

Dr. Harald Wachowitz  
Geschäftsführer  
Mühsamstraße 23, 10249 Berlin  
Tel: 420 16 833 Fax: 420 88 760

eMail: bbb@bbbev.de

**Konzeption  
zur künftigen Gesamtnutzung des  
südlichen Inspektorenhauses in der  
Friedrichshainer Modersohnstr. 53  
als Nachbarschafts- und Stadtteilzentrum**

**Einleitung**

Mit dem Ansatz kommunikativer Barrieren zu überwinden erfolgte nach Bewilligung als URBAN II Projekt die Rekonstruktion des Hochparterbereiches dieser Immobilie für die Nutzung durch „RuDi“ - nunmehr nicht mehr „RuDi - Der Stralauer Kiezladen“ sondern „RuDi - Das Nachbarschaftszentrum“.

Vor dem Hintergrund der durch das BBB e.V. als Bauherrn mit einer Vergabe-ABM erfolgreich durchgeführten Baumaßnahme <http://www.rudi-kiezladen.de/bautagebuch.htm> konnte durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauen des Bezirksamtes eine Bewilligung von Mitteln aus dem Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ – Programmteil Aufwertung erlangt werden.

Damit ergibt sich die Möglichkeit zur Vollendung der Sanierung des gesamten Hauses und die Notwendigkeit eine Konzeption für die Gesamtnutzung des Hauses zu erstellen.

**Gesamtzielstellung**

Entsprechend der weiteren Profilierung der Nachbarschafts- und Stadtteilarbeit mit ihrem Schwerpunkt im Stralauer Kiez soll das gesamte Haus, unter Einbeziehung des ersten Obergeschosses und der Mansarde zum Stadtteilzentrum qualifiziert werden.

Als Stadtteilzentrum wird das Haus dazu beitragen,

- den Bewohnern/-innen das Vertrauen in ihre Kompetenz zu vermitteln,
- das Prozesse des lebenslangen Lernens befördert werden und
- das mit spezifischen Mitteln einer „digitalen Spaltung“ der Gesellschaft in Bürgerinnen und Bürger die sich Informations- und Kommunikationstechniken zu nutze machen können und jene die es sich nicht leisten können, entgegen gewirkt wird.

Wie bisher bleibt „RuDi“ generationsübergreifender Treffpunkt. Im Mittelpunkt steht Angebotsvielfalt um Bürgerbeteiligung und Selbsthilfekräfte zu bündeln. Dem Zuzug ausländischer Berliner in den Kiez soll in verstärktem Umfang mit speziellen Kooperationen Rechnung getragen werden und unter „RuDi’s“ Dach sollen neue Projekte entstehen oder integriert werden, die den Wirkungsgrad bürgernaher Dienste im Interesse der Allgemeinheit erhöhen.

Der *Bürgerverein Obelisk e.V.* hat im „RuDi“ weiter seine feste Basis.

Für die Gesamtkonzeption zu beachten ist, das wegen der spezifischen Förderbedingungen, wie sie mit den URBAN II-Mitteln und Stadtumbau-Ost verbunden sind, nur unrentierliche Nutzungen gefördert werden, womit eine kommerzielle Nutzung des Gebäudes ausgeschlossen bleibt.

Ebenfalls von zentraler (finanzieller) Bedeutung für das Nutzungskonzept ist die Anbindung des Standortes an Breitbandkabeltechnologie der Telecom. Inzwischen wurde durch BIS-Stadtteilmanagement bekannt, das Ende 2004 mit einem Anschluss für das südliche Inspektorenhaus zu rechnen ist.

#### Hochparterre: Der RuDi

Das Hochparterre wird entsprechend der Konzeption zum URBAN II Antrag und gemäß Nutzungsvereinbarung mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg vom 30.06.2003 als Nachbarschaftszentrum genutzt.

Wir verweisen auf [www.rudizentrum.de](http://www.rudizentrum.de), bzw. die alte Adresse [www.rudi-kiezladen.de](http://www.rudi-kiezladen.de)

#### *Besonderheit*

Die Etagen über dem Hochparterre sind nach bisherigen Auslassungen der Feuerwehr nur bei Einbau eines zweiten baulichen Rettungsweges nutzbar, der wegen einer Entscheidung der unteren Denkmalschutzbehörde nur innen verlaufen darf. Der Flächenverlust bedingt die Nutzung von Alternativflächen für „RuDi“ im ersten OG, was bereits Bestandteil des Nutzungsvertrages mit dem Bezirksamt ist.

#### Erstes Obergeschoss: Kooperationspartner

Geschäftssitz sowie Beratungs- und Versammlungsraum der berlinweit tätigen Vereine teenex und das Medienleitzentrum der *juniors-workstation*.

*teenex* ist ein Programm zur Suchtvorbeugung von Jugendlichen für Jugendliche. Es ist in Großbritannien entstanden und wird seit 1993 in Deutschland weiterentwickelt. Ziel ist es Jugendliche zu befähigen und zu ermutigen, in ihrem eigenen Wirkungskreis der Schulklasse, dem Betrieb, dem Jugendclub, im Freundeskreis oder in offenen teenex - Veranstaltungen dem Drogenmissbrauch in ihren peer-groups wirksam vorzubeugen u.a. durch die bewusste Einflussnahme auf das Freizeitverhalten in ihrem Freundeskreis.

Die *Juniors-workstation* ging hervor aus einer EU-geförderten Jugendinitiative die seit mehreren Jahren erfolgreich den Bildungsserver [www.j-ws.de](http://www.j-ws.de), betreibt. Diese Arbeitsplattform von Jugendlichen für Jugendliche ist seit 2003 durch das Berliner Landesschulamt auch für Lehrer empfohlene workstation. Das Medienleitzentrum ist für Österreich und Deutschland zugleich Supportzentrale der Software und offiziell anerkannter Partner des Bildungsministeriums Österreich für verschiedene Ressorts (Bildung) der Monatszeitung CD Info. Die Juniors-workstation ist Betreiber von schulischen und privaten

Homepages und Mailaccount. Darüber hinaus bilden die Jugendlichen im Rahmen der Stadtteilarbeit Senioren und andere interessierte Erwachsene am PC aus.

Des weiteren sind an einer Nutzung von Räumen im Inspektorenhaus interessiert: El Caiman e.V. ein Zusammenschluss in Berlin lebender Cubaner, ein Kunstverein und ein Schachklub, beides gemeinnützige Vereine in Lichtenberg.

### Mansarde: Medienarbeit

Im Kontext zur Nachbarschafts- und Stadtteilarbeit am Rudolfplatz, auf der Stralauer Halbinsel und seinerzeit am Traveplatz entwickelte das BBB das Projekt ViGra-Stadtteilkultur. [www.vigra.de](http://www.vigra.de) Es sind Medienwerkstätten (Videofilm und -schnitt, Grafik, Webseitengestaltung, Fotografie und Bildbearbeitung, Multimediaproduktion), die ihren Sitz derzeit in der Rotherstr. 1 haben und die im Zuge der Fertigstellung des Mansardenbereiches umziehen sollen.

ViGra soll sich die Mansarde teilen mit der Geschäftsführung des BBB, die ihren Sitz dann in der Mühsamstr. 23 aufgeben wird und der Zentrale des „Zeitgeschichtlichen Archivs“.

Das Zeitgeschichtliche Archiv ist eine unikate Sammlung deutschsprachiger Artikel ost- und westeuropäischer Printmedien aus den Jahren 1946-1992, gesammelt in 20.000 Ordnern. Der Standort dieses BBB-Projektes selbst befindet sich weiterhin in Fürstenwalde/Spree und bildet eine Basis der außerschulischen Jugendbildungsarbeit in Berlin und Brandenburg vor allem der historischen Multimediaproduktion. [www.zeitgeschichte.de](http://www.zeitgeschichte.de). Darüber hinaus ist vorgesehen der Redaktion der Internetzeitung [www.kultstral.de](http://www.kultstral.de), einem ehrenamtlichen Arbeitszweig des RuDi in der Mansarde die Mitnutzung der Technik zu ermöglichen.

Bei einer Nutzungskombination des Hauses durch „RuDi“, die *Juniors workstation*, *teenex*, *ViGra* und das *Zeitgeschichtliche Archiv* ergeben sich interessante Felder der Zusammenarbeit und Synergien für die Nutzung und Auslastung der Räume in den drei Etagen.

### Nutzungsentgelt/Mietverträge

Bei den Gesprächen in Vorbereitung auf die Erstellung der Konzeption wurde davon ausgegangen, dass die als gemeinnützig bestätigten Nutzer der Räume des 1. OG und der Mansarde in selber Höhe wie das Nachbarschaftszentrum RuDi für die **Nettokaltmiete 1,30 Euro/qm und Betriebskosten pauschal in Höhe von 1,95 Euro/qm** zahlen.

Die Zahlungsfähigkeit von *teenex* ist gesichert durch langfristige Leistungsverträge, die *juniors-workstation* finanziert seine gemeinnützige Arbeit durch Nutzungsentgelte und Sponsorenverträge, das *Zeitgeschichtliche Archiv* durch Nutzungsentgelte und *ViGra-Stadtteilkultur* aus der bekannten kleinteiligen Projektarbeit in Friedrichshain.

Durch die vorgesehenen Nutzer werden längerfristige Mietverträge analog zu den vertraglichen Regelungen für RuDi angestrebt.

## **Raumnutzung**

### **Erstes Obergeschoss**

- Raum 4 – Gruppenraum teenex
- Raum 5 – EDV-Netzwerkraum. Gemeinsames Betreiben durch RuDi und Juniors workstation. Mitnutzung durch teenex und kultstral.
- Raum 6 - Arbeitsraum Juniors workstation

### **Mansarde**

- Raum 7 - 9 Büroraum BBB e.V., Arbeitsräume ViGra und Zeitgeschichtliches Archiv
- Raum 10 - Versammlungsraum und Teeküche

**Anlage:**

## **Baumaßnahme: 2. Bauabschnitt**

Diese Baumaßnahme sollte geplant werden in der Zeit vom **1. September 2004 bis 30. Juni 2005 (10 Monate)**.

Vorbemerkung: Alle drei Geschosse verlieren Nutzfläche durch die Installation eines zweiten inneren baulichen Rettungsweges, wobei auch das bereits fertiggestellte und durch das Nachbarschaftszentrum RuDi genutzte Hochparterre in dem entsprechenden Bereich umgebaut werden muss.

Alternativen zum Bau eines inneren Rettungsweges bestehen nach bisheriger Beratung mit dem Bereich vorbeugender Brandschutz nicht, da eine Anleitersituation für die Feuerwehr unzureichend gegeben ist, womit eine Personenanzahl zur Mansardennutzung von max. 6 definiert wurde, die wiederum in keinem Verhältnis zur Höhe der Investition steht.

### **Änderung der Grundrisse**

#### 1. Hochparterre

Raum 3 wird als Raum der digitalen Bürgernetzarbeit des RuDi (EDV) aufgelöst und durch Raum 4 im ersten Obergeschoss ersetzt. Beide sind etwa gleich groß.

Raumes 3 wird zur Fluchttreppe hin mit seiner verbleibenden Fläche vermittels Trockenbau geschlossen, der Flur als Fluchtweg wird zur Fluchttreppe hin geöffnet. Rückbau der im ersten Bauabschnitt gefertigten Wand (Trockenbau).

#### 2. Erstes Obergeschoss

Der Raum 6 wird für die Fluchttreppe in selber Form wie im Hochparterre geschlossen. Der daneben befindliche schmale Raum 6a wird mit Raum 6 bei Bedarf zusammengelegt. Dazu wird die nichttragende Trennwand entfernt.

#### 3. Mansarde

Der Raum 9 wird zu einem Raum erweitert um den schmalen Nebenraum und den Vorflur. Die nichttragenden Wände werden entfernt.

Die Besenkammer im Raum 9 rechts wird erhalten.

Die Türöffnung zum Nebenraum 8a wird geschlossen.

Raum 8 erhält eine Tür zum Flur als Fluchtwegzugang. Genutzt wird eine bereits vorhandene Nische in der Wand.

Die nichttragende Trennwand zum kleinen Nebenraum 8a rechts wird bei Bedarf entfernt.

Im Raum 10 wird die Innenwand zum linken Nebenraum 10a entfernt und an der Fluchttreppe installiert.

Dieser einheitliche Raum 10 wird mit einer offenen Teeküche versehen.

Das WC am Ende des Flures wird entfernt, die Wandteile mit Tür werden zurückgebaut. Damit ist der Flur von dieser Seite mit Tageslicht beleuchtet und eine Fluchtwegsituation zum zweiten baulichen Rettungsweg gegeben.

## **Sonstige Räume**

### **Sanitär**

Die WC-Anlagen befinden sich in allen Etagen übereinander. Im ersten OG wird für beide oberen Etagen gemeinsam benutzbar das Herren-WC und in der Mansarde das Damen-WC eingebaut.

### **Küchen**

Erstes OG und Mansarde erhalten eine Küche, wobei vorsorglich V4-Fliesen verlegt werden.

In allen Sanitäreinrichtungen sind Untertischboiler zu installieren, da das warme Wasser vom Schulhauptgebäude kommend, bis zur Temperaturerreichung eines nicht verantwortbar hohen Abflusses bedarf.

Die alte Kochmaschine in Raum 9 der Mansarde wird erhalten, besitzt jedoch keine Funktion mehr.

## **Sicherheits- Energie- und Wasseranlagen**

Die im Hochparterre installierte RWA-Anlage ist von der Kapazität her bereits für das gesamte Haus ausgelegt.

Die Haupteinspeisung für Elektroenergie ist für das gesamte Haus komplett zu erneuern, da die derzeitige Kapazität nur für das Hochparterre berechnet ist. (Pos. 08)

Wasserstränge im Keller sind partiell zu erneuern

## **Fenster**

Die stark verwitterten Fenster der Mansarde werden in der durch die untere Denkmalschutzbehörde bereits bestätigten denkmalgerechten Form bereits im Zusammenhang mit der Dachsanierung ausgetauscht, da sie dort konstruktiv mit den aufzunehmenden Gauben verbunden sind. Die Fenster des ersten OG sollten ebenfalls ausgetauscht werden, dies würde der Energiereduzierung Rechnung tragen. Jedoch ist ein Austausch hier nicht zwingend erforderlich, da sie nicht den Verwitterungsgrad aufweisen wie jene in der Mansarde.

## **Bauleistungen des 2. Bauabschnitts gesamt**

1. Fenstertausch 1. OG in denkmalgerechter Ausführung in der durch die untere Denkmalschutzbehörde bereits bestätigten Form
2. Fassadenputz in denkmalgerechter Ausführung und Versiegelung des Sandsteinspritzwassersockels incl. Rüstung
3. Einbau eines zweiten baulichen Rettungsweges als gewendelte Treppe mit einer Breite von einem Meter im Kellergeschoss gründend und vom Hochparterre bis Mansarde verlaufend.
4. Sanierung der Heizungsstränge und -körper des 1. OG und der Mansarde
5. Sanierung der Wasser- Abwasserrohre / partieller Austausch

6. Ausbau der Mansarde
  - Elektro
  - Sanitär
  - Trockenbau
  - Aufarbeitung der Holzdielen
  - Malerarbeiten einschließlich Aufarbeitung der historischen Türen
  
7. Ausbau des 1. OG
  - Elektro
  - Sanitär
  - Trockenbau
  - Malerarbeiten einschließlich Aufarbeitung der historischen Türen
  - Fußbodenbelegungsarbeiten /Linoleum

### **Kosten**

Die Kostenkalkulation basiert auf der Integration einer 4 Teilnehmer umfassenden Vergabe-ABM als Eigenanteil zu den Mitteln Stadtumbau Ost und zur Entlastung, d.h. diese Angebotspreise werden durch die Löhne in der Vergabe-ABM differenziert um bis zu 60% substituiert.

01	Abbrucharbeiten	2.631,84 Euro	
02	Maurerarbeiten	872,90 Euro	
03	Putzarbeiten	3.261,34 Euro	
04	Trockenbau	7.413,44 Euro	
05	Malerarbeiten	14.953,56 Euro	
06	Fliesenarbeiten	2.393,08 Euro	
07	Elektroarbeiten	9.472,56 Euro	
08	Verstärkung Hausanschluss	4.060,00 Euro	
09	Fußbodenarbeiten	17.026,34 Euro	
10	Heizung/Sanitär	10.646,32 Euro	
11	Außenfassade	55.363,90 Euro	
12	Zweiter baulicher Rettungsweg	37.236,00 Euro	
13	Ausfinanzierung ABM	46.850,00 Euro	
14	Gesch.besorger/Bauüberwachung	7.950,00 Euro	
15	Genehmigungsplanung/Architektenleistung	1.500,00 Euro	221.631,29 Euro
16	Bau-Massen-Sicherheitsreserve 5%	8.266,57 Euro	229.897,86 Euro

**Bewilligungssumme Stadtumbau-Ost**

	345.000,00 Euro	
minus	80.000,00 Euro	Erster Bauabschnitt Mitfinanzierung
minus	<u>126.720,00 Euro</u>	Dachfettensanierung und Fertigstellung Dach komplett*
	<b>138.280,00 Euro</b>	<b>Restliche Bewilligungssumme</b>

**Schlussbemerkung**

Die der Stadtumbau-Ost Bewilligungssumme von 245.500,00 Euro zu Grunde liegende Kalkulation basierte 2003 auf einer realistischen Kostenschätzung auf der Grundlage der LV-Preise der unter Vertrag stehende Baufirma, unter Einschluss ihrer Subvention durch eine 12 Teilnehmer umfassenden Vergabe-ABM.

Zu diesem Zeitpunkt war noch nicht bekannt in welcher Form und in welchem Umfang traditionelle arbeitsmarktpolitische Instrumentarien durch die gegenwärtige Bundesregierung abgeschafft werden, darunter die bewährte Form der Vergabe-ABM, ein bis dahin probates Mittel auch der Kofinanzierung. Die nunmehrige Einführung typisierter ABM mit ihren prekären Finanzierungen erhöht den aus der zur Verfügung stehenden Bausumme zu finanzierende Teil im Bereich Lohn um 45% und bei Vergabemehraufwand (Umsatzsteuer auf Lohn und Geschäftsbesorgerkosten) um 100%. (Vergabemehraufwand wird durch die Arbeitsämter überhaupt nicht mehr finanziert.)

Diesen Mehrkosten wurde Rechnung getragen durch eine Reduzierung der Teilnehmer von 12 auf 4 Kollegen. (Ein Verzicht auf Vergabe-ABM hätte eine Erhöhung der kalkulierten Kosten zur Folge.)

Beachtung fand bei der Berechnung der Vergabe-ABM auch der derzeitige Verhandlungsstand SenArb/Landesarbeitsamt, wonach das Land Berlin beabsichtigt im Sachmittelbereich ABM mit 200,00 Euro pro TN/Monat mit zu finanzieren. (8.000,00 Euro für diese Maßnahme)

- \* Bei Restarbeiten Fußfettenaustausch wurde eine Schädigung der Deckenbalken über dem 1. OG festgestellt. Es erfolgte sofortige Gefahrenabwehr. Die Kosten zur Beseitigung dieses komplexen Schadensbildes belaufen sich auf 26.450,32 Euro. Sie sind in o.g. Summe enthalten.

Das **Defizit** beläuft sich zur Fördersumme trotz Konzentration auf das absolut Notwendige auf **rund 92.000 Euro**. (**Mit Austausch Fenster 1.OG auf rund 123.000,00 Euro**) Die Summe ohne Fenster entspricht in etwa den Kosten für die unvorhergesehene Dachsanierung (Austausch Fußfette und diverser Sparren sowie dazu erforderlicher Wandrück- und Aufbau sowie Austausch geschädigter Dachbalken)



Folgende Varianten werden unter der Prämisse der Bauherrenschaft durch das BBB e.V. zur Auswahl gestellt:

1. Erhöhung der Bewilligungssumme auf insgesamt 445.000,00 Euro bis 476.000,00 Euro (bei Fensterwechsel auch im 1.OG) oder
2. Minderung der Bauleistung um die Positionen

Nr. 11 Fassadenputz  
div. Nr. Ausbau 1. OG

Dazu sollte geprüft werden, ob der Außenputz einschließlich Hofmauer als Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles im Rahmen der Planung der Sanierung des zweiten, nördlichen Inspektorenhauses realisiert werden kann.

Die Fenster im ersten OG weisen im Unterschied zu denen des Erdgeschosses und der Mansarde noch nicht den Grad der Verwitterung auf, womit die Aufarbeitung ggf. in einer Lehrwerkstatt oder ähnlicher Einrichtung denkbar erscheint. Es wäre aber bezogen auf Wärmebilanz und Ansicht eine Notlösung.

Sie sind daher nicht Bestandteil der obigen Zusammenstellung. (Ihre Kosten beliefen sich ansonsten auf ca. 31.000,00 Euro)

Auf eine erneute Ausschreibung kann hier verzichtet werden, da im Grunde ein erheblicher Anteil der Leistungen, die bisher aus Mitteln des Programms Stadtumbau-Ost finanziert wurden, bereits Bestandteil der ersten Ausschreibung waren (Dach, zweiter Rettungsweg, Fassadenputz und sich darüber hinaus derzeit laufende Arbeiten im Rahmen der Dachsanierung zum zweiten Bauabschnitt hin überlappen, der u.a. Ausbau der Mansarde vorsieht.

Die Vollendung der Gesamtbaumaßnahme zur Sanierung des südlichen Inspektorenhauses sollte als Fortsetzung des ersten Bauabschnitts klassifiziert und in der Bauüberwachung durch G.U.T. Consult GmbH durch Nachbeauftragung der bisherige Baufirma BEAG Bauelemente GmbH zu Ende gebracht werden.

Die Vergabe-ABM würde das BBB e.V. aus Einsparungsgründen kostenneutral selbst betreuen um Geschäftsbesorgerkosten zu senken. Die Trägerrolle für die ABM ist davon unbenommen, sie liegt ohnehin beim Bauherrn.

Erforderlich ist ein weiterführender Bauantrag durch ein zugelassenes Büro, der entsprechende Architektenkosten zur Folge hat.

Harald Wachowitz  
BBB e.V./ 30.03.2004