

Betonoase



Neubau

Projektstand: In Betrieb

Der Bezirk Lichtenberg hat in der Dolgenseestraße im Ortsteil Friedrichsfelde mit dem familienfreundlichen Projekt „Betonoase“ innerhalb von drei Jahren einen innovativen und nachhaltigen Neubau geschaffen, der sowohl eine Jugendfreizeiteinrichtung als auch ein Familienzentrum beinhaltet.



Kita

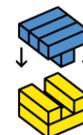


Gesundheit

Die Jugendfreizeiteinrichtung und das Familienzentrum sind durch getrennte Eingänge und Adressen eigenständig erreichbar. Beide Eingänge und die Flure können zu einem großen Foyer verbunden werden. Jede Einrichtung kann individuell entsprechend ihrer pädagogisch-inhaltlichen Konzepte, Erfordernisse und Möglichkeiten den Raum flexibel entwickeln und nutzen. Im Gebäude befindet sich zudem ein großer Haupt- und Veranstaltungsraum mit integrierter Küchenzeile. Große Fenster verbinden Innen- und Außenraum und ermöglichen im Arbeitsalltag eine Begleitung kleiner Kinder ohne direkte Anwesenheit. Der Vorplatz des Gebäudes ist öffentlich und gleichzeitig für beide Einrichtungen nutzbar. Die Eingänge sind wetterschützend und für Aktivitäten nutzbar. Pflanzflächen verbinden den Außenraum beider Einrichtungen. In der Praxis sind die geöffneten Außenanlagen schwierig, da kleine Kinder über die Außenanlagen der Jugendfreizeiteinrichtung auf die Straße gelangen können. Eine Lösung mit Zaun und Tor wird daher für die Zukunft anvisiert.



Standort
neu denken



gemeinsames
Gebäude



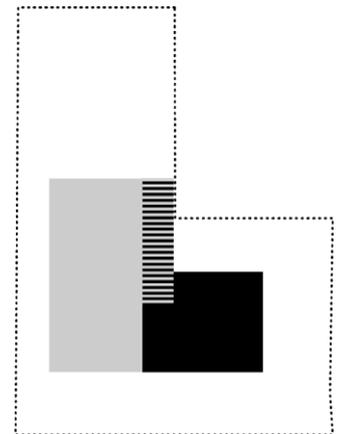
separater
Eingang

Projekt- planung	Projektanstoß	BA Lichtenberg, Jugendamt
	Finanzierung	bezirkliche Mittel (Gutachterverfahren)
	Koordination	Jugendamt
	beteiligte Ämter	Jugendamt
	Fachvermögen	Jugendamt
Umsetzung	Koordination und Bauherr:innenvertretung	Serviceeinheit Facility Management (SE FM)
	Finanzierung	Städtebauförderung und bezirkliche Investitionsmaßnahme
	Fertigstellung	2018
Betrieb	Standortmanagement	eigenständige Einrichtungsleitungen
	Finanzierung	getrennte Betriebskostenabrechnung und Personal, Familienzentrum über Leistungsvertrag und mietentgeltfreie Überlassung
	Nutzungen der Mietenden	bezirkliche Jugendfreizeiteinrichtung, freier Träger Familienzentrum Berliner Familienfreunde e.V.
	Kooperationsgrundlage	Nutzungsvertrag mit dem freien Träger

Lageplan



© GRUBER + POPP ARCHITEKTEN BDA, Lageplan mit Gebäudeaufsicht



Piktogramm Nutzungseinheiten
© GRUBER + POPP ARCHITEKTEN BDA



Projektplanung

Anlass der Planung war die drohende Verdrängung der Einrichtung aufgrund von Wohnungsneubau und die beengten räumlichen Bedingungen des Familienzentrums. Der Neubau der Beton-Oase ist auf einem bezirklichen Grundstück in direkter Nähe zu Wohngebäuden, einer Grundschule und einer öffentlichen Promenade geplant und umgesetzt worden. Initiiert wurde das Vorhaben durch das [Jugendamt](#) mit der zuständigen Stadtteilkoordination.

Der Bezirk Lichtenberg als Bauherr hat mit bezirklichen Mitteln 2016 ein Gutachterverfahren für den Neubau durchgeführt und im Anschluss GRUBER + POPP ARCHITEKTEN mit der Planung und Ausführung beauftragt. Das [Raumprogramm](#) wurde unter Beteiligung der Nutzer:innen zunächst für die Jugendfreizeiteinrichtung und das Familienzentrum getrennt ermittelt und mit Unterstützung der Architekt:innen zusammengeführt. Dabei half, dass bereits eine gute Kooperationserfahrung der Jugendfreizeiteinrichtung mit dem Familienzentrum bestand. In einem regelmäßig tagenden Arbeitskreis unter Verantwortung der [SE FM](#) und dem beauftragten Architekturbüro wurden unter Teilnahme des [Jugendamtes](#) nach Bedarf nutzerrelevante Themen besprochen und entsprechende Entscheidungen getroffen.

[AH 9 Raum- und Funktionsprogramm](#)

[AH 4 Prüfung von Vorhaben und Flächen auf MFN-Eignung](#)

[AH 8 Anforderungen an die Kombination von Nutzungen](#)

Umsetzung

Die Betonoase wurde mit Städtebaufördermitteln des Programms Stadtumbaus Ost im Gebiet Friedrichsfelde realisiert und im Winter 2018 eröffnet. Ein zu diesem Zeitpunkt noch nicht zur Verfügung stehendes Grundstück wurde 2021 als Erweiterung der Freiflächen mit Mitteln des Städtebauförderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ als gemeinsame Erweiterung der Außenanlage gestaltet. Das Bauprojekt verwendet einen erstmals zugelassenen innovativen Infraleichtbeton, mit dem das Gebäude ohne zusätzliche Dämmung einen Passivhausstandard erreicht.



© Alexander Blumhoff, Eingangsbereich

Betrieb

Betreiber der Betonoase ist das [Jugendamt](#). Die beiden Nutzer sind die Jugendfreizeiteinrichtung Betonoase und das Familienzentrum der Berliner Familienfreunde e.V. Es besteht ein Nutzungsvertrag zwischen dem Bezirksamt und dem freien Träger. Beide Einrichtungen haben eine eigene Einrichtungsleitung. Die direkte räumliche Nähe der Büros ermöglicht aber einen schnellen direkten Austausch. Jede Einrichtung hat eigene Hausregeln erarbeitet. Für das Objekt gibt es eine:n Hausmeister:in, der:die zeitgleich für alle vier kommunalen Jugendfreizeiteinrichtungen in Lichtenberg zuständig ist. Der:die Hausmeister:in wird über den Haushalt der [SE Facility Management](#) finanziert, die Betriebskosten werden getrennt nach Einrichtung mit eigenen Zähleranschlüssen durch die SE Facility Management abgerechnet. Der gemeinsame Bau mit einer gemeinsamen Planungsphase und einer raumsparenden, innovativen energiesparenden baulichen Ausführung ist auf Dauer für den Bezirk kostensenkend gegenüber Mietobjekten mit Standardgrundrissen und veralteter Infrastruktur.

Frau Plank, Geschäftsführerin Berliner Familienfreunde e.V.:

„Wir verstehen uns sehr gut mit der JFE und haben auch zuvor gemeinsame Projekte durchgeführt und sind gut vernetzt. Mit der direkten Nähe gestaltet sich die Kooperation noch einfacher. Kinder, die unseren Angeboten „entwachsen“ sind, können nun nebenan in der Betonoase ihren Interessen nachgehen, während ihre Eltern mit den kleineren Geschwisterkindern im Familiencafé verweilen. Wir haben kurze Wege, können uns mit Rat und Tat zur Seite stehen.“



Herausforderungen

- gemeinschaftliche Außenanlagen schwierig (Sicherheitsaspekte)
- Eingeschränkte Flexibilität durch getrennte technische Ausstattungen (Schließ- /und Alarmanlagen)



Erfolgsfaktoren

- sich ergänzende Angebote und Kooperationen
- kurze Wege, schneller Austausch
- getrennte Eingänge, Möglichkeit klarer **Nutzungstrennung** im Gebäude
- bauliche Offenheit, Möglichkeit getrennte Gebäudeteile zu verbinden
- hohe Akzeptanz: konsequente Beteiligung der künftigen Nutzer:innengruppen; Partizipation der Anwohner:innen im Planungsprozess
- reibungslose Organisation: Kooperation der Einrichtungsleitungen, Trennung Betriebskosten
- Zusammenfassung Planungsprozess in einem Fachamt
- Schnelle Umsetzung durch Finanzierung „aus einer Hand“ (**Städtebauförderung**)

Impressum

Aktualisierung 2023 / 2024

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung Stadtplanung
Referat Stadtentwicklungsplanung
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
www.berlin.de/sen/sbw/

Katharina Reschke
Markus Richter
Henning Roser

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Hermannstraße 182 | 12049 Berlin
Beauftragt als Geschäftsstelle Mehrfachnutzung
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

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

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

Frau Reschke
Tel.: 030 90139-5836
E-Mail: Katharina.Reschke@senstadt.berlin.de

Herr Richter
Tel.: 030 90139-5838
E-Mail: Markus.Richter@senstadt.berlin.de