

06.08.2025

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.09.2025

1. Gegenstand der Vorlage:

Übertragung der Grundstücksrechte an dem Betriebsgrundstück des Multifunktionsbades Kienberg an die Berliner Bäder-Betriebe

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 05.08.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1221/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Anlage

Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Wirtschaftsförderung, Straßen,
Grünflächen, Umwelt- und Naturschutz, Personal und Finanzen 25.07.2025
Stellenzeichen: Stadt Stapl 309 Tel.: 030 9(0)293 5113

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1221/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Übertragung der Grundstücksrechte an dem Betriebsgrundstück des Multifunktionsbades Kienberg an die Berliner Bäder-Betriebe

B. Berichterstatterin:

Bezirksbürgermeisterin Frau Zivkovic

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt die Beauftragung der Serviceeinheit Facility Management zur Übertragung der Grundstücksrechte an dem Betriebsgrundstück des Multifunktionsbades Kienberg gemäß Anlage 2 an die Berliner Bäder-Betriebe.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

siehe Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 2 Nr. 9 sowie § 5 Abs. 4 Satz 1 der Geschäftsordnung für das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin für die VI. Wahlperiode (GO BA)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Nadja Zivkovic

Bezirksbürgermeisterin und Bezirksstadträtin für Wirtschaftsförderung, Straßen,
Grünflächen, Umwelt- und Naturschutz, Personal und Finanzen

Anlage

D. Begründung:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 12.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 10-118 „Multifunktionsbad Kienberg“ gefasst (BA-Beschluss Nr. 1496/V). Das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-118 besteht in der Begründung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des vom Bezirk Marzahn-Hellersdorf angestrebten Multifunktionsbades Kienberg.

Im Jahr 2020 wurden nach einer entsprechenden Beauftragung durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf „Machbarkeitsstudien zu potenziellen Freibadstandorten in Marzahn-Hellersdorf“ erarbeitet und vorgelegt. Nach der Bewertung der Gutachteraussagen hat der Bezirk Marzahn-Hellersdorf entschieden, dass das angestrebte Multifunktionsbad mit Priorität am Standort Jelena-Šantić-Friedenspark entwickelt werden soll. Daraus resultiert die Benennung „Multifunktionsbad Kienberg“. Das Multifunktionsbad Kienberg wird als öffentliches Bad des Landes Berlin geplant und ist deshalb Bestandteil der Vorhabenliste der Berliner Bäder-Betriebe (BBB). Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden bis März 2025 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-118 beteiligt. In dem Vorentwurf des Bebauungsplanes 10-118 für die frühzeitigen Beteiligungen wurde für das angestrebte Multifunktionsbad Kienberg eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Ende 2024 wurde im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung auf der Landesebene entschieden, dass das Profil des bei den BBB nunmehr Funktionsbad Kienberg genannten Badstandortes am Kienberg auf eine Typenschwimmhalle begrenzt wird. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf führt den Bebauungsplan 10-118 dennoch so weiter, dass zu späteren Zeitpunkten eine Ergänzung der Typenschwimmhalle mit weiteren Funktionsmodulen wie zum Beispiel einem Saunabereich, einem gastronomischen Teil oder einem Freibadanteil in Form von Außenbecken möglich bleibt. Aus diesem Grund wird auch die Benennung des Badstandortes als „Multifunktionsbad Kienberg“ fortgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-118 liegt im westlich der Hellersdorfer Straße gelegenen Außenbereich. Der Geltungsbereich wird von einem bis 1997 mit Aushubmassen infolge des Baus des Stadtteilzentrums „Helle Mitte“ künstlich aufgeschütteten Hügel geprägt.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf plant im Benehmen mit den BBB die Errichtung des Multifunktionsbades Kienberg auf der Plateaufläche des Hügels. Zu diesem Zweck muss ein Betriebsgrundstück für das Multifunktionsbad Kienberg definiert werden. Die Abgrenzung des zukünftigen Betriebsgrundstücks ist aufgrund der Lage im Außenbereich

nicht an bestehenden Flurstücksgrenzen möglich. Weiterhin sollen die Hauptzufahrt auf die Plateaufläche und der Hauptzugang für Gäste des Multifunktionsbades Bestandteil des Betriebsgrundstücks sein, damit der Aufwand für die Verkehrssicherungspflicht, die Beleuchtung und die bauliche Unterhaltung der Hauptzufahrt den BBB zugeordnet ist. Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen wurde die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad“ im Vorentwurf des Bebauungsplanes 10-118 abgegrenzt. Die Gemeinbedarfsfläche definiert mit ihrer Lage und Abgrenzung das zukünftige Betriebsgrundstück des Multifunktionsbades Kienberg.

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad“ liegt auf dem Flurstück 1747 der Flur 1, Gemarkung Hellersdorf. Das Flurstück 1747 wurde am 15.07.2024 anstelle des vorhergehenden Flurstücks 1020 neu gebildet. Das Flurstück 1747 liegt im Eigentum des Landes Berlin und ist als Landesgrundvermögen den Geschäfts- und Aufgabenbereichen der Bezirksverwaltung Marzahn-Hellersdorf, Gartenbau/Grünflächen zugeordnet. Das Flurstück 1747 liegt somit im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) Marzahn-Hellersdorf.

Die mit dem zukünftigen Betriebsgrundstück identische Gemeinbedarfsfläche des Bebauungsplanes 10-118 liegt nur auf einem Teil des Flurstücks 1747. Bestandteil des zukünftigen Betriebsgrundstücks sind die bereits bestehenden Zufahrten auf die Plateaufläche des Hügels. Die bereits bestehenden Zufahrten sollen zukünftig auch dem Nachweis der geordneten Verkehrserschließung für das Multifunktionsbad Kienberg sowie als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob der bestehende Ausbaugrad der vorhandenen Zufahrten für die Befahrung durch Rettungsfahrzeuge ausreicht. Im Fall eines nicht ausreichenden Ausbaugrades der vorhandenen Zufahrten müssen die Zufahrten auf die Plateaufläche des Hügels ausgebaut werden. Seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes bestehen keine Bedenken gegen eine mögliche Erweiterung, jedoch kann aus der Sicht des SGA ggf. der Wegeausbau bzw. die Verbreiterung auch nach „innen“ erfolgen.

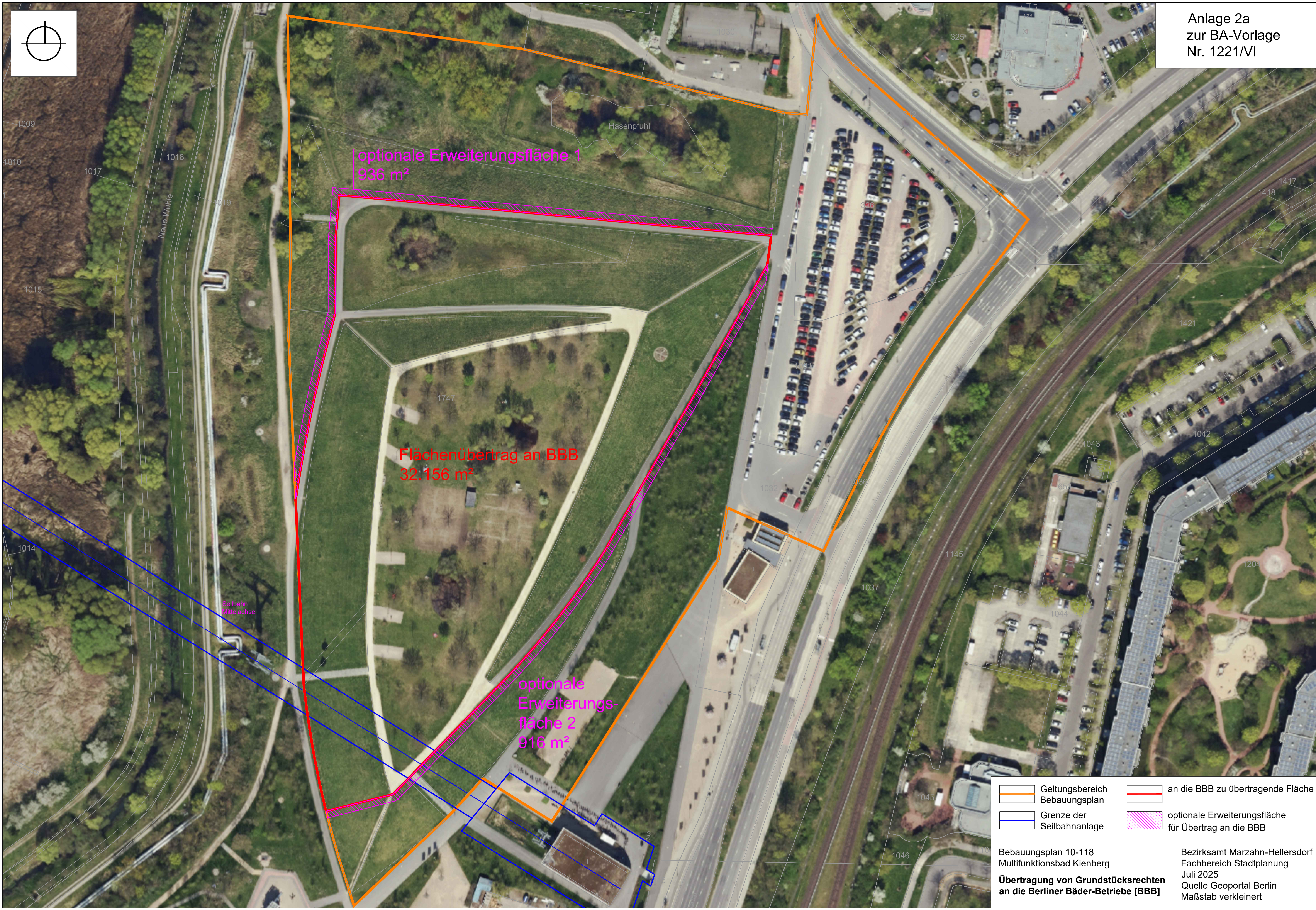
Als planerische Vorsorge für den Fall eines notwendigen Ausbaus der Zufahrten sind in der Anlage 2 zwei optionale Erweiterungsflächen gekennzeichnet. Die optionale Erweiterungsfläche 1 liegt an der Nord- und Westseite des zukünftigen Betriebsgrundstücks, die optionale Erweiterungsfläche 2 liegt an der Ostseite des zukünftigen Betriebsgrundstücks. Beide optionalen Erweiterungsflächen sind jeweils 3,0 m breit. Eine Übertragung der Grundstücksrechte an die BBB ist bei den optionalen Erweiterungsflächen wie dargelegt nur in dem Fall erforderlich, dass ein Ausbau und eine Verbreiterung der Zufahrtswege auf die Plateaufläche des Hügels erforderlich sind. Beide optionalen Erweiterungsflächen liegen auf dem Flurstück 1747. Im Fall der notwendigen Übertragung der optionalen Erweiterungsflächen an die BBB ist kein erneuter Beschluss des BA Marzahn-Hellersdorf erforderlich.

Die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) entwickeln parallel zum Bebauungsplan 10-118 die Vorhabenplanung des von den BBB als Funktionsbad Kienberg benannten Badstandortes. Für die betriebswirtschaftliche Vorhabenplanung der BBB ist es erforderlich, dass die BBB Eigentümer des Betriebsgrundstücks für das Multifunktionsbad Kienberg sind. Aus diesem Grund müssen die Eigentumsrechte bzw. Grundstücksrechte an dem zukünftigen Betriebsgrundstück vom SGA Marzahn-Hellersdorf an die BBB übertragen werden.

Die Übertragung der Eigentumsrechte bzw. Grundstücksrechte an dem zukünftigen Betriebsgrundstück des Multifunktionsbades Kienberg liegt in der Zuständigkeit der Serviceeinheit Facility Management (FM OM) Marzahn-Hellersdorf. Die Übertragung der Eigentumsrechte bzw. Grundstücksrechte durch FM OM muss durch einen Beschluss des Bezirksamtes (BA) Marzahn-Hellersdorf beauftragt werden. Der entsprechende BA-Beschluss wird durch das Fachamt in das BA eingebracht, welches die Grundstücksrechte abtritt.

Vor der Übertragung der Eigentumsrechte bzw. Grundstücksrechte an die BBB ist für das zukünftige Betriebsgrundstück des Multifunktionsbades Kienberg eine neue Clusterung im Portfolioausschuss des Abgeordnetenhauses erforderlich. Die Clusterung für das zukünftige Betriebsgrundstück ändert sich dabei vom Fachvermögen des SGA in ein Grundstück der Daseinsvorsorge, da das Funktionsbad Kienberg eine Anlage des Gemeinbedarfs von gesamtstädtischer Bedeutung ist.

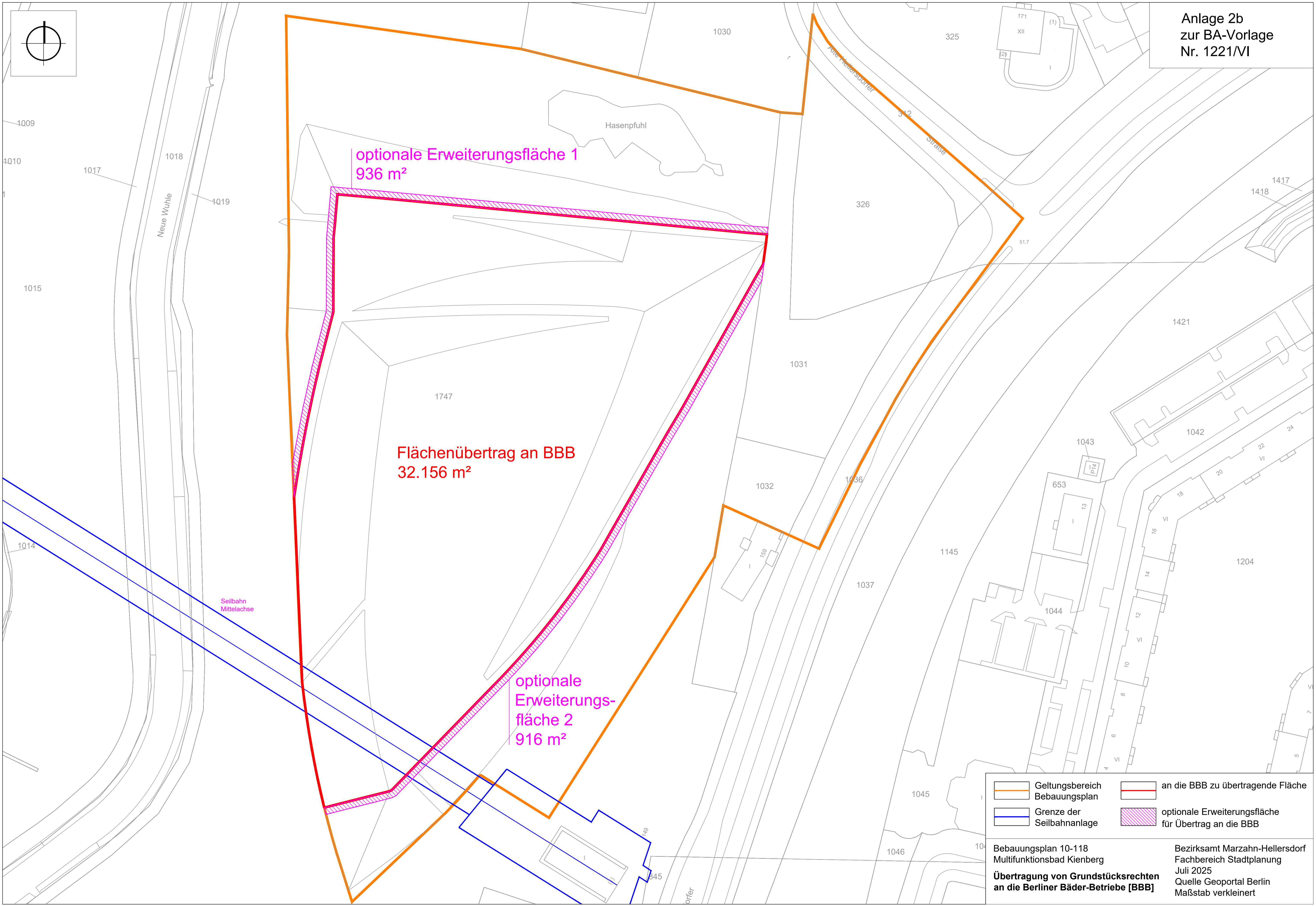
Nach der Übertragung der Grundstücksrechte sind die BBB Eigentümer des Betriebsgrundstücks.



	Geltungsbereich Bebauungsplan		an die BBB zu übertragende Fläche
	Grenze der Seilbahnanlage		optionale Erweiterungsfläche für Übertrag an die BBB

Bebauungsplan 10-118
Multifunktionsbad Kienberg
**Übertragung von Grundstücksrechten
an die Berliner Bäder-Betriebe [BBB]**

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
Fachbereich Stadtplanung
Juli 2025
Quelle Geoportal Berlin
Maßstab verkleinert



optionale Erweiterungsfläche 1
936 m²

Flächenübertrag an BBB
32.156 m²

optionale Erweiterungsfläche 2
916 m²

	Geltungsbereich Bebauungsplan		an die BBB zu übertragende Fläche
	Grenze der Seilbahnanlage		optionale Erweiterungsfläche für Übertrag an die BBB

Bebauungsplan 10-118
Multifunktionsbad Kienberg
Übertragung von Grundstücksrechten an die Berliner Bäder-Betriebe [BBB]

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
Fachbereich Stadtplanung
Juli 2025
Quelle Geoportal Berlin
Maßstab verkleinert



Bebauungsplan 10-118

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

für Teilflächen des Jelena-Šantić-Friedensparks (Grundstück Hellersdorfer Straße 149) und den östlich angrenzenden Stellplatzflächen an der Alten Hellersdorfer Straße und der Hellersdorfer Straße (Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße sowie Hellersdorfer Straße 159)

Anlage 3
zur BA-Vorlage 1221/VI

Zeichenerklärung

Festsetzungen

	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Grundfläche
	Flächen für den Gemeinbedarf		Baugrenze
	1.8 MULTIFUNKTIONSBAD		Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
			als Höhenmaß
			Oberkante
	1.8 ÖFFENTLICHE PARKANLAGE		Verkehrsfächen
			Straßenbegrenzungslinie
	1.8 NATURNAHE GRÜNFLÄCHE		Sonstige Festsetzungen
			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
			Nachrichtliche Übernahmen
			Selbstanlage (Nullebene)
			Selbstanlage (oberirdisch)

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 50), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

	Öffentliches Gebäude mit Geschosshöhe und Dachhöhe		Landesgrenze (Bundesland)
	Wohngebäude, Überdachung		Bezirksgrenze
	Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Ortsbegrenzung
	Parkhaus		Gemarkungsgrenze
	Unterirdisches Bauwerk mit Geschosshöhe (z.B. Tiefgarage)		Flurgrenze
	Brücke		Flurstücksgrenze
	Gewässer		Flurstücksnummer, Flurnummer
	Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NN		Grundstücksnummer
	Straßenbaum		Mauer, Stützmauer
	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Bordkante
	Schornstein		Baulinie, Baugrenze
	Zaun, Hecke		Straßenbegrenzungslinie

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom: 29.01.2025

Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abt. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung	Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abt. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt	Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abt. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fachbereichsleitung Vermessung	Bezirksstadträtin	Fachbereichsleitung Stadtplanung
-----------------------------------	-------------------	-------------------------------------

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom . . . 2024 wurde in der Zeit vom . . . 2024 bis einschließlich . . . 2024 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung Stadtplanung

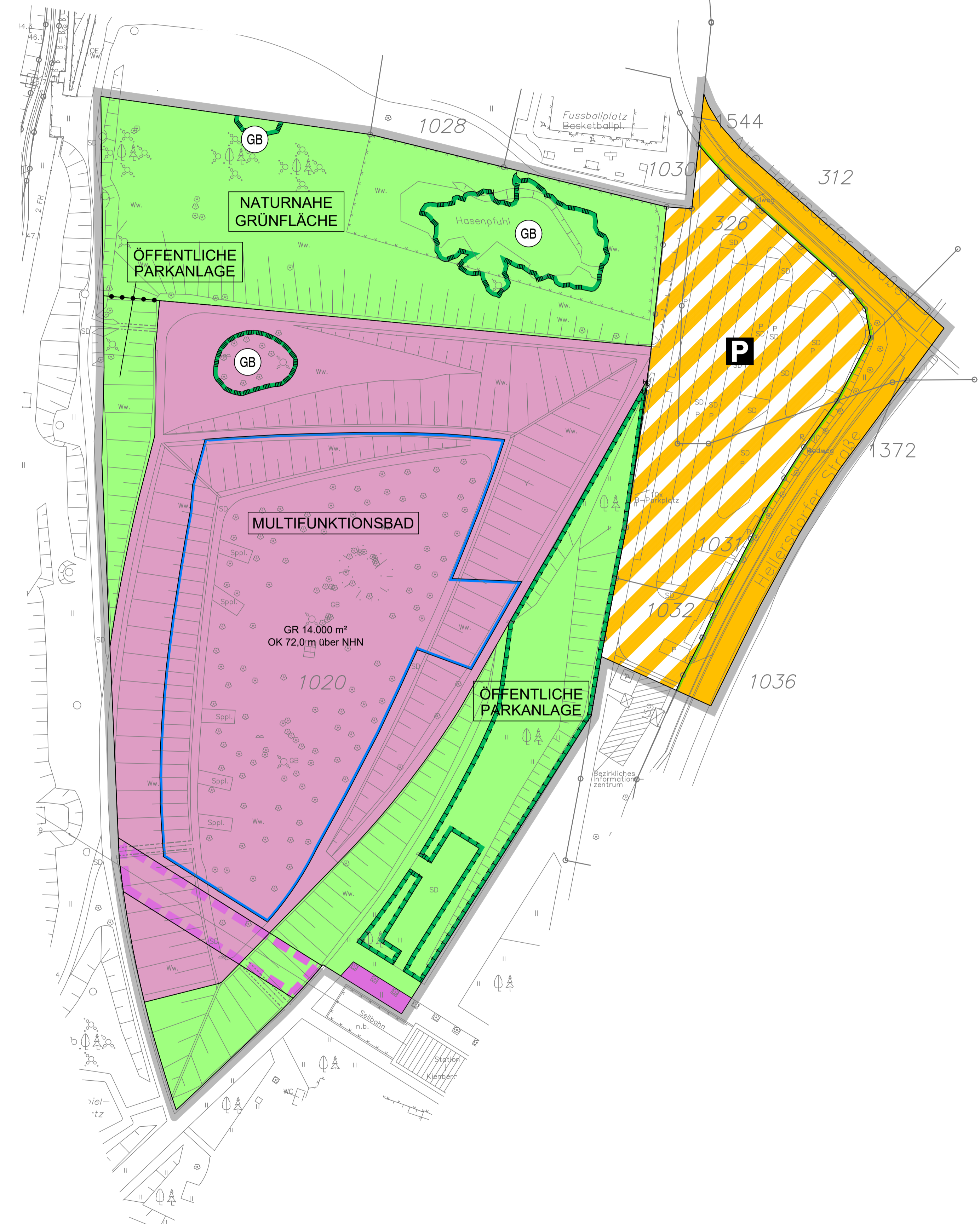
Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am . . . beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

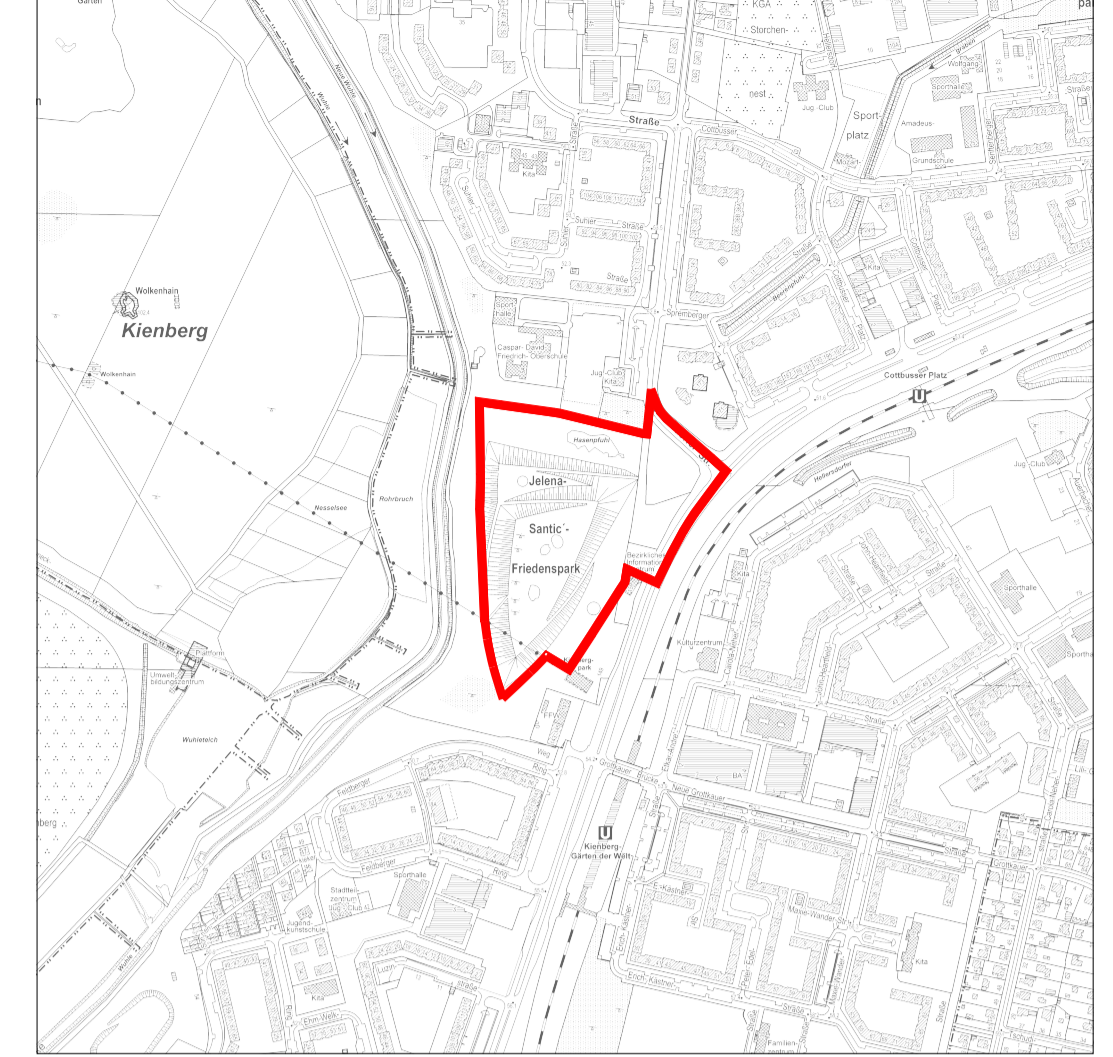
Ausgefertigt: Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeisterin
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am . . . im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. . . verkündet worden.



Übersichtskarte 1 : 5.000



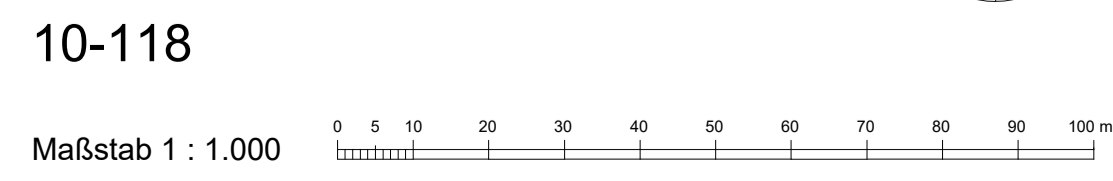
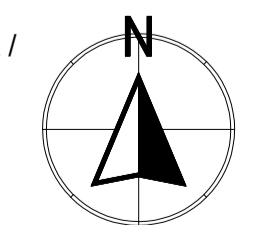
Textliche Festsetzungen

- Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Multifunktionsbad" dient vorwiegend der Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung. Zulässig sind Schwimmhallen und Außenschwimmbekken mit sport- und freizeitbezogenen Nutzungsbereichen, Wellness- und Saunabereiche mit Saunagärten, Verkaufsstellen für Schwimm- und Badebedarf, gastronomische Nutzungen sowie Anlagen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad“ dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen.
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Multifunktionsbad" können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Multifunktionsbad" dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Hinweise

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Planunterlage: ALKIS, Stand Juli 2024 mit Ergänzungen Stadtentwicklungsamt / Fachbereich Vermessung Stand Juli 2024
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N



10-118