

Bucher Bürgerhaus



Neustrukturierung Bestand

Projektstand: umgesetzt, in Betrieb

Die untergenutzte Kita in der Franz-Schmidt-Straße, ein Plattenbau aus den 1980er Jahren, wurde mit Städtebaufördermitteln des Stadtumbaus zu einem multifunktionalen Beratungshaus mit gemeinwohlorientierter Ausrichtung entwickelt und entsprechend zum Bucher Bürgerhaus umgebaut.



Jugend



Gesundheit



Soziales



Verwaltung

Innerhalb eines Gebäudes auf einer Fläche von ca. 1.500 Quadratmetern bieten kommunale und freie Träger:innen der Kinder-, Jugend- und Familienhilfe Beratungsleistungen, Kurse und Veranstaltungen in den Bereichen Gesundheit, Familie und Soziales an. Im Bürgerhaus Buch hat das Bürgeramt Karow-Buch seinen Sitz. Die Nutzung der Räume unterliegt einer ständigen Anpassung an fachliche Veränderungen und Notwendigkeiten. 2018 zog außerdem das Vor-Ort-Büro des Bucher BENN-Teams (Berlin entwickelt neue Nachbarschaften) ein, das bürgerschaftliches Engagement im Stadtteil und die Teilhabe der Bewohner:innen der nahe gelegenen Unterkunft für Geflüchtete am nachbarschaftlichen Miteinander befördert. Alle Nutzungen erschließen ihre Räume durch einen gemeinsamen Gebäudeeingang.



gemeinsames
Gebäude

gemeinsamer
Eingang

Projektplanung	Projektanstoß	BA Pankow, Stadträtin, Mitarbeiterin des Jugendamtes
	Finanzierung	Umbau durch Städtebauförderung (Stadtumbau Ost)
	Koordination	Jugendamt
	beteiligte Ämter	Jugendamt , Amt für Soziales , Amt für Weiterbildung und Kultur , Amt für Gesundheit , SE Facility Management
	Fachvermögen	Jugendamt
Umsetzung	Koordination und Bauherr:innenvertretung	FB Hochbau, Jugendamt
	Finanzierung	Städtebauförderung (Stadtumbau Ost)
	Fertigstellung	2012
Betrieb	Standortmanagement	Jugendamt
	Finanzierung	zuständige Fachämter im Rahmen der prozentualen Abgrenzung KLR
	Nutzungen der Mieter:innen	freie Träger:innen der Kinder-, Jugend- und Familienhilfe: Beratungsleistungen, Kurse und Veranstaltungen in den Bereichen Gesundheit, Familie und Soziales; Bürgeramt
	Kooperationsgrundlage	Mietverträge mit dem Land Berlin, vertreten durch das Jugendamt

Projektplanung

Mit starker politischer Rückendeckung übernahm die im **Jugendamt** für Grundstücks- und Gebäudemanagement zuständige Mitarbeiterin die Koordination für die konzeptionelle Planung. Im Rahmen von Treffen mit lokalen Träger:innen der sozialen Infrastruktur und in zahlreichen Gesprächen innerhalb der Verwaltung wurden Interessen an einer Nutzung der Einrichtung sowie Raumbedarfe eruiert. Neben dem Ziel einer kosten-/ flächeneffizienten Nutzung des Gebäudes war die strategisch-fachliche Grundidee, familienorientierte Beratungsangebote an einem Standort zu konzentrieren, um damit kurze Wege und inhaltliche **Synergien** für die Zielgruppen zu schaffen. Auch für die zuvor vereinzelt Standorte der interessierten Träger:innen ergaben sich durch die räumliche Nähe Synergieeffekte.

Unter Federführung des **Jugendamtes** wurde ein für den Standort zugeschnittenes **Raum- und Funktionsprogramm** erstellt und mit der **SE FM (Serviceeinheit Facility Management, Fachbereich Hochbau)** besprochen. Für das **Raumprogramm** hatte die Mitarbeiterin des **Jugendamtes** alle von den interessierten Nutzer:innen benannten Raumbedarfe tabellarisch aufgenommen und Doppelbedarfe sowie räumliche Überschneidungsmöglichkeiten markiert. Für ein solches MFN-Raum- und Funktionsprogramm gab es keine Muster als Grundlage. "Gesunder Menschenverstand" und Planungserfahrung waren hier maßgeblich. Zu den für jede Nutzung spezifischen Räumen wurden ergänzend gemeinschaftlich nutzbare Räume geplant: eine Küche, zwei Veranstaltungsräume mit Küche, Sporträume und ein Kreativraum, die auch für die Nachbarschaft anmietbar sind, und damit einen Bereich zur freien Verfügung darstellen. In den Veranstaltungsräumen wurde eine Lärmschutzdecke geplant und umgesetzt.

AH 9 Raum- und Funktionsprogramm

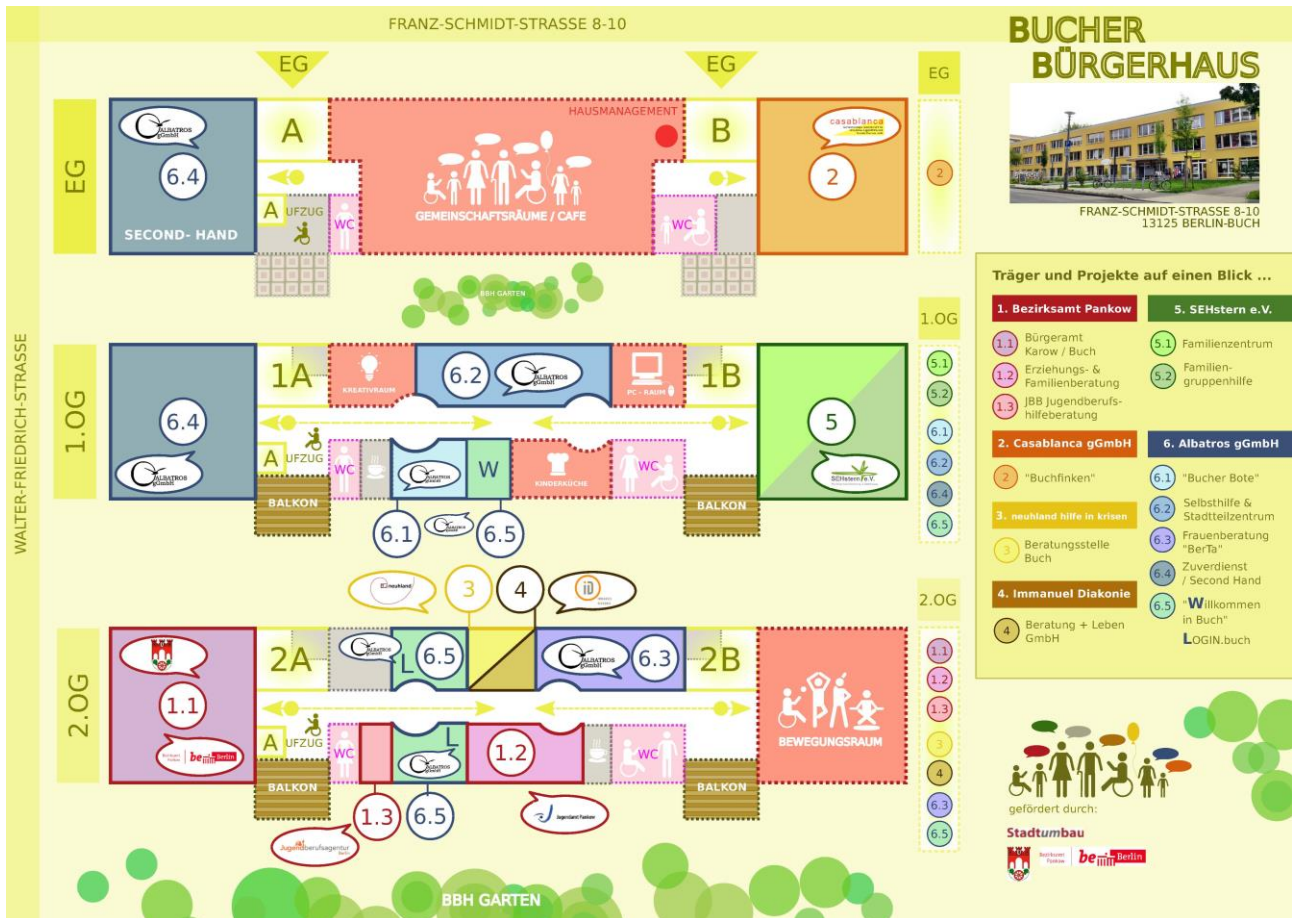


Lärmschutzdecke im Veranstaltungsraum ©
Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Umsetzung

Der bedarfsgerechte Umbau des Gebäudes erfolgte auf Grundlage des erstellten Raum- und Funktionsprogramms und in langjährig gewachsener Zusammenarbeit zwischen **Jugendamt** und Hochbau. Dieser gelang unkompliziert und wurde mit Mitteln der **Städtebauförderung** in den Jahren 2010-2012 umgesetzt.

Betrieb



Bucher Bürgerhaus - Grundrissübersicht, Stand 2016 © Albatros gGmbH

Standortmanagement

Betreiber des Bucher Bürgerhauses ist das **Jugendamt** Pankow. Eine Mitarbeiterin, die von Anfang an die Planungen wie auch den Umbau maßgeblich begleitet und koordiniert hat, ist als Standortmanagerin regelmäßig vor Ort. Sie kennt das Haus und die nutzenden Akteur:innen gut. Anfängliche Überlegungen, die Hausleitung einem der ansässigen Träger zu übertragen, wurden verworfen. Ein Grund für diese Entscheidung war die nachhaltige Wahrung einer von individuellen Nutzer:inneninteressen unabhängigen Hausleitung und die Sicherstellung des amtsimmanenten Gemeinwohlauftrages am gesamten Standort. Gerade auch in auftretenden Konfliktfällen bewährt sich eine nutzungsneutrale Lösungsfindung durch das federführende Amt.

Frau Zabel, Standortmanagerin und Mitarbeiterin des **Jugendamtes** Pankow:

„Für die Vielfalt der Aufgaben im *Standortmanagement* und auch die der beteiligten Akteur:innen und ihrer jeweiligen Interessen braucht es eine Art der Kommunikation und des Auftretens, die lösungsorientiert, integrierend, aber auch mal durchgreifend ist. Wirksam kann das nur vom federführenden Amt selbst oder durch externe Dienstleister:innen ohne Nutzungsinteressen übernommen werden.“

Das **Standortmanagement** ist Ansprechpartner für alle organisatorischen und auch praktischen Belange am Standort. Für die bauliche Unterhaltung des Gebäudes ist die **SE FM**, FB Hochbau zuständig. Die Vorgänge zur Gebäudeverwaltung wie Reinigung, Betriebskostenabrechnung u.Ä. übernimmt die **SE FM**, FB Immobilienverwaltung. Ein:e temporär beschäftigte:r Hausmeister:in zur Übernahme alltäglicher haustechnischer Angelegenheiten wäre wünschenswert. Koordiniert und kontrolliert werden die technischen Aufgaben am Gebäude und im Haus von der Hausleitung.

Bei Nutzungen, die nur wenige Tage im Jahr stattfinden, z.B. Kurse der Volkshochschule (VHS), entschied man sich für eine pragmatische, nämlich mietfreie Lösung. Auf die zu komplizierte Abwicklung einer „Mietbeteiligung“ durch die VHS wurde in Abwägung mit dem Nutzen für das Gemeinwesen verzichtet.

Selbstorganisiert durch die Träger:innen der einzelnen Nutzungen finden regelmäßige Abstimmungsrunden statt, an denen das **Standortmanagement** teilnimmt. Hier werden Informationen ausgetauscht und auch Probleme angesprochen. Eine gemeinsame Verantwortung aller beteiligten Nutzungen für das ganze Haus über Einzelinteressen hinaus zu entwickeln und anzumahnen, bleibt stete Kommunikationsaufgabe des **Standortmanagements**. Das schließt die Einhaltung von Hausregeln oder verabredeten Vorgaben der Öffentlichkeitsarbeit mit ein. Insbesondere der Umgang mit Gemeinschaftsflächen ist eine konfliktvolle Angelegenheit am Standort. Hier sind ein guter Draht zu den Akteur:innen, aber auch „klare Ansagen“ das Erfolgsrezept.

Finanzierung

Die laufenden Kosten für das Gebäude (baulicher Unterhalt, Brandschutz, laufende Bewirtschaftungskosten) liegen beim **Jugendamt** und werden innerhalb des Bezirksamtes anteilig je nach Nutzfläche auf die beteiligten Ämter über die KLR (Infrastrukturkostenträger) verteilt. Das **Standortmanagement** wird vom **Jugendamt** finanziert. Bei der Vermietung von Räumen wird für die Managementleistungen ein Anteil in der Miete kalkuliert. Bei dauerhaften Raumnutzungen durch Fachämter werden die Koordinationsleistungen ebenfalls anteilig entsprechend der Nutzfläche über die KLR verteilt.



Herausforderungen

- Verstetigung des **Standortmanagements**
- Schaffung einer dauerhaft finanzierten Hausmeister:innenstelle: 30 Stunden flexibel, ggf. auch an anderen Standorten einsetzbar
- Gemeinschaftliche Hausverantwortung, insbesondere für Gemeinschaftsflächen



Erfolgsfaktoren

- von der Idee, über Planung und Bau bis zum Betrieb: Federführung in einer Hand
- **Synergien** durch kurze Wege und Zielgruppenüberschneidung
- eingespielte Zusammenarbeit zwischen federführendem Fachamt und Hochbau
- unabhängige Hausleitung (keine Partikularinteressen)
- regelmäßige Nutzer:innenrunden
- Kommunikationskompetenz, Konfliktfähigkeit des **Standortmanagements**

AH 13 Betrieb und Organisation eines MFN-Standortes

AH 14 Muster Kooperationsvereinbarungen für dauerhafte und temporäre Nutzung

AH 15 Hausregeln für MFN-Standorte

AH 12 Kosten- und Leistungsrechnung (KLR)

Impressum

Aktualisierung 2023

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung Stadtplanung

Referat Stadtentwicklungsplanung

Fehrbelliner Platz 4

10707 Berlin

www.stadtentwicklung.berlin.de

Katharina Nickel

Markus Richter

Henning Roser

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Hermannstraße 182 | 12049 Berlin

Beauftragt als Geschäftsstelle Mehrfachnutzung

<https://www.stattbau.de/>

Markus Tegeler

Ines Wegner

Milena Haendschke

Johannes Ahrens

Roman Stricker

Ursprüngliche Erarbeitung 2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Ronald Eckert

Magdalena Konieczek-Woger

Cordula Schwappach

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Lietzenburger Straße 44

10789 Berlin

www.planergemeinschaft.de

Kim Larissa von Appen

Kerstin Stelmacher

Christiane Werner

Kontakt für Fragen und Hinweise:
mehrfachnutzung@senstadt.berlin.de

Frau Nickel

Tel.: 030 9(0)139-5836

E-Mail: Katharina.Nickel@sensw.berlin.de

Herr Richter

Tel.: 030 90139-5838

E-Mail: Markus.Richter@senstadt.berlin.de

Abbildungen: sofern nicht anders angegeben, wurden alle Strukturgrafiken von der Planergemeinschaft erstellt und von STATTAU überarbeitet.