

Thomas Bestgen

Die Alte Mälzerei Lichtenrade

Wie aus einem Industriedenkmal ein lebendiger Dritter Ort wurde

Wenn ich heute durch die Alte Mälzerei in Berlin-Lichtenrade gehe, erfüllt mich das mit Stolz und Dankbarkeit. Denn was hier in den letzten Jahren entstanden ist, war zu Beginn alles andere als selbstverständlich. Die Geschichte dieses Ortes zeigt, was möglich ist, wenn eine mutige Idee auf viel Ausdauer und echte Zusammenarbeit trifft: ein Dritter Ort, als Herz eines neuen Quartiers und als starkes Beispiel für eine Stadtentwicklung, die das Gemeinwohl in den Mittelpunkt stellt.

Ausgangslage: ein Denkmal im Abseits

Als wir 2016 erstmals die Alte Mälzerei besichtigten, war das Gebäude ein schlafender Riese. Die imposante Backsteinarchitektur, die markanten Schornsteine, die Spuren industrieller Vergangenheit, all das war noch da. Und noch war der Ort isoliert, eingezäunt, fast vergessen. Jahrzehntlang hatte das Gebäude lediglich als Lager und Reserve für den Berliner Senat gedient, die ursprüngliche Nutzung als Malzproduktionsstätte lag fast ein Jahrhundert zurück. In der Nachbarschaft nahm man das Gebäude kaum noch wahr, umgeben war das Areal von Zweckbauten und Brachflächen. Und trotzdem war für uns sofort klar: Hier steckt enormes Potenzial.



Abb. 1: Ausgangslage: die Alte Mälzerei 2017 (Foto: Erik-Jan Ouwerkerk)

Die Kraft der Nachbarschaft

Was dieses Projekt von Anfang an besonders gemacht hat, war das Engagement der Menschen vor Ort. Noch bevor wir Eigentümer wurden, setzten sich Bürgerinitiativen und lokale Akteure gegen ein geplantes großflächiges Einkaufszentrum ein und kämpften für die Entwicklung der Mälzerei als kulturellem Ort. Die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Zentren“ war ein wichtiger Meilenstein. Doch wirklich entscheidend war die Bereitschaft, gemeinsam mit der Nachbarschaft neue Wege zu gehen. Wir haben

von Anfang an den Dialog gesucht, zu Workshops eingeladen, Ideen gesammelt und Räume zum Mitgestalten eröffnet. Diese Offenheit war der Schlüssel für alles, was danach möglich wurde.

Partizipation als Prinzip

Stadtentwicklung ist für uns kein Top-down-Prozess. Von Anfang an war klar: Die Alte Mälzerei soll ein Ort für alle werden – offen, inklusiv, generationenübergreifend. In vielfältigen Beteiligungsformaten haben wir gemeinsam mit Anwohnerinnen und Anwohnern, Initiativen, dem Bezirk sowie unseren Planungspartnern ein Nutzungskonzept entwickelt, das die Vielfalt des Quartiers wirklich widerspiegelt. Die Wünsche reichten von einer neuen Bibliothek über Räume für Musik und Bildung bis hin zu Treffpunkten für Nachbarschaft und soziale Initiativen. Uns war wichtig, dass die Mälzerei nicht nur architektonisch überzeugt, sondern als lebendiger Dritter Ort wirkt, einer, der das Quartier stärkt und weit in den Stadtteil hineinwirkt.



Abb. 2: Dachstuhl mit Transportschnecke vor der Sanierung (Foto: Jacob Bestgen)

Die Herausforderung der Sanierung

Die denkmalgerechte Sanierung war ein Kraftakt. Mit großem Respekt vor der Geschichte des Hauses wollten wir einerseits die bauliche Identität bewahren und zugleich einen offenen, barrierefreien und hellen Ort für heute und

morgen schaffen. Besonders herausfordernd war die Belichtung: Eine Fensterfläche von nur 7 %, niedrige Deckenhöhen sowie ein tiefes und massives Gebäude stellten hohe Anforderungen an die Planung. Gemeinsam mit dem Denkmalschutz haben wir Lösungen gefunden, die sowohl die historische Substanz respektieren als auch neue Nutzungen ermöglichen. Ein neues, durchgehendes Fensterband am Ostgiebel bringt heute Tageslicht in die großen Hallen und gewährt einen Einblick in das Innere des Gebäudes. Die alten Holzbalkendecken und gusseisernen Säulen wurden erhalten und brandschutztechnisch ertüchtigt. Auch das Treppenhaus wurde denkmalgerecht restauriert, sodass die Geschichte des Hauses weiterhin sichtbar bleibt.

Nutzungskonzept: Vielfalt unter einem Dach

Heute ist die Alte Mälzerei ein Ort, der die ganze Bandbreite urbanen Lebens abbildet. Im Erdgeschoss und ersten Stock ist die Edith-Stein-Bibliothek zu Hause – ein echter Publikumsmagnet mit über 100.000 Besucherinnen und Besuchern im Jahr. Das Malzcafé verbindet Bibliothek und Nachbarschaft, lädt zum Verweilen ein und schafft Raum für Begegnung. In den oberen Etagen finden sich die Volkshochschule, die Musikschule, ein Zentrum für Gesundheitssport und das Kindermuseum „Unterm Dach“. Die Suppenküche Lichtenrade e. V. versorgt Bedürftige und organisiert soziale Projekte. Flexible Räume, wie der Allmenderaum und der Kuppelsaal, stehen für Ausstellungen, Konzerte, private Feiern und Initiativen unterschiedlichster Art zur Verfügung. Diese Mischung ist kein Zufall, sondern das Ergebnis eines langen Prozesses des Zuhörens, Ausprobierens und gemeinsamen Gestaltens. Unser Ziel war es, einen Ort zu schaffen, der wirklich für alle offen ist – unabhängig von Alter, Herkunft oder sozialem Status. Die Räume sind barrierefrei, flexibel nutzbar und technisch auf dem neuesten Stand. Die Atmosphäre ist von Offenheit, Wertschätzung und gegenseitigem Respekt geprägt.



Abb. 3: Zwischennutzung: Veranstaltung zur Städtebauförderung (Foto: Jutta Grünwald)

Das Quartier wächst zusammen

Die Alte Mälzerei ist nicht nur ein Gebäude, sie ist das Herz eines neuen Quartiers. Rund um das Denkmal ist das Lichtenrader Revier entstanden – ein lebendiger Stadtbaustein mit insgesamt 250 Wohnungen, davon mehr als die Hälfte öffentlich gefördert. Ergänzt wird das Quartier durch vielfältige Wohnfolgeeinrichtungen, wie Kita, Schwimmbad, Sauna, Biomarkt, Drogerie sowie dem liebevoll sanierten und wiedereröffneten Restaurant, dem Landhaus Lichtenrade. Die Mischung aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum und die transparente Wohnungsvergabe durch den Bewohnerverein Lichtenrader ReWIR e. V. haben hier etwas Besonderes entstehen lassen: Was als kleine Kerngruppe begann, ist heute eine lebendige, solidarische Nachbarschaft – und ein starkes Beispiel für soziale Innovation. Das Quartier ist autofrei, die Freiraumgestaltung schafft grüne Oasen, Spiel- und Begegnungsräume, verbessert das Mikroklima und steigert spürbar die Lebensqualität.

Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung

Nachhaltigkeit war für uns von Anfang an mehr als ein Schlagwort – sie war Leitidee und Verantwortung zugleich. Deshalb haben wir auf ressourcenschonende Bauweisen, klimagerechte Freiraumgestaltung und eine echte soziale Mischung gesetzt. Die Hälfte der Wohnungen ist öffentlich gefördert und wird zu sozialverträglichen Mieten vergeben. Auch bei den frei finanzierten Wohnungen sind wir bewusst neue Wege gegangen und haben Mieten weiterer Wohnungen freiwillig einkommensabhängig gestaffelt. Regenwassermanagement, extensive Dachbegrünung und eine klimagerechte Bepflanzung sind feste Bestandteile unseres ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatzes – für ein Quartier, das heute funktioniert und auch noch morgen trägt.



Abb. 4: Blick in das neue Stadtquartier rund um die Alte Mälzerei (Foto: M. Löffelhardt | a-a-k.com)

Finanzierung und Kooperation

Ein Projekt dieser Größenordnung gelingt nur gemeinsam. Im engen Zusammenspiel von privater Initiative, öffentlicher



Hand und Zivilgesellschaft wurde die Alte Mälzerei Realität. Es flossen rund 21 Millionen Euro in das Projekt, davon etwa 5 Millionen Euro aus Fördermitteln der Städtebauförderung. Diese Mittel sichern langfristig bezahlbare Mieten für die bezirklichen Nutzungen – ein klarer Gewinn für den Bezirk, die Nutzer und das Quartier. Erst die Kombination aus privaten Investitionen, öffentlichen Fördermitteln und der Unterstützung durch Genossenschaftsbanken machte es möglich, das Projekt wirtschaftlich tragfähig und sozial ausgewogen zu realisieren. Die enge Zusammenarbeit mit dem Bezirk, dem Berliner Senat und den Fördermittelgebern war dabei ebenso entscheidend wie die kontinuierliche Einbindung der Nachbarschaft und der sozialen Träger.



Abb. 5: Drohnenbild des Quartiers im Frühjahr 2025 (Foto: UTB)

Wirkung und Resonanz

Die Alte Mälzerei ist heute ein lebendiges Denkmal, das täglich rund 2000 Menschen anzieht, die Nachbarschaft stärkt und neue Impulse für die Entwicklung des gesamten Stadtteils setzt. Die große Resonanz, die hohe Akzeptanz vor Ort und zahlreiche Auszeichnungen – darunter der Polis Award für Urbanes Flächenrecycling sowie die Belobigung beim Deutschen Städtebaupreis – unterstreichen den besonderen Modellcharakter des Projekts. Besonders freut mich, dass die Menschen sich mit diesem Ort identifizieren, sich einbringen und das Quartier aktiv mitgestalten – Tag für Tag.

Persönliche Erfahrungen und Ausblick

Für mich persönlich ist die Entwicklung der Alten Mälzerei und des Lichtenrader Reviers ein Herzensprojekt. Es zeigt, was möglich wird, wenn Menschen gemeinsam an einem Strang ziehen, wenn Offenheit, Mut und Experimentierfreude zusammenkommen – und wenn das Gemeinwohl im Mittelpunkt steht. Die Zusammenarbeit mit den vielen engagierten Akteuren, die Begeisterung der Nachbarschaft und die durchweg positive Resonanz sind für mich Ansporn und Bestätigung zugleich.

Natürlich war der Weg dorthin nicht frei von Herausforderungen, Rückschlägen und schwierigen Entscheidungen. Der enge Austausch mit dem Denkmalschutz, die Finanzierung, die Integration neuer Nutzungen in die historische Substanz und die Organisation echter Beteiligung – all das erforderte Geduld, Ausdauer und Kompromissbereitschaft. Umso mehr zeigt das Ergebnis: Es lohnt sich, neue Wege zu gehen, Bestehendes zu hinterfragen und gemeinsam etwas in Bewegung zu setzen.



Abb. 6: Das Malzcafé (Foto: UTB)

Fazit: ein Ort, der verbindet

Die Alte Mälzerei ist für mich ein lebendiges Beispiel dafür, wie aus einem vergessenen Industriedenkmal ein Dritter Ort entstehen kann, der Gemeinschaft stärkt, Identität stiftet und Zukunft gestaltet. Ich bin stolz auf das, was wir gemeinsam auf den Weg gebracht haben – und zugleich voller Zuversicht, diesen Weg weiterzugehen und auch an anderen Orten Räume für das Gemeinwesen zu schaffen.



Thomas Bestgen

Gründer und Geschäftsführer, UTB Projektmanagement GmbH, Berlin