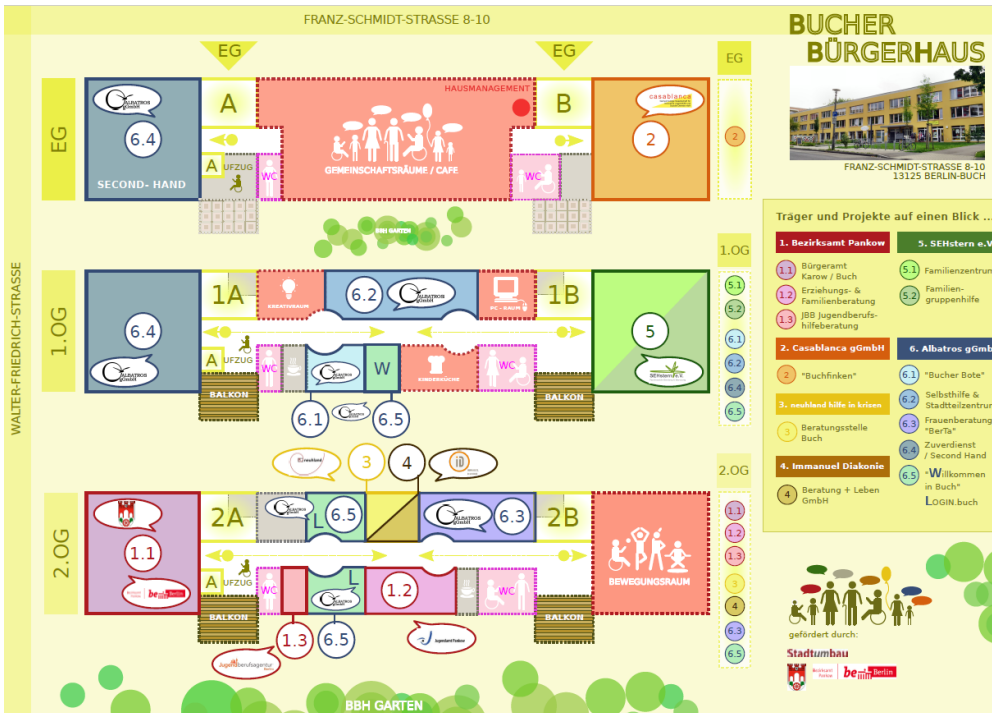




4 - Bucher Bürgerhaus Pankow - Buch

Schwerpunkt Betrieb



Bucher Bürgerhaus - Grundrissübersicht, Stand 2016 © Albatros gGmbH

- Schule
- Kita
- Jugend
- Sport
- Grün
- VHS
- Bibliothek
- Musikschule
- Gesundheit
- Soziales
- Verwaltung
- Wohnen
- Gewerbe

Projektplanung	Idee/ Anstoß	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/ Bauherrenvertretung	FB Hochbau/ Jugendamt
	Finanzierung	Städtebauförderung (Stadtumbau Ost)
	Fertigstellung	2012
Betrieb	Standortmanagement	Jugendamt
	Nutzungen	freie Träger der Kinder-, Jugend- und Familienhilfe, Dienstleistungsanbieter für Gesundheit, Soziales, Bürgeramt
	Finanzierung	zuständige Fachämter im Rahmen der prozentualen Abgrenzung KLR
	Kooperationsgrundlage	Mietverträge mit dem Land Berlin, vertreten durch das Jugendamt



Die untergenutzte Kita in der Franz-Schmidt-Straße, ein Plattenbau aus den 80er Jahren, wurde mit Städtebaufördermitteln des Stadtumbaus zu einem multifunktionalen Beratungshaus mit Gemeinwesenorientierter Ausrichtung entwickelt und entsprechend zum **Bucher Bürgerhaus** umgebaut. Von der Idee über die Planung bis zum **Standortmanagement** im Betrieb war und ist das Jugendamt die treibende Kraft.

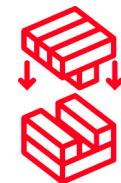


Standort
neu denken

Projektplanung und Umsetzung



Mit starker politischer Rückendeckung übernahm die im Jugendamt für Grundstücks- und Gebäudemanagement zuständige Mitarbeiterin die Koordinierung für die konzeptionelle Planung. Im Rahmen von Treffen mit lokalen Trägern 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 ergaben sich durch die räumliche Nähe Synergieeffekte.



gemeinsames
Gebäude



gemeinsamer
Eingang

Unter Federführung des Jugendamtes wurde ein für den Standort zugeschnittenes **Raumprogramm 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 Nutzern 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.

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.

Auf einer Fläche von ca. 1.500 Quadratmetern bieten kommunale und freie Träger 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. 2018 zog das Vor-Ort-Büro des Bucher BENN-Teams (Berlin entwickelt neue Nachbarschaften), das bürgerschaftliches Engagement im Stadtteil und die Teilhabe der Bewohnenden der nahen gelegenen Unterkunft für Geflüchtete am nachbarschaftlichen Miteinander befördert, in das Bürgerhaus ein.

Die Nutzung der Räume unterliegt einer ständigen Anpassung an fachliche Veränderungen und Notwendigkeiten.



Lärmschutzdecke im Veranstaltungsraum © Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Betrieb



Frau Zabel, Standortmanagerin und Mitarbeiterin des Jugendamtes Pankow: „Für die Vielfalt der Aufgaben im Standortmanagement und auch die der beteiligten Akteure 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 ohne Nutzungsinteressen übernommen werden.“

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 Akteure 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 Nutzerinteressen 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.

Das Standortmanagement ist Ansprechperson 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

temporär beschäftigter Hausmeister 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.

Das Standortmanagement ist Ansprechperson für alle organisatorischen und auch praktischen Belange am Standort. Für das Gebäude ist die SE FM zuständig. Ein temporär beschäftigter Hausmeister übernimmt alltägliche haustechnische Angelegenheiten, die zuvor teilweise auch von dem Standortmanagement übernommen wurden. Koordiniert und kontrolliert werden die technischen Aufgaben am Gebäude und im Haus ebenso von der Hausleitung.

Selbstorganisiert durch die Träger 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 konfliktreiche Angelegenheit am Standort. Hier ist ein guter Draht zu den Akteuren, aber auch „klare Ansagen“ ein Erfolgsrezept.

Finanzierung

Die 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 ebenfalls 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 Hausmeisterei-Stelle: 30 Stunden und flexibel, ggf. auch an anderen Standorten, einsetzbar
- gemeinschaftlichen 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 Nutzerrunden
- Kommunikationskompetenz, Konfliktfähigkeit des Standortmanagements

AH Kosten- und Leistungsrechnung

AH Raum- und Funktionsprogramm

AH Aufgabenprofil Standortmanagement einer MFN

AH Muster Nutzungsvereinbarung für temporäre Nutzung

AH Muster Kooperationsvereinbarung für dauerhafte Nutzung

AH Muster Belegungsplan