

BERLIN-PRENLAUER BERG

Von der Metamorphose einer Brauerei

Im 19. Jahrhundert entstanden im heutigen Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg zahlreiche Brauereien. Heute fällt es oft schwer, eine neue Funktion für die längst stillgelegten Komplexe zu finden. Doch an der Saarbrücker Straße scheint die Umnutzung zu gelingen.

Mitte 2003 erwarb die 1995 gegründete Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße e.G., Berlin, vom Berliner Liegenschaftsfonds die alte Königstadt-Brauerei, die sich zwischen Schönhauser Allee, Saarbrücker Straße und Straßburger Straße – ganz in der Nähe des Touristenziels Kollwitzplatz – erstreckt. Unlängst feierte die Genossenschaft die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts, mit dem 1.000 m² Gewerbefläche zur Verfügung gestellt wurden.

Insgesamt sieht das vom Berliner Architekten Stefan Klinkenberg entwickelte Konzept fünf Bauabschnitte vor. Als vorsichtige Kaufleute gehen die Genossenschaftler Schritt für Schritt vor: Jede neue Baustufe nehmen sie erst dann in Angriff, wenn die Finanzierung gesichert ist und mindestens 70% der Flächen Nutzer gefunden haben. Insgesamt werden so bis etwa 2015 rund 11.000 m² Geschossfläche in den fünf sanierten Industriegebäuden und weitere 2.500 m² in einem an der Straßburger Straße geplanten Neubau entstehen. Das Investitionsvolumen veranschlagen die Verant-

wortlichen auf rund 14 Mio. EUR, davon 5 Mio. EUR für den Neubau.

Für die Finanzierung entwickelte die Genossenschaft ein ungewöhnliches Konzept, das auf einer Mischung von 30% Eigenkapital und 70% Fremdmitteln basiert. Das Fremdkapital stellt die Berliner Volksbank zur Verfügung, die selbst auch Mitglied der Genossenschaft ist. Das Eigenkapital speist sich aus mehreren Quellen: Zum einen müssen die Mieter automatisch Mitglied der Genossenschaft werden und Genossenschaftsanteile in Höhe von 10.250 EUR (plus zusätzliche Anteile für Mietflächen von mehr als 70 m²) zeichnen. Zum Zweiten zahlen sie die übliche Mietkaution in Höhe von drei Nettomonatsmieten in Form eines

Darlehens ein, das mit jährlich 6% verzinst wird. Und zum Dritten haben Außenstehende die Möglichkeit, sich mit mindestens 1.000 EUR an einem als GbR firmierenden Finanzierungsfonds zu beteiligen; diese Anlagen werden ebenfalls mit 6% verzinst.

Für ihr Engagement belohnt werden die Mieter – darunter Handwerker, Filmdienstleister und Künstler – mit moderaten Mietpreisen. Für Produktions- und Atelierräume in den Obergeschossen bezahlen sie 4,50 EUR/m², für Gewerberäume im Erdgeschoss 6 EUR/m² und für neu ausgebaute Büro- und Atelierräume 8 EUR/m². Auch an eine Tiefgarage ist gedacht: Die wird in einem Kellergewölbe eingerichtet werden, in dem einst Bier gelagert wurde. (ch)



Einen markanten Anblick im Szeneviertel Prenzlauer Berg bieten die im 19. Jahrhundert errichteten Gebäude der ehemaligen Königstadt-Brauerei.
Bild: Klinkenberg Architekten