



RÄUME FÜR ALLE – MEHRFACH GEDACHT!

Eine Handreichung
zur praktischen Umsetzung von Mehrfachnutzung



GESCHÄFTSSTELLE
MEHRFACHNUTZUNG

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN



ARK

... ist die
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...



Liebe Leser:innen

Berlin wächst und verändert sich stetig. Für das Zusammenleben braucht es mehr passende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der öffentlichen Daseinsvorsorge wie Schulen, Kitas, Jugendfreizeiteinrichtungen, Familien- und Seniorenzentren, Musikschulen oder Bibliotheken. All diese Orte bringen Menschen zusammen und tragen wesentlich dazu bei, die Stadt lebenswert zu machen.

Gleichzeitig werden die verfügbaren Flächen immer knapper. Auf den wenigen Grundstücken, die sich für eine Bebauung eignen, nimmt die Konkurrenz verschiedener Nutzungsansprüche wie Wohnen, Gewerbe oder soziale Infrastruktur immer weiter zu. Es braucht deshalb innovative und zukunftsorientierte Lösungen, um die verfügbaren Flächen bestmöglich zu nutzen.

Die Mehrfachnutzung (MFN) von Räumen kann ein geeigneter Weg sein, um auf begrenzter Fläche ein vielfältiges und lebendiges Angebot zu schaffen.

So kann zum Beispiel der Chor aus der Nachbarschaft abends die sonst ungenutzten Klassenräume der Schule nutzen, während die örtliche Bibliothek und der Kiezclub unter einem Dach zusammenkommen. Auf diese Weise werden nicht nur Flächen effizient genutzt, sondern auch Raum für Austausch und Begegnung geschaffen.

Seit 2021 begleitet die Geschäftsstelle Mehrfachnutzung im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen MFN-Projekte bei ihrer Umsetzung. Damit das Rad nicht immer wieder neu erfunden werden muss, fasst diese Handreichung die gesammelten Erfahrungen und Erkenntnisse zusammen und übersetzt sie in praxisnahe Tipps. Sie soll alle verwaltungsexternen Institutionen, die MFN ermöglichen möchten, dabei unterstützen.

Fest steht: Mehrfachnutzung lebt vom Miteinander. Deshalb laden wir Sie ein, gemeinsam mit uns eine Stadt zu gestalten, die Platz für alle bietet.



Besuch am Campus Efeweg
© Christian Muhrbeck

Nutzungen mehrfach gedacht

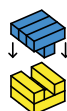
Unter Mehrfachnutzung verstehen wir als Geschäftsstelle Mehrfachnutzung die räumliche oder zeitliche Organisation verschiedener öffentlicher oder sozialer Nutzungen an einem Standort.

Ziel der MFN ist es, Flächen und Gebäude effizienter zu nutzen, Synergien zwischen Einrichtungen zu schaffen und so auf die steigende Nachfrage nach sozialer Infrastruktur bei gleichzeitig knapper werdenden Grundstücksressourcen zu reagieren. Damit leisten Mehrfachnutzungen einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden und lebendigen Stadtentwicklung.

Mehrfachnutzung kann unterschiedliche Formen annehmen:



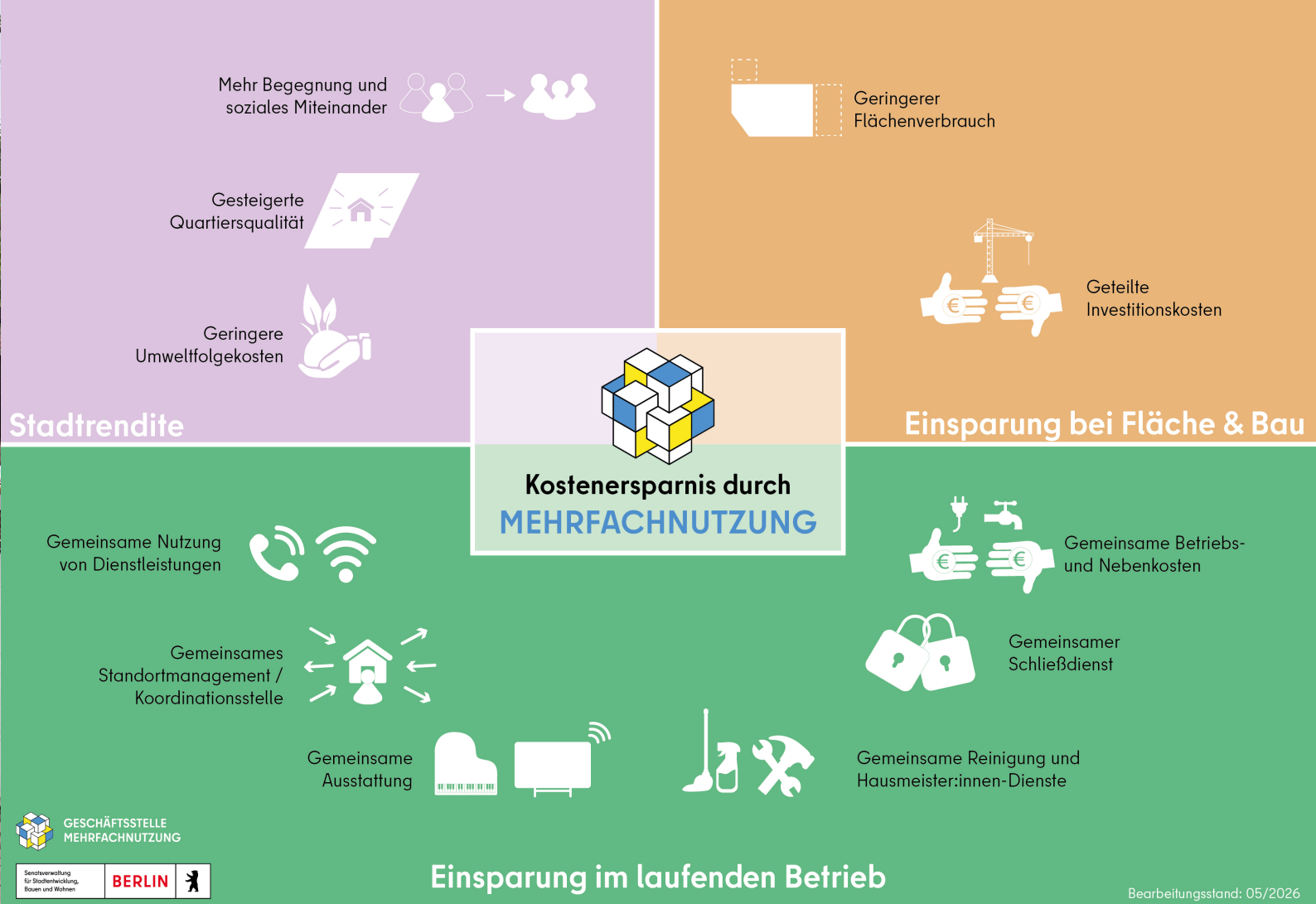
Geteilte Nutzung zur unterschiedlichen Zeit: Räume oder Freiflächen werden nacheinander von verschiedenen Nutzer:innen verwendet (Beispiel: Schulräume werden abends von der Volkshochschule genutzt).



Gemeinsame Nutzung unter einem Dach: Verschiedene Einrichtungen haben eigene Räume in einem Gebäude (Beispiel: Musikschule und Bibliothek unter einem Dach).



Nutzung auf einem Campus: Mehrere Gebäude mit unterschiedlichen Funktionen bilden einen gemeinsamen Standort (Beispiel: Jugendfreizeiteinrichtung, Schule, Sport und Kita auf einem gemeinsamen Campusgelände).



Was spart MFN
Darstellung: STATTAU GmbH

Mehrfach genutzt, mehrfache Chance

Bei Mehrfachnutzungen entstehen Synergien und Einsparpotenziale durch die gemeinsame Nutzung von Räumen, Infrastruktur und Ressourcen. In folgenden Bereichen können Vorteile gegenüber singulärer Nutzung entstehen:

- **Räume besser nutzen:** Flächen werden effizient genutzt, statt leer zu stehen.
- **Mehr Zusammenarbeit und neue Angebote:** Unterschiedliche Inhalte ergänzen sich und sprechen neue Nutzer:innen an.
- **Wichtige Orte in der Stadt:** Die Gebäude werden zu Treffpunkten und stärken das jeweilige Viertel.
- **Anpassung an neue Bedürfnisse:** Durch flexible Bauweisen können Räume leicht an veränderte Nutzungen angepasst werden.

- **Weniger Risiko bei schwankender Nutzung:** Wenn bei einem Angebot mal weniger los ist, kann es besser ausgeglichen werden.
- **Bessere Zusammenarbeit in der Verwaltung:** Verschiedene Ämter und Bereiche arbeiten enger zusammen.
- **Kosten sparen:** Durch gemeinsames Nutzen und Teilen von Ressourcen entstehen finanzielle Vorteile.

Damit diese Synergien entstehen können, ist es elementar, dass die Potenziale für etwaige Mehrfachnutzungsgebäude richtig eingeschätzt werden, Mehrfachnutzungspartner:innen sorgfältig ausgesucht und die Koordination inklusive anstehender Kosten integriert geplant werden.

Mehrfach bedacht: Gestaltungsaufgaben bei MFN

Trotz diverser Vorteile können mit einer Mehrfachnutzung auch eine Reihe an Herausforderungen auf die Nutzer:innen zukommen:

Gemeinsames Planen, Realisieren und Verwalten ist zeitaufwändig und bringt aufwändige Planungs- und Abstimmungsprozesse mit sich. Hinzu kommen unterschiedliche Raum- und Nutzungsanforderungen bzw. -vorgaben und die Perspektive einer gemeinsamen Finanzierung und transparenten Kostenverteilung sind zu bedenken. Diese Gestaltungsaufgaben sollten bei der Planung einer MFN aber nicht abschrecken.

- **Chancen überwiegen:** Mit guter Zusammenarbeit und klarer Abstimmung kann Mehrfachnutzung langfristig erfolgreiche und lebendige Orte schaffen.
- **Gemeinsam gemeistert, gemeinsam gewonnen:** Werden die Herausforderungen frühzeitig angegangen, entstehen nachhaltige Lösungen mit Mehrwert für alle Beteiligten.
- **Die Herausforderungen sind lösbar:** Durch Kooperation, Transparenz und Flexibilität wird MFN zu einem zukunftsfähigen Modell.
- **Am Ende lohnt sich der Aufwand:** Denn gemeinsam genutzte Räume sind effizienter, wirtschaftlicher und stärken das soziale Miteinander.

Gemeinschaftshaus Gropiusstadt
© Christian Muhrbeck



Zugänglichkeit

Für die Entscheidung, welche Form der Mehrfachnutzung an einem konkreten Standort sinnvoll und umsetzbar ist, spielt auch die Zugänglichkeit eine wichtige Rolle. Dazu zählen insbesondere: separat zugängliche Gebäudeteile, geeignete Raumverbünde, Räume in der Nähe des Eingangs, ein Leitsystem zum leichten Auffinden von Räumen, Barrierefreiheit der Gebäude bzw. Anlagen und eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Mit einem elektronischen oder digitalen Schließsystem kann der Aufwand für Raumvergabe und Schlüsselausgabe erheblich reduziert werden.



Weitere Infos und Handreichungen zum Thema Zugänglichkeit finden Sie auf den Seiten 111-117 der [Arbeitshilfen für die Umsetzung von Mehrfachnutzung sozialer Infrastruktur](#) und im [Merkblatt Zugänglichkeit und Schließsysteme](#).

Ausstattung und Mobiliar

Wenn Räume von unterschiedlichen Nutzer:innen-gruppen verwendet werden, können angepasste Ausstattungen erforderlich sein. So benötigen z.B. Kinder anderes Mobiliar als erwachsene Kursteilnehmer:innen und ein Sportkurs stellt andere Anforderungen an die Ausstattung als ein Chor.

Zu berücksichtigen sind unter anderem die Verfügbarkeit geeigneter Lagerflächen für Materialien und Ausstattung der Mehrfachnutzung, sowie die Möglichkeit, analoge und digitale Ausstattung gemeinsam zu nutzen.

Haftung

Bei MFN-Standorten können, wie in jeder Infrastruktureinrichtung, Haftungsfälle auftreten und es stellt sich die Frage: Wer haftet wann und wofür? Wie und wo wird das geregelt?



Weitere Infos und Handreichungen zum Thema Haftungsfragen im Betrieb einer MFN finden Sie auf den Seiten 118-121 der [Arbeitshilfen](#).

Grundsätzlich ist ein Haftungsausschluss bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden gemäß § 309 Nr. 7 BGB nicht möglich. Für Schäden unterhalb dieser Schwelle sollten zwischen den Vertragspartner:innen jedoch Vorkehrungen getroffen werden. Diese Vorkehrungen können sehr unterschiedlich ausgestaltet sein und hängen von der Art des Schadens, der Organisations-, Nutzungs- und Vertragsstruktur ab.

Die Haftung beim Schadensfall kann mit einer Kooperations- bzw. Nutzungsvereinbarung vorab geklärt werden. Regelmäßige Nutzer:innengruppen gehen erfahrungsgemäß pfleglich mit der Einrichtung um, damit sie diese weiterhin nutzen dürfen.

Koordination und Organisation

Die oben genannten Aspekte müssen organisatorisch eingebettet und koordiniert werden, damit die Mehrfachnutzung verlässlich und reibungslos funktioniert. Eine funktionierende Kommunikationsstruktur und die Mitwirkungsbereitschaft der Akteur:innen vor Ort sind nicht zu unterschätzen und bilden die Grundlage für eine gelingende Umsetzung von Mehrfachnutzung.

Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- **Reinigungszeiten:** Ist eine Reinigung zeitlich so planbar, dass sie vor oder nach der Nutzung durch externe Gruppen erfolgen kann?
- **Ausweichmöglichkeiten:** Um Planungssicherheit zu gewährleisten, kann es notwendig sein, punktuelle Ausweichräume für Mehrfachnutzende bereitzustellen (wenn bspw. ein Klassenzimmer für den Elternabend benötigt wird, kann der VHS-Kurs in einen Fachraum ausweichen).
- **Koordinationsstelle vor Ort:** Eine zentrale Ansprechperson für die Organisation der Mehrfachnutzung sollte vorhanden sein. Diese Funktion kann durch neue Stellen oder durch eine Stundenaufstockung des bestehenden Personals z.B. durch den/die Hausmeister:in oder eine Verwaltungskraft übernommen werden.

- **Buchungssystem zur Raumbellegung:** Eine klare Übersicht über Raumverfügbarkeiten, feste und flexible Nutzungen sowie zeitliche Überschneidungen können durch Buchungssysteme ermöglicht und Doppelbelegungen vermieden werden. Eine effiziente Mehrfachnutzung wird so unterstützt
- **Standortmanagement:** In größeren Mehrfachnutzungsprojekten mit zahlreichen Nutzenden bietet sich die Einrichtung eines Standortmanagements an, das neben organisatorischen Aufgaben auch die inhaltliche Koordination und die Kooperation der unterschiedlichen Nutzungen unterstützt.



Weitere Infos zum Thema Standortmanagement finden Sie auf den Seiten 107-110 der [Arbeitshilfen](#).

Finanzierung

Auf der einen Seite sind Mehrfachnutzungen durch optimierte Flächennutzung und Synergien ressourcensparend. Auf der anderen Seite entsteht durch Mehrfachnutzung zusätzlicher Aufwand, da bauliche Voraussetzungen und neue bzw. zusätzliche Organisationsstrukturen mit entsprechenden Personalstellen geschaffen werden müssen. Auch der Betrieb wird durch eine intensivere und zeitlich ausgeweitete Nutzung aufwendiger. Diese zusätzlichen Kosten gilt es, in einem fairen Verfahren auf die Nutzenden zu verteilen.



Weitere Infos zum Thema Finanzierung von MFN-Vorhaben finden Sie auf den Seiten 69-77 der [Arbeitshilfen](#).

In einem Neubauprojekt stellt etwa die anteilige Finanzierung durch die künftigen Nutzer:innen eine Herausforderung dar. In einem Bestandsgebäude müssen einmalig Mittel bspw. für ein Schließsystem investiert werden.

Erhöhte Betriebsausgaben durch zusätzliche Reinigung, Wach-/Schließdienste, ein Standortmanagement oder die erhöhte Abnutzung sollten transparent auf die Nutzer:innen umgelegt werden.



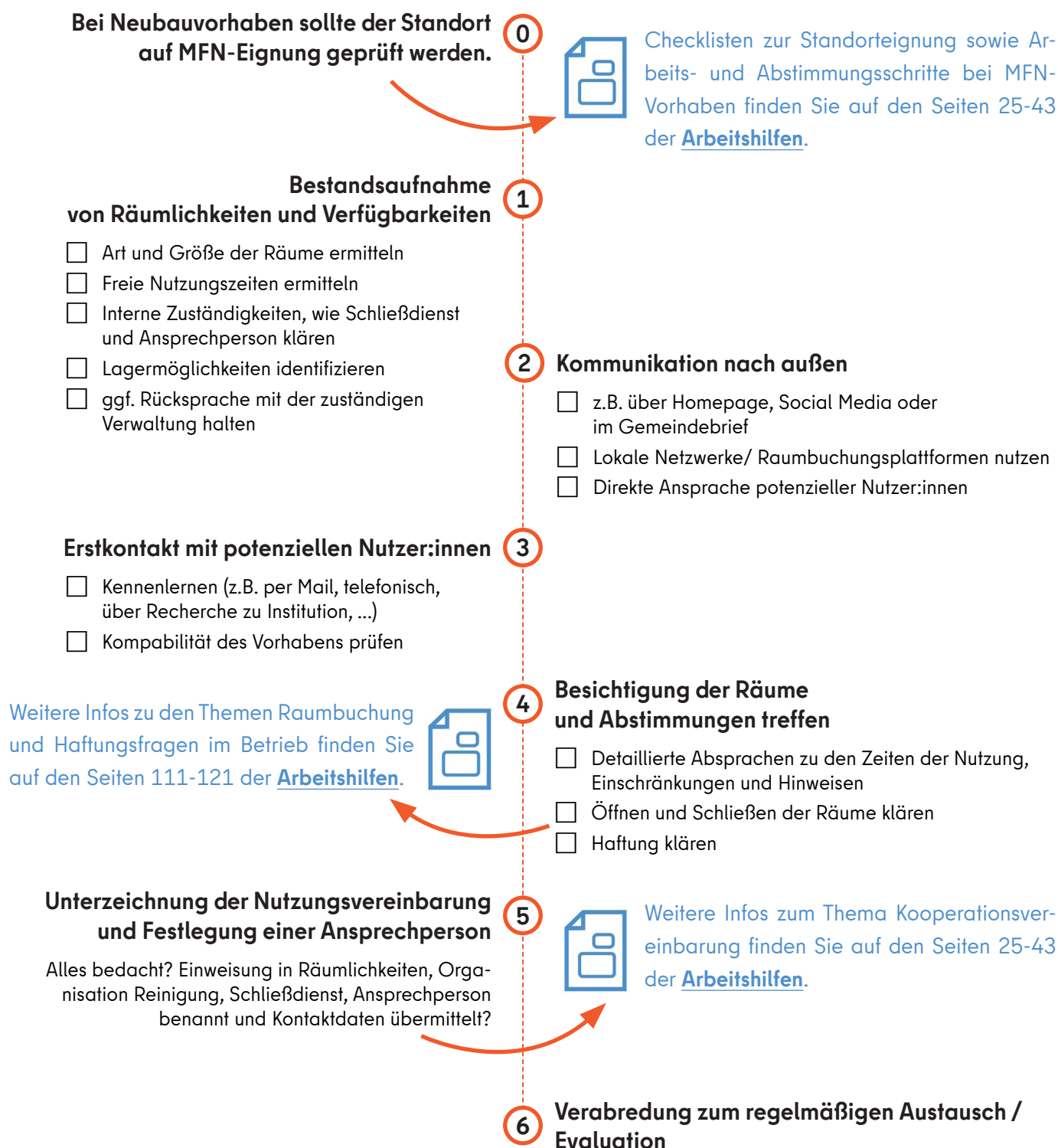


JO REISER
KE HOMO
ame ist Mensch
AUSSTELLUNG
100 Jahre Mark Twain

Fahrplan: Schritt für Schritt zur Mehrfachnutzung

Haben Sie Räume, die Sie für eine Mehrfachnutzung zur Verfügung stellen möchten? Oder Sie möchten Interessierte bei ihrer Raumsuche unterstützen? Wir zeigen Ihnen Schritt für Schritt, wie Sie dabei vorgehen und worauf Sie achten sollten.

In dem folgenden Fahrplan finden Sie praktische Hinweise, wie Sie Ihre eigenen Räume für weitere Nutzungen öffnen können oder wie Sie Interessierte bei ihrer Suche nach Räumen unterstützen können.



Impressum

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Referat I A Stadtentwicklungsplanung

Württembergische Straße 6 | 10707 Berlin

www.stadtentwicklung.berlin.de

Katharina Reschke | Markus Richter | Henning Roser

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Beauftragt als Geschäftsstelle Mehrfachnutzung

Hermannstraße 182 | 12049 Berlin

www.stattbau.de

Markus Tegeler | Meike Hartmuth | Pauline Bönisch | Hannah Dormann

Abbildung Titelseite

Leitsystem im Eliashof, Pankow © STATTBAU GmbH

Berlin, Juni 2026



**GESCHÄFTSSTELLE
MEHRFACHNUTZUNG**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN

