

Konzept

zur Sicherung von Sportflächen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin
(„Allianz-Arena“, Wildspitzweg 12-46, 12107 Berlin-Mariendorf)



Sportanlagenkonzept „Allianz-Arena“, Wildspitzweg 12-46, 12107 Berlin-Mariendorf

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport

Oliver Schworck

Bezirksstadtrat für Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport

Andreas Dathe

Schul- und Sportamt
Amtsleitung

Heike Zuzel

Schul- und Sportamt
Fachbereichsleitung Sport

Dieter Marwitz

Schul- und Sportamt

Michael Koziol

Schul- und Sportamt

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation

2 Bestand

3 Zukünftige Gestaltung der „Allianz-Arena“

3.1 Sporthalle

3.2 Sportcasino

3.3 Nebengebäude

3.4 Clubhaus

3.5 Tennisplätze

3.6 Großspielfeld (Rasen)

3.7 Großspielfelder (Kunstrasen)

3.8 Neubau einer Sporthalle für Wettkampfbetrieb und Veranstaltungen

3.9 Errichtung eines modularen Verfügungsgebäudes

3.10 Parkplätze

4 Investitions- und Sanierungsbedarf

4.1 Sporthalle

4.2 Sportcasino

4.3 Nebengebäude

4.4 Clubhaus

4.5 Großspielfelder (Kunstrasen)

4.6 Neubau einer Sporthalle für Wettkampfbetrieb und Veranstaltungen

5 Zielstellung

1. Ausgangssituation

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat derzeit ca. 350.000 Einwohner/ Einwohnerinnen (EW - Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2017).

Tempelhof-Schöneberg ist damit zahlenmäßig nach den Bezirken Pankow und Mitte der nach Einwohnerzahl drittgrößte Bezirk in Berlin. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist in ihrer Bevölkerungsprognose (Stand Januar 2016) von einem Bevölkerungsanstieg von 6,8 % bis 2030 ausgegangen.

Aufgrund der demographischen Entwicklung in Berlin („wachsende Stadt“) waren für alle Berliner Bezirke auf Initiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen integrierte Konzepte für die Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur (SIKo) zu erstellen. In dem von einem externen Planungsbüro für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg erstellten SIKo sollten die künftigen quantitativen Bedarfe an sozialer und grüner Infrastruktur ermittelt und konkrete Maßnahmen zur Bedarfsdeckung vorgeschlagen werden. Das SIKo dient sowohl dem Bezirk als auch dem Land Berlin als konzeptionelle Grundlage für künftige Investitionsentscheidungen.

Die Bestandsanalyse und -prognose für die öffentlichen gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen wurden zentral durch die Senatsverwaltung für Inneres und Sport erstellt und waren im Rahmen des SIKo zu verwenden. Eigene Berechnungen erfolgten nicht.

Die Senatsverwaltung kommt zu der Einschätzung, dass „der Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowohl bei den ungedeckten Sportanlagen, vor allem aber bei den Sporthallen (nur im Bezirk Mitte sind die Defizite größer) erhebliche Ausstattungsdefizite hat. Bei den ungedeckten Sportanlagen sind die innerstädtischen Prognoseräume Schöneberg Nord und Schöneberg Süd und Tempelhof aber auch der am Stadtrand gelegene Prognoseraum Lichtenrade stark, z.T. sehr stark (Schöneberg Nord) defizitär. Bei den Sporthallen liegen alle sieben Prognoseräume wenn auch in unterschiedlichem Umfang unterhalb des Orientierungswertes. Besonders schlecht ist die Ausstattungssituation in Schöneberg Nord und Mariendorf. Durch eine Einbeziehung der Flüchtlingszahlen kommt es in den Prognoseräumen Tempelhof und Marienfelde zu einer schlechteren Bewertung der Ausstattungssituation.“

Die konkreten Zahlen können im SIKo-Bericht nachgelesen werden (s. Anlage).

Auf der Grundlage der Orientierungswerte der Senatsverwaltung für Inneres und Sport ergibt sich für den Bezirk insgesamt ein zusätzlicher Flächenbedarf für gedeckte Kernsportanlagen von ca. 20.000 m² BGF und für ungedeckte Kernsportanlagen von ca. 150.000 m² Grundfläche. Das entspricht ca. 16 Dreifeld-Sporthallen und 23 Großspielfeldern.

Das vorliegende SIKo hat deutlich gemacht, dass der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin nur über sehr begrenzte Flächenpotenziale für die Errichtung zusätzlicher sozialer Infrastruktur (hier: gedeckte und ungedeckte Kernsportanlagen) verfügt und dabei die unterschiedlichen fachlichen Bedarfe in Flächennutzungskonkurrenz zueinander stehen, da der Ausbau- und Erweiterungsbedarf infolge der weiter wachsenden Stadt und der weiter steigenden Einwohnerzahlen alle Bereiche in ähnlicher Weise trifft.

Erschwerend kommt hinzu, dass es sich bei den potenziell verfügbaren Flächen in öffentlichem Besitz überwiegend um Kleingartenanlagen handelt, deren Schutzfristen demnächst auslaufen. Hier bestehen allerdings erhebliche Bedarfskonkurrenzen. Die wenigen Flächen sollen die Übernachtfragen befriedigen, wobei die bezirklichen Prioritäten eher auf der Schaffung von Schul- und Kitaplätzen liegen, da es hierauf einen gesetzlichen Anspruch gibt.

Vor diesem Hintergrund können sich die Planungen zum Kapazitätsausbau der Sportinfrastruktur überwiegend nur auf bereits genutzte schulische Grundstücke fokussieren.

Die Nachfrage an Nutzungszeiten auf den im Bezirk vorhandenen Sportanlagen steigt stetig an (Vereinsgründungen, Angebot weiterer Sportarten, Mitgliederzuwachs in den Vereinen, Integration Geflüchteter, Sanierung vorhandener gedeckter und ungedeckter Kernsportanlagen). Die Bedeutung von Sport und Bewegung erfährt inzwischen einen immer höheren Stellenwert; in Folge dieser Entwicklung steigt die Nachfrage nach Sportflächen stetig. Die steigende Nachfrage kann mit den vorhandenen Kapazitäten dauerhaft nicht mehr abgedeckt werden. Daher müssen vorhandene Potenzialflächen gesichert werden.

Da die Allianz AG beabsichtigt, die Sportanlage „Allianz-Arena“, Wildspitzweg 12-46, in Berlin-Mariendorf zum Verkauf anzubieten, hat der Bezirk die einmalige Chance, das vorhandene Ausstattungsdefizit an gedeckten und ungedeckten Sportstätten zu

verringern, zumal die Sportanlage sehr gut erhalten ist und ein erhebliches Entwicklungspotential für den Sport im Bezirk Tempelhof-Schöneberg bietet.

2. Bestand

Die Sportanlage „**Allianz-Arena**“ verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 75.200 m². Die mit vier Gebäuden bebaute Fläche beträgt ca. 3.750 m².

Zu den Gebäuden auf der Sportanlage gehören eine Sporthalle, ein Casino, ein Nebengebäude und ein Clubhaus.

Die Sporthalle besteht aus einem 3-fach Sportfeld, Gerätelager für innen und außen, Umkleidebereiche, Sanitärbereiche sowie eine Zuschauer-Galerie.

Zum Casino gehören eine Eingangshalle, ein Küchenbereich, einen Gastronomiebereich, eine Terrasse, Sanitärbereiche, eine Kegelbahn, Schulungsräume, Lager- und Technikräume sowie eine Wohnung für einen Sportplatzwart.

Das Casino bildet gemeinsam mit der Sporthalle einen Gebäudekomplex.

Das Nebengebäude umfasst mehrere Multifunktionsräume, Sanitärbereiche, einen Küchenbereich, Lager- und Technikräume, Büroräume, eine Werkstatt sowie einen Garagenbereich.

Im Außenbereich des Casinos existieren zur Zeit fünf Tennis-Sandplätze.

Das Clubhaus (TC Mariendorf e.V.) umfasst ebenfalls einen Gastronomiebereich, eine Terrasse, Umkleiden, Sanitärbereiche sowie Lagerbereiche.

Im Außenbereich des Clubhauses befinden sich zwölf Tennis-Sandplätze, ein Betriebshof sowie Lagerbereiche.

Das Kernstück der „**Allianz-Arena**“ bildet das Dr. Hans-Hess-Stadion, das aus einem Großspielfeld (Rasen), einer Rundlaufbahn, Leichtathletikanlagen sowie einem Tribünenbereich besteht.

Neben dem Stadion befindet sich ein weiteres Großspielfeld (Kunstrasen).

Weiterhin bietet die „Allianz-Arena“ Parkplatzmöglichkeiten für die Nutzer der Sportanlage an. Parkplätze befinden sich im Eingangsbereich der Sportanlage (vor dem Casino), am Seiteneingang der Sportanlage sowie am Clubhaus des TC Mariendorf e.V.. Insgesamt verfügt die Sportanlage über ca. 100 Parkplätze.



3. Zukünftige Gestaltung der „Allianz-Arena“

3.1 Sporthalle

Es ist geplant, die bestehende Sporthalle zu erhalten und sowohl für den Schulsport (in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr) als auch den Vereins- bzw. Freizeitsport (in der Zeit von 16.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu nutzen. Hinsichtlich der bestehenden Linierung ist eine Nutzung (vorrangig Trainingsbetrieb) für die Sportarten Handball, Basketball, Volleyball und Badminton vorgesehen.

3.2 Sportcasino

Das im Jahr 1979 erbaute Sportcasino soll ebenfalls erhalten und an die aktuellen Erfordernisse einer modernen Sportanlage angepasst werden.

3.3 Nebengebäude

Das Nebengebäude wird derzeit vom IBM Klub e.V. genutzt. Dem liegt ein noch gültiger Pachtvertrag zugrunde. Das Gebäude wurde vom IBM Klub e.V. aufwändig saniert (Fenster, Sanitärbereiche, Räumlichkeiten). Das Nebengebäude sollte in jedem Fall erhalten bleiben, da es perspektivisch hervorragende Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für den Tanzsport im Bezirk bietet. Weiterhin bietet das Nebengebäude Potential für Tagungs- und Schulungsveranstaltungen im Bereich des Sports.

3.4 Clubhaus

Der aktuelle bauliche Zustand des Clubhauses des TC Mariendorf e.V. lässt Zweifel am dauerhaften Erhalt des Gebäudes aufkommen.

3.5 Tennisplätze

Da der TC Mariendorf e.V. über einen bestehenden Pachtvertrag verfügt, ist der Erhalt von zwei Tennisplätzen mit Traglufthalle sowie weiteren vier Tennis-Sandplätzen beabsichtigt. Hauptnutzer bleibt der TC Mariendorf e.V.

Die Tennisplätze am Nebengebäude werden zukünftig nicht mehr benötigt; auf dieser Fläche ist eine andere Nutzung angedacht (siehe 3.9).

3.6 Großspielfelder (Rasen)

Aufgrund der kostenintensiven Pflege und Unterhaltung von Rasenflächen sollen perspektivisch das bisherige Kernstück der Sportanlage (Rasenplatz mit Rundlaufbahn und Steintribüne) sowie der zweite Rasenplatz anderen Nutzungen weichen.

3.7 Großspielfelder (Kunstrasen)

Es ist eine Neuausrichtung der bisherigen Großspielfelder angedacht. Daher werden die derzeitigen Naturrasenplätze einem Neubau weichen müssen. Die Kapazitäten der beiden bisherigen Großspielfelder sollen erhalten bleiben. Es sollen zwei neue Kunstrasen-Großspielfelder errichtet werden. Zugleich ist auch die Errichtung von zwei Flutlichtanlagen mit jeweils sechs LED-Flutlichtmasten im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Umwelt und Naturschutz vorgesehen.

Aufgrund der großen Nachfrage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg – auch durch neu gegründete Vereine – ist beabsichtigt, ein Kunstrasen-Großspielfeld für die Sportarten Baseball und Football vorzusehen, das andere Kunstrasen-Großspielfeld könnte insbesondere die Nachfrage in den Sportarten Fußball und/oder Hockey abdecken.

Im hinteren Bereich der Sportanlage ist ein Kabinengebäude geplant.

3.8 Neubau einer Sporthalle für Wettkampfbetrieb und Veranstaltungen

Neues Kernstück der Sportanlage soll eine moderne, barrierefreie Sporthalle für Wettkampfbetrieb und Veranstaltungen – gemeinsam mit den beiden neu ausgerichteten Kunstrasenplätzen – werden.

Die neue Sporthalle soll mit Zuschauertribünen ausgestattet werden und somit für Wettkampfbetrieb und Veranstaltungen ausgelegt sein. Die Sporthalle soll konzeptionell analog der Sporthalle Schöneberg am Sachsendamm, die mit 1.450 Zuschauerplätzen ausgestattet ist, ausgerichtet werden und im Süden des Bezirks den aktuellen Bedarf an Wettkampfveranstaltungen abdecken. Insbesondere für Futsal, Floorball, Handball, Badminton, Senioren-, Behinderten- und Gesundheitssport sowie Kitas könnte eine adäquate Wirkungsstätte bereitgestellt werden und somit zu einem „Leuchtturm“ im bezirklichen Sportbereich werden.

Die Berücksichtigung zusätzlicher Umkleide- und Sanitärbereiche mit Außenzugang für die Kunstrasen-Großspielfelder, insbesondere Damenumkleiden, werden in die Gesamtplanung einbezogen.

3.9 Errichtung eines modularen Verfügungsgebäudes

Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) besteht bei Sanierungsmaßnahmen die Notwendigkeit der temporären Auslagerung von Schulstandorten. Anstelle der Tennisplätze am Nebengebäude ist daher die zeitlich befristete Unterbringung von Schülerinnen und Schülern auf diesem Teil der Sportanlage angedacht. Hier soll ein modulares Verfügungsgebäude in Holzbauweise – in Abhängigkeit von konkreten Maßnahmenplanungen – für schulische Zwecke errichtet werden. Die Größe des modularen Verfügungsgebäudes wird sich an dem konkreten Auslagerungsbedarf orientieren.

Für den schulischen Sportunterricht (in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr) kann die vorhandene Sporthalle genutzt werden.

Im Außenbereich des modularen Verfügungsgebäudes sind darüber hinaus eine Laufbahn (50 m), eine Weitsprunganlage und Multifunktionsfelder zu planen.

3.10 Nutzung der bestehenden Parkplätze

Die vorhandenen Parkplätze (siehe 2) sind in jedem Fall zu erhalten, um die umliegenden Wohnbereiche zu entlasten.

4. Investitions- und Sanierungsbedarf

4.1 Sporthalle

Der Sanierungsbedarf der Sporthalle wird derzeit durch die bezirkliche Serviceeinheit Facility Management unter baufachlichen Gesichtspunkten geprüft und bewertet. Ein Ergebnis liegt aktuell noch nicht vor. Im Zweifel ist hier ebenfalls die Errichtung einer Typensporthalle erforderlich, um für den Schulsport bzw. den Vereins- bzw. Freizeitsport die erforderlichen Kapazitäten bereitstellen zu können.

4.2 Sportcasino

Der Sanierungsbedarf für diesen Gebäudeteil wird derzeit ebenfalls unter baufachlichen Gesichtspunkten geprüft und bewertet. Ein Ergebnis liegt auch hier noch nicht vor.

4.3 Nebengebäude

Wie bereits zuvor beschrieben wurde das Nebengebäude vom IBM Klub e.V. teilweise saniert. Auch hier wird ein möglicher Sanierungsbedarf unter baufachlichen Gesichtspunkten geprüft und bewertet. Ein Ergebnis liegt auch hier noch nicht vor.

4.4 Clubhaus

Der aktuelle bauliche Zustand des Clubhauses des TC Mariendorf e.V. wird derzeit von der bezirklichen Serviceeinheit Facility Management unter baufachlichen Gesichtspunkten geprüft und bewertet. Anschließend soll das weitere Vorgehen (Sanierung oder Abriss und Neubau) abgestimmt werden.

4.5 Großspielfelder (Kunstrasen)

Für die Errichtung der beiden Kunstrasenplätze (Großspielfelder) müssen Kosten in Höhe von ca. 3,7 Mio. € eingerechnet werden (Kostenschätzung des Fachbereichs Grünflächen vom 07.03.19). Hinzu kommen die Kosten für die Errichtung von zwei Flutlichtanlagen mit jeweils sechs LED-Flutlichtmasten, wovon im Falle einer Förderung nur der Eigenanteil bezahlt werden muss.

4.6 Neubau einer Sporthalle für Wettkampfbetrieb und Veranstaltungen

Eine Kostenschätzung liegt derzeit nur für die Errichtung einer Typensporthalle TSH 199 vor. Nach aktuellen Informationen der Senatsverwaltung für Inneres und Sport ist die Errichtung einer Typensporthalle TSH 199 mit ca. 10 Mio. € zu veranschlagen. Für die Errichtung einer Sporthalle für Wettkampfbetrieb und Veranstaltungen ist von höheren Investitionskosten auszugehen.

5. Zielsetzung

Die Bereitstellung einer geeigneten Infrastruktur ist für die Förderung des Sports in Berlin von größter Bedeutung.

Die derzeit nicht im Vermögen des Landes Berlin befindliche Sportanlage „Allianz-Arena“ bietet mit ihrer Größe und Ausprägung bereits jetzt eine hervorragend geeignete Infrastruktur, um die Förderung des Sports im Bezirk Tempelhof-Schöneberg deutlich voranzutreiben. Die Möglichkeit, eine Sportanlage mit dem Entwicklungspotential, das die „Allianz-Arena“ besitzt, zu erwerben, wird dem Land Berlin nicht allzu häufig geboten. Der Erwerb dieser Sportanlage ist für die sportlichen Belange der Vereine im Bezirk, aber auch über die Bezirksgrenzen hinaus, unverzichtbar.

Mit dem Erwerb der „Allianz-Arena“ durch das Land Berlin und einer am aktuellen Bedarf ausgerichteten Neukonzeptionierung der Sportanlage sollen die im Bezirk vorhandenen Sportflächen erweitert und die vorhandenen Sportflächendefizite verringert werden.

Durch den Erwerb und demzufolge die Sicherung dieser Sportflächen können im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ansässige Sportvereine nachhaltig versorgt werden. Eine Optimierung der Bedarfe von Vereinen an Sportflächen und auch eine Etablierung von Trendsportarten wäre damit zukunftsorientiert möglich.

Mit der Umsetzung dieses Konzeptes könnte zudem eine Entlastung der nahegelegenen öffentlichen Sportanlagen erreicht werden. Weiterhin wäre auch eine temporäre Entlastung anderer Bezirksregionen, in denen durch Sanierung von Sportanlagen zeitweise nicht ausreichend Trainings- oder Wettkampfzeiten zur Verfügung stehen, möglich.

Die konzeptionelle Planung der Sportanlage wird in die Erstellung des Sportanlagenentwicklungsplans für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg, der Ende 2019 fertiggestellt werden soll, einfließen.