

Vorlage – zur Beschlussfassung –

**Aufgabe gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz des Freibades „Wernerbad“ nebst
Tennisplatz, Ridbacher Str. 44 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf,
zwecks Veräußerung für Sonderwohnformen nebst Dienstleistungseinrichtung**

Der Senat von Berlin
InnSport - IV B 34 -
Tel.: 90223 (9223) - 2967

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorblatt

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über die Aufgabe gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz des Freibades „Wernerbad“ nebst
Tennisplatz, Ridbacher Str. 44 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf, zwecks
Veräußerung für Sonderwohnformen nebst Dienstleistungseinrichtung

B. Lösung:

Es handelt sich bei den aufzugebenden Sportstandorten um Grundstücksgrößen von zusammen rd. 2,35 ha.

1. Das ehemalige Freibad mit einer Wasserfläche von 3.800 m² befindet sich auf einem Grundstück (Flurstücke 440 und 903) von knapp 22.000 m².
2. Der Tennisplatz nebenan auf einem 1.500m² großen Grundstück (Flurstück 902), misst 800 m². Mitsamt Bungalow ist es per Nutzungsvertrag vom 01.09.2010 nach Bedingungen der Sportanlagen-Nutzungsvorschriften (SPAN) ¹auf unbestimmte Zeit mit 3monatiger Kündigungsfrist an den SC Eintracht Berlin e.V. vermietet.

Der Antrag gemäß § 7 Abs. 2 SportFG der BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (BBB Infra) zur Aufgabe des Freibades erfolgte mit Schreiben vom 18.08.2012 in Verbindung mit beigefügtem Schreiben des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf - Der Bezirksbürgermeister - vom 14.02.2012. Darin wird zur Unterstützung des gemeinsam getragenen Nutzungsziels, Sonderwohnformen nebst Dienstleistung, die Bereitschaft formuliert, den benachbarten Tennisplatz in die Umnutzung des Areals einzubeziehen.

Die Sportflächenaufgabe wird wie folgt begründet:

Die Betreuung des Bades für den öffentlichen Badebetrieb erfolgte nur bis einschließlich der Badesaison 2002, und zwar durch die Berliner Bäder-Betriebe, Anstalt öffentlichen Rechts (BBB). Im Jahre 2003 wurde der öffentliche Badebetrieb wegen der erheblichen Sanierungsbedarfe für den Beckenbereich (ca. 410 T€, Stand 2003) sowie das Umkleide- und

¹ Auf Grund des § 14 Abs. 4 und 5 in Verbindung mit § 21 des Sportförderungsgesetzes vom 6. Januar 1989 (GVBl. S. 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Mai 2007 (GVBl. S.195), und des § 6 Abs. 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GVBl. S. 871) wird bestimmt:

A. Ausführungsvorschriften zu § 14 des Sportförderungsgesetzes

Ausführungsvorschriften über die Nutzung öffentlicher Sportanlagen Berlins und für die Vermietung und Verpachtung landeseigener Grundstücke an Sportorganisationen (Sportanlagen-Nutzungsvorschriften - SPAN) vom 02.02.2010

Gastronomiegebäude eingestellt.

Seit dem 22.11.2010 ist die **BBB Infra** Eigentümerin der Liegenschaft Freibad Wernersee, eingetragen beim Amtsgericht Lichtenberg, im Grundbuch von Hellersdorf, Blatt 29416 N, Gemarkung Kaulsdorf, Flur 1 Flurstücke 440 und 903, in einer Gesamtgröße von 21.831 m². Die BBB AöR sind Pächter der Liegenschaft auf der Grundlage des Bäder-Anstalts-Gesetzes (BBBG).

Eine Sanierung des Freibades Wernersee war und ist wegen der erheblichen Instandsetzungskosten nicht möglich. Diese können weder von der BBB Infra im Rahmen des Bädersanierungsprogramms, noch von den BBB aus laufenden Instandsetzungsmitteln aufgebracht werden. Es ist nicht nur der Badesees zu sanieren, sondern auch die gesamte Infrastruktur des Freibades einschließlich der Schaffung von Parkmöglichkeiten.

Im Sinne der Festlegung des Senats, wonach die Bereitstellung von Freibädern keine Kernaufgabe der BBB ist, wurde im März 2005 ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt, das ohne Ergebnis blieb.

Möglichkeiten der Revitalisierung des Freibades Wernersee wurden durch den Förderverein „Freunde des Wernerbades e.V.“ sowie der sich in diesem Zusammenhang gegründeten temporären Arbeitsgruppe, unter Leitung der damaligen Bezirksbürgermeisterin Dagmar Pohle und unter Einbeziehung der Fachbereiche der Bezirke sowie der Berliner Bäder-Betriebe, in den Jahren 2010 und 2011 untersucht. Im Ergebnis der Arbeitsgespräche, kommt die Arbeitsgruppe zu dem Fazit², dass eine Wiederbelebung des Freibades Wernersee nicht möglich ist. Planungsrechtlich ist nicht mehr von einer Bestandssituation auszugehen. Die unmittelbare Nähe des Freibades zur angrenzenden uneingeschränkt zulässigen Wohnnutzung wird planungsrechtlich als sehr problematisch angesehen. Die Liegenschaft befindet sich in einem ausgewiesenen Siedlungsgebiet. Das Grundstück müsste baurechtsrechtlich völlig neu beplant werden.

Die Liegenschaft ist gegenwärtig dem endgültigen Verfall preisgegeben und verursacht darüber hinaus laufende jährliche Grundstückskosten von ca. 15.000 Euro. Der Aufsichtsrat der BBB Infra hat am 16.11.2011 beschlossen, die Geschäftsführung möge Vorbereitungen für die Veräußerung des Wernerbades durch die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co.KG (LF) treffen.

Auf Nachfrage der BBB Infra nach dem Nutzungsinteresse des **Bezirks** für den Standort hat sich Bezirksbürgermeister Komoß - zugleich Bezirksstadtrat Schule, Sport, Finanzen - in seiner Stellungnahme vom 14.02.2012 positiv gegenüber einer Umnutzung des Bereiches für Sonderwohnformen geäußert. Es liege dem Bezirk bereits die Konzeption eines Projektentwicklers vor, das er unterstütze: Eine geschützte Gemeinschaft für Menschen mit Demenz, nämlich 2stöckige würfelförmige Wohngebäude mit eigener Infrastruktur, wie Restaurant, medizinische Einrichtungen und verschiedene Dienstleistungen. Das Ostufer des Wernersees soll indes öffentlich zugänglich sein.

Das Vorhaben stellt ein wünschenswertes ergänzendes Angebot der Altenpflege dar, für Deutschland würde es sich im Übrigen um ein Modellvorhaben handeln, welches erstmals in den Niederlanden realisiert worden sei. Zur Optimierung der Grundstücksvermarktung und erfolgreichen Umsetzung des Projektes wird die Einbeziehung des angrenzenden Tennisplatzes als notwendig erachtet und die Bereitschaft erklärt, es zeitgleich in die Veräußerung durch den Liegenschaftsfonds zu geben.

Als Voraussetzung für diese Vorgehensweise wird „eine verbindliche Erklärung der BBB, dass die Verkaufserlöse für die Bäderinfrastruktur des Bezirks Marzahn-Hellersdorf eingesetzt werden“ genannt. Dies könnte von Seiten der BBB Infra allenfalls eine Bemühenszusage sein, denn über die Verwendung von Verkaufserlösen entscheidet nach dem Gesellschaftsvertrag der Aufsichtsrat in Verbindung mit dem Beschluss zum Wirt-

² Abschlussbericht der temporären Arbeitsgruppe des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf und der Bezirksbürgermeisterin zu Nachnutzung des Wernerbades vom 02.06.2010

schaftsplan. Da beide Partner, BBB Infra und Bezirk, jeweils einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co.KG (der LF) zwecks kombinierter Vermarktung anstreben, wird dem Interesse des Bezirks insoweit entsprochen werden können, als ihm der Erlös aus dem Grundstücksverkauf seiner Liegenschaft, dem Tennisstandort, anteilig gemäß LHO unmittelbar zusteht und es dann in seiner Entscheidung liegt, diese Mittel ggf. in die Sportinfrastruktur zu investieren.

Bezüglich der Vermarktung der Liegenschaft Wernerbad wurde bereits Kontakt mit dem LF aufgenommen. Ein Geschäftsbesorgungsvertrag zur Vermarktung der Liegenschaft liegt im Entwurf vor.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Wohnungsbauprojektes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt gegeben, soweit es sich nach Art und Maß in die vorhandene bauliche Umgebung einfügt (§ 34 Baugesetzbuch). Darüber hinaus werden die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Vorhabens mit besonderen Wohnformen durch das mit BA-Beschluss Nr. 1383/III vom 09.08.2011 eingeleitete Bebauungsplanverfahren 10-63 gesichert werden, welches eine höhere bauliche Dichte ermöglicht und die Sicherung umfangreicher Freiflächenrungen vorsieht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde inzwischen (15.02.2013) durchgeführt.

Im Rahmen der Anhörungen gemäß § 7 Abs. 4 SportFG haben der Bezirkssportbund Marzahn-Hellersdorf e.V. (BSBMH) und der Landessportbund Berlin e.V. (LSB) der Aufgabe des Wernerbades zugestimmt, weiterhin, in gegenseitiger und in Abstimmung mit Bürgermeister Komoß - zugleich Bezirksstadtrat für Schule, Sport und Finanzen - auch der Aufgabe des Tennisplatzes. Es wird davon ausgegangen - so die Stellungnahme des BSBMH bei deckungsgleicher Positionierung des LSB³ - „dass das Training der Tennisfreunde ohne Unterbrechung weiterhin durchgeführt werden kann und die Bedingungen für den Vereinssport weiter positiv gestaltet werden können.“

Die Zustimmung zu der Aufgabe der Sportanlage gem. § 7 Abs. 2 SportFG wird erbeten.

C. Alternative/Rechtsfolgenabschätzung:

Nach Maßgabe eines verantwortungsvollen Umgangs mit öffentlichen Ressourcen wäre weder die Fortsetzung der Nicht-Nutzung noch die Wiederinbetriebnahme des Wernerbades vertretbar. Vielmehr ermöglicht die Umnutzung durch einen privaten Investor sowohl eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes als vor allem auch eine notwendige Ergänzung der Altenpflegeangebote. Für den Vereinssport ist die Aufgabe des isoliert vorhandenen Tennisfeldes mit Blick auf das angekündigte Angebot eines bedarfsgerechten Ersatzes in neuem Kontext vorteilhaft, insbesondere kommt die Aufgabe der beiden Flächen aber der erfolgreiche Veräußerung der Immobilie und Realisierung eines Sonderwohnprojektes zugute. Überdies tritt durch den Verkauf eine Entlastung des Landeshaushalts ein.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Keine. Eine Beeinträchtigung von Tennisspielerinnen und -spielern tritt nicht ein und das avisierte Sonderwohn-Projekt kommt den Bevölkerungsgruppen beiderlei Geschlechts gleichermaßen zugute.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/ oder Wirtschaftsunternehmen:

keine

F. Gesamtkosten:

Keine. Alle anfallenden Kosten trägt der Investor.

³ Emails vom 27.09. und 12.10.2012 bzw. das erläuternde Schreiben des BSBMH vom 28.11.2012

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Keine

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Keine. Die Umnutzung des Grundstücks wird im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung in ihren Auswirkungen auf die Umwelt ggf. im Rahmen des Baurechts durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen sein.

I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

J. Zuständigkeit:

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Der Senat von Berlin
InnSport -IV B 34-
Tel.: 90223 (9223) - 2967

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Beschlussfassung -

**über die Aufgabe gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz des Freibades „Wernerbad“
nebst Tennisplatz, Ridbacher Str. 44 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil
Kaulsdorf, zwecks Veräußerung für Sonderwohnformen nebst Dienstleistungs-
einrichtung**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Aufgabe gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz des Freibades „Wernerbad“ nebst Tennisplatz, Ridbacher Str. 44 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf, zwecks Veräußerung für Sonderwohnformen nebst Dienstleistungseinrichtung wird zugestimmt.

A. Begründung:

Die Voraussetzungen für eine Zustimmung zur Aufgabe der Freifläche des Sportstandortes durch das Abgeordnetenhaus sind erfüllt. Aufgrund der im Folgenden aufgeführten Gründe überwiegt das öffentliche Interesse an der Zielsetzung.

- Es handelt sich bei den aufzugebenden Sportstandorten um Grundstücksgrößen von ca. 22.000 m² und ca. 1.500 m², zusammen rd. 2,35 ha.

Der Antrag gemäß § 7 Abs. 2 SportFG der BBB Infra zur Aufgabe des Freibades erfolgte mit Schreiben vom 18.08.2012 in Verbindung mit beigefügtem Schreiben des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf - Der Bezirksbürgermeister - vom 14.02.2012. Darin wird zur Unterstützung des gemeinsam getragenen Nutzungsziels, Sonderwohnformen nebst Dienstleistung, die Bereitschaft formuliert, die Fläche des benachbarten Tennisplatzes in die Umnutzung des Areals einzubeziehen.

- Betreiber des Freibades für den öffentlichen Badebetrieb waren die Berliner Bäder-Betriebe - AöR. Im Jahre 2003 wurde der öffentliche Badebetrieb wegen der erheblichen Sanierungsbedarfe für den Beckenbereich (ca. 410 T€, Stand 2003) sowie das Umkleide- und Gastronomiegebäude eingestellt.
- Seit dem 22.11.2010 ist die der BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (**BBB Infra**) Eigentümerin der Liegenschaft Freibad Wernersee, eingetragen beim Amtsgericht Lichtenberg, im Grundbuch von Hellersdorf, Blatt 29416 N, Gemarkung Kaulsdorf, Flur 1 Flurstücke 440 und 903, in einer Gesamtgröße von 21.831 m². Die Berliner Bäder-Betriebe, Anstalt öffentlichen Rechts (BBB), sind Pächter der Liegenschaft auf der Grundlage des Bäder-Anstalts-Gesetzes (BBBG).

- Eine Sanierung des Freibades Wernersee erschien wegen der außerordentlich hohen Instandsetzungskosten nicht möglich. Gemäß Mitteilung des Senats⁴ wurde der bereits seit mehreren Jahren eingeleitete Prozess der Verpachtung aller Freibäder fortgesetzt. Ein von den BBB im März 2005 durchgeführtes Interessenbekundungsverfahren blieb allerdings erfolglos.
- Möglichkeiten der Revitalisierung des Freibades Wernersee wurden seit 2010 erneut geprüft, im Ergebnis aber verworfen. Planungsrechtlich ist nicht mehr von einer Bestandssituation auszugehen. Die Liegenschaft befindet sich in einem ausgewiesenen Siedlungsgebiet, die unmittelbare Nähe eines Freibades zur angrenzenden Wohnnutzung gilt als sehr problematisch, zudem wären bädertechnisch undurchführbar hohe Anforderungen zu erfüllen.
- Die Liegenschaft ist gegenwärtig dem endgültigen Verfall preisgegeben und verursacht laufende jährliche Grundstückskosten von ca. 15.000 Euro. Auf Grundlage des Beschlusses des Aufsichtsrates der BBB Infra am 16.11.2011 hat die Geschäftsführung Vorbereitungen für die Veräußerung des Wernerbades durch die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co.KG (LF) getroffen und am 18.06.2012 die Aufgabe gem. SportFG der Sportfläche beantragt.
- Der Bezirk befürwortet in seiner Stellungnahme vom 14.02.2012 die Aufgabe der Sportfläche und deren Umnutzung für Sonderformen des Wohnens. Favorisiert wird als wünschenswerte und zugleich modellhafte Ergänzung der Angebote der Altenpflege eine dem Bezirk bereits vorliegende Konzeption eines Projektentwicklers für eine geschützte Gemeinschaft für Menschen mit Demenz samt Dienstleistungseinrichtungen. Das Ostufer des Wernersees solle indes öffentlich zugänglich sein.
- Zur Optimierung der Grundstücksvermarktung und erfolgreichen Umsetzung des Projektes erachtet der Bezirk die Einbeziehung die angrenzende Fläche des Tennisplatzes als notwendig und erklärt die Bereitschaft, das bezirkseigene Grundstück zeitgleich mit der Veräußerung des Bäder-Standortes in die Veräußerung durch den LF zu geben.
- Die Voraussetzung, die der Bezirk an die zeitgleiche Aufgabe des Tennis-Grundstücks knüpft, dass die BBB Infra Zusagen zur Investition in die Bäderinfrastruktur des Bezirks macht, ist nach dem Haushaltsrecht und den Statuten der BBB Infra nicht erfüllbar. Dem Bezirk steht es indes frei, den nach LHO § 26 anteiligen Verkaufserlös aus dem Tennis-Grundstück in die bezirkliche Sportinfrastruktur zu investieren.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im Rahmen des mit BA-Beschluss Nr. 1383/III am 09.08.2011 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens 10-63 gesichert werden, das inzwischen die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 15.02.2013 durchlaufen hat.
- Im Rahmen der Anhörungen gemäß § 7 Abs. 4 SportFG haben der Bezirkssportbund Marzahn-Hellersdorf e.V. (BSBMH) und der Landessportbund Berlin e.V. (LSB) der Aufgabe des Wernerbades zugestimmt, in gegenseitiger und in Abstimmung mit dem Bezirksbürgermeister - zugleich Bezirksstadtrat für Schule, Sport und Finanzen - der Aufgabe des Tennisplatzes ebenfalls.

Die Sportflächenaufgabe wird befürwortet.

⁴ Mitteilung zur Kenntnisnahme Drs. 16/1336, Versorgung mit Bäderangeboten gewährleisten - Bäderkonzept fort-schreiben, S. 16: „Die Bewirtschaftung von Freibädern ist keine Kernaufgabe der BBB ... Der bereits seit mehreren Jahren eingeleitete Prozess der Verpachtung von Freibädern wird mit dem Ziel fortgesetzt, alle Freibäder zu ver-pachten“

B. Rechtsgrundlage:

§ 7 Abs. 2 des Sportförderungsgesetz vom 06.01.1989 (GVBl. S. 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2010 (GVBl. S. 560)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine

D. Gesamtkosten:

Keine. Alle anfallenden Kosten trägt der Investor.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Aufgabe des Freibades Wernerbad entlastet den Wirtschaftsplan der BBB um ca. 15.000 € Bewirtschaftungskosten pro Jahr, davon bei den Kosten für baulichen Unterhalt 10.000 € pro Jahr. Der Erlös aus dem Grundstücksverkauf steht der BBB Infrastruktur GmbH & Co. Kg zu. Über die Erlösverwendung entscheidet gemäß Gesellschaftsvertrag der Aufsichtsrat der Gesellschaft ggf. unter Einberufung der Generalversammlung.

Die Aufgabe des Tennisplatzes Ridbacher Str. 44 entlastet den Haushalt des Bezirks Marzahn-Hellersdorf bei den Sachkosten (Straßenreinigung) im Kapitel 5909 Titel 51701 Ukt.125 um 206,44 € pro Jahr. Die bauliche Unterhaltung ist Sache des Mieters, es ergibt sich keine Einsparung für den Bezirk. Die Einnahmen im Kapitel 5909 Titel 12401 - Miete für Grundstücke, Gebäude und Räume - werden um 576,05 € pro Jahr gemindert.

Den gemäß § 26a LHO anteiligen Erlös aus dem Grundstücksverkauf vereinnahmt der Bezirk, beim Kapitel 59 50 im Titel 13110 - Erlösbeteiligung der Bezirke aus der Veräußerung von Grundstücken.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Keine

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Keine. Die Umnutzung des Grundstücks wird im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung in ihren Auswirkungen auf die Umwelt ggf. im Rahmen des Baurechts durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen sein.

Berlin, den 09.04.2013

Der Senat von Berlin

Klaus Wowereit
Regierender Bürgermeister

Frank Henkel
Senator für Inneres und Sport

Sportstandorte Ridbacher Str. 44 in Marzahn-Hellersdorf, OT Kaulsdorf

