

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Aufgabe einer Teilfläche (Parkplatzfläche Eisenacher Straße) des Stadtbades Schöneberg zu Gunsten eines Wohnungsbauprojektes gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz

Der Senat von Berlin
InnDS - IV C 17 -
Tel.: 90223 (9223) - 2968

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über die Aufgabe einer Teilfläche (Parkplatzfläche Eisenacher Straße) des Stadtbades Schöneberg zu Gunsten eines Wohnungsbauprojektes gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz

A. Problem:

Die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (BBB Infra) als Eigentümerin des aus zwei Flurstücken bestehenden Grundstückes Hauptstraße 38,39, in 10827 Berlin beabsichtigt, die Parkplatzfläche (Flur 32, Flurstück 29) mit einer Größe von 1159m² an die *Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung* (Stadt und Land) zu veräußern. Die *Stadt und Land* plant als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft für diesen Standort die Errichtung eines fünfgeschossigen Wohngebäudes.

Die Aufgabe von öffentlichen Sportflächen verlangt nach § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz (SportFG) das Feststellen eines überwiegenden öffentlichen Interesses an einer anderen Nutzung sowie die Zustimmung des Abgeordnetenhauses.

B. Lösung:

Der Aufsichtsrat der BBB Infrastruktur-Verwaltungs GmbH, als persönlich haftende Gesellschafterin der BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG, hat beschlossen, die nicht betriebsnotwendigen Parkplatzfläche zu veräußern.

Der Kaufvertrag mit der Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Stadt und Land) wurde am 29.03.2017 aufschiebend bedingt geschlossen und bedarf der Aufgabe des Kaufgegenstandes (Parkplatzfläche Eisenacher Straße) als öffentliche Sportanlage gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz.

Das Flurstück 29 (Parkplatzfläche) wird derzeit zum Parken und als Zufahrt für das Stadtbad Schöneberg genutzt.

Badegäste haben in unmittelbarer Nähe z.B. durch das Parkhaus am Kaiser-Wilhelm-Platz ausreichend Gelegenheit, eine Parkmöglichkeit zu finden und nutzen diese bereits. Die Anzahl an bestehenden Stellplätzen auf der aufzugebenden Fläche deckt zudem den Bedarf der Badegäste nicht annähernd. Das Vorhalten dieser Fläche ist somit nicht betriebsnotwendig.

Die bestehende Zufahrtssituation für das Stadtbad Schöneberg für Feuerwehr-, Rettungs-, Lieferanten- und Entsorgungsfahrzeuge sowie das erforderliche Vorhalten von vier Behindertenparkplätzen wurde durch die Bestellung von Dienstbarkeiten dinglich gesichert. Stadt und Land als Erwerberin der Parkplatzfläche hat sich bereits zur Übernahme dieser Dienstbarkeiten im notariell geschlossenen Kaufvertrag verpflichtet, so dass deren Bestand auch künftig gewährleistet ist.

Eine Beeinträchtigung des Badebetriebes durch die Veräußerung des Grundstückes ist vor diesem Hintergrund sowohl für die BBBInfra als Eigentümerin als auch für die BBB AöR als Badbetreiberin nicht ersichtlich.

Die Aufgabe dieser Fläche, die weder in der Vergangenheit noch aktuell zur Ausübung von sportlichen Betätigungen jedweder Art zur Verfügung stand bzw. steht und aufgrund des sehr unregelmäßigen Grundstückszuschnitts sowie der über die gesamte Grundstückstiefe verlaufende Zuwegungsfläche für Feuerwehr-, Rettungs-, Lieferanten- und Entsorgungsfahrzeuge hierfür absolut ungeeignet ist, soll zum Zwecke der Schaffung von dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum durch den Investor Stadt und Land erfolgen.

Die in der aktuellen Koalitionsvereinbarung festgehaltenen und im öffentlichen Interesse stehenden Ziele *Schaffung von bezahlbarem Wohnraum* sowie *Stärkung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften* werden durch den Verkauf des Parkplatzgrundstücks zum Zwecke der Wohnbebauung und der damit verbundenen Schaffung von Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen unterstützt. In diesem Sinne plant Stadt und Land als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft für diesen Standort die Errichtung eines fünfgeschossigen Wohngebäudes.

Ergebnisse der Anhörung nach §7 (4) Sportförderungsgesetz:

Die Vertreter des Landessportbundes Berlin e.V. (LSB) haben mit Schreiben vom 01.11.2017 der Aufgabe der Sportfläche unter der Bedingung zugestimmt, dass geeigneter Ersatz gefunden wird. Hier schlägt der LSB eine an den Sportplatz Tempelhofer Weg angrenzende Fläche vor. Bei der westlich des Spielfeldes gelegenen Fläche handelt es sich um eine landeseigene Grünanlage. Eine Prüfung zur Nutzungsänderung dieser Fläche wurde noch nicht angeregt.

Der Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg e.V. (BSB) bezeichnet mit Schreiben vom 02.11.2017 die Reduzierung von Sportflächen als nicht akzeptabel und stimmt der Aufgabe der Fläche nicht zu.

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie befürwortet mit Schreiben vom 30.10.2017 im öffentlichen Interesse die Aufgabe des genannten Grundstückes als Sportfläche.

Zudem liegt eine Erklärung des Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport vom 04.05.2017 zur Aufgabe der Parkplatzfläche vor. Das Schul- und Sportamt sieht das genannte Grundstück aufgrund Größe und Zuschnitt als völlig ungeeignet für die Errichtung einer Sportanlage an und befürwortet ebenfalls die Aufgabe als Sportfläche.

Der Senat schließt sich der Auffassung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg an und legt dem Abgeordnetenhaus von Berlin die Vorlage wegen des übergeordneten öffentlichen Interesses an der geplanten Nutzung zur Zustimmung vor.

C. Alternative/Rechtsfolgenabschätzung:

Ohne diese zusätzlichen Kapazitäten von Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen ist damit zu rechnen, dass ortsansässige Geringverdienende ihren Wohnort immer weniger frei aussuchen können und an den Stadtrand gedrängt werden.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Die Auswirkungen sind für beide Geschlechter unterschiedslos positiv.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/ oder Wirtschaftsunternehmen:

keine

F. Gesamtkosten:

keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Keine.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

keine

I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

J. Zuständigkeit:

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Der Senat von Berlin
InnDS - IV C 17 -
Tel.: 90223 (9223) - 2968

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über die Aufgabe einer Teilfläche (Parkplatzfläche Eisenacher Straße) des Stadtbades Schöneberg

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Aufgabe gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz einer Teilfläche (Parkplatzfläche Eisenacher Straße) des Stadtbades Schöneberg zugunsten von Wohnungsbau wird zugestimmt.

A. Begründung:

Die Aufgabe von öffentlichen Sportflächen verlangt nach § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz (SportFG) das Feststellen eines überwiegenden öffentlichen Interesses an einer anderen Nutzung sowie die Zustimmung des Abgeordnetenhauses.

Die Voraussetzungen für eine Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus zur Aufgabe der Sportfläche entsprechend Antrag der BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 19.05.2017 sind erfüllt. Die Begründung für ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Zielsetzung ist wie folgt:

- Das Flurstück 29 (Parkplatzfläche) wird derzeit zum Parken und als Zufahrt für das Stadtbad Schöneberg genutzt. Nach Aussage der das Stadtbad Schöneberg betreibenden Pächterin Berliner Bäder-Betriebe AöR (BBB AöR) ist diese Nutzung jedoch sehr gering. Badegäste haben in unmittelbarer Nähe z.B. durch das Parkhaus am Kaiser-Wilhelm-Platz ausreichend Gelegenheit, eine Parkmöglichkeit zu finden und nutzen diese bereits. Die Anzahl an bestehenden Stellplätzen auf der aufzugebenden Fläche deckt zudem den Bedarf der Badegäste nicht annähernd. Das Vorhalten dieser Fläche ist somit nicht betriebsnotwendig. Eine Beeinträchtigung des Badebetriebes durch die Veräußerung des Grundstückes ist vor diesem Hintergrund sowohl für die BBB Infra als Eigentümerin als auch für die BBB AöR als Badbetreiberin nicht ersichtlich.
- Die Aufgabe dieser Fläche, die weder in der Vergangenheit noch aktuell zur Ausübung von sportlichen Betätigungen jedweder Art zur Verfügung stand bzw. steht und aufgrund des sehr unregelmäßigen Grundstückszuschnitts sowie der über die gesamte Grundstückstiefe verlaufende Zuwegungsfläche für Feuerwehr-, Rettungs-, Lieferanten- und Entsorgungsfahrzeuge hierfür absolut ungeeignet ist, soll zum Zwecke der Schaffung von dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum durch den Investor Stadt und Land erfolgen.
- Die bestehende Zufahrtssituation für das Stadtbad Schöneberg für Feuerwehr-, Rettungs-, Lieferanten- und Entsorgungsfahrzeuge sowie das erforderliche Vorhalten von vier Behindertenparkplätzen wurde durch die Bestellung von Dienstbarkeiten dinglich gesichert. Stadt und Land als Erwerberin der Parkplatzfläche hat sich bereits zur

Übernahme dieser Dienstbarkeiten im notariell geschlossenen Kaufvertrag verpflichtet, so dass deren Bestand auch künftig gewährleistet ist.

- Die in der aktuellen Koalitionsvereinbarung festgehaltenen und im öffentlichen Interesse stehenden Ziele *Schaffung von bezahlbaren Wohnraum* sowie *Stärkung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften* werden durch den Verkauf des Parkplatzgrundstücks zum Zwecke der Wohnbebauung und der damit verbundenen Schaffung von Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen unterstützt. In diesem Sinne plant Stadt und Land als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft für diesen Standort die Errichtung eines fünfgeschossigen Wohngebäudes.

Ergebnisse der Anhörung nach §7 (4) Sportförderungsgesetz:

- Die Vertreter des Landessportbundes Berlin e.V. (LSB) haben mit Schreiben vom 01.11.2017 der Aufgabe der Sportfläche unter der Bedingung zugestimmt, dass geeigneter Ersatz gefunden wird. Hier schlägt der LSB eine an den Sportplatz Tempelhofer Weg angrenzende Fläche vor.
Bei der westlich des Spielfeldes gelegenen Fläche handelt es sich um eine landeseigene Grünanlage. Eine Prüfung zur Nutzungsänderung dieser Fläche wurde noch nicht ange-regt.

Der Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg e.V. (BSB) erklärt mit Schreiben vom 02.11.2017 die Reduzierung von Sportflächen als nicht akzeptabel und würde nur bei Bereitstellung von Ersatzsportflächen der Aufgabe der in Rede stehenden Fläche zustimmen. Vom BSB wurden die Vernichtung der Rettungswege für Polizei und Feuerwehr und der Wegfall der Behindertenparkplätze für Besucher des Stadtbades Schöneberg thematisiert. Hierzu erklärt die BBBlInfra mit Schreiben vom 22.11.2017, dass bereits im Vorfeld Grunddienstbarkeiten für die Rettungswege als auch für die Behindertenparkplätze bestellt wurden. Der Entwurf für die Eintragung im Grundbuch ist mit dem 26.03.2017 datiert. Zudem werden vom BSB Betriebseinschränkungen durch Lärmbelästigungen der neuen Anwohner befürchtet.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie befürwortet mit Schreiben vom 30.10.2017 im öffentlichen Interesse die Aufgabe des genannten Grundstückes als Sportfläche.

Zudem liegt eine Erklärung des Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport vom 04.05.2017 zur Aufgabe der Parkplatzfläche vor. Das Schul- und Sportamt sieht das genannte Grundstück aufgrund Größe und Zuschnitt als völlig ungeeignet für die Errichtung einer Sportanlage an und befürwortet ebenfalls die Aufgabe als Sportfläche.

Der Senat schließt sich der Auffassung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg an und legt dem Abgeordnetenhaus von Berlin die Vorlage wegen des übergeordneten öffentlichen Interesses an der geplanten Nutzung zur Zustimmung vor.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die Förderung des Sports im Lande Berlin (Sportförderungsgesetz - SportFG) vom 6. Januar 1989, zuletzt geändert durch Art. III G zur Regelung von Partizipation und Integration in Berlin vom 15. 12. 2010 (GVBl. S. 560)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine.

D. Gesamtkosten:

Keine.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

Durch die Aufgabe der Parkplatzfläche entfallen für die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG jährlich Kosten in Höhe von 1470,00Euro, die sich wie folgt zusammensetzen:

Kostenart	Betrag
Grundsteuer	175,00€
Straßenreinigung	820,00€
Winterdienst	475,00€

Der Verkaufserlös wird zur Finanzierung dringend notwendiger Sanierungsmaßnahmen von Bädern verwendet, die aufgrund Ihres baulichen und technischen Zustandes von einer Schließung bedroht sind.

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Keine.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Keine.

Berlin, den 20.02.2018

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Andreas Geisel
Senator für Inneres und Sport

Standort: Eisenacher Straße, 10827 Berlin

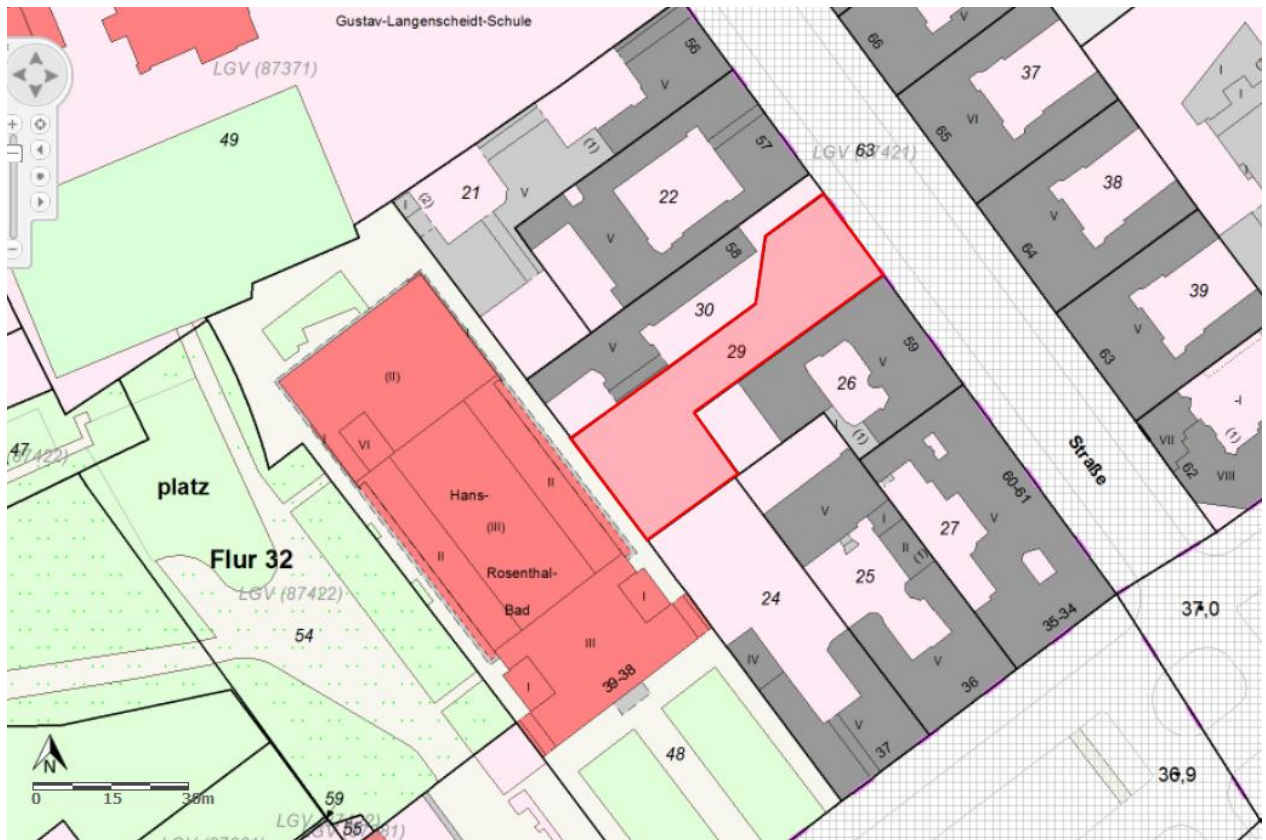


Bild 1, Quelle: Geoportal Berlin/ Fis Broker Kartenanzeige, ALKIS Berlin



Bild 2, Quelle: Geoportal Berlin/ Fis Broker, Digitale farbige Orthophotos 2017 (DOP20RGB)