

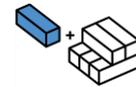
Campus Waldowplatz



Erweiterung und Neubau

Projektstand: In Planung

Der Bezirk Treptow-Köpenick plant einen Bildungs-, Freizeit- und Sportschwerpunkt (Campus) am Waldowplatz. Bestandteil ist die Sanierung und Erweiterung der 31. Grundschule in der Kepplerstraße 10 durch Errichtung eines Schul- und Mensabaus, die Aufstockung des Zwischenbaus sowie der Neubau einer Drei-Feld-Sporthalle mit der Integration der Jugendfreizeiteinrichtung in der Kepplerstraße 7.



Standort erweitern



Standort neu denken



Schule

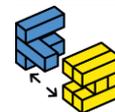


Jugend

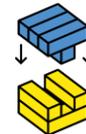


Sport

Der künftige Gebäudeteil der Jugendfreizeiteinrichtung umfasst die Nebenanlagen der Sporthalle im Erdgeschoss und Teile des 1. Obergeschosses. Das Dach der Sporthalle bekommt eine Dachterrasse. Beiden Einrichtungen besitzen separate Eingänge, der Aufzug wird gemeinsam genutzt. Alle Räume sind barrierefrei und für alle Altersgruppen multifunktional nutzbar. Die Jugendfreizeiteinrichtung erhält einen separaten Bereich für temporäre Vermietungen an Anwohner:innen und Projekte. Zusätzlich ist das Gebäude so konzipiert, dass keine Lärmbelastung für die anliegende Wohnbebauung entsteht. Die Sporthalle kann nach Schulschluss und an den Wochenenden für Vereine und Wettkämpfe genutzt werden. Über geeignete Möglichkeiten der sicheren Querung der Keplerstraße zwischen der Grundschule und der Sporthalle bzw. der Jugendfreizeiteinrichtung ist noch nicht abschließend entschieden worden.



separates Gebäude



gemeinsames Gebäude



separater Eingang

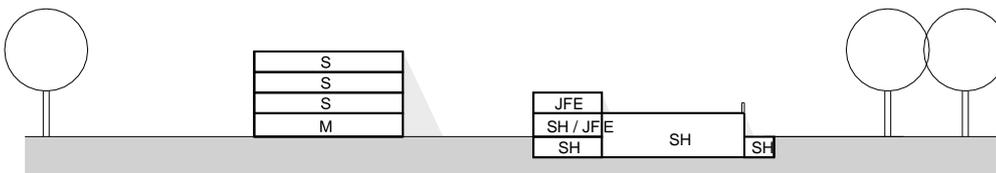
Projektplanung	Projektanstoß	BA Treptow-Köpenick, FB Stadtplanung (soz. Infrastruktur)
	Finanzierung	Sondermittel Beschleunigung des Wohnungsbaus über FB Stadtplanung (städtebauliche Machbarkeitsstudie), SIWANA-Mittel und bezirkliche Mittel (bauliche Machbarkeitsstudie)
	Koordination	FB Stadtplanung
	beteiligte Ämter	Jugendamt, Schul- und Sportamt, SGA, FB Denkmalschutz
	Fachvermögen	Schul- und Sportamt, SGA
Umsetzung	Koordination und Bauherr:innenvertretung	Serviceeinheit Facility Management (SE FM), FB Hochbau
	Finanzierung	Sondermittel Schulbau (Schulbauoffensive) und SIWANA, pauschale bezirkliche Investition (Jugendfreizeiteinrichtung)
	Fertigstellung	voraussichtlich Ende 2031
Betrieb	Standortmanagement	noch keine Festlegungen erfolgt
	Finanzierung	getrennte Personalkosten, verursachergerechte Betriebskostenabrechnung
	Nutzungen der Mietenden	öffentliche Grundschule, bezirkliche JFE, Vereinsnutzung (Sporthalle)
	Kooperationsgrundlage	Nutzungsvertrag (vorgesehen) zwischen Jugendamt und FB Sport



© Renner Architekten, i.V. mit Stadt Land Fluss, Lageplan

Projektplanung

Auslöser für das Vorhaben Campus am Waldowplatz ist die notwendige Reaktivierung des ehemaligen Schulgebäudes als eigenständige Grundschule (vierzünftig) und die dadurch erforderliche Aufgabe des dort in einer Etage ansässigen bezirklichen Kinderklubs Keplerstraße. Der viergeschossige ehemalige Schulbau mitsamt eingeschossigem separaten Mensabau, großzügigen Freiflächen sowie die für die geplante Vierzünftigkeit zu kleine und stark sanierungsbedürftige Sporthalle befinden sich im **Fachvermögen** Schule.



© Renner Architekten, Prinzipschnitt

In einem Flächenscreening im **SIKo**-Prozess 2016 wurde die Möglichkeit zur Schaffung eines Ersatzstandortes für die Jugendfreizeiteinrichtung auf dem Schul- und Sportstandort aufgezeigt. In der AG **SRO** wurde die grundsätzliche Idee eines gemeinsamen Campus entwickelt. Zur Überprüfung der Eignung der Flächen und zur Ermittlung alternativer baulicher Lösungen wurde 2018 eine städtebauliche **Machbarkeitsstudie** vergeben. Gleichzeitig wurde die bauliche **Machbarkeitsstudie** und Erstellung des **Bedarfsprogramms** zur Reaktivierung des Schulstandorts Keplerstraße in Auftrag gegeben. Das durch SenStadt bestätigte **Bedarfsprogramm** liegt seit dem 30.4.2020 vor.

Die städtebauliche **Machbarkeitsstudie** hat die grundsätzliche Eignung des Grundstückes für eine Mehrfachnutzung und bessere Ausnutzung ermittelt. Die Nutzungen Schule, Sport und Jugendfreizeit passen hinsichtlich der Zielgruppen, der Lärmemissionen und Lärmverträglichkeit sowie der Nutzungszeiten grundsätzlich gut zueinander.

Grundlage der baulichen **Machbarkeitsstudie** für die Schule waren die 2019 aktuell gültigen **Musterraumprogramme für Schulen** und das **Planungshandbuch Fachraum Sport**

AH 4 Prüfung von Vorhaben und Flächen auf MFN-Eignung

AH 9 Raum- und Funktionsprogramm

AH 6 Arbeits-/Abstimmungsschritte und Akteur:innen bei MFN-Vorhaben

2019 für Gebäude und Außenanlagen. Für die Jugendeinrichtung gibt es kein festgelegtes **Musterraumprogramm**, hier werden die entsprechenden inhaltlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen des SGB VIII, Jugendförderungsgesetz, beachtet. Für den schulischen Ergänzungsbau mit Mensa ist eine **bnb Zertifizierung** mit dem Zertifikat Silber vorgesehen.

Die Gesamtplanung wurde durch den Fachbereich Stadtplanung und die bauliche Machbarkeitsstudie für die Schulreaktivierung inklusive Sporthallenbau durch die **SE FM**, Fachbereich Hochbau, gesteuert. Die AG **SRO** diente als Gremium, in dem alle relevanten Ämter in die Planung einbezogen wurden. Im Rahmen mehrerer Arbeitstreffen wurden die Bedarfe und Vorstudien aller betroffenen bezirklichen Fachämter abgestimmt. Die politische Ebene wurde frühzeitig einbezogen und unterstützt dieses beispielhafte Mehrfachnutzungs-Vorhaben.

Umsetzung

Parallel zum Planungsprozess im Bezirk wurde das Vorhaben seit 2018 jeweils bilateral mit den zuständigen Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen, für Bildung, Jugend und Familie sowie für Inneres und Sport abgestimmt. Dies beinhaltete auch die Abschätzung des Mittelbedarfs. Die Klärung der Finanzierung erfolgt über die bezirkliche **Investitionsplanung**. Der Einsatz von Mitteln der **Schulbauoffensive** und des Sondervermögens Infrastruktur wachsende Stadt SIWANA für die Schul- und Sportanlagen und eine gesonderte bezirkliche Investitionsmaßnahme für den baulichen Anteil der Jugendfreizeiteinrichtung sind vorgesehen.

Nach Erstellung des **Bedarfsprogramms** und der Auswahl eines Planungsteams in einem EU-weiten Ausschreibungsverfahren wird seit 2022 die **BPU** erarbeitet. Der weitere Zeitplan sieht die Realisierung des Gesamtvorhabens bis 2029 vor.

Betrieb

Konkrete Regelungen für den Betrieb der Sporthalle und der Jugendfreizeiteinrichtung in einem Gebäude bestehen aktuell noch nicht. Es ist aber wichtig, dass alle Beteiligten frühzeitig in der Planungsphase bereits eingebunden sind. Aufgrund des enormen Bedarfs an Grundschulplätzen in Oberschöneide ist die Schule bereits im bestehenden Gebäude im Schuljahr 2020/2021 mit drei Klassen eröffnet worden.

Die Kooperation zwischen dem Fachbereich Sport und dem **Jugendamt** ist strukturell vorgesehen, um informelle Bildungsprozesse zu fördern. Gemeinsame Veranstaltungen sind denkbar, z.B. zwischen Sport, kultureller Jugendarbeit, Familienförderung und informellem Lernen für die Zielgruppen Kinder, Jugendliche und Familien. Ziel ist, dass der Standort insgesamt an Attraktivität gewinnt, der Zugang zu Angeboten für Anwohner:innen erleichtert wird, neue Angebote entstehen und zusätzliche Raumreserven mit flexiblen Nutzungszeiten erschlossen werden. Trotz allem bleibt besonders das Areal der Grundschule ein geschützter Bereich. Die konkrete gemeinsame Nutzung vor allem des Gebäudes Sporthalle und Jugendfreizeiteinrichtung wird sich nach der Inbetriebnahme entwickeln. Erfahrungsgemäß entstehen durch die Sportnutzung Anfragen an die Jugendfreizeiteinrichtung und die Schule, z.B. für Veranstaltungen wie Feiern, Kindergeburtstage, Turniere, Ausstellungen etc., wobei grundsätzlich eine geregelte Mehrfachnutzung mit festen Kooperationspartner:innen favorisiert wird.

Die entstehenden Kosten sind kein Hindernis für die Mehrfachnutzung. Eine verursachergerechte Aufteilung der entstehenden Kosten, z.B. nach Nutzungszeit oder -fläche, auf die Kostenträger (Fachämter) ist regelbar. Es gibt auch die Möglichkeit, bei geringfügigen Nutzungen (z.B. wenige Stunden in der Woche) mit Zustimmung des Hauptnutzers auf die

AH 7 Kooperationsvereinbarung zur Planung eines MFN-Vorhabens

AH 16 Standortmanagement einer Mehrfachnutzungseinrichtung

Abrechnung zu verzichten, wenn der Berechnungsaufwand unangemessen hoch erscheint. Es entstehen nicht zwingend Mehrkosten durch die MFN. Mögliche Einsparungen könnten für das benötigte **Standortmanagement** Verwendung finden.

Frau Tobies, Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick:

„Sinnvoll wäre ein ganz selbstverständlicher Umgang mit der Frage nach einer evtl. Mehrfachnutzung. Entscheidend ist nicht, woher die Finanzierung kommt, sondern am Anfang steht die Prüfung, ob an einem Standort eine Mehrfachnutzung für sinnvoll erachtet wird. Bei einer Zustimmung sollte die Finanzierung genauso möglich sein wie bei solitären Nutzungen.“



Herausforderungen

- Lange und komplexe Standard-Prüf- und Genehmigungsprozesse (Erstellung **Bedarfsprogramm**, **VPU**, **EVU**, **BPU**, **Bauantrag**)
- kein **Musterraumprogramm** für JFE
- Abschätzung des Mittelbedarfs in der Planungs- und Umsetzungsphase; deutlicher Anstieg der Kosten im Projektverlauf
- gesteigener Aufwand für die Mittelbeantragung durch hohe Baukosten, z. B. Beantragung von Mehrbedarf im Hauptausschuss
- hoher Zeitdruck durch enormen Bedarf an Grundschulplätzen



Erfolgsfaktoren

- Wille und Engagement aller Beteiligten als Voraussetzung für eine funktionierende Kooperation
- klare gemeinsame Zielstellung, Personal und Zeit für die Kommunikations- und Informationsstruktur
- schriftliche Kooperationsvereinbarung, insbesondere zu den neu entstehenden Schnittstellen
- **Musterraumprogramme/** Planungshandbuch als Grundlage für bauliche **Machbarkeitsstudie**
- Antizipieren des Betriebes bereits in der Planungsphase
- gut kombinierbar: Zielgruppen, Lärmempfindlichkeit, Nutzungszeiten
- Vermeiden von Nutzungskonflikten z. B. durch separate Eingänge
- frühzeitige Abstimmung in der AG **SRO**, mit den bezirklichen Fachämtern und den zuständigen Senatsfachverwaltungen

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