

15. Wahlperiode

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

Leitkonzept für das Olympiagelände

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor:

Der Senat hat die von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport vorgelegte Leitkonzeption für das Olympiagelände vom 28.5.2004 zustimmend zur Kenntnis genommen. Er hat seine Absicht bekräftigt, das Olympiagelände nach Maßgabe des Leitkonzepts zu einem attraktiven Sportpark weiter zu entwickeln.

Der Senat hat beschlossen, dass das Olympiagelände den Namen „Olympiapark Berlin“ erhalten soll.

Im Juli 2001 hatte die damalige Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport erstmalig den Entwurf eines Leitkonzeptes für das Olympiagelände Berlin¹ erarbeitet. Dieser Entwurf war Gegenstand von Informations- und Abstimmungsgesprächen mit den beteiligten Verwaltungen, den Sportorganisationen und sonstigen Nutzern sowie weiteren Interessenten.

Über den Zwischenstand wurde der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses bereits mit Schreiben SenBildJugSport vom 20.12.02 (rote Nummer 1173) sowie Schreiben SenBildJugSport vom 29.09.03 (rote Nummer 1854) unterrichtet

In die aktuelle Fassung des Leitkonzepts sind zahlreiche Anregungen und Bedenken eingegangen, auch mussten planerische Zielsetzungen an die sich zwischenzeitlich veränderte Realität angepasst werden.

Besonderen Wert wurde darauf gelegt, die verfolgten Zielsetzungen präziser zu beschreiben und Vorschläge, die bisher nicht konsensfähig waren, zunächst nicht weiter zu verfolgen.

¹ Olympiagelände ohne Stadion-Konzessionsfläche

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.

Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

So wurden die Leitidee und das angestrebte Nutzungsprofil konkretisiert und Grundüberlegungen für ein Gastronomiekonzept angestellt.

Dagegen wurden die Überlegungen zur Grundstücksverwertung, die für nicht betriebsnotwendige Flächen, für Parkplätze und für das Reiterstadion ursprünglich formuliert wurden, deutlich zurückgenommen.

Mit den noch nicht ausgewerteten Ergebnissen des Interessenbekundungsverfahrens zum Schwimmstadion und Familienbad sollen die weiteren notwendigen Entscheidungen über Ausschreibung und Vergabe vorbereitet werden.

Gesamtkosten:

Die Gesamtkosten, die durch den Betrieb und die Entwicklung des Olympiaparks (ohne Konzessionsfläche Olympiastadion) entstehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifizierbar, da es noch keine verbindliche Übersicht der umsetzbaren Vorhaben gibt.

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

Die Finanzierung von Aufgaben, die über die bisherigen Haushaltsansätze hinausgehen, steht unter dem Finanzierungsvorbehalt.

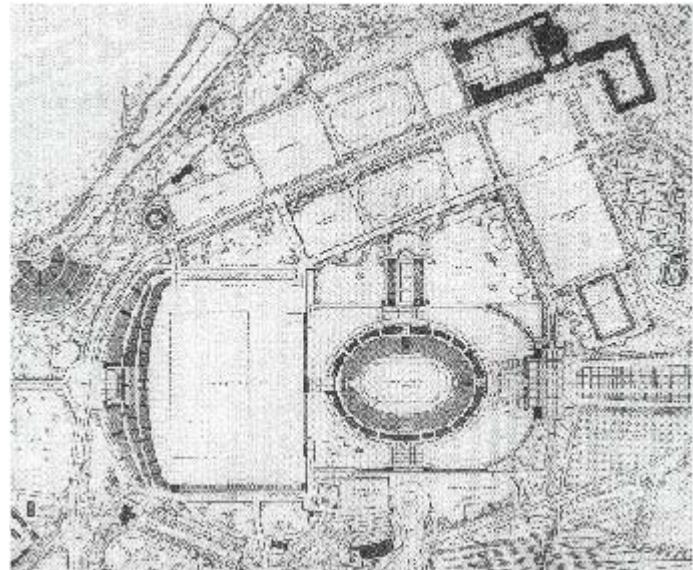
Berlin, den 6. Juli 2004

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t
Regierender Bürgermeister

Klaus B ö g e r
Senator für Bildung, Jugend und Sport

Leitkonzept
für das Olympiagelände



Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport
Juni 2004

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung	5
2. Bestandsdarstellung	6
2.1 Lage im Stadtraum	6
2.2 Historisches Gesamtensemble	6
2.3 Aushängeschild für Berlin	7
2.4 Gebäude, bauliche Anlagen, Sportanlagen	8
3. Probleme	13
3.1 Fehlendes Leitbild	13
3.2 Nutzungsoptimierung erforderlich	13
3.3 Umfeld	14
3.4 Gebäudeleerstand	14
3.5 Instandhaltungsbedarf und Investitionsstau	15
3.6 Betriebsstrukturen und Vermarktung	15
4. Potentiale	16
5. Leitkonzept	20
5.1 Charakter des Leitkonzeptes	20
5.2 Leitidee Sportpark	20
5.3 Profilbildung	21
5.4 Konzeptionelle Bausteine	22
5.5 Planungen / Maßnahmen für ausgewählte Teilbereiche und Themen	24
5.5.1 Deutsches Sportforum	24
5.5.2 Sportplätze und Freiflächen	28
5.5.3 Maifeld	29
5.5.4 Maifeldtribüne / Glockenturm / Langemarckhalle	30
5.5.5 Reiterstadion	31
5.5.6 Schwimmstadion / Anger	32
5.5.7 Östlicher Randbereich	32
5.5.8 Annaheim / Clubhaus / Georgiiplatz	33

5.5.9 H.-Korber-Sportzentrum mit Rudolf-Harbig-Halle /	
Reitanlage Schirwindter Allee	34
5.5.10 Waldbühne	34
5.5.11 Gastronomiekonzept	35
5.5.12 Marketing	36
5.5.13 Option auf Olympische Spiele	38
5.6 Betriebskonzept	39
5.7 Grundstücksverwertung	40

Verzeichnis der Pläne und Abbildungen

Abb. 1	Denkmalgeschützte Bauten	Seite 6a
Abb. 2	Übersichtsplan Olympiagelände	Seite 8a
Abb. 3	Problem Leerstand	Seite 10a
Abb. 4	Hertha BSC Nutzungen und Planung	Seite 12a
Abb. 5	Potentiale	Seite 16a
Abb. 6	Konzeptionelle Bausteine	Seite 23
Abb. 7	Planungen / Maßnahmen	Seite 26a

1. Aufgabenstellung

Das ehemals als Reichssportfeld bezeichnete Berliner Olympiagelände ist eine Sport- und Veranstaltungsstätte von internationalem Rang und zugleich ein weltweit einzigartiges Ensemble der Sport- und Architekturgeschichte.

Das ca.130 ha große Olympiagelände umfasst mit dem Olympiastadion, dem Schwimmstadion und den dazugehörigen Sportfreiflächen und Sporthallen sowie sonstigen Gebäuden eine große Anzahl von Einrichtungen für den Sport und Veranstaltungen aller Art.

Die heutige Form des Olympiageländes geht teilweise auf das 1925 begonnene „Deutsche Sportforum“ zurück. Die wesentlichen Bauabschnitte des Reichssportfeldes wurden jedoch für die Olympischen Spiele 1936 verwirklicht. Nach 1945 spielte das Olympiastadion weiterhin eine zentrale Rolle im Sportgeschehen Berlins. Zusammen mit dem Maifeld und der Waldbühne waren und sind dies erste Adressen für Veranstaltungen in Berlin. Andere Teile des Olympiageländes, wie der Gebäudekomplex des Deutschen Sportforums mit den dazugehörigen Freiflächen im Norden des Geländes wurden nach dem Krieg von den Britischen Alliierten als Hauptquartier in Anspruch genommen und waren für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Wichtige Teile des Olympiageländes gehörten damit lange Jahre nicht zum Inventar der Stadt und sind deshalb im Bewusstsein der Bevölkerung nicht präsent.

Mit dem 1994 vollzogenen Abzug der Britischen Alliierten fiel das Gelände 1994 an den Bund, der es dem Land Berlin zur Nutzung überließ. Mit dem 2001 zwischen dem Bund und dem Land Berlin geschlossenen Kauf- und Übereignungsvertrag hat Berlin die Verpflichtungen des Eigentümers der Liegenschaft und damit die gewaltige Aufgabe übernommen, das vorhandene Gelände mit der baulichen Kernsubstanz in seinem historischen Duktus zu bewahren und es gleichzeitig für die heutigen und zukünftigen Anforderungen von Sport- und Freizeit umzubauen und zu ergänzen.

Als erstes wird das Olympiastadion als Herzstück der Anlage umfassend instandgesetzt und modernisiert und damit auch für die FIFA Fußball-Weltmeisterschaft 2006 hergerichtet. Aber nicht nur das Stadion, auch das übrige Gelände muss künftigen Anforderungen gerecht werden können. Er schwert wird diese Aufgabe dadurch, dass aus dem Berliner Haushalt für zusätzliche Investitionen auf absehbare Zeit keine Mittel zur Verfügung stehen werden, wo schon allein der notwendige Substanzerhalt als öffentliche Aufgabe kaum zu bewältigen sein wird. Deshalb wird in der Akquisition privaten Kapitals und unternehmerischer Initiative sowie im Zusammenwirken von Wirt-

schaft, Sport und Staat die Möglichkeit gesehen, das Projekt eines „Olympiaparks“ voranzubringen. Die einzigartigen Gebäude und Freiflächen bieten genügend Entwicklungsspielräume und damit die Chance, das Gelände noch mehr als bisher zu einem national wie international bekannten Anziehungspunkt zu machen.

Hierfür soll mit dem unter Punkt 5 beschriebenen „Leitkonzept“ ein Rahmen vorgegeben werden.

2. Bestandsdarstellung

2.1 Lage im Stadtraum

Das Olympiagelände einschließlich der peripheren Flächen (Waldbühne, Horst-Korber-Sportzentrum etc.) hat eine Gesamtfläche von ca. 130 ha, die Fläche des Stadions einschließlich der vom Konzessionsvertrag erfassten Flächen hat eine Größe von 16 ha (vgl Abb. 2, S. 7a).

Das Olympiagelände befindet sich westlich der vom S-Bahnring begrenzten Innenstadt im Bezirk Charlottenburg –Wilmersdorf. Das Gelände ist sowohl straßenseitig als auch durch den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, S-Bahn, Buslinien) hervorragend erschlossen und aus weiten Teilen Berlins schnell erreichbar.

Das Olympiagelände erhebt sich auf einem natürlichen Plateau, das im Norden von einer bewaldeten Hangkante umschlossen wird. Die Nachbarschaft des Olympiageländes ist geprägt durch locker bebaute, hochwertige Wohngebiete, Bahnverkehrstrassen und Ausläufer des Grunewalds.

Das Gelände ist aus den dicht bebauten innerstädtischen Stadtgebieten gut erreichbar und hat eine ebenfalls gute Anbindung an die westlichen Erholungsgebiete.

Die Nähe zur Wohnbebauung führt insbesondere bei lärmintensiven Veranstaltungen zu Konflikten mit den Anwohnern.

2.2 Historisches Gesamtensemble

Das Gesamtensemble des ehemaligen Reichssportfeldes ist von besonderer historischer, landschaftlicher und architektonischer Bedeutung und steht unter Denkmalschutz:

Die wesentlichen Gebäude des Olympiageländes sind eingetragene Baudenkmale (vgl. Abb. 1); die Freianlage ist ein eingetragenes Gartendenkmal. Trotz einiger baulicher Ergänzungen aus der Zeit nach 1945 ist der grundsätz-

Leitkonzept für das Olympiagelände Berlin

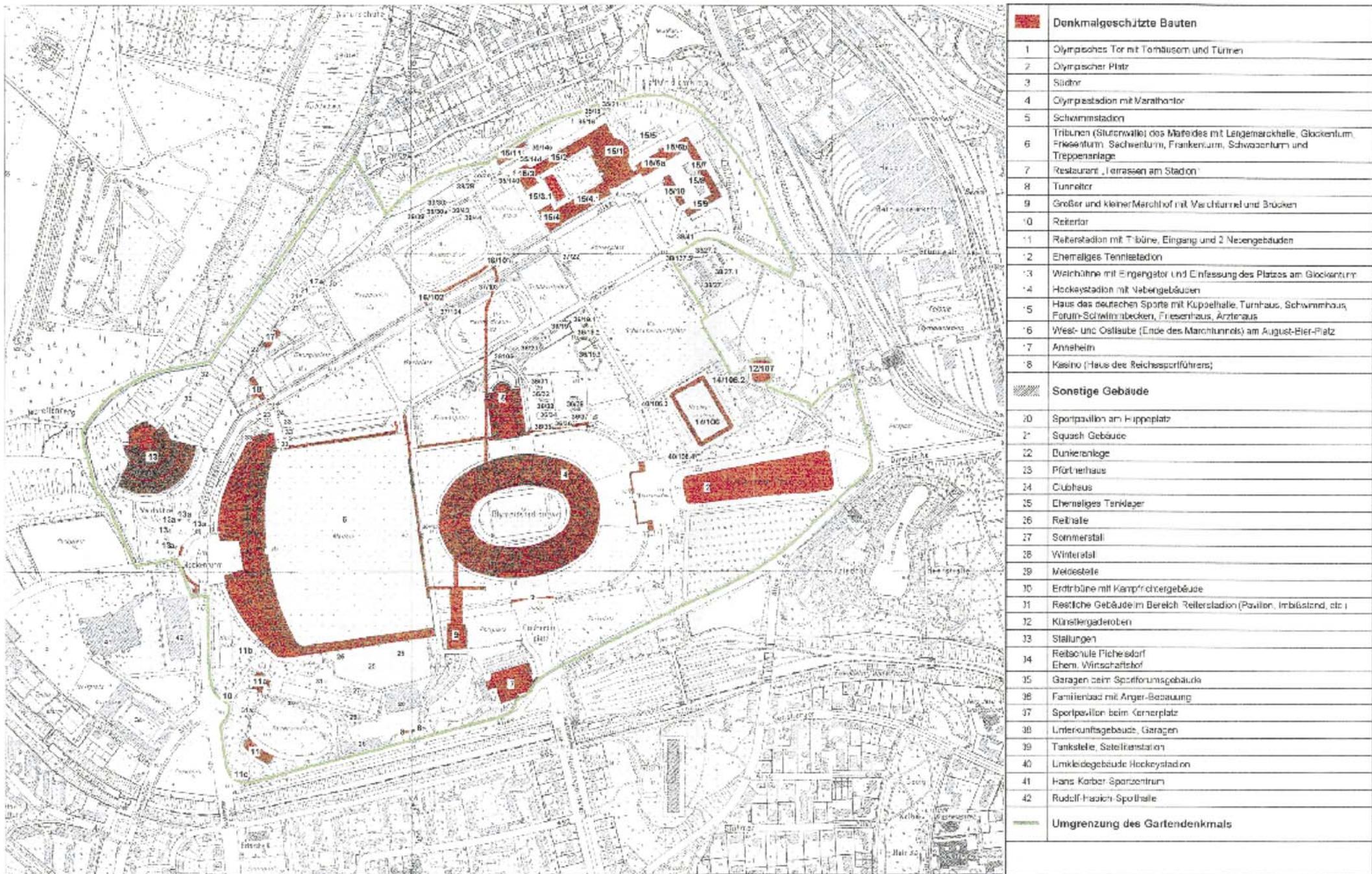


Abb. 1

liche Charakter der monumentalen Anlage mit seinen Raumfolgen und Sichtachsen, den dominierenden Großbauten und weiten, von Skulpturen gesäumten Freiflächen erhalten geblieben.

Unter anderem wegen der hohen Instandhaltungskosten mag dieses historische Erbe zuweilen als Bürde empfunden werden, es birgt zweifellos die Verpflichtung, den nachfolgenden Generationen ein authentisches Stück Deutscher Geschichte zu erhalten und zu vermitteln, aber es beinhaltet auch die Chance, als unverwechselbare, einzigartige Attraktion für das Stadtmarketing Berlins einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zu leisten.

2.3 Aushängeschild für Berlin

Nach Abschluss der Bauarbeiten am Stadion wird das Olympiastadion wieder und sicher mehr denn je touristische Attraktion und damit Teil des Besuchsprogramms im Berlin-Tourismus sein.

Dies gilt umso mehr, als die kommenden Großereignisse des Internationalen Deutschen Turnfestes 2005 und vor allem der FIFA Fußball-Weltmeisterschaft 2006 für eine weltweite Aufmerksamkeit sorgen werden.

Der Aufgabe, den Besuchern neben dem prominenten Stadion auch das umliegende Gelände als sehens- und erlebenswert zu präsentieren, konnte bislang nicht genügend Aufmerksamkeit gewidmet werden. Im Bereich der touristischen Dienstleistungen gilt es, für die Besucher zusätzliche Angebote zu schaffen. Derzeit ist lediglich der verpachtete Glockenturm als Anlauf- und Übersichtspunkt präsent. Es gilt eine übergreifende Vermarktungsstrategie zu entwickeln, die vom kurzen Sightseeing bis zum intensiven themenbezogenen Bildungsangebot die ganze Palette der touristischen Nachfrage bedient.

Mit der historischen Kommentierung des Geländes wird noch in 2004 aus Mitteln der Stadionsanierung im Konzessionsbereich der Anfang einer didaktisch aufbereiteten Präsentation gemacht, die sowohl am Objekt, bzw. Einzelstandort als auch übergreifend an einem „Ort der Information“ in Form einer Lichtstele auf dem Olympischen Platz über Entstehung und Veränderung des Geländes in der zeit-, kultur- und sporthistorischen Dimension informieren wird. Das Konzept ist zur Erweiterung / Ausdehnung der Kommentierung auf das gesamte Olympiagelände vorgesehen.

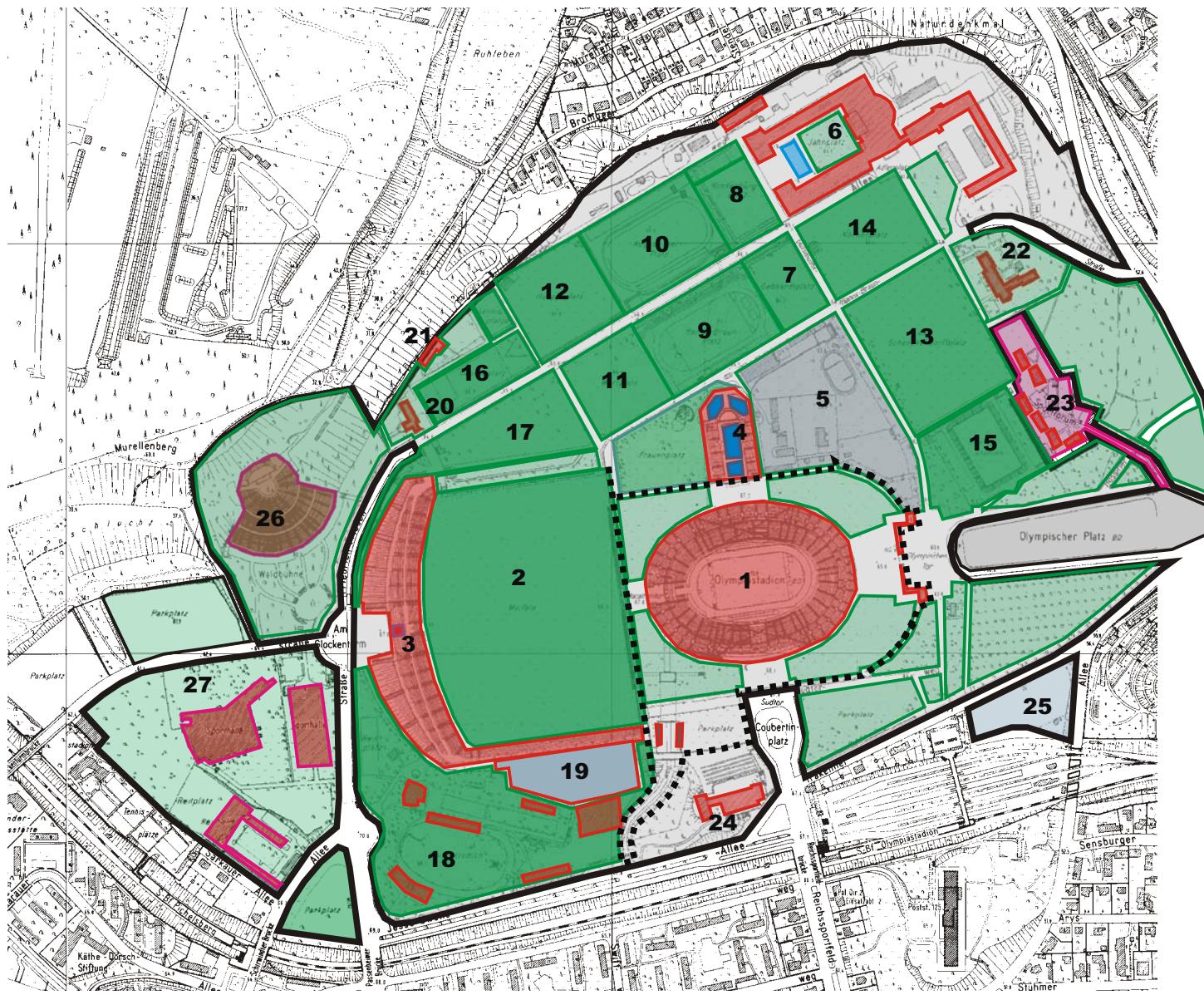
2.4 Gebäude, bauliche Anlagen, Sportanlagen

Mit dem Beschluss über die Sanierung und Modernisierung des Olympiastadions (vgl. Abb. 2 Nr. 1) wurde der wichtige erste Schritt zu einer umfassenden Erneuerung des Olympiageländes getan. Das Stadion als Kristallisierungskern der gesamten Anlage präsentiert sich mit Abschluss der Bauarbeiten zur feierlichen Eröffnung am 31. Juli 2004 als eines der modernsten und schönsten Stadien Europas. Als Kombistadion eröffnet die Arena nicht nur dem im Vordergrund stehenden Fußball beste Vermarktungsmöglichkeiten - auch die Voraussetzungen für weitere sportliche und sonstige Großereignisse sind optimal gegeben. Das Stadion als Teil der Konzessionsfläche (vgl. Abb.2) wird ab dem 01.07.2004 vertragsgemäß durch die Olympiastadion Berlin GmbH (Gesellschafter: Walter Bau AG, Hertha BSC, Land Berlin) zunächst für 13 Jahre – bei Ausübung der Optionsmöglichkeiten (2 mal 4 Jahre) sogar für insgesamt maximal 21 Jahre - betrieben. Mit dieser Entscheidung wird ein Kernbereich des Olympiageländes zukünftig nicht mehr unmittelbar durch das Land Berlin verwaltet.

Das Maifeld (2) ergänzt das Stadion funktional: die ehemalige Aufmarschfläche übernimmt bei Großereignissen im Stadion zusätzliche begleitende Funktionen (Logistik, Hospitality, etc). Das für Veranstaltungsfächen unübliche Verhältnis von Fläche zu Tribünenplätzen und deren Anordnung sowie der marode bauliche Zustand der Tribünen erschweren eine gezielte Vermarktung der Fläche. Schätzungen aus 1997 gehen von einem Sanierungsbedarf in Höhe von ca. 20-25 Mio Euro für den Tribünenwall und das Tribünengebäude aus. Die Dimension des Feldes ohne spezielle sportliche Aufbauten und mit eingeschränkten Umkleidebereichen eröffnet flächenintensiven Sportarten (Polo, Casting, Fußball-Turniere) und sonstigen nicht-sportlichen Veranstaltungen gute Bedingungen. Eine uneingeschränkte dauerhafte Vergabe an sportliche Nutzer ist wegen der Veranstaltungsfunktion des Maifeldes nur eingeschränkt möglich.

Die von außerhalb des Olympiageländes zugänglichen Bereiche Glockenturm (3) und Langemarckhalle haben im Sinne der historischen Konzeption der Gesamtanlage von ihrem Symbolgehalt her eine wichtige Bedeutung, die bisher allerdings außer in interessierten Fachkreisen weitgehend unbekannt ist. Insbesondere die Langemarckhalle fristet im Innern des Tribünengebäudes ein unbeachtetes Dasein.

Das derzeit von den Berliner Bäder-Betrieben (BBB) aufgrund des Bäder-Anstaltsgesetzes (BBBG) als Sommerbad betriebene Olympia-



Leitkonzept für das Olympiagelände Berlin

Übersichtsplan

- 1 Olympiastadion
----- Abgrenzung Konzessionsfläche
- 2 Maifeld
3 Glockenturm / Langemarckhalle
4 Schwimmstadion
5 Anger / Familienbad
6 Deutsches Sportforum
7 Gebhardtplatz
8 Hindenburgplatz
9 Hanns-Braun-Platz
10 August-Bier-Platz
11 Wurfplatz
12 Hueppeplatz
13 Schenkendorffplatz
14 Körnerplatz
15 Hockeystadion
16 Georgiiplatz
17 Lindeneck
18 Reiterstadion
19 Tanklager
20 Clubhaus
21 Annaheim
22 Sportjugend
23 Wohnhäuser Bund
24 Stadionterrassen / LSB
25 Pflanzenzentrum / Holländer
26 Waldbühne
27 Horst-Korber-Sportzentrum

Schwimmstadion (4) ist momentan eines der wenigen Angebote im Olympiagelände, das zur sportlichen Betätigung für Jedermann offen ist. Mit 50-m-Sportbecken, Sprungbecken und zwei Nichtschwimmerbecken sowie der großen Liegewiese auf dem „Frauenplatz“ bietet es ein klassisches Sommervergnügen in historischem Ambiente. Trotz der bis zu 100.000 zahlenden Besucher /Jahr wurde ein negatives Betriebsergebnis in 2003 von rund 740.000 Euro erzielt. Der Kostendeckungsgrad liegt bei 30 %.

Allerdings ist die bauliche Substanz des Bades erneuerungsbedürftig. Die Schätzung aus 1997 geht von einem Bedarf in Höhe von insgesamt ca. 25 Mio Euro aus. Darin ist nicht nur eine notwendige Beckensanierung enthalten, sondern auch die Instandsetzung der beiden flankierenden Tribünengebäude, deren rund 7.000 Zuschauerplätze außer Funktion sind.

Angrenzend an das Schwimmstadion liegt die „Anger“ (5) genannte Fläche, auch als Familienbad bekannt. Die ehemals als Ergänzung zum Schwimmstadion dienende Fläche wurde nach 1945 von den Briten noch teilweise als Familienbad genutzt und darüber hinaus mit zusätzlichen – heute überflüssigen - Nebengebäuden bebaut. Eine sportliche oder anderweitig betriebsnotwendige Funktion hat die Fläche derzeit nicht. Die temporäre Nutzung als Baustellen-einrichtung für den Stadionumbau entfällt in Kürze.

Die Gebäude des „Deutschen Sportforums“ (6) am nordöstlichen Rand des Geländes gruppieren sich um zwei Höfe. Den Kern des Deutschen Sportforums um den Jahnplatz bilden das Turnhaus am Südrand, das Schwimmhaus am Nordrand und das Haus des Deutschen Sports an seiner Ostseite. Am Friesenhof und Friesengarten liegen das Haus der deutschen Turnerschaft und das Friesenhaus. Zu der Gebäudegruppe gehört noch das Ärztehaus nördlich des Schwimmhauses. Der Gebäudekomplex des Sportforums wurde ab 1928 im Stil der traditionellen Moderne in mehreren Schritten als ein Ensemble mit öffentlichen Nutzungen geplant und bis 1936 fertiggestellt (Architekt Werner March).

Als ein Hauptnutzer war die Hochschule für Leibesübungen vorgesehen, die später als Reichsakademie für Leibesübungen erweitert wurde.

So entstand mit dem Sportforum eine Gesamtanlage, in der ca. ein Drittel der Fläche Bürozuschnitt hat und ein Drittel mit besonderen Räumen wie Kuppelsaal, Hörsaal, Foyers (Haus des Deutschen Sports) und Turn- und Schwimmhallen (Turnhaus und Schwimmhaus) belegt ist. Der Anteil an Nebenflächen ist überdurchschnittlich hoch.

Die heutige weitaus überwiegende Nutzung besteht in der Vermietung von Bü-

roflächen an Sportvereine und Sportverbände oder in der unentgeltlichen Überlassung von Räumen an sportnahe Institutionen, wie das Sportmuseum Berlin. Insbesondere Hertha BSC hat sich hier teilweise mit eigenen Mitteln seine Geschäftsstelle und das Internat eingerichtet und plant weitere Ausbauten.

Mit Ausnahme des Friesenhauses, welches fast vollständig genutzt ist, ist in den anderen Gebäudeteilen trotz erfolgter Vermietungen u.a. an Berlin Thunder, den Sauerland Boxstall, die Europäische Schachunion oder den Berliner Behinderten-Sportverband immer noch ein teilweise hoher Leerstand zu verzeichnen, da die Räumlichkeiten aufgrund fehlender Haushaltssmittel noch nicht vermietungsfähig hergerichtet werden konnten. Deshalb kommen derzeitig nur Mieter in Betracht, die bei abgesenktem Mietzins selbst Umbauten finanzieren können.

Von den insgesamt 43.600 m² Bruttonutzfläche (ohne Keller gerechnet) stehen derzeit rund 18.100 m² leer, was einer Quote von 41,5 % entspricht. Der umfangreichste Leerstand findet sich im Haus des Deutschen Sports, in dem 6.775 qm von 10.940 qm nicht belegt sind (60 %).

In dem Gebäudekomplex vorhandene Büroflächen (insgesamt 15.295 qm) standen zum Zeitpunkt der letzten detaillierten Erhebung (2001) 66,9% (10.227 qm) leer. Auch wenn zwischenzeitlich einige Vermietungen erfolgt sind, hat sich an diesen Zahlen und an der Tatsache eines erheblichen Leerstands grundsätzlich nichts geändert (vgl. Abb. 3).

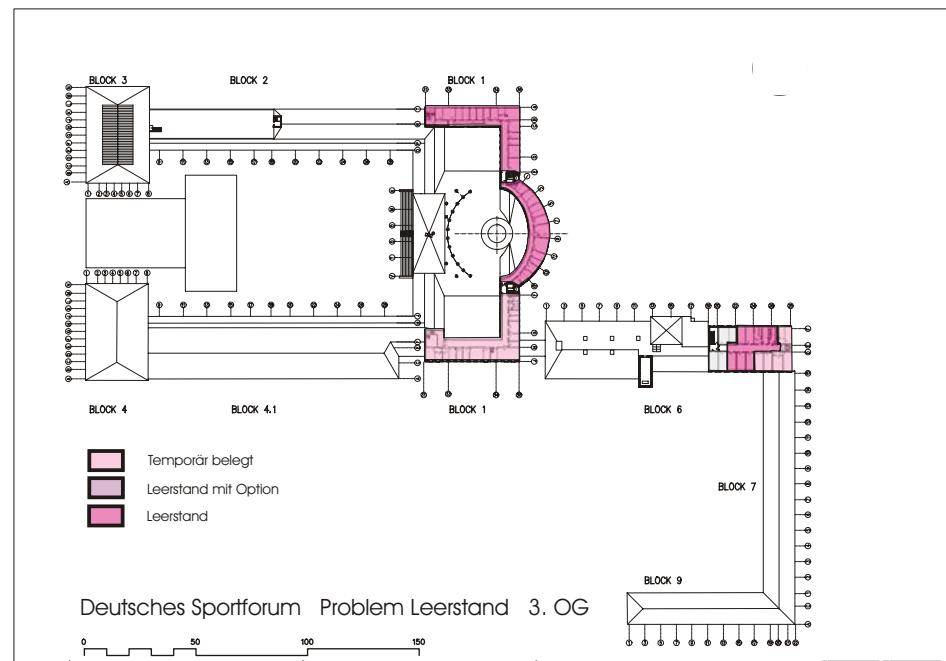
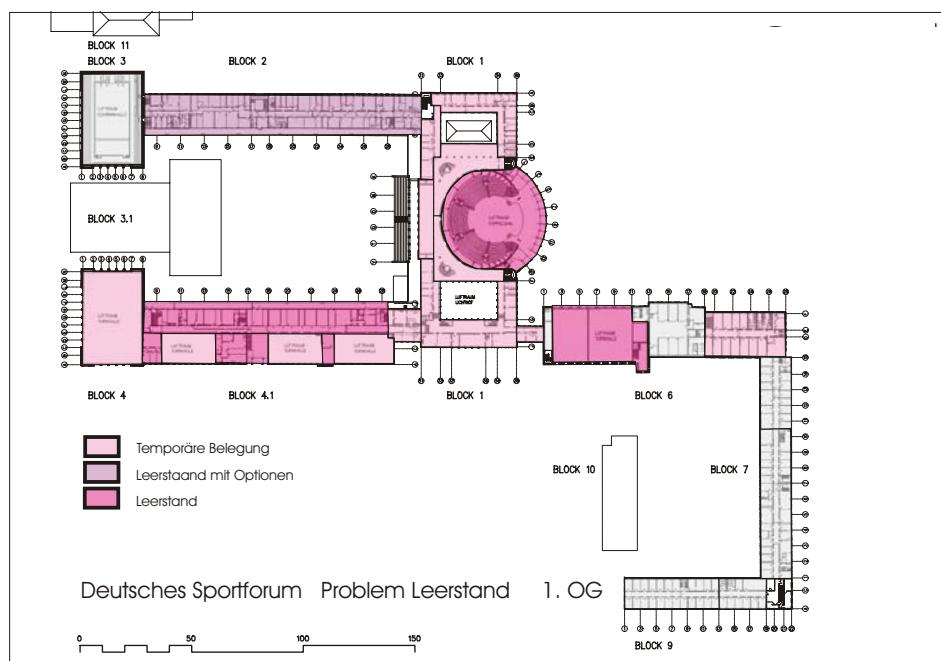
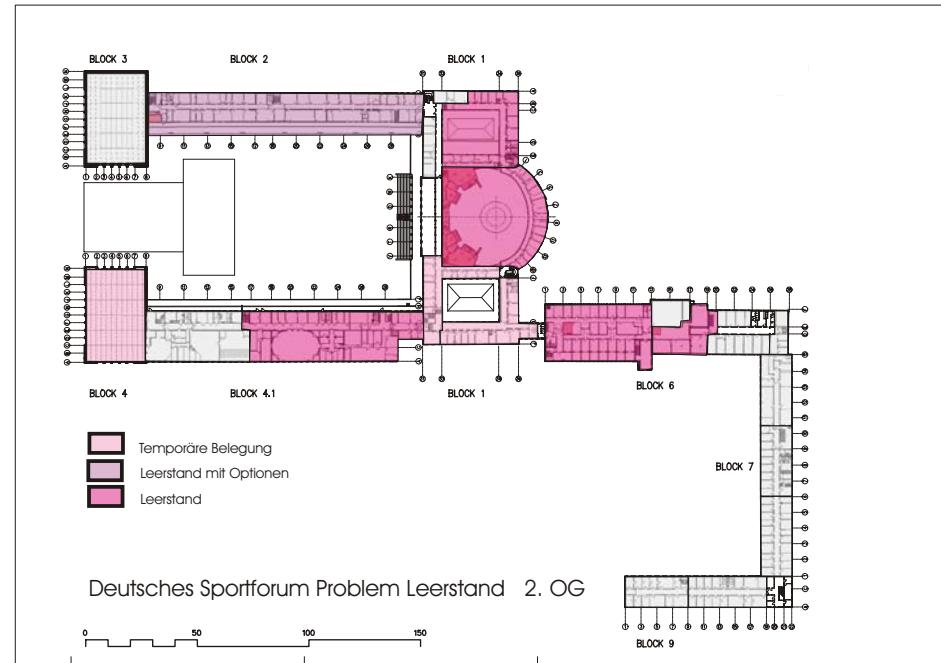
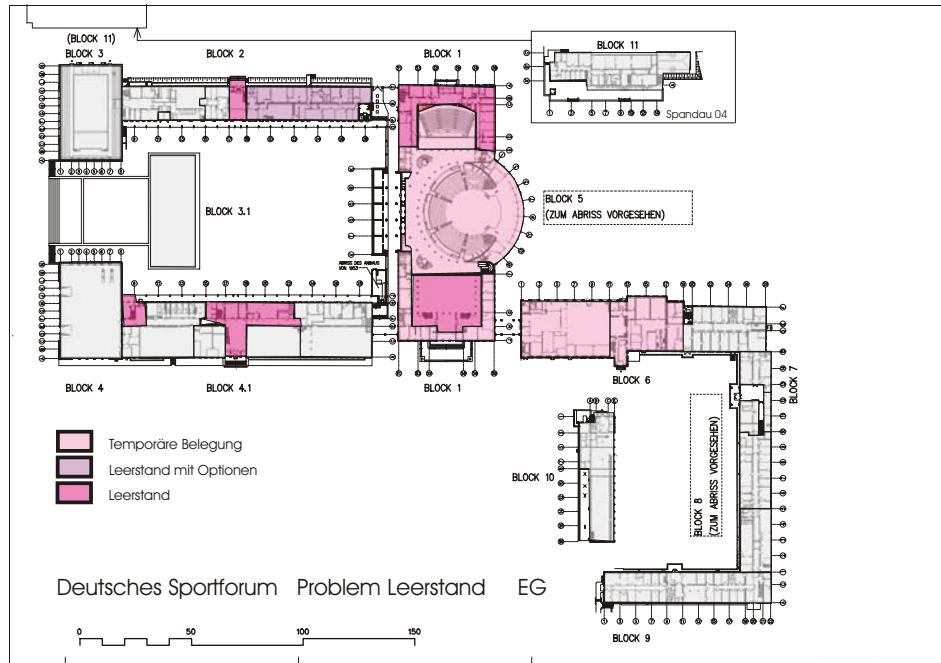
Der notwendige Sanierungsaufwand wurde 1997 auf ca. 75 Mio Euro geschätzt.

Mit drei kleinen Turnhallen, die überwiegend dem Vereins- und Verbandssport dienen, sowie dem sogenannten Forumbad (Hallenbad und Außenbecken), das als Vereinsbad vorrangig durch die Wasserfreunde Spandau 04 genutzt wird, beinhaltet das Deutsche Sportforum auch Sportanlagen. Zwei weitere ehemalige Sporthallen wurden als KFZ-Halle und als Kantine zweckentfremdet und stehen dem Sportbetrieb seither nicht zur Verfügung.

Westlich und südlich des „Deutschen Sportforums“ erstrecken sich die Sportplätze des Olympiageländes in axialer Anordnung.

Die beiderseits der Friedrich-Friesen-Allee gelegenen Gebhardtplatz (7), Hindenburgplatz (8), Hanns-Braun-Platz (9), August-Bier-Platz (10), Wurfplatz

Leitkonzept für das Olympiagelände Berlin - Problem Leerstand (Deutsches Sportforum)



(11) und Hueppeplatz (12) sind mit vertraglicher Vereinbarung Hertha BSC langfristig zur vorrangigen Nutzung überlassen, bzw. vermietet worden. Gleichermaßen gilt für den südlich gelegenen Schenckendorffplatz (13), den Hertha BSC als Trainingsplatz für seine Bundesligamannschaft nutzt. Die Überlassung erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Hauptnutzer des Stadions auch als Nutznießer der Trainingsplätze Vorrang haben sollte. Zudem hat sich Hertha BSC vertraglich verpflichtet, erhebliche Investitionen auf eigene Rechnung durchzuführen, die Betriebskosten der Plätze selbst zu tragen und weitere Abgaben (u.a. Werbepauschale) zu leisten. Mit Hertha BSC als prominentem Hauptnutzer (vgl. Abb. 4) ist es sichtbar gelungen, mehr öffentliche Aufmerksamkeit auf das Gelände zu lenken.

Der Körnerplatz (14), der wie ein Scharnier die Ost-West-Platzfolge mit den Nord-Süd-gereihten Plätzen verbindet, hat den Charakter eines Schmuckplatzes mit Sportrasen. Der Körnerplatz wird vom Berliner Cricketverband und seinen Vereinen für Training und Wettkämpfe genutzt.

In Richtung Olympischer Platz wird die Reihe der Sportplätze durch das Hockeystadion (15) abgeschlossen. Das Hockeystadion dient in der Sommersaison dem Spiel- und Trainingsbetrieb im Feldhockey. Das Stadion dient auch der Durchführung internationaler Hockeyturniere.

Die Achse der in Nord-Süd-Richtung gelegenen Plätze wird durch den Georgiplatz (16) und das Lindeneck (17) abgeschlossen. Beide Plätze werden derzeit vorrangig für die Vielseitigkeitsreiterei durch den Reitverein am Maifeld e.V. genutzt, der hier untergebracht wurde, da sein ehemaliges Domizil an anderer Stelle weggefallen war.

Weitere Standorte des Reitsports sind das Reiterstadion (18) und das gegenüber an der Schirwindter Allee (27) gelegene Gelände, genutzt durch den Landesreitverband und die „Interessengemeinschaft Reitsportanlagen am Olympiastadion“. Neben diversen Stallgebäuden und Reithallen verfügt das Reiterstadion über einen Springplatz und ein Dressurviereck, deren Bedeutung für große nationale und internationale Reitsportveranstaltungen allerdings abgenommen hat. Die parkartige Fläche mit einem großartigen alten Baumbestand ist von hoher ästhetischer Qualität, jedoch sind Teile der historischen Bausubstanz, insbesondere das alte Tribünengebäude, stark baufällig. Im inneren Bereich des Reiterstadions befindet sich die heute ungenutzte 9.000 m² große Fläche eines ehemaligen britischen Tanklagers (19). Die Fläche mit ihren verfallenden Aufbauten ist ein baulicher Missstand.

Trotz enormer Zunahme der Reitsportflächen im Berliner Umland ist die reit-

sportliche Nachfrage im Olympiagelände ungebrochen.

In der nordwestlichen Ecke des Olympiageländes, nah an der hinteren Zufahrt der Friedrich-Friesen-Allee befinden sich noch zwei kleinere, aber erwähnenswerte Gebäude:

Das Clubhaus, (20) die ehem. Dienstvilla des „Reichssportführers“ wurde von den Britischen Alliierten als Offiziersmesse benutzt. Es verfügt über Räumlichkeiten für kleinere Veranstaltungen. Das Gebäude steht derzeit überwiegend leer und wird nur temporär für Einzelveranstaltungen vermietet. Das benachbarte Annaheim (21) ein ehemaliges Studentinnenheim wurde für die Nutzung durch die Stadionverwaltung als Bürogebäude umgebaut.

Unweit der Zufahrt Hanns-Braun-Straße befindet sich die Bildungsstätte der Berliner Sportjugend e.V. (22). In dem von den Britischen Alliierten als Unteroffiziersmesse errichteten Gebäude betreibt die Sportjugend eine Tagungsstätte mit Übernachtungsmöglichkeiten. Im Umfeld des Gebäudes verfügt die Sportjugend über kleinere Freizeit- und Sporteinrichtungen (u.a. einen Hochseilklettergarten), die nicht auf den Vereinssport ausgerichtet sind. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Bildungsstätte, aber durch einen Zaun getrennt und über die Sportforumstraße erschlossen liegt der Bereich der ehemaligen Olympischen Tennisanlagen. Hier wurden für die Britischen Alliierten sechs Mehrfamilien-Wohnhäuser (23) errichtet, die nunmehr im Eigentum des Bundes stehend als Mietwohnungen genutzt werden und nicht an Berlin verkauft wurden. Aufgrund der engen Nachbarschaft zum Olympiastadion und Olympiagelände sind diese Wohnhäuser ein potentieller Konfliktherd.

Der Gebäudekomplex der Stadionterrassen (24) am Coubertinplatz ist Sitz des Landessportbundes Berlin e.V (LSB), der Sportjugend und diverser Sportverbände. Der LSB hat die Stadionterrassen vom Land Berlin erworben.

Südlich der Trakehner Allee und damit bereits außerhalb des eigentlichen Olympiageländes, jedoch eigentumsseitig dazu gehörend, befindet sich eine an den Pflanzenhändler „Der Holländer“ (25) verpachtete Fläche.

Östlich des Maifeldes und ebenfalls außerhalb des Olympischen Kerngeländes liegt die wegen ihrer attraktiven Sommerkonzerte weit über Berlin hinaus bekannte Waldbühne (26). Die mit einem eigenen Zugang versehene Freilichtarena mit 22.000 Sitzplätzen ist bis 2008 an eine Veranstaltungsgesellschaft verpachtet. Aus Lärmschutzgründen darf die Zahl von 18 lärmintensiven Veranstaltungen pro Saison nicht überschritten werden.

Auf der gegenüber der Waldbühne liegenden Seite der Glockenturmstraße betreibt der LSB das Horst-Korber-Sportzentrum (27) zu dem auch die Rudolf-

Leitkonzept für das Olympiagelände Berlin

Hertha BSC

Nutzungen

und

Planung

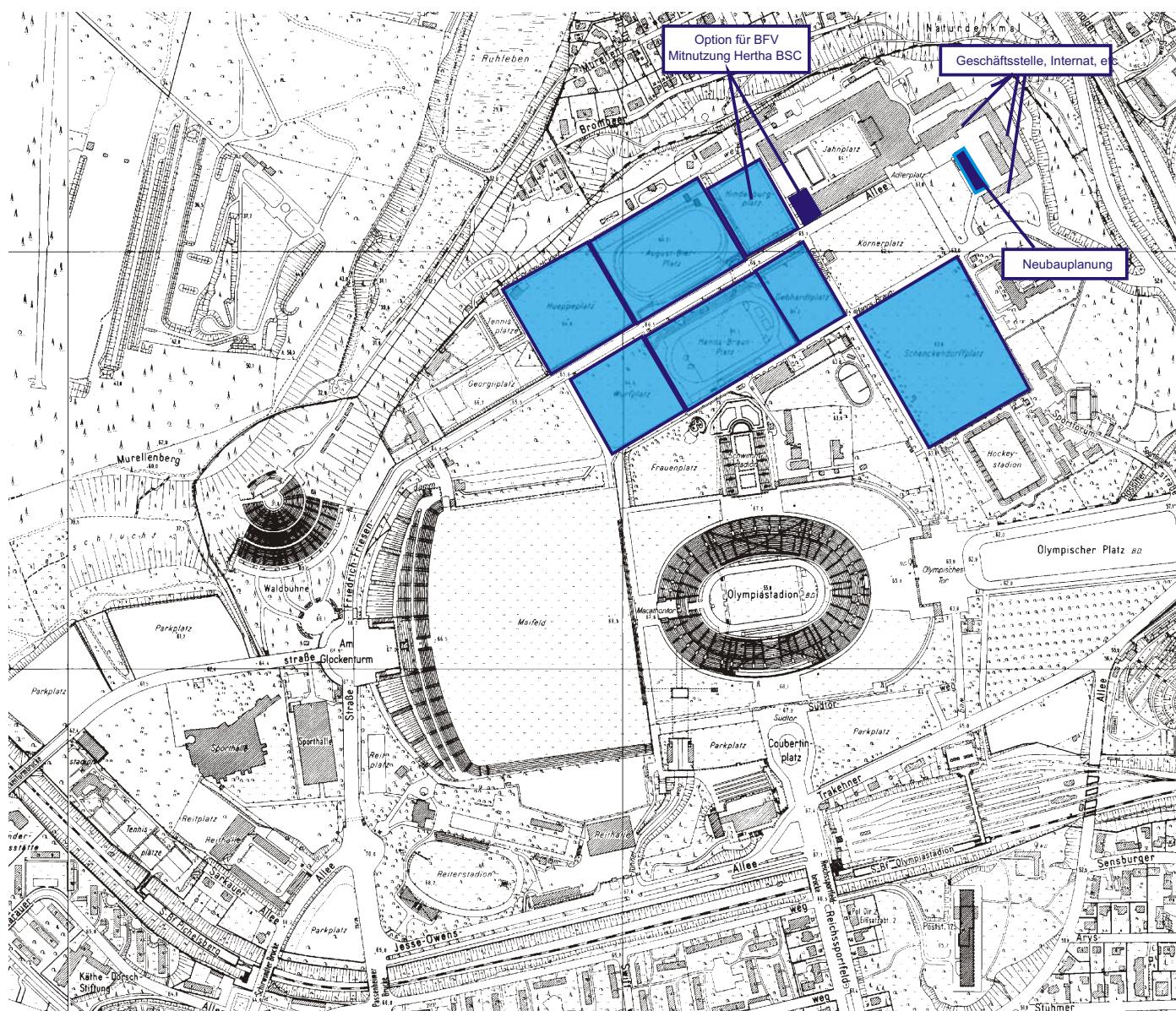


Abb. 4

Harbig-Halle gehört. Die Trainings- und Wettkampfhallen dienen der Leichtathletik (RHH) und den Ballspielsportarten (HKZ). Im Gebäude des HKZ ist auch ein kleines Sportlerhotel untergebracht.

Weiterhin liegen rund um das Olympiagelände die Parkplatzflächen P 01-05, bzw. 07-09 mit insgesamt rund 5.000 Stellplätzen (inkl. Behelfsparkplätze). Im Alltagsbetrieb werden vor allem der Olympische Platz (P 02/P 03) sowie der Platz am Glockenturm (P 08) benutzt. Bei Veranstaltungen werden je nach erwartetem Verkehrsaufkommen auch die Behelfsparkplätze bewirtschaftet.

Der Olympische Platz ist öffentlich gewidmetes Straßenland und befindet sich im Fachvermögen des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Der Behelfsparkplatz P 09 befindet sich im Finanzvermögen des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf.

In den westlichen Randbereichen und in Richtung U-Bahnhof Olympia-Stadion / Rominter Allee ist das Olympiagelände in Waldflächen eingebettet, die teilweise zum Olympiagelände gehören, jedoch nicht genutzt werden.

3. Probleme

3.1 Fehlendes Leitbild

In den vergangenen Jahren sind viele unterschiedliche Ideen und Projekte für das Olympiagelände formuliert worden. Die Bandbreite der möglichen Nutzungen umfasste beispielsweise einen öffentlichen Park, eine Golfübungsanlage oder einen kommerziellen Vergnügungspark. Große Veranstaltungshallen sollten gebaut werden, ein neues Stadion neben dem Olympiastadion, Hotels, Büros und Wohnungsbau – die Veräußerung aller marktgängigen Teilgrundstücke, all dieses war bereits im Gespräch. Die Entscheidungen für oder gegen ein bestimmtes Projekt wurden mit den unterschiedlichsten Positionen begründet – in der Regel wusste man nur, was nicht erwünscht war, hatte aber keine verbindliche Gesamtidee vor Augen. Gerade wegen der divergierenden Meinungen über das, was zu erhalten ist und das, was sich verändern soll, bedarf es eines planerischen Konzeptes. Dieses sollte kein zu enges Korsett für zukünftige Entscheidungen, sondern eine Richtungsbestimmung, ein Leitbild sein, das ggf. zu einem Rahmenplan weiterentwickelt werden kann.

3.2 Nutzungsoptimierung erforderlich

Trotz der bisher erreichten erheblichen Nutzungszuwächse gibt es im Olympiagelände noch Brachflächen (Tanklager, Anger), zwar sportlich voll, im Übrigen

gen aber wenig genutzte Flächen (Maifeld) und je nach Leitbild ggf. auch fehlgenutzte Flächen (Parkplätze). Es gibt Restflächen, die bisher keinen positiven Beitrag zum Olympiagelände im Sinne eines sportlichen oder anderweitigen Angebots leisten.

Auch die Belegung / Vermietung von Räumen und Gebäuden bedarf einer Überprüfung im Hinblick auf eine Nutzungsoptimierung.

Das „Gelände hinter dem Olympiastadion“ wird im Hinblick auf seine Potentiale für Freizeit und Erholung noch nicht ausreichend von der Bevölkerung wahrgenommen. Für die Öffentlichkeit hat das Gelände zu wenig Anziehungskraft, der Nutzerkreis ist derzeit im Wesentlichen auf den Vereins- und Schulsport beschränkt.

3.3 Umfeld

Das Umfeld des Olympiastadions ist mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zum Süden hin mit dem Corbusierhaus (60 m hohes Hochhaus mit 530 Eigentumswohnungen in 400 m Entfernung) bebaut. Die Anwohner haben sich bereits in der Vergangenheit wiederholt durch parkplatzsuchende Autofahrer, Auto-Türenschlagen, urinieren in Vorgärten und Grünflächen, Abfall, grölende Besucher und insbesondere die Lautstärke der Veranstaltungen gestört gefühlt. Beschwerden und Rechtsstreitigkeiten waren und sind die Folge.

Jede Form der beabsichtigten Publikums-, Verkehrs und Lärmintensiven Nutzungen muss diese Problemlage und etwaige immissionsschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf die Anwohner im Vorfeld berücksichtigen.

3.4 Gebäudeleerstand

Der Gebrauchswert der Gebäude auf dem Olympiagelände leidet darunter, dass es sich um Spezialimmobilien handelt, deren ursprüngliche Funktion mehr oder weniger ersatzlos weggefallen ist. Neue Nutzer wie Hertha BSC oder der Landessportbund e.V. füllen nur Teile der Gebäude. Die bauliche Anpassung an neue Funktionen erfordert über die Grundsanierung hinaus je nach Zweck hohe Aufwendungen. Dadurch dürften beispielsweise Büroräume im Deutschen Sportforum angesichts der derzeitigen Marktsituation äußerst schwer vermietbar sein. Aus dem Nutzerkreis des Sports sind am ehesten die Mieter zu erwarten, die die Standortqualität des Geländes positiv beurteilen. Diese Mieter erwarten allerdings in der Regel ein deutliches Entgegenkommen beim Mietpreis, wenn nicht gar ein nur symbolisches Nutzungsentgelt. Wegen des Leerstands in vielen Gebäuden, der sowohl für die Bausubstanz als auch

für die weitere Entwicklung des Geländes ein großes Problem darstellt, ist die Vergabepolitik derzeit eine ständige Gratwanderung. Einerseits soll der Leerstand möglichst schnell beseitigt werden und andererseits gilt es dennoch, Nutzer zu finden, die zur Entwicklung des Geländes einen positiven Beitrag leisten – mindestens jedoch einer solchen Entwicklung nicht im Wege stehen.

3.5 Instandhaltungsbedarf und Investitionsstau

Im Zusammenhang mit dem gravierenden Gebäudeleerstand ist ein erheblicher Instandhaltungsstau feststellbar. Nach einer Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1996 ergibt sich ein Gesamtaufwand für die Instandsetzung von umgerechnet ca. 175 Mio Euro. Die größten Einzelpositionen entfallen auf das Deutsche Sportforum, das Schwimmstadion und die Maifeldtribünen.

In den meisten Fällen ist es mit einer Instandsetzung des Bestandes allein nicht getan. Will man Gebäude und Sportanlagen zukunftsfähig machen und an die Nachfrage anpassen, sind zusätzliche Investitionsmittel erforderlich. Hierfür stehen allerdings in der Finanz- und Investitionsplanung Berlins der nächsten Jahre keine Mittel zur Verfügung.

3.6 Betriebsstrukturen und Vermarktung

Das Olympiagelände steht als eine der „zentralen Sportanlagen“ verwaltungstechnisch in einer Reihe mit dem Sportforum Hohenschönhausen und dem Jahnsportpark. Als öffentliche Sportanlage gelten für das Olympiagelände die einschlägigen Regelungen des Sportförderungsgesetzes - wie für jeden öffentlichen Sportplatz, egal ob Großstadion oder Kiezsportplatz.

Für ein aktives Management und eine gezielte Vermarktung, ggf. auch eine selbst initiierte Entwicklung bedarf es des notwendigen Knowhows und der erforderlichen Eigenverantwortlichkeit.

Für das Olympiagelände besteht somit die schwierige Aufgabe, die Rahmenbedingungen für einen effektiveren Betrieb zu finden. Erschwert wird dies dadurch, dass derzeit mit der Olympiastadion Berlin GmbH, den BBB, dem LSB und der Sportjugend sowie mit dem Pächter der Waldbühne bereits mehrere Institutionen Anlagenteile selbst betreiben und andere Nutzer wie z.B. Hertha BSC e.V. und Wasserfreunde Spandau 04 e.V. ebenfalls weitgehend eigenverantwortlich für Teile der Sportanlagen agieren.

Der Betreiber des Olympiageländes hat zukünftig mehr denn je auch eine koordinierende Funktion wahrzunehmen. Dabei ist zu befürchten, dass bei unterschiedlicher Interessenlage der einzelnen Akteure Abstimmungsprozesse zunehmend schwerer zu handhaben sein werden.

nehmend schwerer zu handhaben sein werden.

4. Potentiale

Trotz der großen Gesamtfläche des Olympiageländes bestehen seine Entwicklungspotentiale nicht in erster Linie in einer etwaigen Vielzahl verwertbarer Flächen, die durch Erschließung, Verdichtung oder Nutzungsänderung gewonnen werden können (vgl. Abb. 5).

Dies liegt zum einen daran, dass große Teile der Flächen nicht mehr oder nur bedingt disponibel sind, weil ihre Nutzung bereits langfristig festgelegt wurde (z.B. für das Hertha BSC Vereinszentrum).

Vor allem aber besteht gerade ein ganz wesentliches Potential des Geländes in seiner Einzigartigkeit. Dieses Potential, bestehend aus der eindrucksvollen Landschafts- und Gebäudearchitektur und der mit ihrer Entstehung untrennbar verknüpften über hundertjährigen deutschen Geschichte gilt es, als wesentliche Standortqualität zu begreifen. Jede Flächenverwertung, die diesen Faktor nicht berücksichtigte, wäre letztlich immer auch eine Vernichtung von Werten und Ressourcen.

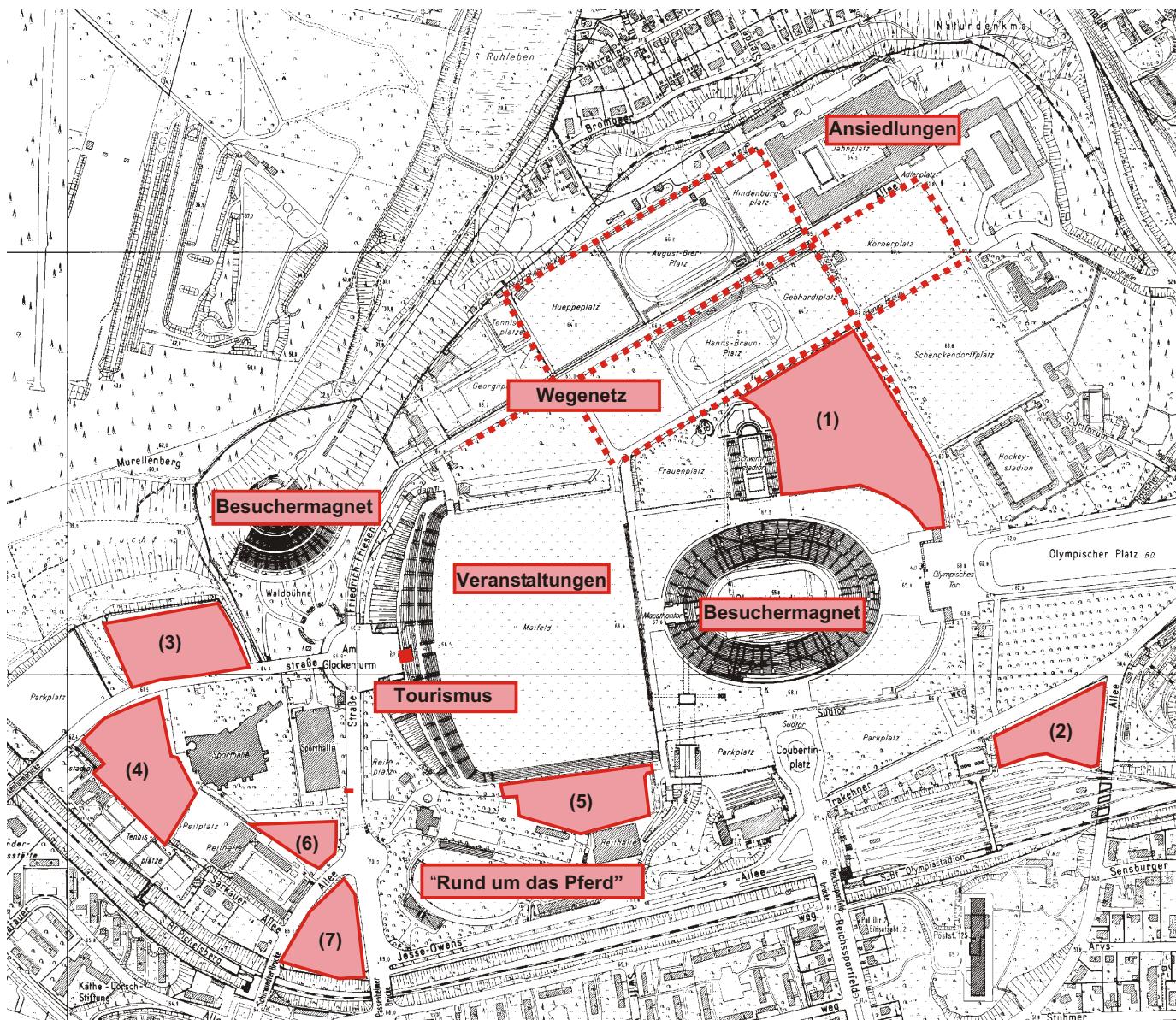
Zudem birgt diese Einzigartigkeit ein erhebliches Vermarktungspotential im Rahmen des Berlin-Tourismus. Daher sollte das kulturelle Angebot des Standorts mit dem Ziel der Attraktivitätssteigerung für Berlinbesucher ausgebaut werden.

Das Gelände profitiert selbstverständlich vor allem von der Anziehungskraft des Olympiastadions, die wiederum von der Attraktivität der darin stattfindenden Veranstaltungen abhängt.

Hier ist am ehemaligen Ort Olympischer Spiele durch das jährliche Ereignis der DFB-Pokalspiele ein gutes Fundament für eine moderne „Kultstätte“ des (Fußball-) Sports gelegt worden. Mit den sechs Spielen zur FIFA Fußball-Weltmeisterschaft 2006 wird diese Entwicklung zunächst ihrem vorläufigen Höhepunkt zugeführt.

In dem Maße, wie es dem Hauptnutzer Hertha BSC gelingen wird, die angestrebten hohen nationalen und internationalen Ziele erfolgreich in die Tat umzusetzen, wird auch das Stadion von der Marke Hertha BSC profitieren und selbst sein Markenzeichen steigern können.

Allerdings kann das Olympiagelände nicht nur als Stadionumfeld funktionieren – es benötigt zusätzlich eigene zugkräftige Angebote, um attraktiv zu sein. Und ebenso wie das Stadion bewusst multifunktional ausgestattet wurde, soll der



Leitkonzept für das Olympiagelände Berlin

Potentiale

- 1 Anger / Familienbad
- 2 Pflanzenzentrum "Holländer"
- 3 Parkplatz P 09
- 4 Restfläche Glockenturmstr.
- 5 Ehem. Tanklager
- 6 Restfläche am Reitzentrum
- 7 Parkplatz P07

Abb. 5

das Stadion umgebende Sportpark seine über den Fußball hinausgehenden Potentiale ausnutzen.

Das Olympiagelände bietet Platz für eine Vielzahl von Sportarten, allerdings dominieren in der Flächennutzung momentan der Fußball und mit Abstrichen der Reitsport weit vor allen anderen Sportarten.

Das Olympiagelände kann als Veranstaltungsort mit eigener Programmgestaltung unabhängig vom Stadion sein Potential mehr als bisher ausschöpfen.

Allerdings ist hier weniger die Rede von den üblichen Großveranstaltungen, die in der Waldbühne oder im Olympiastadion stattfinden, deren Ausweitung wegen der Lärmprobleme jedoch an Grenzen stößt. Auch ist das Potential zugkräftiger Schwimm-, Hockey- oder Reitsportveranstaltungen, die in den vorhandenen Sportstadien stattfinden könnten, insgesamt wohl kaum vorhanden, um wesentlich zu einer Attraktivitätssteigerung des Geländes beizutragen.

Stattdessen stecken im Maifeld vermutlich unentdeckte Vermarktungs-Ressourcen, die zu aktivieren wären. Schon wegen seiner Flächengröße verfügt das Maifeld über ein Alleinstellungsmerkmal unter allen Veranstaltungsorten Berlins. Seine Eignung für große Präsentationen, Partys und Volksfeste u.ä. hat es bereits unter Beweis gestellt.

Auch im Reiterstadion oder im Schwimmstadion wären Veranstaltungen denkbar, mit denen Publikum angelockt werden kann – die durchaus erfolgreiche Messe „Home & Garden“ im Reiterstadion belegt dieses beispielhaft. In beiden Fällen ist allerdings die Lärmsituation zu berücksichtigen.

Nicht zuletzt ist auch der Kuppelsaal im Deutschen Sportforum ein Veranstaltungsort, dessen Möglichkeiten in erster Linie davon abhängen, im Umfeld welcher Nutzungen er sich zukünftig wiederfindet.

Leerstehende Gebäude und Gebäudeteilflächen sind grundsätzlich Ansiedlungspotentiale. Trotz der bereits geschilderten Schwierigkeiten besteht grundsätzlich die Chance, dass mit gezielter Suche noch erfolgreicher als bisher Ansiedlungspolitik betrieben werden kann.

Im Deutschen Sportforum sind bereits Belegungen erfolgt, bzw. Optionen erteilt worden, so dass mittlerweile keines der einzelnen Hausteile in Gänze für ein neues Ansiedlungsprojekt in Frage kommt. Hier wird der verbliebene Leerstand sinnvoll aufgefüllt werden müssen. In Ausnahmefällen kann es bei Beendigung von Verträgen ermöglicht werden, sinnvolle Umorganisationen und damit Nutzungsoptimierungen vorzunehmen. Denkbar und bereits mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt ist eine bauliche Ergänzung des Ensembles durch Abriss von Garagen und Neubau eines Hauses, was Hertha BSC im

Rahmen der Planungen für das Vereinszentrum beabsichtigt.

Das leerstehende Clubhaus scheint vom Zustand und der Nutzungsart her am ehesten wieder einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden zu können. Von der Eignung her kommen mehrere Nutzungen, z.B. Gastronomie, Vereins- oder Verbandssitz etc in Frage.

Schon schwieriger dürfte die Nutzbarmachung leerstehender Räume in den Tribünengebäuden des Schwimmstadions sein. Allerdings kann sich hier eine Änderung der Beurteilung ergeben, wenn klar ist, was auf der derzeit nicht genutzten Fläche des Angers (Familienbad) entwickelt werden soll. Der Anger ist wegen seiner zentralen Lage die wichtigste innere Potentialfläche, die neu bebaut werden kann. Hier könnte im Zusammenhang mit dem Schwimmstadion ein neuer saisonunabhängiger Besuchermagnet, z.B. eine privat finanzierte Therme o.ä. entstehen. Wegen der Bedeutung dieser Fläche für das gesamte Konzept hat die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport im April 2004 ein Interessenbekundungsverfahren gestartet. Ziel dieses Verfahrens ist es festzustellen, ob es private Interessenten für die bauliche Entwicklung und den Betrieb dieses Badstandortes gibt. Die hierzu eingereichten Unterlagen werden derzeit noch geprüft.

Die Maifeldtribüne mit der Langemarckhalle und dem Glockenturm sind in der derzeitigen Ausprägung von geringem Nutzwert. Lediglich der Glockenturm wird als Aussichtspunkt gern angenommen.

Die Tribüne besteht zum überwiegenden Teil aus einem überbauten Erdwall. Nutzbare Räume befinden sich nur im Mittelteil der Anlage. Den größten Raum nimmt die Langemarckhalle ein, die als Gedenkstätte für die Gefallenen der Schlacht von Langemarck (1. Weltkrieg) in ihrer Bedeutung eng verknüpft ist mit der Verherrlichung des Opfertodes. Wegen der zentralen Stellung, die diese Stätte für die Konzeption des ehemaligen Reichssportfeldes hat, verbietet sich ein unreflektierter Umgang. Der derzeitige Zustand und ein weiteres „Liegenlassen“ ist nicht die richtige Option – weder aus denkmalpflegerischer Sicht noch mit Blick auf eine attraktive Gestaltung und angemessene Präsentation des Gesamtgeländes. Das Potential des Standorts am Glockenturm besteht insbesondere darin, dass hier ein fantastischer Überblick über das Gelände möglich ist. Die Gunst des Standortes als Anlaufpunkt für Besichtigungen und Erläuterungen wird durch das derzeitige Angebot des Glockenturmpächters nicht ausgeschöpft.

Vorbehaltlich einer Entbehrlichkeitsprüfung kommen folgende Grundstücke für eine anderweitige Nutzung in Betracht:

- Anger (Familienbad) s.o.
- ehem. Tanklager im Reiterstadion, unerschlossene Brachfläche, Nutzungszuweisung sollte
 - im Zusammenhang mit dem Reiterstadion erfolgen
- Pflanzenzentrum „Der Holländer“ Trakehner Allee, ggf. nicht betriebsnotwendig
- untergenutzte Restflächen am Horst-Korber-Sportzentrum und am Reitsportzentrum
 - Schirwindter Allee
- Behelfsparkplatz P 07 (Passenheimer Str.)
- Behelfsparkplatz P 01 (Rominter Allee/Olympische Straße)
- bewaldete Flächen am Ostrand des Geländes

Die fünf letztgenannten Grundstücke haben den Vorteil, dass sie sich außerhalb der Kernflächen des Olympiageländes in gut erschlossener Lage befinden.

Die nur bei Großveranstaltungen vorkommende Nutzung der Behelfsparkplätze spricht dafür, diese ggf. nicht als betriebsnotwendige Stellplätze zu betrachten.

Das Reiterstadion als Ganzes wurde in der ersten Entwurfssfassung des Leitkonzeptes zur Disposition gestellt und als Potentialfläche für eine Umnutzung eingestuft.

Die damals erörterten Varianten

- a) Vergnügungspark
- b) Tennisstadion
- c) Vermarktung ohne Nutzungsbindung sowie
- d) Aufwertung und Ergänzung der Reitsportnutzung

wurden mit allen Beteiligten erörtert. Die Wertigkeit der denkmalgeschützten Gebäude und Gartenanlage einerseits und zum anderen die Einschätzung, dass der Reitsport am Standort durchaus eine – auch wirtschaftliche – Zukunft haben kann, haben dazu geführt, dass die Varianten a, b und c derzeit nicht mehr betrachtet werden.

Es bleibt festzuhalten, dass das Reiterstadion als hervorragend erschlossene Fläche des Olympiageländes grundsätzlich für eine intensivere Auslastung prädestiniert wäre und dass insbesondere auf der Fläche des ehemaligen Tanklagers die Errichtung von Gebäuden möglich ist.

Das interne Straßen- und Wegenetz des Olympiageländes soll auch bei intensiver Nutzung des Geländes von zusätzlichem Verkehr möglichst frei gehal-

ten werden. Stattdessen besteht die Möglichkeit, dieses Netz auch für sportliche Bewegungsformen freizugeben. Die Eignung für "alles, was rollt" ist zweifellos gegeben. Zu prüfen ist, wie Angebote strukturiert sein müssten, um den sonstigen Sportbetrieb und die geländeinterne Logistik nicht zu stören.

5. Leitkonzept

5.1 Charakter des Leitkonzeptes

Im Leitkonzept werden die Entwicklungsziele für das Olympiagelände formuliert. Insbesondere das vorgesehene Nutzungsspektrum und die Funktion des Geländes sollen im Leitkonzept festgelegt werden. Dabei soll die Rahmensetzung weit und flexibel genug sein, um der künftigen Entwicklung Spielräume zu ermöglichen.

Nicht vorgesehen ist eine detaillierte Beplanung aller Potentialflächen im Sinne der Ausformulierung von Einzelkonzepten. Diese Aufgabe soll dem künftigen Geländeentwickler /Betreiber vorbehalten bleiben. Insofern sind etliche der im Folgenden genannten konzeptionellen Vorschläge als Anregungen oder Illustrationen für die Ziele des Leitkonzeptes zu verstehen. Als Ausgangspunkt berücksichtigt das Leitkonzept die vielfältigen Qualitäten des vorhandenen Gebäude- und Freiflächenbestandes sowie die heutigen Anforderungen an das Gelände aus der Sicht der auf dem Gelände vorhandenen und zukünftigen Nutzer. Eine besondere Herausforderung für die Entwicklung und Umsetzung des Leitkonzeptes wird durch die fehlenden Mittel des Landes Berlin vorgegeben, so dass privatwirtschaftlich finanzierte Nutzungsangebote erforderlich sind.

5.2 Leitidee Sportpark

Im Rahmen der zum Leitkonzept durchgeföhrten Erörterungen hat sich herauskristallisiert, dass ein allgemeiner Konsens darüber besteht, was das Olympiagelände sein soll, bzw. was es nicht sein soll.

Vorstellungen, die davon ausgingen, das Gelände grundsätzlich umzunutzen und es als großflächige Ressource für allerlei marktgängige Immobilienprojekte (Büros, Hotels) zu nutzen, wurden verworfen. Gleiches gilt für die Anlegung eines großflächigen Vergnügungsparks / Themenparks. Die immobilienwirtschaftlich eher ungünstige periphere Lage sowie die besonderen planerischen Restriktionen (Freizeitlärm) haben diese Entscheidungen befördert.

Die Bewahrung und Entwicklung der historischen Anlage mit ihren Bauwer-

ken, Achsen und Sportfeldern wird von allen Mitwirkenden als ein wichtiges Ziel bezeichnet, zumal deutlich geworden ist, dass die funktionalen Ansprüche, die der heutige Sport stellt, durchaus mit behutsamen Eingriffen in das Bau- und Gartendenkmal umsetzbar sind.

Die großzügige Dimension des Geländes in Verbindung mit der gartenkünstlerischen Ausführung führt zum Begriff des Parks. Da die Nutzungsprägung eindeutig auf den Sport ausgerichtet bleiben soll, wird also die Leitidee eines Sportparks verfolgt. Um diesen durchaus gebräuchlichen Begriff für diese einmalige Anlage zu einer prägnanten Marke werden zu lassen, soll im Herbst 2004 die Bezeichnung „Olympiapark Berlin“ offiziell eingeführt werden.

Auch wenn der andere deutsche Olympiapark in München als weitläufiger Landschaftspark mit eingestreuten Sportanlagen eine deutlich andere Gestalt als das Berliner Gelände aufweist, ist nicht zu befürchten, dass mit dem Begriff „Olympiapark“ für das Berliner Gelände eine falsche Assoziation ausgelöst wird. Im Gegenteil - in Verbindung mit der Ortsbezeichnung „Berlin“ wird dem Begriff „Olympiapark“ die größte Chance eingeräumt, das Areal zugleich zu treffend wie einprägsam zu bezeichnen.

5.3 Profilbildung

Die Leitidee des Sportparks allein vermittelt noch nicht ausreichend das anzustrebende Entwicklungsziel. Der Begriff der „sportlichen Nutzung“ bedarf einer Schärfung des Profils im Hinblick auf das, was den Sport im „Olympiapark“ kennzeichnen und aus der Masse der herkömmlichen Sportanlagen herausheben soll.

Diese Betonung des Besonderen, des Einzigartigen ist Bestandteil der Profilbildung. Korrespondierend zur kulturhistorischen und zeitgeschichtlichen Bedeutung der Anlage soll sich auch die heutige und zukünftige Nutzung des Geländes deutlich unterscheiden von dem normalen Geschehen auf den üblichen öffentlichen Sportanlagen. Der Olympiapark muss den Anspruch einlösen, nicht nur die größte, sondern auch die attraktivste dem Sport gewidmete Anlage Berlins zu sein.

Das bedeutet nicht etwa, dass der klassische Schul-, Vereins- und Verbands-sport hier keinen Platz mehr haben werden, aber die Angebote des Olympia-parks sollen in der Regel etwas Besonderes sein, dass sich vom Üblichen abhebt.

In Abgrenzung zum zweiten großen Sportstandort Berlins, dem Sportforum in Hohenschönhausen, wo vorrangig der Spitzensport beheimatet ist, soll im

Olympiapark die sportliche Attraktion, der Erlebniswert, an vorderer Stelle stehen. Das bedeutet, dass möglichst immer „etwas los ist“, dass es Dinge gibt, die „man gesehen haben muss“, z.B. Spitzensportler „zum Anfassen“, dass man etwas ausprobieren kann, das gerade „in“ ist.

Mit der Ansiedlung von Hertha BSC, Berlin Thunder und der Sauerland Boxpromotion sind bereits Schritte in die beschriebene Richtung gemacht worden. Die Absicht von Hertha BSC, das Vereinszentrum auszubauen, und weitere für die Öffentlichkeit attraktive Angebote zu machen, ist zu begrüßen. Zudem ist dem Namen „Olympiapark“ insofern Rechnung zu tragen, dass die Geschichte des Geländes als Standort der Olympischen Spiele aufbereitet und für kulturinteressierte Besucher in der ganzen thematischen Breite präsentiert wird.

5.4 Konzeptionelle Bausteine

Das Leitkonzept basiert im Einzelnen auf folgenden Grundelementen (Abb. 6):

Nutzungsmix

Schwerpunkt sind Nutzungen aus den Bereichen Sport, Kultur, Freizeit und Erholung. Auf diese Weise werden die vielfältigen Potentiale des Geländes ausgeschöpft. Die höchsten Besucherfrequenzen werden in erster Linie durch Veranstaltungen im Stadion, in der Waldbühne und ggf. auf dem Maifeld erreicht. Aber auch die alltägliche Besucherzahl soll durch die Vielfalt und Attraktivität der Angebote auf einem hohen Niveau verstetigt werden. Bisher hat nur das Schwimmstadion in der Sommersaison eine hohe Besucherfrequenz.

Besuchermagnete

Um dauerhaft möglichst hohe Besucherzahlen anzuziehen, müssen auf dem Gelände ein oder zwei zusätzliche besondere Nutzungsangebote mit Magnetfunktion entwickelt werden. Die Entwicklungsspielräume für diese Nutzungen werden von dem Charakter der Gesamtanlage bestimmt; ein Erlebnispark mit „Rummelplatzcharakter“ ist damit ausgeschlossen. Derzeit wird eine „Wasserwelt“ (Therme) als ein denkbarer Besuchermagnet mit ganzjährigem Angebot angesehen. Die Machbarkeit als Privatinvestition wird durch ein Interessenbekundungsverfahren überprüft.

Abb. 6



Erhalt und Vermarktung des Baudenkals Olympiagelände

Die bauhistorische Facette, aber auch die historische Bedeutung der Anlage insgesamt, muss stärker herausgearbeitet werden. Der Olympiapark muss unter diesem Blickwinkel in die Reihe der Berliner „Sehenswürdigkeiten“ aufgenommen und für die „Kultur- und Besuchermetropole“ Berlin vermarktet werden. Hierfür muss eine entsprechende Infrastruktur geschaffen werden.

Finanzierung

Aufgrund der desolaten Bausubstanz sind Erhaltungsinvestitionen unvermeidbar. Das auf Attraktivität hin gerichtete Nutzungskonzept sollte die Bereitschaft zu privaten Investitionen fördern; diese müssten sich allerdings auf bestimmte Teilbereiche konzentrieren, da ein erheblicher Teil der Gebäude und Freiflächen nicht privatwirtschaftlich gewinnbringend betrieben werden kann.

Betriebsform

Der Betrieb des Olympiaparks inkl. seiner weiteren Entwicklung wird eine deutlich anspruchsvollere Aufgabe sein, als die übliche Verwaltung einer öffentlichen Sportanlage. Hier gilt es, die passende Organisationsstruktur und Formen der Zusammenarbeit zu finden, um einerseits das bestmögliche wirtschaftliche Ergebnis zu erzielen und andererseits Reibungsverluste, die durch unterschiedliche Interessenlagen von ggf. mehreren Betreibern einzelner Teilbereiche ausgelöst werden können, zu vermeiden.

Flexibles Stufenkonzept

Das Leitkonzept gibt einen Rahmen vor, innerhalb dessen sich die Geländeentwicklung in einem längeren Zeitraum vollzieht. Der Prozess der Umsetzung wird angesichts der Komplexität der Problemfelder stufenweise ablaufen müssen. Wegen des langen Umsetzungszeitraumes muss das Rahmenkonzept ausreichend flexibel sein, d.h. die Bandbreite der möglichen und zulässigen Entwicklungen sollte so groß sein, dass das Rahmenkonzept nicht ständig verändert werden muss. Die Geländeentwicklung, also die Umsetzung der in diesem Konzept verankerten Ideen und auch neuer, bisher nicht thematisierter Projekte soll künftig vom Betreiber des Geländes durchgeführt oder zumindest initiiert werden.

5.5 Planungen / Maßnahmen für ausgewählte Teilbereiche und Themen

Im Leitkonzept werden nicht flächendeckend für alle Teilbereiche des Olympiaparks neue Ziele und Nutzungsvorstellungen formuliert. Dies liegt bei einigen Bereichen daran, dass die derzeitige Nutzung zielkonform ist. Andererseits gibt es Bereiche, bei denen der Veränderungsdruck nicht als vorrangig bewertet wird oder deren derzeitige Nutzung nicht ohne Weiteres verlagert, bzw. aufgegeben werden kann. Die schrittweise vorgesehene Umsetzung des Leitkonzeptes kann hier dazu genutzt werden, Planungen im Lauf der Zeit zu überprüfen und ggf. an die Entwicklung anzupassen (vgl. Abb. 5).

5.5.1 Deutsches Sportforum

Ziel:

Vorrangiges Ziel ist der Erhalt der denkmalgeschützen Gebäude und die Be seitigung des Flächenleerstandes.

Mit der Nutzung der Gebäude sollten Einnahmen für den Olympiapark-Betreiber bzw. durch Eigennutzung Einsparung von Mietkosten realisiert werden können. Dies erfolgt unter Einhaltung des Kostendeckungsprinzips.

Anzusiedelnde Nutzer sollen dem Profil des Olympiaparks entsprechen, bzw. in untergeordneten Fällen diesem zumindest nicht entgegenstehen.

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex eignet sich aufgrund seines hohen Anteils an Sondernutz- und Nebenflächen und seines relativ geringen Anteils an vermietbaren Büroflächen nur bedingt zur Vermietung an Unternehmen.

Abgesehen davon, dass die vor dem Krieg errichteten Gebäude nie einer Modernisierung unterzogen wurden, entspricht die Immobilie mit ihrer derzeitigen Ausstattung, Grundrissaufteilung und dem hohen Anteil an Verkehrsflächen nicht den Anforderungen, die gewerbliche Nutzer und auch andere Organisationen heute an Büroräume stellen. Hinzu kommt, dass - eine grundlegende Sanierung und Standardverbesserung vorausgesetzt - die Mietflächen im ehemaligen Deutschen Sportforum auf dem Berliner Büroflächenmarkt in einen Wettbewerb mit einer Vielzahl neuer (leerstehender) zentral liegender Büroflächen modernsten Standards treten müssten. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Vermietung als Büroflächen zu ortsüblichen Mietpreisen als der eher unwahrscheinliche Fall.

Die zu Beginn der Bearbeitung des Leitkonzepts bevorzugte Vermietung an einen „Hauptmieter“ aus dem Spektrum der non-profit-Unternehmen entfällt wegen der mittlerweile erfolgten Belegungen und eingegangenen Bindungen. Die ursprünglich angestrebte Unterbringung der Sportfakultät der HU Berlin entfällt, da diese nunmehr am bisherigen Standort in Hohenschönhausen verbesserte Entwicklungsbedingungen erhalten soll.

Das Sportmuseum Berlin, das bisher nur provisorisch in unzureichenden Räumen untergebracht war, wird zukünftig für seine Zwecke hergerichtete Räume beziehen können.

Die nunmehr als realistisch anzusehende Nutzung der Gebäude durch eine größere Zahl verschiedener Organisationen mit jeweils kleinem bis mittlerem Flächenbedarf

(500 - 3 000 qm) erfordert z.T. erhebliche Veränderungen bei der inneren Organisation der Gebäude, die die Nutzer auf eigene Kosten durchführen können. Die Eigeninvestitionen von Hertha BSC für die Einrichtung des Internats im Friesenhaus bzw. von Sportfunktionsräumen und die erheblichen Aufwendungen für die Herrichtung der Sportfreiflächen sind wegweisendes Beispiel,

wie Nutzer durch Verträge mit langfristigen günstigen Mietkonditionen zu eigenen Sanierungsaufwendungen motiviert werden können.

Konzept / Maßnahmen:

Friesenhaus 1 und 2

Die derzeitige Nutzung durch Sportvereine und Verbände einschließlich des von Hertha BSC eingerichteten Internats, entspricht den langfristigen Nutzungszielen für diesen Gebäudeteil. Der geringfügige Leerstand stellt kein Problem dar und kann kurzfristig beseitigt werden.

Ein an die Geschäftsräume von Hertha BSC anschließender Neubauteil, der zu den langfristigen Planungen des Clubs gehört, wurde bereits grundsätzlich mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt.

Haus der Deutschen Turnerschaft

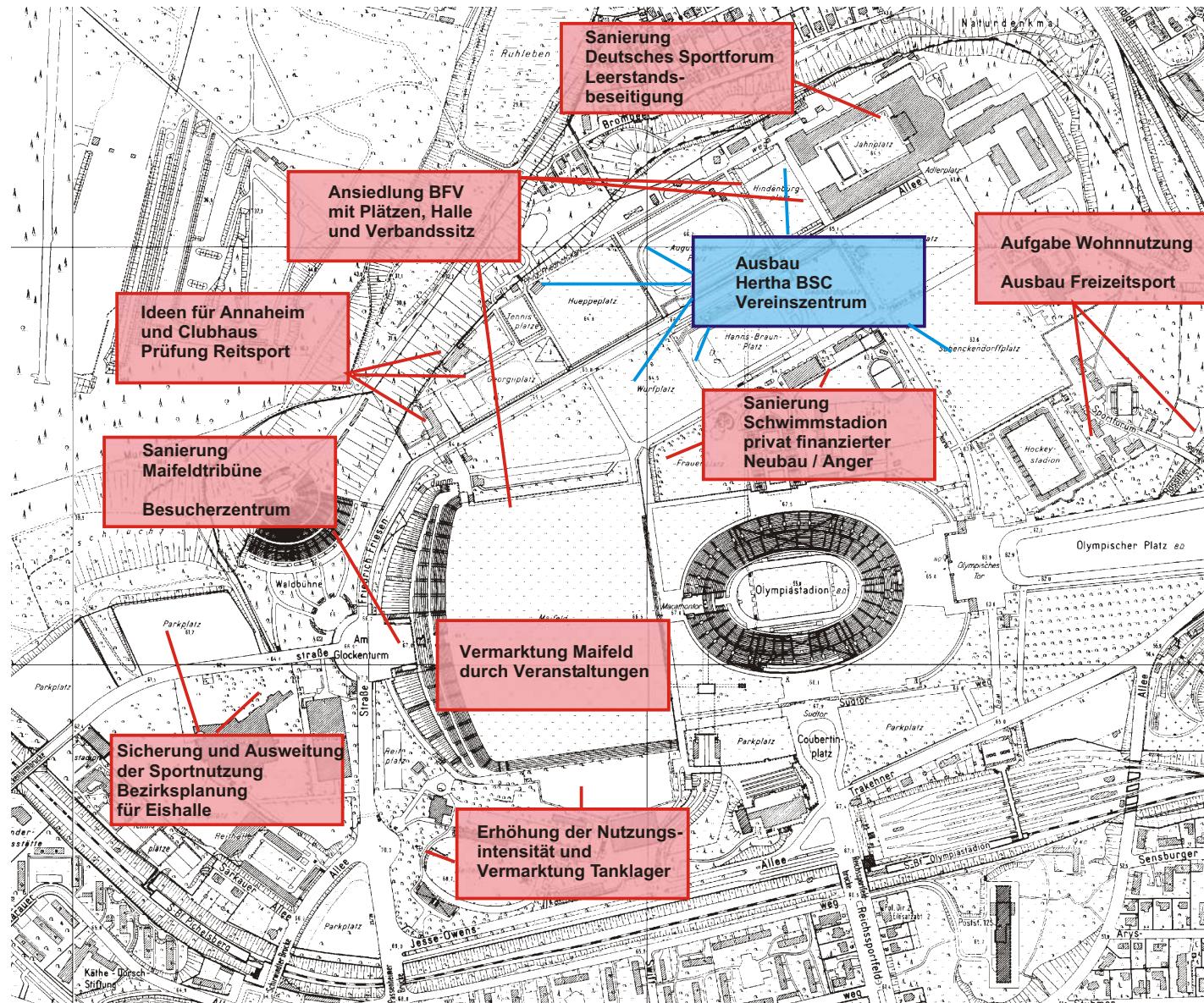
Die im Erdgeschoss in der ehemaligen Turnhalle eingerichtete Kantine mit Speisesaal ist als dauerhafte Nutzung in Frage zu stellen. Zwar ist die Reaktivierung der Turnhalle nach der Absage der HU Berlin kein Thema mehr, aber zum einen ergeben sich durch die neue Großküche im Olympiastadion oder durch ein dezentrales Gastronomiekonzept neue Möglichkeiten der gastronomischen Versorgung und zum anderen könnten hier die gesuchten Ausstellungsflächen für das Sportmuseum und das Hertha BSC-Museum gefunden werden.

In einer Machbarkeitsstudie vom März 2003 (Architekt Winfried Brenne) hatte das Sportmuseum darstellen lassen, wie es sich die Unterbringung seiner Einrichtungen im Haus der Deutschen Turnerschaft (Deutsche Turnschule) vorstellt. Allerdings wurden die für die Umsetzung der Machbarkeitsstudie erforderlichen 3,1 Mio. Euro nicht finanziell unterstützt. Inzwischen ist die Machbarkeitsstudie aufgrund der Verlagerung wesentlicher Funktionsräume des Museums in das Schwimmhaus teilweise als überholt anzusehen, jedoch bzgl. der Ausstellungsräume bedarf es weiterhin einer Entscheidung. Die Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur, die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport, das Sportmuseum Berlin sowie die Stiftung Stadtmuseum Berlin prüfen in gegenwärtigen Gesprächen mit Hertha BSC und der Olympiastadion Berlin GmbH Möglichkeiten eines gemeinsamen langfristigen Konzeptes zum Standort und zur Finanzierung des Sportmuseums Berlin.

Die dauerhafte Nutzung von Büroflächen und Sportfunktionsräumen in diesem Gebäudeteil durch Berlin Thunder und Hertha BSC wäre in diesem Zusammenhang ebenfalls zu überprüfen.

Leitkonzept für das Olympiagelände Berlin

Planungen / Maßnahmen



Standortmarketing verbessern
Kulturelle Angebote ausbauen
Sportmuseum
Führungen, Ausstellungen

Grundstücksentwicklung und-verwertung mit privaten Partnern

Gastronomiekonzept erarbeiten

Olympia-Option nicht verbauen

Abb. 7

Haus des Deutschen Sports / Turnhaus / Schwimmhaus

In dem U-förmigen Gebäudekomplex befinden sich derzeit die Mehrzahl der leerstehenden Räume. Allerdings ist im Schwimmhaus die Nutzung des EG und von Kellerräumen durch das Sportmuseum durch Umbaumaßnahmen eingeleitet worden. Hier wird das Sportmuseum Arbeits- und Archivräume erhalten, jedoch keine Präsentationsflächen. Für alle darüber liegenden Räume ist dem Berliner Fußball Verband (BFV) eine Option eingeräumt worden, der seinen Standort am Kleinen Wannsee (Landesleistungszentrum / Sportschule) sowie seine bestehende Geschäftsstelle in Wilmersdorf aufgeben und in den Olympiapark verlegen möchte. Da der angemeldete Raumbedarf des BFV allein in den Obergeschossen des Schwimmhauses nicht unterbringbar ist, werden ihm zusätzliche Räume im Haus des Deutschen Sports angeboten (nördlicher Gebäudeteil EG bis 3. OG inkl. Hörsaal).

Für den vorderen (südlichen) Gebäudeteil mit Haupteingang, Foyer und Kuppelsaal, der momentan durch die Walter Bau AG genutzt wird, wurde bisher noch kein dauerhafter Nutzer gefunden. Eine temporäre Nutzung von Räumen in diesem Gebäudebereich durch das lokale OK der Fußball-WM wird angestrebt.

Das Turnhaus wird im Wesentlichen durch sportliche Nutzungen belegt. Die Sporthallen werden an wechselnde Nutzer vergeben bzw. durch das LLZ Morderner Fünfkampf belegt. Im 2. OG ist erfolgreich die Sauerland Event GmbH (Profi-Boxstall) aus Köln angesiedelt worden.

Die im Kopfbau gelegene ehemalige große Sporthalle wurde durch die Britischen Alliierten als KFZ-Halle zweckentfremdet. Die Reaktivierung als Fußballhalle mit Kunstrasenbelag für die Fußballer des BFV ist beabsichtigt. Der BFV soll die Kosten für den Umbau und den Betrieb der Halle übernehmen. Eine Mitnutzung durch Hertha BSC ist vorgesehen.

Das im anderen Kopfbau gelegene Hallenbad untersteht gemeinsam mit dem Außenbecken den Berliner Bäder Betrieben und wird als Vereinsbad vorrangig durch die Wasserfreunde Spandau 04 genutzt.

Um die Akquisitonsmöglichkeiten zu verbessern, soll in 2004 ein Raumbuch für das gesamte Gebäudeensemble des deutschen Sportforums angelegt werden, in dem außer der Nutzung / dem Leerstand die Größe und Eignung von Raumeinheiten erfasst werden soll.

Als weitere Maßnahme zur Verbesserung des Bekanntheitsgrades wird erwogen, den Kuppelsaal mit temporären Veranstaltungen (Gastspielen) bespielen zu lassen.

Der von Hertha BSC geplante Neubau zur Erweiterung der Geschäftsstelle mit zusätzlichen Nutzungen ist eine weitere Option, die allerdings seitens Hertha BSC derzeit nicht mit Vorrang vorangetrieben wird.

5.5.2 Sportplätze und Freiflächen

Ziel:

Entsprechend der sportlichen Profilierung für den Olympiapark sollen auch die Sportplätze genutzt werden. Da die Mehrzahl der Plätze durch Hertha BSC und in geringerem Umfang durch Auswahlmannschaften des BFV genutzt werden, ist eine auch für Zuschauer attraktive Nutzung gewährleistet. Insbesondere das Training der Hertha-Profis zieht regelmäßig Zuschauer an.

Dies gilt mit Einschränkungen wegen der relativ kurzen Saison und des geringeren Fanpotentials auch für das Training der Berlin Thunder (American Football – NFL Europe).

Das Hockeystadion sollte weiterhin vorrangig der olympischen Sportart Hockey vorbehalten bleiben.

Als Zielsetzung im Sinn einer wirtschaftlichen Betriebsführung ist der Erhalt und die sportfunktionale Verbesserung der Freiflächen durch die Nutzer erstes Gebot. Die mit Hertha BSC geschlossene Vereinbarung hat in dieser Hinsicht Modellcharakter. Für das Privileg einer umfangreichen Vorrangnutzung der Fußballfelder durch alle Teams des Clubs investiert Hertha BSC langfristig rund 20 Mio Euro in sein Vereinszentrum. Dem Ausbau des August-Bier-Platzes zu zwei Trainingsfeldern mit Kunstrasenbelag und Beleuchtung folgt der Umbau des Wurfplatzes und des Hanns-Braun-Platzes, die – bezuschusst durch das Land Berlin mit ca. 4,75 Mio Euro – einerseits als notwendige Trainings- und Aufwärmflächen für das Olympiastadion hergerichtet werden und im Alltag zugleich den Fußballern von Hertha BSC sowie dem Berliner Leichtathletik-Verband dienen.

Konzept / Maßnahmen:

Auch der Ausbau des Wurfplatzes zu einem kleinen Stadion für den Spielbetrieb der 1. Amateurmannschaft von Hertha BSC wird verstärkt dazu führen, dass attraktiver Fußball im Gelände angeboten wird.

Der BFV will sich ebenfalls auf dem Gelände engagieren und zukünftig den Hindenburgplatz vorrangig für seine Zwecke nutzen. Der Modernisierung mit Kunstrasenbelag und mit Trainingsbeleuchtung / Ballfangzäunen auf Kosten des BFV wurde seitens der Denkmalpflege zugestimmt, sofern die Eingriffe möglichst behutsam vorgenommen werden. Mit Hertha BSC, der den Hinden-

burgplatz derzeit vorrangig nutzt, wurde hierüber Einvernehmen erzielt. Auch eine Mitnutzung von weiteren Plätzen wird Hertha BSC dem BFV zugestehen, soweit eigene Mannschaften nicht Vorrang haben.

Bei der Vergabe restlicher Freiflächen und Nutzungszeiten sollte angestrebt werden, dass attraktive – ggf. „exotische“ Sportarten gegenüber anderen Vorrang haben, um entsprechend der Zielsetzung des Leitbildes den besonderen Charakter des Olympiaparks zu betonen.

Diesen Maßstab erfüllen derzeit bereits die Sportarten Cricket, Lacrosse und Rugby.

5.5.3 Maifeld

Ziel:

Die Ausweitung des Veranstaltungsspektrums auf dem Maifeld ist für einen insgesamt attraktiven Olympiapark von großer Bedeutung. Entscheidend für den Erfolg wird sein, inwieweit es gelingt, Veranstalter für das Maifeld zu finden, die bereit sind, auch mit neuen Veranstaltungsformen ein attraktives Programm zu gestalten. Dabei kommen allerdings nur Veranstaltungen in Frage, die das Lärmproblem nicht verschärfen.

Die zusätzlichen Veranstaltungen müssen in der Regel selbsttragend sein, d.h. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln können nicht über den bisherigen Haushaltsansatz hinaus erwartet werden.

Konzept / Maßnahmen:

Geeignete Veranstaltungsagenturen sollten gezielt darauf angesprochen werden, Programme für das Maifeld zu entwickeln.

Bisher wurde bereits der Kontakt zu der Agentur aufgenommen, die den Biathlon in Gelsenkirchen organisiert. Eine vergleichbare Wintersportveranstaltung wie auf Schalke , die im Olympiastadion und auf dem Maifeld stattfinden sollte, könnte eine große Attraktion für Berlin sein, zumal es damit gelingen könnte, auch über die Sommersaison hinaus das Gelände im Gespräch zu halten. Bei günstigen klimatischen Voraussetzungen könnte der für ein Wintersportevent produzierte Schnee auf dem Maifeld noch einen längeren Zeitraum liegen bleiben und den Berlinern gegen ein geringes Entgelt ein aktives Wintersporterlebnis mit Loipe, Übungshügeln, kleiner Schanze und ggf. auch einer Eisfläche verschaffen.

Als erstes muss mit den zuständigen Wintersportverbänden allerdings abgestimmt werden, ob im internationalen Biathlon- oder Skilanglauf-Terminplan eine für Berlin nutzbare Lücke existiert.

Des Weiteren sollte geprüft werden, ob nicht einige der ohnehin in Berlin stattfindenden Veranstaltungen für das Maifeld in Frage kämen.

Auch könnte man sich im Sommer eine große Beachsportveranstaltung auf dem Maifeld vorstellen.

Die Umgebung des Maifeldes, das wie auf einem Hochplateau liegt, bietet nahezu keinen natürlichen Lärmschutz. Daher sind bei allen Bestrebungen, die Anlage vermehrt zu nutzen, die immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten besonders zu berücksichtigen.

Wie bisher soll das Maifeld zu veranstaltungsfreien Zeiten im alltäglichen Trainings- und Wettkampfbetrieb genutzt werden. Zusätzlich zu den bisher dort untergebrachten Sportnutzern wird auch der BFV auf dem Maifeld den Nutzungsumfang von zwei Fußballplätzen erhalten. Kunstrasenbelag und Ballfangzäune kann es auf dem Maifeld nicht geben, aber mit der Denkmalpflege wurde vereinbart, dass die Möglichkeit einer Trainingsbeleuchtung (Beleuchtungsanlage einseitig außerhalb des Maifeldes) anhand von Vorschlägen des BFV geprüft werden wird.

5.5.4 Maifeldtribüne / Glockenturm / Langemarckhalle

Ziel:

Am Glockenturm soll zukünftig einer der Hauptzugänge für Besucher des Olympiaparks entstehen. Die schon jetzt bestehende Funktion als Anlaufstelle zum Übersichtspunkt Glockenturm soll zu einem Besucherzentrum ausgebaut werden. Hier kann die Geschichte des Olympiaparks gezeigt werden und von hier aus sind geführte Exkursionen ins Gelände möglich.

Bei der Finanzierung notwendiger Baumaßnahmen soll privates Kapital akquiriert werden. Alternativ, bzw. ergänzend könnte versucht werden, für die Dokumentation der Geschichte des Geländes mit Unterstützung der Bundesregierung Lösungen zu erreichen.

Konzept / Maßnahmen:

Eine Minimalsanierung der Tribüne ist ohnehin erforderlich. Für die Umbauarbeiten zum Besucherzentrum ist die Bereitschaft und der Umfang einer privaten Finanzierung zu klären.

Diese könnte über ein Interessenbekundungsverfahren erfolgen, dem sich ggf. eine Ausschreibung für das Besucherzentrum anschließt. Die Zeitplanung ist mit dem Ablauf des derzeitigen Pachtvertrages für den Glockenturm zu koordinieren.

Der Ausbau eines Besucherzentrums in der Maifeldtribüne soll über zwei Ge-

schosse gehen und die Langemarckhalle einbeziehen. Die Langemarckhalle sollte in ein zu erstellendes Konzept für eine Ausstellung zur Geschichte des Olympiaparks integriert werden (das Ausstellungskonzept ist mit ähnlich gelagerten Aktivitäten wie „Historische Kommentierung des Olympiaparks“ und „Ort der Information“ sowie Sportmuseum / Hertha BSC-Museum abzugleichen). Entsprechende Angebote für Besucher (Souvenirs, Bookshop, Infos zum Sport in Berlin, Ausleihstation für Fahrräder, Roller und ggf. Rollerskates) könnten zu den Serviceangeboten des Besucherzentrums gehören.

Auch ein Exkursionsverkehrsmittel wie man es von Seebädern kennt, könnte ggf. im Zusammenhang mit Führungen durch das Gelände von den Besuchern angenommen werden.

Ebenfalls im Zusammenhang mit den Planungen für das Besucherzentrum ist die offenkundige Eignung des Tribünenmittelteils für eine gastronomische Nutzung zu prüfen.

5.5.5 Reiterstadion

Ziel:

Das Leitkonzept sieht bei der vorrangig weiter zu bearbeitenden Entwicklungsalternative den Erhalt und die Weiterentwicklung der Reitsportnutzung auf dem Gelände vor. Der Schwerpunkt der Angebotsgestaltung soll sich am Ziel der Verbesserung der Einnahmen- /Ausgabenrelation orientieren.

Durch Mitnutzung des Maifeldes bei Reitsport-Turnierveranstaltungen können Flächenreserven auf dem Standort für ergänzende Nutzungen gewonnen werden. Die Flächen des ehemaligen Tanklagers werden in die Entwicklung des Standortes einbezogen.

Die ursprünglichen Planungsalternativen, die von einer Aufgabe des Reitsports ausgingen, werden nicht mehr weiterverfolgt.

Konzept / Maßnahmen:

Um die Nutzungsintensität und die Attraktivität zu erhöhen, soll ein anziehendes Veranstaltungskonzept (Horseshows, Ritterspiele und Westernreiten) entwickelt werden. Auch die Durchführung von Pferdemessen und der Verkauf von Reitsportartikeln ist vorstellbar. Im Alltagsbetrieb wäre ggf. eine Ausweitung des Reitangebotes (Reiten für Jedermann, Kinderreiten / therapeutisches Reiten) denkbar.

Um ein möglichst tragfähiges Konzept für den Reitsport im Olympiapark zu erhalten, wird die Einholung externen Sachverständes empfohlen.

5.5.6 Schwimmstadion / Anger

Ziel:

Die Weiterentwicklung des Badstandortes zu einem ganzjährigen Publikums-magneten für das Gelände ist eines der vorrangigen Ziele für den Olympia-park. Im Idealfall sollten die notwendigen Sanierungsarbeiten am Schwimm-stadion, die Errichtung zusätzlicher Indoor-Sport- und Freizeitangebote (Ar-bietstitel „Wasserwelt“) sowie der gemeinsame Betrieb in einer Hand liegen.

Konzept:

Die Marktgängigkeit eines derartigen Vorhabens wird gerade durch das lau-fende Interessenbekundungsverfahren ausgelotet. In diesem Verfahren wird die Möglichkeit der Bebauung des Angers mit Sport-, Wellness- und Fitness-einrichtungen angeboten, wenn im Gegenzug Sanierung und Betrieb des Schwimmstadions vom Interessenten mit übernommen wird. Ob sich eine Ausschreibung anschließt, wird anhand der Ergebnisse des Interessenbekun-dungsverfahrens entschieden werden müssen. Dabei sollte es ein wichtiges Kriterium sein, ob sich die momentan mittelbar (Zuschüsse an die Berliner Bäder-Betriebe) und unmittelbar beim Land Berlin liegenden finanziellen Las-ten und Risiken durch einen privaten Partner mindern lassen. Eine vollständige Übernahme aller Investitionskosten (Ordnungsmaßnahmen, Sanierungs-kosten, Neubaukosten) durch Dritte ist nicht zu erwarten und auch die Not-wendigkeit dauerhafter Betriebskostenzuschüsse kann nicht ausgeschlossen werden.

5.5.7 Östlicher Randbereich

Ziel:

Aufgrund der engen Nachbarschaft zum Stadion und der damit verbundenen Nutzungskonflikte sollte die Wohnnutzung an diesem Standort langfristig auf-gegeben werden. Ein Erhalt der Gebäude ist allerdings wegen der guten Bau-substanz sinnvoll.

Wegen der Eigentumsverhältnisse (Häuser gehören dem Bund) und der be-stehenden Mietverhältnisse wird das Ziel wohl nur langfristig erreichbar sein. Der Berlin gehörende bewaldete Grüngürtel am Rand des Olympiaparks soll zukünftig für sportliche Freizeitnutzungen aktiviert werden.

Konzept / Maßnahmen:

Über einen zusätzlichen Erwerb von Grundvermögen kann nicht entschieden werden, ohne dass zuvor die Finanzierungsfrage geklärt worden ist. Für den

Fall der Aufnahme von Verhandlungen mit dem Bund wäre der Liegenschaftsfonds zu beauftragen. Die Häuser als Einrichtungen mit Sport- und Freizeitbezug (z.B. betreute Jugendeinrichtung, Jugendhotel, Internat) könnten nur umgenutzt werden, soweit die derzeitige Wohnnutzung rechtswirksam beendet werden kann. In einem Gebäude könnten auch Umkleiden für Freizeitsportler und eine kleine Gastronomie untergebracht werden. Die angrenzende ehemalige Sergeanten-Messe, die als Bildungsstätte der Sportjugend Berlin genutzt wird, ist mit diesen Entwicklungszielen gut vereinbar.

Für den östlich der Bebauung gelegenen „Grüngürtel“ werden vom Konzept Angebote für den informellen Sport wie z.B. Finnenlaufbahn mit Anschluss an das innere Erschließungsnetz des Gesamtgeländes (beleuchtet), Kletterangebote, BMX-Bahn usw. vorgesehen. In diesem Bereich können altersgruppenübergreifende Angebote vom Spielplatz über Trendsportangeboten bis hin zu Freizeitaktivitäten für Senioren entwickelt werden.

Der auf dem Gelände der Sportjugend inzwischen errichtete Hochseil-Klettergarten ist als erster Baustein für die Verwirklichung des Konzeptes anzusehen.

Zur Finanzierung der Freizeiteinrichtungen sollen überwiegend Sponsoring, geförderte Arbeitsmarktprogramme etc herangezogen werden, um den Haushalt zu entlasten.

Erste Gespräche mit Sportgeräteherstellern und Krankenkassen wurden bereits geführt.

5.5.8 Annaheim / Clubhaus / Georgiiplatz

Ziel:

Das Annaheim und vor allem das Clubhaus sowie die Lage der beiden Gebäude am Waldgürtel und deren Zuordnung zu Gartenflächen besitzen eine sehr hohe Gestaltqualität. Auch wenn das Annaheim derzeit als Sitz der Gelandeverwaltung dient, so ist dies nicht unbedingt die adäquate dauerhafte Nutzung.

Für den Bereich ist noch keine endgültige Zieldefinition formuliert worden.

Den Immobilien Clubhaus und mit Einschränkung auch Annaheim kommt hier eine strategische Rolle zu.

Die Reitsportnutzung auf dem Georgiiplatz in der derzeitigen Form wird nur als übergangsweise Nutzung angesehen.

Konzept / Maßnahmen:

Bei der Planungsdetaillierung für das Reiterstadion soll geprüft werden, inwieweit dort eine Konzentration der Reitsportnutzung erfolgen kann.

Für das Clubhaus und das Annaheim könnte perspektivisch ein Ideenwettbewerb / ein Bieterverfahren ausgelobt werden, allerdings ist ein Verkauf nicht beabsichtigt.

Vorrangig aus wirtschaftlicher Sicht ist zunächst die Beseitigung des über Einzelvermietungen hinausgehenden Leerstands im Clubhaus.

5.5.9 Horst-Korber-Sportzentrum / Rudolf-Harbig-Halle / Reitanlage Schirwindter Allee

Ziel:

Für diesen Bereich, der nicht zum Kerngelände des Olympiaparks gehört, steht der Erhalt und die Sicherung der Sportnutzung im Vordergrund der Zielsetzungen. Das Veranstaltungsangebot im Horst-Korber-Sportzentrum sollte ausgeweitet werden. Die Reitanlage Schirwindter Allee kann als Vereinsanlage erhalten bleiben.

Konzept / Maßnahmen:

Die nicht bebaute Fläche am westlichen Rand des Geländes ist aufgrund des dichten Baumbestandes für eine Bebauung nur sehr bedingt geeignet. Deshalb wird die Fläche als nachrangige Reservefläche eingestuft und zunächst nicht weiter betrachtet.

Die Fläche südlich der Rudolf-Harbig-Halle ist ebenfalls baumbestanden, allerdings teilweise bebaubar. Eine Entwicklung im Kontext mit der künftigen Entwicklung des angrenzenden Reiterstandorts ist denkbar.

Das Reitgelände sollte bei der Detaillierung der Planungen für das Reiterstadion hinsichtlich seiner Entbehrlichkeit für den Olympiapark überprüft werden. Sollte sich diese vorläufige Einschätzung bestätigen, ist ein zweckgebundener Verkauf an den Reitverein die erste Option.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf plant auf der dem Horst-Korber-Zentrum gegenüberliegenden Parkplatzfläche 09 den Bau einer Eissporthalle, die allerdings bisher keinen Eingang in die Investitionsplanung des Landes Berlin gefunden hat.

5.5.10 Waldbühne

Ziel:

Die Waldbühne ist derzeit das einzige „Profit-Center“ des Olympiaparks. Es

besteht kein Zweifel daran, dass der Erhalt dieser gewinnbringenden Nutzung sinnvoll ist.

Konzept / Maßnahmen:

Der derzeitige Pachtvertrag hat eine Laufzeit bis 2008. Bei einer Neuaußschreibung der Waldbühne könnte der Veranstaltungsbetrieb des Maifeldes unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen ggf. mit vergeben werden.

5.5.11 Gastronomiekonzept

Ziel:

Das Angebot einer für Besucher und Nutzer des Olympiaparks gleichermaßen attraktiven Gastronomie ist ein wesentliches Ziel, das vom Betreiber umgesetzt werden soll. Im besten Fall kann es gelingen, dass die Gastronomie im Olympiapark eine eigenständige Attraktivität entfaltet und somit die Besucherfrequenz des Geländes steigern hilft. Die Möglichkeiten, durch Einnahmen aus der Gastronomie das Gesamtergebnis des Olympiaparks zu verbessern, sollten nicht unterschätzt werden. Deshalb soll die Festlegung der Standorte für gastronomische Einrichtungen und die Grundsatzentscheidung über eine eher zentrale oder eher dezentrale gastronomische Versorgung Gegenstand konzeptioneller Überlegungen im Leitkonzept und darüber hinaus sein.

Konzept / Maßnahmen:

Bisher besteht die Möglichkeit der gastronomischen Versorgung des Geländes durch den Pächter der Großküche im Deutschen Sportforum, die Fa. Aramark. Da diese als Stadion-Caterer im Olympiastadion eine neue Großküche einrichten wird, könnte künftig von dort aus eine Mitversorgung des Olympiaparks erfolgen. Der Vorteil, das Modell der zentralen GastronomieverSORGUNG weiterzuführen, bestünde darin, dass man es nur mit einem Ansprechpartner zu tun hätte, was den Arbeitsaufwand verringern würde. Außerdem kann ein Gesamtpächter auch eher zur Aufrechterhaltung von Mindestangeboten und einer Grundversorgung auch an umsatzschwachen Einzelstandorten verpflichtet werden.

Eine Variante der zentralen Lösung wäre auch die Eigenbewirtschaftung durch den Betreiber des Olympiaparks.

Alternativ ist auch eine dezentrale Verpachtung von gastronomischen Einzelstandorten denkbar. Allerdings müssten die Investitionen an den Einzelstandorten auf Autarkie ausgerichtet sein, wenn keine Mitversorgung aus einer zentralen Küche vorgesehen ist.

Bei einer dezentralen Lösung stünden die einzelnen Einrichtungen teilweise im Wettbewerb zueinander, was der Qualität und Preisgestaltung üblicherweise zuträglich ist.

Bei der Entscheidung sollte einerseits die Interessenlage der Hauptnutzer beachtet werden:

Die Sportjugend hat in der Bildungsstätte eine eigene Küche für den Bedarfsfall. Der LSB verfügt in seiner Stadionterrassen-Immobilie über einen ggf. reaktivierbaren Traditionssstandort.

Hertha BSC möchte einen eigenen Gastronomiebetrieb in seinen Geschäftsräumen (voraussichtlich im geplanten Neubau) einrichten. Die Wasserfreunde Spandau 04 betreiben Vereinsgastronomie und der BFV wird bei seinen Planungen für das Landesleistungszentrum und die in diesem Zusammenhang geplanten Übernachtungsmöglichkeiten eine eigene Versorgung in Betracht ziehen wollen. Das Gastronomierecht der Waldbühne und des Maifeldes hat das Land Berlin an einen privaten Gastronomen vergeben. Beim Schwimmstadion haben die BBB ebenfalls einen privaten Gastronomiepächter gefunden.

Insofern scheint eine zentrale Lösung ohnehin an derartig vielen Stellen durchbrochen zu sein, sodass vieles für das dezentrale Modell spricht.

Zusätzliche Standorte für gastronomische Einrichtungen können nur bei einer ausreichend hohen Besucherfrequenz verpachtet werden. Nach derzeitiger Einschätzung kämen in Frage:

- Das Deutsche Sportforum: hier könnte im Zusammenhang mit der Schaffung von Ausstellungsräumen für das Sportmuseum eine gastronomische Einrichtung eingefügt werden.
- Das Besucherzentrum am Glockenturm: hier sollte zusammen mit dem Ausbau des Besucherzentrums ein gastronomischer Betrieb entstehen.
- Das Clubhaus: es könnte nach momentaner Einschätzung am wenigsten von einer hohen Besucherfrequenz des Olympiaparks abhängig sein, da die Immobilie auch als eigenständiges Restaurant funktionieren kann.

5.5.12 Marketing

Ziel:

Der Olympiapark mit dem Olympiastadion soll als eine national und international bekannte Sehenswürdigkeit zum Standard-Besuchsprogramm der Berlin-Touristen gehören. Dafür ist es erforderlich, den Bekanntheitsgrad des Olympiaparks durch Veranstaltungen mit internationalem Medienecho anzuheben

und seine kulturelle wie die sportliche Geschichte angemessen zu präsentieren.

Der Olympiapark soll auch für die Bewohner Berlins und des Brandenburger Umlands ein attraktives Ziel für Freizeitgestaltung und sportliche Aktivitäten sein.

Auch hierfür ist der Bekanntheitsgrad anzuheben und sind die Angebote bekannt zu machen.

Konzept / Maßnahmen:

Mit Veranstaltungen wie dem Internationalen Deutschen Turnfest 2005, dem ISTAF, der FIFA-Fußball-WM 2006 und der Leichtathletik-WM 2009 (um die sich Berlin bewirbt) bestehen beste Chancen, nicht nur das Stadion, sondern auch den Olympiapark international bekannt zu machen.

Dafür ist es nur erforderlich, Bestandteile des jeweiligen Rahmenprogramms im Stadionumfeld zu platzieren. Dies können Empfänge, Pressekonferenzen, öffentliche Trainings sowie sonstige sportliche, sportpolitische oder kulturelle Ereignisse sein. Als Orte kommen das Deutsche Sportforum (Kuppelsaal, Eingangsfoyer), das Clubhaus und die Sportanlagen des Olympiaparks in Frage.

Außerhalb der Großveranstaltungen sind es das öffentliche Training von Hertha BSC und Berlin Thunder – vielleicht auch mal ein öffentliches Sparring eines bekannten Sauerland-Boxers, die die Bewohner der Region anlocken können.

Darüber hinaus sind Führungen und Ausstellungen (Sportmuseum) umgehend zu konzipieren, damit diese rechtzeitig fertig sind, wenn die Gäste zu den kommenden Großereignissen kommen. Die historische Kommentierung einzelner Objekte und Situationen auf Erläuterungstafeln, die aus Baumitteln des Stadions für das Gesamtgelände konzipiert und in einem ersten Schritt bis Ende 2004 für das Konzessionsgelände umgesetzt wird, soll möglichst bis 2006 auf den gesamten Olympiapark ausgedehnt werden.

Darüber hinaus sollte in einer Dauerausstellung die Geschichte des Geländes präsentiert werden. Der im Zusammenhang mit der historischen Kommentierung am Olympischen Platz vorgesehene „Ort der Information“ ist hierfür nicht ausreichend. Dieser ist nach den bisherigen Vorstellungen jedenfalls nicht in ein Vermarktungskonzept eingebunden, das auch das Besucherzentrum am Glockenturm, die Organisation von thematischen Führungen und Besichtigungen des Stadions sowie den Besuch der im Gelände ansässigen Museen (Sportmuseum, Hertha BSC-Museum – in Planung) einschließt.

Besuchstage für Schulklassen, Volkssporttage, Kinder- und Jugendfestivals, Demonstrationstage einzelner Sportverbände u.ä. sind ebenfalls geeignet, die Berliner für den Olympiapark zu interessieren.

Die Kosten derartiger Aktivitäten werden in der Regel gering sein, insbesondere dann, wenn vorhandene und budgetierte Veranstaltungen nur zum Olympiapark umgelenkt werden müssen. Sponsoring und Promotion-Aktivitäten der Wirtschaft lassen sich einbinden. Sportvereine und –verbände bekommen ein kostenloses Werbeforum.

5.5.13 Option auf Olympische Spiele

Ziel:

Es mag zum jetzigen Zeitpunkt und angesichts der schwerwiegenden Probleme der Stadt Berlin vermessener klingen, die Option, eines Tages wieder Olympische Spiele an diesem Standort durchführen zu wollen, zum Ziel des Leitkonzeptes zu erklären.

Tatsächlich jedoch wäre es fahrlässig eine solche Option aus tagesaktuellen Erwägungen heraus mit dem Blick auf kurzfristige Vorteile zu verbauen.

Immerhin ist bei der Entscheidung, das Olympiastadion als Kombiarena zu sanieren, der Erhalt der Option auf zukünftige sportliche Großereignisse außerhalb des Fußballsports immanent enthalten gewesen. Diese weitsichtige Herangehensweise sollte auch für den Olympiapark gelten.

Konzept / Maßnahmen:

Außer dem Olympiastadion entspricht keine der vorhandenen Sportanlagen - weder das Schwimmstadion noch das Reiterstadion - heutigen Anforderungen an Olympische Austragungsstätten und zumindest für das Reiterstadion ist auch die Möglichkeit der Anpassung an solche Anforderungen nicht gegeben. Die eigentliche Ressource für den olympischen Eventualfall ist die Großzügigkeit des Geländes, die auch für zukünftige Großereignisse wappnet. Mit der Fläche des Maifeldes ist auch mindestens ein Ort zur Errichtung temporärer olympischer Sportanlagen vorhanden. Selbstverständlich müsste der weitaus überwiegende Teil des Olympischen Programms wie wir es heute kennen, im Eventualfall an anderen Standorten stattfinden.

Um den Standortvorteil des weitläufigen Olympiaparks, in den das Olympiastadion eingebettet ist, zu bewahren, gilt es die Verfügung des Landes Berlin über das Kerngelände des Olympiaparks dauerhaft zu sichern. Deshalb soll die bei Veräußerungen von Teilgrundstücken vorgesehene Entbehrlichkeitsprüfung jeweils auch eine Prüfung im Hinblick auf die Olympische Option ein-

schließen.

5.6 Betriebskonzept

Ziel:

Nachdem für das Stadion bereits eine Betriebsgesellschaft unter Beteiligung Berlins (Olympiastadion Berlin GmbH) entstanden ist, soll auch für das restliche Gelände die optimale Betriebsstruktur gefunden werden. Dabei ist nach der Struktur zu suchen, die am ehesten in der Lage ist, die Ziele des Leitkonzepts umzusetzen.

Ein wirksames und erfolgversprechendes Unternehmens- und Betriebskonzept für das gesamte Olympiagelände setzt ein übergeordnetes koordinierendes Management = Management aus einer Hand voraus. Der Betreiber des Olympiaparks soll einen an wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichteten effektiven ergebnisorientierten Betrieb und eine ebensolche Entwicklung gewährleisten und dabei die Belange des Sports und des Stadtmarketings gleichermaßen berücksichtigen.

Voraussetzung für eine Umsetzung des Leitkonzeptes ist die Akquirierung privaten Kapitals.

Konzeptionelle Überlegungen / Maßnahmen:

Derzeit sind im Olympiagelände die folgenden privaten und öffentlich-rechtlichen Betreiber für Teilflächen zuständig

- für die Konzessionsfläche Olympiagelände (im wesentlichen Stadion- und Umgriffsfläche) die Olympiastadion Berlin GmbH mit den drei Gesellschaftern Walter Bau AG, Hertha BSC und Land Berlin
- für das Olympia-Schwimmbad und das Forumbad die Anstalt öffentlichen Rechts – Berliner Bäder-Betriebe –
- für die Flächen bzw. Gebäude Stadionterrassen, Horst-Korber-Sportzentrum einschl. Rudolf-Harbig-Halle der Landessportbund Berlin und
- für das gesamte übrige Gelände, das den weitaus größten Teil der Flächen und des Gebäudebestandes umfasst, das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport.

Zudem gibt es weitere Pacht- und Nutzungsverhältnisse, aus denen heraus Eigeninteressen und Planungsziele formuliert werden.

Idealtypisch wäre der Betrieb in einer Hand, der flexibel und ergebnisorientiert arbeitet. Dies könnte durch eine Gesellschaft erfolgen, an der das Land Berlin

beteiligt wäre, sofern dies gegenüber der bisherigen Betriebsform nachweislich wirtschaftlicher und effektiver ist.

Bis zur Durchführung der Fußball-WM 2006 soll eine Privatisierung des Olympiapark-Betriebs zunächst nicht weiter verfolgt werden.

Bis auf Weiteres wird der Olympiapark durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport weiter betrieben werden, die sich insbesondere mit der Olympiastadion Berlin GmbH in geeigneter Form über die Fragestellungen von gemeinsamem Interesse abstimmen wird.

5.7 Grundstücksverwertung

Grundstücksveräußerungen bedürfen der parlamentarischen Zustimmung.

Dabei muss einer Vermögensaktivierung durch Veräußerungen zugunsten des Landes ein Abwägungsprozess voraus gehen, bei dem auch langfristige Entwicklungsziele angemessen Berücksichtigung finden; der Liegenschaftsfonds ist hierbei zu beteiligen. Nutzungen, die dem Olympiapark inkl. Olympiastadion dienlich sind, bzw. deren Nutzung mit der Ausrichtung des Olympiapark-Profiles konform gehen, genießen Vorrang.