

# Neubau wird vorgezogen

Veränderter Sanierungsablauf in der Königstadt-Brauerei Von Albrecht Molle

Knapp zweieinhalb Jahre nach der Übernahme durch die Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße hat die Entwicklung der alten Königstadtbrauerei ein Stadium erreicht, in dem der eigentlich erst für einen späteren Zeitpunkt geplante Neubau vorzeitig realisiert werden muss. »Mit der ehemaligen Darre und Mälzerei sowie dem Kesselhaus haben wir bereits zwei der insgesamt fünf Bestandsgebäude ausgebaut. Zurzeit läuft die Sanierung des ehemaligen Eismaschinenhauses, in dessen Erdgeschoss mit dem Technischen Bühnen- und Theater-Service ein weiteres

senschaftsvorsitzender Klaus Lemnitz den veränderten Sanierungsablauf.

Der sechsgeschossige Neubau, dessen Entwurf zurzeit vom Architekturbüro Klinkenberg erstellt wird, von dem auch das Entwicklungskonzept für das ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Areal stammt, entsteht im bislang unbebauten südöstlichen Grundstücksteil, wo der Niveauunterschied zwischen der Straßburger Straße und dem Brauereihof ca. fünf Meter beträgt. »Das neue Gebäude wird eine Nutzfläche von rund 3.000 Quadratmetern haben. Bis zur ersten Etage können wir die

jetzt weitere 500.000 Euro zur Finanzierung von Abbrucharbeiten an dem für den Neubau vorgesehenen Standort beantragt.

Mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft ist man im Gespräch über die Gewährung von Mitteln aus dem Bund-Länderprogramm »Gemeinschaftsaufgabe«, in dessen Rahmen vor allem die Ansiedlung von Firmen im Bereich Schlüsseltechnologien gefördert wird. Deshalb ist auch das ursprüngliche Nutzungskonzept für den Neubau modifiziert worden. So wurde die Absicht, an der Straßburger Straße eine Ladenzeile mit Kolonnaden zu errichten, aufgegeben. Stattdessen sollen dort wie auch auf der Hofseitigen Erdgeschoßebene sowie im ersten Obergeschoß des Neubaus vorwiegend Werkstätten für Technologiefirmen entstehen. »Da besteht Nachfrage«, bestätigt Klinkenberg. In den oberen Etagen werden vor allem Büroflächen geschaffen.

Zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Gewerbehofs will die 1995 gegründete Genossenschaft, die den landeseigenen Teil des Brauereiareals im Herbst 2003 erwarb und inzwischen 40 Mitgliedsfirmen aus den Bereichen produzierendes Gewerbe, Handwerk, Handel, Medien, Kunst und Kultur zählt, ein Investitionsvolumen von insgesamt neun Millionen Euro realisieren. Weitere Mittel werden als Ausbauinvestitionen von bereits ansässigen sowie neu hinzukommenden Firmen beigesteuert, die bei Abschluss eines Mietvertrags der Genossenschaft beitreten und einen Genossenschaftsanteil in Höhe von mindestens 10.250 Euro zeichnen müssen. Während der Großteil der Entwicklungskosten von der Berliner Volksbank kreditiert wird, die der Genossenschaft seit mehr als zwei Jahren angehört und deren Mitgliedern auch individuell zugeschnittene Betriebsfinanzierungen anbietet, wird der dreißigprozentige Eigenkapitalanteil der Genossenschaft über einen Finanzierungsfonds akquiriert. Verwaltet wird er von einer als Treuhänder fungierenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Er garantiert Anlegern eine Jahresrendite von derzeit sechs Prozent und ist durch eine Grundschuld am Grundstück in Höhe von 3,7 Millionen Euro gesichert.



©Klinkenberg Architekten

Im Neubau an der Straßburger Straße sollen Werkstätten für Technologieunternehmen untergebracht werden.

Unternehmen einzieht. Bis Ende 2006 soll der Neubau dieses Gebäudes, in dem neben Gewerbeflächen auch Büros und Ateliers entstehen, abgeschlossen sein. Um die Hofflächen vom ständig zunehmenden Verkehr zu entlasten, müssen wir jetzt den Bau einer Tiefgarage in den darunter liegenden Brauereikellern vorverlegen. Das setzt aber voraus, dass wir zuvor mit der Realisierung des erst für später geplanten Neubaus an der Straßburger Straße beginnen, damit wir dort die erforderliche zweite Zufahrt erhalten«, begründet Genos-

Wirtschaftlichkeit des Projekts, für das rund zweieinhalb Millionen Euro veranschlagt sind, bereits darstellen. Zurzeit organisieren wir die Mittel für die zweite Bauphase. Mit den Bauarbeiten wollen wir Ende dieses Jahres, spätestens Anfang 2007 beginnen«, sagt Architekt Stefan Klinkenberg. Bei der bezirklichen Sanierungsverwaltungsstelle, die für den Umbau des historischen Brauereigeländes aufgrund seiner Lage im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz bislang bereits Ordnungsmaßnahmenmittel zur Verfügung stellte, hat die Genossenschaft