
Berliner geographische Studien

Herausgeber: Burkhard Hofmeister, Frithof Voss

Schriftleitung: Hiltrud Weddeling

Band 49

**Nutzungsmischung u.
Planung. Entwicklung
u. aktuelle Probleme:
Brauereistandorte in
Berl. Prenzlauer Berg**

von Anna Oldenburg

D 83

Berlin 1999

Institut für Geographie der Technischen Universität Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	Untersuchungsproblem	1
1.2	Untersuchungsansatz	2
1.2.1	DAS UNTERSUCHUNGSBEISPIEL	2
1.2.2	DER UNTERSUCHUNGSZEITRAUM	5
1.2.2.1	Abgrenzung des Untersuchungszeitraums	5
1.2.2.2	Die Untersuchungsperioden	6
1.2.3	ZUR QUELLENLAGE	8
2	METHODISCHER TEIL	10
2.1	Theoretische Grundlagen	10
2.1.1	ZUORDNUNG VON WOHN- UND ARBEITSSTÄTTEN	10
2.1.1.1	Begriff der Funktionsmischung	10
2.1.1.2	Funktionsmischung als Gegenstand der Städtebauwissenschaft	12
2.1.2	STADTSTRUKTUR UND STANDORTENTSCHEIDUNGEN	13
2.1.2.1	Stadtstruktur und Raumnutzung	14
2.1.2.2	Standortentscheidungen und Stadtstrukturmodelle	15
2.1.2.2.1	<i>Formal-funktionale Stadtmodelle</i>	16
2.1.2.2.2	<i>Bodennutzungsmodelle</i>	17
2.1.2.2.3	<i>Verhaltenstheoretische Standorttheorie</i>	18
2.1.3	THEORIE BETRIEBLICHER STANDORTBESTIMMUNG	19
2.1.3.1	Grundzüge des betrieblichen Standortproblems	19
2.1.3.2	Industriestandortlehre	20
2.1.3.2.1	<i>Normative Standortbestimmungsmodelle</i>	20
2.1.3.2.2	<i>Deskriptive Standorttheorie</i>	21
2.2	Standortfaktoren und die betriebliche Standortbestimmung	24
2.2.1	PRODUKTIONSRELEVANTE STANDORTFAKTOREN	24
2.2.1.1	Grundstück und Betriebsraum	24
2.2.1.2	Arbeitskräftepotential	25
2.2.1.3	Material- und Rohstoffbeschaffung	26
2.2.1.4	Fremddienste	27
2.2.1.5	Leistungen des staatlichen Verbandes	27
2.2.1.6	Transformationsfaktoren	27
2.2.2	ABSATZRELEVANTE STANDORTFAKTOREN	28
2.2.2.1	Absatzpotential	28
2.2.2.2	Absatzfördernde Standortfaktoren	29
2.2.2.3	Absatzmindernde Standortfaktoren	30
2.3	Einfluß planerischer Eingriffe auf die Stadtentwicklung	30
2.3.1	EBENEN DES STÄDTEBAULICHEN HANDELNS	30
2.3.2	STÄDTEBAULICHE INSTRUMENTE UND IHRE ENTWICKLUNG	31
2.3.2.1	Städtebauliche Vorstellungen und Leitbilder	31
2.3.2.2	Entwicklung städtebaulicher Instrumente	33
2.3.2.2.1	<i>Lösungsansätze</i>	34

2.3.2.2.2	<i>Restriktive und konstruktive Instrumente im Städtebau</i>	34
2.3.2.2.3	<i>Entstehung und Anwendung des städtebaulichen Instrumentariums</i>	35
3	NUTZUNGSMISCHUNG IM ZEITALTER DER INDUSTRIALISIERUNG	37
3.1	Rahmenbedingungen	37
3.2	Probleme des städtischen Lebens als städtebauliche Probleme	38
3.2.1	DER SOZIALE ANSATZ	39
3.2.2	DER HYGIENE-ANSATZ	41
3.2.3	DER PLANUNGSANSATZ	42
3.2.3.1	Der liberale Städtebau: Ernst Bruch	43
3.2.3.2	Steuerung mit konstruktiven Instrumenten: Reinhardt Baumeister	44
3.2.3.3	Bauordnung als städtebauliches Instrument: Zonenbauordnung	46
3.2.3.4	Die ökonomische Betrachtungsweise und die Bebauungsplanung: Rudolf Eberstadt	47
3.2.3.5	Gartenstadt als privater Neuordnungsversuch	49
3.2.3.6	Der Wettbewerb Gross-Berlin	51
3.2.3.7	Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten	53
3.3	Grundlagen der Stadtentwicklung	54
3.3.1	DIE ENTWICKLUNG RECHTLICHER EINGRIFFSMÖGLICHKEITEN	54
3.3.1.1	Das Berliner Stadtgebiet	54
3.3.1.2	Erste städtebauliche Planungen: Schmid und Lenné	55
3.3.1.3	Der Bebauungsplan von 1862 – 'Hobrechtplan'	56
3.3.1.4	Baurecht	58
3.3.1.5	Städtebau	62
3.3.2	KONSTRUKTIVE INSTRUMENTE	63
3.3.3	ADMINISTRATION	64
3.3.3.1	Selbstverwaltungsorgane in Berlin	64
3.3.3.2	Stadt und Staat	65
3.3.3.3	Kosten des Städtebaus	66
3.3.4	FAZIT	67
3.4	Die Urbanisierung des Untersuchungsgebiets	67
3.5	Die Industrialisierung der Brauwirtschaft	69
3.5.1	DAS BRAUVERFAHREN	69
3.5.2	ENTWICKLUNG DER BRAUEREIWIRTSCHAFT IN BERLIN	69
3.6	Brauereistandorte im Untersuchungsgebiet	71
3.6.1	SCHULTHEISS-BRAUEREI	71
3.6.2	BRAUEREI BÖTZOW	75
3.6.3	BRAUEREI PFEFFER	80
3.6.4	BRAUEREI KÖNIGSTADT	81
3.6.5	BRAUEREI LIPPS, SPÄTER AG FRIEDRICHSHAIN	85
3.7	Entwicklung der Standortnutzung	88
3.7.1	PRODUKTIONSRELEVANTE STANDORTFAKTOREN	88
3.7.1.1	Grundstück und Betriebsraum	88
3.7.1.2	Arbeitskräftepotential	90

3.7.1.3	Material- und Rohstoffbeschaffung	91
3.7.1.3.1	<i>Rohstoffe</i>	91
3.7.1.3.2	<i>Hilfs- und Betriebsstoffe</i>	92
3.7.2	ABSATZRELEVANTE STANDORTFAKTOREN	93
3.7.2.1	Absatzpotential	93
3.7.2.2	Absatzfördernde Standortfaktoren	95
3.7.2.2.1	<i>Absatzkontakte</i>	95
3.7.2.2.2	<i>Absatzagglomeration</i>	96
3.7.2.2.3	<i>Herkunfts-Goodwill</i>	96
3.7.2.3	Absatzmindernde Standortfaktoren	97
3.7.3	FAZIT	97
4	NUTZUNGSMISCHUNG IN DER WEIMARER REPUBLIK	99
4.1	Rahmenbedingungen	99
4.2	Probleme des städtischen Lebens als städtebauliche Probleme	100
4.2.1	DER SOZIALE ANSATZ	100
4.2.1.1	Eingriffe in Mietverhältnisse	101
4.2.1.2	Wohnungsneubau	101
4.2.2	DER HYGIENE-ANSATZ	102
4.2.3	DER PLANUNGSANSATZ	104
4.2.3.1	Grundlagen der Stadtplanung	104
4.2.3.2	Verkehr als Lösung und Problem	105
4.2.3.3	Stadtmodelle	106
4.2.3.3.1	<i>Gartenstadt und Siedlungsbau</i>	106
4.2.3.3.2	<i>Bandstadtkonzept</i>	108
4.2.3.3.3	<i>Die Stadtutopien Le Corbusiers</i>	109
4.2.3.3.4	<i>CIAM und die Charta von Athen</i>	110
4.2.3.4	Planung und Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten	113
4.3	Grundlagen der Stadtentwicklung in Berlin	115
4.3.1	DIE ENTWICKLUNG RECHTLICHER EINGRIFFSMÖGLICHKEITEN	115
4.3.1.1	Das Preussische Wohnungsgesetz 1918	115
4.3.1.2	Die Bauordnung und städtebauliche Planungen für Berlin	116
4.3.1.3	Die Berliner Bauordnung	117
4.3.1.4	Die Bauordnung als Grundlage städtebaulichen Handelns	118
4.3.1.4.1	<i>Bauklassen</i>	118
4.3.1.4.2	<i>Flächenverteilungsplan</i>	119
4.3.2	KONSTRUKTIVE INSTRUMENTE	121
4.3.2.1	Neue Rolle der Verwaltung	121
4.3.2.2	Grundstückspolitik	122
4.3.2.3	Infrastruktur	123
4.3.2.4	Wohnungsbauförderung durch die Hauszinssteuer	124
4.3.2.5	Durch Um- und Ausbau entstehende Wohnungen	126
4.3.2.6	Kleinsiedlungsprogramm	127
4.3.2.7	Gewerbeförderung durch Magistrat und Bezirksverwaltung	128
4.3.3	ADMINISTRATION	128
4.3.3.1	Grundzüge des Aufbaus der Berliner Administration	129
4.3.3.2	Verhältnis Stadt und Staat: die Baupolizei	130

4.3.3.3	Die Bezirke und die Administration Prenzlauer Berg	131
4.3.4	FAZIT	131
4.4	Die Entwicklung der Brauereiwirtschaft	132
4.5	Die Brauereistandorte im Bezirk Prenzlauer Berg im Wandel	134
4.5.1	DIE SCHULTHEISS-BRAUEREI	134
4.5.2	DIE BRAUEREI BÖTZOW	135
4.5.3	DER STANDORT DER BRAUEREI PFEFFER	136
4.5.4	DER STANDORT DER BRAUEREI KÖNIGSTADT	138
4.5.5	DER STANDORT DER AG FRIEDRICHSHAIN	140
4.6	Die Entwicklung der Brauereistandortnutzung	142
4.6.1	PRODUKTIONSRELEVANTE STANDORTEIGENSCHAFTEN	142
4.6.1.1	Grundstücke und Betriebsräume	143
4.6.1.2	Arbeitskräftepotential	144
4.6.1.3	Material- und Rohstoffbeschaffung	144
4.6.1.4	Agglomeration	145
4.6.2	ABSATZRELEVANTE STANDORTEIGENSCHAFTEN	145
4.6.2.1	Das Einzugsgebiet	145
4.6.2.2	Absatzfördernde Standortfaktoren	146
4.6.2.3	Absatzmindernde Standortfaktoren	147
4.6.3	FAZIT	147
5	NUTZUNGSMISCHUNG IN NATIONALSOZIALISTISCHER ZEIT	149
5.1	Rahmenbedingungen	149
5.2	Probleme des städtischen Lebens als städtebauliche Probleme	150
5.2.1	DER SOZIALE ANSATZ	150
5.2.1.1	Mieterschutz	150
5.2.1.2	Wohnungsneubau	151
5.2.2	DER HYGIENE-ANSATZ	151
5.2.3	DER PLANUNGSANSATZ	152
5.2.3.1	Grundlagen der Stadtplanung	153
5.2.3.1.1	<i>Großstadtfeindlichkeit</i>	153
5.2.3.1.2	<i>Bauen für die Volksgemeinschaft</i>	154
5.2.3.1.3	<i>Dezentralisation der Industrie</i>	154
5.2.3.2	Stadtmodelle	156
5.2.3.2.1	<i>Die Repräsentationsstadt</i>	156
5.2.3.2.2	<i>Kleinsiedlungen</i>	157
5.2.3.2.3	<i>„Die neue Stadt“</i>	157
5.2.3.3	Planung und Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten	159
5.2.3.3.1	<i>Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten in Berlin</i>	159
5.2.3.3.2	<i>Verlagerungsmöglichkeiten der Industrie</i>	160
5.2.3.3.3	<i>Einfügung gewerblicher und wirtschaftlicher Betriebe in die Stadt</i>	162
5.3	Grundlagen der Stadtentwicklung in Berlin	163
5.3.1	DIE ENTWICKLUNG RECHTLICHER EINGRIFFSMÖGLICHKEITEN	163
5.3.1.1	Gesetzliche Grundlagen	163
5.3.1.2	Flächennutzungs- und Bebauungspläne	164
5.3.1.2.1	<i>Wirtschaftsplan für Berlin</i>	165

5.3.1.2.2	<i>Generalbebauungsplan für die Reichshauptstadt.</i>	165
5.3.2	KONSTRUKTIVE EINGRIFFSMÖGLICHKEITEN	166
5.3.2.1	Sanierung	166
5.3.2.2	Wohnungsneubau	167
5.3.3	ADMINISTRATION	168
5.3.3.1	Umgestaltung der Verwaltung	169
5.3.3.2	Die Stadt und der Staat	170
5.3.4	FAZIT	171
5.4	Entwicklung der Brauereiwirtschaft	172
5.5	Die Brauereistandorte im Bezirk Prenzlauer Berg	173
5.5.1	DIE SCHULTHEISS-BRAUEREI	173
5.5.2	DIE BRAUEREI BÖTZOW	174
5.5.3	DAS GELÄNDE DER EHEMALIGEN BRAUEREI PFEFFER	174
5.5.4	DER STANDORT DER EHEMALIGEN BRAUEREI KÖNIGSTADT	174
5.5.5	DAS GELÄNDE DER EHEMALIGEN AG FRIEDRICHSHAIN	176
5.5.6	FAZIT	177
6	NUTZUNGSMISCHUNG IN DER ZEIT DER DDR	178
6.1	Rahmenbedingungen	178
6.2	Probleme des städtischen Lebens und Lösungsansätze	179
6.2.1	DER SOZIALE ANSATZ	179
6.2.1.1	Wohnraumversorgung als soziales Ziel	179
6.2.1.2	Eingriffe in Mietverhältnisse	180
6.2.1.3	Wohnungsneubau	180
6.2.2	DER HYGIENE-ANSATZ	181
6.2.3	DER PLANUNGSANSATZ	183
6.2.3.1	Grundlagen der Stadtplanung	183
6.2.3.1.1	<i>Die Stadt im Sozialismus</i>	184
6.2.3.1.2	<i>Rationalisierung und Technisierung</i>	184
6.2.3.1.3	<i>Wohnkomplex</i>	185
6.2.3.2	Stadtmodelle	186
6.2.3.2.1	<i>„Neues Bauen nach dem Krieg“</i>	186
6.2.3.2.2	<i>National-repräsentatives Bauen</i>	187
6.2.3.2.3	<i>Gegliederte und aufgelockerte Stadt</i>	188
6.2.3.2.4	<i>Die funktionelle Stadt</i>	189
6.2.3.2.5	<i>Abkehr von der funktionellen Stadt</i>	191
6.2.3.2.6	<i>Intensive Stadtentwicklung</i>	191
6.2.3.3	Planung und Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten	192
6.2.3.3.1	<i>Zuordnung von Wohnen und Arbeiten in der „funktionellen Stadt“ nach 1945</i>	192
6.2.3.3.2	<i>Die Zuordnung der Funktionen in der national-repräsentativen Stadt</i>	193
6.2.3.3.3	<i>Die aufgelockerte Stadt</i>	194
6.2.3.3.4	<i>Die funktionelle Stadt</i>	195
6.2.3.3.5	<i>Abwendung von der Funktionstrennung</i>	196
6.2.3.3.6	<i>Intensive Stadtentwicklung</i>	198
6.3	Grundlagen der Stadtentwicklung in Berlin	200

6.3.1	BAURECHTLICHE INSTRUMENTE	200
6.3.1.1	Bodenrecht	200
6.3.1.1.1	<i>Aufbaugesetz</i>	201
6.3.1.1.2	<i>Grundstücksverkehrs-Ordnung</i>	201
6.3.1.2	Bauordnung	202
6.3.1.3	Abrißverbot	203
6.3.2	STÄDTEBAULICHE PLÄNE IN BERLIN	204
6.3.2.1	Formen städtebaulicher Planung	204
6.3.2.2	Generalaufbauplan	205
6.3.2.3	Gesamtkonzeption von 1955	206
6.3.2.4	Gebietsentwicklungsprogramm 1963/64	208
6.3.2.5	Generalbebauungsplan für Berlin 1968	209
6.3.2.6	Generalbebauungsplan der Hauptstadt Berlin bis 1990	209
6.3.2.7	Generalbebauungsplanung 1988	211
6.3.3	KONSTRUKTIVE INSTRUMENTE	211
6.3.3.1	Standortentscheidungen in der Planwirtschaft	211
6.3.3.2	Richtlinien für den Wohnungsbau	212
6.3.3.2.1	<i>Typisierung des Wohnungsbaus</i>	212
6.3.3.2.2	<i>Komplexrichtlinien</i>	213
6.3.4	ADMINISTRATION	216
6.3.4.1	Verwaltungsaufbau	216
6.3.4.2	Durchsetzung des Prinzips des Demokratischen Zentralismus	217
6.3.4.3	Territoriale Neugliederung der Planung nach 1958	218
6.3.4.4	Organisation der Bauplanung nach 1973	219
6.3.4.5	Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen von 1985	219
6.3.5	FAZIT	220
6.4	Das Untersuchungsgebiet	221
6.5	Das Ende der Brauindustrie im Bezirk Prenzlauer Berg	224
6.6	Die ehemaligen Brauereistandorte	225
6.6.1	DER STANDORT DER EHEMALIGEN SCHULTHEISS-BRAUEREI	225
6.6.2	DER STANDORT DER EHEMALIGEN BRAUEREI BÖTZOW	226
6.6.3	DAS GELÄNDE DER EHEMALIGEN BRAUEREI PFEFFER	226
6.6.4	DAS GELÄNDE DER EHEMALIGEN BRAUEREI KÖNIGSTADT	227
6.6.5	DIE GRUNDSTÜCKE AM FRIEDRICHSHAIN 16-23	228
6.7	Die Entwicklung der Standortnutzung	228
6.7.1	PRODUKTIONSRELEVANTE STANDORTEIGENSCHAFTEN	229
6.7.1.1	Grundstücke und Betriebsräume	229
6.7.1.2	Arbeitskräftepotential	230
6.7.1.3	Material- und Rohstoffbeschaffung	230
6.7.1.4	Agglomeration	230
6.7.2	ABSATZRELEVANTE STANDORTEIGENSCHAFTEN	231
6.7.3	FAZIT	231
X7	NUTZUNGSMISCHUNG NACH DER WIEDERVEREINIGUNG	233
7.1	Rahmenbedingungen	233
7.2	Das Ziel der Funktionsmischung in der Stadterneuerung	234

7.2.1	FUNKTIONSMISCHUNG UND DIE AUFGABEN DER STADTENTWICKLUNG	234
7.2.2	FUNKTIONSMISCHUNG ALS BEITRAG ZUR LÖSUNG SOZIALER PROBLEME	235
7.2.3	FUNKTIONSMISCHUNG MIT ÖKOLOGISCHEN ZIELEN	236
7.2.4	FUNKTIONSMISCHUNG UND URBANITÄT	237
7.2.5	DAS LEITBILD NUTZUNGSMISCHUNG	238
7.3	Grundlagen der Stadterneuerung in Berlin	239
7.3.1	RESTRIKTIVE INSTRUMENTE ZUR BEEINFLUSSUNG DER STADTSTRUKTUR	239
7.3.1.1	Flächennutzungsplan	240
7.3.1.2	Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung	243
7.3.1.3	Weiterentwicklung der Baunutzungsverordnung mit dem Ziel Nutzungsmischung	244
7.3.1.4	Baugenehmigung nach § 34 BauGB	246
7.3.1.5	Bauordnung	247
7.3.1.6	Sanierungsrecht	247
7.3.2	KONSTRUKTIVE INSTRUMENTE	249
7.3.2.1	Sanierungsförderung – Städtebauförderungsmittel	249
7.3.2.2	Verhandlung mit Investoren	250
7.3.3	ADMINISTRATION	251
7.3.4	TREUHANDANSTALT UND TLG	252
7.3.5	FAZIT	253
7.4	Das Untersuchungsgebiet	254
7.5	Die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Brauereistandorte	256
7.5.1	DAS GELÄNDE DER EHEMALIGEN SCHULTHEISS-BRAUEREI	256
7.5.2	DAS GELÄNDE DER EHEMALIGEN BÖTZOW-BRAUEREI	258
7.5.3	DAS GELÄNDE DER EHEMALIGEN BRAUEREI PFEFFER	260
7.5.4	DAS GELÄNDE DER EHEMALIGEN AG KÖNIGSTADT	262
7.5.5	DAS GELÄNDE DER EHEMALIGEN AG FRIEDRICHSHAIN	265
7.6	Entwicklung der Standortnutzung	266
7.6.1	PRODUKTIONSRELEVANTE STANDORTEIGENSCHAFTEN	266
7.6.1.1	Grundstücke und Betriebsräume	266
7.6.1.2	Arbeitskräftepotential	269
7.6.1.3	Material- und Rohstoffbeschaffung	269
7.6.1.4	Agglomeration	270
7.6.1.5	Leistungen des staatlichen Verbandes	270
7.6.2	ABSATZRELEVANTE STANDORTFAKTOREN	271
7.6.3	FAZIT	274
8	ZUSAMMENFASSUNG	277
9	SUMMARY	283
10	ANMERKUNGEN	284
11	LITERATUR	291