anforderungen von Denkmalschutz, Baurecht, Brandschutz, Arbeitsstättenregeln, Wärme- und Schallschutz, Haustechnik an die Alte Mälzerei sowie die wirtschaftliche Machbarkeit der vorgeschlagenen Nutzungen nicht überprüft wurden. Die vorliegenden Konzepte sind auch immer der Sichtweise, Marktsituation und den entsprechenden Rahmenbedingungen des jeweiligen Erstellungszeitpunktes geschuldet und können nicht ohne weiteres auf Gegenwart und Zukunft übertragen werden.

4.2 Auswertung der Workshops zu Nutzungsüberlegungen für die Alte Mälzerei

Am 5. Oktober 2016 fand in der Alten Mälzerei ein öffentlicher Workshop zu Nutzungsvorstellungen der Lichtenrader Bevölkerung statt. Der Workshop war sehr gut besucht. Etwa 100 Bürger_innen aus Lichtenrade und Umgebung waren anwesend. Es wurden in einem sehr breiten Spektrum Vorschläge für künftige Nutzungen der Alten Mälzerei unterbreitet, die nachfolgend zusammengefasst werden:

- Kultur: Volkshochschule, Musikschule, (Kinder-)Museum, lebendiges Stadtteilmuseum, Museum der Geschichte der Mälzerei, Industrie-Design-Museum, Experimentierräume
- Jugend: Probenräume, Skateplatz, Jugendkunstschule, Multi-Media-Räume, Musik-Studios
- Veranstaltungen: Konzerte, Räume für Vereine und Initiativen, Trödelmarkt, Weihnachtsmarkt, neue Form von „Essensmärkten", Räume für flexible Nutzungen, Räume für Fest- und Feierlichkeiten, vielfältige Kulturveranstaltungen (Konzerte, Theater, Kino, Tanz, Lesungen, Ausstellungen etc.)
- Gastronomie: Brauereirestaurant, Weinbar, Sky-Bar, Cockail-Bar, Café, Veranstaltungen und Musik; Mutter-Kind-Café, Nähcafé, Repaircafé, Biergarten
- Freizeit: Fitness, Schwimmbad, Indoor-Rutsche, Billard, Tischtennis, Indoor-Spielplatz
- Beherbergung: Hostel, Apartments, Jugendhotel
- Büro: Co-Working-Space für Start Ups, Microbüros, Räume für Kreativwirtschaft (Beispiel Beta-Haus), Ateliers
- Gewerbe: Kleingewerbe, Markthalle (Kopplung mit Gastronomie), Bioladen, Regionalladen, Fair-Trade-Laden, Manufaktur, Flächenangebot für kleinere und mittlere regionale (Handwerks-)Unternehmen, Brauerei, Kaffeerösterei, Showroom, Pop-Up-Räume, Lager

In einem vertiefenden Workshop mit den Sprecher_innen des Gebietsgremiums am 23. November 2016 wurden die von der Lichtenrader Bevölkerung unterbreitenden Nutzungsvorschläge für die Alte Mälzerei nochmals intensiv diskutiert und auf ihre Relevanz untersucht. Für eine Nutzung der Alten Mälzerei im Sinne des ISEK 2015 wurde von den Teilnehmer_innen eine bessere (direkte) Zugänglichkeit von der Bahnhofstraße als Voraussetzung genannt.

Zusammenfassung:

Gastronomie:
- Bedarf für breites, jedoch qualitätvolles Angebot sowie Raum für Veranstaltungen
- nachmittags Kaffeebetrieb, abends Restaurant, im Sommer Biergarten
- Multifunktionaler Veranstaltungsraum für private Feiern + Events (kommerziell) sowie für kleinere und mittlere Kulturveranstaltungen (gestützt)
- Klärung des Betreibers für den Veranstaltungsraum erforderlich
- Bierbezug (z.B. Ausschank von Craft-Beer oder eigene Bierherstellung)

Einzelhandel:
- Ergänzung des Angebots von REWE und der Bahnhofstraße im Bereich Bio, Regionalprodukte denkbar (wachsender Bedarf!)
- Besser direkt an der Bahnhofstraße, jedoch abhängig vom Gesamtkonzept für den Standort

Kultur:
- Kulturstandort mit einer Mischung aus privatem und öffentlichem Angebot (z.B. Verlagerung der Bibliothek, Jugendkunstschule, private Musikschule etc.)
- Ateliers + Probenräume (ggf. Förderung durch Land Berlin)
- Sichtbarmachung der Geschichte von Standort + Gebäude (Darren, Technik)

Büro + Gewerbe:
- Gewisser Bedarf an mittleren Büroflächen (ca. 400 – 600 m²)
- Ggf. Angebot für kleines „produzierendes“ Gewerbe (getrennte Einheiten, gemeinsame Nutzung von WC, Teeküchen)
- Aktuell kein Flächenbedarf für Start-Ups und Co-Working-Space (keine größeren Unternehmen, keine Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen vor Ort)

Jugendliche + Freizeit
- Bedarf für attraktive Angebote für Jugendliche (Altersgruppe 15- 25)
- Gewisser Bedarf für Indoor-Freizeitaktivitäten (z.B. Kletterturm in einer Darre)

Märkte und Weihnachtsmarkt
- Platz an der Alten Mälzerei würde sich für Marktnutzungen grundsätzlich eignen, jedoch abhängig von einem Gesamtkonzept für den Standort
- Märkte eignen sich nicht als Zwischennutzung, weil sie sich etablieren müssen, sonst ist der organisatorische Aufwand zu groß.

Tourismus/ Hotel
- Kein Bedarf für Hostels und Jugendhotels, Lichtenrade ist kein Standort für Jugendtourismus
- Gewisser Bedarf im Bereich einfache Übernachtungen (private Besuche), aber die Alte Mälzerei eignet sich nicht als Standort
- Kein Bedarf für Hotels (Geschäftsreisende), fehlende Direktverbindung zum BER

5. Zusammenfassung der Analyseergebnisse

5.1 Bedarfe des Ortsteils

Lichtenrade ist der am südlichsten gelegene Berliner Ortsteil und überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Es gibt einen relativ hohen Anteil älterer Menschen, jedoch ist in Lichtenrade auch der Zuzug von jüngeren Familien zu verzeichnen. Nach Aussage eines lokalen Maklerunternehmens ist die Nachfrage nach Wohnraum deutlich höherer als das Angebot. Es gibt wenige Wohnungsneubauaktivitäten. Nördlich der Alten Mälzerei befindet sich das Wohnbauprojekt „Village Lichtenrade“ an der Nuthestraße.

Als wesentliche Ziele werden im ISEK 2015 die Konzentration des Einzelhandels an der Bahnhofstraße, die Ergänzung des soziokulturellen Angebots, die Ergänzung des Angebots für jüngere Bevölkerungsgruppen und die Erweiterung des kulturellen Angebotes genannt. Das Angebot im Einkaufs- und Dienstleistungssektor auszubauen ist ein weiteres Ziel.

Mit der sukzessiven Veränderung („Verjüngung“) der Bevölkerungsstruktur werden sich nicht nur die Erwartungen an das Angebot verändern, sondern beispielsweise auch die Nutzung des öffentlichen Raumes und die „Lebensgewohnheiten“. Schon heute fehlen Angebote im Bereich „Bio“ und „Regionales“ sowie Gastronomie, Biergarten, Spielzeug, Kinderbekleidung, Coffee-Shops, Geschäfte mit Manufaktur-Charakter, Sport-/Fitness etc. Jüngere Menschen haben andere Erwartungen an die Freizeitgestaltung. Hier wird ein Potenzial für eine veränderte Nachfrage im Umfeld der Bahnhofstraße gesehen.

Im gesamten „Südraum“ (Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade) gibt es nur wenige kulturelle Einrichtungen. Im ISEK 2015 wird immer wieder auf fehlende Kulturangebote in Lichtenrade hingewiesen. Aufgrund des hohen Anteils an Einfamilienhäusern ist die Bevölkerungsdichte relativ niedrig. Eine geringere Auslastung von öffentlichen Einrichtungen ist somit gegeben. In der Vergangenheit waren die Bezirke zu vehementen Sparmaßnahmen gezwungen, der auch zahlreiche bezirkliche Kultureinrichtungen zum Opfer fielen. Von der Stadträtin für Bildung, Kultur und Soziales wird eine Ausweitung des Kulturangebotes in Lichtenrade ausdrücklich gewünscht. Es haben sich in den vergangenen Jahren auch schon „privatwirtschaftliche Kulturangebote“ angesiedelt, wie beispielsweise die Musikschule „Fare Musica“ und die Tanzschule „Laurana“. Darüber hinaus fehlen am Standort auch ein multifunktionaler Veranstaltungsraum und Probenräume für Musiker.

Das Land Berlin hat das Ziel, das Angebot von geförderten Arbeitsräumen für Künstler deutlich auszubauen. Eigene Recherchen dazu sind im Anhang 2 dargestellt. Nach erster Einschätzung ist die Alte Mälzerei aufgrund des ungewöhnlichen Gebäudes und des direkten S-Bahnanschlusses von Interesse. Das muss jedoch weiter verifiziert werden. Künstler haben ihre Ateliers und Probenräume gerne in Gebäuden, in denen weitere Künstler oder kreativwirtschaftliche Unternehmen ansässig sind. Es ist daher zweckmäßig, im Bedarfsfall mehrere Ateliers und Probenräume in der Mälzerei für Künstler anzubieten.

Da in beiden Workshops zum Nutzungskonzept für die Alte Mälzerei (Indoor-)Freizeitnutzungen wiederholt vorgeschlagen worden sind, wurden im Rahmen dieses Gutachtens auch die Angebote im Freizeitbereich in Berlin stichprobenartig analysiert. Die Ergebnisse sind im Anhang 3 zusammengefasst. Der tatsächliche Bedarf an Indoor-Freizeitangeboten in Lichtenrade und Umgebung kann durch die Auftragnehmer nicht eingeschätzt werden. Es ist aber festzustellen, dass insgesamt in Berlin ein breit gefächertes Angebot vorhanden ist, dass sich insbesondere in den letzten Jahren sehr ausgeweitet hat. Von den befragten Anbieter_innen solcher Freizeitnutzungen wurde die Alte Mälzerei als interessant (Gebäude), jedoch wirtschaftlich kritisch (Lage am südlichen Stadtrand Berlins,) eingeschätzt.

Es gibt einen gewissen Bedarf an Büroflächen, der gegenwärtig jedoch ausschließlich regional geprägt ist. Durch den nahe gelegenen künftigen Großflughafen BER gibt es (bisher) keine Nachfrage nach Büroflächen, kein Ansiedlungsinteresse von Unternehmen und keine Nachfrage nach Hotels. Der BER, zu dem es von Lichtenrade aus keine direkte ÖPNV-Verbindung gibt, kann nach seiner Eröffnung eine Ausstrahlung auf Lichtenrade haben. Wahrscheinlich liegt der Schwerpunkt jedoch auf dem Wohnungsmarkt. In den Innenstadtbezirken werden historische („Landmark“)Gebäude vor allem von kreativwirtschaftlichen, technologie- oder dienstleistungsorientierten Unternehmen und Start-Ups sehr nachgefragt. Da jedoch in den innerstädtischen Lagen kaum noch Gebäude verfügbar sind, rückt das Augenmerk dieser Unternehmen sukzessive aus der Innenstadt heraus und Lagen wie die historischen Industriegebiete in Oberschöneweide oder in Tempelhof werden zunehmend interessanter. Hier handelt es sich jedoch um jedoch um große Areale, die ein vielfältiges Flächenpotenzial bieten. Für die Zukunft wird Ansiedlungsinteresse von o.g. Unternehmen nicht ausgeschlossen, konkrete Nachfragen gibt es jedoch gegenwärtig noch nicht.

Vergleichend wurden weitere historische Mälzereien in Berlin und ihre gegenwärtigen Nutzungen respektive ihre Nutzungskonzepte recherchiert. Die Ergebnisse wurden im Anhang 4 zusammengefasst. Darüber hinaus wurden die Rahmenbedingungen zur Umnutzung historischer Industriegebäude im Allgemeinen, Nutzungsübersichten zu zwei historischen Brauereien in der Berliner Innenstadt sowie die Nutzungen einiger kleinerer historischer Mälzereien außerhalb von Berlin dargestellt.

5.2 Chancen, Risiken und Entwicklungsoptionen für den Standort Alte Mälzerei

Folgende Chancen und Risiken für die Entwicklung der Alten Mälzerei sind gegeben:

Chancen:	Risiken:
- Veränderung der Bevölkerungsstruktur, weiterer Zuzug jüngerer Personen und Familien - Positive Entwicklung des Ortsteils Lichtenrade - Bahnhofstraße bleibt attraktives Stadtteilzentrum für die Lichtenrader - politisches Bekenntnis zur Verbesserung der kulturellen Infrastruktur in Lichtenrade - Bekenntnis der Eigentümer zur Alten Mälzerei - Konzeptfindung für Architektur und Nutzung der Alten Mälzerei im konstruktiven Dialog zwischen Architekt/ Bauherrn - Denkmalpflege – Bauaufsicht/ Stadtplanung - Entscheidung zur Dresdner Bahn - Eröffnung des BER (positive Ausstrahlung auf ganz Lichtenrade)	- langwieriges Planungsverfahren zum Standort Alte Mälzerei (Verschlechterung des Bauzustandes der leer stehenden Gebäude) - keine Lösung für wesentliche Problemstellungen an der Alten Mälzerei (z.B. Belichtung) - Rückzug der Eigentümer vom Projekt - hohe Baukosten - Größe der Alten Mälzerei und Marktsituation - notwendige Anzahl von Mieter_innen am Standort nicht darstellbar - notwendiges Mietniveau für den Standort zu hoch - Widerstand der Bevölkerung gegen das Gesamtprojekt Alte Mälzerei und Umfeld - Verzögerung der Entscheidung zur Dresdner Bahn

Aus Sicht der Auftragnehmer ist die geplante Entwicklung der Alten Mälzerei und die damit verbundene Aufwertung des Gesamtstandortes sehr positiv zu bewerten. Ein für die Identifikation und das Image von Lichtenrade wichtiger Ort wird wieder zum Entrée und zur Visitenkarte.

Die entscheidenden Parameter bei der Beurteilung von Chancen und Risiken sind das Finden adäquater Lösungen im Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäude. Wie schon ausführlich dargelegt, ist eine Nutzungsänderung der Alten Mälzerei mit Eingriffen in das Denkmal verbunden. Grundlage für die Planung ist ein tragfähiges Nutzungskonzept. Da das Gebäude bezogen auf den Standort und die umgebene Bebauung relativ groß ist, werden in der Absorptionsfähigkeit des lokalen Marktes Risiken gesehen, sollten öffentliche Nutzungen in das Gebäude nicht integriert werden können. Dies könnte zu einer Verlängerung des Realisierungszeitraumes führen.

6. Grundsätze für die Entwicklung der Alten Mälzerei und ihres Umfeldes

Die Alte Mälzerei ist eines der markantesten und stadtbildprägendsten Gebäude in Lichtenrade. Das Landhaus Lichtenrade an der Bahnhofstraße und die Alte Mälzerei, beide unmittelbar am S-Bahnhof gelegen, haben den Ortsteil Lichtenrade maßgeblich mitbestimmt. Als Industriebetrieb vor den Toren Berlins hatte die Mälzerei einen großen Einfluss auf die Entwicklung des künftigen Berliner Ortsteils. Schon seit den 1920er Jahren (bis in die 1990er Jahre) wurde jedoch das Gebäude ausschließlich als Lagergebäude genutzt. Seit Auflösung der Senatsreserven steht es weitgehend leer.

Im Rahmen der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK 2015) für das Aktive Zentrum (AZ) Lichtenrade Bahnhofstraße wurde die Entwicklung der Alten Mälzerei mit den Akteur_innen und Bewohner_innen Lichtenrades intensiv diskutiert und das Gebäude als „Schlüsselimmobilie“ für die Bahnhof-

straße definiert. Von den Akteur_innen und Anwohner_innen wurden zahlreiche Vorschläge für künftige Nutzungen und Zwischennutzungen unterbreitet.

Ziel ist es, das Gebäude zu einem zentralen und belebten Ort in Lichtenrade zu entwickeln. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich der Standort des Gebäudes nicht direkt an der Bahnhofstraße, sondern in der „zweiten Reihe“ befindet. Weiterhin zu berücksichtigen sind die Planungen für die Dresdner Bahn. Sollten die Planungen der Bahn nach dem vorliegenden Konzept umgesetzt werden, würde die Bahnhofstraße im Bereich zwischen Steinstraße und Wünsdorfer Straße abgesenkt werden, was Auswirkungen auf die Erschließung des Gesamtstandortes hat.

Nach ersten Vorstellungen der Eigentümer soll der gesamte Standort um die Alte Mälzerei - einschließlich Landhaus Lichtenrade, Wohngebäude und REWE-Supermarkt - neu entwickelt werden. Die Alte Mälzerei soll gegebenenfalls der Mittelpunkt eines neu entstehenden Wohnquartiers werden. Dies ist im Hinblick auf künftige Nutzungen sowie damit im Zusammenhang ggf. entstehende Lärm- und Verkehrsbelastungen zu berücksichtigen.

Die Alte Mälzerei stellt ein besonderes Industriedenkmal dar. Aufgrund der ungewöhnlichen historischen Entwicklung) sind im Innern des Gebäudes - über die Bausubstanz hinaus - Originalteile der Produktionsanlagen erhalten. Dies erfordert einen besonders behutsamen Umgang im Hinblick auf die künftige Nutzung der Alten Mälzerei. Die Vorgaben des Denkmalschutzes sollen berücksichtigt werden. Eine Nutzungsänderung des ehemaligen Industrie- und Lagergebäudes in ein Gebäude für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erfordert umfangreiche Um- und Ausbaumaßnahmen. Die Alte Mälzerei hat im Hinblick auf Brandschutz (gusseiserne Stützen, Decken im Lagerbereich, Holzkonstruktion im Dach, zweiter Fluchtweg fehlt), Schallschutz (Holzgeschossdecken im Lagerbereich), Wärmeschutz (Einfachfenster, keine Heizung vorhanden, ggf. Wärmedämmung notwendig), Arbeitsstättenregeln (Fensteröffnungen sehr klein, Sichtbeziehung nach außen eingeschränkt, Brüstung ca. 1,60m), Nutzung (vorhandene Produktionsanlagen, im Bereich der Darre keine geschlossenen Decken vorhanden, je nach Nutzung ggf. weitere Treppenhäuser nötig) erhebliche bauliche Einschränkungen. Dafür sind in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz adäquate Lösungen zu finden.

Für den Standort Lichtenrade ist die Alte Mälzerei mit ca. 6.000 m² Geschossfläche ein relativ „großes“ Gebäude. Es besteht das Risiko, dass die Flächen vom „Markt“ nicht ohne weiteres aufgenommen werden können, deshalb wird eine schrittweise/ sukzessive Entwicklung empfohlen, die aber aus baulichen Gründen mit einer hohen Anfangsinvestition einhergehen muss (siehe 3.10 Bauabschnitte). Die Entwicklung der Alten Mälzerei steht auch in unmittelbarem Zusammenhang mit der Realisierung des neuen Wohnquartiers um das Gebäude herum.

Als Prämissen für die Entwicklung des Gebäudes wurden von den Auftragnehmern Folgendes angenommen:

- Erschließung über den bisherigen Haupteingang des Gebäudes
- Integration eines zweiten Treppenhauses als Haupterschließung
- Erhalt des bisherigen Treppenhauses als zweiter Fluchtweg
- Integration eines neuen Aufzuges anstelle des 1962 eingebauten Lastenaufzuges
- Erhalt einer Darre (einmal als Raumerlebnis, einmal vollständig)
- Erhalt der technischen Anlagen im Dach
- Mittige Erschließung der ehemaligen Lagerbereiche auf der östlichen Gebäudeseite
- Integration eines Veranstaltungsraumes im Erdgeschoss
- Integration einiger großflächiger Nutzungen
- Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen

7. Nutzungskonzepte für die Alte Mälzerei

7.1 Flächendarstellung

Bruttogeschossfläche gesamt:	ca. 8.200 m²
Bruttorauminhalt gesamt:	ca. 32.000 m³

Bruttogeschossflächen je Geschoss:

• Sechs Normalgeschosse	ca. 1.150 m²
• Keller	ca. 500 m²
• eine Dachebene (6. OG)	ca. 700 m²

Bruttogeschossfläche nach Bauteilen (pro Normalgeschoss):

• Darre	ca. 250 m²
• Mittelzone	ca. 250 m²
• Lagertrakt	ca. 650 m²

Nutzflächen (entwurfsabhängig): ca. 4.500 – 6.000 m² *)

*) Alle Angaben sind cirka-Angaben. Die Größe der Nutzflächen kann im Rahmen des Gutachtens nicht ermittelt werden, da sie von einem konkreten Nutzungskonzept unmittelbar abhängt. Es wurde eine „Von-Bis-Spanne“ angegeben, die sich auf die nachfolgenden Nutzungsvorschläge bezieht.

7.2 Variante 1

Prämisse für die Variante 1 ist der vollständige Erhalt aller technischen Anlagen (inkl. Öfen, Mühle, technische Anlagen im Dach und der nördlichen Darre). Nicht erhalten werden können die Silos, weil die Flächen für WC-Anlagen benötigt werden. Hier lässt sich ggf. in einer vertiefenden Bearbeitung noch eine andere Lösung finden.

Erdgeschoss/ Gastronomie:
Für das Erdgeschoss wird eine Restaurantnutzung vorgeschlagen. Das Restaurant sollte folgende Bereiche beinhalten:

- Restaurantbereich mit ausreichend Sitzplätzen
- ein separater Veranstaltungsraum für max. 99 Personen (ca. 150 m²) mit kleiner Bühne und Technik
- Bar/ Tresen
- Angebote von Billard/Snoocker/ Kicker (für Jugendliche und junge Erwachsene)
- einen Kuppelraum für spezielle Veranstaltungen (gesetztes Essen, Empfänge, Events)
- Biergarten (Sommermonate)

Das Konzept ist von dem künftigen Betreiber abhängig. Denkbar für das Restaurant ist jedoch eine moderne gesunde Küche im mittleren Preissegment. Das Angebot sollte sich qualitativ von den anderen Angeboten in Lichtenrade unterscheiden. Es könnten beispielsweise eine Leseecke (für die benachbarte Bibliothek) und tagsüber gutes preiswertes Essen angeboten werden. Abends lädt ein rustikales aber gepflegtes Ambiente die Besucher ein (nicht zu teuer, aber mit speziellen Angeboten). Im Hinblick auf die Tradition des Standortes ist die Integration einer kleinen eigenen Brauerei oder der Ausschank von (Berliner) Craft-Beer denkbar. Ein Teil der Nebenräume (z.B. Kühlräume) sollen im Untergeschoss angeordnet werden, um „wertvolle“ Erdgeschossfläche zu sparen.

Der Veranstaltungsraum (bzw. mehrere) sollte(n) sich über Vermietungen (Unternehmensevents und private Feierlichkeiten) finanzieren. Aus Sicht der Auftragnehmer ist das Potenzial für Vermietungen/ Veranstaltungen in erster Linie in Lichtenrade und Umgebung (Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde, Buckow, Blankenfelde/ Mahlow) zu suchen. Größere Unternehmen buchen für ihre Veranstaltungen Räumlichkeiten fast ausschließlich im Innenstadtbereich. In den Gewerbegebieten in Mariendorf und Marienfelde sind jedoch zahlreiche Unter-

nehmen ansässig, für die die Alte Mälzerei gut erreichbar ist. Besondere Orte werden für Veranstaltungen gerne gebucht. Deshalb ist die Integration eines der beiden Kuppelräume zu überlegen, auch wenn er mit dem eigentlichen Restaurantbereich nicht direkt verbunden ist. Die sich in dem Kuppelraum befindenden Rohre und technischen Anlagen könnten erhalten werden und geben ihm ein besonderes Flair.

Für Jugendliche sollte es in den Erdgeschossflächen einige Billard-/ Snookertische und Kicker geben. Das Konzept der Gastronomie sollte so ausgerichtet werden, dass Kulturveranstaltungen als zusätzliches Angebot möglich, Mieteinnahmen daraus jedoch für den wirtschaftlichen Erfolg des Restaurants nicht unbedingt notwendig sind. Ziel sollte es sein, dass Anbieter von kulturellen Veranstaltungen (z.B. Kino, Theater, Lesungen etc.) die Räumlichkeiten so günstig wie möglich nutzen können (ggf. nur Zahlung von anfallenden Betriebskosten), da sich über Kulturveranstaltungen keine großen Gewinne erwirtschaften lassen. Im Idealfall engagiert sich der Restaurantbetreiber selbst für ein abwechslungsreiches Kulturangebot, entsprechend der Möglichkeiten am Standort Lichtenrade.

Für die umliegenden Grundstücke gibt es von der Eigentümergesellschaft Überlegungen ein Wohngebiet mit mehreren Geschosswohnungsbauten und der Alten Mälzerei als Quartiersmittelpunkt zu entwickeln. Die Realisierung von Wohngebäuden im Umfeld der Alten Mälzerei könnte die Nutzung der südlichen Freiflächen als Biergarten einschränken (Lärmbelastung). Generell ist jedoch ein Biergarten am Standort sehr wünschenswert und würde zur Attraktivität und Akzeptanz künftiger Nutzungen in der Alten Mälzerei beitragen.

Erdgeschoss/ Back- und Coffeeshop:
In den Erdgeschossflächen der südlichen Darre wurde ein kleiner Back-/Coffeeshop oder eine vergleichbare Nutzung vorgesehen, die das künftige Angebot von REWE-Markt und Bio-Markt durch ein individuelles handwirklich geprägtes und hochwertiges Angebot ergänzen soll (Beispiel SOWOHLALSAUCH – Bäckerei und Feinkost Prenzlauer Berg u.ä.).Die Voraussetzung ist jedoch, dass im Erdgeschoss der ehemaligen Darre Fenster, entsprechend der Obergeschosse, integriert werden können. Sollte das aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich sein, sollten die Räumlichkeiten für Lagerflächen des Restaurants genutzt werden.

Nördliche Darre/ Dachgeschosse/ Museum:
Die nördliche Darre sowie alle im Gebäude befindlichen technischen Anlagen sollen erhalten bleiben. Im Dach ist entsprechend erster Vorstellungen des Kulturamtes Tempelhof-Schöneberg ein (Kinder/ Jugend-) Museum angedacht. Die technischen Anlagen sollen Teil dieses Museums und soweit instand gesetzt werden, dass sie zu bestimmten Anlässen im Rahmen von Führungen besichtigt werden können. Ziel ist die Bewahrung und Dokumentation eines besonderen Beispiels der Berliner gründerzeitlichen Industriegeschichte und -kultur.

Für das Museum werden - wunschgemäß - die Flächen im Dachgeschoss vorgesehen. Sollte es sich vorerst nicht realisieren lassen, empfehlen die Auftragnehmer das Dach erst dann vollständig auszubauen, wenn das restliche Gebäude bereits vermietet ist. Wie schon erwähnt, ist die Alte Mälzerei für den Standort Lichtenrade ein „sehr großes“ Gebäude, so dass im Rahmen der technischen Möglichkeiten ein schrittweiser Ausbau empfohlen wird. Alternativ zur kulturellen Nutzung ist eine spätere Nutzung als Büro-/Gewerbefläche denkbar.

Südliche Darre/ Ateliers, Übungsräume:
In der südlichen Darre werden Geschossdecken eingezogen. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich Ateliers und Übungsräume, die vom Land Berlin, entsprechend der vorgegebenen Konditionen (s. Ausführungen im Anhang 2), als Generalmieter angemietet werden oder alternativ z.B. von einer privaten Musikschule oder einem Verein betrieben werden.

Normalgeschosse Lagerbereich/ Büro, Gewerbe, Kultur:
Die ehemaligen Lagerbereiche auf der östlichen Gebäudeseite werden so hergerichtet, dass sich unterschiedliche Nutzungen realisieren lassen. Die Erschließung lässt eine Aufteilung in bis zwei Mieteinheiten pro Geschoss zu. WC´s und Teeküchen sind in dem zentralen Erschließungsbereich integriert, so dass die Flächen sehr flexibel nutzbar sind. In vorliegender Variante 1 sind die Nutzungen Bibliothek (2. und 3. OG), Büro/ Gewerbe, Jugendkunstschule beispielhaft angegeben. Nach den aktuellen Arbeitsstättenregeln ist für alle vorgenannten Nutzungen die Voraussetzung, dass die Fensterfläche im Gebäude vergrößert werden kann. Zur Verbesserung der Belichtung wird bei Nutzungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken, die Ausbildung eines Luftraumes im Mittelbereich der oberen der beiden Etagen vorgeschlagen. Die Jugendkunstschule wurde im 4. Obergeschoss angeordnet, um eine optimale Belichtung zu gewährleisten.

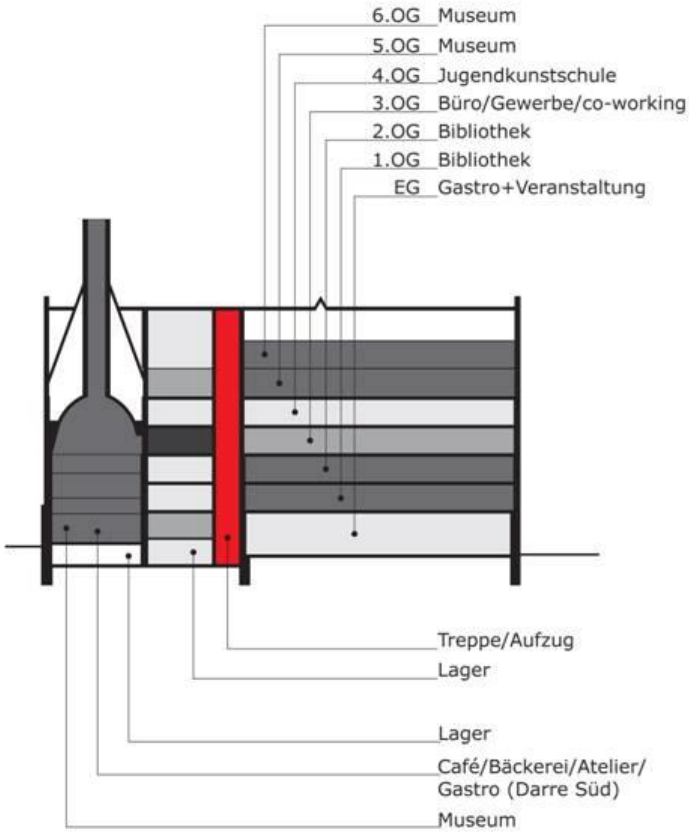


Abb. 12: Schemaschnitt mit Nutzungen (Variante 1)

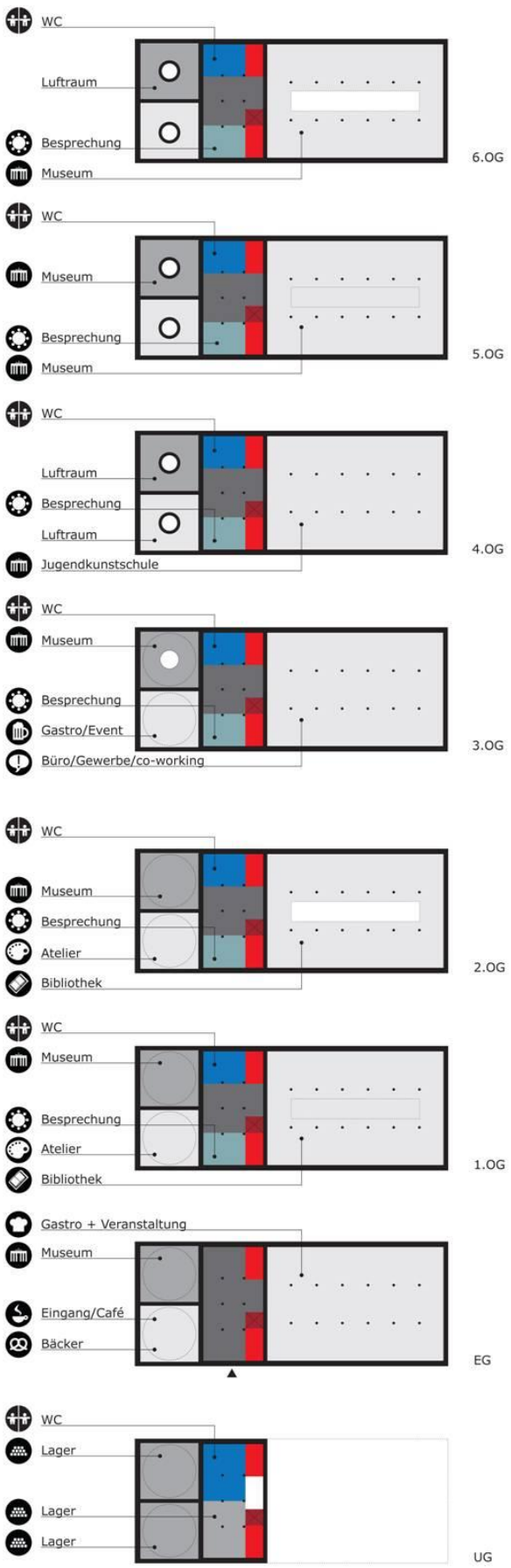


Abb. 13: Schemagrundrisse mit Nutzungen (Variante 1)

7.3 Variante 2

Prämisse für die Variante 2 ist die teilweise Erhaltung der technischen Anlagen und der Erhalt der beiden Darren als Raumerlebnis (Turm).

Erdgeschoss/ Bibliothek:
Diese Variante sieht im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Lagerbereichs die Integration der Bibliothek Lichtenrade, die gegenwärtig ihren Standort in der Briesingstraße 6 hat, sowie einen öffentlichen Veranstaltungsraum mit kleiner Bühne und Technik vor. Der Veranstaltungsraum soll durch Veranstaltungen der Bibliothek selbst (Lesungen, Ausstellungen etc.) sowie durch verschiedene andere lokale Anbieter von Kulturveranstaltungen genutzt werden können. Wie in Variante 1 sollte es das Ziel sein, dass Anbieter von kulturellen Veranstaltungen (z.B. Kino, Theater, Lesungen etc.) die Räumlichkeiten so günstig wie möglich nutzen können (ggf. nur Zahlung von anfallenden Betriebskosten). Die Bibliothek als öffentliche Nutzung stellt die Ankernutzung des Gebäudes dar. Durch sie wird das Gebäude belebt und zu einem zentralen Anlaufpunkt in Lichtenrade. Sie erstreckt sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss.

Normalgeschosse Lagerbereich/ Büro, Gewerbe, Kultur:
Wie in Variante 1 werden die ehemaligen Lagerflächen so hergerichtet, dass sich unterschiedliche Nutzungen (Büro/ Gewerbe, Jugendkunstschule) realisieren lassen. Die Erschließung lässt eine Aufteilung in bis zwei Mieteinheiten pro Geschoss zu. WC´s und Teeküchen sind in dem zentralen Erschließungsbereich integriert, so dass die Flächen sehr flexibel nutzbar sind. Gemäß den Arbeitsstättenregeln ist auch in Variante 2 Voraussetzung für alle genannten Nutzungen, dass die Fensterfläche in der Fassade vergrößert werden kann. Zur Verbesserung der Belichtung wird bei Nutzungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken, die Ausbildung eines Luftraumes im Mittelbereich der oberen der beiden Etagen vorgeschlagen. Die Jugendkunstschule wurde im 4. Obergeschoss angeordnet, um eine optimale Belichtung zu gewährleisten.

Darren/ Gastronomie:
Kern dieser Konzeptvariante ist es, zum einen die beiden Darren als Raumerlebnis (Turm) zu erhalten und zum anderen ein Restaurant mit einem besonderen Flair (Highlight) zu konzipieren. In den Darren werden auf den bestehenden Trägern Geschossdecken als Galerieebenen eingezogen bzw. - wenn statisch möglich - die vorhandenen Ebenen jeweils hälftig genutzt. Idee ist es, einen Durchblick vom Erdgeschoss bis zur Decke des Kuppelraums zu gewährleisten. Ggf. könnte im Fußboden des Kuppelraums auch eine Öffnung geschaffen werden, so dass man bis in die Kuppel und zum Schornstein durchblicken kann. In der Zwischenwand zwischen den beiden Darren sind jeweils Durchgänge vorgesehen. Der Eingang in das Restaurant befindet sich im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen der südlichen Darre befinden sich die Sitzplätze. Im Bereich der nördlichen Darre sind im Erdgeschoss und in den Obergeschossen einige Freizeitangebote (Billard-/ Snookertische und Kicker) vorgesehen. Voraussetzung für die genannte Nutzung ist, dass im Erdgeschoss der beiden ehemaligen Darren Fenster, entsprechend der Obergeschosse, integriert werden können. Küche, Nebenräume des Restaurants und Toiletten befinden sich im Untergeschoss. Der Aufzug soll künftig bis in den Keller geführt werden (aktuell nur bis zum Erdgeschoss).

Das Konzept ist von einem künftigen Betreiber abhängig (s. Variante 1). Das ungewöhnliche Raumerlebnis der Darren soll als Alleinstellungsmerkmal eine besondere Anziehungskraft ausüben. Wie schon beschrieben, gibt es in Lichtenrade und Umgebung zurzeit keinen Biergarten. Die Alte Mälzerei ist auch aufgrund des S-Bahnanschlusses sehr gut erreichbar und ein schöner Biergarten wäre sicher sehr attraktiv. In dieser Variante ist ein Biergarten auf der Westseite des Gebäudes - der lauten Nutzung „Bahn“ zugewandt - vorgesehen. Ziel ist es, die Lärmbelastung für das künftige Wohnquartier so gering wie möglich zu halten.

Dachgeschosse/ Museum:
Wie auch in Variante 1 ist im Dach entsprechend erster Vorstellungen des Kulturamtes Tempelhof-Schöneberg ein (Kinder/ Jugend-) Museum angedacht. Die vorhandenen technischen Anlagen und der nördliche Kuppelraum sollen Teil dieses Museums werden und soweit instand gesetzt werden, dass sie zu bestimmten Anlässen und im Rahmen durch Führungen besichtigt werden können. Ziel ist die Bewahrung und Dokumentation von Berliner Industriegeschichte und -kultur.

Sollte es sich vorerst nicht realisieren lassen, empfehlen die Auftragnehmer das Dach erst dann vollständig auszubauen, wenn das restliche Gebäude bereits vermietet ist (s. Nutzungsvariante 1). Alternativ zur kulturellen Nutzung ist ebenfalls eine spätere Nutzung als Büro-/ Gewerbefläche denkbar.

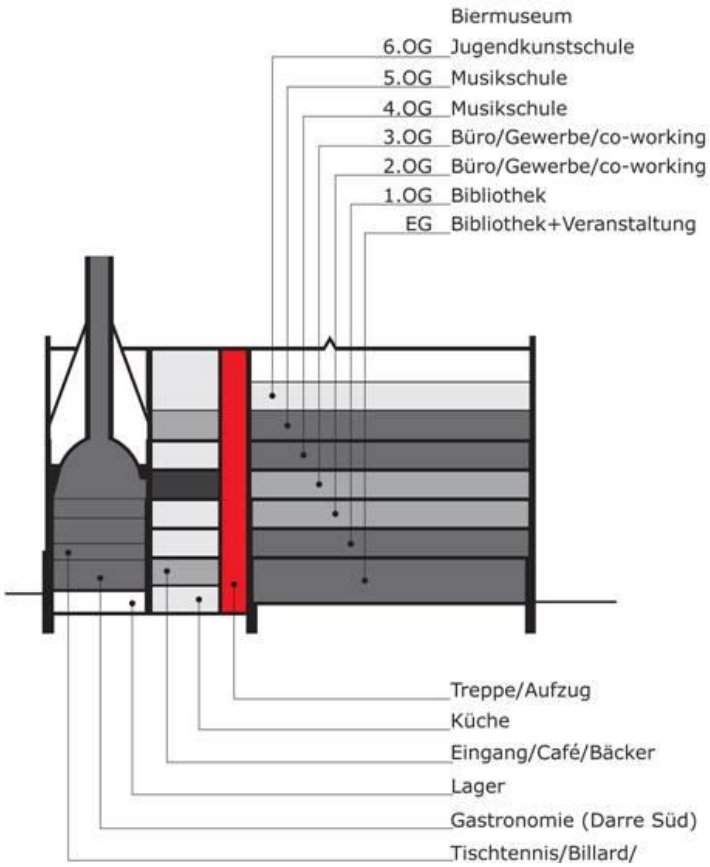


Abb. 14: Schemaschnitt mit Nutzungen (Variante 2)

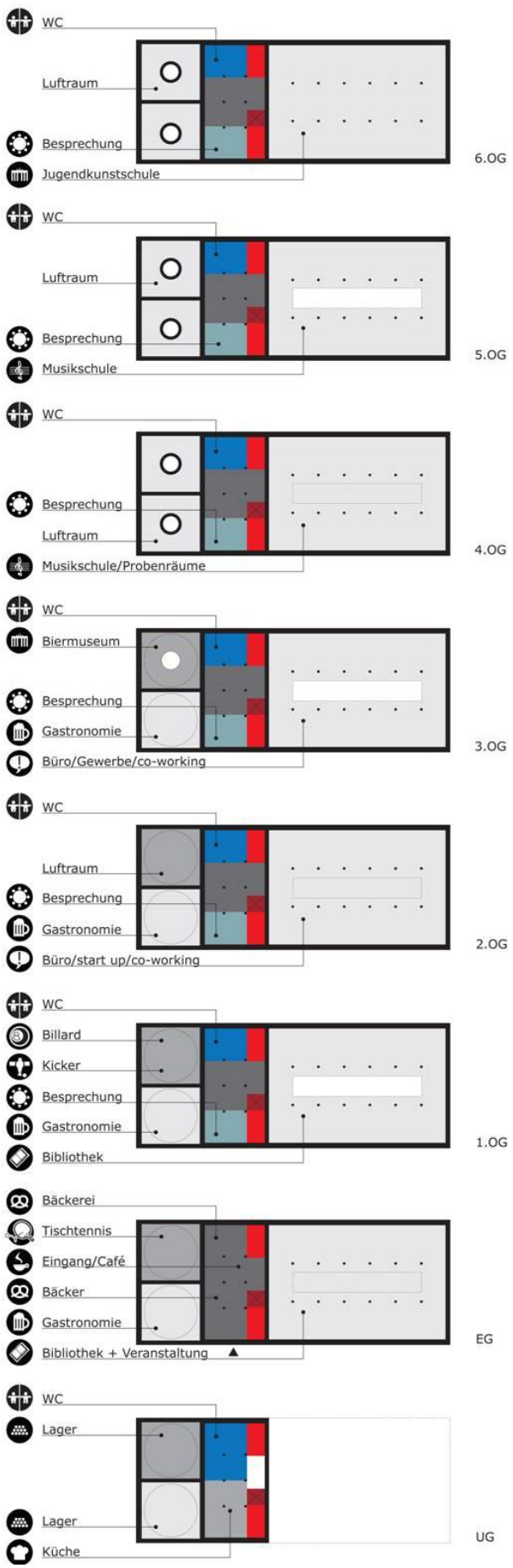


Abb. 15: Schemagrundrisse mit Nutzungen (Variante 2)

7.4 Synergien und weitere Nutzungen

Beide Nutzungsvarianten beinhalten einen großen Anteil öffentlicher Nutzungen und Gastronomie. Dem Ziel, das Gebäude zu einem Quartiersmittelpunkt zu entwickeln und es positiv ergänzend für die Bahnhofstraße wirksam werden zu lassen, würde entsprochen werden. Die Nutzungen wurden so konzipiert, dass sie sich gegenseitig ergänzen und stärken. Jedoch ist die Finanzierung der öffentlichen Nutzungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht gesichert. Lichtenrade wird wachsen und die Bevölkerungsstruktur wird sich sukzessive verändern. Deshalb ist der Ausbau von sozialer/ kultureller Infrastruktur am Standort notwendig. Darüber hinaus ist im gesamten Raum Marienfelde, Mariendorf, Tempelhof und Lichtenrade das kulturelle Angebot sehr begrenzt und eine Ausweitung des Angebots wäre auch aus diesen Gründen sehr wünschenswert. Dafür erforderlich sind jedoch ein klares politisches Bekenntnis im Bezirk und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mittel.

Ergänzend würden in dem Gebäude – insbesondere auch im Hinblick auf das künftige Wohnquartier –noch weitere Nutzungen infrage kommen, u.a.:

- private Musikschule, Übungsräume
- private Kunstschule, wenn die Jugendkunstschule nicht realisiert werden kann
- Tanzschule für Kinder
- Indoorspielplatz für (kleinere) Kinder
- Privates Fitnessstudio (z.B. auch Yoga, Tanzraum, Physiotherapie etc.)

Der Erhalt mindestens einer der beiden Darren als Gesamtraum wäre sehr empfehlenswert. Alternativ zu den beiden Nutzungsvarianten wurde der Umbau einer Darre als Kletterturm überlegt. Der bauliche Eingriff wäre sehr gering, und der Darrenturm in seiner vollen Höhe erlebbar. Dazu wurde ein Gespräch mit der Geschäftsführung der in Berlin ansässigen Firma Magic Mountain geführt. Der Standort wird aufgrund seiner Stadtrandlage aktuell kritisch gesehen, jedoch ist das Gebäude grundsätzlich sehr attraktiv. Ein singulärer Kletterturm würde aus wirtschaftlichen Gründen nicht ausreichen und es müssten weitere Nutzungen rund um das Klettern (z.B. Boulderwände) im Gebäude vorgesehen werden.

Bei Büro/ Gewerbe wurden sowohl klassische Büronutzung, aber auch handwerklich geprägte gewerbliche Nutzungen angedacht. In den Ortsteilen Kreuzberg, Schöneberg und Neukölln gibt es durch die Umnutzung bisher gewerblich genutzter Flächen in Wohnungen eine Verdrängung von Gewerbetrieben. Bestimmte stark spezialisierte, handwerkliche Gewerbebetriebe, wie z.B. Instrumentenbauer sind nicht so stark standortgebunden. Ihre Kunden suchen sie gezielt auf. Hier wird eine enge Zusammenarbeit mit den bezirklichen Wirtschaftsförderungen empfohlen, die oft Ansprechpartner für Flächensuchende sind. Ergänzend lassen sich vielleicht auch in Lichtenrade und Umgebung künftige Mieter finden.

Die Nutzungsüberlegungen wurden an den Ergebnissen des Workshops vom 23. November 2016 und an vertiefenden Einzelgesprächen orientiert. Nicht weiter verfolgt wurden die Nutzungen Übernachtung und Hotel, weil sie stark betreiberabhängig sind. Nach Einschätzung der Akteur_innen des Gebietsgremiums gibt es keinen überregionalen Bedarf für Übernachtungsmöglichkeiten in Lichtenrade.

Es wurden auch keine Einzelhandelsnutzungen für die Alte Mälzerei vorgesehen. Das Gebäude sollte aufgrund seiner Lage im Zentrum eines künftigen Wohnquartiers kein Standort für einen Discount-Markt o.ä. sein (Störungen durch Anlieferverkehr etc.). Das würde der Idee des Quartiersmittelpunktes entgegenstehen. Für „normale“ Geschäfte kommt der Standort nicht infrage, weil es keine Schaufenster gibt. Es ist zudem keine Lauflage und die Fußgängerströme sollen auch nicht aus der Bahnhofstraße abgezogen werden. Im o.g. aufgeführten Konzept wurden individuelle Konzepte, wie Bäckerei, Kaffeegeschäft, Café, Feinkost, Weine, angedacht, um das Gesamtangebot am Standort und im Gebäude abzurunden. Im Erdgeschoss der Alten Mälzerei ist auch alternativ zu den vorgeschlagenen Nutzungen eine markthallenähnliche Nutzung mit höherwertigen individuellen/ regionalen Lebensmittelangeboten - auch in Kombination mit Gastronomie - denkbar (z.B. Markthalle Neun). Jedoch ist auch eine solche Nutzung betreiberabhängig. Es kann durch die Auftragnehmer nicht genau eingeschätzt werden, ob solch ein Angebot von den Lichtenrader_innen und der Umgebung angenommen wird.

8. Zwischennutzungen

In den vergangenen Monaten hat es einige Veranstaltungen in der und um die Alte Mälzerei gegeben. Hervorzuheben sind die farbige Beleuchtung der Alten Mälzerei im Rahmen von „Berlin leuchtet“ im Herbst 2016, das Taschenlampenkonzert am 14. Oktober 2016 und drei Pop-Up-Kinoabende im November/ Dezember 2016. Für weitere Veranstaltungen innerhalb des Gebäudes müssen jeweils veranstaltungsbezogen Nutzungsgenehmigungen eingeholt werden.

Die Zweckmäßigkeit von Zwischennutzungen in der Alten Mälzerei ist auch vom Baubeginn im Gebäude und in der Umgebung abhängig. Wenn das Gebäude und das direkte Umfeld für Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden, sollten dort Veranstaltungen stattfinden, die zur künftigen Nutzung der Alten Mälzerei und ihrer Funktion als Quartierszentrum hinführen bzw. den Standort für diese künftigen Nutzungen bekannt machen. Planungsrechtliche Grundlage für Zwischennutzungen ist der Bebauungsplan XIII-31 vom 22.01.1958. Die Grundstücke Bahnhofstraße 30 bis 32 und Steinstraße 37 bis 44 sind als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt. Vorstellbare und gewünschte Zwischennutzungen sind einzeln planungsrechtlich zu prüfen und nur eingeschränkt möglich.

9. Aussagen zu Wirtschaftlichkeit

Für eine Umnutzung der Alten Mälzerei sind umfangreiche Maßnahmen notwendig. Der Innenausbau lässt sich je nach Vermietungsstand zwar sukzessive vornehmen, jedoch müssen die substanziellen Maßnahmen (Fassade, Haustechnik, Erschließung) am Gebäude zu Beginn durchgeführt werden. Diese verursachen den größten Teil der Kosten. Eine abschnittsweise Realisierung ist aus Sicht der Auftragnehmer nur vertikal möglich, d.h., dass je nach Nutzungskonzept und Vermietungsstand ggf. die Darren erst zu einem späteren Zeitpunkt umgebaut werden. Auch ein Dachgeschossausbau könnte zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden, jedoch sollten und müssten die notwendigen Voraussetzungen (Vorbereitung der späteren Dämmung, Vorbereitung der Haustechnik, Hochführen der Erschließung bis ins Dach) im Zuge des Umbaus der Lagerflächen (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss) geschaffen werden.

Die anfallenden Kosten zur Umsetzung der im Gutachten beschriebenen Maßnahmen wurden grob überschlagen. Sie stellen keine Kostenermittlung im Sinne der DIN 276 dar, sondern dienen ausschließlich als Orientierungswert. Als Gesamtkosten für die Kostengruppen 300 und 400 wurden im Hinblick auf die im Gutachten beschriebenen Maßnahmen ca. € 10 Mio. geschätzt Das entspricht ca. € 1.200/ m² bei 8.200 m² BGF.

10. Abschließende Empfehlungen

Abschließend seien die nachfolgenden Empfehlungen noch einmal zusammenfassend dargestellt:

- Erstellung einer umfassenden Dokumentation von Gebäude und technischen Anlagen vor Baubeginn, beispielsweise in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und auch durch Berliner Zentrum Industriekultur (BIZ) an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (htw) oder den Verein für Brauereigeschichte Berlins e.V.
- Erhalt, Wiederherstellen und Lesbarmachen der verschiedenen zeitlichen Schichten des Gebäudes einschließlich der Gegenwart in seiner bauhistorischen, städtebaulichen, architektonischen, funktionalen, (bau)technischen und sonstigen Bedeutung - als wichtigstes Ziel der Denkmalpflege
- Sichtbarmachung der Geschichte von Standort und Gebäude (Darren, Technik)
- Verzicht auf eine künftige Nutzung der Dachebene 2 (Hochhausrichtlinie)
- Unterteilung des Gebäudes in brandschutztechnische Abschnitte
- Einbau einer flächendeckenden Hochdruckwassernebel-Löschanlage (zur Vermeidung einer sonst notwendigen Ummantelung der tragenden Bauteile, wie Stützen, Träger, Balken, Decken, Dachkonstruktion)
- Einbau eines zweiten notwendigen Treppenhauses, Zusammenfassung mit dem neu einzubauenden Aufzug zu einem Treppenraum
- Einbau einer Auflast und eines schwimmenden (Trocken-)Estrichs auf die Dielen in den Lagerräumen als

Brandschutz und Trittschallschutz

- enge Abstimmung durch Bauherrn/ Architekt mit Denkmalpflege, Bauaufsicht, Arbeitsrecht und Anforderungen späterer Nutzer
- Realisierung entweder zeitgleich oder im Anschluss an den ggf. umliegend geplanten Wohnungsbau, weil sich durch die Bedarfe der neuen Bewohner die Vermarktungschancen der gewerblichen Flächen verbessern.
- Entwicklung der Alten Mälzerei als künftiger Quartiersmittelpunkt
- Integration öffentlicher und/ oder privater (kultureller und soziokultureller) Nutzungen zur Belebung (wenn dies gemeinsam mit der öffentlichen Hand möglich und finanzierbar ist)
- Integration von Gastronomie als Ankernutzung (inkl. Biergarten, Veranstaltungsraum und ggf. Freizeitnutzungen)
- Integration von „Service-Nutzungen“ für das künftige Wohnen
- Weitergehende Prüfung der Integration von Arbeits- und Probenräumen für Künstler (öffentliche Förderung möglich)
- Integration von Büro/ Gewerbe, enge Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Tempelhof-Schöneberg
- Beantragung einer Nutzungsgenehmigung für Zwischennutzungen in Abhängigkeit vom geplanten Baubeginn und von der Zugänglichkeit des Grundstücks
- Zwischennutzungen, die zur künftigen Nutzung der Alten Mälzerei und ihrer Funktion als künftiges Quartierszentrum hinführen bzw. den Standort für diese künftigen Nutzungen bekannt machen

11. Abbildungsverzeichnis

Abbildung:		Quelle:
Abb. 1:	S-Bahnhof Lichtenrade, Blick in die Bahnhofstraße	eigene Fotos
Abb. 2:	Historische Zeichnung der Alten Mälzerei	www.lichtenrade-berlin.de
	Historische Karte von Lichtenrade	www.wikipedia.org
	Wirtshaus Lichtenrade	www.lichtenrade-berlin.de
	Deckel des Schöneberger Schlossbräu	www.plopsite.de
Abb. 3:	Historischer Lageplan	Bauakte der Alten Mälzerei (BA TS)
	Funktionsprinzip der Darre	Chemische Technologie der Nahrungs- und Genussmittel, Strohecker, 1926
Abb. 4:	Beispielgrundriss einer pneumatischen Brauerei	Dinglers Polytechnisches Journal, Bd. 279, Neuerungen auf dem Gebiete der Mälzerei, Schwarz
	Beispielfoto Lagerung der Gerste	www.augustiner-bräu.de
Abb. 5:	Fotos aus dem Gebäudeinneren	eigene Fotos
Abb. 6:	Grundriss Erdgeschoss	Bestandspläne SCHÄFERWENNINGERPROJEKT
Abb. 7:	Schnitt durch die Mälzerei	Bestandspläne SCHÄFERWENNINGERPROJEKT
Abb. 8:	Ausschnitt aus der Denkmalkarte	Denkmaldatenbank des Landes Berlin
Abb. 9:	Struktur der Alten Mälzerei	eigene Grafik
Abb. 10:	vorgeschlagene brandschutztechnische Abschnitte	eigene Grafik
Abb. 12:	Schemaschnitt mit Nutzungen (Variante 1)	eigene Grafik
Abb. 13:	Schemagrundrisse mit Nutzungen (Variante 1)	eigene Grafik
Abb. 14:	Schemaschnitt mit Nutzungen (Variante 2)	eigene Grafik
Abb. 15:	Schemagrundrisse mit Nutzungen (Variante 2)	eigene Grafik

12. Anhang

Anhang 1: Fotodokumentation
Anhang 2: Förderung von Arbeitsräumen für Künstler durch das Land Berlin
Anhang 3: Analyse von Indoor-Freizeitangeboten in Berlin
Anhang 4: Analyse von Vergleichsobjekten