

# Bürgerhaus Alt-Treptow



## Neustrukturierung Bestand

Projektstand: In Planung

Die ehemalige Gemeindeschule Bouchéstraße 75 soll nach vielen Jahrzehnten der Schulnutzung und anschließenden Vermietung an den Verein Cabuwazi nun zu einem offenen Bürgerhaus für alle weiterentwickelt werden. Durch den nutzer:innenorientierten Ausbau im Zuge einer denkmalgerechten Sanierung, kommt der Bezirk seiner sozialraumorientierten Planungsaufgabe nach.



Bibliothek



VHS



Musikschule



Sport



Nachbarschaft



Soziales



Gesundheit

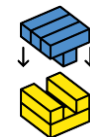
Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen soll das Bürgerhaus mit weitgehend multifunktional nutzbaren Räumen für das Leistungsspektrum des Bezirkes (Jugendamt, Sozialamt, Amt für Weiterbildung und Kultur) und Angeboten lokaler Initiativen und Bestandsnutzer:innen zur Verfügung stehen. Dazu soll das EG als ein offener Empfangs- und Begegnungsbereich für die Bürgerschaft sowie einer Küche und Fahrradwerkstatt ausgestattet werden. Das 1. OG ist für Bewegungs- und Therapieräumen vorgesehen, das 2. OG für künstlerische Zwecke mit Kreativräumen und einem Brennofen. Das 3. OG ist für Musikangebote und im 4. OG sind ein Veranstaltungssaal, Theater und Kostümlager geplant. Auf allen Ebenen ist im Treppenhaus eine Ausstellungsfläche vorgesehen sowie sanitäre Anlagen, Lager und Büroräume.

Durch die zusätzliche Sanierung des Dachgeschosses will das Bezirksamt die Voraussetzungen für dessen Innenausbau zu Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion herstellen. Damit soll den derzeit im Haus ansässigen, im Bezirk verwurzelten Künstlerinnen und Künstler die Schaffung einer nachhaltigen selbstverwalteten Arbeitsraumsituation ermöglicht werden. Der Dachgeschoss-Innenausbau ist nicht Teil der Planungen des Bezirksamtes und muss durch die Künstlerinnen und Künstler finanziert werden (u.a. durch Akquise von Fördermitteln).

Ein seitlicher Anbau soll das Gebäude sicher und barrierefrei erschließen und mit einem Schließsystem z.B. die autarke Nutzung des Dachgeschosses erlauben.



Standort  
neu denken



gemeinsames  
Gebäude



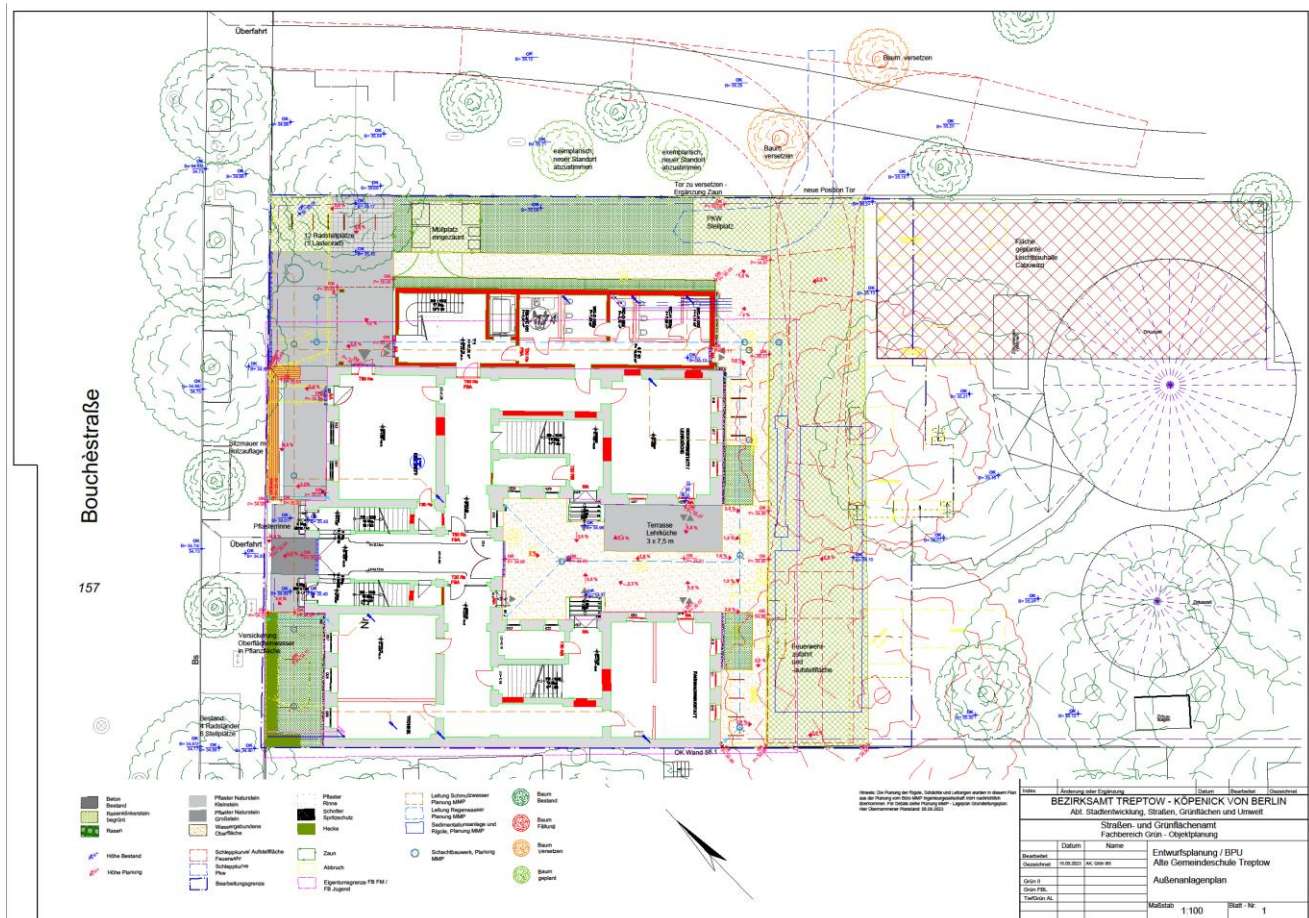
separater  
Eingang

<b>Projektplanung</b>	Projektanstoß	BA Treptow-Köpenick, Serviceeinheit Facility Management (FM)
	Finanzierung	BA Treptow-Köpenick
	Koordination	Serviceeinheit Facility Management, Fachbereich Stadtplanung
	beteiligte Ämter	Sozialraumorientierte Planungskoordination (SPK), Fachämter (AfS, QPK, Jug, WeiKu, Stapl)
	Fachvermögen	Serviceeinheit Facility Management
<b>Umsetzung</b>	Koordination und Bauherr:innenvertretung	Serviceeinheit Facility Management, Architekturbüro Jahn Mack und Partner
	Finanzierung	12,5 Mio.€, davon: 4,0 Mio.€ Bundesmittel Denkmalsanierung, 4,0 Mio.€ SenKultt (Land), 4,5 Mio.€ Eigenmittel Bezirk
	Fertigstellung	2027 (Gebäude + Außenanlagen)
<b>Betrieb</b>	Standortmanagement	Serviceeinheit Facility Management
	Finanzierung	Bezirk Treptow-Köpenick
	Nutzungen der Mietenden	„Hausbeirat“, betreut durch SPK
	Kooperationsgrundlage	Verträge und Verwaltungsvereinbarungen zwischen Fachvermögensträger und Nutzenden



© BA-TK Anlaufstelle für Bürgerbeteiligung, Straßenansicht Bouchéstraße 75

## Lageplan



© Architekturbüro Jahn, Mack & Partner, Entwurf Außenanlagen

## Projektplanung

Der Bezirk plant mit dem Modellprojekt ein multifunktional genutztes Gebäude mit vielfältigen sich überlagernden Nutzungen. Diese sollen Menschen unabhängig von Alter, Bildung, Einkommen, Herkunft, Religionszugehörigkeit etc. zusammenbringen und so die gegenseitige Toleranz und Nachbarschaft fördern. Die bisherige Nutzung durch den Zirkus Cabuwazi soll dabei nicht verdrängt, sondern als vorhandene Basis fortentwickelt und integriert werden. Nicht vorgesehen sind etwaige Fremdnutzungen, die wenig oder nichts mit dem Kulturzentrum zu tun haben (z. B. Verwaltung) oder auch große Einzelnutzungen, die das Haus überwiegend für sich allein beanspruchen würden (z.B. Bibliothek).

Neben der baulichen Durchführung beinhaltet das Vorhaben einen intensiven Austausch von Angebot und Nachfrage zur künftigen Nutzung des Bürgerhauses unter Einbindung der lokalen Bevölkerung und aktiven Zivilgesellschaft. Ziel ist es, durch eine effektive Mehrfachnutzung von Räumen ein lebendiges Bürgerhaus mit vielfältigen Angeboten für die Anwohnerinnen und Anwohner zu etablieren.

Nach Erstellung einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2020 durch das Architekturbüro Kubeneck und ersten Gesprächen mit der derzeitigen Nutzer:innengruppe und Anwohner:innen im Jahr 2021, erfolgt im ämterübergreifenden Workshop 2022 die weitere Konkretisierung der bezirklichen Bedarfe. Nächste Schritte sind die Vorklärung eines Betriebs- und Abrechnungsmodells für das künftige Bürgerhaus sowie die Aus-

[AH 9 Raum- und Funktionsprogramm](#)

[AH 7 Kooperationsvereinbarung zur Planung eines MFN-Vorhabens](#)

[AH 14 Muster Kooperationsvereinbarung für dauerhafte Nutzung](#)

arbeitung eines Beteiligungskonzeptes zur weiteren Einbeziehung von Anwohner:innen und lokalen Initiativen hinsichtlich des Nutzungsangebotes. Eine große Herausforderung, die auch über das Projekt und den Bezirk hinausgeht, ist die ausreichende Bereitstellung von Atelierräumen für Künstler:innen.

Besonderheiten dieses Projektes sind der Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes für eine zeitgemäße Mehrfachnutzung sowie das Konzept, Räume nicht nach Zuständigkeiten zuzuordnen, sondern für unterschiedliche Nutzungen (zeitgleich bzw. zeitversetzt) bereitzustellen. Dabei wird die denkmalgeschützte Entwicklung durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan XV-12 (27.01.2000) gesichert.

Für die Funktionsfähigkeit der Alten Gemeindeschule sind entsprechend der Machbarkeitsstudie entscheidende Maßnahmen erforderlich: Die sanitären Anlagen müssen auf alle Geschosse erweitert und die Barrierefreiheit in allen Bereichen sichergestellt werden. Zusätzlich werden einfache Umkleiden und Lager für die vielseitige Nutzung benötigt. Die denkmalgeschützten Qualitäten, wie die großzügige Erschließung und Fenster, sollen erhalten und sorgfältig saniert werden. Eingriffe aufgrund veränderter Nutzung, Sicherheitsaspekte und heutiger Standards sollen auf das Notwendigste reduziert werden, um den Respekt vor dem Denkmal zu wahren.

Außerdem sind für eine vielseitige Nutzung flexible Raumgrößen entscheidend, die von Einzeltherapie bis hin zu Gruppenaktivitäten reichen. Nutzungen, die Publikum anziehen, sind im Vorderhaus geplant, während ruhigere Veranstaltungen im Seitenflügel vorgesehen sind. Das Treppenhaus dient als Kommunikationszone und potenzielle Ausstellungsfläche, wenn es die Brandschutzbestimmungen zulassen.



## Umsetzung

Das Projekt zeichnet sich vor allem durch die ressortübergreifende Raumbelagung nach Art der Nutzung aus. Daher ist es unabdingbar, ein qualifiziertes und fachamts-unabhängiges Objektmanagement einzusetzen.

AH 16 Standort-  
management einer  
MFN-Einrichtung

Die denkmalgerechte Gebäudesanierung wird zu je einem Drittel mit Bundesmitteln zur Denkmalsanierung und Eigenmitteln des Landes Berlin sowie des Bezirks finanziert. Die Kosten belaufen sich aktuell auf 12,5 Mio. €. Der Förderzeitraum endet 2025. Für den Ausbau des Dachgeschosses, muss eine alternative Finanzierung gefunden werden. Derzeit wird ein Antrag auf Mittel der DKLB für den Dachausbau durch die Künstler/-innengruppe des Hauses vorbereitet und mit dem Amt für Weiterbildung und Kultur abgestimmt.

## Betrieb

Alle beteiligten Fachämter sind sich darüber einig, dass das Bürgerhaus Alt-Treptow ab Inbetriebnahme durch ein verortetes professionelles Standortmanagement in enger Zusammenarbeit mit allen Fachämtern und der Zivilbevölkerung verwaltet werden muss. Hier ist die Umsetzung und Verwaltung eines konkreten Raumstrukturplans im Rahmen eines Buchungssystems denkbar. Verantwortlich dafür ist die Serviceeinheit Facility Management des Bezirks Treptow-Köpenick. Ob es sich hierbei um interne Mitarbeiter:innen oder/und um einen externen Dienstleister für das Standortmanagement handelt, muss zu gegebener Zeit entschieden werden.

Ergänzend dazu könnte ein Ergebnis des Beteiligungsverfahrens sein, einen „Hausbeirat“ zu etablieren, der sich als unabhängiges Gremium für die Belange der künftigen Nutzer/-innen und zivilgesellschaftlichen Akteure einsetzt und konstruktiv mit dem Standortmanagement zusammenarbeitet. Die Anbindung und Koordination des „Beirates“ könnte beispielsweise in Abstimmung mit der Gebietskoordination der OE SPK begleitet werden.

Zur Herstellung einer Verbindlichkeit innerhalb des Bezirks als auch als vertragliche Grundlage mit den externen Beteiligten (Cabuwazi und Kunstschaffende) wird eine Kooperationsgrundlage vorbereitet. Damit wird zusätzlich Transparenz ggü. den politischen Vertretern im Bezirk und der Öffentlichkeit hergestellt. Gleichzeitig kann damit die Beantragung evtl. weiterer Fördergelder unterstützt werden.

Herr Oliver Igel, Bezirksbürgermeister von Treptow-Köpenick:

*„Ziel ist es, eine soziokulturelle Mehrfachnutzung zu etablieren, welche auf die Bedarfe der in Alt-Treptow lebenden und arbeitenden Menschen zugeschnitten ist.“*



### Herausforderungen

- Bedarf an Räumen für Künstler:innen (Initiative WeiKu)
- Neuaufteilung der Räumlichkeiten unter Einbeziehung neuer und bestehender Nutzer:innen
- Verantwortungsbewussten Umgang mit dem Denkmalschutz der Alten Gemeindeschule finden (geringe Pflege- und Instandhaltungskosten)
- Erreichung sozialer Kontrolle und Überlegungen zur Rolle eines Kümmers



### Erfolgsfaktoren

- Synergien durch kurze Wege und Zielgruppenüberschneidung
- Durchführung eines mehrstufigen Beteiligungsverfahrens
- Integration der Bestandsnutzer:innen statt Verdrängung

# Impressum

## Aktualisierung 2023 / 2024

### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

Abteilung Stadtplanung

Referat Stadtentwicklungsplanung

Fehrbelliner Platz 4

10707 Berlin

[www.berlin.de/sen/sbw/](http://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](http://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](http://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](mailto:mehrfachnutzung@senstadt.berlin.de)

Frau Reschke

Tel.: 030 90139-5836

E-Mail: [Katharina.Reschke@senstadt.berlin.de](mailto:Katharina.Reschke@senstadt.berlin.de)

Herr Richter

Tel.: 030 90139-5838

E-Mail: [Markus.Richter@senstadt.berlin.de](mailto:Markus.Richter@senstadt.berlin.de)