

# Pumpwerk Lichtenrade

John-Locke-Str. 45  
12305 Berlin  
Nutzungskonzept

**Kubeneck  
Architekten**

Kopenhagener Straße 15 10437 Berlin  
T 030.48.49.49.05 F 030.48.49.49.06  
info@kubeneck.de www.kubeneck.de

**Bezirksamt Tempelhof  
Schöneberg von Berlin**

Rathaus Schöneberg  
Fachbereich Stadtplanung  
Florian. Nechreiner@ba-ts.berlin.de T 030.902772629

John-F.-Kennedy-Platz

**Pumpwerk Lichtenrade**  
John - Locke - Straße 45  
12305 Berlin

Auftraggeber

**Bezirksamt Tempelhof Schöneberg von Berlin**

Rathaus Schöneberg  
John-F.-Kennedy-Platz  
Fachbereich Stadtplanung  
Florian.Nachreiner@ba-ts.berlin.de T 030.902772629

Auftragnehmer

**Kubeneck Architekten**  
Kopenhagener Straße 15

10437 Berlin | T 030 . 48 49 49 05 | info@kubeneck.de

## Inhalt

- 4 Zielsetzung  
Grundlagen  
Leistungsumfang  
Allgemeine Daten
- 6 **Multifunktionale Mehrfachnutzung**
- 7 **A. Allgemeine Grundlagen**
  - 1. Exklusive Monofunktionalität
  - 2. Drei Dimensionen der Nachhaltigkeit
  - 3. Dichte
  - 4. Begriffsbestimmung Multifunktionale Mehrfachnutzung
- 8 **B. Altes Pumpwerk**
  - 1. Einführung: Aufgabe, Bedarf und Ziel
  - 2. Außenraum
  - 3. Gebäudebestand und Haupteingang
  - 4. Nicht variable, monofunktionale Räume und Lager
  - 5. Multifunktionale Hauptnutzungen in 3 Varianten
  - 6. Vor- und Nachteile der Varianten
  - 6.a Sport (Variante 1)
  - 6.b Multifunktionsraum (Variante 2)
  - 6.c Jugendcafé Pumping Heart (Variante 3)
  - 7. Beteiligung
  - 8. Zusammenarbeit Hort
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13 **C. Betrieb**
  - 1. Vorhabenträger und Betreiber
  - 2. Nutzungszeiten und Zeitmanagement
  - 3. Standortmanagement
- 14 Lageplan 1 : 500
- 15 Bestandspläne 1 : 200
- 18 Grundriss UG (Varianten 1 – 3)
- 19 Grundriss EG, OG (Variante 1, Sport)
- 21 Grundriss EG, OG (Variante 2, Multifunktion)
- 23 Grundriss EG, OG (Variante 3, Jugendcafé)
- 26 Skizzenperspektive Jugendcafé Pumping Heart
- 27 Übersicht mono- und multifunktionale Flächen
- 28 Funktionsprogramme Variante 1 - 3
- 31 Raumprogramm Varianten 1 - 3
- 32 Fluchtwege
- 35 Protokoll Workshop, die raumplaner
- 38 Raumprogramm „Pumping Heart“, Jugendamt
- 39 Fotos Workshop

## Zielsetzung

Im vorliegenden Nutzungskonzept sollen die Möglichkeiten und Grenzen einer multifunktionalen Mehrfachnutzung im Alten Pumpwerk Lichtenrade aufgezeigt werden.

In der vorausgegangenen Machbarkeitsstudie 2021 hatte das Büro Kubeneck Architekten bereits die bauliche Umnutzungsfähigkeit bestätigt und hatte dabei speziell die Aspekte Barrierefreiheit, Denkmalschutz und Wärmeschutz untersucht. In diesem Zusammenhang waren auch schon erste Überlegungen zur gleichzeitigen Nutzung als Jugend- und Stadtteilzentrum angestellt worden. Diese Gedanken sollen hier zu einem vorläufigen Nutzungskonzept vertieft werden.

## Grundlagen

Das vorliegende Konzept wurde auf der Basis folgender Unterlagen und Abstimmungen erstellt:

- Bauantragszeichnung vom 22.05.1928, genehmigt am 22.06.1928
- Ergebnisse der Machbarkeitsstudie von Kubeneck Architekten vom 16.12.21
- Auftaktermin 13.10.22 Jugendamt, OE-SPK, die raumplaner
- Workshop mit Stadtplanung (Auftraggebende), Jugendamt, OE-SPK, FlanierRevier Lichtenrade e.V. und den raumplanern am 08.11.22
- "Rahmenstrategie Stadtteilarbeit im Bezirk Tempelhof-Schöneberg", Stand 22.06.22
- Berliner Stadtteilzentren Rahmenbedingungen für die Gestaltung und Ausrichtung gesamtstädtisch geförderter Stadtteilzentren, Stand 11.05.20
- Achim Schröder: "Mehrfach:Nutzen – Mehrfachnutzung und Space Sharing als Strategie zur nachhaltigen Stadtentwicklung", 2019
- Mehrfachnutzung sozialer Infrastrukturen; Eine Perspektive für das wachsende Berlin, 2019
- Beförderung von Mehrfachnutzungen im Land Berlin, Arbeitshilfen; unveröffentlicht

## Leistungsumfang

Die Gespräche wurden bewusst offen und ausdrücklich unverbindlich geführt, um auch ungewöhnlichen Ideen Raum zu geben. Die Ergebnisse sind also kein fertiges, belastbares oder gar wirtschaftlich durchkalkuliertes Konzept, sondern nicht mehr, aber auch nicht weniger als eine erste Ideenskizze, eine Handreichung für die Politik, die nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.

## Allgemeine Daten

Objekt	Pumpwerk Lichtenrade
Adresse	John-Locke-Str. 45 12305 Berlin Lichtenrade
Baugenehmigung	22.06.1928
Architekt	Magistratsoberbaurat Knothe
Denkmalliste	Einzeldenkmal 09030114
Baujahr	1928 - 29
Bauteile / Geschosse	II Geschosse voll unterkellert ungenutztes Kaldach Westlicher Teil gebäudehohe Halle mit Kranbahn
Grundfläche oberirdisch ca.	350 m <sup>2</sup>
Grundfläche unterirdisch ca.	480 m <sup>2</sup>
BGF oberirdisch ca.	490 m <sup>2</sup>
BGF unterirdisch ca.	480 m <sup>2</sup>
BRI ca.	5000 m <sup>3</sup>

## Multifunktionale Mehrfachnutzung

Die Studie ist in 3 Abschnitte gegliedert: Teil A gibt eine allgemeine Einführung in das Thema der Multifunktionalität, Teil B wendet die gewonnenen Erkenntnisse auf den konkreten Fall des Alten Pumpwerks in Lichtenrade an und Teil C widmet sich dem Betrieb.

### A. Allgemeine Grundlagen

#### 1. Exklusive Monofunktionalität

Exklusive Monofunktionalität, also die Nutzung eines Raums ausschließlich durch eine Person oder Personengruppe für eine einzige Nutzung (wie z.B. als Büro oder Wohnung) stellt heute zwar den mitteleuropäischen Normalfall dar, aber keineswegs die traditionelle Situation der Geschichte. Auf den Bauernhöfen der Vergangenheit wohnte die Familie mit dem Gesinde und oft auch dem Vieh unter einem Dach. Am gleichen Ort wurde gearbeitet, wie auch in den städtischen Wohnungen oft Heimarbeit verrichtet wurde und im Schichtwechsel Schlafgänger nicht nur die Wohnung, sondern sogar das Zimmer und das gleiche Bett mitbenutzten. Vor der Moderne war also die äußerst dichte räumliche und zeitliche Verflechtung der Nutzungen die übliche Praxis.

Erst der wachsende Wohlstand der Industrialisierung und die gesteigerte Mobilität durch neue Verkehrsmittel wie Fahrrad, U-Bahn und Auto legten die Grundlagen für die heute gängige Funktionstrennung. Vorangetrieben wurde diese durch die erhebliche Minderung von Konfliktpotential durch mehr Distanz und die Trennung sich gegenseitig störender Aktivitäten. Dabei wurden alle Maßstäbe menschlicher Existenz erfasst, vom Bett, über getrennte Zimmer, Wohnungen, Häuser bis hin zu ganzen Stadtteilen, die als Schlaf- oder Arbeitstrabantenstädte konzipiert wurden. Neben dem faktischen Zuwachs der Bevölkerungszahlen führte insbesondere diese Trennung und der dadurch generierte Mehrbedarf an Flächen zu einem exorbitanten Wachstum der Städte, Wege und des mit beidem verbundenen

Flächenverbrauchs an Natur.

Im städtischen Maßstab wurde zuerst die Kehrseite dieser allzu strikten Funktionstrennung erkannt, die Monotonie von Schlafstädten kritisiert und die fehlende Urbanität von nachts dunklen Einkaufsstraßen festgestellt. In der Folge wurden tradierte urbane Mischstrukturen wie etwa die „Kreuzberger Mischung“ ab der IBA 87 mit neuer Wertschätzung fortgeschrieben. Parallel ersetzten mehr und mehr Studenten-WGs familiäre Formen des gemeinsamen Wohnens und werden heute selbstverständlich auch von Seniorinnen und Senioren als Lebensform gewählt. In der Nachwendzeit mit vielen ungeklärten Besitzverhältnissen in der ehemaligen DDR und Berlin (Ost) und anfänglich lange unklaren Perspektiven von Immobilien und Grundstücken entstehen Zwischennutzungen für Clubs, Ateliers und Galerien. In den 00er Jahren folgen gewerbliche Mehrfachnutzungen wie Co-Working Spaces, Pop-up Stores und dergleichen. Seit ca. 15 Jahren ist mit der Shared Economy eine neue Lebens- und Wirtschaftsform entstanden, die erst durch die Entwicklung und massenhafte Verbreitung mobiler IT ermöglicht wurde. „Geshared“ werden Gegenstände wie Autos, Fahrräder, Rasenmäher und Bohrmaschinen, aber eben auch Wohnungen, Zimmer, Betten oder das Sofa beim Couchsurfing. All dies hat stets eine ökonomische, eine ökologische und eine soziale Dimension, was im Folgenden untersucht werden soll.

## 2. Drei Dimensionen der Nachhaltigkeit

Die heute viel diskutierte, oft nur als Worthülse missbrauchte Nachhaltigkeit wird üblicherweise anhand von ökonomischen, ökologischen und sozialen Kriterien sachlich bewertet. Alle drei Faktoren spielen in dem zuvor beschriebenen historischen Prozess der Entflechtung von Strukturen eine maßgebliche Rolle als Ursache wie auch als Wirkung. Die Rückkehr zur Verflechtung seit den 80er Jahren führt in allen drei Dimensionen zurück an den Ausgangspunkt.

Der wirtschaftliche Vorteil mehrfach genutzter Flächen, die nur einfach hergestellt und unterhalten werden müssen, liegt auf der Hand und muss nicht näher erläutert werden. Auch ökologisch ergeben sich Einsparungen in vergleichbarer Größe beim Verbrauch von Bauland, Ressourcen für die Herstellung sowie dem Betrieb der Immobilien (heizen, kühlen, reinigen, warten usw.). In sozialer Hinsicht verursachen Mehrfachnutzungen zwar keinerlei Einsparungen, aber sorgen durch die persönlichen und oft besonders die zufälligen Kontakte für gemeinsame Aktivitäten, Freundschaften oder auch Geschäftsbeziehungen. Sie sorgen für soziale Integration statt Segregation und damit für soziales Kapital. Und natürlich führt die nahe Koexistenz auf engstem Raum mit höchst unterschiedlichen Aktivitäten auch zu erheblichem Konfliktpotential.

Oft aber führen Mehrfachnutzungen auch gar nicht zu Einsparungen, sondern bei gleichbleibendem Aufwand zu einem Mehrwert der Nutzung mit Angeboten, die als Einzelnutzung gar nicht tragfähig wären. Läden oder Büros etwa, die eine eigene Miete nicht finanzieren könnten, Nachbarschaftsinitiativen, die Räume nur stundenweise benötigen oder aber Ideen, die überhaupt erst durch das Vorhandensein des Angebots an Räumen, Fahrzeugen etc. geboren werden. Obwohl in diesen Fällen keine Einsparungen realisiert werden können, so entsteht doch ein Plus an raumzeitlichen Angeboten, das insbesondere den weniger einkommensstarken Bevölkerungsschichten zugutekommen.

### 3. Dichte

Die tatsächlichen Einsparungen durch Mehrfachnutzungen liegen allerdings noch um ein Vielfaches höher. Zwei Nutzungen auf der gleichen Fläche sparen nicht nur das zweite Gebäude, sondern auch das zusätzliche Grundstück, ein Stück Straße, um es zu erschließen, die Stellplätze zum Parken, die Leitungen um es zu versorgen etc. Es gibt also gewissermaßen einen Zinseffekt, der die Einsparungen in städtebaulicher und volkswirtschaftlicher Hinsicht hebt. Wenn früher

die verbesserte Mobilität und das immense Wachstum der Städte die Voraussetzung der funktionalen Entflechtung war, so ist naheliegend, dass heute die Verflechtung und Überlagerung von Funktionen das Gegenteil bewirkt: die Verdichtung zur Stadt der kurzen Wege.

Diese Erkenntnis gilt nicht nur für den ökologischen und ökonomischen Bereich, sondern auch für den sozialen Aspekt. Auch hier entsteht eine höhere Dichte und zwar nicht nur im quantitativen (mehr Menschen / Hektar), sondern auch im qualitativen Sinne, also eine größere Anzahl und Komplexität der Beziehungen dieser Menschen miteinander. Parallel zur Dichte und Nutzungsmischung wächst auch das Konfliktpotential. Tatsächlich jedoch scheinen Studien und Praxiserfahrungen zu belegen, dass dies nicht von einer bestimmten Obergrenze der Dichte oder mehr oder weniger günstigen Nutzungskombinationen abhängt, sondern hauptsächlich von der Kooperationsfähigkeit und Toleranz der Beteiligten.

### 4. Begriffsbestimmung Multifunktionale Mehrfachnutzung

Zum besseren Verständnis von Mehrfachnutzungen ist eine genaue Definition des Begriffs erforderlich, der auf den ersten Blick so trügerisch selbsterklärend erscheint. Als Grundlage ist auf jeden Fall eine raumzeitliche Perspektive erforderlich. Die folgenden Ausführungen (sowie weitere Teile dieser Studie) basieren auf der Veröffentlichung von Achim Schröder: „Mehrfach:Nutzen – Mehrfachnutzung und Space Sharing als Strategie zur nachhaltigen Stadtentwicklung“, Hannover 2019.

Unterschieden werden müssen die

- Nutzenden (einzelne oder mehrere Nutzergruppen)
- die Funktion (z.B. Beraten, Sport, Feiern, Lagern) und
- die Zeit (gleichzeitig / abwechselnd / temporär)

Weiterhin wichtig ist der Betrachtungsrahmen, ob es also um einen einzelnen Raum, eine Raumgruppe oder das ganze Gebäude geht.

Daraus ergeben sich höchst unterschiedliche Nutzungsmuster von der exklusiven oder abwechselnden Monofunktionalität (z.B. Büro für verschiedene Nutzende), gleichzeitige Monofunktionalität (Co-Working über Multifunktionalität (morgens Seniorencafé, mittags Hausaufgabenraum, nachmittags Yoga usw.) bis hin zur parallelen und / oder temporär abwechselnden Multifunktionalität (Jugendcafé mit Möglichkeiten für Beratung oder Sport (z.B. Tischtennis) und temporärer Nutzung für Kino, Party oder größere Versammlungen).

Dabei können die Zeitmuster stark variieren, können tages-, wochen- und / oder jahres(zeit)weise strukturiert sein und auch erheblich variieren. Auch temporäre Zwischennutzungen gehören zu diesem Konzept und können für das Alte Pumpwerk vor dem Beginn der eigentlichen Nutzung einen wichtigen Schritt für die Integration in das öffentliche Bewusstsein des Quartiers darstellen.

## B. Altes Pumpwerk

### 1. Einführung: Aufgabe, Bedarf und Ziel

Entsprechend der Mitteilung des Bezirksamtes Tempelhof - Schöneberg vom 17.08.2020 soll das denkmalgeschützte Objekt des Alten Pumpwerks einer Nutzung der sozialen Infrastruktur zugeführt werden. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde 2021 von Kubeneck Architekten mit positivem Ergebnis geprüft. Sondierungen im Rahmen der damaligen Studie ergaben ein großes Interesse des Fachbereichs Jugend. Dieser hat das Denkmal als Chance erkannt, ein Haus mit ganz besonderem Charme und Potential für die Jugendlichen zu gründen, auch wenn dies in mancherlei Hinsicht vom Standardprogramm einer Jugendfreizeiteinrichtung abweichen wird. Zusätzlich wurde von OE-SPK Interesse für ein Stadtteilzentrum angemeldet, dessen Mindestflächen jedoch nicht im Bestand abgebildet werden können.

einer eindeutigen Straßen- und Gartenseite der besonderen Situation des beidseits erschlossenen Grundstücks nicht gerecht, das zwischen Straße und Lichtenrader Graben durchgesteckt ist. Deshalb wird eine zweiseitige Erschließung des Grundstücks von der John-Locke-Straße und dem Lichtenrader Graben aus vorgesehen, mit einem markant farbigen und geraden Weg hervorgehoben und beidseitig mit Außenbereichen an die öffentlichen Wege angebunden. Straßenseitig lädt ein Streetball – Feld zum Spielen und eine kleine Terrasse zum Kaffeetrinken ein. Auf der Grabenseite ist Boccia, Tischtennis, Grillen und eine lange Bank geplant. Die Nutzungen wenden sich an Jung und Alt, bieten sich zum Zuschauen und Mitmachen an, sind wandlungsfähig im Tagesablauf von morgens bis abends und strahlen stets Offenheit für alle aus. Die parallele, bunte Multifunktionalität des Freiraums öffnet das Haus für die Nachbarschaft. Im Falle von schlechten Erfahrungen mit Missbrauch, Vandalismus oder auch Beschwerden der Nachbarschaft über Lärm kann die Offenheit des Geländes durch die Zäune und Nutzungseinschränkungen leicht angepasst werden.

Form, Farbe und Nutzung der Außenanlagen präsentieren nach außen die öffentliche Nutzung mit dem Schwerpunkt für die Jugend und weisen den Weg zum seitlichen, barrierefreien Haupteingang des Pumpwerks.

### 3. Gebäudebestand und Haupteingang

Das rechteckige Gebäude mit Walmdach ist über einer Grundfläche von ungefähr 350 m<sup>2</sup> errichtet. Rund zwei Drittel davon beinhalten die 8 m hohe ehemalige Maschinenhalle mit Kranbahn. Der übrige Teil ist zweigeschossig organisiert mit zwei bis drei Räumen pro Geschoss in Einzelgrößen von ca. 20 – 40 qm. Der Dachraum darf aus Gründen der Statik und des Brandschutzes nicht genutzt werden. Der Keller unter dem zweigeschossigen Drittel ist nicht belichtet, aber für Probenräume o.ä. nutzbar, die übrigen zwei Drittel sind sehr niedrig und nur als Nebennutzfläche geeignet. Weitere Details sind der Machbarkeitsstudie

von Kubeneck Architekten aus dem Jahr 2021 zu entnehmen.

Die Geschosdecken haben westlich und östlich der Haupttreppe sehr unterschiedliche Höhenlagen, so dass die vertikale Erschließung zwingend hier bleiben muss und nur hier barrierefrei mit einem Aufzug ergänzt werden kann. Auch der Haupteingang kann aus dem gleichen Grund nicht verlegt werden. Dem Wunsch nach einem großzügig einladendem Eingangsbereich stehen die rigide Struktur des Mauerwerksbaus und die Anforderungen des Brandschutzes entgegen.

Gut denkbar ist jedoch, die ursprüngliche Disposition der Eingänge des Denkmals zu respektieren und mit neuem Leben zu füllen. Damals präsentierte sich der Zugang zur Maschinenhalle als Haupteingang an der Straße, erschloss aber nur die Halle als wichtigsten Raum. Der Eingang aller übrigen untergeordneten Räume und Funktionen befand sich seitlich dahinter. Diese Zuweisung könnte sich auch für die neue Hauptnutzung durch die Jugendlichen und die Nebennutzung als Stadtteilzentrum als sinnvoll erweisen.

### 4. Nicht variable, monofunktionale Räume und Lager

Für alle Varianten werden einige nicht variable, dienende Räume gebraucht wie etwa die Sanitärbereiche sowie alle Verkehrsflächen einschließlich Aufzug. Diese sind aus naheliegenden Gründen monofunktional geplant und stehen allen Nutzenden während der Nutzungszeiten immer uneingeschränkt zur Verfügung.

Auch die Proben- und Partyräume sowie der Raum Dunkelkammer / Siebdruck im UG (Räume UG 02, 03 und 05) werden wegen der fehlenden Belichtung und der spezifischen Einrichtung (Schallschutz, Raumakustik) nur für diese spezifischen Funktionen geplant. Sie werden überwiegend von der Jugend genutzt und stehen zusätzlich Nutzenden des Stadtteilzentrums zur Buchung offen.

Die Lager Räume im UG werden für die Multifunktionalität eine wichtige Rolle spielen, um Materialien aus Platz- und Sicherheitsgründen unterbringen zu können. Dieses Thema ist im Zuge der weiteren Planung zusammen mit Statik, Brand- und Denkmalschutz genauer zu untersuchen. Aktuell kann nicht abgeschätzt werden, ob und inwieweit die Maschinenfundamente beseitigt werden dürfen und damit eine großzügigere Nutzung des Kellers erlauben. Im Sinne des Brandschutzes wäre eine gemeinsame Betrachtung von Maschinenhalle und Keller nicht ausgeschlossen. Bodenklappen könnten dann in Verbindung mit der vorhandenen Laufkatze eine optimale Nutzung ermöglichen (z.B. Stuhllager, Sportgerät usw.).

Alle Lager sind verschließbar geplant. Einige Lager werden von verschiedenen Gruppen genutzt. Die Steuerung der Türschlösser könnte per IT erfolgen, für die Kontrolle des Inhalts der Lager (Zustand, Vollständigkeit (z.B. Stühle)) muss jedoch Personal vorgesehen werden. Weitere Lager oder auch Schränke innerhalb von Räumen werden zur exklusiven Nutzung durch bestimmte Gruppen reserviert (z.B. spezielles Equipment einer Band im Probenraum).

Alle vorgenannten Räume haben also nur eine einzige unveränderliche Funktion, werden jedoch alle von verschiedenen Personen genutzt. Auch das Büro Raum OG 02 im Obergeschoss ist monofunktional, es wird aber darüber hinaus als einziger Raum im ganzen Haus auch ausschließlich von einem Personenkreis, dem Jugendkulturzentrums, genutzt.

## 5. Multifunktionale Hauptnutzungen in 3 Varianten

Neben diesem Grundgerüst der immer notwendigen, aber eher untergeordneten Räume werden laut Konzept „Pumping Heart“ des Jugendamts vom 28.10.22 vier Hauptnutzungen gewünscht:

Jugendcafé  
Sport  
Kreativraum  
Seminarraum

Außerdem wird ein Büro benötigt, das u.a. aus Gründen des Datenschutzes auch nicht multifunktional genutzt werden kann.

Für das Stadtteilzentrum können Räume mitgenutzt werden (insbesondere Kreativ- und Seminarraum) und zusätzlich sollen Kinoabende, Diskussionsveranstaltungen, Lesungen und ähnliches in der Maschinenhalle stattfinden.

Die kleineren Räume Kreativraum, Seminarraum und Büro können im Bestand der Ostseite optimal untergebracht werden. Entscheidend für das Haus ist die Nutzung der Maschinenhalle als Sport- oder Multifunktionsraum oder als Jugendcafé. Da diese Festlegung Auswirkungen auf alle übrigen Nutzungen hat, wird die Lösung in drei Varianten untersucht.

Wenn Sport- (V1) oder Multifunktionsraum (V2) in der großen Halle vorgesehen werden, wird das übrige Erd- oder Obergeschoss für das Jugendcafé benötigt. Die kleineren, nicht ganz so hohen Räume bieten einen maßstäblichen Rahmen mit Rückzugsbereichen, der für die Jugendlichen sehr gut passen könnte. Für beide Varianten V1 oder V2 verbleibt dann jedoch auf der Ostseite lediglich ein Raum als Kreativ- oder Seminarraum. Beide Anforderungen können nicht erfüllt werden.

Für Variante V3 hingegen wird das Jugendcafé in der Maschinenhalle geplant und die kleinen Räume der Ostseite stehen vollständig für andere Nutzungen zur Verfügung. Voraussetzung für diese Variante ist allerdings, die Kombination von Sport und Café in der Halle oder der Verzicht auf Sportarten, die in den kleinen Räumen nicht abgebildet werden können.

## 6. Vor- und Nachteile der Varianten

### 6.a Sport (Variante 1)

Der Sport als Hauptnutzung findet in der Halle mit der großen Raumhöhe optimale Bedingungen z.B. für Badminton, Bouldern, Tischtennis, Fitness usw. Die eventuell eingeschränkte Behaglichkeit im Winter ist für den Sport unproblematisch. Die Nutzung passt am besten zum denkmalgeschützten Bestand. Das Abwechseln mit der Nebennutzung als Kino, Tanzsaal, für große Feiern oder Veranstaltungen kann über Zeitfenster (z.B. Kino immer mittwochs ab 19:00 Uhr o.ä.) gut geregelt werden und wird die Akzeptanz des Sportraums bei den Jugendlichen nicht wesentlich einschränken. Auch die praktische Umsetzung ist leicht zu bewerkstelligen, weil Sportgeräte aller Art für den Hallensport immer mobil ausgeführt werden. Sie können also während alternativer Nutzungen verschoben werden und das Verbleiben kleinerer Geräte am Rand der Halle wird einen Kinoabend o.ä. nicht einschränken. Zu bedenken und zu klären ist allerdings die Sicherheit der Personen bei Veranstaltungen (Brandschutz, Stolpergefahr) wie auch der Schutz der Sportgeräte vor Beschädigung. Mobile Absperrungen dürften einen Grundschutz gewährleisten.

Das Jugendcafé in Eingangsnähe im EG ist gut platziert und erhält angemessene Räume. Insgesamt fehlt vor allen Dingen ein zweiter Raum für Seminar- bzw. Kreativarbeiten und mehr Flexibilität für Mehrfachnutzungen. Die Vielfalt eines Jugendkulturzentrums wird durch den Sport allein sehr einseitig nach außen dargestellt. Quatschen, Musik, Diskutieren, Kunst, Kreativ und Handwerk werden zum unsichtbaren Nebenschauplatz. Jugendliche und auch andere, die eher solche Aktivitäten bevorzugen, fühlen sich durch das Gebäude weder eingeladen noch repräsentiert.

### 6.b Multifunktionsraum (Variante 2)

Ein reiner Multifunktionsraum hat keine Hauptnutzung, sondern ist offen für alles und jeden. Wie bei Variante 1 kann auch hier Sport stattfinden, aber auch Polka, Samba, Kino, Party, Modenschau, Karaoke usw. Diese Stärke der großen Offenheit und Flexibilität könnte in gleichem Maße die Schwäche des Konzepts werden. Die Maschinenhalle als Visitenkarte des Hauses bleibt unbeschrieben. Zu wenige, zu sterile, zu ordentliche Nutzungen lassen das Haus gesichtslos bleiben und schränken mit der exponierten Lage in der Maschinenhalle eventuell sogar die Akzeptanz des Jugendkulturzentrums insgesamt ein. Die Halle bietet viel Potential, wird aber im ungünstigsten Fall weder genutzt noch angenommen.

### 6.c Jugendcafé Pumping Heart (Variante 3)

Mit dem Jugendcafé Pumping Heart wird die Maschinenhalle zum pulsierenden Herzen des neuen Jugendzentrums im alten Denkmal. Der eigene (leider nicht barrierefreie) Eingang über die Außentreppe an der John-Locke-Straße schafft zusätzliche Identifikation und Unabhängigkeit für die Jugendlichen. Gleichzeitig wird der seitliche Eingang, der eigentliche Haupteingang, noch besser nutzbar für alle anderen und vermeidet das Gefühl, die Jugendlichen zu stören. Alle Räume im Osten (ohne das Büro) sind multifunktional von allen nutzbar, sie sind auch für die Nachbarschaft sehr attraktiv und führen mit zusätzlichen Aktivitäten am Vormittag voraussichtlich zu einer ganztägigen, intensiven Nutzung des Hauses.

Diesen Vorteilen stehen auch Nachteile gegenüber. Die Lärmmissionen der Jugendlichen werden durch die raumseitige Aufdopplung mit (schall) isolierverglasten Fenstern erheblich reduziert werden können und die meisten Nutzungen ermöglichen. Im Außenbereich jedoch können laute Gespräche, Musik und dergleichen zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen. Ein behagliches Raumklima ist für ein Café von entscheidender Bedeutung und ist in einem sehr hohen Raum mit innen und außen nicht dämmbaren Wänden nur eingeschränkt möglich. In den kleinen Räumen

des Ostens können nur wenige Sportarten ausgeübt werden (Gymnastik, Boxen, ...) und auch als parallele Nutzung in der Maschinenhalle ist die Auswahl begrenzt (z.B. Tischtennis, Kicker). Fitness, Badminton o.ä. sind in der Halle im Wechsel mit dem Café vormittags vorstellbar, aber nicht naheliegend. Kinoabende, Konzerte, Shows etc. stellen auf jeden Fall eine sinnvolle Ergänzung für das Jugendcafé dar. Alle (Mit)nutzungen der Halle durch Nicht-Jugendliche könnten allerdings die Akzeptanz erheblich einschränken. Das Angebot in den kleineren Räumen ist dafür um so vielfältiger und attraktiver und die Raumgrößen selbst für Tanz- und Yogagruppen oder einen kleinen Kinoabend ausreichend. Größere Veranstaltungen könnten in den Allmende-Raum der Alten Mälzerei ausweichen.

## 7. Beteiligung

Das Jugendcafé in der Maschinenhalle dürfte für ein Haus, das überwiegend als Jugendkulturzentrum dienen soll, die angemessenste Lösung sein. Allerdings bringt dieser Ansatz für die Halle und den Sport auch die stärksten Einschränkungen der Multifunktionalität mit sich. Es wird empfohlen, diesen Aspekt in den lokal bestehenden Jugend- und Nachbarschaftsstrukturen zunächst intern und später auch miteinander zu besprechen. Könnte einer der kleinen Räume für den Kinoabend reichen? Wären gelegentliche Nachbarschaftsfeste im Jugendcafé vielleicht gar nicht störend, sondern womöglich sogar ein Gewinn? Wäre ein Indoor-Flohmarkt Samstagvormittags im Winter für alle Altersgruppen interessant?

## 8. Zusammenarbeit Hort

Für die weitere Konzeption (und auch die Finanzierung) könnte über eine Zusammenarbeit mit einem nahegelegenen Hort nachgedacht werden, so wie dies seit Jahren in der Kinder- und Jugendhalle Reinickendorf praktiziert wird.

## C. Betrieb

### 1. Vorhabenträger und Betreiber

In den internen „Arbeitsheften – Beförderung von Mehrfachnutzungen im Land Berlin“ wird darauf hingewiesen, dass bei multifunktionalen Mehrfachnutzungen die Wahl des Vorhabenträgers erheblichen Einfluss auf die Finanzierung hat und dass der künftige Betreiber keineswegs identisch mit dem Vorhabenträger sein muss.

Es werden fünf Möglichkeiten der Verantwortungsteilung skizziert. Bei den ersten beiden verbleibt die Verantwortung für Vorhaben und Betrieb auf Bezirksebene in der öffentlichen Hand, entweder beim Fachamt (Regelfall) oder bei der SE FM (wodurch Verantwortung und Arbeitsaufwand, aber auch Einflussmöglichkeiten beim beteiligten Fachamt reduziert werden). Beispiele hierfür sind einerseits das Bürgerhaus Pankow, für das das Jugendamt allein verantwortlich zeichnet bzw. andererseits das Gemeinschaftshaus Lichtenrade, dessen Trägerschaft und Betrieb in der Hand der SE FM liegt.

Die dritte Möglichkeit, die Zuständigkeit in die Hände der BIM zu legen, verspricht Effizienzvorteile, ist jedoch im Land Berlin für bezirkliche Liegenschaften momentan noch nicht geregelt.

Freie Träger können ein Grundstück in Erbpacht übernehmen und so als Vorhabenträger auftreten und auch den Betrieb organisieren. Finanzielle Mittel für das Vorhaben können dazu am freien Kapitalmarkt aufgenommen werden und Einnahmen im Betrieb aus verschiedensten Quellen kombiniert werden. Der Verlust an Steuerungskompetenz wird dabei von den Bezirken zwar kritisch gesehen, ist jedoch bei Kitas und JFE seit Jahren durchaus üblich.

Bei Public Privat Partnership als fünfter Option verspricht man sich Vorteile aus einer zügigen Durchführung des Vorhabens und einem strafferen Betrieb, die Befürchtung ist gleichzeitig, dass die

Wirtschaftlichkeit im Vordergrund stehen könnte und langfristig die Finanzierung aus eigenen Mitteln günstiger hätte sein können.

Steckbriefe von im Land Berlin realisierten Projekten und weitere Informationen zu MFN sind auf der Seite des Senats zu finden: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/mehrfachnutzung/download/mfn\\_steckbriefe\\_gesamt.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/mehrfachnutzung/download/mfn_steckbriefe_gesamt.pdf)

Alle Beteiligten des Verfahrens waren sich einig, dass im vorliegenden Fall nach bisher gelebter bezirklicher Praxis trotz Mehrfachnutzung aller Voraussicht nach das Jugendamt als designierter Hauptnutzender die Immobilie in sein Fachvermögen übernehmen und betreiben sollte. Andere Optionen sollen im weiteren Verfahren geprüft werden und sind keineswegs ausgeschlossen.

## 2. Nutzungszeiten und Zeitmanagement

Im Unterschied zu Einfachnutzungen können multifunktional und mehrfach genutzte Räume oft viel intensiver und auch ganztagig genutzt werden. Das Raumprogramm des Hauses muss entsprechend zu einem Raum-Zeit-Programm erweitert werden, das nach Bedarf differenziert wird in stundenweise, halb-, ganztägige, wöchentliche, saisonweise oder auch temporäre Nutzungen. Solche Raum-Zeit-Planungen können im festen Turnus langfristig vereinbart werden, flexibel buchbar sein oder eine Kombination aus beidem, um regelmäßige Treffen und Kurse, wie auch spontane oder einmalige Veranstaltungen zu ermöglichen.

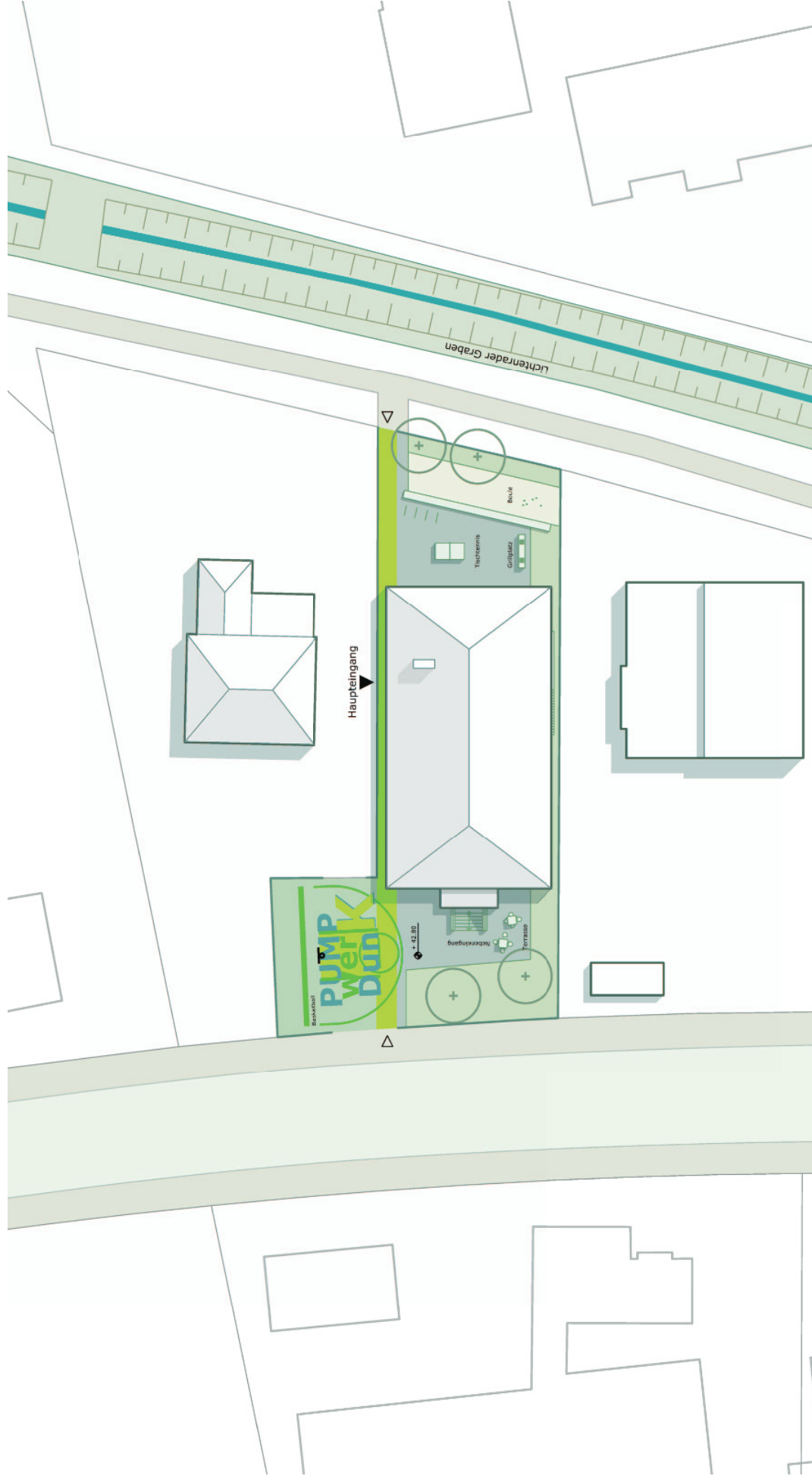
Neben den erheblichen sozialen Vorteilen birgt die raumzeitliche Nähe der Nutzungen für alle Beteiligten und die Nachbarschaft ein erhebliches Konfliktpotential. Eine gute Organisation mit einfachen, nachvollziehbaren, von Betreibenden und Nutzenden selbst ausgehandelten Regeln ist deshalb essentiell. Insbesondere Lärm und Rückzugsmöglichkeiten sind hier zu berücksichtigen, damit z.B. ein Schweigeseminar nicht mit einem Heavy Metal Konzert kollidiert. Diese

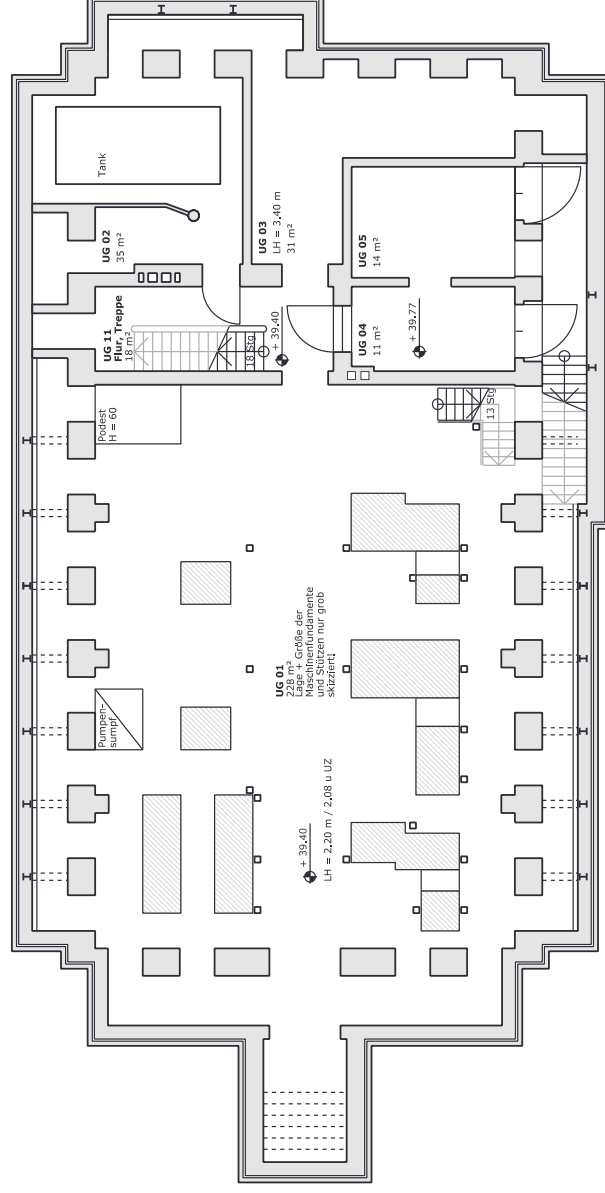
Vorgaben müssen raum- und zeitgenau als Rahmen festgelegt werden, können Aktivitäten, Personenkreise oder Zeiten einschränken (z.B. kein Lärm, nur Jugendliche oder nicht länger als 00:00 Uhr). Auch die Ausstattung der Räume (z.B. mit / ohne Bestuhlung, Sportgerät etc.) sowie die Sicherheit (z.B. Datenschutz) muss bedacht werden.

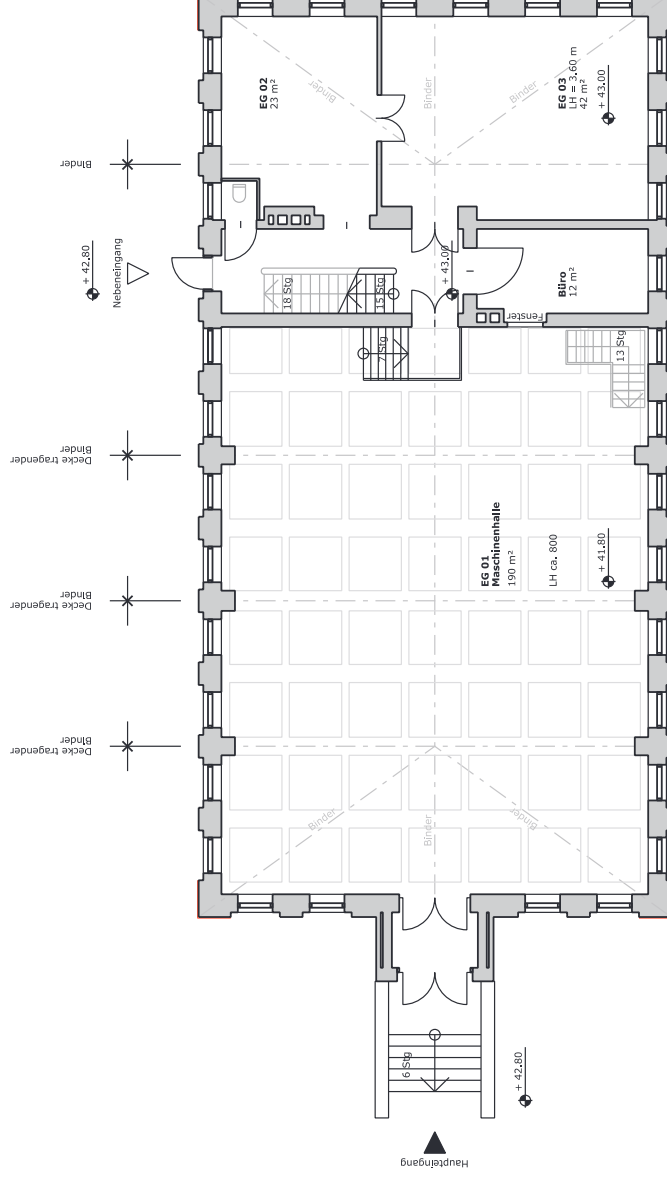
Für flexible Buchungen sollte ein webbasiertes Buchungssystem vorgehalten werden ähnlich wie es in der Gastronomie oder beim Carsharing für Reservierungen üblich ist.

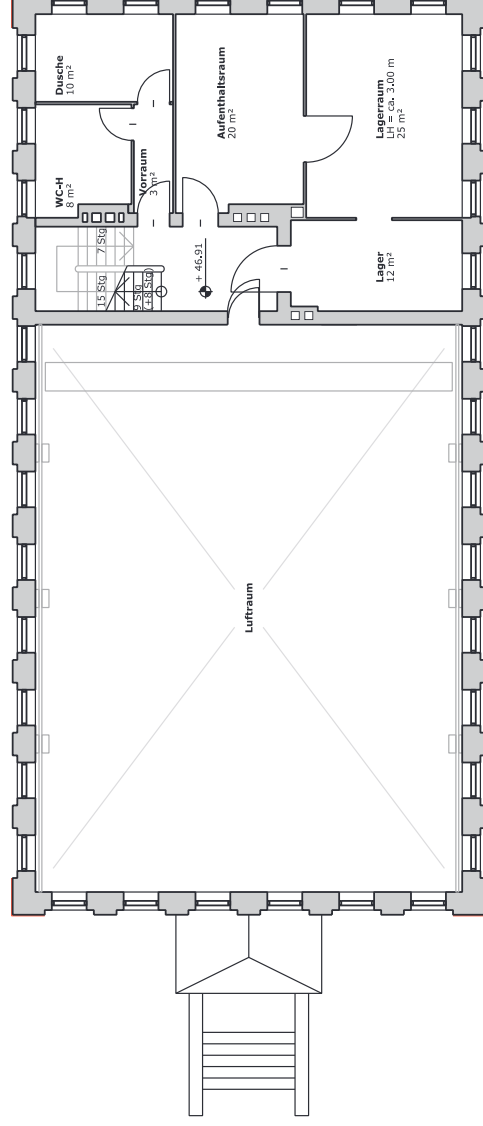
## 3. Standortmanagement

Das Funktionieren einer multifunktionalen Mehrfachnutzung setzt ein Standortmanagement voraus, dass nicht nur technisch-organisatorische Aufgaben übernimmt, sondern auch die kooperative Zusammenarbeit der Nutzenden mit empathischer sozialer Kompetenz unterstützt. Gerade letzteres erfordert in aller Regel eine zentrale Person, die das Haus durch Anwesenheit und leidenschaftliches Engagement prägt. Sie zu finden ist schwer, sie im Falle von Krankheit, Schwangerschaft, Wegzug, Rente oder Tod zu ersetzen, ist offenbar die zweite noch wesentlich größere Herausforderung.



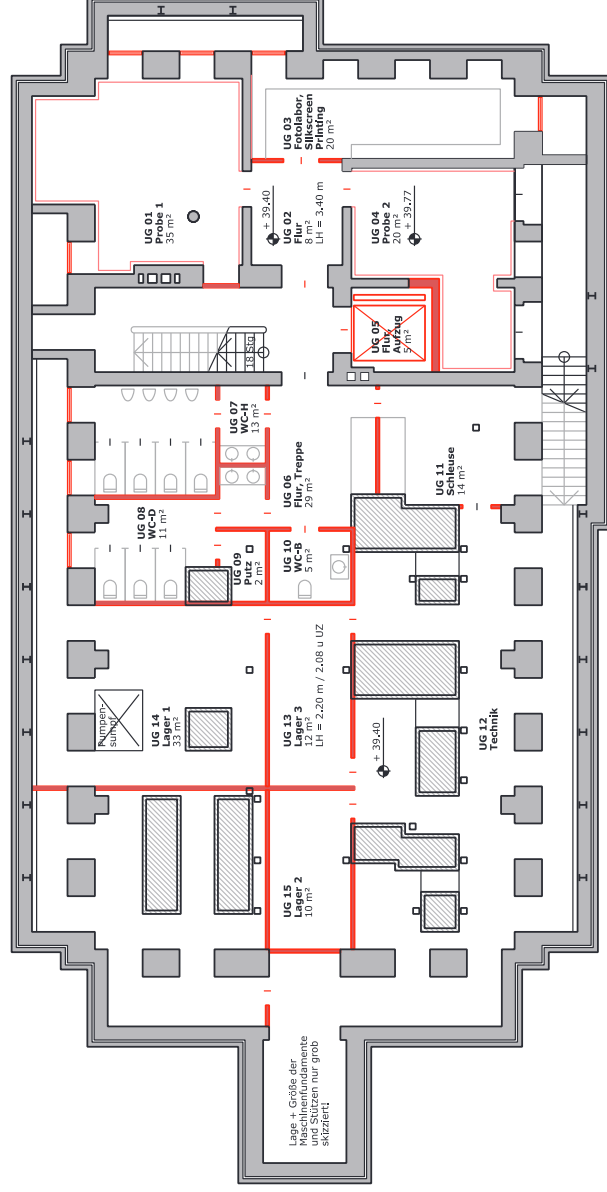






Grundriss UG Nutzungskonzept Variante 1-3  
M 1:200

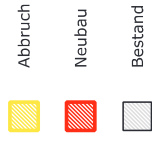
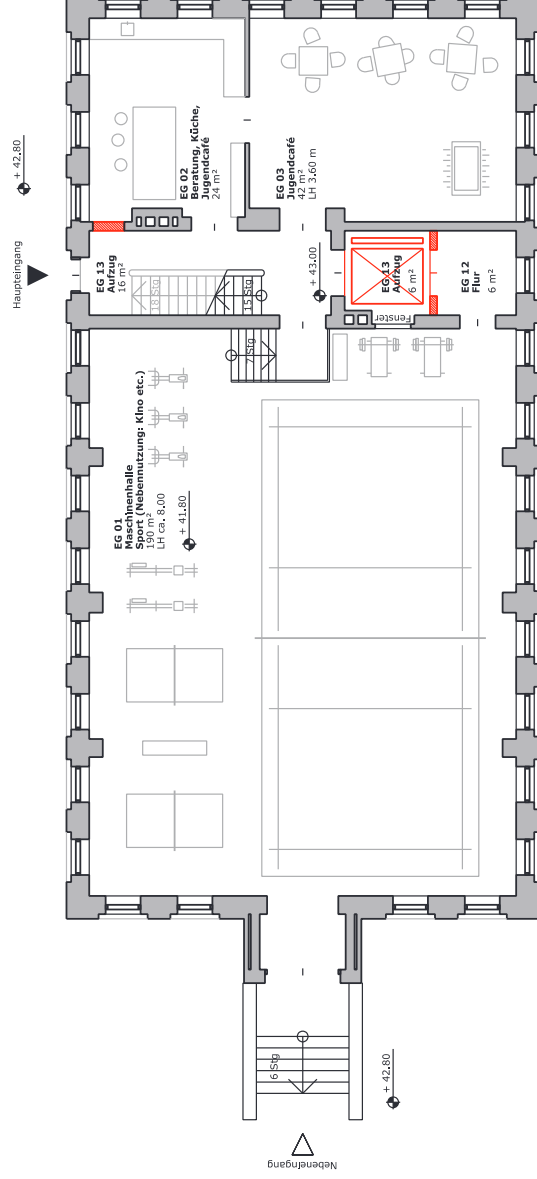
Flächen und Maße überschlägig!



- Abbruch
- Neubau
- Bestand

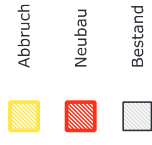
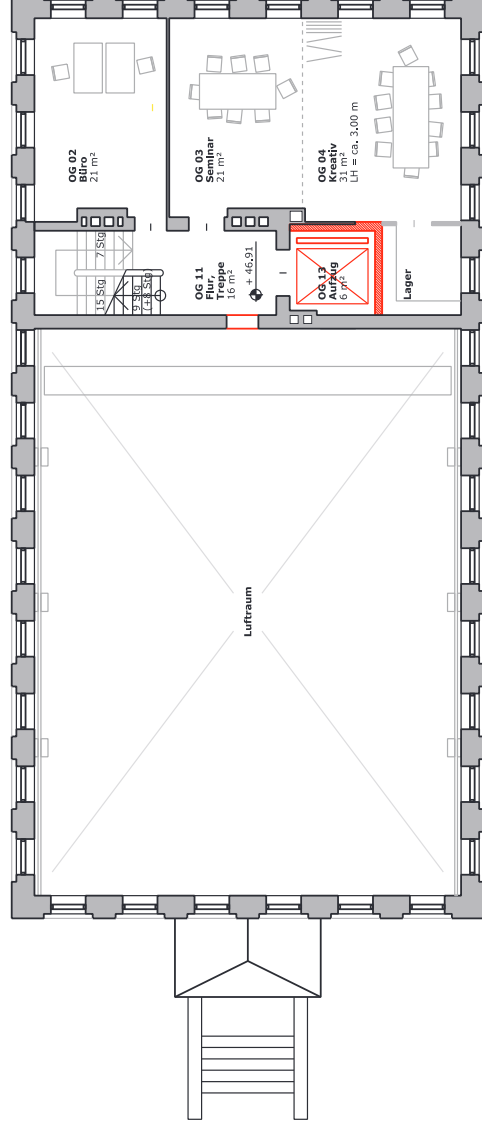
Grundriss Nutzungskonzept EG Variante 1 - Sport  
M 1:200

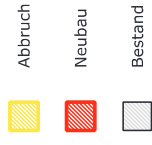
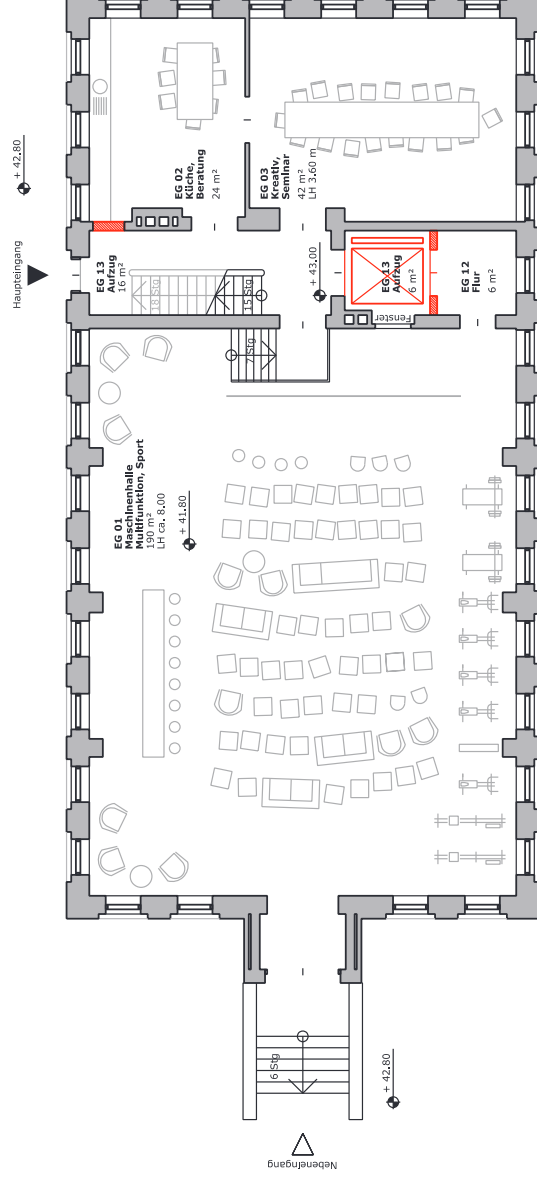
Flächen und Maße überschlägig!



Grundriss Nutzungskonzept OG Variante 1 - Sport  
M 1:200

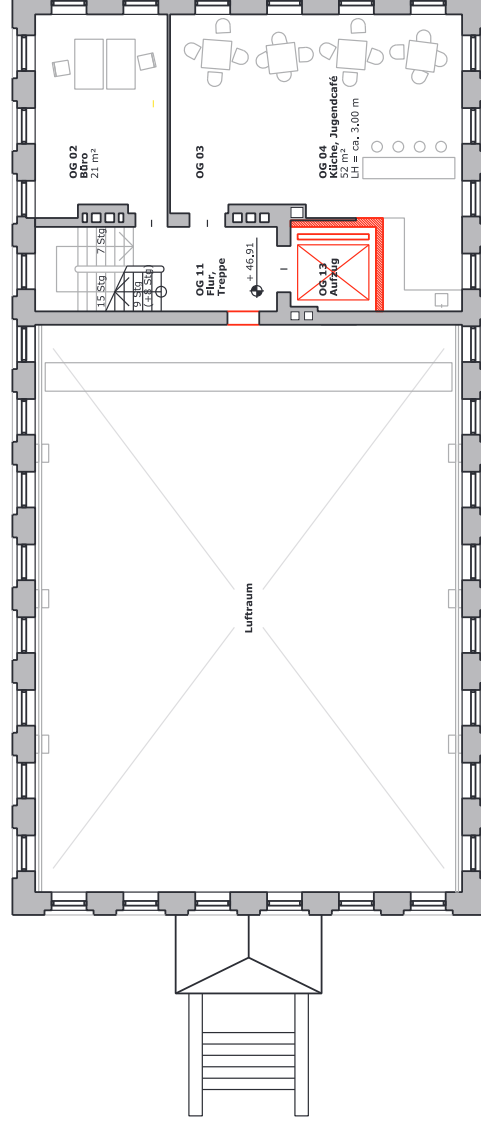
Flächen und Maße überschlägig!

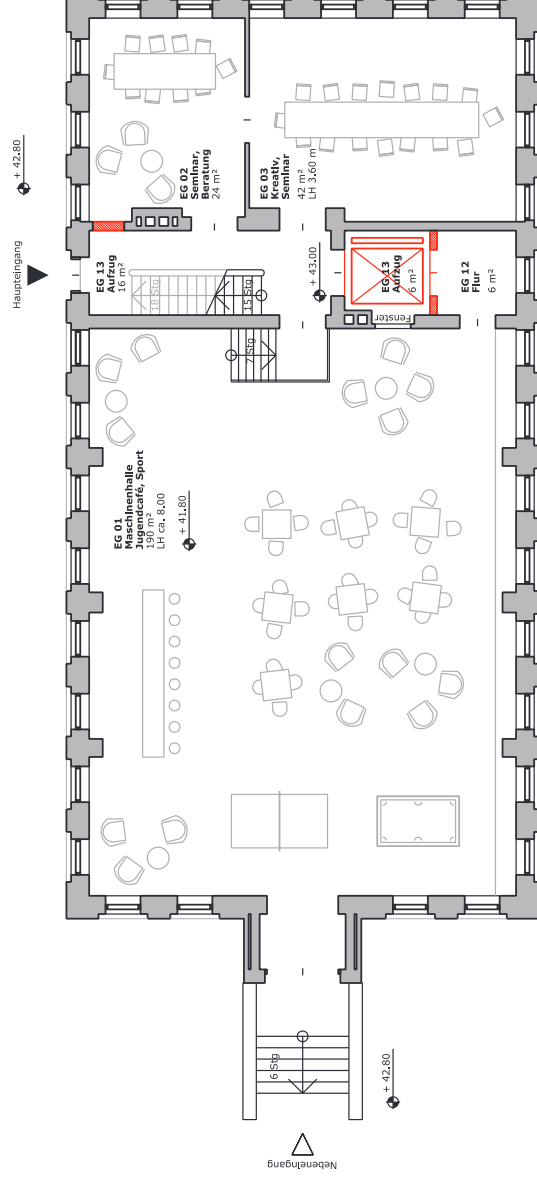


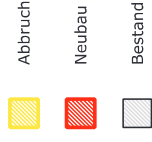
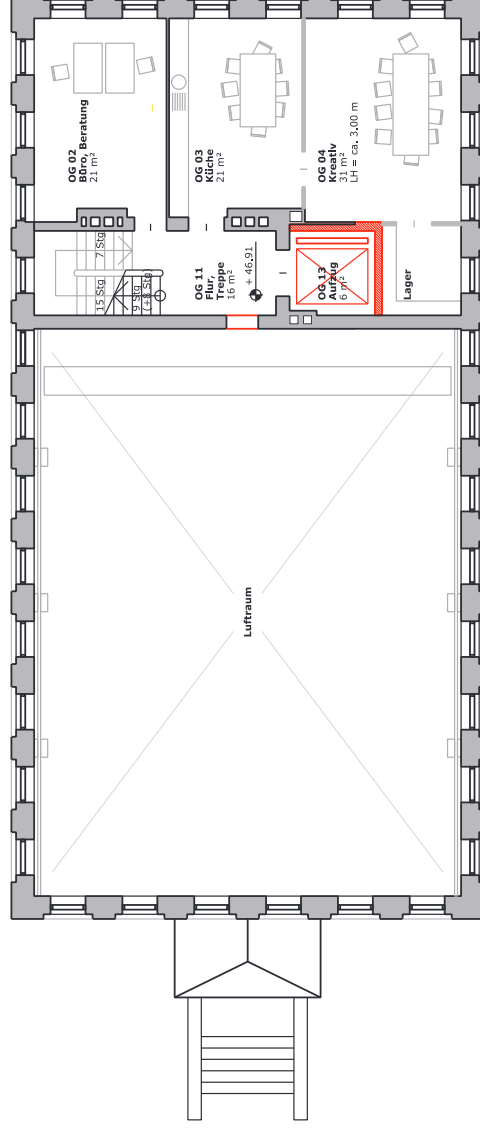


Grundriss Nutzungskonzept OG Variante 2 - Multifunktion  
M 1:200

Flächen und Maße überschlägig!









Skizze Variante 3  
Jugendcafé Pumping Heart  
in der Maschinenhalle



**Kubeneck**  
Architekten

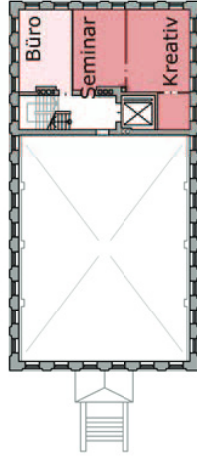
Kopenhagener Straße 15 10437 Berlin  
T 030.48.49.49 05 F 030.48.49.49 06  
info@kubeneck.de www.kubeneck.de

**Bezirksamt Tempelhof  
Schöneberg von Berlin**

Rathaus Schöneberg  
Fachbereich Stadtplanung  
Florian. Nechreiner@ba-ts.berlin.de T 030.902772629

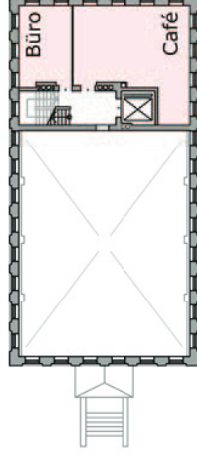
**Pumpwerk Lichtentrad**  
John - Locke - Straße 45  
12305 Berlin

Variante 1 Sport

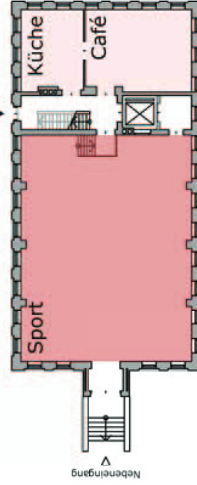
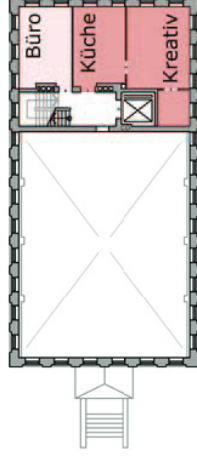


OG

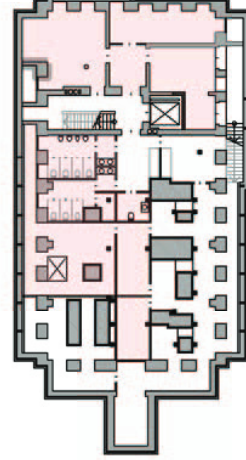
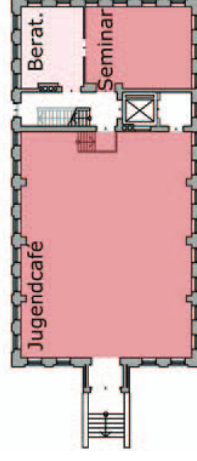
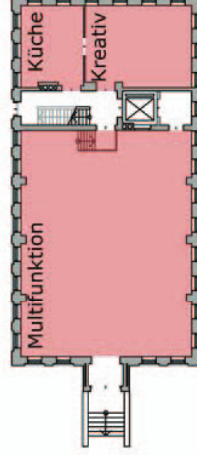
Variante 2 Multifunktion



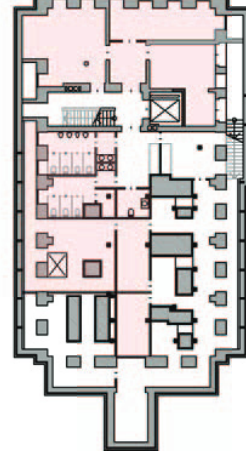
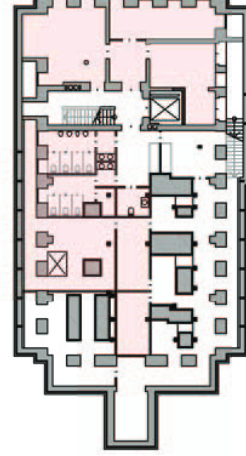
Variante 3 Jugendcafé



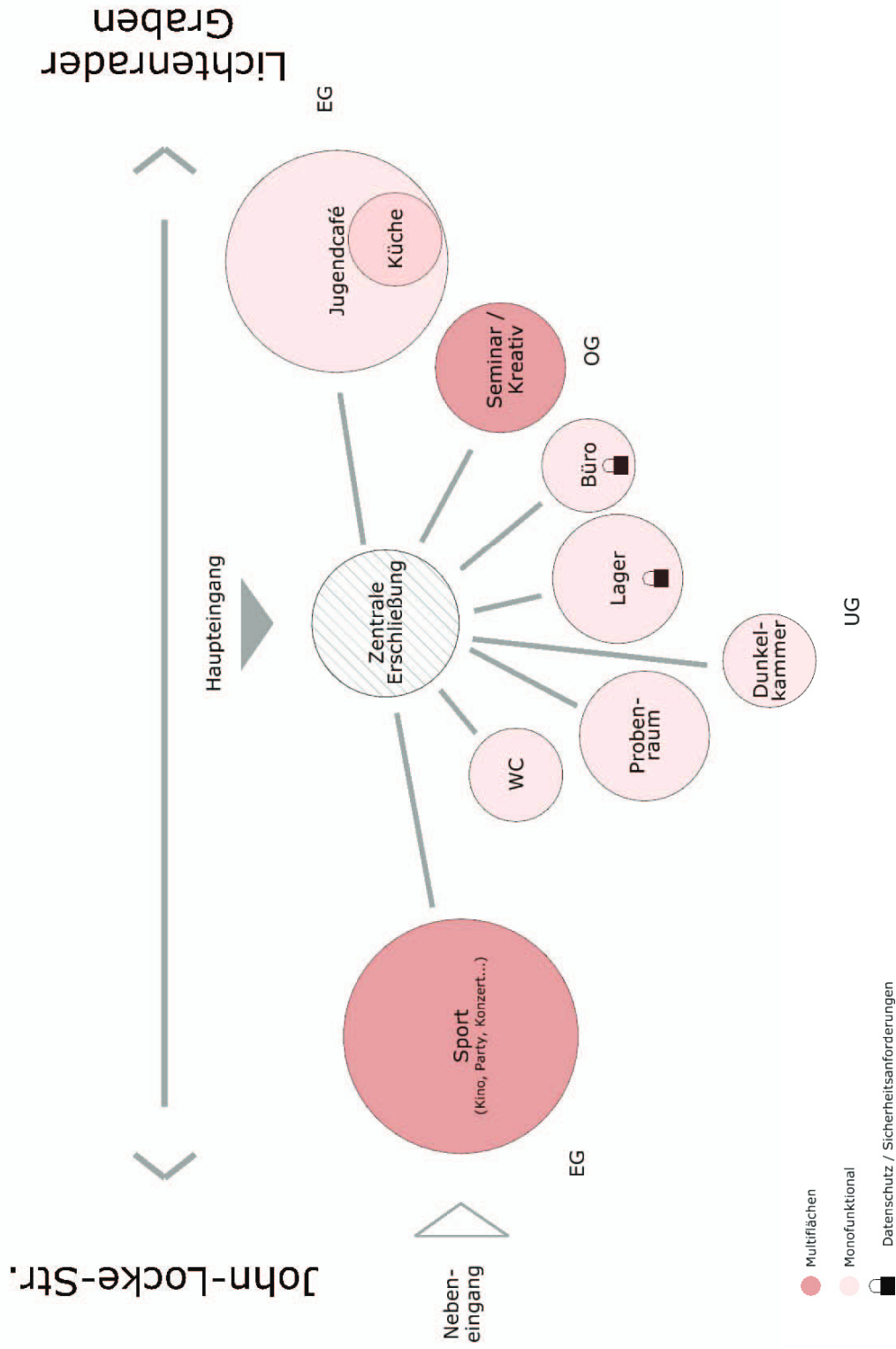
EG

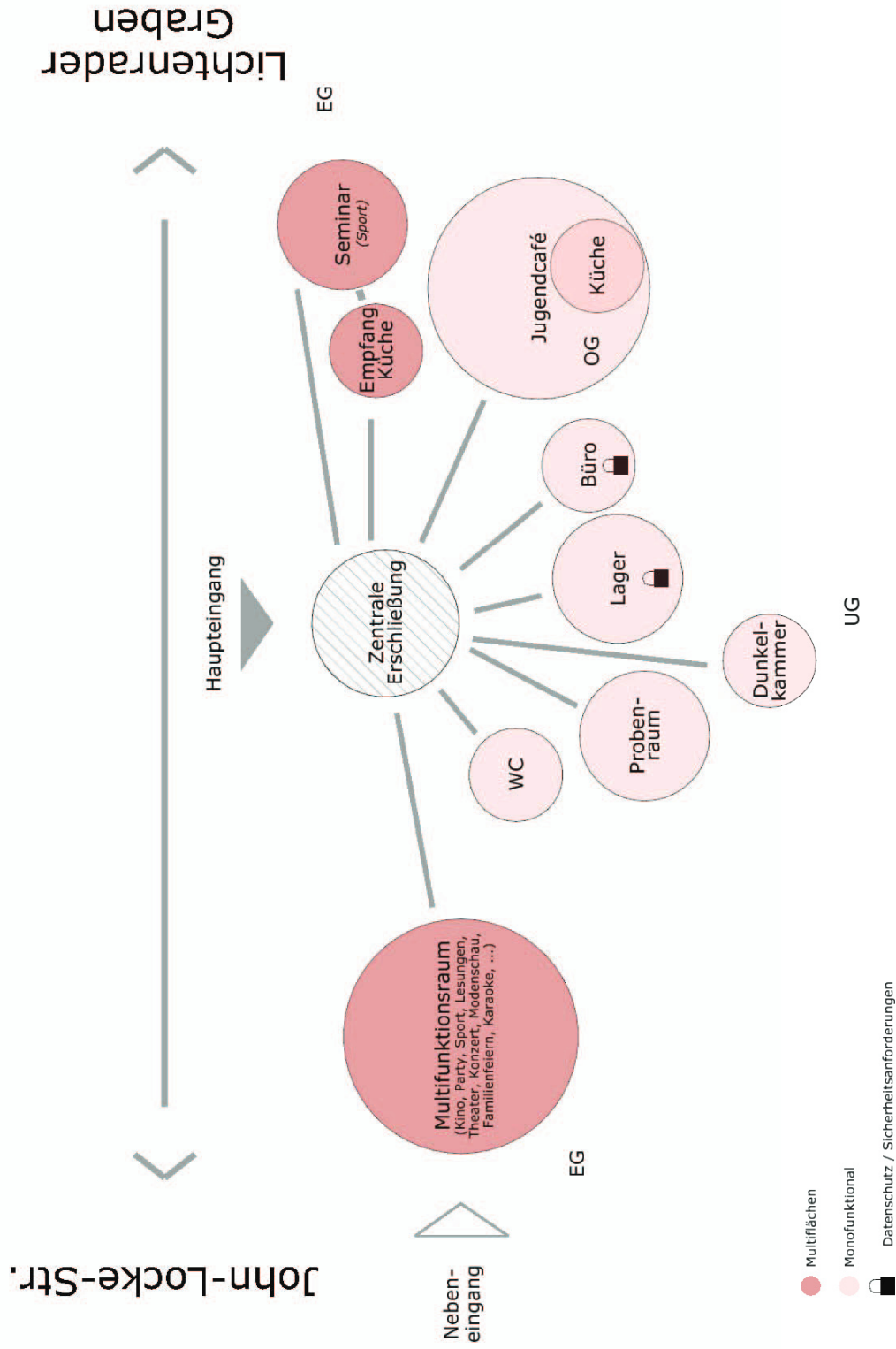


UG



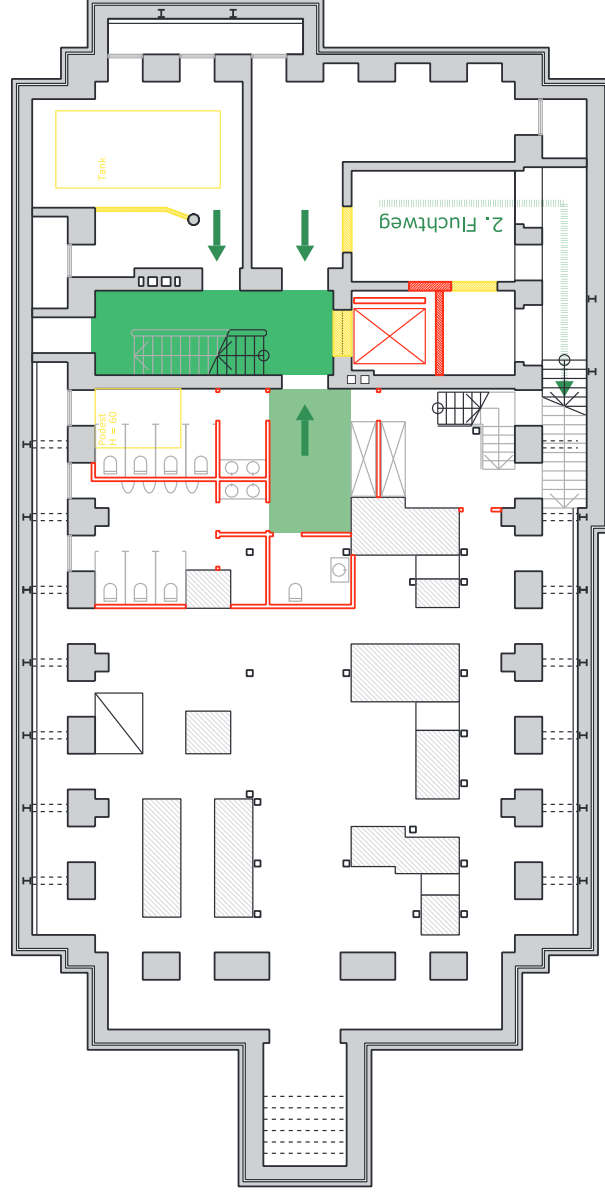
- Multiflächen
- Monofunktional







Raum	Flaeche	Nutzung	V1	V2	V3
UG 01	35	Probe 1	Probe 1	Probe 1	Probe 1
UG 02	8	Flur	Flur	Flur	Flur
UG 03	20	Fotolabor	Fotolabor	Fotolabor	Fotolabor
UG 04	20	Probe 2	Probe 2	Probe 2	Probe 2
UG 05	5	Aufzug	Aufzug	Aufzug	Aufzug
UG 07	13	WC Herren	WC Herren	WC Herren	WC Herren
UG 08	11	WC Damen	WC Damen	WC Damen	WC Damen
UG 09	2	Putz	Putz	Putz	Putz
UG 10	5	WC-B	WC-B	WC-B	WC-B
UG 13	12	Lager 3	Lager 3	Lager 3	Lager 3
UG 14	33	Lager 1	Lager 1	Lager 1	Lager 1
UG 15	10	Lager 2	Lager 2	Lager 2	Lager 2
UG NUF	174	Nutzfläche	Nutzfläche	Nutzfläche	Nutzfläche
UG 06	29	Flur	Flur	Flur	Flur
UG 11	14	Schleuse	Schleuse	Schleuse	Schleuse
UG VF	43	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
UG 12		Technik	Technik	Technik	Technik
<b>UG Summe</b>	<b>217</b>				
EG 01	190	Sport (NN: Kino etc.)	Multifunktion	Jugendcafé, Sport	Jugendcafé, Sport
EG 02	24	Beratung, Küche	Beratung, Küche	Seminar, Beratung	Seminar, Beratung
EG 03	42	Jugendcafé	Kreativ, Seminar	Kreativ, Seminar	Kreativ, Seminar
EG NUF	256	Nutzfläche	Nutzfläche	Nutzfläche	Nutzfläche
EG 11	16	Flur, Treppe	Flur, Treppe	Flur, Treppe	Flur, Treppe
EG 12	5	Flur, Treppe	Flur, Treppe	Flur, Treppe	Flur, Treppe
EG 13	6	Aufzug	Aufzug	Aufzug	Aufzug
EG VF	27	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
<b>EG Summe</b>	<b>283</b>				
OG 02	21	Büro, Beratung	Büro, Beratung	Büro, Beratung	Büro, Beratung
OG 03	21	Seminar	Jugendcafé	Küche	Küche
OG 04	31	Kreativ, Lager	Jugendcafé	Kreativ, Lager	Kreativ, Lager
OG NUF	73	Nutzfläche	Nutzfläche	Nutzfläche	Nutzfläche
OG 11	16	Flur, Treppe	Flur, Treppe	Flur, Treppe	Flur, Treppe
OG 13	6	Aufzug	Aufzug	Aufzug	Aufzug
OG VF	22	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
<b>OG Summe</b>	<b>95</b>				
<b>Summe NUF</b>	<b>331</b>				

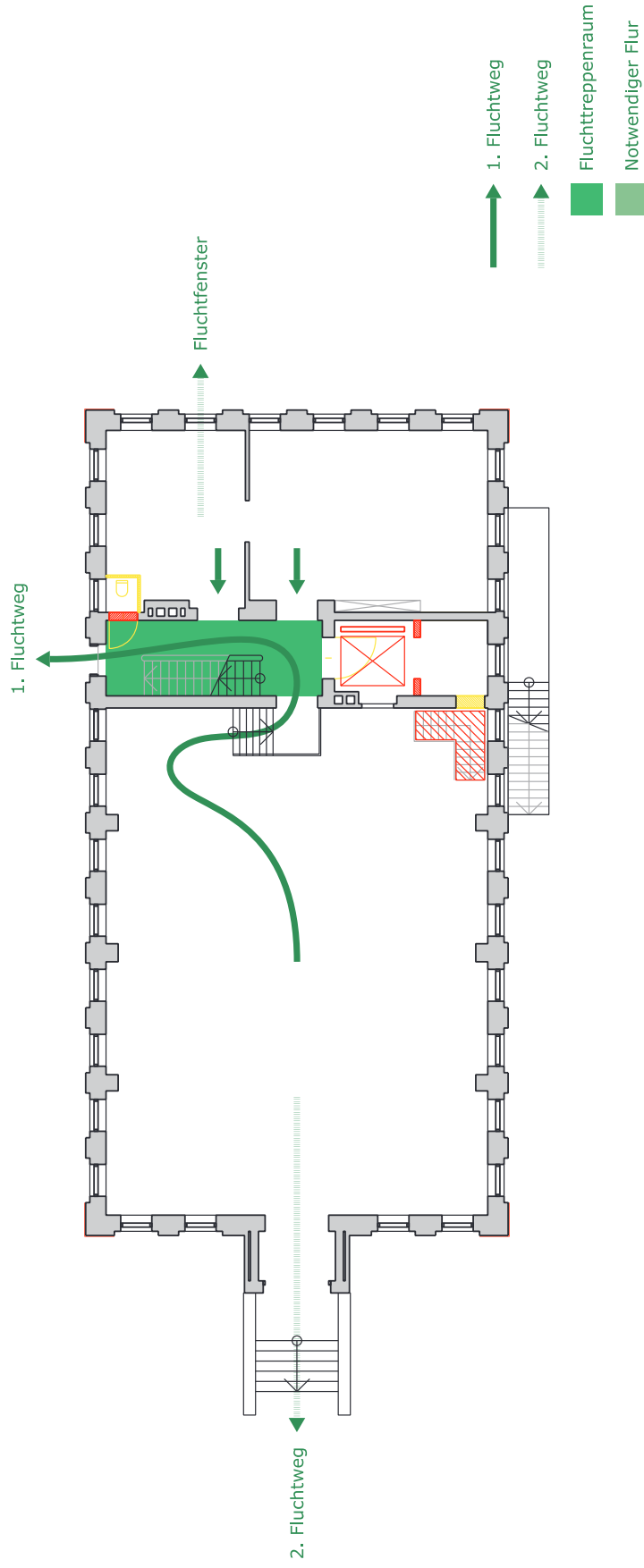


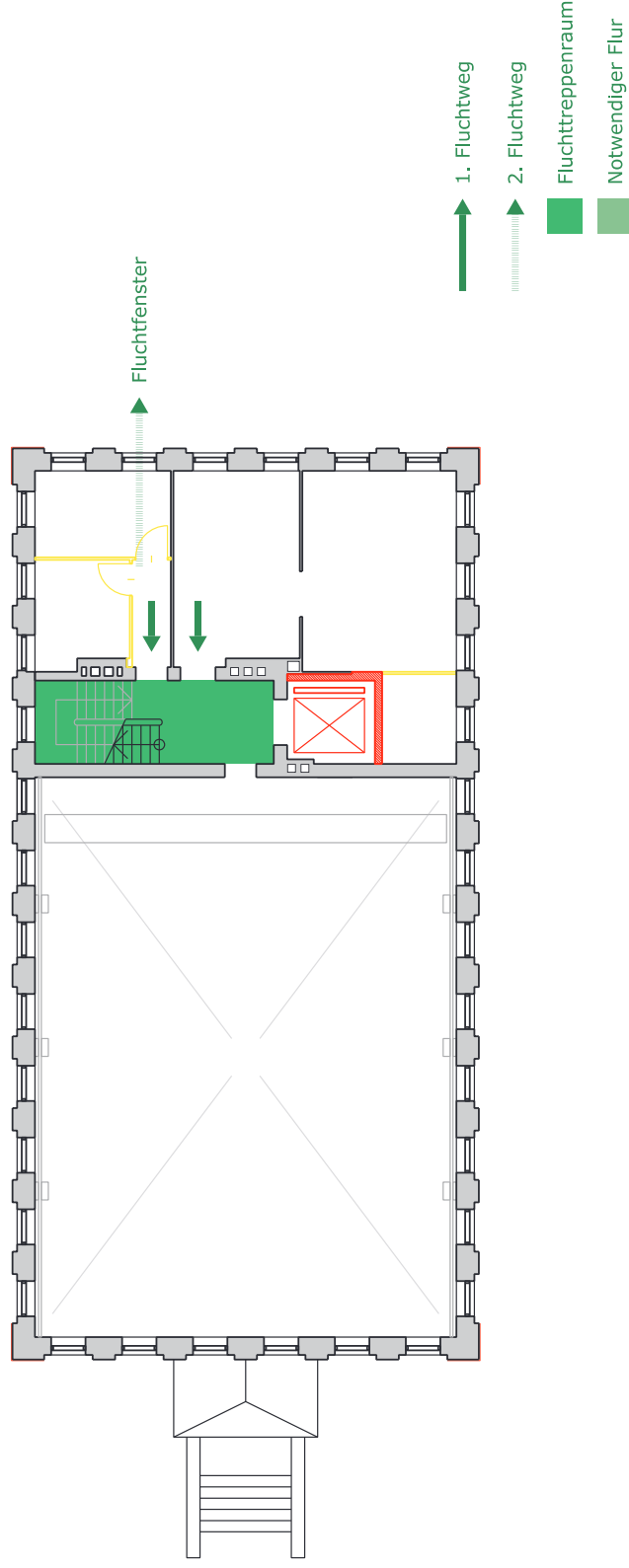
1. Fluchtweg

2. Fluchtweg

Fluchttreppenraum

Notwendiger Flur





## Workshop Pumpwerk Lichtenrade

- Ergebnisprotokoll vom 08.11.2022 -  
Protokollführung: die raumplaner, Berlin, 08.11.2022

Teilnehmende:

Florian Nachreiner (BA Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)  
Thomas Kubeneck (Kubeneck Architekten)  
Oliver Schmidt (BA Tempelhof-Schöneberg, Jugendamt, Bereichsleitung  
Jugend- und Familienförderung)  
Johannes Moser  
(BA Tempelhof-Schöneberg, Jugendamt, Regionalleitung Region Süd)  
Luzia Weber  
(BA Tempelhof-Schöneberg, Koordination und Beteiligung - OE SPK -)  
Marlene Buritz  
(BA Tempelhof-Schöneberg, Koordination und Beteiligung - OE SPK -)  
Tabea Witt (Outreach mobile Jugendarbeit in Berlin gGmbH)  
Linda Pählich (FlanierRevier Lichtenrade e.V.)  
Annette Adamaschek (FlanierRevier Lichtenrade e.V.)  
Johannes Hayner (georg+georg)  
Charlotte Onkelbach (Aktives Zentrum Lichtenrade, die raumplaner gmbh)  
Lara Marie Briesemeister (die raumplaner gmbh)

## 1 Begrüßung

Begrüßung durch Herrn Nachreiner und Herrn Kubeneck, anschließende  
Vorstellungsrunde aller Teilnehmenden

## 2 Planungsziel

Herr Nachreiner stellt die Entwicklung der Nutzungen im Pumpwerk  
bis heute vor. Die im letzten Jahr erarbeitete Machbarkeitsstudie hat  
abgebildet, inwiefern die bauliche Instandsetzung wirtschaftlich umsetzbar  
ist. Im Rahmen dieser Studie ist eine Abfrage der Fachämter nach  
möglichem Bedarf für die Nutzung der Räume erfolgt: Das Jugendamt hat  
Bedarf angemeldet, um die Räume für ein Jugendzentrum zu nutzen. Die  
OE SPK hat Bedarf für einen Satellitenstandort eines Stadtteilzentrums  
angemeldet. Herr Nachreiner hebt hervor, dass eine Mehrfachnutzung

hinsichtlich einer begrenzten Verfügbarkeit vorhandener Flächen in Berlin  
in den Fokus der Überlegungen rückt.

Als Ziel des heutigen Termins nennt Herr Nachreiner die Konkretisierung  
des Nutzungskonzepts. Herr Kubeneck ergänzt in diesem Zusammenhang,  
dass es noch nicht darum gehe, eine feste Nutzung zu definieren, sondern  
auf Basis der geäußerten Wünsche und Bedarfe verschiedene Varianten  
zu erarbeiten, die in das Nutzungskonzept einfließen. Herr Kubeneck  
präsentiert den Grundriss und die zur Verfügung stehende Räume.

## 3 Wünsche und Bedarfe

Frau Pählich und Frau Adamaschek vom Verein FlanierRevier Lichtenrade  
e.V. stellen den Verein und seine bisherigen Aktionen in der Alten Mälzerei  
vor. Es bestehe großes Interesse an der multifunktionalen Nutzung der  
Räume mit dem Ziel, Aktionen zu veranstalten, die die Nachbarschaft  
stärken und kulturell orientiert sind. Sie machen deutlich, dass es im  
Gebiet zu wenig Angebote für Jugendliche gebe und unterstützen den  
Vorschlag, die Räume für Jugendliche zu nutzen. Sie schlagen gemeinsame  
Projekte mit Jugendlichen und anderen Altersgruppen vor, um dem Ziel des  
Vereins zu folgen, Lebens- und Wohnqualität im Kiez für alle zu stärken.  
Zudem wird ein konkreter Bedarf an einer Teeküche für Catering-Zwecke  
während Veranstaltungen, Lagermöglichkeiten sowie Möglichkeiten für  
Vereine, Versammlungen in den Räumen durchzuführen, geäußert.

## 4 Betreiber\_innenmodell

Die Frage nach dem Träger und möglichen Mehrfachnutzungen wird  
diskutiert. Frau Weber legt dar, dass die OE SPK selbst kein Fachvermögen  
habe und Kooperationspartner von SenIAS sei. Sie sieht die Gestattung von  
Mitteln durch diese für den Betrieb eines Stadtteilzentrums im Pumpwerk  
zum aktuellen Zeitpunkt als tendenziell eher schwierig an, da der  
Schwerpunkt von SenIAS auf der Entwicklung eines Stadtteilzentrums im  
Nahriykiez liege. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte die Beantragung  
der Mittel wahrscheinlicher sein. GI-Mittel (GI = Gemeinschaftsinitiative)  
können zudem nicht in Anspruch genommen werden, da das Pumpwerk  
nicht im GI-Gebiet liege.

Die OE SPK sieht sich in der Rolle, nachbarschaftliche Interessen für die Nutzung des Pumpwerks zu vertreten und unterstützt den Vorschlag des Vereins FlanierRevier Lichtenrade e.V. nachbarschaftliche Angebote zu etablieren. Frau Weber macht deutlich, dass sie es als realistisch ansehe, wenn das Jugendamt die Betreiber\_innenrolle übernimmt, aber zugleich offen gegenüber anderen Nutzungen ist.

Herr Schmidt äußert das klare Interesse des Jugendamts am alleinigen Betrieb des Pumpwerks als Jugendzentrum, welches bestimmte Räume auch für andere Nutzungen und Gruppen öffnet. Gleichzeitig hält er fest, dass für ein abschließendes Fazit zum günstigsten Betreiber\_innenmodell weitere Diskussionen mit anderen Partner\_innen geführt werden könnten. Er möchte dementsprechend die Weiterarbeit fortsetzen, aber zum jetzigen Zeitpunkt seine Rolle als alleiniger Träger noch nicht endgültig festsetzen. Auch die Trägerschaft durch das bezirkliche Facility Management wäre denkbar. Herr Nachreiner merkt an, dass bei einer Mehrfachnutzung auch mehrere Finanzierungstöpfe herangezogen werden könnten

### 5 Ideen zur Nutzung

Grundsätzlich wurde sich darauf geeinigt, dass die genaue Konzeption der Ausgestaltung und Einrichtung der Räume zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll. Dennoch wurde darüber diskutiert, wie die Räume genutzt werden können und welche Anforderungen an die Räume gestellt werden. Auf Grundlage dieser Diskussion wurden verschiedene Nutzungsvarianten für die Räume erarbeitet:

- o Variante 1 für EG02 und EG03: beide Räume als Jugendcafé mit darin enthaltener kleiner Küche nutzen
- o Variante 2 für EG02 und EG03: nur einen der beiden Räume für das Jugendcafé, den anderen Raum als Beratungsraum nutzen. Dabei wurde angemerkt, dass einige Beratungen durchaus auch im Jugendcafé und der Küche selbst stattfinden können

Für die Nutzung des OG als auch UG wurde jeweils eine Variante ausgearbeitet:

- o UG: 3 Räume als Probenräume (Höhe: 3,40m), eventuell Barbereich, Lagerraum und Spinde
- o OG: OG02: Büroarbeitsplatz, eventuell mit Mehrfachnutzung für Beratungen
- o OG03 + OG04: Seminarraum; eine Nutzung der Räume für Versammlungen von Vereinen sowie die Nutzung des Raums zu Beratungszwecken sind denkbar

Für den größten Raum des Gebäudes (EG01) wurde sich auf Grundlage des Vorschlags von Herrn Kubeneck zunächst auf ein wechselndes Programm relativ mobiler Nutzungen verständigt, um den Raum auch für Veranstaltungen nutzen zu können und gleichzeitig permanent einzurichten. Herr Kubeneck schlägt zudem vor, weg von einem sterilen Image des Raumes zu kommen, um den Jugendlichen eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Herausgestellt wurde jedoch auch, dass über die Nutzung des größten Raumes zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal diskutiert werden muss, um mögliche zukünftig auftretende Nutzungskonflikte zu vermeiden. Herr Schmidt merkt in diesem Kontext ebenfalls an, dass der Raum für Zwecke der Jugendarbeit eigentlich zu groß sei und fachlich nicht ihren Standards entspreche.

Im Zusammenhang mit der Größe des Raumes und einer gewünschten Ganzjahresnutzung wurde auch die Frage nach der Dämmung und hohen (Energie-)kosten sowie eine „Haus-in-Haus“-Lösung andiskutiert.

Das Thema der Nutzungszeiten wurde kurz angesprochen. Herr Schmidt spricht sich für eine Ganzjahresnutzung aus und bei gewünschter Festlegung des Fokus auf Jugendliche auch bestimmte klar definierte Nutzungszeiten, die ausschließlich den Aktivitäten der Jugendlichen gewidmet sind. Herausgestellt wurde aber auch, dass mit den verschiedenen Altersgruppen auch verschiedene Nutzungszeiten verbunden sind, was eine Mehrfachnutzung der Räume möglicherweise vereinfachen würde.

Im Zuge der Diskussion und Erarbeitung verschiedener Nutzungsvarianten schlägt Frau Pählich vor, den Jugendlichen selbst den Auftrag zu geben, ein Konzept zu erstellen, wie die Räume eingerichtet werden könnten. Aufgrund der begrenzten Zeit ist eine Umsetzung dieser Idee aktuell nicht möglich. Weiterhin wird dargelegt, dass die Beteiligung erst zu einem

späteren Zeitpunkt nach Konkretisierung des Projekts erfolgen sollte, um Enttäuschungen seitens der Jugendlichen zu vermeiden. Grundsätzlich wird diese Art der Beteiligung jedoch begrüßt. So sind Ideen von Jugendlichen beispielsweise bereits in das Konzept für das „PUMPING HEART“ eingeflossen. Im Zuge des Vorschlags von Frau Pählich ergänzt Frau Buritz, dass vor der Realisierung nicht nur die Beteiligung von Jugendlichen, sondern aller Nachbar\_innen wünschenswert sei.

## 6 Außenanlagen

In Bezug auf die Außenanlagen wurde festgestellt, dass beide bereits vorhandenen Grundstückszugänge genutzt werden sollen. Das Jugendamt möchte weitere Ideen entwickeln, um auch die Außenflächen zu nutzen.

In Bezug auf den Aspekt der Nachhaltigkeit legte Herr Kubeneck dar, dass der Erhalt eines Gebäudes im Vergleich zum Abriss bereits nachhaltig sei. Darüber hinaus sei die Dämmung der Decke über dem OG sowie über dem unbeheizten KG in jedem Fall und mit maximal sinnvoller Dämmstärke vorgesehen. Die raumseitige Aufdopplung der Einfachfenster mit isolierverglasten neuen Fenstern wurde 2021 mit der Denkmalpflege bereits vorabgestimmt. Trotzdem müsse man bei der Nutzung der Maschinenhalle im Winter wegen der großen Raumhöhe mit Einschränkungen rechnen. Im Hinblick auf die Außenlagen und das Thema Nachhaltigkeit wurde diskutiert, ob regenerative Energiequellen auf dem Gelände für nachhaltig produzierten Strom möglich sind. Weiterhin wurde an den Klimaschutzbeauftragten des Bezirks Herrn Fabian Krüger verwiesen. Herr Nachreiner wies darauf hin, dass bei öffentlichen Neubau- und Sanierungsvorhaben Vorgaben für den Klimaschutz und die -anpassung bestehen, u.a. die Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt (VwVBU) und das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz.

## 7 Ergebnis und nächster Termin

Als Ergebnis des Workshops wurde abschließend von Herrn Nachreiner zusammengefasst, dass die Entwicklung des Betreibermodells andiskutiert und zum aktuellen Zeitpunkt das Jugendamt als alleiniger Betreiber,

welcher offen für andere Nutzer\_innengruppen ist, als vorläufige Vorzugsvariante besprochen wurde. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass in das Nutzungskonzept alternative Varianten sowohl für die Nutzung der einzelnen Räume als auch hinsichtlich der Betreiber\_innen einfließen sollen.

Es wurde vereinbart, keinen dritten Termin in großer Runde zu veranstalten.

Protokollführung: die raumplaner, Berlin, 08.11.2022

Anhang: Machbarkeitsstudie

## Ergänzung zum Raumprogramm „Pumping Heart“

Vorbereitung zum Workshop gemeinsame Nutzung Jugendarbeit-Stadtteilarbeit

### Raumprogramm

Geplant wird eine große Einrichtung mit 350 qm pädagogischer Nutzfläche, was 140 Plätzen entspricht. In Kooperation mit der Nachbarschaft soll ein pulsierendes, lebendiges, nicht kommerzielles Haus entstehen, dessen Schwung und Möglichkeiten das gesamte Umfeld mit Leben versorgt.

Das Jugendamt favorisiert einen Standort der Jugendarbeit (AF1) mit jugendkulturellem Schwerpunkt. Zielgruppe sind Jugendliche von 14 bis 27 Jahren. Deshalb wird eine reale Nutzungszeit der Einrichtung von 15 h bis 22 h unter der Woche und von 14 h bis 24 h am Wochenende gesehen.

Bei täglicher Öffnung und den o.g. Rahmenbedingungen muss ein Personalschlüssel von 4,5 VZÄ gemäß dem Standard Jugendarbeit vorgehalten werden. So kann nach erster Schätzung mit einer Mengenerwirtschaftung von ca. 12.000 Mengen gerechnet werden.

Die vorgestellte Konzeptionierung lässt eine gemeinsame Nutzung auch unterschiedlicher Zielgruppen explizit zu. So ist es gewollt, auch andere Akteure der Jugend- bzw. Jugendsozialarbeit aus der Region in die operative Ausgestaltung mit einzubeziehen. Die bewährten Ressourcen an Erfahrung, Material und Personal, bspw. aus den Outreach-Teams in Lichtenrade (Team John Locke & Team Nahariya), können und sollten die Einrichtung bereichern. Eine frühzeitige Beteiligung anderer Akteure ist deshalb wünschenswert.

Bei der gewollten Mehrfachnutzung mit fachübergreifenden Ämtern ist die Diskussion um die Nutzungszeiten elementar. Wir schlagen bei fachfremden Kooperationen eine getrennte Nutzungszeit vor.

In der gemeinsamen Diskussion um die Nutzungszeiten soll besonders Wert darauf gelegt werden, die Einrichtung zu möglichst vielen Zeiten zugänglich und damit nutzbar zu machen.

Bei der nachfolgenden Beschreibung der Raumforderungen hat das Jugendamt bereits eine Mehrfachnutzung mitgedacht. Die konkreten Anforderungsbeschreibungen stellen jedoch verbindliche Anforderungen für die Jugendarbeit dar. Die konkrete Raumgestaltung, Absprachen zum Schließ- und Reinigungsdienst, Hausordnung, Öffentlichkeitsarbeit, strukturelle Verabredungen zur Zusammenarbeit und Angebotsentwicklung sollen sich u.E. in einer späteren, gemeinsam zu entwickelnden Kooperationsvereinbarung widerspiegeln.

### Raum 1

Offener Bereich// Jugendcafé // Veranstaltungsraum (zudem angrenzende Lagerräume für Veranstaltungstechnik und Stühle) Niedrigschwelliger und einladender Eingangsbereich // Kinder- und Jugendcafé mit der Ästhetik eines Szenecafés // flexibel einrichtbare Rückzugsräume (zum Chillen), per Schiebewände realisierbar // flexible Nutzung als Veranstaltungsraum für Konzerte, Partys, Ausstellungen, Tanzen, Kiez kino und Theaterstücke // verschließbare (auch kleinteilige) Lagermöglichkeiten

### Raum 2

sportorientierter Raum (zudem angrenzende Lagerräume für Sportgeräte) Multifunktionaler Raum mit der Möglichkeit, diverse Sportangebote nutzen zu können (z. B. Trampolin, Ballsport, Tischtennis, Fitness, Indoor-Parcours, Kletterwand) // verschließbare (auch kleinteilige) Lagermöglichkeiten

### Raum 3

Kreativwerkstatt Störungsfreier Raum mit der Möglichkeit für diverse Kreativprozesse mit Lagermöglichkeiten) // verschließbare (auch kleinteilige) Lagermöglichkeiten

### Raum 4

Seminarraum Ruhiger Raum mit Sitzmöglichkeiten an Tischen für Gruppen von 15 bis 20 Personen; Platz für Medienboard und W-Lan // verschließbare (auch kleinteilige) Lagermöglichkeiten Verkehrs- und Infrastrukturfleichen Küche, WCs, Duschen, Abstellmöglichkeiten, Lagerräume, Büro ...) // verschließbare (auch kleinteilige) Lagermöglichkeiten







## Impressum

**Auftraggeber:**  
Land Berlin  
vertreten durch das  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management  
John-F.-Kennedy-Platz  
10825 Berlin

**Kontakt:**  
Florian Nachreiner  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin  
Tel. 030 - 902 77 2629  
E-Mail-Adresse: [florian.nachreiner@ba-ts.berlin.de](mailto:florian.nachreiner@ba-ts.berlin.de)

Aktives Zentrum Lichtenrade Bahnhofstraße  
Prinzessinnenstraße 31, 12307 Berlin  
Telefon: 030 – 89 40 35 90  
[www.az-lichtenrade.de](http://www.az-lichtenrade.de)

**Auftragnehmer:**  
Kubeneck Architekten  
Kopenhagener Str. 15  
10437 Berlin  
Tel. 030 - 48 49 49 05  
[info@kubeneck.de](mailto:info@kubeneck.de)  
[www.kubeneck.de](http://www.kubeneck.de)