



Wolfgang H. Serbser, Christiane Serbser (Hrsg.)

Pflegt der Stadt Bestes

Betriebsunterhalt als Strategie
zum nachhaltigen Erhalt unserer
Städte und Gemeinden

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

© 2019 ökom, München

ökom Verlag, Gesellschaft für ökologische Kommunikation mbH
Waltherstraße 29, 80337 München

Umschlaggestaltung: Veronique Grassinger

Druck: DIP – Digital-Print Witten

Gedruckt auf holzfreiem Papier ohne optische Aufheller

Alle Rechte vorbehalten

ISBN

Printed in Germany

Wolfgang H. Serbser, Christiane Serbser
(Hrsg.)

Pflegt der Stadt Bestes
Betriebsunterhalt als Strategie zum
nachhaltigen Erhalt unserer
Städte und Gemeinden

Schriftenreihe der Europäischen Hochschule der Humanökologie
Herausgegeben von Wolfgang H. Serbser und Klaus-Markus Hofmann

Inhalt

Grußwort des Europabeauftragten des Bezirksamts Spandau von Berlin <i>Christoph Chmielorz</i>	9
Vorwort der Herausgeber <i>Wolfgang H. & Christiane Serbser</i>	11
Kapitel 1 – Die globale Herausforderung	
<i>Wolfgang H. Serbser</i>	15
Trends im globalen Kontext	17
<i>Folgen der Klimaveränderung</i>	17
<i>Demographischer Übergang</i>	18
<i>Urbanisierung</i>	20
<i>Ökologischer Fußabdruck – Ressourcenübernutzung – planetarische Belastungsgrenzen</i>	23
<i>Ernährungsunsicherheit</i>	25
<i>Verteilungsungerechtigkeit</i>	25
Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels.....	27
<i>Transformation & Transition</i>	27
<i>Transfer (der Wissensbestände)</i>	28
<i>Transdisziplinarität & Reallabor</i>	29
Kapitel 2 – Land – Stadt – Quartier	31
Herausforderungen vor Ort.....	31
Klima im Quartier. Was kommt auf uns zu, wie können wir uns schützen?	
<i>Fritz Reusswig</i>	32
<i>Folgen der Klimaveränderung</i>	32
Smart im Quartier Nachhaltige Quartiersentwicklung im Zeitalter der Digitalisierung	
<i>Michael Prytula</i>	39

<i>Das Internet der Dinge</i>	40
<i>Vom Smart Home zur Smart City</i>	41
<i>Aktuelle Herausforderungen in der Digitalisierung</i>	42
<i>Digitalisierungsprozesse in der Stadtentwicklung – Das-Neue-Gartenfeld</i> ... 43	
<i>Planung und Betrieb städtischer Quartiere durch IKT-Plattformen</i>	44
<i>Kritische Aspekte der Digitalisierung</i>	47
Allmende im Quartier	
Allmenden für vernetztes Leben im Quartier	
<i>Klaus Markus Hofmann</i>	51
<i>Allmende gestalten – bedarfsgerecht</i>	55
<i>Allmende erhalten – generationengerecht</i>	58
<i>Allmende entwickeln – zukunftsgerecht</i>	62
Demographischer Wandel und Quartiersbevölkerung	
<i>Wolfgang H. Serbser</i>	68
<i>Demographischer Wandel und Bevölkerungsentwicklung in Deutschland</i> ... 68	
<i>Demographischer Wandel und Bevölkerungsentwicklung in den Regionen</i> .. 73	
<i>Bevölkerung im Quartier</i>	76
Kapitel 3 – Bestandspflege	
<i>Wolfgang H. Serbser</i>	79
Herausforderungen vor Ort	79
Erfahrungen aus Unternehmen.....	82
Erfahrungen aus Verbänden.....	86
<i>Das GEFMA Modell – Immobiliensystemtechnologie</i>	86
Das Schweizer Modell – Betriebsunterhalt	89
Wer pflegt die Stadt in Zukunft	103
Kapitel 4 – Quartiersökonomie	
Quartiersökonomie mit Entwicklungsbedarf	
<i>Wolfgang Serbser</i>	109
<i>Gemeinwesen und Lokale Ökonomie</i>	113

Potenziale lokaler Ökonomie – Die unsichtbaren Unternehmen in den Soziale-Stadt-Gebieten in Spandau <i>Mounaim Rhozyel & Sigrid Wölfing</i>	116
Ein exemplarisches Quartier – die Heerstraße Nord in Berlin <i>Christiane Serbser</i>	128
Im Gespräch mit Handel und Gewerbe im Quartier Heerstraße Nord <i>Mounaim Rhozyel</i>	131
Potenziale für den Entwicklungsbedarf der Heerstraße Nord <i>Christiane Serbser</i>	135
Kapitel 5 – Betriebsunterhalt – Was zu tun ist.....	151
Betriebsunterhalt Modell einer nachhaltigen Qualifizierung im Quartier <i>Christiane Serbser, Wolfgang Serbser</i>	154
<i>Eckwerte für ein neues Berufsbild – das Berliner Modell</i>	167
Rahmenplan für einen künftigen Ausbildungsberuf Ralf Judkowiak, Thomas Franz, Oliver Sikora, Bekir Kilic, Kai Ole Marquardt, Christiane Serbser, Ursula Blankenburg und Wolfgang Serbser	169
Literatur und Quellenverzeichnis.....	185
Anhang.....	195
Autoren und Mitwirkende	200

Grußwort des Europabeauftragten des Bezirksamts Spandau von Berlin

Christoph Chmielorz

Bezirksamt Spandau von Berlin, Carl-Schurtz-Str. 2-6, Berlin

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Kohäsionspolitik der Europäischen Union hat zum Ziel, wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt in den Mitgliedsländern zu stärken. Eine ausgewogene Entwicklung der Regionen kommt den Menschen zugute und wirkt auch bis in unsere Städte.

„Pfleget der Stadt Bestes“, möchte hinweisen, auf das Spannungsfeld zwischen der Stadt, dem Lebensraum als solchem und den Menschen, die hier leben.

Diese Schrift ist aus dem ESF – Bundes – Programm BIWAQ (Bildung, Arbeit, Wirtschaft im Quartier) entstanden. Bildung, Arbeit und Wirtschaft im Quartier sind elementare Bausteine in dem Spielraum der Städte. Ihr Zusammenspiel bewirkt, dass sich die Menschen in der Stadt wiederfinden, Ihren Platz erkennen und sich identifizieren. Der Erhalt und die Förderung der Ressourcen - zum Wohle der Stadt und der Menschen - soll die Fähigkeit bilden, dafür Sorge zu tragen, dass sich die soziale Gemeinschaft in und mit ihrer Stadt entfaltet.

Was macht die Stadt mit uns und wie verändert Sie diejenigen, die in Ihr leben? Aber auch die Frage, wie können Lebensräume und Bedingungen so verändert werden, dass aus einer Verzahnung von sozialem Engagement und Wirtschaft ein positives Stadtbild entsteht?

Das Buch greift diese Herausforderung auf und bietet Ansätze. „Suchet der Stadt Bestes, (...) denn wenn es ihr wohlergeht, so geht es euch auch wohl.“*, besagt ein Bibelzitat. Das herauszufinden, gilt es.

Der Band wird aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF) und Mitteln des Bundesbauministeriums finanziert.

Der Europabeauftragte des Bezirksamtes Spandau von Berlin

Christoph Chmielorz
Berlin, im November 2018



https://www.biwaq.de/BIWAQ/DE/Home/home_node.html

* Jer, 29,7

Vorwort der Herausgeber

Wolfgang H. Serbser, Christiane Serbser

ProWB Berlin, Fritschestr. 26, D-10585 Berlin; Europäische Hochschule der Humanökologie, Markgrafenstr. 53, D-73912 Emmendingen

Unsere Städte und Gemeinden stehen vor großen Herausforderungen. Angesichts der Folgen des Klimawandels müssen nicht nur die Gebäude und die gesamte Stadtstruktur an höhere Außentemperaturen und Extremwetterereignisse wie z.B. Starkregenfälle angepasst werden, sie müssen zugleich den energetischen Erfordernissen entsprechend so umgebaut werden, dass sie zunehmend emissionsfrei helfen, den CO₂-Fussabdruck unserer Gesellschaften zu mindern. Diese Herausforderung wird durch weitere globale Trends noch verschärft, wie etwa die weiter zunehmende Urbanisierung, das Bevölkerungswachstum und der damit einhergehende Druck auf Flächen und Ressourcen, eine weiterhin bestehende wenn nicht zunehmende Ernährungsunsicherheit in Quantität und Qualität und nicht zuletzt einer immer stärker gewordenen Kluft zwischen arm und reich. Daneben zeichnet sich bereits heute ab, dass die zunehmende Digitalisierung des Alltags auch die Gebäude, Quartiere und Städte prägen wird: smart home, smart building, smart metering, smart cities. Alle diese Schlagworte konvergieren im Bedeutungszuwachs digitaler Infrastrukturen und Prozesse auch für Gebäude und Städte - nebst allen Herausforderungen, die sich etwa in Sachen Qualifikation oder Datensicherheit damit verbinden.

Betrachtet man allein schon die Ressourcenfrage, wird schnell klar, dass wir einen klimaresilienten Umbau unserer Städte nicht durch überwiegenden Neubau bewältigen können. Auch bei Fortschreibung des gegenwärtigen Baubooms wird der Gebäudebestand der Zukunft in den deutschen Städten und Gemeinden überwiegend durch Bestandsgebäude geprägt sein. Auch die Anpassung der bestehenden Stadtstruktur an die Folgen des Klimawandels bedarf eines sorgsamem Umgangs mit dem Bestand. Eine solche Bestandspflege von Bauten, Anlagen und Infrastrukturen bedeutet aber nicht nur qualitativ gute und ressourcenschonende Umbauten und rechtzeitige und entsprechend qualitativ gute Wartungen und

Reparaturen. Vielmehr geht es um eine qualitativ hervorragende Pflege, die diese neuen Trends aufgreifen, Verschleiß minimieren und damit den Werterhalt nachhaltig sichern kann. Es braucht also nicht nur gute Handwerker für Bau, Wartung und Reparatur, sondern gut ausgebildete Dienstleister, die eine systematische und hocheffiziente Pflege der in ihrer technischen Ausstattung immer noch komplexer werdenden Systeme. Längst haben die einschlägigen Verbände der deutschen Wirtschaft hier eine Kluft ausgemacht, die es dringend zu schließen gilt.

Betrachtet man die demographische Entwicklung in unseren Gesellschaften, so ist zudem schnell einzusehen, dass nur eine höhere Produktivität und mithin größerer Effizienz in der Berufsausübung diese Entwicklungen zu bewältigen vermag. Ohne entsprechende Aus- und Fortbildungsoffensiven ist dies nicht zu haben. Angesichts der demographisch bedingten Verschiebung des Verhältnisses von Erwerbs- und Nicht-Erwerbsbevölkerung wird zudem deutlich, dass auch im Bereich der Alltagsorganisation vielfältige Qualifizierungs- und „Fortbildungs“-Aktivitäten erforderlich werden.

Der vorliegende Band widmet sich dieser Herausforderung, indem der Frage nachgegangen wird, welche Qualifikationen und Kompetenzen es bedarf, wenn unsere baulich-technischen Systeme und das dazugehörige Nutzerverhalten zukunftsfest gemacht werden sollen. Was müssen Gebäude, Quartiere, Städte und Menschen in Zukunft „können“, damit sie den Herausforderungen standhalten, damit Schäden klein und Werte groß gehalten werden können?

Er richtet sich dabei an eine breite Fachöffentlichkeit in der Immobilienwirtschaft und darüber hinaus an Unternehmen, Organisationen und Institutionen in Städten und Gemeinden, in deren Aufgabenbereichen der Erhalt von Bauten, Anlagen und Infrastrukturen liegt.

Der Band versteht sich als Brückenschlag zwischen unseren aktuellen Wissensbeständen zu den benannten Herausforderungen und der alltäglichen Praxis in den benannten Betrieben und Institutionen. Er greift dabei die Bestrebungen deutscher Facility Serviceleister ebenso auf, wie die langjährigen Erfahrungen unserer Schweizer Nachbarn, die schon in den 1990er Jahren begonnen haben, einen Ausbildungsberuf zu entwickeln und zu realisieren, der sich den benannten Herausforderungen erfolgreich zu stellen vermag und zugleich die hierbei unverzichtbare Handarbeit der Fachkräfte neu in Wert gesetzt hat.

Darüber hinaus aber demonstriert der Band die reichhaltigen empirischen Erfahrungen eines Berliner Modellprojektes, das sich zusammen mit erfahrenen Ausbildern und Unternehmen der Immobilienwirtschaft

auf den ganz konkreten Weg begeben hat, ein erstes Curriculum und einen Entwurf für einen Ausbildungsrahmenplan für ein neues Berufsbild zu entwickeln. Sie nennen dieses Berufsbild nach dem Schweizer Vorbild *Fachkraft für Betriebsunterhalt*, denn darum geht es, den laufenden Betrieb unserer Städte und Gemeinden nachhaltig zu sichern. Sie meinen damit nichts weniger als die Immobilien- und Technologiebetreuung mit System.

Diese Leistung des BIWAQ-Projektes *Berufspilot und Betriebsunterhalt – Spandau 2020* wird mit diesem Band einer breiten Fachöffentlichkeit zugänglich gemacht. Das Projekt leistete damit einen ganz konkreten Beitrag für einen neuen Ausbildungsberuf, der derzeit im Entstehen ist.

Schließlich wagt der Band in Kapitel 5 einen Ausblick, welche Möglichkeiten ein solches Berufsbild für die lokalen Ökonomien in den Stadt- und Gemeindequartieren mit besonderen Entwicklungsbedarfen eröffnen könnte. Er knüpft damit an Elinor Ostroms Erkenntnis an, dass eine gute Pflege unserer Gemeingüter am besten von denen zu leisten ist, die vor Ort diese Güter nutzen und verbindet diese mit den Erfahrungen in der Schweiz. Er legt nahe, dass mit diesem Berufsbild eine Bevölkerungsgruppe in Beruf und Einkommen zu bringen ist, deren gute Handarbeit eine wichtige Kompetenz ist. Eine Kompetenz, die wir brauchen.

Der Band versteht sich als Handreichung auf diesem Weg. Nach dem Motto „Suchet der Stadt Ihr Bestes“ spitzt er dieses in Zeiten großer globaler und lokaler Herausforderungen auf „Pfleget der Stadt Bestes“ zu.

An dieser Stelle ist allen zu danken, die in den letzten Jahren dazu beigetragen haben, dass dieser Band gelingen konnte. Zu nennen sind an erster Stelle die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im BIWAQ-Projekt *Berufspilot und Betriebsunterhalt – Spandau 2020*, die alltäglich die Verantwortung dafür getragen haben, dass Menschen, die lange Zeit im Kreislauf fortgesetzter Arbeitslosigkeit gefangen waren, wieder in den beruflichen Alltag und neue Aufgaben gefunden haben. Hierzu gehören Ursula Blankenburg, Mareike Feldpausch, Thomas Franz, Tanja Gajewski, Ralf Judkowiak, Bekir Kilic, Semih Kneip, Kai Ole Marquardt, Mounaim Rhozyel, Sigrid Wölfling und die vielen anderen Kolleginnen und Kollegen, die an der Qualifizierung und Begleitung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer aktiv mitgewirkt haben. Zu danken haben wir Christoph Chmielorz der als Projektleiter im Bezirksamt Spandau von Berlin und Europabeauftragter das Projekt in jeder Phase nachdrücklich unterstützt hat. Schließlich ist den Mitgliedern des Beirats zu danken, die das Projekt und die ersten Schritte auf dem Weg zu einem neuen Berufsbild zum Teil schon im Vorfeld des Projektes unterstützt haben. Hierzu zählen Sandra

Bohrisch, Klaus-Markus Hofmann, Peter Kernen, Stephan Rabe, Carsten Michael Röding, Thomas Schaefers und Jörg Schwagenscheidt. Von den kooperierenden Unternehmen bedanken wir uns stellvertretend für alle insbesondere bei denen, die schon weit im Vorfeld den Gedanken eines neuen Berufsbildes unterstützt haben. Hierzu zählen vor allem Wolfgang Lietdke, Geschäftsführer der fletwerk GmbH; Wolfgang Tschitschke, der viele Jahre den regionalen Service der Facilita Berlin GmbH leitete; Andrea Gatz, langjährige Niederlassungsleiterin der WISAG Facility Personal Service GmbH & Co. KG; der Vorstand der Charlottenburger Baugenossenschaft eG und der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft am Ostseeplatz. Vielen Dank.

Wolfgang H. Serbser, Christiane Serbser
Berlin im November 2018