

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Jian Omar (GRÜNE)

vom 27. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. August 2026)

zum Thema:

Wie geht es mit der Universal Hall in Moabit weiter?

und **Antwort** vom 15. Sept. 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Sept. 2026)

Herrn Abgeordneten Jian Omar (GRÜNE)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 27052

vom 27.08.2026

über Wie geht es mit der Universal Hall in Moabit weiter?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und bat daher die BIM Berliner Immobilienmanagementgesellschaft GmbH (BIM) um eine Stellungnahme, die in die Beantwortung eingeflossen ist.

Universal Hall in Moabit – Nutzung und Zukunft der landeseigenen Liegenschaft

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Die Universal Hall in Moabit war über viele Jahre eine etablierte Veranstaltungsstätte und ein wichtiger Ort für kulturelle Veranstaltungen im Kiez. Nach dem Ende des früheren Veranstaltungsbetriebs wurde die Liegenschaft vom Land Berlin erworben. Seit Herbst 2022 wird das Gebäude teilweise durch das Hebbel am Ufer als Proben- und Produktionsort genutzt. Eine dauerhafte Nutzung ist jedoch weiterhin nicht realisiert. Gleichzeitig besteht in Moabit ein großer Bedarf an bezahlbaren und zugänglichen Räumen für Kultur, Bildung, soziale Angebote, Vereine und zivilgesellschaftliche Initiativen. Für die Öffentlichkeit ist bislang kaum erkennbar, in welchem Umfang das Gebäude tatsächlich genutzt wird und wann eine dauerhafte Perspektive umgesetzt werden soll.

1. Seit wann befindet sich die Liegenschaft der Universal Hall im Eigentum des Landes Berlin, in welchem Sondervermögen wird sie geführt und welche Stelle ist für ihre Verwaltung verantwortlich?

Zu 1.:

Der Erwerb der Gotzkowskystraße 22, in 10555 Berlin erfolgte auf Grundlage eines Konzepts der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKultGZ) zur „Infrastruktur Wachsende Stadt / Flächenbedarf“. Das Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 25.11.2019 für das Land Berlin von den Berliner Wasserbetrieben angekauft. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 01.10.2020. Die Liegenschaft wurde dem „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“ (SODA) zugewiesen.

2. Wie wurde die Universal Hall seit dem Ende des früheren Veranstaltungsbetriebs genutzt? Bitte die jeweiligen Nutzerinnen und Nutzer, die Art der Nutzung sowie die Nutzungszeiträume auflisten.

Zu 2.:

Zum Zeitpunkt der Zuweisung zum SODA stand die Liegenschaft bereits leer. Die Nutzungen vor dem Nutzen-Lasten Wechsel und der Zuweisung zum SODA sind, abgesehen von der Veranstaltungsstätte „Universal Hall“, nicht bekannt. Um die Liegenschaft bis zum Beginn der erforderlichen Sanierung und baulichen Herrichtung für eine dauerhafte Nutzung nicht leer stehen zu lassen, vereinbarte die BIM mit der Hebbel-Theater Berlin Gesellschaft mbH (HAU) mit Wirkung zum 01.09.2022 eine temporäre Überlassung der Liegenschaft zur Nutzung als Probebühne.

3. In welchem Umfang wird die Universal Hall derzeit durch das Hebbel am Ufer oder andere Einrichtungen genutzt? Welche Räume und Flächen stehen gegenwärtig leer oder werden nur zeitweise genutzt?

Zu 3.:

Das HAU nutzt die ihm temporär überlassene die Liegenschaft seit September 2022 vollumfänglich und ständig.

4. In welchem baulichen und technischen Zustand befindet sich das Gebäude derzeit? Welche wesentlichen baulichen, brandschutzrechtlichen oder technischen Mängel bestehen und welche Maßnahmen sind erforderlich?

Zu 4.:

Das Gebäude ist in seinem jetzigen baulichen Zustand für eine dauerhafte kulturelle Nutzung nicht geeignet. Erforderlich sind neben einer grundhaften Sanierung inkl. Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung brandschutztechnische Maßnahmen, u.a. der Einbau einer Rauch- und Wärmeabzugs- und Brandmeldeanlage, energetische Maßnahmen im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit, das Herstellen von Barrierefreiheit sowie der Einbau einer Lüftungsanlage.

5. Welche Kosten sind dem Land Berlin seit dem Erwerb der Liegenschaft für Betrieb, Sicherung, Unterhaltung, Planung und Baumaßnahmen entstanden?

Zu 5.:

Dem SODA sind seit Zuweisung zum SODA die üblichen Bewirtschaftungskosten wie u.a. Straßenreinigung, Winterdienst, Wärme, Wasser und Hausmeisterdienste entstanden. Die Betriebs- und Nebenkosten betragen aktuell inkl. der Rücklage für Bauunterhalt ca. 135 Tsd. € jährlich.

Die Planungskosten für die Erstellung einer Einpassplanung zur geplanten Nutzung als Freies Theater betrugen in 2023 ca. 85 Tsd. €.

6. Welchen aktuellen Stand haben die Planungen, die Universal Hall künftig als Spielstätte des Ballhaus Ost zu nutzen? Hält der Senat weiterhin an diesem Vorhaben fest?

Zu 6.:

Der Senat hält weiterhin an dem Vorhaben fest, die Liegenschaft künftig als Spielstätte für ein Freies Theater zu nutzen. Das Ballhaus Ost als Kreativstandort der Freien Szene für Theater, Musik und Tanz in der Pappelallee Prenzlauer-Berg wird von der SenKultGZ institutionell gefördert. Die derzeitigen Flächen befinden sich im privaten Eigentum und unterliegen Mieterhöhungen, die durch das Ballhaus Ost langfristig, unter Beachtung der begrenzten öffentlichen Förderung, nicht ohne deutliche Einsparungen an der künstlerischen Ausrichtung abgebildet werden können. Der Standort Gotzkowskystraße 22 bietet sich als avisierte Alternativstandort für das Ballhaus Ost prädestiniert an.

Aktuell wird eine Bedarfsplanung durch die SenKultGZ in Zusammenarbeit mit der BIM erstellt. Das Ballhaus Ost fungiert dabei als Nutzendenvertretung. Die Maßnahme wird nach dem Regelablauf der Landeshaushaltsordnung Berlin geplant und umgesetzt.

7. Wie hoch sind die aktuell erwarteten Kosten für die Herrichtung der Universal Hall, in welchem Umfang ist die Finanzierung gesichert und welcher Zeitplan besteht für Planung, Baubeginn und Aufnahme des regulären Betriebs?

Zu 7.:

Die seit 2023 vorliegende Einpassplanung beinhaltet eine Grobkostenschätzung, die von Gesamtkosten für die Planung und Umsetzung der Sanierung und Herrichtung von ca. 11 Mio. € ausgeht. Eine aktuelle Kostenschätzung wird mit dem geprüften Bedarfsprogramm vorliegen. Der überschlägig aufgestellte Grobablaufplan geht von 26 Monaten Planungszeit bis zum Baubeginn und 26 Monaten Bauzeit aus.

8. In welcher Form wurden das Bezirksamt Mitte und die benachbarte Miriam-Makeba-Grundschule in die Planungen einbezogen? Wurden Möglichkeiten einer schulischen, kulturellen oder außerschulischen Mitnutzung geprüft?

Zu 8.:

Die Einbindung des Nachbarn erfolgt in der nächsten Planungsphase im Rahmen der Vor- und Entwurfsplanung.

9. Hat der Senat geprüft, derzeit ungenutzte oder nur zeitweise genutzte Räume bis zum Beginn möglicher Bauarbeiten für Vereine, soziale Träger, kulturelle Einrichtungen oder zivilgesellschaftliche Initiativen aus Moabit zur Verfügung zu stellen? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?

Zu 9.:

Derzeit gibt es keine ungenutzten Räume.

10. Beabsichtigt der Senat, bei der zukünftigen Nutzung der Universal Hall regelmäßige Angebote für die Nachbarschaft sowie Kooperationen mit Schulen, Jugendeinrichtungen und gemeinnützigen Organisationen verbindlich vorzusehen? Wenn ja, in welcher Form? Wenn nein, warum nicht?

Zu 10.:

Es ist aktuell nicht beabsichtigt, regelmäßige Angebote für die Nachbarschaft sowie Kooperationen mit Schulen, Jugendeinrichtungen und gemeinnützigen Organisationen verbindlich vorzusehen. Die Gotzkowskystraße 22 soll langfristig als eine in ihrer Programmgestaltung autarke Spielstätte für zeitgenössisches Theater hergerichtet werden.

Gleichwohl bindet das Ballhaus Ost als potenziell zukünftiger Nutzer durch partizipative Veranstaltungen und Gesprächsrunden die Nachbarschaft mit ein und ist derzeit bspw. Teilnehmer der Jugendkulturinitiative, im Rahmen derer sich das Theater für Jugendliche öffnet.

Berlin, den 15.09.2026

In Vertretung

Cerstin Richter-Kotowski

Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt