

Bezirksamt Pankow von Berlin

Einreicher: Leiter der Abteilung Schule, Sport, Facility Management und Gesundheit

B E S C H L U S S

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Leerstand beenden: Räume in der Schwimm- und Sprunghalle am Europasporthallenpark (SSE) endlich nutzbar machen!

Beschluss-Nr.: VIII-2160/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 21.09.2021 Verteiler:
- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiterin des Rechtsamtes
- Leiter des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

An die
Bezirksverordnetenversammlung

In Erledigung der Drucksache-Nr.:
VIII-0674/2018

Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG

Schlussbericht

Leerstand beenden: Räume in der Schwimm- und Sprunghalle am Europasportpark (SSE) endlich nutzbar machen!

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung des in der 20. Sitzung am 28.11.2018 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung – Drucksache Nr.: VIII-0674/2018

„Das Bezirksamt wird ersucht, sich bei der zuständigen Senatsverwaltung dafür einzusetzen, die Nutzungsmöglichkeiten über die immer noch im Rohbau befindlichen Räume der Schwimm- und Sprunghalle am Europasportpark (SSE) zu analysieren und ein Nutzungskonzept zu erarbeiten. Insbesondere soll eine mögliche Nutzung der Räume durch anliegende Schulen und Sportvereine sowie für Bedarfe von bezirklichen Infrastrukturen geprüft werden. Das Prüfergebnis sowie eine eventuelle Interessenbekundung an der Nutzung von Räumen sind der BVV und der Senatsverwaltung bis spätestens April 2019 zu übergeben und vorzustellen.“

wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

Die Schwimm- und Sprunghalle am Europasportpark (SSE) ist eine Sportstätte in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Sport (SenInnDS). Wie bereits im 4. Zwischenbericht detailliert ausgeführt, wurden zur Umsetzung der Nutzungsvorstellungen bzw. eines Nutzungskonzepts in eine Machbarkeitsstudie die DPA (Architekten Dominique Perrault Architecture, Paris) und PSP (Weltner Louvieux, Berlin), die bereits als Urheber bzw. Beteiligte für den Bau der Schwimm- und Sprunghalle (SSE) und des Velodroms verantwortlich waren, von SenInnDS beauftragt.

Der Auftrag sowohl an DPA als auch an PSP beinhaltet gemäß des 2. Zwischenberichtes von SenInnDS vom 25.02.2021 zur Drucksache 18/3527 (siehe Anhang) folgende Schwerpunkte:

Erstellung einer Leitplanung für den Außenbereich (Vorfahrten, Erschließung und Grünbereich oberhalb der SSE und des Velodroms). Ziel ist ein Konzept für vielfältige, insbesondere sportlich nutzbare Außenräume, die das Gebäudeensemble und seinen Außenraum in das umliegende Stadtquartier einbinden.

Prüfung der Eignung von leestehenden Innenräumen für unterschiedliche Nutzungskonzepte und Darstellung einer Einpassplanung in Alternativen.

Kostenschätzung der notwendigen baulichen Maßnahmen für einen empfohlenen Nutzungstyp je Raumeinheit und für je eine Alternative.

Die Präsentation der Studie liegt dem Bezirksamt Pankow mittlerweile vor. Erst nach Abschluss der Kostenschätzung sollen die Ergebnisse von SenInnDS bewertet. SenInnDS wird dann in einem Abschlussbericht seine Empfehlungen an das Berliner Abgeordnetenhaus weiterleiten. Über die endgültige Umsetzung der Empfehlungen wird dann das Abgeordnetenhaus entscheiden.

Wir bitten, die Drucksache als erledigt zu betrachten.

Haushaltmäßige Auswirkungen

keine

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

siehe Anlage

Kinder- und Familienverträglichkeit

Perspektivisch betrachtet ergeben sich dadurch zusätzliche Sport- und Freizeitangebote für den Bezirk Pankow und für die umliegenden Wohngebiete der Nachbarbezirke.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Dr. Torsten Kühne
Bezirksstadtrat für Schule, Sport, Facility
Management und Gesundheit

Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
Fläche Versiegelungsgrad						
Wasser Wasserverbrauch						
Energie Energieverbrauch Anteil erneuerbarer Energie						
Abfall Hausmüllaufkommen Gewerbeabfallaufkommen						
Verkehr Verringerung des Individualverkehrs Anteil verkehrsberuhigter Zonen Busspuren Straßenbahnvorrangschaltungen Radwege						
Immissionen Schadstoffe Lärm						
Einschränkung von Fauna und Flora						
Bildungsangebot		X	X			
Kulturangebot		X	X			
Freizeitangebot		X	X			
Partizipation in Entscheidungsprozessen						
Arbeitslosenquote						
Ausbildungsplätze						
Betriebsansiedlungen						
Wirtschaftliche Diversifizierung nach Branchen						

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen.

18. Wahlperiode

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

Ungenutzte Flächen der Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark entwickeln
Drucksachen 18/1820, 18/2322 und 18/2604 – 2. Zwischenbericht –

Der Senat von Berlin
SenInnDS IV C 1 – 07161/07324
9(0)223-2961

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

- zur Kenntnisnahme -

über

Ungenutzte Flächen der Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark entwickeln

Drucksache 18/1820, 18/2322 und 18/2604 – 2. Zwischenbericht

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor:

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 16.01.2020 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, ein Konzept für die Entwicklung und den Betrieb von im Rohbau befindlichen Flächen an der Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark (SSE) zu entwickeln.

Dabei sind insbesondere zu prüfen und zu berücksichtigen:

- die Entwicklung von Flächen für die sportliche Nutzung durch die Berliner Bäder-Betriebe, Kitas, Schulen, gemeinnützige Sportvereine und für den vereinsungebundenen Freizeitsport;
- die Bereitstellung von Flächen für die bezirkliche Infrastruktur wie z.B. für eine Kita oder andere soziale Einrichtungen;
- Möglichkeiten für die künftige Nutzung des ehemals geplanten Parkhauses;
- Überlegungen für die Beteiligung Dritter an Ausbau und Betrieb der zu schaffenden Sportmöglichkeiten und Einrichtungen;
- Finanzierungsmöglichkeiten für die zu schaffenden Sportmöglichkeiten und Einrichtungen einschließlich der Nutzung von Landes-, Bundes- und europäischen Programmen und möglicher Investitionen Dritter.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. März 2020 zu berichten.“

Hierzu wird berichtet:

Vorbemerkung

Die Konzepterstellung, bzw. die damit zusammenhängenden Arbeitsschritte wurden im abgelaufenen Jahr 2020 durch die Pandemie, die damit einhergehenden Einschränkungen und notwendigen Prioritätensetzungen beeinträchtigt. Dennoch ist es gelungen, eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen, deren Ergebnisse bereits teilweise Eingang in diesen Bericht gefunden haben. Da noch letzte Arbeitsschritte der Studie ergänzt und anschließend die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie durch den Senat bewertet werden müssen, wird zunächst dieser Zwischenbericht vorgelegt.

Verfahren zur Konzepterstellung

Der Senat hat die Interessenbekundungen zur Nutzung von Räumen und Freiflächen in und an der Schwimm- und Sprunghalle (SSE) gesammelt und gesichtet. Alle Interessenten bekamen eine Einladung zur Besichtigung. In mehreren Durchgängen wurden die in Frage kommenden Räumlichkeiten begangen und den Teilnehmern wurde die Gelegenheit gegeben, ein Feedback mit ihren konzeptionellen Vorstellungen abzugeben. So konnten erste Eindrücke über die Eignung der Räume bzw. Flächen für die Vorhaben der Interessenten gewonnen werden und die verschiedenen Projektideen und Nutzungsabsichten sortiert und bewertet werden.

Zur Umsetzung dieser Nutzungsvorstellungen in eine Machbarkeitsstudie wurden die Architekten DPA (Dominique Perrault Architecture, Paris) und PSP Weltner Louvieux (Berlin) beauftragt, die bereits als Urheber, bzw. Beteiligte für den Bau der SSE und des Velodroms verantwortlich waren.

Der Auftrag an DPA / PSP beinhaltet insbesondere folgende Elemente:

- Erstellung einer Leitplanung für den Außenraum (Vorfahrten, Erschließung und Grünbereich oberhalb der SSE und des Velodroms). Ziel ist ein Konzept für vielfältige, insbesondere sportlich nutzbare Außenräume, die das Gebäudeensemble und seinen Außenraum in das umliegende Stadtquartier einbinden.
- Prüfung der Eignung von leerstehenden Innenräumen für unterschiedliche Nutzungskonzepte und Darstellung einer Einpassplanung in Alternativen.
- Kostenschätzung der notwendigen baulichen Maßnahmen für einen empfohlenen Nutzungstyp je Raumeinheit und für je eine Alternative.

Wesentliche Teile der Machbarkeitsstudie liegen bereits vor. Nach Abschluss der Kostenschätzung sollen die Ergebnisse bewertet werden und in eine Empfehlung für den Abschlussbericht an das Berliner Abgeordnetenhaus aufgenommen werden.

Erste Ergebnisse für die Raumbereiche

a. Bereich Parkgarage

Dieser Raumbereich kann autonom und unabhängig von der SSE betrieben werden. Die Flächen sind über einen eigenen Eingang von den Vorfahrten an der SSE erschließbar.

Für diese noch im Rohbau befindliche Raumeinheit gibt es einen konkreten gewerblichen Interessenten. Ein internationales Unternehmen, das bereits mehrere Sportkletteranlagen betreibt, bietet an, diesen Bereich für eine Boulderhalle selbst auszubauen. Die Investitionskosten sollen mit der Miete

an die BBB verrechnet werden, so dass ein erster Mietzeitraum mietzinsfrei zur Verfügung gestellt würde.

Der Klettersport, der 2021 in Tokio erstmals bei den Olympischen Spielen dabei sein wird, verzeichnet eine große Nachfrage. In Berlin gibt es bereits mehrere Kletteranlagen, die auch die Klettersportart Bouldern (Klettern ohne Sicherung) anbieten. Die Bewerber rechnen mit ca. 300 bis 350 Besuchern/Tag und gehen von einem Investitionsvolumen von rund 4 Mio.€ netto aus. Die Bauzeit würde etwa ein Jahr betragen, um die offene Parkgarage in eine geschlossene Boulderhalle auf mehreren Ebenen zu verwandeln.

Als Alternative zum Konzept der Boulderhalle wird als kostensparende Lösung eine kombinierte Trial- bzw. Parcoursarena (Winterquartier) vorgeschlagen. Der Rohbau könnte ohne große zusätzliche Investitionen als überdachte, aber offene und ggf. sogar unbeheizte Sportanlage von Sportlerinnen und Sportlern genutzt werden, die nicht viel mehr benötigen als attraktive Hindernisse, die es mit oder ohne Rad zu überwinden gilt. In einer etwas komfortableren Version könnte als Kälteschutz die Fassade geschlossen und eine Temperierung des Innenraums vorgenommen werden.

Diese Alternative verursacht je nach Aufwand zum Kälteschutz nur wenige Anlaufkosten und geringe Betriebskosten. Als entgeltfreies Nutzungsangebot würde diese Alternative dauerhaft keine Einnahmen generieren.

Als Betreiberlösung sollte ein Schlüsselvertrag mit einer förderungswürdigen Sportorganisation angestrebt werden.

b. Bereich Strömungskanal

Die unausgebauten Flächen sind nicht erschließbar, ohne den Bereich der Schwimmhalle zu durchqueren. Ein Zugang aus dem Hallenfoyer kann nur dadurch erreicht werden, dass ein derzeit genutzter Raum als Durchgang umgebaut wird. Dies ist nach Ansicht der BBB jedoch ohne nennenswerte qualitative Einbußen für die SSE machbar.

Die Lage des Raumbereichs Strömungskanal legt eine Nutzung nahe, die organisatorisch zum Schwimm- und Badebetrieb passt, bzw. diesen sinnvoll ergänzt.

Nach Gesprächen mit dem Berliner Schwimmverband und den BBB wird der Einbau eines Beckens für den Lehrschwimm- und Therapiebetrieb favorisiert. Dieses könnte unabhängig vom sonstigen Schwimmbetrieb für Kurse, Gesundheitssport und Rehabilitationsmaßnahmen genutzt werden. Hierfür besteht eine große Nachfrage sowohl bei den förderungswürdigen Sportorganisationen wie auch bei Anbietern aus der Gesundheitswirtschaft.

Als kostengünstigere Alternative ist auch eine Nutzung als neuer und größerer Trainingsraum für die Wasserspringerinnen und Wasserspringer vorstellbar. Nach Auskunft des zuständigen Bundesstützpunkttrainers Wasserspringen könnte auf einfache Weise die im Rohbau vorhandene Beckengrube des Strömungskanals als Schaumgummigrube genutzt werden, indem man diese mit Landmatten bestückt. Da mittlerweile mehr als 50% der Nationalkader in Berlin am Bundesstützpunkt trainieren, kommt die aktuelle vorhandene Trockensprunghalle an ihre Kapazitätsgrenze.

Mit dem Ausbau einer neuen/weiteren Trockensprunganlage könnte man die Leistungsfähigkeit und internationale Konkurrenzfähigkeit des Stützpunkts erhöhen und Berlins hervorragende Position in dieser Sportart festigen.

c. Bereich Fitness

Die ursprünglich als Fitness- oder Gastronomiebereich vorgesehene Raumeinheit ist auch aus heutiger Sicht für die Nutzung als Fitnessanlage prädestiniert.

Eine Begutachtung im Rahmen der Begehungen durch bezirkliche Mitarbeiter aus den Bereichen Kitaplanung und Hochbau ergab, dass der Raumbereich für derartige Nutzungen (Kita) nicht gut geeignet ist. Insbesondere die schlechte Belichtung und der fehlende Außenraum sprechen gegen eine solche Nutzung.

Die Fläche ist bereits vorkonfiguriert mit einem unausgebauten Umkleide-/Sanitärtrakt, allerdings bedarf es voraussichtlich erheblicher Investitionen in die Fertigstellung der technischen Gebäudeausrüstung.

Die Fläche ist genau wie der Bereich d) Sauna nicht separat erschlossen und kann nur durch das Foyer der SSE über eine Treppe oder den Aufzug erreicht werden. Im Fall einer dauerhaften Nutzung /Vermietung erfordert dies einen erhöhten organisatorischen Aufwand bei Schwimmsportveranstaltungen.

Lage und Erreichbarkeit der SSE lassen erwarten, dass der Fitnessbereich marktgängig vermietbar sein dürfte. Ob dies auch angenommen werden darf, wenn die gesamten Herrichtungskosten auf den zukünftigen Nutzer abgewälzt würden, ist fraglich.

Alternativ ist die Fläche auch für förderungswürdige Sportvereine zur Erweiterung des Angebotsspektrums geeignet. Sportvereine mit einem breiten Angebotsspektrum finden häufig keine geeigneten Räume für Kurs- und Gruppenangebote, die in klassischen Sporthallen eher nicht passend sind. Die Verfügbarkeit „eigener“ Räume wäre für viele Sportvereine ein herausgehobenes Qualitätsmerkmal. In diesem Fall müsste davon ausgegangen werden, dass ähnlich wie bei der Vermietung an ein Fitnessunternehmen eine Abgrenzung der Herrichtungskosten zwischen Land Berlin und Nutzer gefunden werden muss. Der Ausbau als vereinseigene Sportanlage setzt einen langfristigen Pachtvertrag und zusätzlich eine Unterstützung durch das Vereinsinvestitionsprogramm voraus. Die Einnahmeerwartungen wären gemäß Sportanlagen-Nutzungsvorschriften SPAN zu kalkulieren.

Grundsätzlich besteht auch eine gute Eignung für sogenannte Kampfkunstschulen, die zumeist eine Kombination aus gewerblichem Betrieb und förderungswürdiger Sportorganisation darstellen. Die Anbieter von Sportarten wie Judo, Karate, Kung Fu etc. werden in attraktiven Stadtlagen zunehmend aus den vormals preisgünstigen Altbau-Gewerbeetagen verdrängt und finden nur schwer Ersatz. Die Zahlungskraft dieser Klientel liegt in der Regel etwas unterhalb der im Fitnessbereich üblichen Mieten.

d. Bereich Sauna

Der für eine Saunalandschaft vorbereitete Bereich kann wie der Bereich c) Fitness nur über die Treppe, bzw. den Aufzug aus dem Hauptfoyer der SSE erreicht werden. Zudem ist der überwiegende Teil der Räume nicht belichtet.

Die Betreibung als Saunen, die erhebliche Investitionen voraussetzen würde, wäre wirtschaftlich nur denkbar als Zusatzangebot eines Fitnessunternehmens, das den Raum unter c) betreibt. Inwieweit dies marktkonform vermietbar wäre, kann nur im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens geklärt werden.

In der Machbarkeitsstudie wird vorgeschlagen, die Räume durch die Entfernung nicht tragender Wände teilweise zu entkernen. Dadurch könnten Sie als ergänzende Gymnastik- und Kursräume des Sportanbieters im Fitnessbereich genutzt werden. Wie im Fitnessbereich wäre die Alternative zur gewerblichen Vermietung eine Nutzung durch eine förderungswürdige Sportorganisation zu den Konditionen der SPAN.

Es wird empfohlen, die beiden Bereiche c) und d) gemeinsam an einen Nutzer oder eine Nutzergemeinschaft zu vergeben, da der Saunabereich allein schwer vermietbar sein dürfte.

Die Alternative zur sportlichen Nutzung des Saunabereichs ist die Beibehaltung des jetzigen Zustands mit einer partiellen Nutzung durch die BBB als Lager- und Abstellräume.

e. Außenbereich

Gemäß Auftrag der Machbarkeitsstudie wurde auch der Außenbereich der SSE und des Velodroms in die Nutzungsüberlegungen einbezogen. Die auf dem Plateau befindliche Grünfläche, die die beiden Dächer der Hallen einfasst, war ursprünglich durch den Architekten als Apfelbaumwiese geplant worden. Die vorrangige Eignung dieser Anlage für Kontemplation und die Idee von einer Aneignung durch die Quartiersbevölkerung (gemeinsames Ernten, Apfelkuchen- und Apfelweinproduktion) konnten sich in der Realität nicht durchsetzen. Die Bäume sind in großer Zahl eingegangen.

Die Grünanlage wird wenig genutzt, Trampelpfade deuten auf abgekürzte Wegeverbindungen zwischen Landsberger Allee und Paul-Heyse-Straße hin, zuweilen werden Hunde ausgeführt. Selten sieht man Jogger, häufiger Alkohol konsumierende Personen. Die Anlage macht insgesamt einen verkommenen Eindruck.

Die Idee einer vorrangig sportiven Neuausrichtung dieser Fläche speist sich aus zwei Erkenntnissen.

- Die schon stattfindende sportliche Nutzung der Treppenanlagen durch die Berliner Parcourszene zeigt, dass der Ort angenommen wird, wenn das Angebot zu einer vorhandenen Nachfrage passt.
- Die zunehmende sportliche Nutzung der Berliner Grünanlagen führt fast zwangsläufig zu der Frage, warum eine Grünfläche, die Teil einer Sportanlage ist, nicht auch sportlich genutzt wird.

Ziel der Planung ist es, einen neuartigen Typ Sportanlage, einen Sport- und Bewegungspark herzustellen. Hier soll vielfältig Sport getrieben werden können ohne organisatorische Bindung, ohne Nutzungszeitenvergabe und ohne Eintritt. Struktur und Ausstattung der Fläche soll viele Sportarten und Bewegungsformen ermöglichen, aber dabei Festlegung und Einengung auf wenige nur mögliche Sportarten vermeiden. Die Prägung durch einen schon vorhandenen Parcours-Spot gibt die Anregung weitere junge Sportformen anzusiedeln und die Nähe zum Velodrom assoziiert verwandte Rad- und Rollsportarten (Bikepolo, Pumptrack, Trial, Rollschuh, Skateboard...). Der Europasportpark, dessen Name bisher wenig bekannt ist, könnte tatsächlich als ein innovativer Sportpark Karriere machen.

Die Machbarkeitsstudie stellt die Fläche zunächst in einen stadträumlichen Zusammenhang. Auf beiden Seiten der Landsberger Allee wurden neue Stadtquartiere gestaltet. Der Europasportpark könnte ein vernetzendes Element darstellen, das Freiraum, der zugleich mehrfache Nutzungsmöglichkeiten anbietet. Das Architektenteam zeigt mit seiner Entwurfsidee, wie eine simple gebaute

Pergola-artige Struktur, die sich wie ein Rückgrat entlang der östlichen Grenze des Plateaus erstreckt, einen Mehrwert schafft. Eine Kita, überdachte Außenräume, Café, Werkstätten bringen urbane Lebendigkeit mit sich. Das Gelände wird modelliert und regt dadurch zu Bewegung an. In einer Zukunftsvision wird gezeigt, wie durch zusätzliche Baumaßnahmen (eine Brücke vom Plateau über die S-Bahngleise und eine Baustruktur über alle Geschosse als neue östliche Fassade des Gebäudeensembles) weitere Entwicklungen angestoßen werden könnten.

Weiteres Vorgehen

Nach Fertigstellung der Machbarkeitsstudie wird der Senat die Unterlage beraten und dem Abgeordnetenhaus die Arbeitsergebnisse in Form eines Entwicklungskonzepts vorstellen.

Der Senat wird bis zum 30.06.2021 abschließend berichten.

Wir bitten, den 2. Zwischenbericht zur Kenntnis zu nehmen.

Berlin, den 25. Februar 2021

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....

Regierender Bürgermeister

Andreas Geisel

.....

Senator für Inneres und Sport