



2 - Betonoase Lichtenberg - Friedrichsfelde

Schwerpunkt Umsetzung



© Alexander Blumhoff, Berlin

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

Projektplanung	Idee/ Anstoß	BA Lichtenberg , Jugendamt
	Finanzierung	bezirkliche Mittel (Gutachterverfahren)
	Koordination	Jugendamt
	beteiligte Ämter	Jugendamt
	Fachvermögen	Jugendamt
Umsetzung	Koordination/ Bauherrenvertretung	Serviceeinheit Facility Management (SE FM)
	Bauherr	Jugendamt
	Finanzierung	Städtebauförderung und bezirkliche Investitionsmaßnahme
Betrieb	Standortmanagement	eigenständige Einrichtungsleitungen
	Nutzungen/ Mietende	bezirkliche Jugendfreizeiteinrichtung, freier Träger Familienzentrum Berliner Familienfreunde e.V.
	Finanzierung	getrennte Betriebskostenabrechnung und Personal, Familienzentrum über Leistungsvertrag und mietentgeltfreie Überlassung
	Kooperationsgrundlage	Nutzungsvertrag mit dem freien Träger



Der Bezirk Lichtenberg hat mit der **Betonoase** den gemeinsamen Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) und eines Familienzentrums in einem Zeitraum von drei Jahren von Planungsbeginn bis zur Eröffnung realisiert. Dieses Vorhaben einer Mehrfachnutzung (MFN) entspricht dem bezirklichen Ziel nach Familienfreundlichkeit ebenso wie dem Anspruch an innovatives und umweltfreundliches Bauen (**Broschüre „Die Betonoase“**).

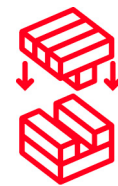


Standort
neu denken

Planung



Anlass der Planung war die drohende Verdrängung der JFE aufgrund von Wohnungsneubau und die beengten räumlichen Bedingungen des Familienzentrums. Der Neubau der „Betonoase“ 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.



gemeinsames
Gebäude

Der Bezirk Lichtenberg als Bauherr hat mit bezirklichen Mitteln 2016 ein Gutachterverfahren für den Neubau durchgeführt und im Anschluss GRUBER + POPP ARCHITECTEN mit der Planung und Ausführung beauftragt. Das Raumprogramm wurde unter Beteiligung der Nutzenden zunächst für die JFE und das Familienzentrum getrennt ermittelt und mit Unterstützung der Architekten zusammengeführt. Dabei half, dass bereits eine gute Kooperationserfahrung der JFE 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.



separater
Eingang

Für den Entwurf dieser MFN-Einrichtung waren mehrere Grundsätze entwurfsbestimmend. Die Betonoase ist ein Haus mit zwei Identitäten. Die JFE und das Familienzentrum werden durch das markante Gebäude als ein gemeinsamer Ort für Familien wahrgenommen, funktionieren im Alltag aber eigenständig, haben getrennte Eingänge und „Adressen“. Die beiden Einrichtungen sind baulich durch Türen miteinander verbunden. Die beiden Eingänge und die Flure lassen sich zu einem großen Foyer verbinden, das im Arbeitsalltag, aber vor allem aus Sicherheitsgründen häufig geschlossen bleibt. Jede Einrichtung kann individuell entsprechend ihrer pädagogisch-inhaltlichen Konzepte, Erfordernisse und Möglichkeiten den Raum flexibel entwickeln und nutzen.

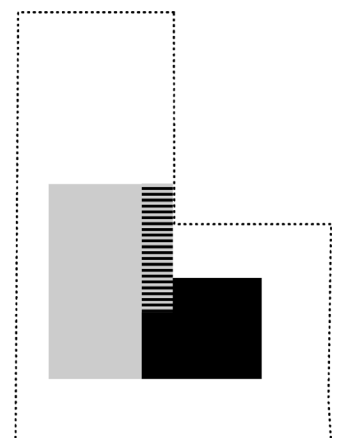
Eine Abstufung von Öffentlichkeit und individueller, thematisch variabler Nutzungsmöglichkeit ist ebenfalls im Entwurf angelegt und fördert die optimale Nutzung der vergleichsweise geringen Flächen(-ansätze). Der Vorplatz des Gebäudes an der Promenade ist öffentlich und gleichzeitig für die beiden Einrichtungen als Teil des Außenraums nutzbar. Die großen getrennten Eingänge vermitteln bereits einen halböffentlichen Eindruck und sind wettergeschützt für Aktivitäten nutzbar. Im Gebäude wiederum befinden sich in beiden Einrichtungen großzügige Flure und ein großer Haupt- und Veranstaltungsraum mit integrierter Küchenzeile. Individuell durch themenspe-

zifische Kleingruppen nutzbare Räume (Sport, Werken, Medienarbeit) sind auf die notwendigste Fläche begrenzt und lassen Rückzugsmöglichkeiten zu. Die Sanitäranlagen und Nebenräume sind zentral gebündelt und großzügig gestaltet.

Insgesamt sind die Räume transparent mit vielen Fenstern und Durchblicken gestaltet. Große Panoramafenster verbinden drinnen und draußen und ermöglichen im Arbeitsalltag auch eine Begleitung der Jugendlichen und kleinen Kinder ohne direkte Nähe und Anwesenheit.

Ein über beide Gebäudeteile umgesetztes Kunst-Installationskonzept des Kunstkollektivs 333 wirkt verbindend.

Die Außenanlagen sind von den Wohngebäuden einsehbar und eher räumlich begrenzt. Um die Großzügigkeit zu bewahren und auch eine flexible Nutzung zu ermöglichen, sind sie durch eine gemeinsame Pflanzfläche gleichermaßen getrennt wie verbunden. In der Praxis sind die geöffneten Außenanlagen aus Sicht des Familienzentrums schwierig, da kleine Kinder über die Außenanlagen der JFE durch das Gebäude auf die Straße gelangen können. Dies muss aus Sicherheitsgründen verhindert werden, eine Lösung mit Zaun und Tor wird daher für die Zukunft anvisiert.



Piktogramm Nutzungseinheiten
© GRUBER + POPP ARCHITEKTEN BDA

- Jugendclub
- Familienzentrum
- Gemeinsame Nutzung

Lageplan mit Gebäudeaufsicht
© GRUBER + POPP ARCHITEKTEN BDA



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 wird 2021 als Erweiterung der Freiflächen mit Mitteln des Städtebauförderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ als gemeinsame Erweiterung der Außenanlage gestaltet. Das Bauprojekt verwendet einen erstmals zugelassenen innovativen Infralichtbeton, mit dem das Gebäude ohne zusätzliche Dämmung einen Passivhausstandard erreicht.

Betrieb

Betreiber der Betonoase ist das Jugendamt. Die beiden Nutzer sind die JFE 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 einen Hausmeister, der zeitgleich für alle vier kommunalen JFEs in Lichtenberg zuständig ist. Der Hausmeister 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 und Möglichkeit einer klaren Nutzungstrennung im Gebäude
- bauliche Offenheit, Möglichkeit getrennte Gebäudeteile zu verbinden
- hohe Akzeptanz der MFN-Einrichtung: konsequente Beteiligung der künftigen Nutzergruppen; Partizipation der Anwohnenden im Planungsprozess



- reibungslose Organisation: Kooperation der Einrichtungsleitungen, Trennung Betriebskosten
- Zusammenfassung Planungsprozess in einem Fachamt
- Schnelle Umsetzung durch Finanzierung „aus einer Hand“ (Städtebauförderung)

AH Raum- und Funktionsprogramm

AH Prüfung von Vorhaben und Flächen auf MFN-Eignung

AH Kombinationsmöglichkeiten - Kombicheck