

malz

# fabrik

FÜR VISIONÄRE | KÜNSTLER | NEUGIERIGE | IDEALISTEN | KREATIVE

**WIR SIND DIE GESTALTEREINER  
SORTES, DER DURCH KRE  
ATIVITÄT UND KULTUR GEPR  
ÄGT IST UND SICH DURCH EIN  
EUMWELTBEWUSSTE POSI  
TIONIERUNG HERVORHEBT.**

# INHALT

## **MALZFABRIK**

Ein besonderer Ort	6
Gelände	8
Team	10

## **MIETER\*INNEN**

Ein bunter Mix	12
----------------	----

## **GESCHICHTE**

Chronik	14
100 Jahre Malzfabrik	16
Von der Mälzerei zur Malzfabrik	18
Malzreise	20
Malzkabinett	22

## **REVITALISIERUNG**

Architektur und Denkmalschutz	24
Wertebasierte Immobilienentwicklung	26
Bauphasen	28

## **NACHHALTIGKEIT**

Ökologisch optimieren	30
-----------------------	----

## **LOCATION**

Die Eventflächen	32
------------------	----

## **IMPRESSUM**

38

— MALZFABRIK

# EIN BESONDERER ORT MITTEN IM BERLINER GEWERBEGEBIET TEMPELHOF-SCHÖNEBERG

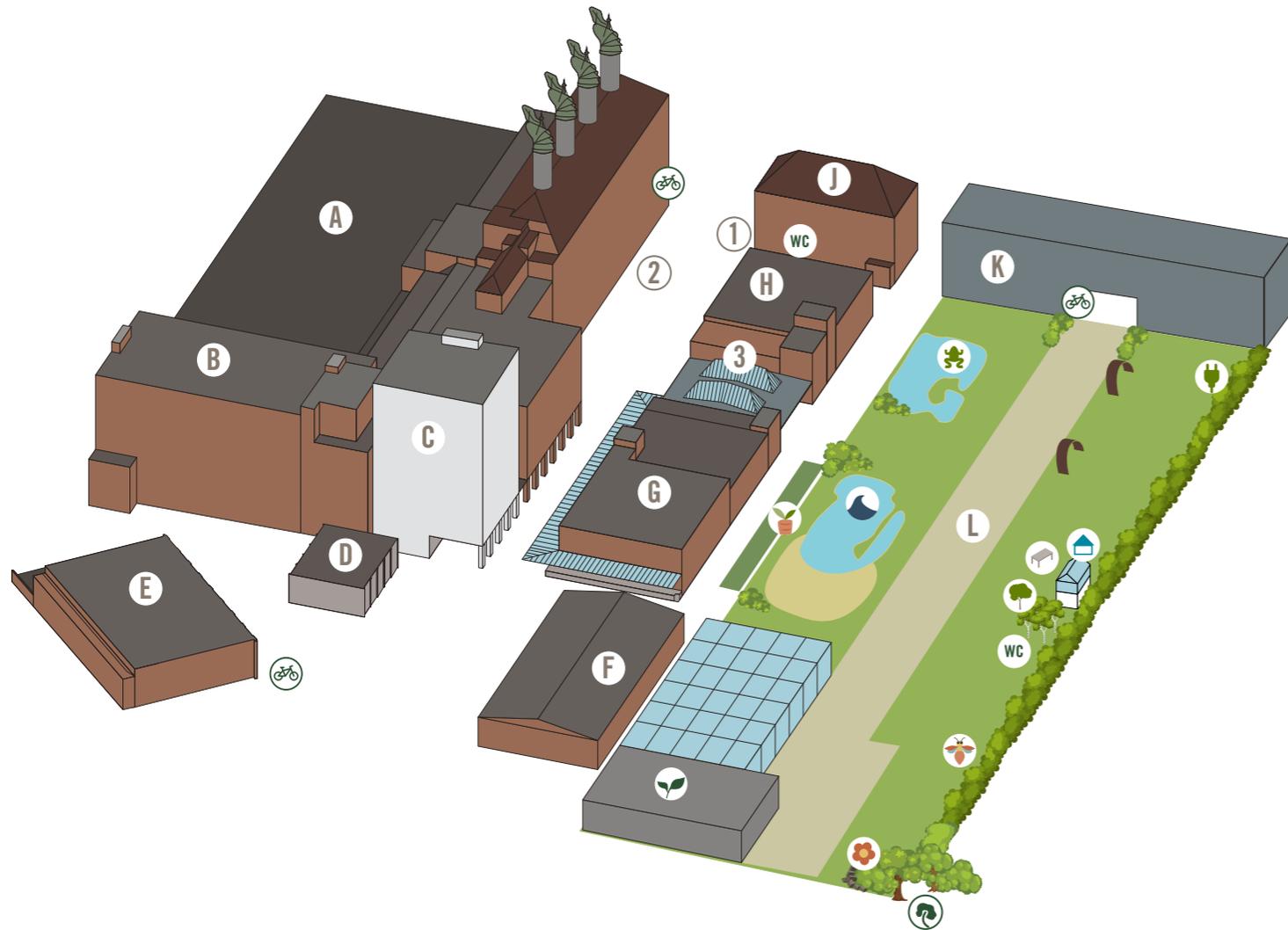
Schon von Weitem kann man die vier charakteristischen Darren der ehemaligen Mälzerei sehen, die heute das Wahrzeichen der Malzfabrik sind. Visionäre, Künstler, Neugierige, Idealisten und Kreative finden hier Raum und gestalten das Gelände durch innovative Ideen, Kultur und Kreativität stetig weiter. Die Malzfabrik hebt sich besonders durch ihre umweltbewusste Positionierung hervor und gilt somit als Vorreiter für neues Denken.

Seit 2009 arbeiten wir an der Umsetzung eines neuartigen Nutzungskonzepts für das denkmalgeschützte Industriereal. Etappenweise wurden verschiedene Produktions-, Büro- und Veranstaltungsflächen entwickelt. Dabei legen wir besonderen Wert auf eine liebevolle Restaurierung und ökologische Optimierung und lassen so den einzigartigen Charakter unserer „großen Roten“ bestehen. Durch die reduzierte Umnutzungsarchitektur gelten wir als Vorreiter und Vordenker für viele andere Projekte. Unser Gelände erstreckt sich mittlerweile über knapp 50.000 Quadratmeter mit neun historischen Gebäuden, einer großen Parkanlage mit einem Naschgarten, mehreren Naturgärten, einem Weiher, einem Freizeitbecken, einer Aquaponik-Farm und einem modernen Bürokomplex. Somit schaffen wir für unsere unterschiedlichen Mieter – kleine und große Unternehmen, Künstler und Handwerker – einen einzigartigen Arbeitsplatz mit Wohlfühlatmosphäre. Durch verschiedene Kunst- und Kulturangebote verschwimmen hier die Grenzen zwischen Arbeit, Freizeit und Erholung und machen diesen Ort besonders lebenswert.

Die Malzfabrik hat sich als Marke in Berlin und darüber hinaus etabliert und wurde für die Revitalisierung gleich mehrfach ausgezeichnet. Ein Ansporn für uns, das Entwicklungskonzept auch in den kommenden Jahren weiter fortzuführen.



MALZFABRIK  
**GELÄNDEPLAN**



- A** Alte Mälzerei
- B** Kastenfabrik
- C** Silo
- D** Kesselhaus
- E** Weissbierhalle
- F** Waggonschuppen
- G** Kellerei
- H** Kachelhaus
- J** Vorderhaus
- K** Next
- L** Park

- Elektroauto-Ladestation
- Rostlaube
- Draußenbüro
- Birkenhain
- Villa Kunterbunt
- Weiher
- Freizeitbecken
- Mieterbeete
- Naturgarten
- ECF Stadtfarm Berlin
- Urbane Oase

- 1** Pförtnerie
- 2** Infopoint
- 3** Zwischendach
- Radständer
- WC** öffentliche Toilette

**ÖFFNUNGSZEITEN**

MO-FR: 7.00–21.00 Uhr  
 SA: 9.30–15.00 Uhr  
 SO: geschlossen



**CARSTEN BREDOW**  
Geschäftsführer



**KATHLEEN HENKE**  
Finanzen & Verwaltung



**ULRIKE PETERS**  
Mietermanagement



**MAIK BODE**  
Technische Verwaltung



**URSULA MERTES**  
Buchhaltung



**KAROLINE VOM BÖCKEL**  
Nachhaltigkeitsbeauftragte



**MARLEEN VENUS**  
Marketing und Presseanfragen



**Juliane Bartetzki**  
Grafikdesign und Marketing



**ARMIN RÖHNER**  
Pförtneri



**MATEO KIEL ROSADO**  
Pförtneri



**JULIUS ROSE**  
Pförtneri



**Mahmoud**  
Gärtneri



**MARC-OLIVER PFINGSTEN**  
Haustechnikum



**SIGMAR LUX**  
Hausmeisterei



**FRANK BAUR**  
Hausmeisterei



**ENTRICO**  
Teichbelebung

## MALZFABRIK DAS TEAM

Als Visionär und Eigentümer der Malzfabrik hat Frank Sippel das Areal mit seinen Ideen und Visionen nachhaltig geprägt. Der Schweizer hat das Potenzial des ehemaligen Mälzerei-Geländes früh erkannt und gehandelt. Seit 2009 wird sein Umnutzungskonzept bereits erfolgreich umgesetzt, denn durch die neue Etablierung des Industriearials ist ein wichtiger Standort für die Berliner Kreativwirtschaft geschaffen worden.

Was als kleine Idee begann, wurde zu einem großen Plan und einem Unternehmen, das bis heute auch zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen hat. Das mittlerweile fünfzehnköpfige Malzteam kümmert sich engagiert und liebevoll um die unterschiedlichsten Belange der Malzfabrik.

Das Hauptgeschäft der Malzfabrik ist die Verwaltung von Räumen und deren Vermietung. Hierzu gehören langfristige Vermietungen von Büroräumen, Werkstätten oder auch Künstlerateliers sowie

kurzfristige Vermietungen der Eventflächen für verschiedene Veranstaltungen und Produktionen.

Für die gewerblichen Vermietungen, die gesamte Buchhaltung und um die Bearbeitung verschiedener Anliegen unserer Mieter kümmert sich unsere Verwaltung. Das Marketingteam betreut die gesamte Außen- und Innenkommunikation. Durch kleine, besondere Feinheiten in Wort, Sprache und Bild bekommt die Malzfabrik ihre ganz eigene Handschrift. Für alle „grünen“ Angelegenheiten ist unsere Nachhaltigkeitsbeauftragte zuständig. Durch sie wird das Gelände nachhaltig maximiert und stetig grüner. Die Pflege des Areals und den Empfang übernehmen unsere Hausmeister und Pförtner.

Nicht zu vergessen ist auch unsere Schwesterfirma – die Malzfabrik Event GmbH – mit der wir eine starke Gemeinschaft bilden. Als Event Agentur ist sie Ansprechpartner für die Vermietung der Veranstaltungsflächen und hat ihren Sitz auf unserem Areal.

## UNSERE MIETER\*INNEN

# EIN BUNTER MIX

In unseren unterschiedlichen Mietflächen gibt es eine bunte Auswahl an Unternehmen. Im Vorderhaus findet man neben unseren eigenen Büroflächen auch verschiedene Startups, Kreativfirmen und kleinere Manufakturen. Die Kellerei beherbergt Künstlerateliers, die District Kunst- und Kulturförderung gGmbH sowie einen Speditions- und Lagerbetrieb für Kunst. Im dahinter gelegenen Waggonschuppen vermieten wir großzügige Produktionsflächen. Lichtdurchflutete Bürolofts und ein großes Lager mit einem gemeinnützigen IT-Recycling-Betrieb und angeschlossenen Shop wurden in der Weissbierhalle erschlossen. Auch kleinere Werkstätten für Handwerksbetriebe können wir auf unserem Areal unter den Torbögen aufzählen.

Unsere Mieterlandschaft bietet eine bunte Mischung: von der Computerwerkstatt über Möbelerfinder, Kreativmanufakturen, Schaufensterpuppenfabrikationen, Dentallaboren bis hin zu Foto-, Film und Musikstudios. Hier ist immer ein reges Treiben. Wir arbeiten gerne mit unseren Nachbarn und Mietern und unterstützen uns gegenseitig. Das spart Wege und schafft Verbindungen.

Auch unsere Mieter untereinander bilden ein gutes Netzwerk. Über die Cateringfirma CookingLounge Berlin im Next Gebäude kann Mittagessen, Caterings aller Art und wunderbare Kuchenkreationen für Meetings und kleine Firmenzusammenkünfte bestellt werden. ECF betreibt die Stadtfarm auf unserem Gelände. Hier trifft Urban Farming auf Fischzucht – auch Aquaponik genannt. Das nährstoffreiche Abwasser der Fische dient als gesunder Dünger für den Gemüseanbau in den Gewächshäusern. Das spart Wasser, CO<sub>2</sub> und Transportwege. Ein nachhaltiges Unternehmen, das unser Gelände zusätzlich mit der großen Farm am Ende des Parks bereichert.

### INFO

Ein Besuch auf unserem aufregenden Gelände lohnt sich! Ob beim Entdecken der Mieter, beim Erkunden des Geländes oder beim Bestaunen der Kunst. Wir heißen jeden Gast **HERZLICH WILLKOMMEN!**



Park | ECF Stadtfarm Berlin | Mieter: ECF Farmsystems



Next | Großküche | Mieterin: CookingLounge



Weissbierhalle | Produktion und Shop | Mieter: AfB – Arbeit für Menschen mit Behinderung



Next | Büro | Mieter: Thomas Henry

Weitere bekannte Firmen sind auf unserem Gelände ansässig, zum Beispiel der Bitterlimonaden-Experte Thomas Henry. Ausgehend von den Büros im Next wird heute die Belieferung in die ganze Welt mit Tonic-Limonaden gesteuert. Die Schaufensterfiguren-Manufaktur MohrModels produziert auf dem Areal Mannequins und E-Shop-Models. Mit ihrem Patent für Ausschnittfiguren hat sich das Unternehmen neu auf dem Markt positioniert und erfolgreich der wachsenden Nachfrage bedient. Ein weiteres Beispiel ist unser Mieter AfB – Arbeit für Menschen mit Behinderung. Als Europas erstes gemeinnütziges IT-Unternehmen hat sich AfB seit 2004 darauf spezialisiert, ausgemusterte IT-Hardware von großen Konzernen und öffentlichen Einrichtungen zu übernehmen. Die Hardware wird dann wiederaufbereitet und eine zertifizierte Löschung der vorhandenen Daten vorgenommen, damit die Geräte anschließend wieder in den Ladengeschäften verkauft werden können. Das Besondere hierbei ist, dass alle Arbeitsschritte im Unternehmen barrierefrei gestaltet und von Menschen mit und ohne Behinderungen gemeinsam ausgeführt werden.

#### Unsere Mieter (Stand: Dezember 2021):

Acker e.V. | AfB – Arbeit für Menschen mit Behinderungen | ARTSECO | Baer meets Adler | baya Online-Distribution | Beatrice Bues | BerlinMusicPublishing | Bildungsverein Bautechnik | brandnooz | Breuerfilm Berlin | CAMERA | CASUARINA | CookingLounge Berlin | cpb – culturepartner berlin | c-quest | Dargel Garten und Landschaft | Dentacore | Dentallabor Christian Rothe | Die Bude | District Berlin | ECF Farmsystems GmbH | einsnull.berlin | Enycom | EVYAP Germany | Fidese GmbH | GfOP Neumann & Partner | Glacial drinks | Green Car | Gresser und Pensold Metallmanufaktur | GTD Dachbau | Incatro Raumakustik Design | Ingenieurbüro Stauda & Stein | IPGarten | Joachim Rissmann | Kolibri Montageservice GmbH | LIFTE H2 GmbH | Locosquad | M2 Automation | M24You | Maik Eckardt – Agentur für 3D Grafik und Animation | Malzfabrik Event GmbH | Malzkabinett | Martin Rütter DOGS | Max Junker – NichtdochFleißverband | Meisterwerk VENTURES GmbH | MIDGE MEDICAL | MohrModels | New Wave Kreativmanufaktur | Nikonclassics – Norbert Michalke | One Brain UG | Pictory GmbH | Pomplunspanier KOMMUNIKATION | R. Simon GmbH Bauleistungen | Real Future GmbH Deutschland | Richard E. Nagy – Planer der Architektur | Richter & Poweleit | Seqana | SoBna Malereibetrieb GmbH | Streetlife International | Studio Prugger | sujet.design | Tesche Baugesellschaft mbH | Thomas Henry | Tischlerei Linkner | TOWER PRODUCTIONS GMBH | Triaphon | ttb Gebäudeausbau GmbH | Urbane Oase | Verbundberatung | Wettermanufaktur

#### Unsere Künstler-Ateliers:

Adrian Serini | Alexej Alschiz | Ali Eckert | Andreas Greiner | Anna Kott | Felix Kiessling | Friederike Hamann | Gerold Miller | Johannes Förster | Julian Charrière | Julius von Bismarck | Kate Albrecht Fulton | Kiddy Citny | Raul Walch | Thomas Brüggemann

GESCHICHTE  
EINE CHRONIK

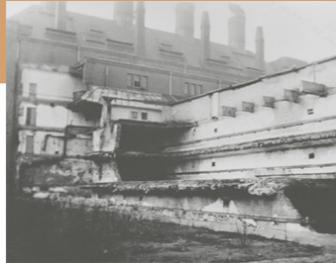
1914

Bau der Schultheiss-Mälzerei



1945

Teilerstörung des Tennengebäudes



1962

Bau des Silos

1984

Umbau der Tennenmälzerei in eine Kastenmälzerei



1917/2017  
malz/fabrik

Das Areal feiert  
100-jähriges Jubiläum

2005

Verkauf des Areals Schultheiss-Mälzerei  
an Frank Sippel und dessen Finanzge-  
sellschaft Real Future AG

2017

Beginn der Sanierungsarbeiten  
der beiden Produktionsgebäude

1996

Der Betrieb  
wird eingestellt

2000

Ausbau des Maschinenhauses  
zur Veranstaltungsstätte mit  
weiteren Zwischennutzungen

2011

Erwerb des Nachbargrundstücks  
und Beginn der Neunutzung  
(heute Next und Parkgelände)

1950

Wiederinbetriebnahme  
trotz fehlender Maschinen

1995

Die Fabrik steht  
unter Denkmalschutz

2009

Gründung der Malzfabrik Immobiliengrundstücks-  
gesellschaft und Beginn der Sanierungsarbeiten  
von fünf Nebengebäuden  
Umnutzung zu einem Kultur- und Kreativzentrum

Endgültige Inbetriebnahme der Mälzerei



Bau der Kastenmälzerei und des Kesselhauses



1958

1926

1 [http://eiskeller-brandenburg.de/Kap\\_2\\_EK\\_Liste\\_Bln\\_Brauerei.html](http://eiskeller-brandenburg.de/Kap_2_EK_Liste_Bln_Brauerei.html), Original: Universitätsbibliothek TU Berlin, Archiv: Malzkabinett

2 Mälzer Klaus-Jürgen Wolf am Wender, Archiv: Malzkabinett | 3 Foto Kino, Archiv: Malzkabinett | 4 Foto: Wichern, Archiv: Malzkabinett | 5 Foto: W.E.Bischoff, Archiv: Malzkabinett

# 100 JAHRE MALZFABRIK

Die Geschichte der Malzfabrik beginnt rund 100 Jahre zuvor. Um auf das prognostizierte Wachstum der Stadt Berlin vorbereitet zu sein, entstand 1910 ein eher kleines Industriegebiet mit Fabriken und Arbeitersiedlungen in Tempelhof-Schöneberg. Eines der ersten Gebäude war die Schultheiss-Mälzerei, unsere heutige Malzfabrik. Zwei weitere Nachbargebäude, die heute ebenfalls unter Denkmalschutz stehen, sind die Anhaltische Eisenbahngesellschaft, die hier bereits 1874 ihre Hauptwerkstätte des Reichsbahn-Ausbesserungswerkes errichtet hatte, und das 1879 erbaute Fabrikgebäude der Firma Mix & Genest, eine Telegrafendrahth-Fabrik.

Um 1914 begann die Bebauung des Areals in der Bessemerstraße 2–14. Die Schultheiss-Brauerei schaute zu diesem Zeitpunkt bereits auf über sechs erfolgreiche Jahrzehnte zurück. Um der Qualität des eigenen Biers treu zu bleiben und von anderen Firmen unabhängig zu werden sowie zusätzliche Gewinne durch den Verkauf von Malz zu erwirtschaften, sollte eine eigene Mälzerei entstehen. Eine Anbindung zum Fernbahnnetz der Eisenbahn war hierfür zwingend notwendig, damit Anlieferungen und Abtransporte von großen Mengen an Getreide und Malz sowie an Kohle zur Befuerung der Öfen einfach vonstatten gingen. Nachdem 1914 die Produktionsgebäude mit dazugehörigem Schienennetzanschluss, ein Pferdestall, das Kellereigebäude, die Maschinenhalle sowie das

Verwaltungsgebäude in der ersten Bauphase fertiggestellt waren, ergänzten seit 1917 eine Lagerhalle und ein Waggonschuppen das Gebäudeensemble und machten den Komplex zur größten Mälzerei Europas.

Bis zum Ausbruch des Ersten Weltkriegs war die Schultheiss-Brauerei eines der bedeutendsten Unternehmen der Stadt und über deren Grenzen hinaus. Der Krieg kam überraschend und obwohl die Stadt Berlin in geografischer Hinsicht nicht selbst mit erfasst wurde, spürte man die Auswirkungen sofort. Die Arbeiter wurden als Soldaten eingezogen und die Lieferungen an Getreide für die Malzverarbeitung eingeschränkt. Nach und nach wurde die wirtschaftliche Lage jedoch wieder besser und das Unternehmen stärker.

Der Zweite Weltkrieg hatte gravierende Auswirkungen. Die bereits mechanisierte Arbeit der Mälzerei musste wieder manuell erfolgen, da die russische Besatzung sämtliche Maschinen demontiert hatte. Zudem wurde auch ein Teil der Mälzerei durch eine Bombe zerstört, sodass der Produktionsablauf stark beeinträchtigt war. Nach Kriegsende fielen alle anderen Schultheiss-Mälzereien in das Gebiet der DDR und wurden verstaatlicht. Somit besaß das Unternehmen nur noch ein Grundstück, das jedoch durch den Bau der Kastenmälzerei im Jahr 1962 gleich zwei Mälzereien auf einem

Areal vereinigte. Weitere Modernisierungsarbeiten wurden durchgeführt: Die Tennenmälzerei baute man in den 80er-Jahren zu einer Kastenmälzerei um, damit sie im Wettbewerb mit anderen Mälzereien weiterhin mithalten konnte. Durch die Umbaumaßnahmen ließen sich Arbeitskräfte sparen und auch Produktionswege verkürzen. 1996 musste die Mälzerei dennoch geschlossen werden. Das Areal wurde, mit Ausnahme weniger Nebengebäude, stillgelegt. Die Produktionsgebäude der alten und neuen Mälzerei verloren ihre Zweckmäßigkeit und hatten somit keinen Wert mehr für das Schultheiss-Unternehmen.

Der Leerstand, der das Stadtbild seit der Wiedervereinigung prägte, weckte das Interesse der Club- und Kunstszene für das Industrieareal. Besonders alte Räume mit industriellem Charme luden Künstler und Kreative ein, um hier wilde Partys zu feiern und Ausstellungen zu präsentieren. Um die Jahrtausendwende bekundete der „KitKatClub“ sein Interesse an dem ehemaligen Maschinenhaus der Mälzerei als feste Örtlichkeit für seine Partys. Innerhalb von nur drei Wochen bauten sie die ehemalige leerstehende Halle in eine Veranstaltungs-Location um, was der Beginn der kulturellen Umnutzung des alten Fabrikgebäudes war.



## GESCHICHTE

# VON DER MÄLZEREI ZUR MALZFABRIK

Nach dem Kauf des Areals durch die Real Future AG und einigen Mitinvestoren im Jahre 2005 entstand die Idee, das ehemalige Industriegelände als einen Ort für Kultur, Produktion und Design zu entwickeln. Besonders die Entwicklung von Nachhaltigkeitskonzepten sollte hier eine wesentliche Grundlage darstellen. Drei Jahre später gründete Frank Sippel hierfür die Malzfabrik Immobilien-grundstücksgesellschaft mbH. Im Frühjahr 2009 begann die erste Bauphase. Insgesamt konnten fünf der neun Gebäude innerhalb von drei Jahren einer neuen Nutzung zugeführt werden. Gemeinsam mit dem Architekturbüro Elwardt & Lattermann wurde sich auf eine geschichtsbewusste Sanierung geeinigt. Stück für Stück wird so der Mälzerei ein neues Leben durch das einzigartige Umnutzungskonzept eingehaucht. Das Denkmal bleibt dabei nicht nur erhalten, sondern wird auch weiterhin und in neuer Form genutzt. Es zeigt, was mit Kreativität, Umdenken, Upcycling und Handarbeit möglich ist.

### JUBILÄUM

2017 feierte das Gelände **100 Jahre Malzfabrik-Geschichte**. Im Jahr 1910 entstand in Tempelhof-Schöneberg ein Industriegebiet mit Fabriken und Arbeitersiedlungen. Zu den ersten Gebäuden zählte die Malzfabrik, die 1917 feierlich eröffnet wurde.





## GESCHICHTE MALZKABINETT

Wer noch mehr über die Geschichte der ehemaligen Mälzerei und ihres Betriebs erfahren möchte, den laden wir gerne zu einem Besuch ins Malzkabinett ein. Das Malzkabinett ist eine prozesshafte und wachsende Museumsinstallation auf unserem Gelände, die von einem Verein betreut und weiterentwickelt wird. Dieser stellt verschiedene Exponate aus der Mälzerei aus und schafft somit einen Dokumentations- und Kommunikationsraum. Von alten Möbeln und Lampen bis hin zu Arbeitsgeräten oder Bildern in ihrer Ursprungs- oder aufgearbeiteten Form gibt es hier viel zu entdecken. Ein Ort, der zum Stöbern einlädt.

Das Museum Malzkabinett wird von ehrenamtlichen Helfern und Mitarbeitern betreut, gepflegt und weiter ausgebaut. Die Räumlichkeiten sind daher nur zu ausgewählten Zeitpunkten geöffnet. Genauere Informationen können unter [www.facebook.com/Malzkabinett](https://www.facebook.com/Malzkabinett) eingesehen werden.



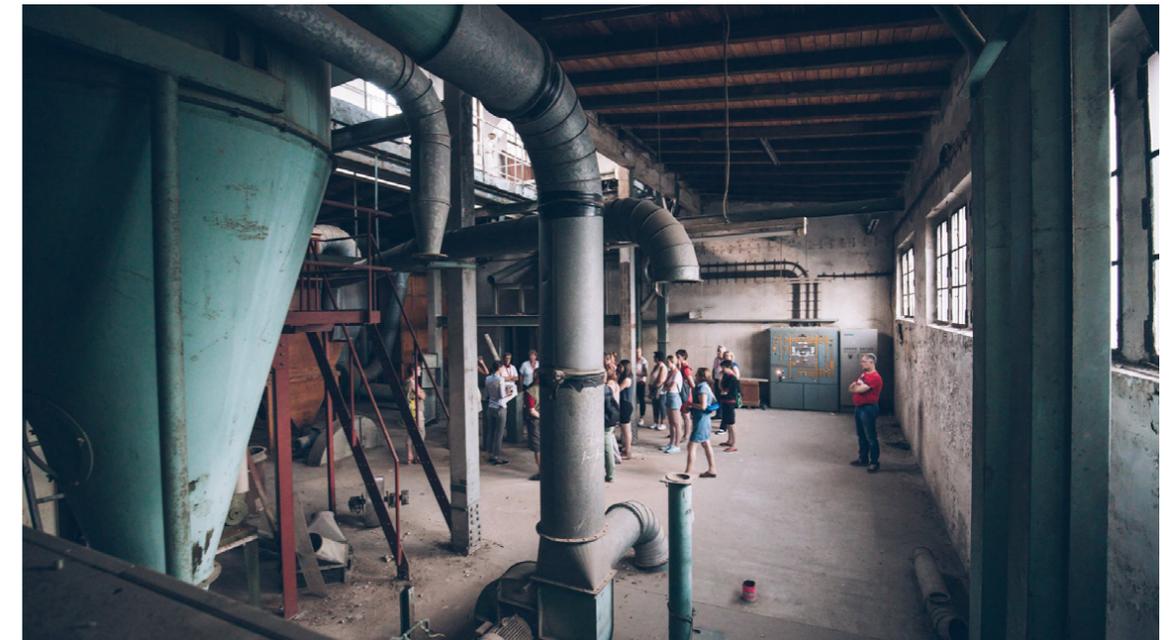


## GESCHICHTE MALZREISE

An zwei Samstagen im Monat führen wir gemeinsam mit tunnel-tours durch die verlassen Räume der Fabrik und gehen auf Spurensuche der hundertjährigen Geschichte der Mälzerei. Hier werden kleine Gruppen durch die alten Räume geleitet und erfahren interessante Fakten zur Bauwerksgeschichte und den komplexen Prozessen der Malzherstellung. Die noch vorhandenen Maschinen helfen dabei, die Funktionen besser zu verstehen und geben einen spannenden Einblick in die lebendige Geschichte der Industriekultur von 1920 bis 1990.

### INFO

Die Führung ist auf eine Gruppengröße von 25–30 Personen begrenzt und hat eine Länge von circa 60 Minuten. Die Tour führt über mehrere Treppenhäuser und ist daher leider nicht barrierefrei. Tickets gibt es hier: [www.tunneltours.de](http://www.tunneltours.de)



REVITALISIERUNG  
**ARCHITEKTUR UND DENKMALSCHUTZ**



Auch architektonisch gibt es auf unserem wunderschönen Gelände viel zu entdecken. Schon aus der Ferne beeindruckt die vier großen Darrfaxe, die wie vier Ritterhelme oben auf dem historischen Fabrikgebäude thronen. Auch die roten Klinkerfassaden der Gebäude tragen zu dem Gesamteindruck bei und machen das Areal unverkennbar. Der Architekt Richard Schlüter führte die Gebäude als solide Mauerwerkkonstruktion aus. Die Zweckbauten wurden mit Lisenen verziert. Diese Gestaltung erinnert an den Bau der früheren monumentalen, burgähnlichen Berliner Brauereigebäude aus der spät-wilhelminischen Industriearchitektur. Die Mälzerei bildet somit gemeinsam mit den anderen Schultheiss-Standorten den pompösen äußeren Rahmen der industriellen Entwicklung.

Die Schultheiss-Mälzerei ist architektonisch zwar nicht in die Geschichte eingegangen, dennoch ist sie ein wichtiger Bau der Berliner Industrie. Aus diesem Grund wurde die Schultheiss-Mälzerei 1995 unter Denkmalschutz gestellt. Alle Gebäude stehen seitdem unter Ensembleschutz und dürfen, bis auf wenige Ausnahmen, nicht in ihrer Außenwirkung verändert werden. Sechs der Objekte sind zudem Einzeldenkmale. Sie sind auch im Inneren vor wesentlichen baulichen Veränderungen geschützt. Das Denkmalamt räumt jedoch Möglichkeiten der Umnutzung ein. Wichtig ist, dass die Bausubstanz grundlegend erhalten bleibt, sodass die Geschichte weiterhin erkennbar ist.

## REVITALISIERUNG

# WERTEBASIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG

Für die Umsetzung des neuartigen Nutzungskonzepts gibt es genaue Vorstellungen und Grundsätze: Die historische Bedeutung soll essenzieller Bestandteil bleiben, sodass das Areal weiterhin eine große Anziehungskraft besitzt. Innovation, Nachhaltigkeit und Kreativität beim täglichen Arbeiten und im Prozess der Umnutzung des Denkmals stehen hier im Fokus. Es wird viel Wert auf die Sorgfalt und auch auf eine reelle Bebauungszeit gelegt, damit das Projekt langsam und natürlich wachsen kann. Aus diesem Grund entwickeln wir unsere Immobilie wertebasiert. Der Standort wird dadurch aufgewertet und der Charakter gleichzeitig mit einbezogen und berücksichtigt. Eingriffe werden auf ein Minimum reduziert, damit die Geschichte des Ortes, die Patina und die Authentizität nicht verloren gehen. Alte, bestehende Materialien werden weiterverwendet beziehungsweise aufgewertet – aus Alt wird Neu. Jedes Detail wird gut durchdacht, und so entsteht aus einem ehemaligen Wassertank beispielsweise ein extravaganter Sitzbereich für eine unserer Event-Mietflächen.

Gleichermaßen wird altes Holz aus den Fabrikgebäuden für Mobiliar aufgearbeitet.

Für diesen außergewöhnlichen Ansatz der aktiven Denkmalpflege durften wir 2014 die höchste Auszeichnung des Landeskonservators in der oberen Denkmalschutzbehörde – die Ferdinand-von-Quast-Medaille – entgegennehmen.

Durch diesen Prozess kann das Denkmal weiterhin genutzt werden, ohne dass sich die Geschichte und der Charakter verändert. Zusätzlich findet eine Revitalisierung des gesamten Geländes statt. Ein organisches Wachstum ist hierbei besonders wichtig, denn unser Ziel ist nicht eine schnelle Fertigstellung, sondern ein gesundes Wachstum und eine etappenweise Entwicklung. Somit werden verschiedene Bauphasen für jeden Bereich festgelegt.

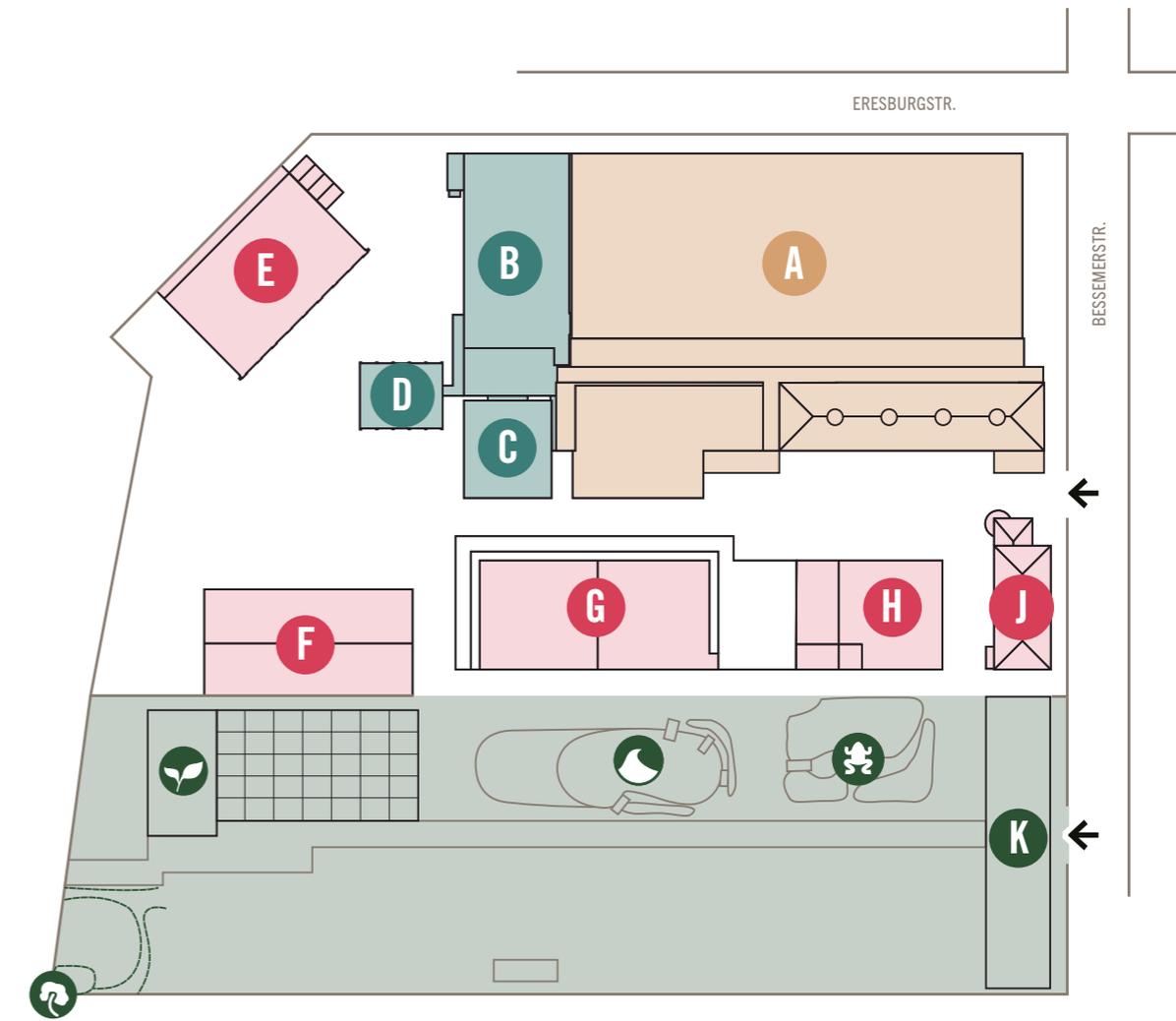


Unsere Parkanlage ist etwas Besonderes. Natürlich ist auch sie etappenweise entstanden. In Zusammenarbeit mit unserer Nachhaltigkeitsbeauftragten, Landschaftsarchitekten, Hydroingenieuren und Naturgärtnern sind hier kleine Ruheoasen installiert worden, die das ehemalige Industriegrundstück zusätzlich aufwerten. Ein Naschgarten, Natur- und Steingärten, Insektenhotels, Bienenstöcke und eine große Wiese laden zum Verweilen ein. Diese bilden gleichzeitig Uferzonen für zwei bepflanzte Wasserbecken. Es handelt sich dabei um ein Sickerbecken mit Biotopcharakter – unser Weiher – und um ein Freizeitbecken mit Strandbereich.

Der Weiher dient dabei der Unterstützung eines natürlichen Wasserkreislaufs. Über eine bereits vorhandene Zisterne wird ein Großteil unseres Regenwassers zwischengespeichert, danach in einem extra angelegten Bodenfilter aus Biocalith-Steinen und Schilf gereinigt und am Ende durch Rigolen unter dem Weiher dem Grundwasser wieder zugeführt.

Das Freizeitbecken bildet dabei gemeinsam mit dem Weiher einen zusätzlichen Zwischenspeicher bei Starkregen. Das Wasser verdunstet auf den Oberflächen, kühlt die Luft und verbessert wesentlich das Kleinklima. Zusätzlich verhindert dieses Ökotop ein Absinken des Grundwasserspiegels und fördert die Biodiversität und Artenvielfalt. Ein großer Schritt für die Nachhaltigkeit in einem Gewerbegebiet!

# REVITALISIERUNG BAUPHASEN IM ÜBERBLICK



## Bauphase I 2009

Sanierung der ersten fünf Gebäude



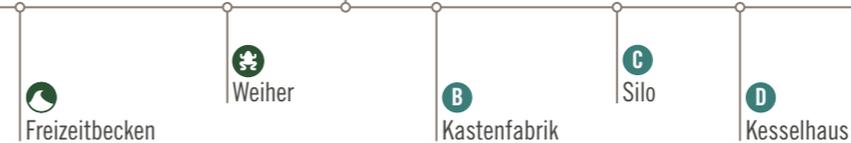
## Bauphase II 2011

Erwerb, Ausbau und Erschließung des Nachbargrundstücks mit dem Bürokomplex Next



## Bauphase III 2022

Sanierung der Kastenfabrik und des Silos



## Bauphase IV 2025

Sanierung der Alten Mälzerei



# NACHHALTIGKEIT

## UMWELTBEWUSST OPTIMIEREN

Bei der Revitalisierung möchten wir das Areal nachhaltig maximal optimieren. Dazu achten wir neben dem nachhaltigen Regenwassermanagement auch auf die Auswahl unserer Mieter und führen dies bei den alltäglichen Strukturen im Büroalltag und darüber hinaus fort. Wir möchten das Umweltbewusstsein stärken und nachhaltiges Denken fördern. Auch hier setzen wir Projekte Schritt für Schritt um und kommunizieren anhand der entwickelten **GREEN STEPS** unsere nachhaltigen Schritte, um Mieter, Partner, Kunden und Gäste zu inspirieren.

2005

Kauf der Malzfabrik durch Frank Sippel und seiner Firma Real Future AG

2009

**Bauphase I** – Sanierung der ersten fünf Gebäude  
Gründung **District Kunst- und Kulturförderung**  
erste **Kunstinstallationen** und **Atelier-Stipendiate**

2011

1. Hälfte

eine **Nachhaltigkeitsbeauftragte** wird ins Team berufen  
Entwicklung der **GREEN STEPS** und des **GREEN GUIDE** – einem Leitfaden für nachhaltiges Eventmanagement zur Inspiration für Veranstalter  
**Bauphase II** – die Erschließung beginnt  
Versorgung des Areals mit **Naturstrom**

2012

Nachhaltigkeitsbeauftragte wird in den **Beirat für Naturschutz des Senates** zu Berlin berufen  
Gründung der **Urban Farming** Firma ECF FarmSystems GmbH als Auskopplung aus der Malzfabrik  
Verleihung des **Locationawards** im Bereich Nachhaltigkeit & Innovation

2014

Bau der Rampe zum Next mit **Baubeginn des Parks**  
**Studienprojekt** Nachhaltigkeits- und Qualitätsmanagement zur **nachhaltigen Mietereinbindung** am Beispiel der Malzfabrik  
Zwei Auszubildende werden angelehrt in Immobilienverwaltung und Marketing und Kommunikation

2016

**Gestaltung des Parks**  
Anlegen diverser **Naturgärten** mit seltenen Pflanzen als Lebensraum für Tiere  
Ansiedlung von **Bienen**  
**Mieterbeete** – kleine Beetparzellen, die unsere Mieter beackern können – werden angelegt und vermietet  
Installation von **Elektroauto-Ladestationen**  
Rostlaube – ehemaliger Schiffscontainer – bereichert als **Outdooroffice** und kleine Veranstaltungsfläche mit integrierter Küche unseren Park

2018

Erstellung der ersten **Gemeinwohl-ökonomie Bilanz**  
**Naturgarten Tribüne** mit vielen Sitzsteinen entsteht im Park  
Studienprojekt zum **Grünen Mietvertrag**  
Auszeichnung als **Berlins schönster Firmengarten** in der Kategorie „biologische Vielfalt“

2020

1. Hälfte

Eine **Fahrrad-Reparatur-Station** wird auf dem Gelände für Mieter und Besucher installiert  
Der Park der Malzfabrik wird als Geheimtipp im Buch: „**Geheime Gärten in Berlin** – Die 80 schönsten grünen Oasen“ vorgestellt  
(Immer mehr) **Frösche** beleben unser Wasserbiotop, den Weiher

2021

1. Hälfte

Best Practice Beispiel und Teil des kommunalen Berliner **Gemeinschaftsgarten-Programms**  
**Freies WLAN im Aussenbereich** für Mieter und Gäste  
Mehrheitliche Entscheidung gegen einen **5G Mast** auf dem Gelände  
**Auszeichnung** für umweltfreundliches und nachhaltiges Büro vom **B.A.U.M e.V.** – Netzwerk für nachhaltiges Wirtschaften  
Begrünung eines Hangs mit insektenfreundlichen **Wildrosenbüschen**

2008

Festlegung und Umsetzung des **Nutzungskonzeptes**, der Vision, Mission und Herzensaufgaben

Kauf des anliegenden Grundstücks **Next**, Bessemerstrasse 16–22  
**Nachhaltigkeitsworkshop** – erste Definition nachhaltiger Ziele

2010

2011

2. Hälfte

Arbeitsgruppe **Urban Farming**, Machbarkeitsstudie der TU zu Berlin bzgl. Urban Farming auf dem Dach der Alten Mälzerei  
District erweitert das Team und die Ausstellungsreihen mit Workshops  
große Erdbewegungen mit **Vormodellierung zweier Retentionsteiche**, bei gleichzeitigem Bau der Infrastruktur für die **Regenwasserteichenspeisung** des gesamten Geländes  
Verleihung des **Berliner Umweltpreises**

2013

Lehrwerkstatt **Malzkabinett** wird ins Leben gerufen  
Komplettvermietung Next  
**Nachhaltige Finanzierung** durch Stiftung Abendrot und Eigenkapital

2015

**Bau zweier großer Wasserbecken** mit einem Strand, einer Regenwasserversickerungsanlage und einem Feuchtbiotop

2017

Next Durchfahrt wird mit **Pflanzregalen** begrünt  
Begrünung der Halle E und des alten Gasturm  
Vorstellung der nachhaltigen **Immobilienentwicklungsstrategie** auf der IGA 2017 im Sonderausstellungsbereich „Horizonte“  
Zusammenarbeit mit der **Nachhaltigkeitsbank** Triodos Bank N.V. beginnt  
Verleihung des **Green Buddy Awards** in der Kategorie Denkmalschutz  
**Elektro-Firmenwagen** wird angeschafft

2019

Veröffentlichung der ersten **Gemeinwohl-ökonomie Bilanz**  
Errichtung des **Buchstabenhotels** – einem Büchertausch-Kasten – und Bau des **Lebensbergs „Villa Kunterbunt“** – einem Insektenhotel – in Kooperation mit Real Future Deutschland GmbH  
Einrichtung einer **Refill-Station**  
Eröffnung Pop-Up Restaurant „**AckerStübchen**“

2020

2. Hälfte

**Sichere Veranstaltungen** werden durch den COVID-19 SAFETY GUIDE und das HYBRID STUDIO BERLIN gewährleistet  
Das Next Gebäude bekommt eine **außenliegende Verschattung** anstatt einer Klimaanlage  
Die Herzensprojekt Ausstellung „**Post aus Lesbos**“ startet

2021

2. Hälfte

**To Go Angebote** für Kaffee und Mittagessen, um es an der frischen Luft im Park genießen zu können  
Jugendprojekt „**Mobile Bauwerkstatt**“ entsteht im Aussenbereich mit Eigenfahrungsräumen für 12–25 Jährige  
Nominierung **European Award for Ecological Gardening** für unseren naturnah gestalteten und ökologisch gepflegten Park



INFO

Auf unserer **Homepage** kann man sich unsere **GREEN STEPS** selbstverständlich herunterladen:  
[www.malzfabrik.de/nachhaltigkeit](http://www.malzfabrik.de/nachhaltigkeit)

Für unsere Umsetzung von umweltbezogenen, wirtschaftlichen und sozialen Zielen, die durch Kunst und Kultur ergänzt werden, wurde die Malzfabrik sogar mehrfach ausgezeichnet. Für die Summe aller Aktivitäten haben wir 2011 den Berliner Umweltpreis, 2012 den Location Award in der Kategorie Nachhaltigkeit und Innovation, 2017 den Green Buddy Award in der Kategorie Denkmalschutz, 2018 die Auszeichnung als Berlins schönsten Firmengarten in der Kategorie „biologische Vielfalt“, 2021 die Auszeichnung für umweltfreundliches und nachhaltiges Büro vom B.A.U.M. e.V. – Netzwerk für nachhaltiges Wirtschaften und im gleichen Jahr die Nominierung für den European Award for Ecological Gardening erhalten.



## LOCATION

# DIE EVENTFLÄCHEN

Das Industriedenkmal Malzfabrik ist Heimat- und Kommunikationsstätte diverser Unternehmen und Produktionen aus der Kreativ-, Kunst- und Kulturbranche. Durch die Sanierung und den Ausbau der alten Fabrikgebäude sind neue Flächen entstanden, die sich durch ihren ganz besonderen Charme optimal für diverse Veranstaltungen sowie Film- und Fotomotivaufnahmen eignen. Jeder Raum überzeugt mit seiner Vielfältigkeit und schafft dadurch ein einzigartiges Ambiente sowohl für unsere Mieter als auch unsere Kunden und Eventpartner. Hier treffen Bürolofts auf gründerzeitliche Architektur mit Patina und Werkstätten auf Multifunktionshallen mit Stahlträgern und Kachelböden. Ein toller Kontrast, der unser Gelände zu einem besonderen Ort macht.

Das Kachelhaus – ehemals Maschinenhaus – steht komplett der temporären Vermietung zur Verfügung. Hier findet man sowohl kleine Räume für Meetings, Workshops oder Presseterminen als auch unsere größte und vielseitig einsetzbare Veranstaltungsfläche – die Maschinenhalle – mit einem einzigartigen Kachelboden. Das Dachgeschoss wurde zu einer Terrasse mit Sonnendeck ausgebaut. Besonders beliebt für Fotoshootings und Filmdreh sind die unsanierten Räumlichkeiten in der alten Fabrik. Stolz sind wir auch auf unsere mietbaren Freiflächen: Die große Wiese bietet mit unserer „Rostlaube“ – einem ausgebauten Schiffscontainer – eine wunderschöne Möglichkeit, seine Gäste auch mal an der frischen Luft einzuladen. Die beiden Retentionsteiche und der Strandbereich schaffen eine Wohlfühlatmosphäre für kleine und große Runden bei Veranstaltungen zum Feierabend, Sommerfesten oder auch Picknicks und Geburtstagen.

Unsere Vielfalt an Mietflächen hat sich herumgesprochen und so war die Malzfabrik bereits Standort für Festivals, Firmenfeiern, Kongresse, Messen, Hochzeiten, Film-Drehen, TV-Produktionen, Partys, Konzerte, Ausstellungen, Video-Drehen, Foto-Shootings, private Veranstaltungen und vieles mehr ... wir sind gespannt, welche aufregenden Events zukünftig noch auf uns warten.

Vom Musiklabel aus Freunden zum Eventservice der Malzfabrik. In 2006 fand sich ein Netzwerk aus Künstlern und Kreativen zusammen, zog auf das denkmalgeschützte Areal Malzfabrik und verliebte sich in jeden Quadratmeter. Durch die Hingabe zur Location formte sich die Malzfabrik Event GmbH und bedient seitdem alle Facetten des Eventbereichs an diesem außergewöhnlichen Ort mit seinen besonderen Räumlichkeiten.

Als exklusiver Partner im Bereich Event & Motiv leistet das Team einen Beitrag zur Marke Malzfabrik sowie zur Nachhaltigkeit im Bereich Veranstaltungen. Natürlich mit einem Full-Service aus einer Hand. Die Malzfabrik Event GmbH ist erster Ansprechpartner für von Veranstaltungen und mehr.

### KONTAKT

Anfragen zur Location an  
[location@malzfabrik.de](mailto:location@malzfabrik.de)  
sowie weitere Informationen  
auf der Website:  
[www.malzfabrik-event.de](http://www.malzfabrik-event.de)

## KACHELHAUS

Im Kachelhaus befinden sich auf drei Ebenen sieben Eventflächen, die von 40 bis 425 m<sup>2</sup> Platz bieten. Ob einzeln oder kombiniert – hier sind keine Grenzen gesetzt.



Kachelhaus



Lichthof | Kellerei



Speicher | Kachelhaus



Studio | Kachelhaus



Tankraum | Kachelhaus



Lounge | Kachelhaus



Lichtkeller | Kachelhaus



Rostlaube | Park



Wiese mit Strand | Park

# IMPRESSUM

© 2021 | IGG Malzfabrik mbH

Herausgeber:  
IGG Malzfabrik mbH  
Bessemerstraße 2–14  
12103 Berlin

T +49 30 755 12 48 00  
info@malzfabrik.de  
www.malzfabrik.de

Redaktion:  
Marleen Venus

Gestaltung:  
Anna Hofmann | Juliane Bartetzki

Bildnachweise:  
Matthias Friel | Nils Krüger | Sebastian Greuner | Tim Keweritsch | Markus Braumann | Daniel Scarpim | Anna Kott

Der Inhalt dieser Broschüre ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Nachnutzung oder sonstige gewerbliche Nutzung ohne Zustimmung der IGG Malzfabrik mbH ist untersagt.

# mmalz

IGG MALZFABRIK MBH

BESSEMERSTRASSE 2–14  
D-12103 BERLIN

T +49 30 755 12 48 00

info@malzfabrik.de  
www.malzfabrik.de

fabrik