

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Aufgabe einer Schwimmhalle am Standort Holzmarktstraße 51 in 10243 Berlin zugunsten eines bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubaus gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz**



Der Senat von Berlin  
SenInnDS – IV C 17 -  
Tel.: 9(0)223–2968

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

## **V o r b l a t t**

Vorlage - zur Beschlussfassung -

### **über die Aufgabe einer Schwimmhalle am Standort Holzmarktstraße 51 in 10243 Berlin zu- gunsten eines bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubaus gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz**

#### A. Problem:

Die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (BBB Infra) plant auf dem Grundstück Holzmarktstraße 51 die Errichtung eines bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubaus in Form eines Hybridgebäudes, bestehend aus Schwimmhalle, Studentenapartments und Gewerbe. Hierfür ist der Abriss der bestehenden Schwimmhalle erforderlich.

Die im Jahr 1976 errichtete Schwimmhalle Holzmarktstraße wurde im Rahmen der wiederkehrenden Begutachtung zur Beckenkonstruktion durch das Ingenieurbüro Grage Gesellschaft für Tragwerksplanung mbH bewertet. Fazit des hieraus resultierenden Berichts ist die gutachterliche Empfehlung, die Halle aufgrund des baulichen Zustands des Beckens und des Beckenumgangs kurzfristig außer Betrieb zu nehmen. Weitere temporäre Abstützmaßnahmen oder Nacharbeiten werden durch das Ingenieurbüro Grage ausdrücklich nicht empfohlen.

Aufgrund dieser erheblichen Schäden musste der **Betrieb der Schwimmhalle zum 01.10.2018 eingestellt** werden, verbunden mit einer daraus resultierenden Versorgungslücke für den Bezirk.

Der Abriss der alten Schwimmhalle und die Errichtung eines bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubaus in Form eines Hybridgebäudes soll dazu dienen, die nach der Einstellung des Betriebs der Schwimmhalle Holzmarktstraße entstandene Versorgungslücke an Hallenbädern zu schließen und gleichzeitig die notwendige Voraussetzung für die Errichtung von dringend benötigtem studentischen Wohnraum zu schaffen.

#### B. Lösung:

Die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (BBB Infra) ist seit dem 26.02.2010 Eigentümerin des Grundstücks Holzmarktstraße 51 in 10243 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Friedrichshain, Blatt 20321N, Gemarkung Friedrichshain, Flur 19, Flurstück 218 mit einer Größe von 6.353 m<sup>2</sup> (Anlage 2: Flurkarte).

Der Aufsichtsrat der BBB Infrastruktur-Verwaltungs GmbH, als persönlich haftende Gesellschafterin der BBB Infra, hat in seiner Sitzung am 15.10.2018 der Aufgabe des Grundstücks der Schwimmhalle Holzmarktstraße als öffentliche Sportanlage mit der Maßgabe zugestimmt, dass der

Standort als Schwimmhallenstandort im Rahmen der von der berlinovo geplanten Neubebauung des Grundstücks mit einer Mischnutzung erhalten bleibt. Die Geschäftsführung wurde entsprechend beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten.

Der Aufsichtsrat der berlinovo ist in seiner Sitzung am 12.12.2018 durch die Geschäftsführung der berlinovo über das Vorhaben informiert worden. Um eine immobilienwirtschaftliche Betrachtung des Projektes näher auszuführen, müsste die berlinovo weitere Vorlaufkosten tragen. Diese wären bei einem Scheitern des Entwicklungsprozesses für die berlinovo verloren. Daher wurde zwischen BBB Infra und berlinovo vereinbart, dass zunächst, um eine gewisse Planungssicherheit herzustellen, der Entwicklungsprozess initiiert werden sollte. Der Aufsichtsrat der berlinovo hat die Informationsvorlage zur Kenntnis genommen.

In dem hier vorliegenden Fall soll unter Berücksichtigung der zwischen der berlinovo und der BBB Infra bestehenden Kooperation die Möglichkeit genutzt werden, durch die Realisierung des geplanten Neubaus eines Hybridgebäudes mit Schwimmhalle, Studentenapartments und Gewerbe (Konzept „Cluster“ - Anlage 3) am Standort Holzmarktstraße 51 zeitgleich nachfolgende landespolitische Ziele zu verwirklichen, die Bestandteil der aktuellen Koalitionsvereinbarung sind und im öffentlichen Interesse stehen:

- Berliner Bäder wohnortnah in den Bezirken zu erhalten und schrittweise zu zeitgemäß attraktiven Bädern zu entwickeln (BBB Infra)  
und
- kurzfristig mehr Wohnraum für Studierende zu schaffen (berlinovo).

Die Kosten für eine Sanierung der geschlossenen Bestandsschwimmhalle betragen ca. 7 Mio. € (netto) und stehen in keiner Relation zum Alter des Gebäudes. Zudem kann das Bestandsgebäude aufgrund des Grundstücksschnitts nicht derart erweitert werden, dass die Wasserflächen erhöht werden können, was insbesondere unter Berücksichtigung der Thematik „wachsende Stadt“ von großer Bedeutung ist. Selbst wenn die Erweiterung der Wasserflächen fiktiv um ein 25 m Becken möglich wäre, so entstünden hierfür geschätzt zusätzlich Planungs- und Baukosten in Höhe von 6,5 Mio. € (netto). Die Kosten beliefen sich folglich auf insgesamt ca. 13,5 Mio. € (netto).

Entsprechend des gemeinsam von berlinovo und BBB Infra unter Beteiligung externer Architektur- und Planungsbüros erarbeiteten Konzepts „Cluster“ ist am Standort Holzmarktstraße 51 die Errichtung einer Schwimmhalle mit fast doppelter Wasserfläche (bisher 408m<sup>2</sup>, geplant dann 735 m<sup>2</sup>) möglich.

Zudem kann die BBB Infra durch die Veräußerung des Grundstücks bzw. eines ideellen und nicht betriebsnotwendigen Grundstücksanteils an die berlinovo die Baukosten für die Errichtung eines bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubaus durch Anrechnung des Veräußerungserlöses einen bedarfsgerechten Schwimmhalleneubau erheblich mindern. Zum Finanzierungsbedarf kann bis zur Vorlage eines plausiblen Konzeptes mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung noch keine konkrete Aussage getroffen werden.

Das betreffende Grundstück liegt im Planungsraum Andreasstraße und damit räumlich innerhalb der Grenzen des Prozesses zur kooperativen Planungsbegleitung. Die zu konkretisierenden Planungen für das Vorhaben sollen in den Prozess zur kooperativen Planungsbegleitung und das dazugehörige Partizipationsverfahren einfließen. Zudem müssen die Fragen hinsichtlich der Wohnformen, des ökologischen Bauens, der Materialwahl und ggf. weiterer Themen im Zuge des Prozesses geklärt werden.

Der aktuelle Projektstand wurde von berlinovo und BBB Infra dem zuständigen Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg vorgestellt, der dem Projekt sehr aufgeschlossen gegenüber steht. Auch das zuständige Stadtplanungsamt wurde informiert.

Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 3 SportFG finden die Regelungen des § 7 Abs. 1 und 3-5 sowie die §§ 8-10 SportFG auf die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (BBB Infra) nur insoweit Anwendung, als

dies im Gesellschaftsvertrag der BBB Infra festgelegt ist. Der Gesellschaftsvertrag der BBB Infra enthält keinerlei Regelungen der Anwendbarkeit der vorgenannten Vorschriften. Die BBB Infra ist an diese Vorschriften daher rechtlich nicht gebunden. Dies gilt insbesondere auch für das Beteiligungsverfahren nach § 7 Abs. 4 SportFG.

Die Zustimmung zu der Aufgabe der derzeitigen Sportanlagen wird daher erbeten.

C. Alternative/Rechtsfolgenabschätzung:

Ohne den Neubau der geplanten Schwimmhalle würde es in Friedrichshain kein Hallenbad geben. Eine deutliche Verschlechterung der Versorgung mit gedeckten Wasserflächen wäre die Folge.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Keine

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/ oder Wirtschaftsunternehmen:

Die berlinovo wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 120 bis 132 Mio EUR einschließlich Grundstück aufwenden. Die Spanne erklärt sich, da hier noch unterschiedliche Varianten hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit untersucht werden. Die Finanzierung des Vorhabens wird die berlinovo über Eigen- und Fremdkapital sicher stellen. Die konkreten Finanzierungsbedingungen hängen von den noch vorzunehmenden näheren Wirtschaftlichkeitsberechnungen ab.

F. Gesamtkosten:

Die Investitionskosten ausschließlich für den Neubau der Schwimmhalle durch die BBB Infra können erst nach Vorliegen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung beziffert werden.

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

keine

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch das Hybridgebäude wird ein größerer Teil des Grundstückes als bisher überbaut.

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  
SenInnDS- IV C 17 -  
Tel.: 9(0)223 2968

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

**V o r l a g e**  
- zur Beschlussfassung -

**über die Aufgabe einer Schwimmhalle am Standort Holzmarktstraße 51 in 10243 Berlin zu-  
gunsten eines bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubaus gemäß § 7 Abs. 2  
Sportförderungsgesetz**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Aufgabe der Schwimmhalle am Standort Holzmarktstraße 51 in 10243 Berlin gemäß § 7  
Abs. 2 Sportförderungsgesetz 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  
Schwimmhalle entsprechend dem Antrag der BBB Infra vom 24.10.2018 sind erfüllt. Die Be-  
gründung für ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Zielsetzung ist wie folgt:

- Die Schwimmhalle ist wegen baulicher Mängel seit 01.10.2018 geschlossen.
- Die Sanierungskosten wären gegenüber einem Neubau unverhältnismäßig hoch
- Eine Sanierung hat keinen zeitlichen Vorteil gegenüber dem geplanten Neubau.
- Der Neubau ermöglicht gegenüber einer Sanierung der Bestandsschwimmhalle eine signi-  
fikante Erweiterung der Wasserfläche von bisher 408m<sup>2</sup> auf geplant 735 m<sup>2</sup>.
- Die Errichtung eines bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubaus ist auf dem selben  
Grundstück als Hybridgebäude mit zusätzlichen Studentenapartements und Gewerbe ge-  
plant.

Der Abriss der Schwimmhalle wird von der Senatsverwaltung für Inneres und Sport befürwortet.

**B. Rechtsgrundlage:**

§ 7 Abs. 2 des Sportförderungsgesetzes vom 6. Januar 1989 (GVBl. S. 122), zuletzt geändert durch Artikel III G zur Regelung von Partizipation und Integration in Berlin vom 15.12.2010 (GVBl. S. 560)

**C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:**

Die berlinovo wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 120 bis 132 Mio EUR einschließlich Grundstück aufwenden. Die Spanne erklärt sich, da hier noch unterschiedliche Varianten hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit untersucht werden. Die Finanzierung des Vorhabens wird die berlinovo über Eigen- und Fremdkapital sicher stellen. Die konkreten Finanzierungsbedingungen hängen von den noch vorzunehmenden näheren Wirtschaftlichkeitsberechnungen ab.

**D. Gesamtkosten:**

Die Investitionskosten ausschließlich für den Neubau der Schwimmhalle durch die BBB Infra können erst nach Vorliegen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung beziffert werden.

**E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:**

Keine

**F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:**

- a) Die Kosten für den Neubau der Schwimmhalle abzüglich des erzielten Verkaufserlöses werden perspektivisch in der Finanzplanung der BBB Infra eingestellt.
- b) Durch die Erweiterung der Wasserfläche in dem Schwimmhallerersatzbau werden zusätzlich ca. 9 Vollzeitkräfte für den Betrieb notwendig sein.

**G. Flächenmäßige Auswirkungen:**

Keine.

**H. Auswirkungen auf die Umwelt:**

Durch das Hybridgebäude wird ein größerer Teil des Grundstückes als bisher überbaut.

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 04.06.2019

Der Senat von Berlin

Michael Müller  
Regierender Bürgermeister

Andreas Geisel  
Senator für Inneres und Sport

**Anlage 1**  
Luftbild



Quelle: FIS-Broker, Digitale farbige Orthophotos 2017

## Anlage 2

### Flurkarte

*Anlage 2*



Bezirksamt  
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Vermessung  
Yorckstr. 4-11  
10965 Berlin

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

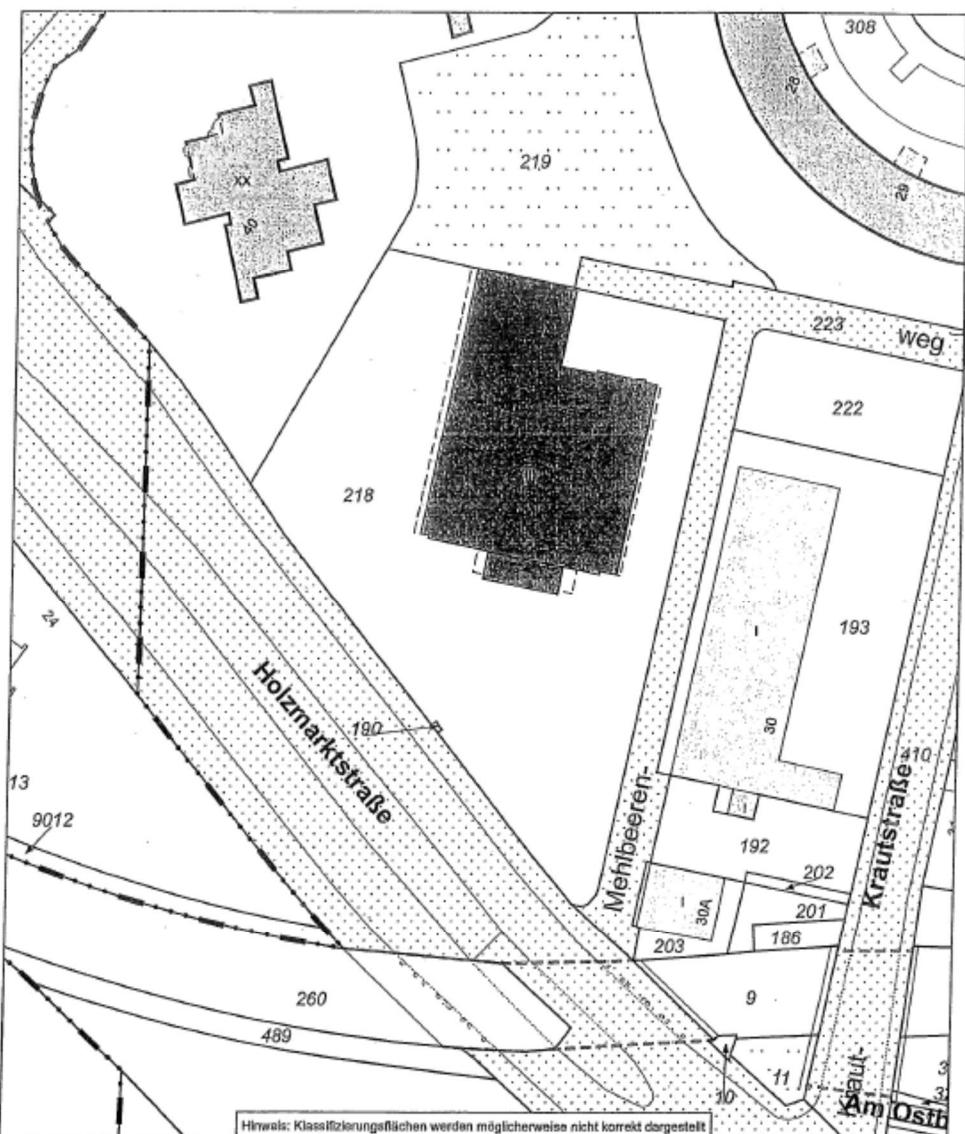
Flurkarte

Flur 19  
Gemarkung  
Friedrichshain

Maßstab 1:1000

Aktualität 07.02.2016 23:59 Uhr

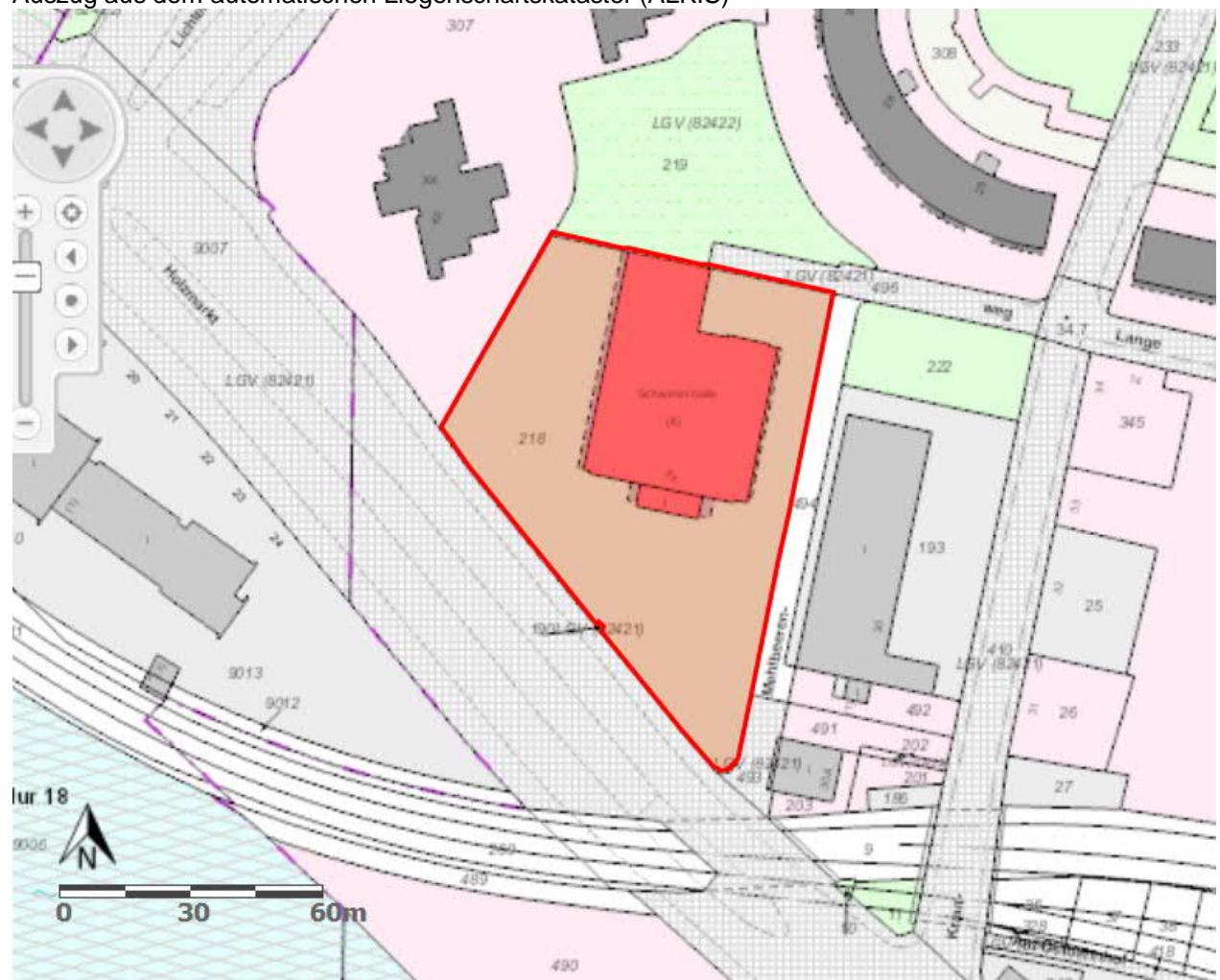
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg



Dieser Auszug ist maschinell erstellt. Er steht einem beglaubigten Auszug gleich (§ 17 Abs. 6 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBin) in der Fassung vom 9. Januar 1996 (GVBl. S. 55), zuletzt geändert durch Artikel XVIII des Gesetzes vom 18. November 2009 (GVBl. S. 674). Das Vervielfältigen für den eigenen Gebrauch ist zulässig; für andere Zwecke ist eine Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich (§ 7 Abs. 1, § 27 Abs. 1 VermGBin). Vervielfältigungen müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein.

## Anlage 3

Auszug aus dem automatischen Liegenschaftskataster (ALKIS)



Quelle: Geodatenservis online ALKIS

**Anlage 4**  
Planungsskizzen

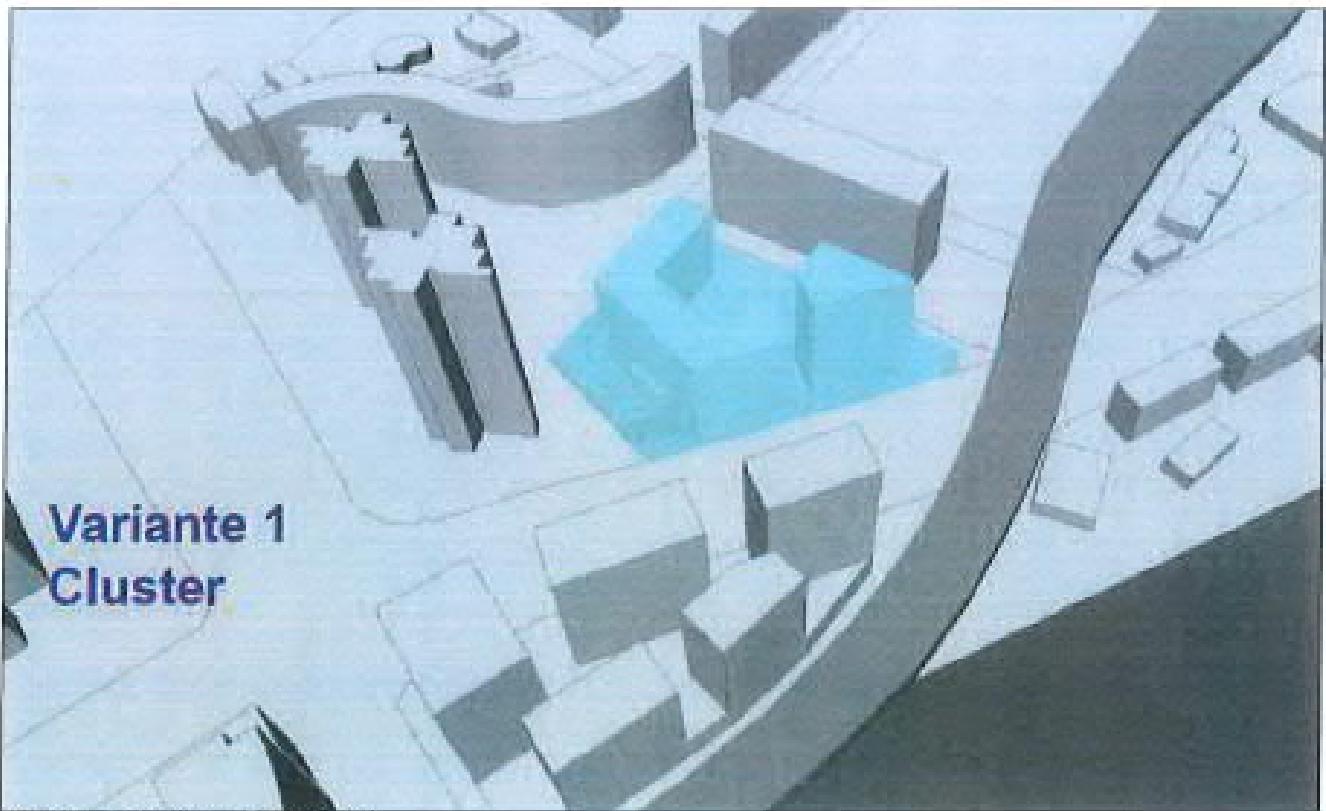


Abbildung 1 - Konzept „Cluster“<sup>1</sup>

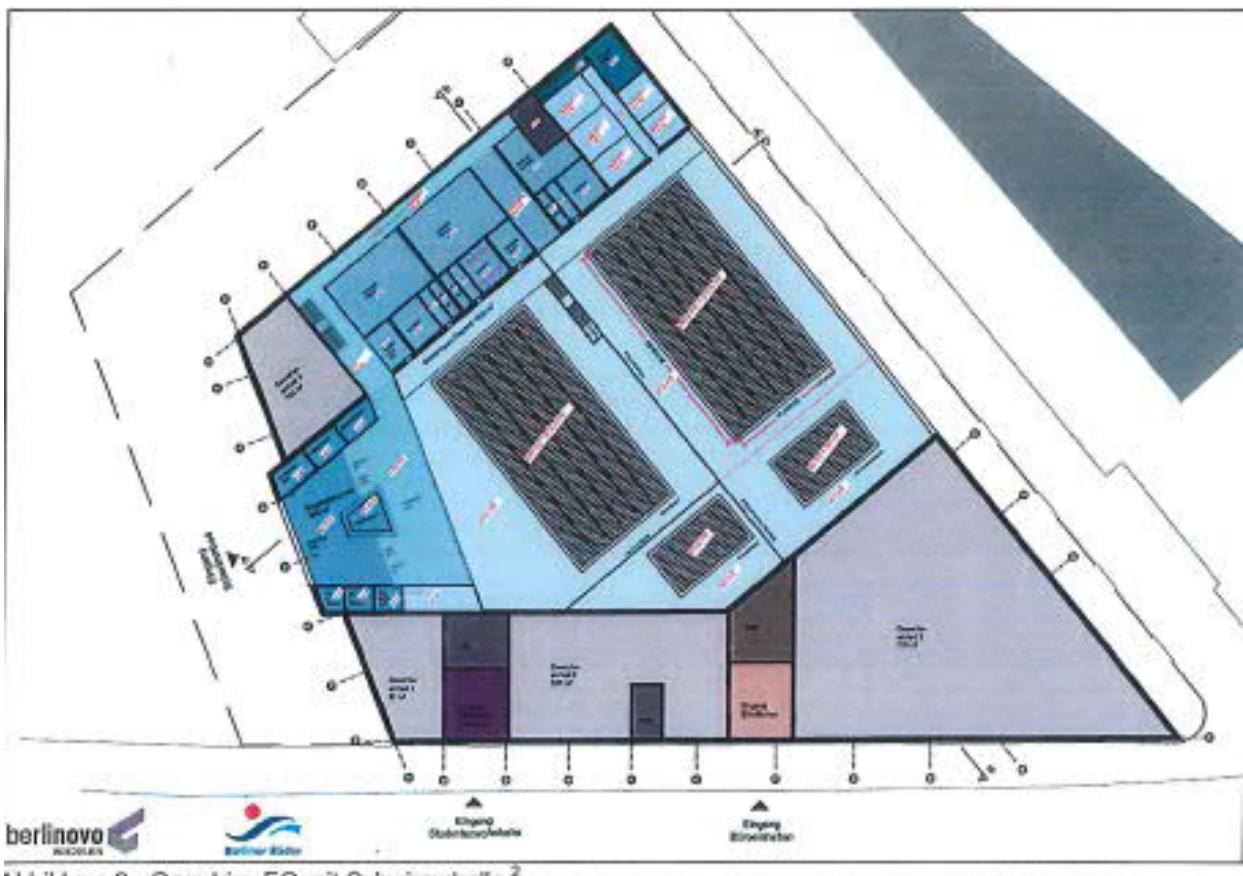
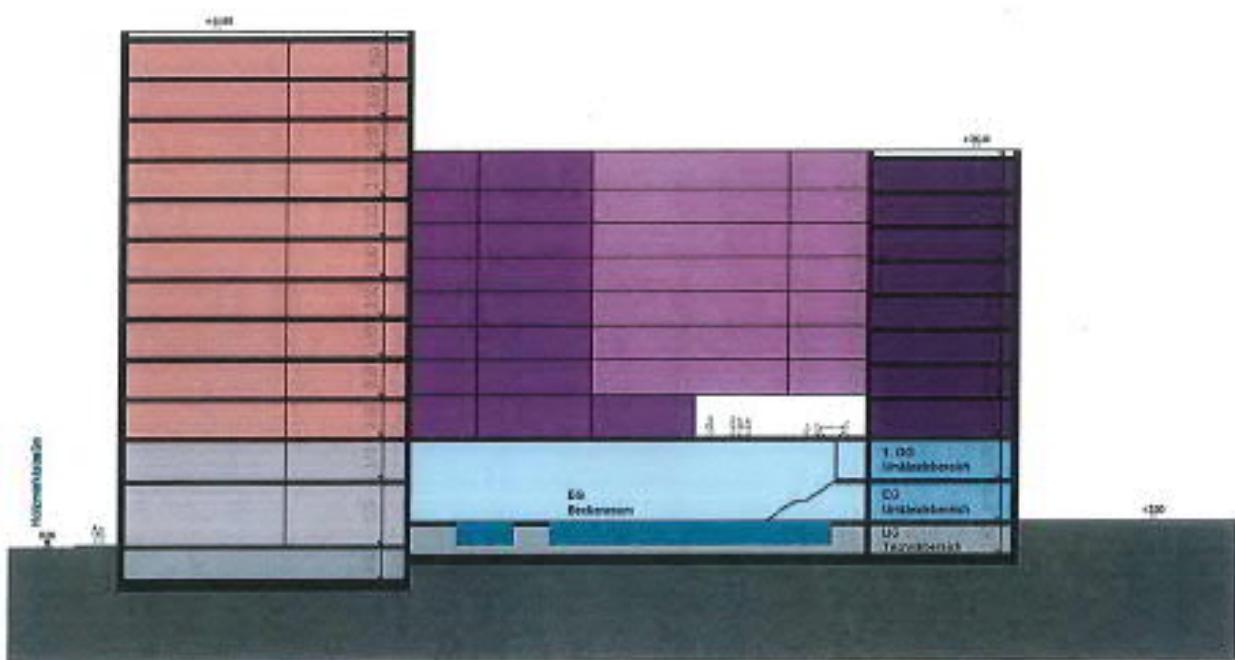


Abbildung 2 - Grundriss EG mit Schwimmhalle<sup>2</sup>



Prinzipschnitt A-A

Abbildung 3 - Prinzipschnitt A-A Hybridgebäude <sup>3</sup>



Prinzipschnitt B-B

Abbildung 4 - Prinzipschnitt B-B Hybridgebäude <sup>4</sup>

<sup>3, 4</sup> AUKETT + HEESE GmbH, Schwimmhalle Holzmarktstr. 51, Präsentationsunterlagen v. 22.03.2018