

MACHBARKEITSSTUDIE BAERWALDBAD

STAND:

22.07.2024

AUFTRAGGEBER:

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Berlin
Stadtentwicklungsamt, Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin

PROJEKTTEAM:

Katharina Bentien (L.I.S.T)
Dr. Christoph Herrmann (L.I.S.T)
Thomas Kolb (KRP)
Johanna Leyh (KRP)
Christian Luchmann (L.I.S.T)
Leonore Sommer (KRP)



Inhaltsverzeichnis

0.	Aufgabenstellung	7
0.1	Ausgangssituation	7
0.2	Prozessgestaltung	9
0.3	Grundlagen	9
1.	Phase 01 - Analyse	13
1.1	Standortanalyse	13
1.1.1	Lage	13
1.1.2	Historischer Kontext	14
1.1.3	Erschließung und Anbindung	14
1.2	Marktanalyse	15
1.2.1	Kontextualisierung Berlin u. Kreuzberg	16
1.2.2	Bedarfsanalyse aus IHEK, ISEK und SIKo	18
1.2.3	Angebotsanalyse „Schwimmbad“	21
1.2.4	Analyse Nachfrage	30
1.3	Bausubstanz- und Potentialanalyse	35
1.3.1	Flächenkennwerte	35
1.3.2	Raumbuch	37
1.3.3	Bauschäden	46
1.3.4	Denkmalschutz	50
1.3.5	Flächenbewertung	52
1.4	Bedarfsanalyse und Akteure	59
1.4.1	Schwimmbadnutzung	59
1.4.2	Bürgermeister-Herz-Grundschule	61
1.4.3	Bezirkliche Nutzungen	62
1.5	Fazit	66
1.5.1	SWOT Analyse	67
2.	Phase 02 - Szenarien	73
2.1	Nutzungsszenarien	73
2.1.1	Zwischenergebnis	84
2.2	Vertiefung	84
2.2.1	Teilbad „Alte Halle“	87
2.2.2	Teilbad „Neue Halle“	90
2.2.3	Trockene Nutzung	93
2.2.4	Pionier- und Zwischennutzung	97
3.	Ergebnisse	99
3.1	Gebäudesicherung	99
3.2	Prüfergebnis Badnutzung	99
3.3	Prüfergebnis „trockene Nutzung“	100
3.4	Empfehlung	104

Anlagen

Phase 01 - Analyse

BAE_PH1_A_00_Bestand_GR_SN_200

BAE_PH1_A_01_Baukoerper

BAE_PH1_A_02_Verkehrsflaeche

BAE_PH1_A_03_Denkmalwert

BAE_PH1_A_04_Raumstruktur

BAE_PH1_A_05_Brandschutz

BAE_PH1_A_06_Barrierefreiheit

Phase 02 - Szenarien

BAE_PH2_Szenarien_Sheets_01_Gesamt

BAE_PH2_Szenarien_Sheets_02_Auswahl

231215_BAE_PLW1_Dokumentation

240318_BAE_PLW2_Dokumentation

Phase 03 - Präsentationen

BAE_PH3_240530_Stadtwerkstatt

240530_BAE_Stadtwerkstatt_Dokumentation (extern)



0. Aufgabenstellung

0.1 Ausgangssituation

Der Anlass für diese Studie ist der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom Dezember 2022, das Baerwaldbad zu erhalten, den Verfall zu stoppen und eine breite, gemeinwohlorientierte Nutzung zu ermöglichen. Der bauliche Zustand ist seit längerem problematisch und hat sich zuletzt durch den Leerstand weiter verschlechtert. Das Gebäudeensemble ist in einem desaströsen Zustand. Punktuelle Maßnahmen haben zwischenzeitlich versucht den Verfall zu verlangsamen, es jedoch bisher nicht geschafft, eine nachhaltige langfristige Lösung für den Erhalt und den Betrieb des Bades zu erwirken. Das denkmalgeschützte Baerwaldbad hat einen hohen historischen und städtebaulichen Stellenwert im Bezirk sowie stadtweit. Ziel ist es daher, die Substanz und das Erscheinungsbild unbedingt zu erhalten.

Neben der historischen Bedeutung besteht im Bezirk (aber auch stadtweit) ein sehr hoher Bedarf an Schwimmangeboten. Eine Wiederaufnahme des Bäderbetriebes im Baerwaldbad könnte zur Verbesserung der lokalen Versorgung beitragen. Aufgrund des hohen finanziellen Aufwands für die Sanierung und Nutzbarmachung und wegen der planerischen Komplexität (Denkmalschutz, energetische Sanierung, künftige Nutzungsmischung, komplexe Akteurskonstellation, ggf. Zielkonflikte) ergeben sich Herausforderungen, die eine Machbarkeitsstudie mit Varianten als ersten Planungsschritt erfordern.

Ziel der Studie ist es, mit Nutzungsszenarien und Trägermodellen Möglichkeiten für den Erhalt und den Betrieb des Gebäudekomplexes aufzuzeigen, so durch eine langfristig ausgerichtete Nutzungsvision dem Verfall entgegenzuwirken und einen neuen (alten) gemeinwohlorientierten Ort im städtebaulichen Erhaltungsgebiet „Urbanhafen Südsterne“ zu schaffen.

Im Fokus steht die Erarbeitung von Varianten, die eine vielfältige Nutzung (Mehrfachnutzung, Nutzungsmischung) ermöglichen und sowohl den Bedarf nach Schwimmangeboten als auch die Bedarfe des Bezirks und der Nachbarschaft nach öffentlichen und/oder gemeinwohlorientierten Nutzungen berücksichtigen.

Eine besondere Herausforderung stellt dabei die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer dauerhaften Nutzung ohne Zuschuss von Bezirklichen Mitteln dar. Sowohl die notwendigen Sanierungsarbeiten als auch der künftige Betrieb lassen sich voraussichtlich nicht allein aus Miet-/Pachteinnahmen gemeinwohlorientierter Angebote erwirtschaften, sondern erfordern einmalig und dauerhaft öffentliche Mittel (Investitionen, Unterhalt und Betrieb).

Eine weitere Herausforderung stellt die künftige Organisationsform dar, um sowohl die finanzielle Verantwortung abzusichern als auch die angestrebte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Die Studie umfasst die Überprüfung und Aktualisierung vorhandener Informationen zur Bausubstanz und die Erfassung der Bedarfe, Varianten von Nutzungskonzepten unter Berücksichtigung der identifizierten Ziele, Kostenkalkulationen, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und Finanzierungsmodelle. Ein Betreiber- und Finanzierungskonzept wird einem Nutzungskonzept nachgestellt sein.

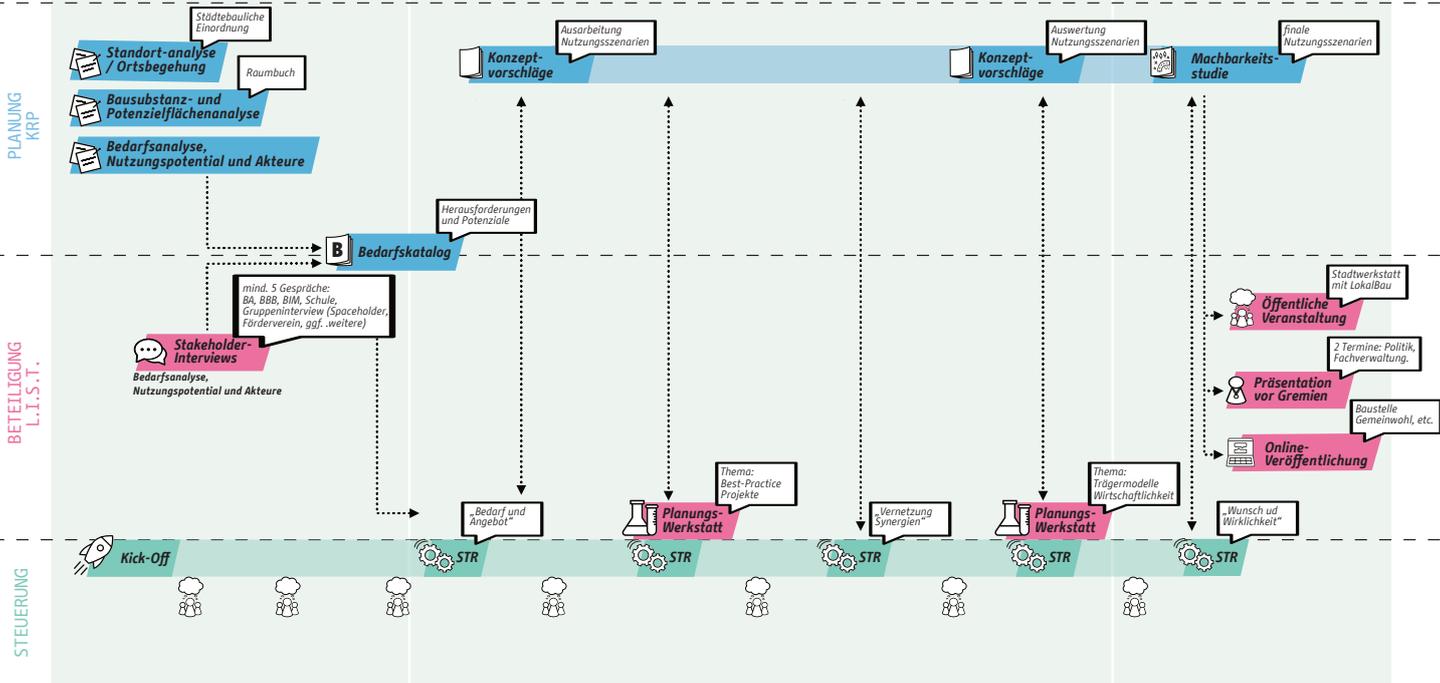
2023

2024

Mitte Aug. - Oktober | November - März | März / Apr.

SICHTUNGS- UND ANALYSEPHASE | BEARBEITUNGSPHASE | ERGEBNISPHASE

Phase 01: Grundlagen - Bestandsanalyse | Phase 02: Erarbeitung und Vertiefung von Nutzungsszenarien | Phase 03: Beteiligen und Veröffentlichen



Projekttauf

0.2 Prozessgestaltung

Die Studie wurde in drei Arbeitsphasen durchgeführt. In Phase 1 wurden die Grundlagen gesammelt, erstellt und analysiert sowie die Nutzungsbedarfe ermittelt.

In Phase 2 lag der Schwerpunkt auf der integrativen Entwicklung und Vertiefung von Nutzungsszenarien. Gemeinsam mit der verantwortlichen Arbeitsgruppe des Bezirks wurde in enger Abstimmung in verschiedenen Steuerungsrunden und mit geladenen externen Expert*innen in zwei ganztägigen Planungswerkstätten die Zwischenergebnisse ausgewertet, nachjustiert, Auswahlen getroffen und zuletzt eine favorisierte Variante ermittelt. Ein Zwischenergebnis wurde am 30.01.2024 im PHIRW-Ausschuss vorgestellt.

In Phase 3 wurden die Ergebnisse ausgewertet und eine Empfehlung formuliert. Abschließend wurden diese unter Teilnahme der Verfasser in der Sitzung des Ausschusses für Sport (15.05.24) und in der Stadtwerkstatt (30.05.24) öffentlich präsentiert und diskutiert.

Die Dokumentationen der Planungswerkstätten und der Stadtwerkstatt sind der Studie als Anlage beigefügt.

0.3 Grundlagen

Die Machbarkeitsstudie kann auf eine Reihe von gesammelten Grundlagen zurückgreifen, die zu Beginn der Bearbeitung übergeben wurden:

- **Plangrundlagen:**

Historische Planunterlagen des Gebäudes von 1961 aus dem Bauarchiv und digitale Grundrisse aus dem Aufmaß von 2017 erstellt von Dipl.-Ing.C.Corde Facility Management

- **2004:** Grundlegende Dokumentation Baerwaldbad (Raumbuch, Schadenskartierung, Übersichtspläne)
Auftraggeber: Landesdenkmalamt Berlin;
Verfasser: Dipl.-Ing. Andrea Kirste, Dipl.-Ing. Kathrin Richter
- **2010:** ExWot Forschungsprojekt „Quartiersbad Baerwaldstraße“
Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Verfasser: L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
- **2012-14:** Energiekonzept mit Finanzplan
Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Fachbereich Stadtplanung mit Klimaschutzbeauftragten
Verfasser: Berliner Energieagentur GmbH (BEA) (in Zusammenarbeit mit av-a Veauthier Meyer Architekten), Berlin
- **2017:** ISEK Urbanstraße
Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung Planen, Bauen und Umwelt, Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat IV C – Stadterneuerung
Verfasser: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
- **2020:** Bausubstanzgutachten
Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management, Fachbereich Hochbauservice
Verfasser: ARCUS Planung + Beratung Bauplanungsgesellschaft mbH
- **2021:** Freiflächen Entwicklungskonzept Urbanstraße
Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. Bauen, Planen und Facility, Management, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

Vorbemerkung:

Die zusammenfassende städtebauliche Einordnung des Gebäudeensembles mit Standortanalyse und Marktanalyse sollte auf Wunsch des Auftraggebers im Wesentlichen auf bereits existierenden Planungen und Untersuchungen aufbauen. So wurden unter anderem das in 2017 durchgeführte „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) für das Gebiet Urbanstraße, sowie das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) Friedrichshain-Kreuzberg von 2020/21 als Grundlagen herangezogen.

Aufgrund erheblicher gesellschaftlicher und globaler Veränderungen seit 2020 infolge der Corona-Pandemie, wirtschaftlicher Störungen durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine sowie des Konflikts im Nahen Osten, zusammen mit grundlegenden Veränderungen der Zinssituation, stark gestiegener Inflation und Baupreise, haben sich viele wesentliche Parameter, die als Grundlage der vorliegenden Untersuchungen dienen, grundlegend verändert. Dies führt dazu, dass auch die Ergebnisse und Schlussfolgerungen der früheren Betrachtungen, die von stabilen Entwicklungen ausgingen, nur noch bedingt nutzbar sind und kritisch geprüft werden müssen, ob diese noch als „aktuell“ herangezogen werden können. Dies ist jedoch nicht Teil dieser Betrachtung. Wo klare Veränderungen oder Abweichungen sichtbar werden, wird auf diese hingewiesen.

Es ist zu beachten, dass einige Grundlagen mittlerweile überholt sind und die Aktualisierung der Informationen im Rahmen der Studie nur in begrenztem Umfang erfolgen kann.

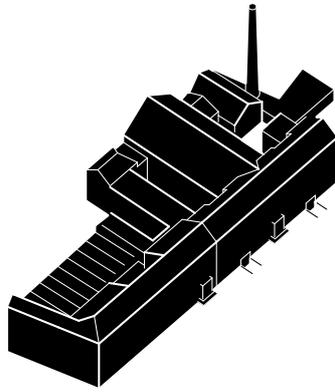
Die vorliegenden digitalen Planungsgrundlagen zeigen deutliche Abweichungen und Unvollständigkeiten. Für die Studie wurden in Phase 1 zusätzliche, punktuelle Aufmaße durchgeführt. Ansichten und Schnitte wurden auf Basis der letzten verfügbaren Planunterlagen von 1961 erstellt.

Aufgrund der Komplexität des Gebäudes und der

begrenzten Bearbeitungszeit der Studie stützt sich die Plangrundlage daher auf unterschiedliche Quellen, von denen einige nicht überprüfbar sind. Die Planunterlagen dieser Studie sind daher nicht als verlässliche Grundlage für die Planung späterer baulicher Maßnahmen geeignet. Ein qualitatives Aufmaß des gesamten Gebäudekomplexes ist für eine detaillierte Planung unabdingbar.

Weitere Grundlagen:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Ref. I A – Stadtentwicklungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. „Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021 – 2040“. Berlin, 13. Dezember 2022 (Datenmaterial Stand 31.12.2021).
- Senatsverwaltung für Inneres und Sport. „Berliner Schriften zur Sportentwicklung: Sportanlagen und ausgewählte Bewegungsräume 2015 von 2016“.
- Senatsverwaltung für Inneres und Sport. „Richtlinie für die Förderung von Vereinsinvestitionen im Land Berlin: Sportförderrichtlinien Vereinsinvestitionsprogramm - SFR VIP -“ vom 01.10.2022.
- Senatsverwaltung für Inneres und Sport. „Berlin – Wachsende Stadt: Sportinfrastruktur ausbauen!“ 4/2016.
- Senatsverwaltung für Inneres und Sport. „Orientierungswerte zur Bestimmung des Sportflächenbedarfs für die Stadt- und Sportentwicklungsplanung“. Februar 2016. Arbeitshilfe Sportentwicklungsplanung 2011.
- Berliner Bäder-Betriebe. Jahresberichte und Geschäftsbericht 2022.
- Satzung über die Nutzung der Einrichtungen der Berliner Bäder-Betriebe.
- Berliner Bädervertrag.



PHASE 01: ANALYSE

1. Phase 01 - Analyse

1.1 Standortanalyse

1.1.1 Lage

Das Baerwaldbad liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, südlich des Landwehrkanals in der Tempelhofer Vorstadt. Es ist Teil des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Urbanstraße“, dessen formuliertes Leitbild die Sicherung der stadtbild- und imageprägenden Baudenkmäler und die Stärkung der sozialen und kulturellen Infrastruktur inmitten der gründerzeitlichen Wohngegend ist.

Entlang der Baerwaldstraße inszeniert sich das Baerwaldbad mit seiner markanten Fassade und nimmt die nordwestliche Ecke eines gründerzeitlichen Gebäudeblocks mit einer Mischung aus Wohn-, öffentlichen und halböffentlichen Bauten ein. Zusammen mit der benachbarten Schule und der Kirche bildet das Bad ein denkmalgeschütztes Ensemble.

In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Schulen mit Sporteinrichtungen, die Feuerwehr, gastronomische Angebote, das Sommerbad Prinzenstraße, Arztpraxen und das Vivantes Klinikum. Die zentrale Lage in Kreuzberg und die historische Bedeutung machen das Baerwaldbad zu einem wichtigen und identitätsstiftenden Gebäude im Stadtviertel.

Adresse:

Baerwaldstraße 64/67
10961 Berlin

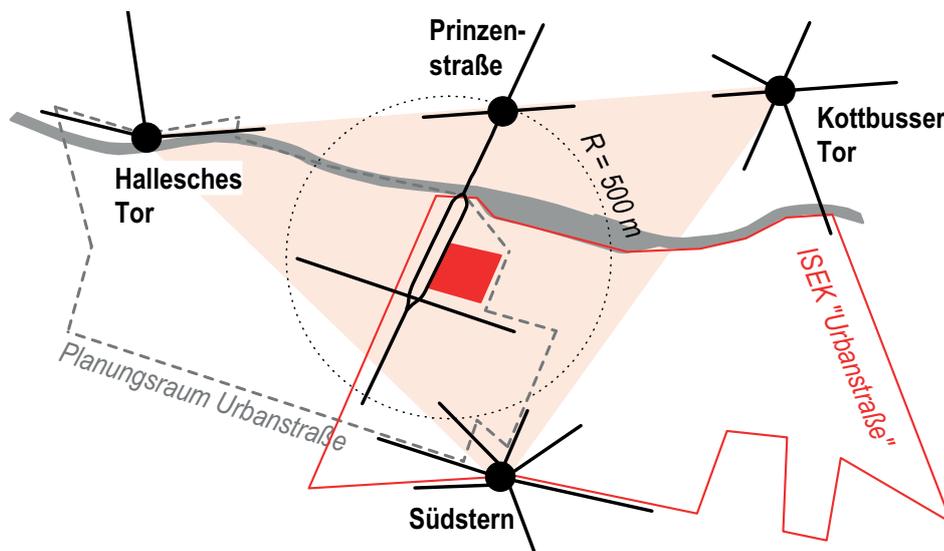
Kataster:

Altbau Baerwaldstraße 64:
Flur 2295/110

Erweiterung Baerwaldstraße 67:
Flur 2293/110, 2294/110

Kenndaten:

Grundstück: ca. 4.400 m²
BRI: 44.500 m³;
BGF: ca. 10.200 m²
NUF: ca. 5.000 m²
GFZ: 2,33



1.1.2 Historischer Kontext

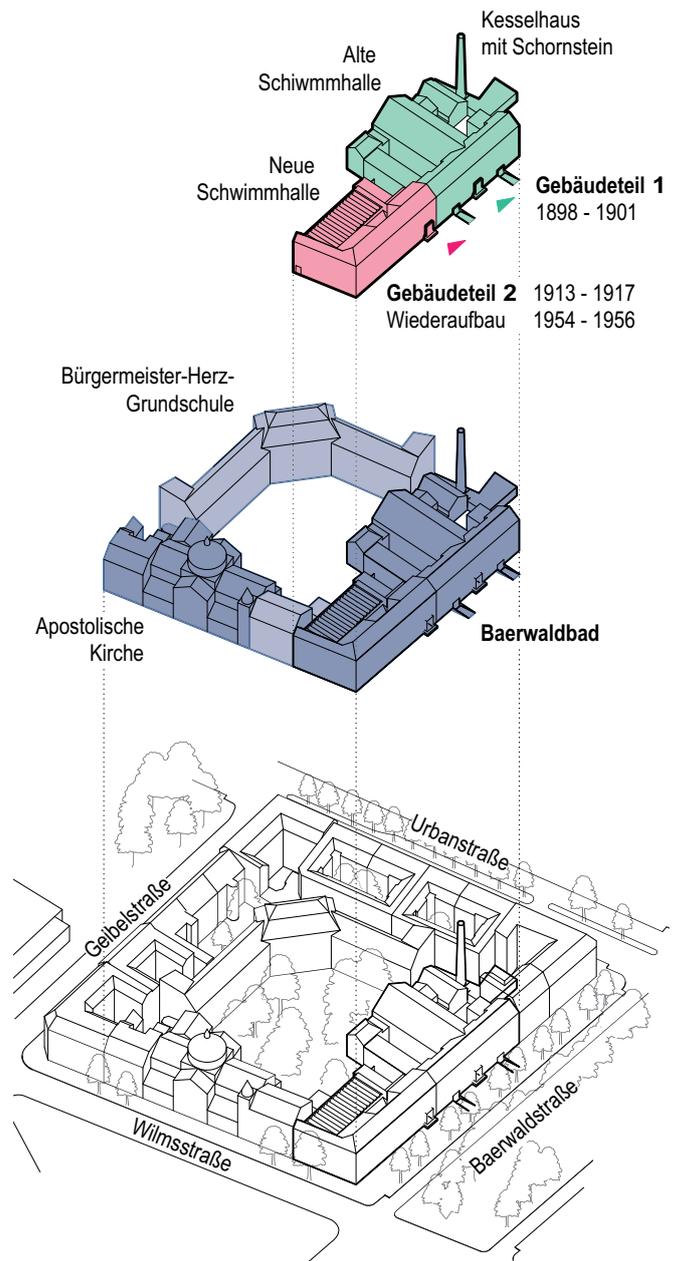
Das Baerwaldbad wurde in den Anfängen des 20. Jahrhunderts erbaut und diente der Bevölkerung von Kreuzberg als zentrale Badeanstalt. Es spiegelt die Architektur seiner Zeit wider und steht in engem Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung Berlins.

Der Gebäudekomplex besteht aus zwei Gebäudeteilen, die zu unterschiedlichen Zeiten während der Amtszeit des Stadtbaurates Ludwig Hoffmann errichtet wurden. Der Ursprungsbau entstand in den Jahren 1898 bis 1901 und ist im Wesentlichen noch erhalten. Der Erweiterungsbau aus den Jahren 1913 bis 1917 wurde im zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört und in den 50er Jahren wieder aufgebaut. Die Fassaden zur Baerwald- und Wilmsstraße wurden dem Original nachempfunden, während das Bad im Stil der Bauzeit errichtet wurde.

1.1.3 Erschließung und Anbindung

Je ein Haupteingang pro Gebäudeteil befindet sich entlang der promenadenartig angelegten Baerwaldstraße. Die Baerwaldstraße ist eine zentrale Verkehrsader innerhalb des Fördergebietes und weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die öffentliche Anbindung durch U-Bahnlagen und Busverbindungen, insbesondere die U1 und der Metrobus M41, ist gut gewährleistet. Im Bereich des Individualverkehrs zeigt sich jedoch eine deutliche Belastung und die Stellplatzsituation spiegelt die typischen Defizite von Altbauquartieren wider.

Die Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer ist in einigen Bereichen verbesserungsbedürftig. Entlang der Baerwaldstraße gibt es spezielle Konfliktpunkte und Defizite, aber auch Potenziale. Diese wurden im Rahmen des Freiflächen- und Entwicklungskonzepts „Urbanstraße“ für die Baerwaldpromenade, einschließlich der Anschlussstelle zur Baerwaldbrücke und des Spielplatzes am Günter-König-Sportplatz identifiziert und mit entsprechenden Maßnahmen adressiert.



Denkmalensemble und Gebäudeteile

1.2 Marktanalyse

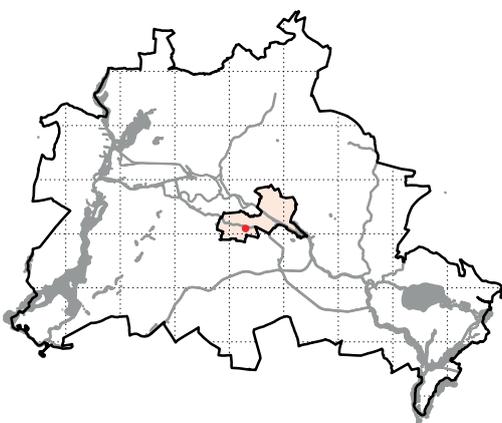
Im Rahmen der aktuellen Analyse der „Marktsituation“ – einer Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation, wird insbesondere die Situation der Schwimmflächen sowie der gedeckten Sportflächen in Berlin, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der Bezirksregion der Tempelhofer Vorstadt untersucht. Zusätzlich kommen auch weitere gemeinwohlorientierte Nutzungen in Betracht, für die der Bedarf im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg besonders hoch benannt wird.

Für die Untersuchung wurden benannte Grundlagen (vgl. 0.3 Grundlagen) genutzt und mit weiteren relevanten und spezifischen Berichten und Studien ergänzt. Zusätzlich wurden aktuellere sowie selbst erhobene Daten ergänzt, um eine aktualisierte Aussage über die gegenwärtige Situation in Berlin aber insbesondere in Kreuzberg mit dem Prognoseraum Tempelhofer Vorstadt zu machen.

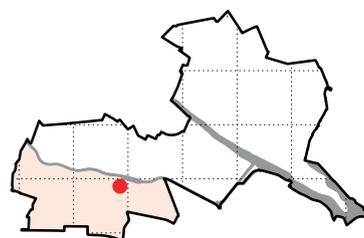
Neben den bereits genannten Studien werden zur Einschätzung der Angebotssituation im Untersuchungsraum mit Sportflächen das bereitstehende öffentliche Material der Senatsverwaltung für Inneres und Sport, Abteilung Sport, herangezogen (Berliner Schriften zur Sportentwicklung, die Sportanlagen und ausgewählte Bewegungsräume 2015

von 2016; Richtlinie für die Förderung von Vereinsinvestitionen im Land Berlin (Sportförderlinien Vereinsinvestitionsprogramm - SFR VIP-) vom 01.10.2022; Berlin – Wachsende Stadt Sportinfrastruktur ausbauen ! 4/2016; Orientierungswerte zur Bestimmung des Sportflächenbedarfs für die Stadt- und Sportentwicklungsplanung, Februar 2016, Arbeitshilfe Sportentwicklungsplanung 2011), sowie die Unterlagen der Berliner Bäder-Betriebe (Geschäftsbericht 2022, Jahresberichte, Satzung über die Nutzung der Einrichtungen der Berliner Bäder-Betriebe, Berliner Bädervertrag). Auch diese Berichte sind nicht immer im Detail zu 100% aktuell, aber im Bereich der Sportflächen ist die Situation weitestgehend vergleichbar, in Bezug auf gedeckte Wasserflächen nahezu unverändert.

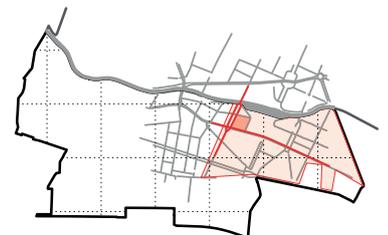
Als wesentlicher Veränderungsparameter muss aber die Gesamtbevölkerungsentwicklung Berlins mit ihrer demografischen und sozialen Durchmischung betrachtet werden. In den meisten Fällen wurden die Prognosen zum Einwohnerstand bereits überschritten, was bedeutet, dass die Bevölkerungsdichte bereits jetzt die Prognosen für einen zukünftigen Versorgungsstand übersteigt und die Versorgungssituation insgesamt verschärft.



Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg



Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt



Fördergebiet „Urbanstraße“

1.2.1 Kontextualisierung Berlin u. Kreuzberg

Berlin Bevölkerungswachstum

Am 30. Juni 2023 waren nach Angabe des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg **3,87 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner** mit Hauptwohnsitz in Berlin gemeldet.

Das Wachstum Berlins liegt damit sogar oberhalb des mittleren Erwartungsszenarios des Gesamtberichtes „Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021 – 2040“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Ref. I A – Stadtentwicklungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Berlin (Prognose 2025: 3.871 tausend Einwohnende), die in ihrem aktuellen Bericht drei Entwicklungsszenarien vorstellen. Die obere Entwicklungsvariante geht von einem Prognosewert für 2025 von 3.907 tausend Einwohnenden aus, was beim aktuellen Trend (> 15.000 Neumeldungen im Jahr) noch im Rahmen der Möglichkeit liegt.

In der Sportstätten Entwicklungsplanung von 2016, ebenso wie in verschiedenen anderen Studien geht man von einer weit langsameren/geringeren Bevölkerungsentwicklung für Berlin bis 2030 aus (z.B. von rund **3,828 Mio.** Personen bis 2023). Diese Zahl ist bereits nach nicht einmal der Hälfte des Prognosezeitraums um min. 40.000 Personen überschritten.

Daher ist für das Jahr 2030 mit einem Prognosewert zwischen mehr als **3,909 Mio. und 4,016 Mio.** Einwohnenden für Berlin auszugehen.

Demografische Entwicklung

Das Durchschnittsalter erhöht sich von 42,9 Jahren in 2014 auf 43 Jahre in 2030. Die positive Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Saldo von Geburten und Sterbefälle) infolge steigender Geburtenzahlen in den letzten Jahren setzt sich aufgrund der angenommenen weiteren Zuwanderung junger Menschen fort. Jedoch hält der Trend nicht dauerhaft an. Der Saldo von Geburten und Sterbefällen fällt langfristig wieder negativ aus. Bis etwa zum Jahr 2025 wird es, in Abhängigkeit von der zukünftigen Zuwanderungsdynamik, mehr Geburten als Sterbefälle geben, danach liegt eine Übersterblichkeit vor.

Ausschlaggebend für das, trotz der Zuwanderung jüngerer Personen im Prognosezeitraum, leicht steigende Durchschnittsalter ist die Zunahme der Einwohnenden in den höheren Altersgruppen. Die **Zahl der 80-jährigen Personen und älter steigt** bis 2040 um etwa 3,5 % (+8.300) auf rund 245.500 Personen. Die Zahl der **Personen im Alter von 65 bis unter 80 Jahren** wird bis 2040 überproportional **ansteigen**; um annähernd 15 % (+71.700) auf ca. 557.800 Personen.

Die Gruppe der **erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahren erhöht sich** bis 2040 um etwa 2,8 % (+68.700) auf 2,506 Mio. Personen. Dabei wächst die darin enthaltene Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25 Jahren, die von der Zuwanderung in besonderem Maß beeinflusst ist, um etwa 13 % (+34.000) auf rund 295.000 Personen.

Über den gesamten Prognosezeitraum **nimmt die Anzahl der Kinder unter 6 Jahre zu** und steigt um etwa 1,5 % (+3.400) auf rund 226.000 Personen. Die Zahl der unter 6-Jährigen steigt dabei im Jahr 2022 stark an (Zuwanderung Ukraine) auf etwa 230.000 Personen und hält dieses Niveau bis 2028 und sinkt anschließend bis zum Ende des Prognosezeitraums.

Die **Altersgruppe der 6 bis unter 18-jährigen wächst** bis 2040 um rund 9 % (+35.000) auf 427.600. Das ist auf die positive Geburtenentwicklung, auch in Folge der Zuwanderung gebärfähiger Frauen im letzten Jahrzehnt zurückzuführen.

Migration:

Beim Ausländer*innenanteil setzte sich der Trend der letzten Jahre fort: Der Anstieg der Einwohner*innen resultierte im Wesentlichen aus dem Zuwachs an Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit (Flucht, Ukraine-Krise, etc.). Innerhalb von sechs Monaten nahm die Zahl um 23 645 Personen bzw. 2,6 % zu. Der berlinweite Ausländer*innenanteil betrug damit 23,9 % (31.12.2022: 23,4 %).

Neben den Bezirken mit vergleichsweise hohem Ausländer*innenanteil wie Mitte (30.06.2023: 37,1 %; 31.12.2022: 36,7 Prozent), Friedrichshain-Kreuzberg (30,2 %; 30,0 %) und Neukölln (28,0 %; 27,6 %) finden sich aber auch Bezirke, die unter dem berlinweiten Durchschnitt liegen. Die niedrigsten Anteile wurden in Treptow-Köpenick (15,6 %; 14,8 %) und Steglitz-Zehlendorf (17,5 %; 17,2 %) registriert.

Veränderungen in den Bezirken:

Während es im 1. Halbjahr 2023 zu Einwohner*innenverlusten in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf (-525) und Reinickendorf (-47) kam, verzeichneten Marzahn-Hellersdorf (+3 834), Pankow (+2 639) und Treptow-Köpenick (+2 222) die höchsten Zuwächse. *(Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Berlin)*

Die Entwicklung von Anzahl und Struktur der Einwohner*innen wird in den Bezirken unterschiedlich verlaufen.

In allen Bezirken steigt die Zahl an, allerdings mit unterschiedlicher Intensität. Der größte prozentuale Zuwachs bis 2040 wird für die Bezirke Treptow-Köpenick und Pankow mit jeweils rund +9 % erwartet. Die geringste relative Zunahme wird für Steglitz-Zehlendorf angenommen.

Bevölkerungsdichte:

Berlin hat eine Fläche von 891 km². Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 4.343 EW/km².

Friedrichshain-Kreuzberg hat mit einer Fläche von 20,34 km² eine Einwohnerdichte von **14.416 EW/km²**. Das ist etwa 3,3-mal so hoch wie der Durchschnitt von Berlin und macht diesen Bezirk zum am dichtesten besiedelten Bezirk Berlins.

Friedrichshain-Kreuzberg:

Die durchschnittliche Entwicklung Berlins liegt bei 5%. Friedrichshain-Kreuzberg liegt dabei über dem Durchschnitt mit 6,2%. Dies macht einen prognostizierten **Zuwachs um ca. 18.000 Personen** aus. Bereits für 2030 wird der Bezirk über 300.000 Einwohner*innen haben.

Eine Besonderheit im Bezirk ist die Entwicklung des Altersdurchschnitts: Dieser steigt bis 2040 von 38,7 auf 41 Jahre, welches der höchste Anstieg in allen Bezirken ist und über dem Berliner Durchschnitt (42,9 2021 zu 43,2 2040) liegt.

Für den Prognoseraum Kreuzberg Süd (0220) wird ebenfalls ein überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs (> 5% – 10 %) vorausgesagt.

Die demografische Veränderung des Prognoseraums wird signifikant sein. Hier wird eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der „65 Plus“ um mehr als 50% erwartet, bei gleichzeitigem Rückgang (ca. 0 bis -10%) der Altersgruppen 0-65 Jahre.

Insbesondere für den Prognoseraum Kreuzberg Süd im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, kann damit festgehalten werden, dass **die Bewohneranzahl sowie die Bevölkerungsdichte weiter zunehmen und „altern“ wird.**

1.2.2 Bedarfsanalyse aus IHEK, ISEK und SIKo

Soziale Infrastruktur:

Die Angebotssituation sozialer Infrastruktur des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg insbesondere für den Prognoseraum Kreuzberg Süd, bzw. die Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt basieren im Wesentlichen auf den Ergebnissen der SIKo-Fortschreibung von 2021/2022. Diese wurden auf Grund der sich verändernden demografischen Situation sowie aktueller Planungsstände aus dem Fachämtern ergänzt und in den Prognosen berücksichtigt.

Öffentliche Einrichtungen der standortgebundenen Jugendarbeit:

Für den gesamten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg werden 2019 insgesamt 27 Einrichtungen der standortgebundenen Jugendarbeit angege- ben. Diese verteilen sich relativ gleichmäßig auf die Prognoserräume. Lediglich die Prognoserräume Kreuzberg Süd sowie Friedrichshain Ost sind deutlich unterversorgt. In Kreuzberg Süd werden nur 48,7% des Richtwerts erreicht. Nach der SIKo-Fortschreibung von 21/22 ergibt sich hier ein Versorgungsdefizit von 473 Plätzen.

Bis 2030 sind zwei kapazitätsrelevante Maßnahmen für den Prognoseraum Kreuzberg Süd geplant. Bis zum Jahr 2030 kommen insgesamt weitere 200 Plätze über die Maßnahme „Neubau JFE Rathausblock (Dragoner Areal)“ hinzu.

Für den Prognoseraum Kreuzberg Süd sind nach 2030 zwei weitere Maßnahmen mit geplant (Neubau JFE Johanniterstr. 38 mit 119 geplanten Plätzen und Neubau JFE Luckenwalder Str. 7 mit 200 geplanten Plätzen).

In Folge der Maßnahmen wird voraussichtlich bis 2030 der Richtwert in der Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt zu 63% erfüllt.

Prognose:

Auf Grund der Maßnahmen, die bis und nach 2030 in der Tempelhofer Vorstadt realisiert werden sollen, wird der Bedarf voraussichtlich gedeckt werden.

Öffentliche Bibliotheken:

Der Senat hat mit dem Senatsbeschluss zum Bibliotheksentwicklungskonzept vom 20.07.2021 einen verbindlichen Richtwert für eine Bibliotheksversorgung die Berlin festgelegt:

- Pro Bezirk: 1 Bezirkszentralbibliothek mit ca. 6.000m² Nutzfläche
- Pro Prognoseraum: 1 Mittelpunktbibliothek mit ca. 2.000m² Nutzfläche
- Pro Bezirksregion: Mindestens 1 Stadtteilbibliothek mit ca. 600m² Nutzfläche

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg liegt die Versorgung mit Bibliotheksflächen bei lediglich 32% des Richtwerts (600m² Nutzfläche je 10.000 EW). Es besteht ein Flächendefizit von ca. 11.800m². Es gibt nur in 4 der 8 Bezirksregionen eine Bibliothek. Da auch die BZR mit Bibliotheksstandort über kleine Standorte verfügen, können diese auch die angrenzenden Regionen nur schlecht mitversorgen.

In der Bezirksregion der Tempelhofer Vorstadt wird der Richtwert sogar nur zu 11,3% erfüllt. Hier fehlen ca. 3.493 m² NUF nach Richtwert.

Bis 2030 ist eine kapazitätsrelevante Maßnahme (Mehrfachnutzung des Neubaus der Volkshochschule Glogauer Str. 13-16,) geplant.

In Folge der Maßnahmen wird voraussichtlich bis 2030/31 die unterversorgte Bezirksregion Südliche Luisenstadt einen Zuwachs von 2.083 m² Nutzfläche erhalten. Damit ist die Versorgung in dieser Bezirksregion nach Richtwert erfüllt. Die Versorgungssituation in den anderen Bezirksregionen bleibt mit weniger als 150m² Nutzfläche je 10.000 EW unnerändert schlecht.

Prognose:

Es sind aktuell keine Maßnahmen des Bezirks im Prognoseraum Kreuzberg Süd bekannt, die zur Verbesserung des Flächenorientierungswerts in den nicht versorgten Bezirksregionen beitragen. Mit einem weiteren Anstieg der Einwohner*innenzahl im Prognoseraum ist daher von einer Verschlechterung der Situation im Prognoseraum Kreuzberg Süd auszugehen.

Öffentliche Musikschulen:

Der zwischen SenKultEu, den Bezirken und SenFin abgestimmte Flächenorientierungswert liegt bei 270 m²/10.000 EW. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verfügt aktuell über 2 Standorte öffentlicher Musikschulen in zwei (Nördliche Luisenstadt und Frankfurter Allee Nord) der insgesamt fünf Prognoseräumen. In den drei PGR ohne Musikschulstandorte besteht eine schlechte Versorgungssituation.

Bis 2030 sind zwei kapazitätsrelevante Maßnahmen (Musikschule auf dem MFN-Standort ehem. Rosegger-Grundschule Bergmannstraße und Neubau Musikschule Campus Lasker Wiese, Lasker Str. 6-8) geplant.

In Folge der Maßnahmen können die beiden BRZ ihre Richtwerte auf ca. 74% und 79% des Orientierungswertes verbessern. Der Bezirk erfüllt nach Umsetzung der Maßnahmen den Richtwert zu 120%.

Prognose:

Auch mit der Maßnahme in der Tempelhofer Vorstadt (Die Musikschule auf dem MFN-Standort ehem. Rosegger-Grundschule Bergmannstraße 980 JWh/ ca. 1.500 m²) besteht weiterhin ein leichter Handlungsbedarf.

Öffentliche Volkshochschulen:

Der zwischen SenKultEu, den Bezirken und SenFin abgestimmte Flächenorientierungswert liegt bei 270m²/10.000 EW. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verfügt aktuell über zwei Standorte öffentlicher Musikschulen in zwei (Nördliche Luisenstadt und Frankfurter Allee Nord) der insgesamt fünf Prognoseräumen. In den drei PGR ohne Musikschulstandorte besteht eine schlechte Versorgungssituation.

Bis 2030 sind zwei kapazitätsrelevante Maßnahmen (Musikschule auf dem MFN-Standort ehem. Rosegger-Grundschule Bergmannstraße und Neubau Musikschule Campus Lasker Wiese, Lasker Str. 6-8) geplant.

In Folge der Maßnahmen können die beiden BRZ ihre Richtwerte auf ca. 74% und 79% des Orientierungswertes verbessern. Der Bezirk erfüllt nach Umsetzung der Maßnahmen den Richtwert zu 120%.

Prognose:

Trotz der Maßnahme in der Tempelhofer Vorstadt (Erweiterung Volkshochschule auf Standort ehem. Rosegger-Grundschule Bergmannstraße, Realisierung bis 2030, 13 UR/ ca. 1.134 m²) besteht weiterhin Handlungsbedarf (Richtwert nur zu 40% erfüllt).

Öffentliche Kultureinrichtungen

Für die Bedarfsprognose legt der Bezirk einen Flächenorientierungswert von 400 m²/10.000 EW zugrunde. Die Fachbereiche Kunst und Geschichte betrachten bezirkliche Einrichtungen (mit ihren Flächenangaben) wie: Ausstellungsflächen, Galerien, Verwaltung, Atelierhäuser und Jugendkunstschulen im Fachvermögen Kultur.

Damit werden vom Bezirk vier öffentliche Kultureinrichtungen als versorgungsrelevant benannt:

- Alte Feuerwache mit Studiobühne und Projektraum; Marchlewskistr. 6, mit 1.200 m² Nutzfläche
- Galerie im Turm Frankfurter Tor 1, mit 128,74 m² Nutzfläche
- Friedrichshain-Kreuzberg-Museum Adalbertstr. 95, mit 1.104,36 m² Nutzfläche
- Kunstraum Kreuzberg/Bethanien Mariannenplatz 2, mit 941,75 m² Nutzfläche

Die Einrichtungen liegen in drei (Südliche Friedrichstadt und Frankfurter Allee Nord) der insgesamt acht Bezirksregionen. In den fünf BZR ohne Kulturstandorte besteht eine schlechte Versorgungssituation.

Die Versorgung des Bezirks mit Flächen der öffentlichen Kultureinrichtungen liegt insgesamt -8.2016,6 m² unter dem Flächen Sollwert. Damit liegt die Richtwerterfüllung bei 29,1%. Die Versorgung mit öffentlichen Kultureinrichtungen ist insgesamt defizitär.

Bis 2030 sind drei kapazitätsrelevante Maßnahmen (Neubau Kulturzentrum Glogauer Str. 13-16 und Standortwechsel FHXB-Museum) geplant. Nach der Realisierung dieser Maßnahmen steigt der Bestand von 3.374,85 m² auf 5.670,49 m² bis 2030/31.

Die vier BZR Tempelhofer Vorstadt, Karl-Marx-Allee Nord sowie Frankfurter Allee Nord und Frankfurter Allee Süd FK werden bis 2030 nicht über Standorte für Kultureinrichtungen verfügen.

Prognose:

Es sind aktuell keine Maßnahmen des Bezirks im Prognoseraum Kreuzberg Süd bekannt, die zur Verbesserung des Flächenorientierungswerts in den nicht versorgten Bezirksregionen beitragen. Mit einem weiteren Anstieg der Einwohnendenzahl im Prognoseraum ist daher von einer Verschlechterung der Situation im Prognoseraum Kreuzberg Süd auszugehen.

Sportflächenbedarfe bis 2030:

Der Bericht der Senatsverwaltung für Sport und Inneres „Berlin – Wachsende Stadt Sportinfrastruktur ausbauen! 4/2016“ untersucht die Ausstattung der Bezirke auf dem Maßstab der Prognoserräume hinsichtlich der offenen und gedeckten Sportanlagen. Hierbei werden ausschließlich Sportanlagen wie Sportplätze (Fußball, Tennis, etc.) und Sporthallen berücksichtigt. Alle Sporträume im öffentlichen Raum bleiben unberücksichtigt.

Auf dieser Grundlage ergeben sich folgende Orientierungswerte:

- Ungedekte Sportanlagen: 1,47 m² / EW
- Gedeckte Sportanlagen: 0,20 m² / EW

Sportflächen (-Entwicklung) in Berlin und Kreuzberg:

„Der Innenstadtbezirk ist mit Sportanlagen ähnlich schlecht ausgestattet wie der Nachbarbezirk Mitte. Dies gilt auch hier für beide Sportanlagenarten, wenn auch hier die Situation bei den Sporthallen etwas besser ist. In fast allen Prognoserräumen werden die Orientierungswerte erheblich unterschritten, mit Ausnahme der Prognoserräume Kreuzberg Süd und Kreuzberg Ost, wo sich die Sporthallen-ausstattung im Bereich des Orientierungswertes bewegt. Bei den ungedeckten und gedeckten Anlagen weisen die Prognoserräume Friedrichshain West und Ost die schlechtesten Werte auf. Eine 84,1% Unterschreitung des Orientierungswertes für ungedeckte Anlagen (Friedrichshain West) ist der schlechteste Wert in Berlin.“

Der Flächen-Bestand der 2015 zu Grunde gelegt wurde sind 39.882 m² gedeckte Sportflächen sowie 200.322 m² an ungedeckten Sportflächen. Es waren keine Veränderungen des IST-Zustandes bekannt. Die Orientierungswerte des Berichtes auf die aktuellen Einwohnendenzahlen (2023: 293.231 EW, 2030: 300.000 EW) bzw. die Prognose für 2030 angewendet ergibt sich:

Ungedekte Sportflächen

- **2023** Soll: 431.050 m² IST: 200.322 m²
Differenz: -230.728 m² (-54% Abweichung vom Orientierungswert)
- **2030** Soll: 441.000 m² IST: 200.322 m²
Differenz: -240.678 m² (-55% Abweichung vom Orientierungswert)

Gedeckte Sportflächen

- **2023** Soll: 58.646 m² IST: 39.882 m²
Differenz: - 18.764 m² (-31% Abweichung vom Orientierungswert)
- **2030** Soll: 60.000 m² IST: 39.882 m²
Differenz: - 20.118 m² (-33% Abweichung vom Orientierungswert)

Prognose:

Für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg lässt sich bis 2030 eine weitere Verschlechterung der bestehenden Versorgungssituation für alle Prognoserräume von ungedeckten Sportanlagen und gedeckten Sportanlagen erkennen.

1.2.3 Angebotsanalyse „Schwimmbad“

Schwimmflächenbedarfe bis 2030:

Berlin gilt mit seiner Lage an Dahme und Havel sowie den vielen umliegenden Badestellen an Seen als reich beschenkt mit Wasserflächen. Auch innerhalb der Stadtgrenzen gibt es über 60 landeseigene sowie zahlreiche nicht-öffentliche Bäder.

Diese nicht-öffentlichen Bäder können unter bestimmten Voraussetzungen teilweise der Allgemeinheit zur Verfügung stehen (wie z.B. das Stadtbad Oderbergerstraße). Weiterhin gibt es Bäder mit besonderer Zweckbestimmung (z.B. Bundeswehr- und Polizeianlagen, Landesleistungszentren), Lehrschwimm- und Therapiebecken (z.B. Behindertensport) sowie Frei-, Sommer- und Hallenbäder. Letztere verfügen über künstlich angelegte ungedeckte bzw. gedeckte Becken sowie Kombi-Bäder mit ungedeckten und gedeckten künstlich angelegten Becken, die auf einem Standort unabhängig voneinander parallel genutzt werden können.

Zur öffentlichen Daseins- bzw. Grundversorgung zählt der Senat allerdings nur das Angebot des Schulschwimmens und des Vereinsschwimmens sowie des öffentlichen Erholungsschwimmens ohne Berücksichtigung privater Angebote. Dazu

wurde das landeseigene Unternehmen der Berlin Bäder-Betriebe (BBB) vom Land Berlin mittels Versorgungsvertrag mit der Versorgung der Berliner Bürger*innen mit ausreichend Wasserflächen/ Wasserzeiten beauftragt.

Berliner Bäder-Betriebe (BBB)

Die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) sind der größte kommunale Bäderbetreiber Europas. Sie wurden 1996 als Anstalt öffentlichen Rechts (Landeseigenes Unternehmen zu 100% im Landesbesitz) gegründet. Aktuell betreiben die BBB 61 Bäder, die zum größten Teil im Besitz der BBB Infrastruktur GmbH & Co KG sind. Teilweise betreiben die BBB auch Bäder, die sich in Landesbesitz befinden (z.B. Strandbad Wannensee, Sommerbad Olympiastadion SSE, etc.) Darunter gehören 26 Schwimmhallen und vier Kombibäder mit Hallen- und Freibädern sowie sieben nichtöffentliche Schwimmhallen für das Schulschwimmen. Zusätzlich betreiben die BBB auch 26 Frei- und Sommerbäder. Viele der Sommer- insbesondere der Strandbäder sollen jedoch nach und nach an private Pächter vergeben werden.



Die BBB sind mit dem Berliner-Bädervertrag verpflichtet die Versorgung der Berliner Bürger mit ausreichend Wasserflächen/Wasserzeiten zu versorgen. Dabei stehen insbesondere der Vereinssport sowie das Schulschwimmen im Vordergrund. Darüber hinaus müssen die Bäderbetriebe aber mindestens 50% der Gesamtkapazitäten für den öffentlichen Badebetrieb zur Verfügung stellen. Der Senat hat dazu am 10.02.2015 das Bäderkonzept 2025 verabschiedet. Dieses wurde am 19.04.2021 als „Strategischen Leitlinien BBB 2030“ weiterentwickelt. Ein wesentlicher Grundstein darin ist eine stärker an den Interessen der Kund*innen ausgerichtete Berliner Bäderlandschaft.

Die Idee hinter der Übertragung der Bäder und deren Betrieb in ein privatwirtschaftlich geführtes Landeseigenes Unternehmen war die Effizienzsteigerung des Zuschussbetriebes und eine Entlastung der Bezirke. Im Zuge der gesammelten Bewirtschaftung wurden in den Jahren 2001 – 2002 11 Bäder aus Unwirtschaftlichkeit geschlossen. Weitere Bäder wurden in der Instandhaltung vernachlässigt, so dass sich aktuell ein großer Sanierungsbedarf angestaut hat.

„Mit den „Strategischen Leitlinien BBB 2030“ wurde festgestellt, dass der Bedarf an Schwimmflächen in Berlin weiter zunimmt. Außerdem werden zunehmend Differenzierungen im Nachfrageverhalten deutlich. So steigt die Nachfrage nach Angeboten für das Schulschwimmen und insbesondere nach familiengerechten sowie seniorenspezifischen Schwimm- und Badeangeboten. Besondere Berücksichtigung findet die stärkere Ausbildung von

inklusive Nutzungsmöglichkeiten der Berliner Bäder.“ Geschäftsbericht der BBB 2022

Die BBB haben die vorrangige Aufgabe der Daseins- und Grundversorgung gemäß des Bädervertrages und sind daher zur Bestandssicherung verpflichtet. Die Instandhaltungskosten sind budgetorientiert im Bädervertrag in der Leistungspflicht „Erhalt der Bäder“ festgelegt. Sie betragen im Jahr 2023 rund 12 Mio. Euro. Neben der reinen Instandhaltung werden die Berliner Bäderbetriebe in dem Bädervertrag verpflichtet, keine Bäder zu schließen und nach Möglichkeiten das Bäderangebot zu erweitern. Vor diesem Hintergrund sehen die „Strategischen Leitlinien BBB 2030“ einen konsequenten Abbau des Sanierungsstaus in Höhe von geschätzten 400 Mio. € und die Umsetzung verschiedener Neubauvorhaben in Höhe von geschätzten 300 Mio. € vor.

Auch sind Weiterentwicklungen im Produktangebot und im Kundenservice geplant. (z.B. Pankow: Für den Neubau des Multifunktionsbades in Pankow sind im SIWA-Titel 9810/80035 29 Mio. € veranschlagt. Aufgrund eines Beschlusses des SIWA-Lenkungsgremiums vom 20.10.2023 sollen nunmehr noch 16 Mio. € aus dem Titel 9810/80034 (Multifunktionsbad Mariendorf) auf den Titel 9810/80035 umgewidmet werden, so dass auf dem Titel 9810/80035 45.000 € zur Verfügung stehen. Daneben werden noch 30.000 € aus dem Titel 9810/86000 (Baukostensteigerungen für Maßnahmen der BBB aus dem Deckungskreis 34) verwendet, so dass insgesamt 75.000 € für den Neubau zur Verfügung stehen.)



Alle aktuell 2023 in Betrieb stehenden Berliner Hallenbäder nach Angabe der BBB:

1. Kombibad Gropiusstadt Halle
2. Kombibad Seestraße Halle und Traglufthalle
3. Kombibad Spandau Süd Halle
4. Schwimmhalle Allendeviertel
5. Schwimmhalle Anton-Saefkow-Platz
6. Schwimmhalle Baumschulenweg
7. Schwimmhalle Buch
8. Schwimmhalle Ernst-Thälmann-Park
9. Schwimmhalle Finckensteinallee
10. Schwimmhalle Fischerinsel
11. Schwimmhalle Helene-Weigel-Platz
12. Schwimmhalle Kaulsdorf
13. Schwimmhalle Sewanstraße
14. Schwimmhalle Thomas-Mann-Straße
15. Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark (SSE)
16. Stadtbad Charlottenburg – Alte Halle
17. Stadtbad Lankwitz
18. Stadtbad Märkisches Viertel
19. Stadtbad Mitte
20. Stadtbad Neukölln (Große Halle)
21. Stadtbad Schöneberg
22. Stadtbad Spandau Nord
23. Stadtbad Tempelhof
24. Stadtbad Wilmersdorf I
25. Stadtbad Wilmersdorf II

Hier wird derzeit gebaut:

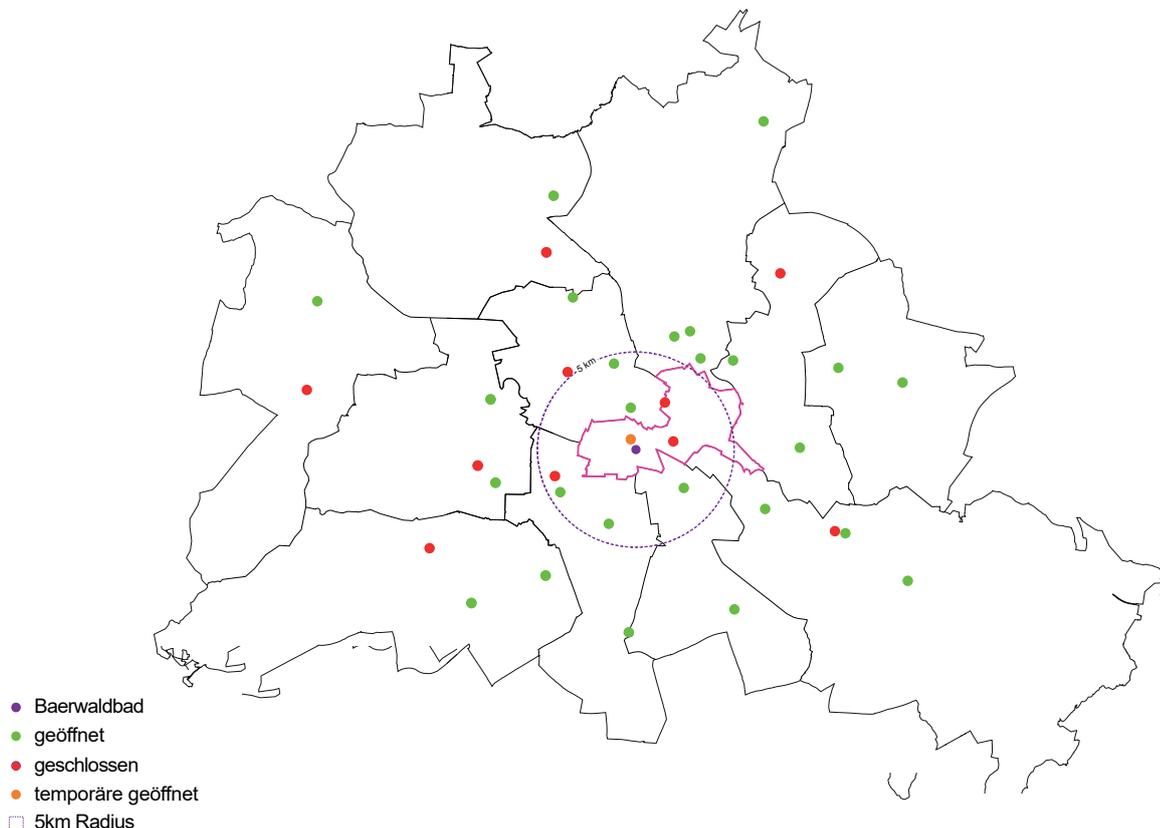
26. Paracelsus-Bad
27. Stadtbad Tiergarten
28. Sommerbad Wilmersdorf
29. Kleine Schwimmhalle Wuhlheide
30. Stadtbad Schöneberg
31. Schwimmhalle Zingster Straße
32. Schwimmhalle Hüttenweg
33. Wellenbad am Spreewaldplatz
34. Sommerbad Kombibad Spandau Süd
35. Schwimmhalle Holzmarkt

Temporäre Schwimmhallen/Traglufthallen:

1. Schwimmhalle Kreuzberg (Sommerbad Kreuzberg - Prinzenbad))
2. Traglufthalle Seestraße

Versorgungswert

Es gibt keinen verbindlichen Richt- oder Orientierungswert zur Bedarfsabdeckung im Bereich öffentlicher Bäder. (vgl. Sportstätten). Seit dem Jahr 2008 wird eine Zielzahl für die Versorgung (m² Wasserfläche / EW /oder Wasserzeiten) durch die BBB in Abstimmung mit den entsprechenden Gremien der Senatsverwaltung und dem Parlament festgelegt und im Senat beschlossen.



Hallenbäder Berlin

Wasserfläche pro Kopf

Für die Ermittlung der Pro-Kopf-Wasserfläche, werden die in den Bezirken zur Verfügung stehenden Wasserflächen der durch die BBB betriebenen sowie weiterer öffentlichen Badeanstalten betrachtet. Hierbei werden sowohl Hallenbäder als auch Sommerbäder berücksichtigt. Durch die Berücksichtigung der ungedeckten Becken, die in den Wintermonaten (Oktober bis April) geschlossen sind und der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen, stellt die Versorgungssituation nur die Versorgung der Sommermonate also ein Best-Case-Szenario dar.

Die Versorgungsplanung wird über vier Regionen, denen die 12 Berliner Bezirke zugeordnet sind, abgedeckt:

- **Region 1:** Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf
- **Region 2:** Pankow, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf
- **Region 3:** Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick
- **Region 4:** Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Reinickendorf

Für den Strategiebericht 2030 wurden 2021 folgende Wasserflächen pro Kopf (SIC hier EW/m² – eigentlich m²/1.000 EW) ermittelt.

Daraus ergeben sich folgende Versorgungswerte der Regionen für 2021:

- **Region 1:** 21 m² / 1.000 EW
- **Region 2:** 10 m² / 1.000 EW
- **Region 3:** 18 m² / 1.000 EW
- **Region 4:** 14 m² / 1.000 EW

Berliner Durchschnitt: 16 m² / 1.000EW

Bezirk	Einwohner	Wasserfläche m ²	m ² pro Kopf
Charlottenburg-Wilmersdorf	243.692	9.003	26
Friedrichshain-Kreuzberg	290.386	5.043	16
Lichtenberg	294.201	2.383	8
Marzahn-Hellersdorf	266.408	1.786	6
Mitte	385.748	7.148	20
Neukölln	329.917	7.441	24
Pankow	409.335	7.028	17
Reinickendorf	266.408	1.485	6
Spandau	245.197	4.362	18
Steglitz-Zehlendorf	310.071	5.294	20
Tempelhof-Schöneberg	350.984	8.283	23
Treptow-Köpenick	273.689	2.180	8

**Quelle Strategiebericht 2030 BBB (Stand März 2021)*

Versorgungssituation 2023:

Auf Grund der aktuellen Sanierungsmaßnahmen an verschiedenen Berliner Bädern ist die Versorgungssituation zurzeit stärker eingeschränkt. Dies wird voraussichtlich bis 2030 durch den sukzessive aufzuarbeitenden Sanierungsstau mit sich verschiebenden Schwerpunkten auch so bleiben.

Die BBB sehen ebenfalls die aktuelle Unterversorgung in der Region 4 und versuchen diese auch durch temporäre Aushilfsmaßnahmen zu überbrücken. Als Ausgleich für fehlende Kapazitäten in Kreuzberg wurde die Schwimmhalle Kreuzberg als Interimshalle (5.006.000 €) errichtet. Eine weitere Interimslösung ist die Traglufthalle Seestraße.

Durch die aktuell laufenden Sanierungs- und Neubaumaßnahmen fehlen in der Region 4 Wasserflächen, die durch die umliegenden Bezirke aufgefangen werden müssen. Das Spreewaldbad, Stadtbad Tiergarten, Paracelsusbad sowie der Neubau der Schwimmhalle Holzmarkt fehlen hier in der Versorgung 2023. Zusätzlich sind weitere Bäder im gesamten Stadtgebiet auf Grund von Sanierungsarbeiten geschlossen.

Zusätzlich mit veränderten Einwohnerzahlen verschiebt sich die Darstellung damit wie folgt:

Daraus ergeben sich folgende Versorgungswerte der Regionen für 2023:

- Region 1: 13 m² / 1.000 EW
- Region 2: 10 m² / 1.000 EW
- Region 3: 17 m² / 1.000 EW
- Region 4: 12 m² / 1.000 EW

Berliner Durchschnitt: 13 m² / 1.000 EW

Rechnet man die Versorgung ohne die Wasserflächen der Sommerbäder, also nur für das Winterhalbjahr, so ergibt sich daraus eine Versorgungsdeckung für die Bezirke der Region 4 von 4,3 m² / 1.000 Einwohnende (EW) für Reinickendorf, 6,82 m² / 1.000 EW für Mitte und 0,0 m² / 1.000 EW für Friedrichshain-Kreuzberg. Die Region hat eine Versorgung von 4,11 m² / 1.000 EW.

Es ergeben sich folgende Versorgungszahlen für die übrigen Regionen:

Daraus ergeben sich folgende Versorgungswerte für die Wintermonate 2023/24:

- Region 1: 4 m² / 1.000 EW
- Region 2: 6 m² / 1.000 EW
- Region 3: 7 m² / 1.000 EW
- Region 4: 4 m² / 1.000 EW

Berliner Durchschnitt: 5 m² / 1.000 EW

Nach Planung der Berliner Bäder-Betriebe wird sich die Versorgungssituation ab 2030 wieder stark verbessern. Voraussichtlich wird sich die Versorgungssituation bis Ende 2030 mit der Fertigstellung des Spreewaldbades und der neuen Schwimmhalle Holzmarktstraße auch für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wieder entspannen. Ohne die Versorgung durch potenzielle Neubau-Schwimmbäder ergeben sich ab 2030 folgende Versorgungszahlen für die übrigen Regionen:

Daraus ergeben sich folgende Versorgungswerte für die Wintermonate 2023/24:

- Region 1: 19 m² / 1.000 EW
- Region 2: 11 m² / 1.000 EW
- Region 3: 18 m² / 1.000 EW
- Region 4: 16 m² / 1.000 EW

Berliner Durchschnitt: 16 m² / 1.000 EW.

Wasserzeiten:

Eine zentrale Leistungspflicht der BBB nach dem Bädervertrag ist das „Betreiben von Bädern“. Gemäß § 2 Absatz 6 der Nutzungssatzung sind für den nichtöffentlichen, unentgeltlichen Badebetrieb – hierzu zählen Vereine, Schulen und Kitas – und den öffentlichen, entgeltpflichtigen Badebetrieb (Grundversorgung der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge) in einem ausgewogenen Verhältnis Wasserflächen zur Verfügung zu stellen. Die Höhe des vom Land Berlin an die BBB zu erbringenden konsumtiven Zuschusses für das „Betreiben von Bädern“ ermittelt sich aus der Bereitstellung von Wasserzeiten, so dass vorliegend auf die von den BBB erbrachten Wasserzeiten (und nicht ergänzend auch Wasserflächen) abgestellt wird. Als Wasserzeiten verstehen sich die Stunden, die ein Bad tatsächlich geöffnet hat bzw. Wasserflächen für die Nutzung in öffentlichen und nichtöffentlichen Bereich bereitstellen kann. Dabei muss für verschiedene Nutzungsgruppen differenziert werden. Zum einen müssen Wasserzeiten für den öffentlichen Schwimmbetrieb bereitgestellt werden (min 50 % der Hallenbadkapazitäten) und zum weiteren müssen Wasserzeiten für das Schul- und Vereinsschwimmen sichergestellt werden, da diese Priorität in der Versorgung haben. Letztere sind in der Regel nicht öffentlich, das bedeutet jedoch nicht, dass die Bäder zur Zeit des Schulschwimmens nicht auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein können. Die Bereitstellung der Wasserzeiten bezieht sich nicht exklusiv auf Schwimmhallen, sondern auf Bahnen. So kann parallel Schulschwimmen auf zwei Bahnen und daneben öffentliches Schwimmen stattfinden. Gleiches gilt auch für den Vereinssport.

Aus diesem Grund sind die von den BBB angegebenen Wasserzeiten weit mehr Stunden als die Summe der reinen Öffnungszeiten der Berliner Bäder.

Im Jahr 2022 konnten die Berliner Bäder-Betriebe insgesamt 142.562 Wasserstunden anbieten. Davon wurden 84.221 Stunden dem öffentlichen Schwimmen bereitgestellt, was 59% der Stunden entspricht. Für das Schulschwimmen wurden 30.928 Stunden und Vereinsschwimmen 48.100 Stunden bereitgestellt. (vgl. Anlage 3, 24. Sitzung des Ausschusses für Sport vom 20.09.2023)

Ein Manko, dass sich in der Verteilung der Wasserzeiten und damit der Bahnen niederschlägt, ist, dass insbesondere das Vereinsschwimmen im Bereich des Leistungsschwimmens ein sehr niedriges Personen-Bahnen-Verhältnis hat bzw. haben muss. Das bedeutet in der Praxis, dass diese Wasserzeiten von relativ wenigen Schwimmer*innen genutzt werden (da hier die Schwimmer*innen stets leere Bahnen brauchen). So kommt es vor, dass ein Leistungsverein drei Bahnen mit 10 Personen nutzt und parallel drei Schulklassen mit 60 Kindern zwei Bahnen.

Unklar bleibt in den Angaben der BBB allerdings die genaue Verteilung in öffentliches und nicht öffentliches Schwimmen, da offensichtlich auch Stunden des Schulschwimmens sowie des Vereinsschwimmens öffentlich stattgefunden haben müssen.

Letztendlich sind die Wasserstunden aber das Messinstrument, mit denen der tatsächliche Bedarf ermittelt werden kann. Die Schwimmhallenkapazität Berlins bemisst sich an dem vorliegenden Bedarf zur Versorgung des Schulschwimmens plus des Vereinsschwimmens plus mindestens der gleichen Quantität für das öffentliche Schwimmen.

Neubau von Bädern:

Ein wichtiger Baustein in der Berliner Bäderplanung 2030 ist neben der sukzessiven Aufarbeitung des Sanierungsstaus auch die Erweiterung des Bäderangebots durch Neubau weiterer Badeanlagen. Dies verfolgt einerseits die Erweiterung bestehender Bäder sowie den Neubau auf landeseigenen Flächen.

Insgesamt wurden für die Sanierungen und Neubauvorhaben bis 2030 Mittel in Höhe von 668 Mio.€ freigegeben. Neben dem Neubau des Sommerbads Pankow für 75 Mio.€ sei die Erweiterung des Kombibads Spandau Süd um eine weitere öffentliche Schwimmhalle mit dem Schwerpunkt Wasserball für 25 Mio.€ und die Erweiterung des Kombibad Mariendorf für 35 Mio.€ in der Investitionsplanung vorgesehen. Hinzu kommt der Neubau des Kombibad in Marzahn-Hellersdorf mit 40 Mio.€ zzgl. Planungskosten von aktuell 7,65 Mio.€. Aktuell befinden sich Vorhaben mit einem Volumen von mehr als 150 Mio.€ in der Umsetzung.

Preise der Berliner Bäder-Betriebe:

Die Berliner Bäder-Betriebe haben ein einheitliches Preismodell für all die von ihnen betriebenen Bäder (Hallen- wie Sommerbäder). Dieses baut auf einem Basistarif (3,50 €) auf, der täglich von 10.00 Uhr bis 14.30 Uhr gilt. Danach beginnt der eigentliche Haupttarif (5,50 €), der ganztägig an Feiertagen und Wochenenden ab Öffnung des Bades gilt. Zusätzlich gibt es je nach Bad und Möglichkeit morgens und abends jeweils Sondertarife (3,50 €) für Früh- und Spätschwimmende.

Neben dem Badeangebot zur Grundversorgung gibt es mit dem Stadtbad Schöneberg „Hans Rosenthal“ auch aktuell ein „Freizeitorientiertes Hallenbad“, das zusätzlich als Erholungsbad für Familien gedacht ist. Hier gibt es eine andere Preisgestaltung. Hier gibt es Zeitkarten (90 / 180 Minuten (5,50 € / 7,50 €) sowie Einzeltageskarten (10 €).

Neben dem Schwimmangebot bieten einzelne Bäder auch Saunaangebote an. Hier kostet die Tageskarte Sauna (19 €).

Private Bäderangebote in Berlin:

Neben dem öffentlichen Bäderangebot der Berliner Bäder-Betriebe gibt es in Berlin zahlreiche alternative Angebote von Wasserflächen. Diese unterscheiden sich aber in der Regel stark von den vorgegebenen Nutzungen. So gibt es sehr tiefe aber nur kleine Tauchbecken von Tauschschulen bis hin zu integrierten Schwimmbereichen in Saunalandschaften. Daher ist die Nutzung dieser Flächen für Schul- und Vereinssport in den meisten Fällen nicht geeignet.

Angebot und Kosten:

Neben den Berliner Bäder Betrieben gibt es weitere kommunale und private Bäderbetreiber, die der Öffentlichkeit das Schwimmen ermöglichen. (Vergleichswert Tageskarte 1 Erwachsener.)

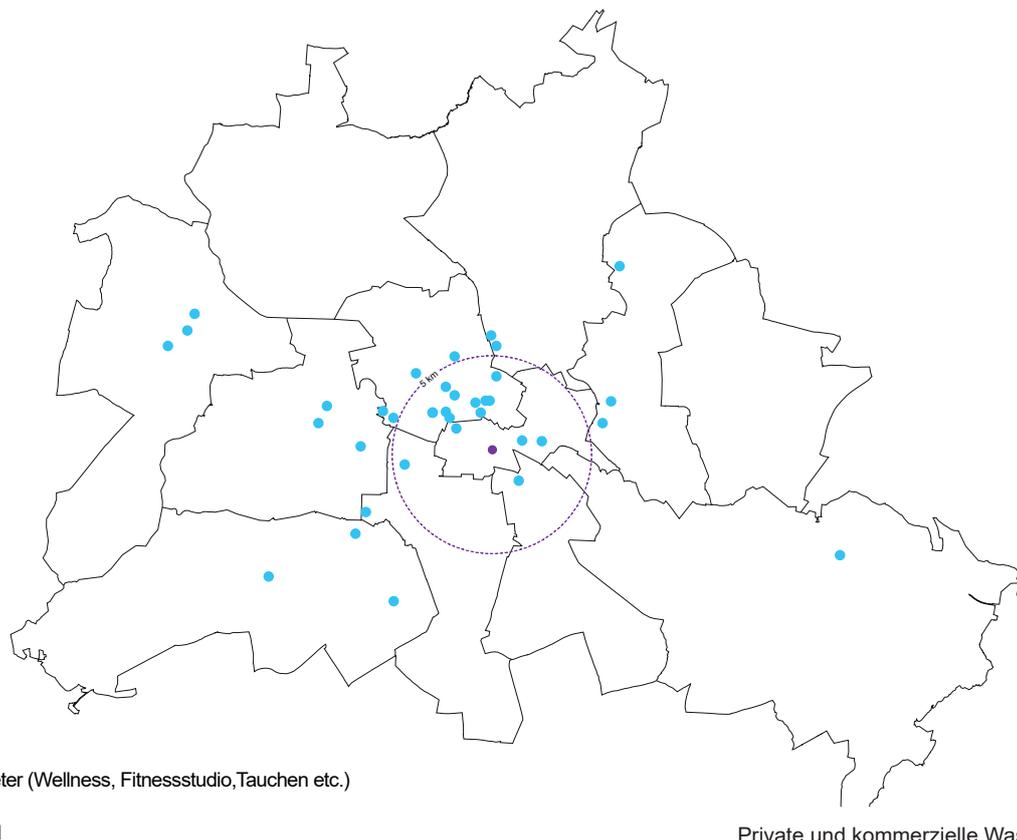
Die meisten privaten Betreiber für Schwimmbäder sind im Berliner Umland angesiedelt und präsentieren mit „Spaß- und Freizeitbädern“ (Tropical Island (47,50€ – 49,50€), Spreewelten (21€), schwapp (28,50€), etc.) ein Segment, das durch die BBB explizit nicht abgedeckt wird und in Berlin nicht angeboten wird. Das nach seiner Sanierung wiedereröffnete Spreewaldbad wird das einzige Berliner Schwimmbad mit „Erlebnischarakter“ (Wellenbecken) sein.

Neben dem Freizeitsegment wird in Berlin im privaten Bereich der Spas das Wellness- und Erholungsschwimmen angeboten. (Liquidrom (29€ – 45€), Vabali Spa (36,50 Euro -39,50 €), Aspria Berlin Ku'damm (49€) etc.) Die Wasserflächen dieses Segments sind in der Regel explizit nicht für Sportschwimmen, Schulschwimmen oder Vereinsnutzungen zugänglich und haben durch ihre über das Schwimmen hinausreichenden Angebote (Saunen, Massagen, etc.) wesentlich höhere Eintrittsgelder.

Darüber hinaus gibt es weitere private Schwimmangebote mit beschränkten Nutzungszeiten, wie z.B. das Hotel Oderberger, das im ehemaligen Stadtbad Oderbergerstraße angesiedelt ist. Im Zuge des Umbaus zu einem Hotel wurde auch die Schwimmhalle saniert und steht nun vorrangig den Hotelgästen zur Verfügung. Aber der Betreiber bietet auch öffentliche Schwimmzeiten an (2St. 9€). Zusätzlich lässt sich auch das gesamte Schwimmbad in den Abendstunden für eine exklusive Nutzung (max. 2 Personen – 299€/349€) mieten.

Neben privaten Bäderbetreibern gibt es auch Betreiber kommunaler Bäder, wie z.B. das Freizeitforum in Marzahn-Hellersdorf. Das Freizeitforum ist im Besitz des Bezirks und wird mittels Besorgungsvertrag von einem privaten (gemeinwohlorientierten) Betreiber (GSE gGmbH) betrieben. Dies stellt eine kostengünstige Ergänzung (6,50€) zum Angebot der Berliner-Bäderbetriebe dar.

Zusätzlich werden in Berlin verschiedene Schulschwimmbädern betrieben, die aber ausschließlich dem Schulschwimmen (Marianne-Cohn-Schule, Gallilei-Grundschule, etc.) zur Verfügung stehen.

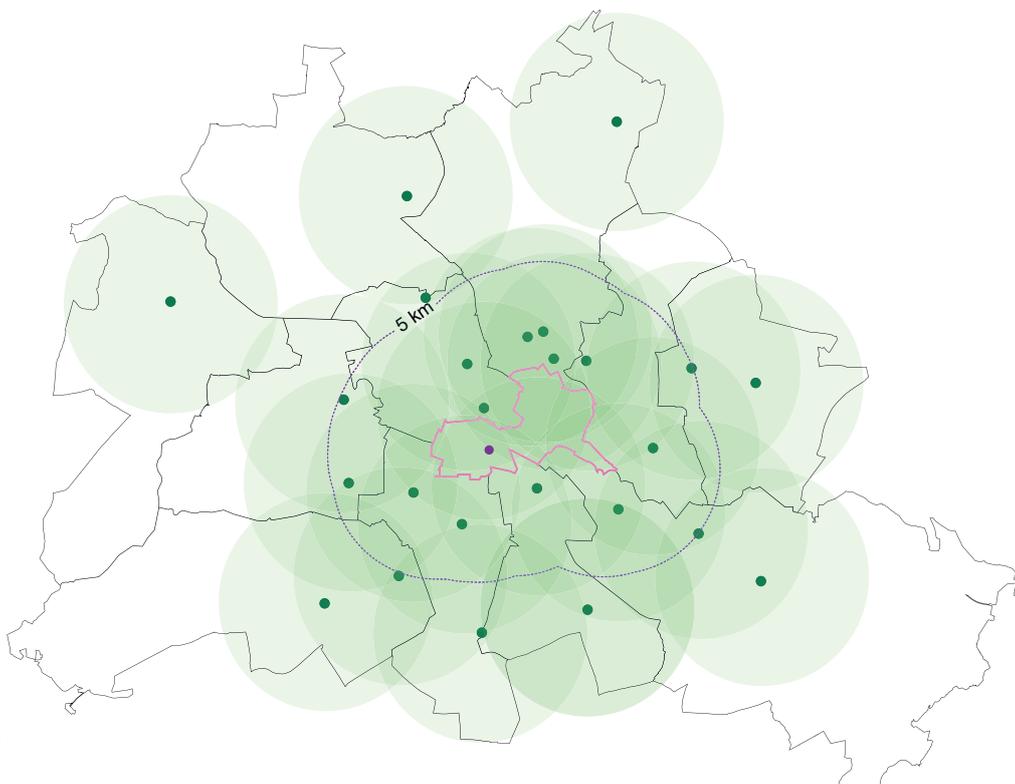
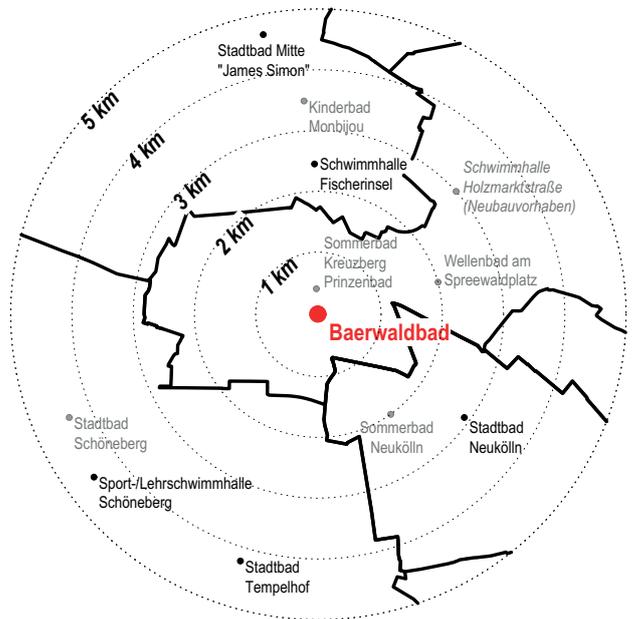


Private und kommerzielle Wasserflächen in Berlin

Versorgungssituation:

Auf Grund der zentralen Lage und der guten infrastrukturellen Abbindung an das ÖPNV-Netz ist die aktuell bestehende Situation der Unterversorgung zu relativieren. Der Senat betrachtet die Versorgung als vertretbar, wenn ein Schwimmbad innerhalb von 5 km oder innerhalb von 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist (siehe Ausschuss für Sport vom 20.09.2023).

Damit befindet sich Kreuzberg auch aktuell in einer eher besseren Versorgungssituation. Kritisch wird dies insbesondere in den Randlagen, da hier in der Regel nur wenig Bäder zur Verfügung stehen. In der prognostizierten Versorgung ab 2030 werden Kreuzberg zudem voraussichtlich wieder zwei Schwimmhallen im Bezirk zur Verfügung stehen.



Versorgungsdichte durch Hallenbäder (5km Versorgungsradius)

1.2.4 Analyse Nachfrage

Bedarfssituation (Schwimmen/Sport, etc.)

Statistik Nichtschwimmer:

Insgesamt ist deutschlandweit in den vergangenen Jahren die Zahl der Nichtschwimmer im Grundschulalter enorm angestiegen, wie eine repräsentative bundesweite Umfrage von forsa belegt. Die Befragung hatte die Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG) 2022 beauftragt. Demnach konnten etwa **20 % der Kinder zwischen sechs und zehn Jahren 2022 nicht schwimmen** – während es 2017, als die letzte Umfrage stattfand, nur 10 % Nichtschwimmer unter den Grundschulern gegeben hatte. Damit hat sich die **Quote innerhalb von fünf Jahren verdoppelt**.

Nach Angabe der Senatsverwaltung für Bildung im April 2018 lag dieser Wert für Berlin im Mittel sogar noch höher.

Bezirk	Nichtschwimmerquote zu Beginn
Mitte	73 %
Friedrichshagen-Kreuzberg	53 %
Prenzlau	35 %
Charlottenburg	41 %
Spandau	57 %
Steglitz-Zehlendorf	31 %
Tempelhof-Schöneberg	47 %
Neukölln	73 %
Treptow-Köpenick	51 %
Marzahn-Hellersdorf	67 %
Lichtenberg	63 %
Hansowendamm	54 %
Berlin (Gesamt)	63 %

Senatsverwaltung für Bildung,
Schriftliche Anfrage Nr. 18/14845 (April 2018)

Der Effekt des Schulschwimmens ist hoch. Vergleicht man die Zahlen mit denen die Kinder als „Nichtschwimmende“ in der 3.Klasse starten, mit denen derer am Ende der 3.Klasse wird dies deutlich. Für Berlin hatte die Senatsverwaltung für Bildung im April 2022 mitgeteilt, dass die **Nichtschwimmer-Quote beim Schulschwimmen am Ende der 3. Klasse bei etwa 35 %** liege.

Schulschwimmen:

„Der Rahmenlehrplan der Berliner Schulen beinhaltet keine Angaben über den Umfang des Schwimmunterrichts. Laut Grundschulverordnung wird der einstündige obligatorische Schwimmunterricht spätestens in der Klassenstufe 3 durchgeführt.“ (*Drucksache 18 / 22 816 3.03.2020*)

Der Senat hat in einem „Gesamtkonzept Schulschwimmen“ die Qualifizierung und den Ausbau des Schwimmunterrichts an den Berliner Schulen in der 3. Klasse erarbeiten. Für alle Berliner Schülerinnen und Schüler dieser Jahrgangsstufe wird ein qualifizierter Schwimmunterricht auf der Grundlage eines Rahmenlehrplanes mit mehr als 30 Wochenstunden im Schuljahr durch Sportlehrerinnen und Sportlehrer oder Lehrerinnen und Lehrer mit einer besonderen Lehrberechtigung für den Schwimmunterricht durchgeführt. Darin wurden zunächst modellhaft Projekte entwickelt und erprobt, die geeignet sind, die Zahl der Schüler*innen, die das Schwimmen sicher beherrschen, deutlich zu erhöhen. Neben der Qualifizierung der Lehrpersonen ist in diesem Konzept insbesondere die Wassergewöhnung durch die Kitas berücksichtigt, um stärker als bisher als Regelangebot in der vorschulischen Bildungsarbeit zu verankern. Dies soll auch im Berliner Kita-Bildungsprogramm aufgenommen werden. Zusätzlich werden auch weitere obligatorische Angebote zur Nachschulung von Schüler*innen bis zum sicheren Beherrschen des Schwimmens in der Regelschulzeit sicherzustellen.

Wassergewöhnung Kitas:

Ein weiterer erschwerender Aspekt, der sich aus der Pandemie und der darauf folgenden Energiekrise infolge des Ukraine-Krieges ergibt, ist die Absenkung der Wassertemperaturen in den Berliner Bädern. In Berlin sind die Hallenbäder zwar geöffnet, die Becken werden jedoch als Energie-sparmaßnahme nur noch auf 26°C geheizt. Das sind zwischen zwei und vier Grad weniger als im Normalbetrieb. Dies stellt nach Aussagen vieler Kita-Leitungen eine zusätzliche Hürde für Kinder dar, die das Schwimmen erlernen sollen. Insbesondere die Wassergewöhnung, die vor der Corona-Pandemie in den Kitas gut etabliert war, ist seit 2021 extrem stark zurückgegangen. Dies wird hauptsächlich auf die kälteren Wassertemperaturen und die damit verbundenen Probleme für kleine Kinder zurückgeführt.

In ärmeren Haushalten gibt es der Umfrage zufolge viel mehr Nichtschwimmer. Die Hälfte (49 %) der Kinder aus Haushalten mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 2.500 € kann nicht schwimmen.

Bustransfer zum Schulschwimmen:

Eine besondere Herausforderung für die Schulen stellt die logistische Umsetzung des obligatorischen Schwimmunterrichts dar. Da in der Regel die Schwimmstätten nicht mehr in fußläufiger oder näherer Umgebung erreicht werden können, werden die Kinder mit einem Bus-Shuttle zu den Bädern gefahren.

Einer 3-zügigen Grundschule stehen für den Schwimmunterricht zwei Lehrpersonen für zwei Schulstunden pro Klasse zur Verfügung. Dies entspricht einer wöchentlichen Kapazität von 12 Stunden. Um die geforderten 30 Minuten Wasserzeit realisieren zu können, müssen die Schulen in der Regel die Zeiten verlängern. (Der zeitliche Aufwand für eine Fahrt liegt bei ca. 30 Minuten (Hin- u. Rückfahrt bei 60min.) zusammen mit den Umziehzeiten von etwa 2 x 20 min kommen die Schulen auf einen Zeitaufwand von mindestens 130 Minuten. Dies bedeutet, dass sie eine weitere Schulstunde (oder Schulpausen) für den Schwimmunterricht einkalkulieren müssen.) Die zusätzlichen Personalkapazitäten (min. 4 Stunden pro Woche) werden in der Regel durch geschultes Hortpersonal oder ehrenamtliche Elternbegleitungen abgedeckt.

Neben dem zeitlichen Mehraufwand, den die Schulen haben, entstehen durch die Bus-Shuttles auch hohe Kosten. Diese werden durch den Bezirk übernommen und schließlich durch den Senat ersetzt. In Steglitz-Zehlendorf fallen so im Jahr 2023 316.000 € an Fahrtkosten für den Schwimmunterricht von 32 Grundschulen an.

Das Baerwaldbad liegt im direkten Einzugsbereich von verschiedenen Kreuzberger Grundschulen, die aktuell alle den Schwimmunterricht in anderen Schwimmhallen organisieren müssen. Die Kinder von acht Grundschulen, drei Gymnasien und drei Integrierten Sekundarschulen könnten ein Schulschwimmangebot im Baerwaldbad fußläufig erreichen. (BMH, Reinhardswald, Ossietzky, Aziz-Nesin, Nydahl, Lemgo, Otto-Wels, evtl. Lenau (alle GS bzw. Gem); Leibniz, Hesse, Koch (Gym), Graefe, Freiligrath, Lina-Morgenstern (ISS))



Schulische Bedarfe:

Durch die unmittelbar angrenzende Lage sowie dem von Ludwig Hoffmann als Einheit aus Bad, Bibliothek und Schule geplanten Gebäudekomplex lag es nahe, potenzielle Bedarfe des Mikrostandorts der Bürgermeister Herz Grundschule sowie der ergänzenden Betreuung (Hortnutzung) zu berücksichtigen. Dazu wurden explizite Nutzungsbedarfe in einem Gespräch mit der Schulleitung erhoben und mit dem Musterraumprogramm für den Neubau verglichen.

Die Bedarfsbenennungen der Schule sind nur bedingt aussagefähig, da diese ohne Abstimmung und Einschätzung des Schul- und Sportamtes erfolgt sind und hier auch die bezirkliche Gesamtsituation mit zu berücksichtigen ist.

Für die Bürgermeister Herz Grundschule sieht der Bezirk aktuell keine weiteren Flächenbedarfe. Diese wurden mit dem Berliner Musterraumprogramm, das explizit für Neubauten anzusetzen ist, verglichen und es ergeben sich –rechnerisch betrachtet– keine zusätzlichen Bedarfe für den pädagogischen Unterrichts- und Freizeitbereich. Im Ergebnis eines Soll-Ist-Abgleiches bestehen am Standort sowohl Flächendefizite als auch -überhänge, die sich in Summe (rechnerisch-theoretisch) ausgleichen.

Die aktuell vom Hort genutzten Räume werden der Flächenbilanz der Schule zugeschrieben, da es sich originär um einen schulischen Gebäudeteil handelt. Auch wenn der Hort einen erhöhten Bedarf besitzt, könnten diese Flächen über bestehende Flächenüberhänge in anderen Bereichen der Schule ausgeglichen werden, sofern hierfür eine Finanzierung vorliegen würde.

Ein dem Bezirk bekanntes Flächendefizit liegt für die Schulhoffreiflächen vor. Auf Grund der Innenhofsituation der Blockrandstruktur gibt es aber hier kaum Veränderungspotenziale. Allerdings könnte sich hieraus in der Tat eine finanziell interessante Situation ergeben. Denn wenn der Bezirk diesen Bedarf beim Senat anmelden würde, wäre es realistisch dafür Gelder zu bekommen. Allerdings gäbe es nach Aussagen des Schulamtes dann das Problem, dass der Bezirk diese Gelder nicht ausgeben könnte, da das Personal der Bauabteilung vorrangig andere Projekte bearbeiten muss.

Für eine zusätzliche Entlastung der Flächennutzung geht der Bezirk ab 2026 von einem prognostizierten Rückgang der Schülerzahlen im Ortsteil Kreuzberg aus.



Hortgebäude Wilmsstr. 10 (ehem. Lehrerhaus/Bibliothek)

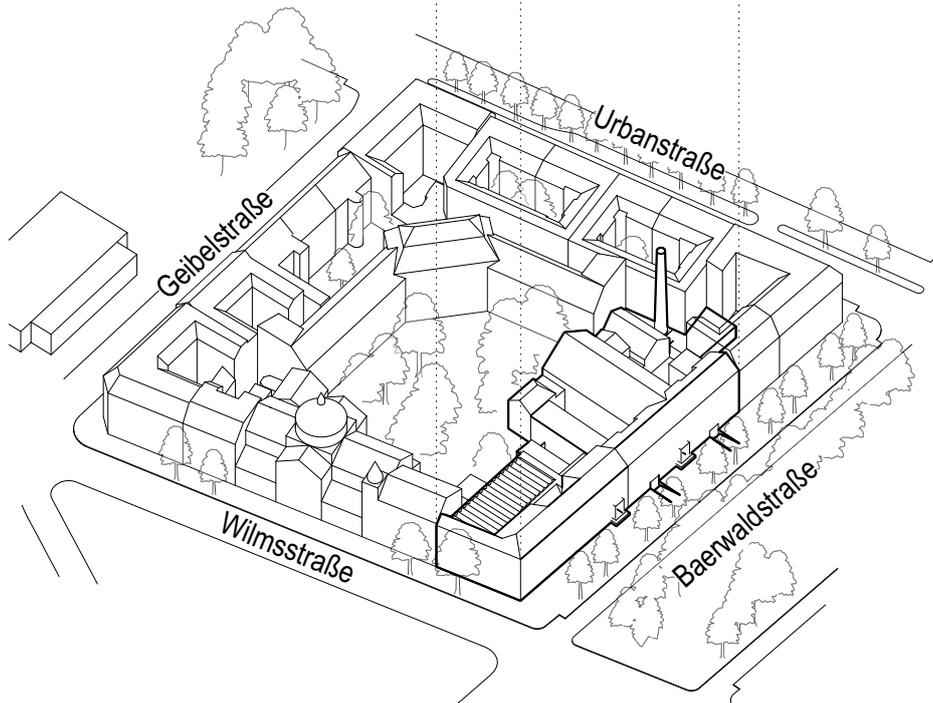
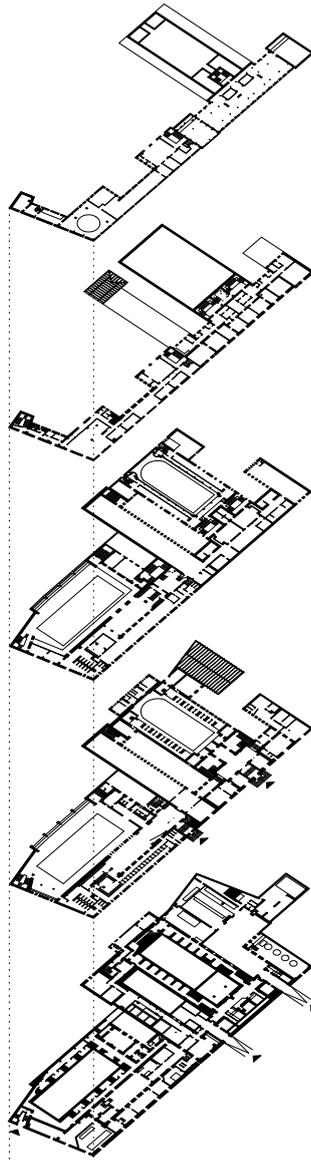
Dachgeschoss

2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

Kellergeschoss



Zeittafel:

1898-1901

Bau des ursprünglichen Volksbades
(Stadtbaurat L. Hoffmann / 1852-1932).

1913-1916

Erweiterungsbau mit großer Schwimmhalle
(Stadtbaurat L. Hoffmann / 1852-1932).

2. Weltkrieg

Zerstörung der großen Schwimmhalle Ecke
Wilmsstraße.

1953-1955

Wiederaufbau mit historischer Fassade und
moderner Schwimmhalle.

1990-2000

Schließung einzelner Abteilungen,
Einstellung des Badebetriebs durch die
Berliner Bäder-Betriebe.

2002

Wiedereröffnung durch den Verein TSB
e.V., Instandsetzungsarbeiten.

2003-2004

Grundlegende Dokumentation und
denkmalpflegerisches Gutachten.

2004-2006

Abriss der Wannengebäude im Altbau
durch die Thiede-Stiftung im Rahmen einer
ABM-Maßnahme.

Ab 2007

Beginn denkmalgerechter
Sanierungsarbeiten durch Jugendliche der
Zukunftsbau GmbH.

2015-2016

Vorrübergehende Schließung durch das
Gesundheitsamt wegen hygienischer
Mängel.

2017

Bis auf Weiteres geschlossen.

2020

Bausubstanzgutachten.

2023

Beauftragung Machbarkeitsstudie.

1.3 Bausubstanz- und Potentialanalyse

Der Gebäudekomplex des Baerwaldbades besteht aus zwei Gebäudeteilen, die zu unterschiedlichen Zeiten während der Amtszeit des Stadtbaurates Ludwig Hoffmann errichtet wurden. Der Ursprungsbau entstand in den Jahren 1898 bis 1901 und ist im Wesentlichen noch erhalten. Der Erweiterungsbau wurde aus Kapazitätsgründen in den Jahren 1913 bis 1917 errichtet. Ab dieser Zeit war der Ursprungsbau den Frauen vorbehalten, der neue Bau enthielt die Männerabteilung. Dieser wurde Ende des zweiten Weltkrieges weitgehend zerstört und in den Jahren 1954 - 56 wieder aufgebaut.

Der Keller ist fast vollständig erhalten geblieben und wurde im Zuge des Wiederaufbaus baulich an einigen Stellen angepasst. Die Fassaden zur Baerwaldstraße und Wilmsstraße wurden dem Original nachempfunden. Der Innenraum stellt sich in einer für die 1950er Jahre sehr typischen Weise dar. Beide Gebäudeteile

Beide Gebäudeteile stehen in gleichem Maße unter Denkmalschutz und bestehen aus mehreren Baukörpern mit einer heterogenen Raumstruktur, die durch Lichthöfe gegliedert sind. Dadurch ist eine optimierte Belichtung und Belüftung der Innenräume im Sinne des ursprünglichen Konzepts des Stadtbaurats Ludwig Hoffmann gegeben.

1.3.1 Flächenkennwerte

Das drei- bis viergeschossige Gebäude weist eine Bruttogeschossfläche (BGF) von etwa 10.200 m² und eine Nutzfläche (NUF) von circa 5.000 m² auf, was ein ungünstiges Verhältnis darstellt. Dies ist hauptsächlich auf den altbautypisch hohen Anteil an Konstruktionsflächen, großzügig angelegten, repräsentativen Verkehrsflächen und aufwendige, teilweise längst überholte Technikflächen zurückzuführen. Daher wird in diesem Verhältnis auch noch Optimierungspotenzial gesehen.

Vergleichsbilder 2004 - 2023:



Damenumkleiden Raumbuch 2004



Damenumkleiden 2023 GT I - Raum 1.27



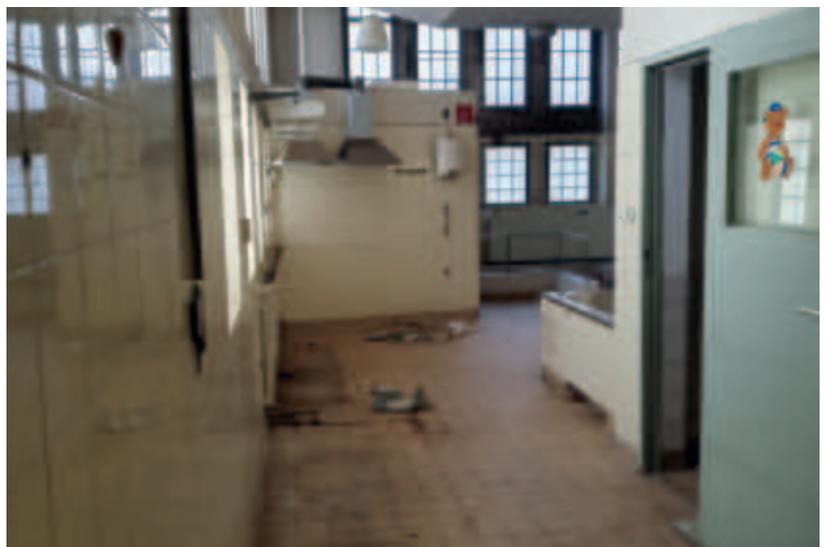
Brauseabteilung Raumbuch 2004



ehem. Brauseabteilung 2023 GT I - Raum 1.10



ehem. Saunabereich Raumbuch 2004



ehem. Saunabereich 2023 GT I - Raum 1.32

1.3.2 Raumbuch

Im Jahr 2004 wurde im Rahmen der grundlegenden Dokumentation des Stadtbades ein detailliertes Raumbuch erstellt. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und die Räumlichkeiten wurden größtenteils beräumt, als die Nutzung eingestellt wurde.

Trotz dieser Veränderungen bleibt das Raumbuch aus der Dokumentation von 2004 größtenteils aussagekräftig. Insbesondere die Nummerierung und Benennung der Räume sind nach wie vor verwendbar. Die Struktur, die beschriebenen Oberflächen und die denkmalgeschützten Elemente sind weiterhin relevant und bilden eine wichtige Grundlage für die Bewertung. Einige Informationen, wie Hinweise auf (mobile) Ausstattung und Bauzustand sind jedoch nicht mehr aktuell.

Es ist zu beachten, dass wesentliche bauliche Veränderungen im Altbau (GT1) stattgefunden haben, darunter die Herstellung der Umkleidekabinen nach historischem Vorbild in der Schwimmhalle, die Renovierung der Treppenhäuser mit z.B. dem Austausch des PVC-Belags gegen Holzstufen sowie der Umbau und die Umnutzung der ehem. Wannengebäude im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zu größeren Raumstrukturen.

Das ehemalige Kesselhaus wurde in der Dokumentation von 2004 nicht aufgenommen.

Das Raumbuch ist gegliedert wie folgt:

- Gebäudeteile I und II:
Kellergeschoss
- Gebäudeteil I:
EG, OG 1, OG 2, DG, Treppenhäuser
- Gebäudeteil II:
EG, OG 1, OG 2, OG 3, Treppenhäuser
- Höfe
- Typenübersicht Fenster

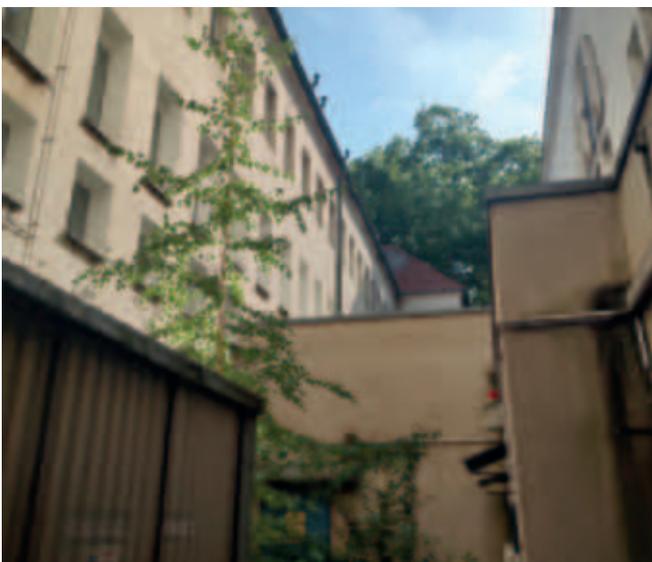
Im Folgenden wird eine gekürzte und aktualisierte Baubeschreibung gemäß der vorliegenden Gliederung des Raumplans aufgeführt.



Kellergeschoss



Kellergeschoss - Leitungen



linker Lichthof (GT I - A)

1.3.2.1 Gebäudeteil I u. II Kellergeschoss

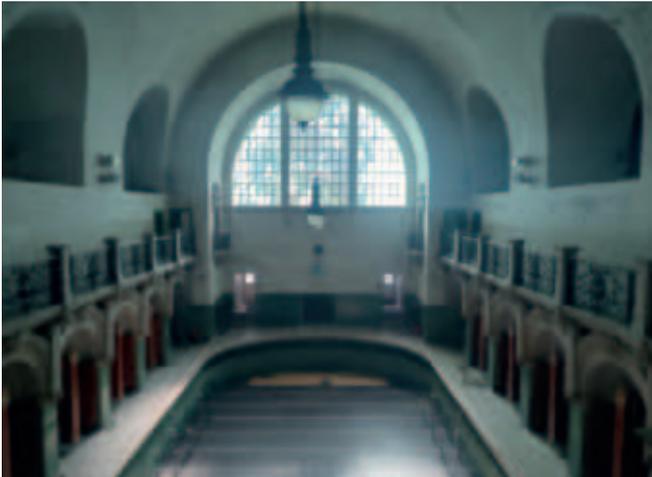
Sowohl der Altbau von 1901 als auch der Erweiterungsbau von 1917 sind komplett unterkellert, teilweise mit einem, unter dem Kellerniveau liegenden, Revisionsgang. Die bauzeitlichen Strukturen sind gut erhalten und ablesbar. War ein Großteil der Gebäude und Schwimmbadtechnik wie Wasser-technikanlagen, Pumpen, Leitungen, Nieder- und Mittelspannungsräume sowie Teile der Lüftungsanlage, einschließlich ehemaliger Wäschelager und Waschräume. Der massivste Eingriff in die Struktur des Altbaus war die Überbauung des linken Lichthofs mit Anlagen für Ozon- und Chlorbehandlung des Schwimmbadwassers, wodurch bauzeitliche Holzfenster entfernt bzw. von außen zugesetzt wurden. Der Zugang für Schüler*innen der Bürgermeister-Herz-Schule im Inneren des Blocks, der die direkte Verbindung zur Brauseabteilung ermöglichte, wurde ebenfalls zugesetzt.

Im Zuge des Wiederaufbaus des Erweiterungsbaus wurden die Erschließungssituation und die Beckenform grundlegend verändert und ergänzende Stahlbetonwände wurden errichtet, wobei im vorderen Bereich des Beckens vertikale Risse zu verzeichnen sind. Die Anfang der 1990er Jahre angebrachten Gipsmarken zur Messung von Bauwerksbewegungen haben sich seitdem nicht verändert.

Die Ausstattung des Kellers, insbesondere die Treppenaufgänge mit Granitstufen und schneckenförmig ausgearbeiteten Handläufen, sowie Terrazzobelag und cremeweiße Wandfliesen, sind auffällig hochwertig. Der Raum II 0.15, die Werkstatt, ist mit seiner Ausstattung denkmalpflegerisch besonders interessant. Eine fachkundige Untersuchung wird empfohlen.

Der Keller ist aufgrund mangelnder Bauunterhaltung und dem langen Leerstand in schlechtem Zustand. Wände und Decken weisen Feuchteschäden auf und es bilden sich in mehreren Bereichen Wasserpfützen.

Bei den im Laufe der Jahre mehrfach erfolgten Erneuerungen der technischen Anlagen wurde in der Regel zusätzliches Equipment integriert, wobei bestehende Anlagen beibehalten wurden. Dadurch sind heute zahlreiche Rohre und Leitungen vorhanden, die nicht eindeutig in Bezug auf Funktion oder Einbauzeit zugeordnet werden können.



Damenbad (GT I - Raum 1.28)



Eingangshalle (GT I - Raum 1.3)



Duschräum 1. OG (GT I - Raum 2.3)

1.3.2.2 Gebäudeteil I (GT I)

Das Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss bewahrt viel von der bauzeitlichen Entwurfskonzeption und Substanz, was es als substantiell erhaltenswert auszeichnet. Die Schwimmhalle wird durch ein großes halbrundes Fenster im schulhofseitigen Ostgiebel sowie drei seitlich angeordnete halbrunde Glasbausteinfenster in gewölbten Stiechkappen belichtet. Originalbauteile wie Wandfliesen, Sandstein an Rundbögen, Decke, schmiedeeiserne Lüftungsgitter und Geländer der Galerien sind weitgehend erhalten. Die Umkleidekabinen wurden basierend auf historischen Grundlagen wiederhergestellt.

Das Foyer und die zugehörigen Gänge sind augenscheinlich im Ursprungszustand erhalten und durch eine Gewölbekonstruktion aus Mauerwerk überspannt. Von hier gehen Kasse und ehemalige Wartebereiche ab. Die Dusch- und Saunaabteilung sowie die großen Aufenthaltsräume entlang der Baerwaldstraße sind durch wechselnde Nutzung stark verändert worden.

1. Obergeschoss:

Das 1. OG zeichnet weist im Vergleich zu den anderen Geschossen eine niedrigere Raumhöhe von 3,70m auf. Ursprünglich waren im Vorderhaus und den Seitenflügeln die Wannens- und Duscharteilungen eingerichtet, die in den 1950er Jahren mit einer Verstärkung der Decke über dem Erdgeschoss umgebaut wurden. Seit Ende der 1970er Jahre waren diese Abteilungen nicht mehr öffentlich zugänglich. Im Jahr 2004/2006 wurden die Wannensabteilungen im Rahmen einer ABM-Maßnahme mit Jugendlichen durch die Thiede-Stiftung entkernt, die Trennwände abgerissen und umgestaltet. Leider zeigt der sanierte Raum I 2.7 (neuer Mehrzweckraum) aufgrund unterlassener Dachsanierung bereits starke Feuchteschäden an Wand und Decke.

Zwei schmale Duschräume, die von den Wartebereichen an den Haupttreppenhäusern aus abgehen, befinden sich noch nahezu vollständig im ursprünglichen Bauzustand. Diese Räume dienen als substantiell unverzichtbare/erhaltenswerte Beispiele mit zeitgenössischen Trennwänden, original erhaltene Wandfliesen, Terrazzoböden und originalen Ausstattungselementen.

2. Obergeschoss:

Die drei Wohnungen im 2.OG weisen unterschiedliche Erhaltungszustände auf, bedingt durch die verschiedenen Nutzer im Laufe der Zeit. Ursprünglich waren die Wohnungen für den Hausmeister, Heizer und Maschinenmeister konzipiert.

Die bauzeitliche Raumstruktur blieb weitgehend erhalten, ebenso mehr als die Hälfte der originalen Türen und Fenster. Einige bauzeitliche Elemente wie Türdrücker und Fensterroliven sind weiterhin in Verwendung. Auch die bauzeitlichen Terrazzoböden der seitlichen Küchen mit umlaufendem Fries und Dielenböden die mit PVC oder Laminat überdeckt sind, sind erhalten geblieben und sollten in die zukünftige Konzeption einbezogen werden.

Insbesondere die Raumstruktur und -abfolge der ehem. Wohnungen ist durch den hohen Überlieferungsgrad unbedingt zu erhalten.



Dachterrasse



geschlossener Lichthof im 2. OG (GT I - zw. Raum 3.1 & 3.18a)

Von den Küchen gelangt man auf die Flachdachbereiche der ehem. Wannenbäder, die z.B. als Dachterrassen dienen können. Der Zustand der Dachflächen ist ebenfalls stark sanierungsbedürftig.

Dachgeschoss:

Die Dachräume des Altbaus weisen unterschiedliche Konstruktionen auf. Das Vorderhaus hat ein ungleichwinkliges Satteldach in Form eines abgestrebten Pfettendachs, während der hintere Bereich zum Schulhof hin durch ein steiles Pfettendach mit zweifach stehendem Stuhl und Kehlbalkenlage überdeckt wird. Beide Dächer sind mit Ziegeldeckung ähnlich Frankfurter Pfanne versehen, wobei das hintere Dach zwischenzeitliche erneuert wurde.

Über der alten Schwimmhalle befindet sich ein Satteldach mit Fachwerkbindern aus Stahl, Holzpfetten und Holzsparren. Die Dachdeckung wurde vermutlich Ende des 20. Jahrhundert durch Eternit-Schindeln ersetzt und zeigt starken Sanierungsbedarf aufgrund von Lockerung der Schindeln, Materialbruch und Feuchtigkeitseintritt. Die genaue Einbauzeit ist für die Ermittlung der Entsorgungskosten relevant, da Eternitplatten in Deutschland bis zum Jahre 1989 mit Asbest hergestellt wurden. Eine vorgeschlagene neue Biberschwanzdeckung entspricht der ursprünglichen Dachlandschaft.

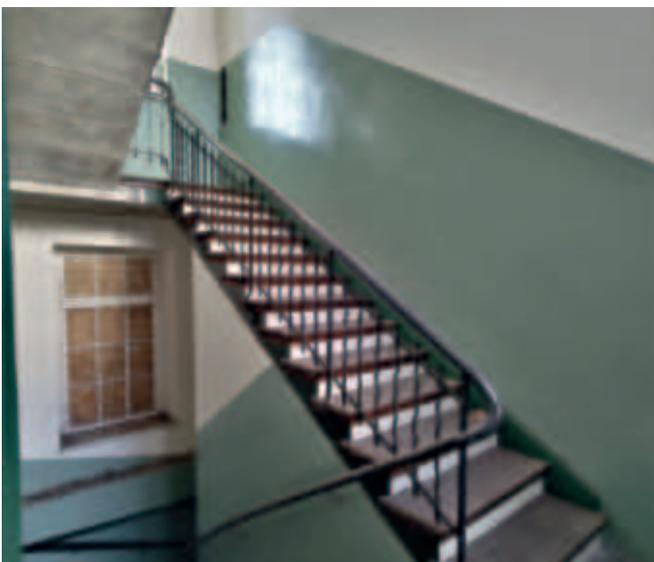
Die Dachkonstruktion über dem Vorderhaus ist ein Pfettendach mit unterschiedlichen Dachneigungen und einer Mittelstütze, zur Abfangung der Kehlbalken die jedoch nicht bis zur Dachspitze reicht. Ein großer rechteckiger Metallbehälter aus der ersten Bauphase steht auf einer Stahlkonstruktion im Dachraum. Dieser wurde als Kaltwasserreservoir bezeichnet, während die Warm- und Heißwasserreservoirs nicht mehr vorhanden sind. Die Decke wurde daher offenbar für hohe Traglasten ausgelegt. Der Dachstuhl scheint aus der Errichtungszeit zu stammen, ohne erkennbare Reparaturstellen. Der Zustand ist jedoch als sehr kritisch und dringend sanierungsbedürftig einzustufen. Die starke Beschädigung der Ziegeleindeckung, gerissene Fensterscheiben und Undichtigkeiten an den Brandwänden bedingen Schäden an der Baukonstruktion durch ständigen Wassereintritt. Es besteht dringender Handlungsbedarf.



Haupttreppenhaus (GT I - TH 1)



Haupttreppenhaus 1. OG (GT I - TH 5)



hinteres Treppenhaus (GT I - TH 2)

Treppenhäuser:

Im Gebäudeteil I befinden sich sechs Treppenhäuser. Zwei Haupttreppen sind repräsentativ als Zwillingstreppenhäuser rechts und links der Längsachse der Badehalle ausgerichtet. Sie dienen der Erschließung der Galerie der Schwimmhalle, der ehemaligen Wannenabteilung im 1. OG und der darüber liegenden Wohnungen. Zudem sind sie mit einem Zugang zum Keller verbunden. Die Treppen sind jeweils 4-läufig und massiv in einem rechteckigen Treppenraum ausgeführt. Im Rahmen der letzten Sanierungsarbeiten wurden die aufgesetzten Holzstufen der Treppenläufe von einem zuvor vorhandenen PVC-Belag befreit, und das sichtbare Stabparkett im Fischgrätmuster freigelegt. Aufgrund des Leerstands und der ausbleibenden Beheizung ist auch hier eine starke Feuchtebelastung zu verzeichnen. Eine 3-läufige Treppe zwischen den Zwillingstreppenräumen führt vom 2. OG zu den beiden Dachräumen.

Ein weiterer schmaler Treppenraum befindet sich im hinteren Bereich des Gebäudes an der Stirnseite des linken Hofes. Die Treppe führt vom Keller ins Erdgeschoss, von dort aus setzen sich zwei gerade Läufe bis zum 1. OG fort. Seit der Eröffnung des Bades diente das Treppenhaus als direkter Zugang zur Brauseabteilung für die Schüler der Schule in der Wilmsstraße. Bedauerlicherweise wurde das Treppenhaus seit vielen Jahren nicht mehr genutzt, da der Verbindungsgang im Keller zugesperrt ist.

Zwei weitere baugleiche, massive Treppen befinden sich im hinteren Bereich der Schwimmhalle. Im 1. OG geben sie jeweils Zugang zu sich gegenüberliegenden halbrunden Balkonaustritten. Für den Badebetrieb stellten diese Treppenanlagen die einzige Verbindung für Gäste in Badekleidung von den Umkleiden zur Schwimmhalle dar.

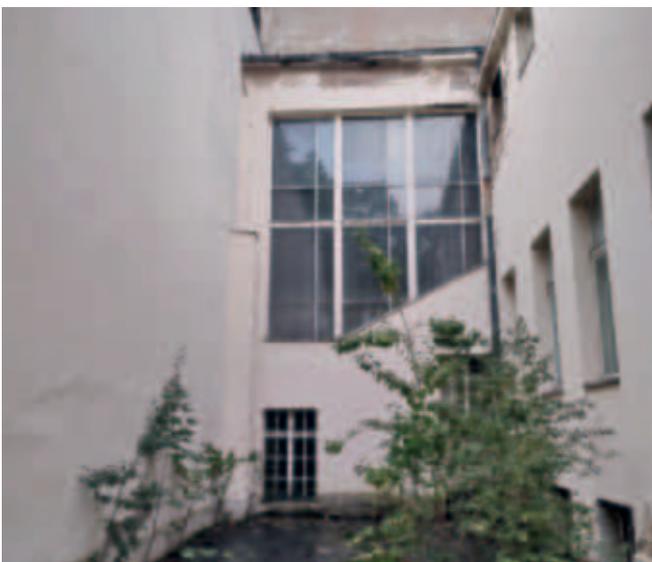
Die bauzeitliche Ausstattung der Treppenanlagen wie Türanlagen, Bodenbelag, Fenster und schmiedeeiserne Geländer sind substantiell erhaltenswert.



Herrenbad (GT II - Raum 1.11)



Flur EG von GT I ZU GT II



Lichthof 3 (GT II - B)

1.3.2.3 Gebäudeteil II - GT2

Erdgeschoss:

Die Grundfläche des Erweiterungsbaus an der Ecke Baerwaldstraße/Wilmsstraße beträgt etwa 1.300m² und folgt der stumpfwinkligen Straßenecke. Im Erdgeschoss befindet sich ein 25m langes Schwimmbecken in der Längsachse des Gebäudes. Umkleide- und Waschräume sowie sanitäre Anlagen gruppieren sich an den zwei Straßenseiten, während zwei schmale Lichthöfe die zusätzliche natürliche Belichtung und Belüftung der Nutzräume ermöglichen.

Der Erweiterungsbau wurde ursprünglich zwischen 1913 und 1917 errichtet, um den steigenden Besucherandrang des alten Bades zu bewältigen. Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurde der Erweiterungsbau 1955 wiederaufgebaut. Während der Wiederaufbauphase wurden viele bestehende Strukturen und brauchbare Bauteile erhalten, aber die Innenausstattung und Nutzungsbereiche wurden neugestaltet. Die Schwimmhalle stand nun beiden Geschlechtern zur Verfügung, und die Damenumkleiden wurden ins Erdgeschoss verlegt, während die Anlagen für Männer im 1. Obergeschoss untergebracht wurden.

Die Schwimmhalle aus den 1950er Jahren ist schlicht gestaltet, mit einfarbigen Fliesen und schräg gestellter Verglasung für natürliche Belichtung. Reliefs mit Fischen und Pflanzenmotiven zieren die Wandvorlagen an der Ostwand. Wärmebänke aus grün melierten Werksteinplatten sind entlang der Außenwand an der Wilmsstraße angelegt. Orange glasierte Platten aus Feinsteinzeug bedecken die runden Stützen der Galerie.

Die Stahltüren mit Glasfüllung aus der Zeit des Wiederaufbaus sollten dringend überarbeitet werden, da Feuchtigkeit und Chlorverbindungen der Wasserbehandlung erhebliche Schäden verursacht haben.



Galerie Schwimmhalle (GT II - Raum 2.12)



großer Raum 2. OG (GT II - Raum 3.9)



3. OG (GT II - Raum 4.4)

1. Obergeschoss:

Das 1. Obergeschoss entspricht in Struktur und Grundrissorganisation dem Erdgeschoss. Hier befanden sich Umkleidekabinen sowie Sanitärräume für die Herren. Die Umkleidekabinen in beiden Geschossen entlang der Baerwaldstraße wurden im Zuge von Instandsetzungsmaßnahmen zwischenzeitlich ersetzt. Die heutige Konstruktion mit dunklen kunststoffbeschichteten Türen sind nicht denkmalgerecht und sollten entfernt werden.

Die Galerie in der Schwimmhalle, die von schlichten Geländern umrahmt ist, diente als Zuschauerbereich bei Wettkämpfen. Die Fußböden und Wände sind größtenteils mit Mosaikfliesen gefliest, während im Windfang und in der Halle ein Terrazzobelag erhalten ist.

Die Treppenanlage an der Schmalseite des Hofes sowie die drei Rundbogenöffnungen zur Halle im 1. Obergeschoss stammen aus der Bauzeit. Der Höhenunterschied wird durch Granitstufen und Terrazzobelag überwunden.

2. Obergeschoss:

In diesem Geschoss waren im ursprünglichen Erweiterungsbau vier Wohnungen für Angestellte untergebracht, darunter die des Bademeisters, des Hausschlossers, der Wäscheverwalterin. Im Zuge des Wiederaufbaus wurde eine medizinische Abteilung mit verschiedenen Behandlungsräumen eingerichtet. Später wurde dieser Bereich für ein Zentrum für Alkoholiker umgebaut, wobei die Innenraumgestaltung und Ausstattungselemente aus der Wiederaufbauphase entfernt wurden. In den 1990er Jahren wurden der Bereich von der Systemverwaltung der Berliner Bäder Betriebe genutzt. Die aktuellen Räume haben eine nüchterne Oberfläche und keinen Bezug zur früheren Nutzung.

Ein niedriger Raum über der Großen Schwimmhalle ist durch eine Stahltür zugänglich und dient für Wartungsarbeiten. Die Decke der Schwimmhalle besteht aus einer Rabitzkonstruktion, die jedoch stark korrodiert und gefährdet ist. Aufgrund des geringen Erhalts der bauzeitlichen Substanz und Ausstattung wurde kein denkmalpflegerisches Konzept für dieses Geschoss erstellt. Die Raumstruktur ist überformbar.

3. Obergeschoss/Dach:

Beim Wiederaufbau wurde dieses Geschoss wieder wie ursprünglich als Trockenboden genutzt und mit Umkleide und Aufenthaltsraum für das Personal sowie Wäschelager ergänzt. Ein Warmwasserreservoir mit ca. 70.000 Litern Fassungsvermögen befindet sich im Eckraum zwischen Baerwald- und Wilmsstraße. Die Dachkonstruktion ist in diesem Raum sichtbar, während über den anderen Räumen eine Decke eingezogen ist. In den hinteren Räumen an der Wilmsstraße sorgten große Klimageräte für die Belüftung der Großen Schwimmhalle.

Aufgrund des geringen Erhalts der bauzeitlichen Substanz und Ausstattung wurde für dieses Geschoss kein Übersichtsplan zum denkmalpflegerischen Konzept erstellt.

1980 wurde eine Solarthermieanlage zur Warmwassererzeugung auf dem Dach der Schwimmhalle installiert, die nicht mehr funktionsfähig ist.

Der Zustand des Dachs ist wie im Gebäudeteil 1 sehr kritisch. Die starke Beschädigung der Ziegelseindeckung, kaputte Fensterscheiben und Undichtigkeiten der Flachdächer/Bitumendächer und an der Brandwand bedingen dringenden Handlungsbedarf.



Dachstuhl GT II

Treppenhäuser:

Drei Treppenhäuser dienen der Erschließung. Die Treppenanlagen auf der Südseite zum Altbau hin sind mit Geländern und Handläufen aus der Bauzeit von 1913-1917 erhalten. Eine davon (II TH1) befindet sich an der Schmalseite des Lichthofes. Der erste Lauf führt vom Keller ins Erdgeschoss zum Eingangsfoyer, von dort aus setzen sich drei gerade Läufe bis zum ersten Obergeschoss fort.



Treppenaufgang EG (GT II - TH 1)

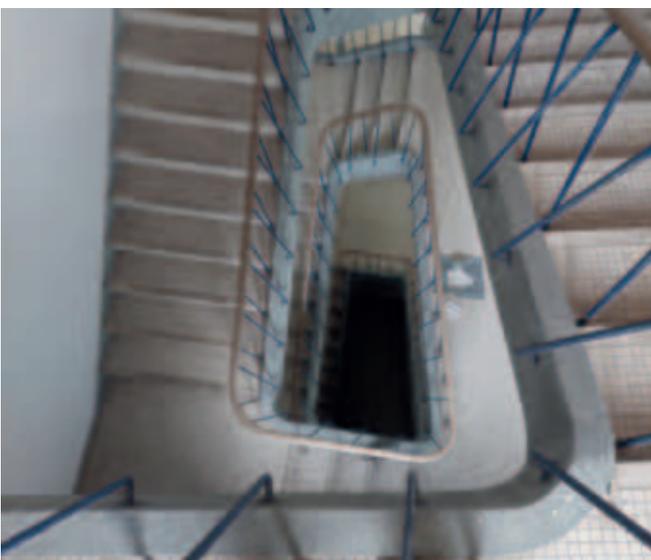
Die Zugänge im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erfolgen über eine große Rundbogenöffnung, und die Belichtung erfolgt durch ein großes Kastenfenster zum Lichthof hin. Die Wände und Decken weisen starke Feuchteschäden auf. Im ersten Obergeschoss schließt ein Treppenlauf vor dem Aufzugszugang zum Altbau/Gebäudeteil 1 an und die Verbindung in das 2. und 3. Obergeschoss wird durch eine Treppenanlage aus der Zeit des Wiederaufbaus weitergeführt. Die Geländer mit rhythmisch versetzten Stäben entsprechen der Ausführung im Treppenhaus an der Wilmsstraße und der Galerie. Im Laufe der letzten Nutzungsperiode wurde dieser Treppenbereich gelb gestrichen, was nicht dem ursprünglichen Farbkonzept entspricht.



Treppenanlage 1. OG (GT II - TH 1)



Treppenanlage (GT II - TH 1)



GT II - TH 2

Eine weitere bauzeitlich erhaltene Treppe (II TH3) befindet sich an der Außenwand zum Schulhof und entlang der Längsseite des Lichthofes. Die gerade, zweiläufige Treppe führt vom Keller bis zum 1. OG.

Ein Zugang zum Lichthof mit einer stark zuge-setzten alten Holztür befindet sich auf der Ebene des ersten Podestes zwischen Keller und Erdgeschoss. Im Erdgeschoss gelangt man durch eine Stahl-Glas-Tür in die Schwimmhalle. Im ersten Obergeschoss führt die Treppe zum Revisionsgang der Schwimmhallenverglasung und zur Galerie.

In dem trapezförmigen Treppenraum (II TH2) an der Brandwand zum benachbarten ehemaligen Lehrerwohnhaus führt eine 3-läufige, massive Treppe vom Keller bis zum 2. Obergeschoss. Dieses Treppenhaus stammt aus der Wiederaufbau-phase in den 50er Jahren. Im Badebetrieb fungiert diese Treppenanlage als einzige Verbindung für entkleidete männliche Badegäste von den Waschräumen zur Schwimmhalle. Der Ausgang zur Wilmsstraße dient als Fluchtweg.

Die Wände sind durch ein raumhohes Kleinmosaik aus Glassteinen gestaltet, allerdings sind die Matten unsauber verlegt und von Feuchteschäden betroffen. Der Bodenbelag besteht aus einem Kleinmosaik in einem beigen Farbton. Die Geländerstäbe sind analog zu den anderen Treppenanlagen aus dieser Zeit und der Galerie aus Rundstahl und nach unten abgerundet. Sie sind abwechselnd an den verschiedenen Seiten der Treppenwange aus grünem Werkstein befestigt. Das Treppenaugenspiegels die trapezförmige Raumform wider.



Feuchteschäden Treppenhaus (GT II TH 1 1.OG)



Herrenbad (GT II - Raum 1.11)



Keller: Feuchte- und Korrosionsschäden

1.3.3 Bauschäden

Der langjährige Leerstand seit 2017, verbunden mit unzureichendem Instandhaltungsaufwand und dem Unterlassen notwendiger Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudeabdichtung, hat zu einem akut desolaten Zustand der Bausubstanz geführt, mit erheblichen Feuchteschäden an Dächern, Fassaden und Kellerbauteilen. Diese Problematik hat sich seit dem durchgeführten Baugutachten von 2020 deutlich verschärft. Dies führt zu einer Neubewertung des Sanierungsaufwands und der finanziellen Dimension. Es besteht dringendster Handlungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der Funktionswiederherstellung der Dachflächen und Abwässerung sowie der Trocknung und Belüftung der durchfeuchteten Bauteile, aber auch die Standsicherheit des Schornsteins.

1.3.3.1 Bausubstanzgutachten von 2020

Im Jahr 2019 beauftragte das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ein Bausubstanzgutachten, um den Zustand der Gebäudesubstanz des Baerwaldbad und den damit verbundenen Sanierungsaufwand zu bewerten. Das Gutachten wurde Ende 2020 abgeschlossen und umfasste verschiedene Teilgutachten, darunter Schadstoff- und Holzgutachten sowie zwei Sanierungskonzepte.

Identifizierte Schäden:

Das Gutachten identifizierte erhebliche Schäden. Es wurden Durchfeuchtungen der Tragstruktur und die damit einhergehenden Schäden festgestellt. Des Weiteren wurden schadstoffträchtige Materialien aus verschiedenen Bau- und Sanierungsphasen sowie Holzschäden identifiziert. Ebenso wurden Chlorschäden im Stahlbeton aufgrund der Schwimmbadnutzung festgestellt.

Hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung lässt sich zusammenfassend festhalten, dass diese nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht und verschiedene gesetzliche Anforderungen nicht erfüllt. Daher ist ein vollständiger Rückbau der gesamten Gebäudetechnik und die Umsetzung eines neuen Konzepts dringend erforderlich. Das Energiekonzept der Berliner Energieagentur von 2014 empfiehlt aus wirtschaftlichen Gründen die Einrichtung einer Fernwärmeversorgung für das Baerwaldbad und die angrenzenden Gebäude.

Sanierungsvarianten:

Das Gutachten betrachtete zwei Sanierungsvarianten - die Sanierung beider Hallen als Schwimmbad und die Sanierung der Halle im Erweiterungsbau als Schwimmbad, während die andere Halle für alternative Zwecke saniert und genutzt wird. Es wird eine Empfehlung zur Aufteilung des Baerwaldbads in zwei Nutzungsbereiche, basierend auf der räumlichen Struktur und den Sanierungskosten ausgesprochen.

Die Sanierung beider Hallen als Schwimmbad würde eine Investition von etwa 41,1 Mio. € erfordern, während auch die Sanierung nur einer Halle als Bad und die Umnutzung der anderen nach Schätzung des 2020 erstellten Gutachtens sehr kostenintensiv wäre. Die Instandsetzung des Kesselhauses wurde dabei nicht mit berücksichtigt.

Die aufgestellten Sanierungskosten für die Kostengruppen 200 bis 700 gemäß DIN 276 betragen:

Erweiterungsbau – Gebäudeteil II:

Baujahr 1955:
öffentliche Badnutzung – Schwimmen
19,4 Mio. € brutto

Altbau – Gebäudeteil I (ohne Kesselhaus):

Baujahr 1901:
öffentliche Badnutzung – Wellness/ Therapie
21,7 Mio. € brutto

Baujahr 1901:
Umnutzung als Co-Working-Area o. glw.
13,9 Mio. € brutto

Aktualität der Schäden:

Alle im Gutachten identifizierten Schäden sind nach wie vor aktuell. Durch das Ausbleiben dringend empfohlener Sanierungsmaßnahmen, wie beispielsweise der Dachflächen, haben sich insbesondere die massiven Feuchteschäden an Dächern, Fassaden und Kellerbauteilen weiter verschlimmert. Ein dringender Handlungsbedarf besteht fortlaufend.

1.3.3.2 Mindestsanierungsmaßnahmen

Die dringend notwendige Substanzsicherung erfordert bereits ohne Berücksichtigung einer Nutzung aufwendige Mindestsanierungsmaßnahmen für beide Gebäudeteile.

- Instandsetzung der Dachflächen inkl. Entwässerung
- Trocknen und Feuchtesanierung von Fassade und Keller
- Sicherung der Fenster (besonders Giebelfenster in der alten Halle)
- Sicherung der Standsicherheit des Schornsteins
- Herstellen einer Mindesttemperierung (ggf. durch Kombination von Umluft- und Entfeuchtung)

Um den fortschreitenden Verfall zu stoppen, wurde im Jahr 2023 eine Bewerbung für das Denkmalschutzsonderprogramm XII für das Baerwaldbad eingereicht. Ziel war die Sanierung der dringenden Dachflächenbereiche, einschließlich der Blitzschutzanlage, mit einer Fläche von etwa 2.751 m². Die geschätzten Baukosten beliefen sich auf 1,5 Mio. €. Die Bewerbung war leider nicht erfolgreich und es wird 2024 parallel zur Erstellung der Studie erneut versucht, Mittel für die Instandsetzung und Gebäudesicherung einzuwerben.

Multifunktionsraum mit undichtem Dachaufbau GT I - 1.OG



Bausubstanzgutachten von 2020



Stand Okt. 2023 (GT I - Raum 2.7)

Funktionsraum mit undichtem Dachaufbau GT II - 3. OG



Bausubstanzgutachten von 2020



Stand Nov. 2023 (GT II - Raum 4.10)

Feuchteschäden Putzfassade GT I - Innenhof 2



Bausubstanzgutachten von 2020

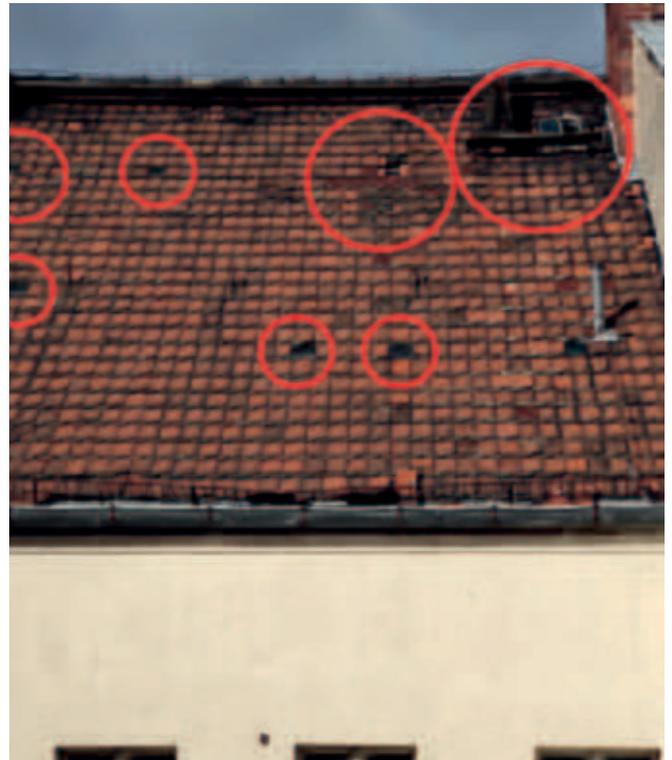


Stand Okt. 2023 (GT I - Hof 2)

Fehlende Dachziegel- und Firststeindeckung und Fenster GT I - Bauteil 2



Dachgeschoss GT I - D 1 Stand Nov. 2023



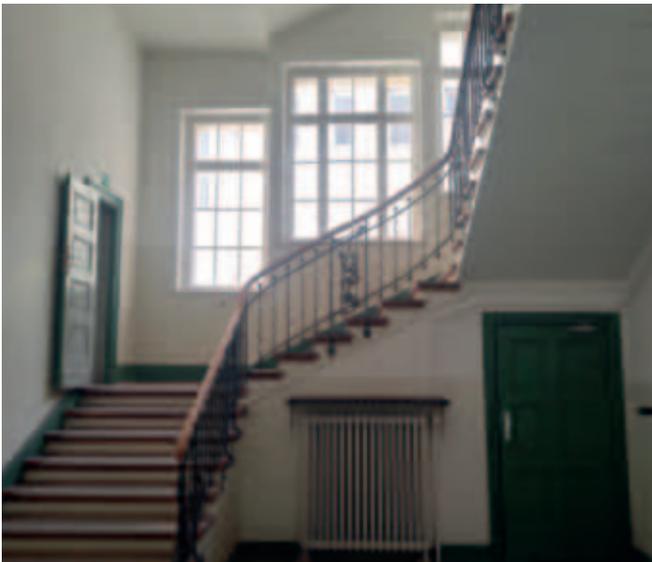
Ziegeldeckung Dach GT I - D 1 Stand Nov.2023

Fehlende Standsicherheit Schornstein Kesselhaus GT I,





ehemalige Küche mit Terrazzoboden (GT I - Raum 3.9)



Haupttreppenhaus (GT I - TH I)



Absturzsicherung Schwimmhalle (GT I - Raum 2.11)

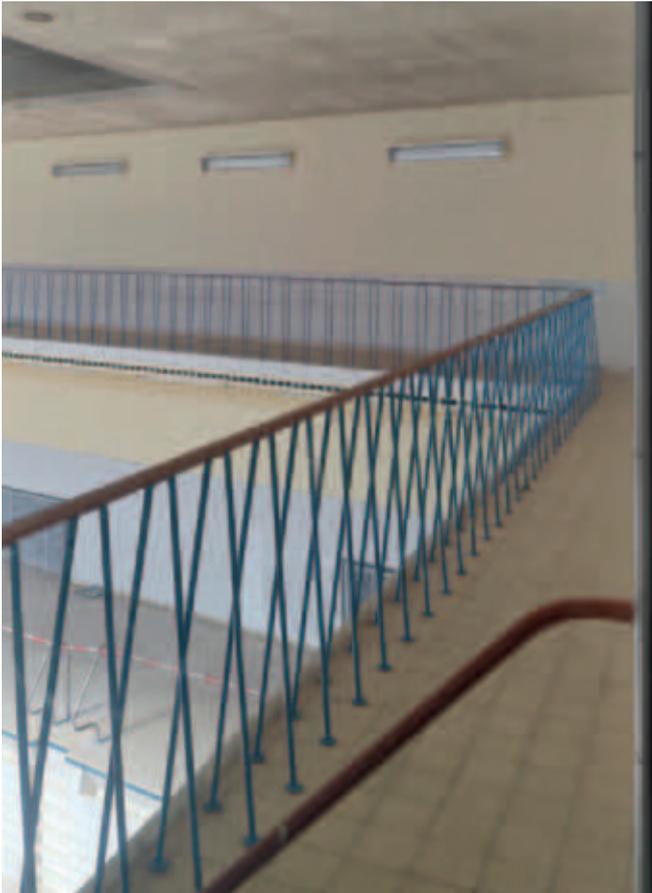
1.3.4 Denkmalschutz

Laut Denkmalschutzgesetz Berlin steht das gesamte Gebäude einschließlich Zubehör und Ausstattung als Einzeldenkmal unter Schutz. Der langjährige Leerstand und der daraus resultierende Verfall stellen eine ernsthafte Gefahr für den Erhalt des Denkmals und der Originalsubstanz dar, was eine zügige Sanierung und Wiedereinführung der Nutzung erforderlich macht. Nur eine kontinuierliche Nutzung aller Räume und Anlagen des Stadtbades sichert dessen Erhalt. Dabei ist es wichtig, trotz notwendiger Anpassungen an moderne Ausstattung und Standards, einen respektvollen und authentischen Umgang mit dem Denkmal und die Sicherung des Bestandes zu gewährleisten.

Aus denkmalpflegerischer Sicht muss die Wiedereinführung der ursprünglichen Nutzung als Bad, auch im Sinne des größtmöglichen Erhalts der Originalsubstanz, Vorrang bei der Planung und Entwicklung eines Nutzungskonzeptes haben. In jedem Fall sind Nutzungen, die in erheblichem Maß eine derartige Veränderung des Erscheinungsbilds und der Substanz erfordern, dass die Historie der Gebäudeanlage nicht mehr ablesbar ist, ausgeschlossen.

In der Unterlage „Grundlegende Dokumentation des Stadtbades Baerwaldstraße“ (von 2004) werden die Schutzgutklassen in drei Kategorien definiert: Substantiell unverzichtbare Bauteile, ersetzbare Bauteile und verzichtbare Bauteile.

Unter der Kategorie „substantiell unverzichtbare Bauteile“ sind alle bauzeitlichen Bauteile gefasst, die für das Erscheinungsbild, die Funktion und ablesbare Geschichte des Stadtbades prägend sind. Dazu gehören vor allem Außenwände, tragende Innenwände, Decken, die Dachkonstruktionen, Fußbodenbeläge und Treppenkonstruktionen sowie die erhaltenen bauzeitlichen Fenster und Türen. Feste Einbauteile wie Geländer, Lüftungsgitter und die Sandsteinverkleidungen in der kleinen Schwimmhalle sind, ebenso zu erhalten wie die mobile Ausstattung, insbesondere die Holzmöbel für die Warteräume, sowie Uhren, Thermometer, Emailleschilder und ähnliches.



Geländer große Schwimmhalle (GT II - Raum 2.12)

Auch Bauteile aus der Zeit des Wiederaufbaus wurden aufgrund ihrer Qualität und Prägung für die Geschichte des Stadtbades als substantiell unverzichtbar eingestuft. Hierzu zählen insbesondere Stahltüren sowie Treppengeländer und Absturz-sicherung der großen Schwimmhalle.

Die detaillierte Substanzaufnahme und feingliedrige Bewertung in den Übersichtsplänen der 2004er Dokumentation wurden für die Machbarkeitsstudie in grobere Flächenaufteilungen übersetzt. Hierbei liegt der Fokus auf dem Überlieferungsgrad der Baugeschichte und der Bedeutung einzelner Bereiche. Die Flächenbewertung, die im Anhang des Denkmalschutzes zu finden ist, gliedert sich in drei Kategorien:

- Substantiell erhaltenswert mit hohem Überlieferungsgrad
- Substantiell erhaltenswert mit gemischtem Überlieferungsgrad
- Überformbar mit geringem Überlieferungsgrad



Duschraum (GT I - Raum 2.4)



Wärmebänke Herrenbad (GT II - Raum 1.11)

1.3.5 Flächenbewertung

1.3.5.1 Gebäudestruktur

Die Gebäudestruktur unterscheidet sich nicht nur aufgrund verschiedener Nutzungsbereiche und unterschiedlicher Entstehungszeiten sowie Umbauten in der Innengestaltung, sondern weist auch aufgrund ihrer Raumstruktur eine hohe Heterogenität auf. Die Nutzflächen im Gebäude lassen sich unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Substanz in drei Raumstrukturen einordnen, wobei die Flächenanteile etwa gleichmäßig verteilt sind: kleinteilige, mittelgroße und großräumige Strukturen.



ehemalige Küche (GT I - Raum 3.9)



ehem. Werkstatt, Fenster zum Hof (GT II - Raum 0.15)

Kleinteilige Raumstrukturen (<50m²):

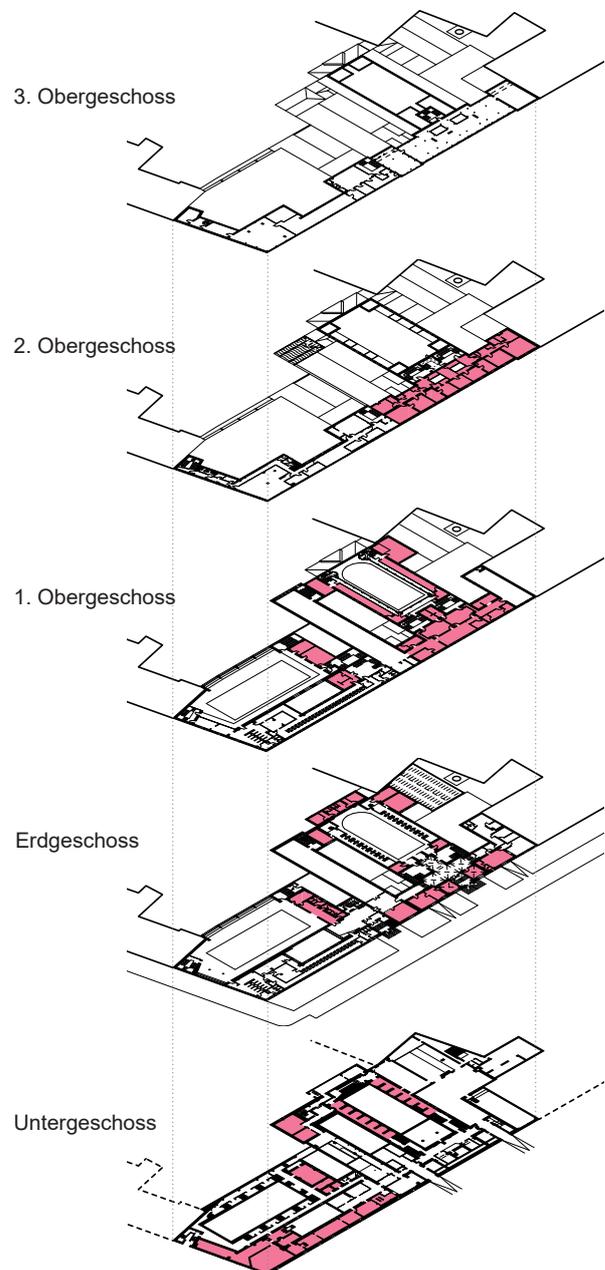
denkmalgeschützte Raumproportionen/-struktur

Historische Nutzung:

- ehemalige Wohnungen, Nebenräume (Kassen, Wartebereiche, Werkstatt)

Nutzungspotenzial / Raumeignung:

- Wohnen
- Büro / Besprechung
- Praxen, Beratung
- Gruppen-/Nebenräume
- Kleingewerbe, Studios, Werkstatt





GT I - Raum 1.10



ehem. Wannen-/Brauseabteilung Damen (GT I - Raum 2.18)



GT I - Raum 2.7

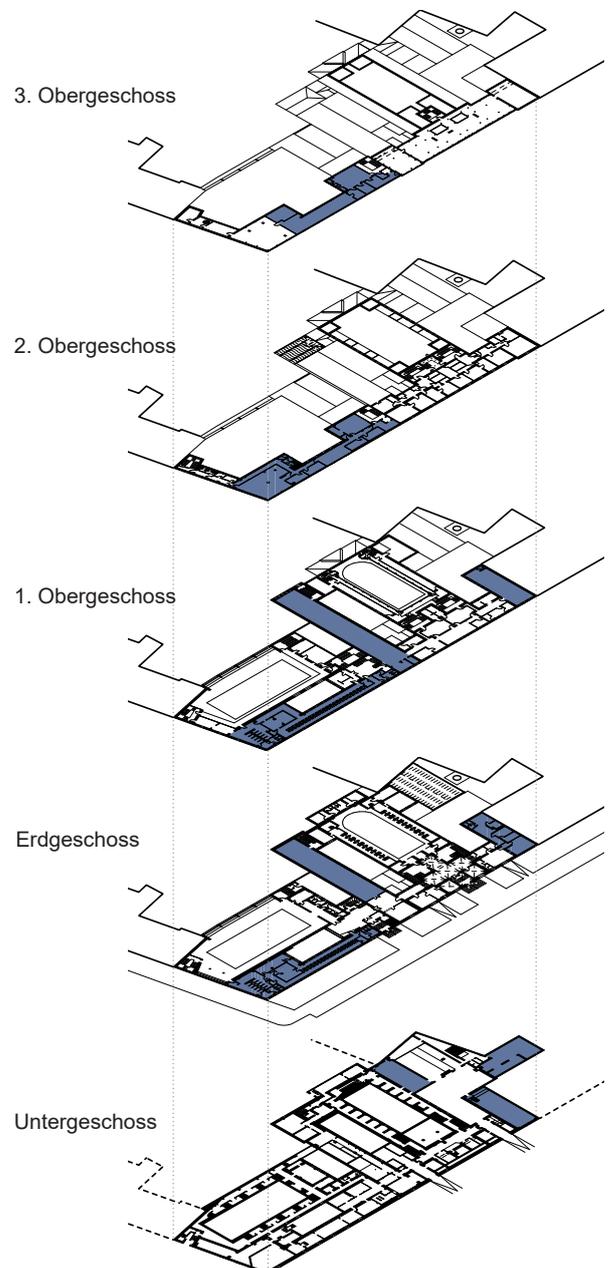
Mittelgroße Raumstrukturen (>50m²):
überformbar mit gemischtem/geringem Überlieferungsgrad

Historische Nutzung:

- ehemalige Wannen- und Brauseabteilung, Sauna, Umkleiden und Duschen, Büro

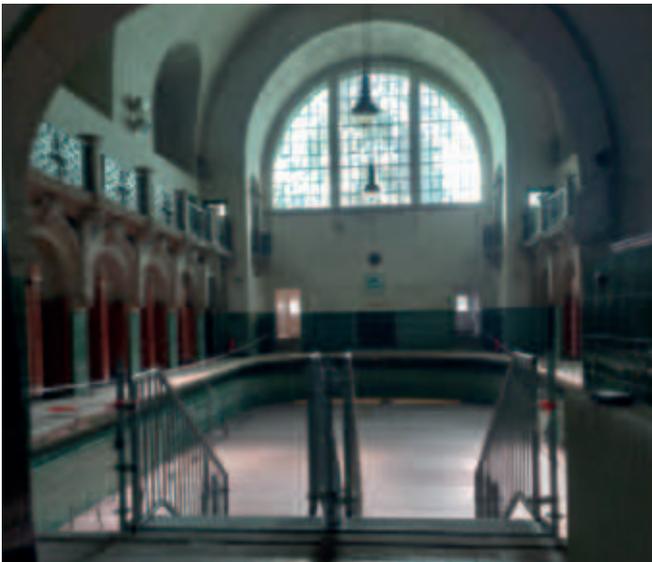
Nutzungspotenzial / Raumeignung:

- Umkleiden/Duschen
- Kultur und Versammlung
- Sport- und Vereinsräume
- Praxen, Beratung, Büros

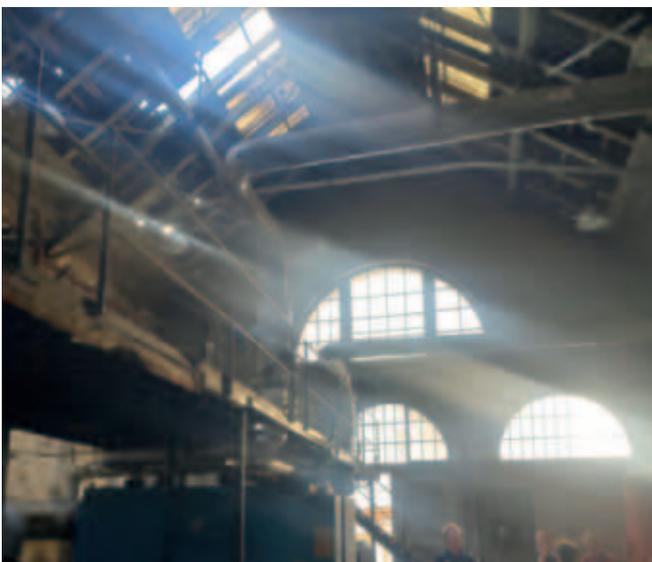




50er-Jahre Schwimmhalle (GT II - Raum 1.11)



historische Schwimmhalle/Damenbad (GT I - Raum 1.28)



Kesselhaus (GT I)

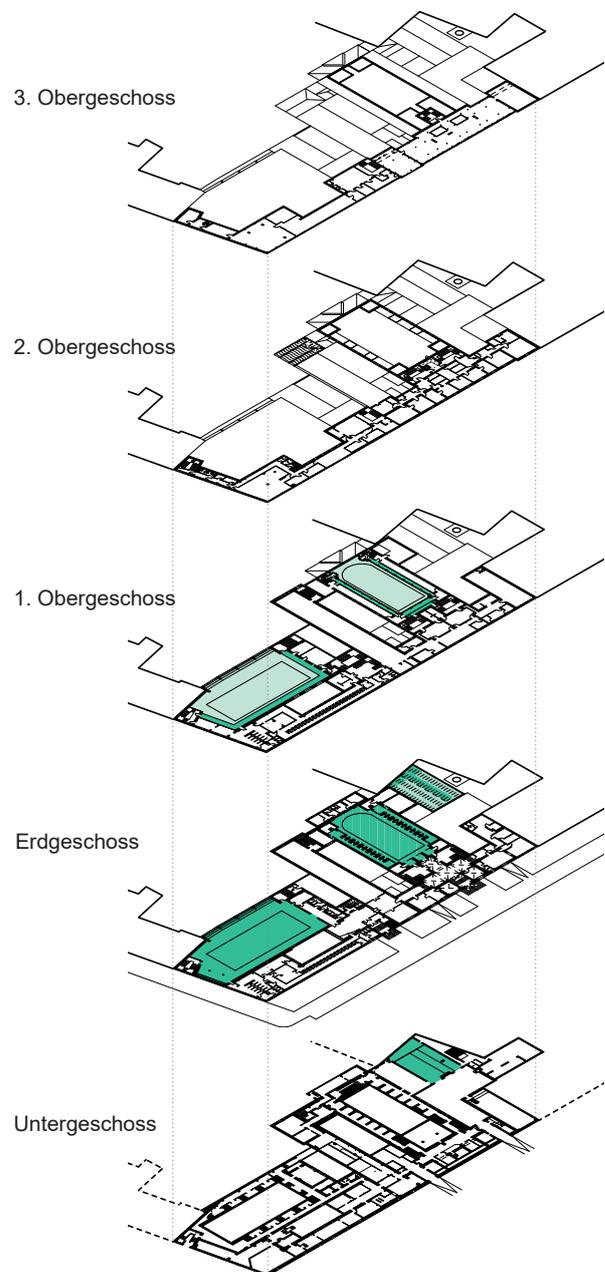
Großräumige Raumstrukturen (>150m²+h>6m): Raumstruktur mit hohem Überlieferungsgrad

Historische Nutzung:

- Schwimmhallen und Heiz-/Kesselhaus

Nutzungspotenzial / Raumeignung:

- Schwimmbad
- Versammlungs-/Kulturstätte (Bibliothek, Event...)



1.3.5.2 Herausforderungen

Der Altbau des Baerwaldbads steht vor verschiedenen Herausforderungen. Der bauliche Zustand ist insgesamt schlecht, mit einem undichten Dach als zentralem Problem. Der linke Hof ist verbaut und die räumliche Verbindung beider Schwimmhallen wäre kompliziert. Das komplette Gebäude ist nicht barrierefrei erschlossen und der Brandschutz kann im Bestand nicht ausreichend sichergestellt werden. Diese und weitere Aspekte, wie die ungedämmte Hüllfläche, stellen bedeutende Herausforderungen dar, die bei der Planung und Sanierung des Altbaus berücksichtigt werden müssen.

1.3.5.2.1 Brandschutz

Zwischen den Gebäudeteilen des Stadtbades gibt es eine brandschutztechnische Trennung durch eine gradlinig über alle Geschosse verlaufende massive Innenwand, jedoch mit Durchbrüchen, die nicht den aktuellen Brandschutzanforderungen entsprechen. Eine brandschutztechnische Trennung zwischen den Geschossen ist in der bauzeitlichen Ausführung nicht nachweisbar.

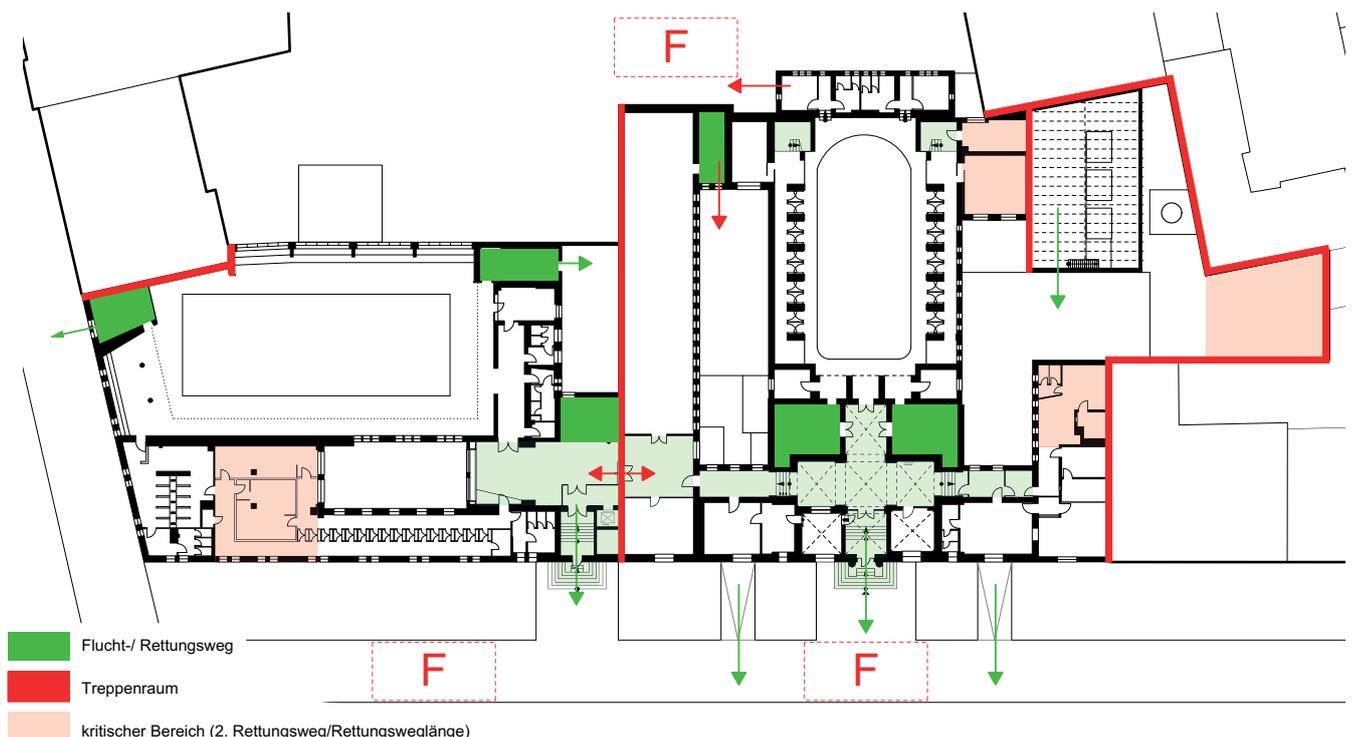
Die Treppenträume sichern den Fluchtweg ins Freie. Die denkmalpflegerisch wertvollen, aber brennbaren Treppen erfüllen jedoch nicht aktuelle Sicherheitsstandards.

Für das Brandschutzkonzept wird empfohlen, Maßnahmen wie die Trennung zwischen Geschossen und Gebäudeteilen neu zu organisieren, Rettungswege gemäß den aktuellen Anforderungen anzupassen sowie ein Rettungskonzept für Personen mit Handicap zu entwickeln.

1.3.5.2.2 Barrierefreiheit

Die barrierefreie Erschließung ist in keinem der Gebäudeteile gegeben. Beide repräsentativ angelegten Eingänge sind nur über Stufenanlagen erreichbar. Insbesondere das repräsentativ erhöht angelegte Erdgeschoss ist in sich auf unterschiedlichen Ebenen und mit stufenartigen Barrieren unterteilt. Der vorhandene Aufzugsschacht im Erweiterungsbau ist nicht mehr funktionsfähig und auch nicht barrierefrei erschlossen. Die Herstellung einer uneingeschränkten Barrierefreiheit ist daher wahrscheinlich nur mit erhöhtem und möglicherweise unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.

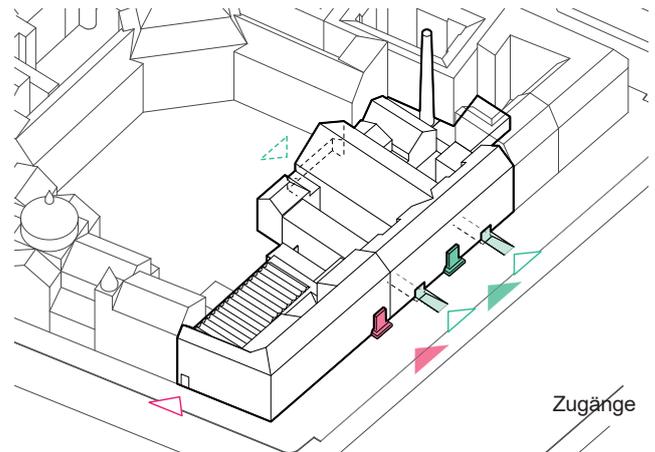
Je nach Nutzungskonzept sollte das Ziel sein, den höchstmöglichen Anteil barrierefrei zu erschließen. Die Zugänglichkeit der Aufzüge über das Kellergeschoss und die vorhandenen 11% Rampen ist dann zu prüfen, sowie ein Fassadenaufbruch im Gebäudeteil II (falls das Konzept eine Trennung der Gebäudeteile vorsieht). Hierbei besteht ein großer Abstimmungsbedarf mit dem Denkmalschutz.



1.3.5.3 Potenziale

Zugänge:

Zwei repräsentative Eingänge pro Gebäudeteil. Die beiden Durchfahrten als Hofzugänge, insbesondere im Gebäudeteil I, stellen ein bedeutendes Erschließungspotenzial dar. Interessant ist auch der ehemalige Zugang der Schule.

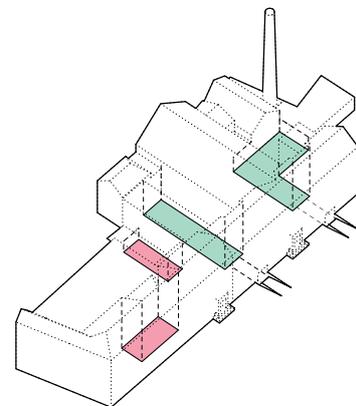


Die fehlende Barrierefreiheit ist zu beachten.

Höfe:

Die originalen Höfe nach dem Konzept von Ludwig Hoffmann ermöglichen eine optimale Belichtung und Belüftung aller Räume, einschließlich des Kellers.

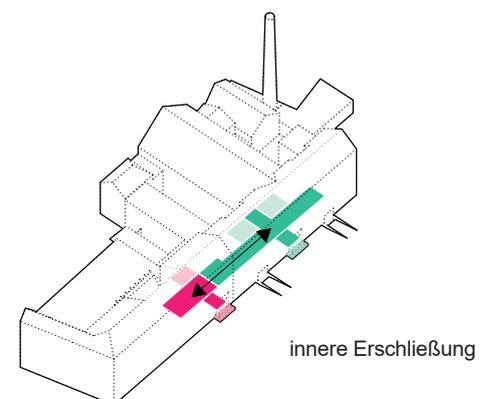
Der linke Hof vom Altbau wurde beim Wiederaufbau mit Schwimmbadtechnik verbaut.



Innere Erschließung:

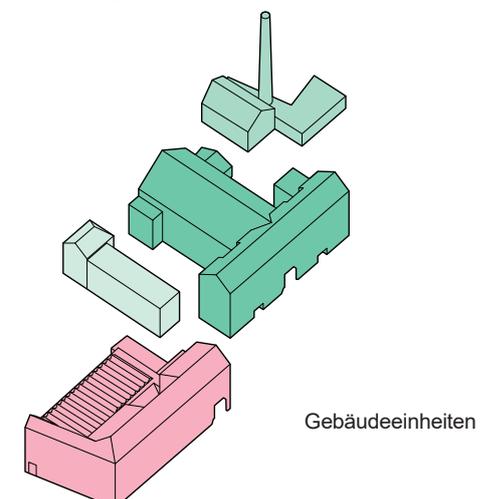
Das Erdgeschoss mit einem hohen Übermittlungsgrad der Gebäudegeschichte, großzügigem Verkehrsflächenanteil und einer guten Verbindung zwischen den Gebäudeteilen kann als Kommunikationszone dienen.

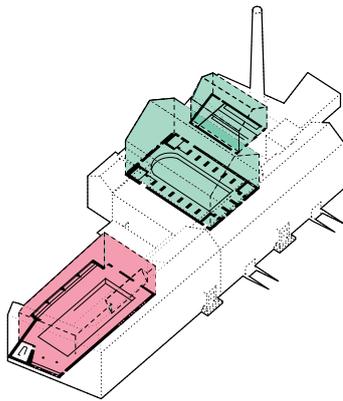
Gebäudeteil I verfügt über fünf Treppenhäuser, während Gebäudeteil II drei Treppenhäuser und einen ehemaligen Aufzug aufweist.



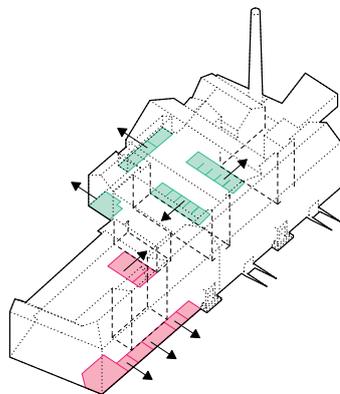
Gebäudeeinheiten:

Gebäudeteil I könnte auf Grundlage der Zugänge und Erschließungssituation in drei eigenständige Einheiten aufgeteilt werden, während Gebäudeteil II keine sinnvolle Aufteilung zulässt.

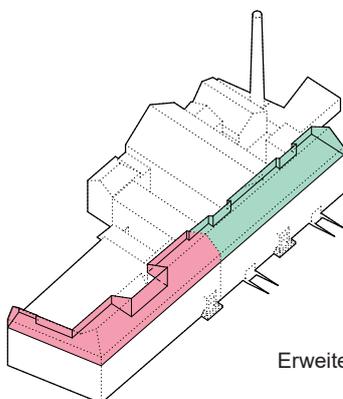




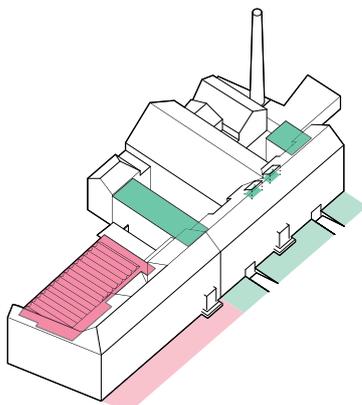
Hallenstruktur



nutzbare
Kellerräume



Erweiterungspotenzial
Dach



Dächer und
Grünzonen

Raumstrukturen:

Die relativ gleichmäßige Verteilung von kleinteiligen, mittelgroßen und großen Raumstrukturen bietet ein vielfältiges Nutzungspotenzial und ist für eine angestrebte zukünftige Nutzungsmischung geeignet. Besonders hervorzuheben sind dabei die ehemaligen Schwimmhallen sowie das Kesselhaus, welche eine einzigartige Raumatmosphäre besitzen und von wesentlicher Bedeutung für die Gebäudegeschichte und Identität sind. Auch die kleinteiligen Raumstrukturen zeichnen sich durch ihre gut erhaltene bauzeitliche Ausstattung und einen hohen Grad an Authentizität aus. Die mittelgroßen Strukturen bieten durch geringere Denkmalaufgaben eine besondere Möglichkeit zur Einführung neuer Nutzungen.

Nutzbare Kellerräume:

Die Räume im Untergeschoss mit guter Raumhöhe und Fensterflächenanteil sowie historischer Ausstattung könnten vielseitig genutzt werden.

Im Keller des Gebäudeteils I befinden sich ehemalige Zugänge und eine Werkstatt zum Schulhof sowie ein belichteter Beckenumgang (teilweise zugebaut).

Gebäudeteil II bietet die ehemalige Werkstätte am Hof 3 sowie ehemalige Lagerräume mit Ausrichtung zur Baerwaldstraße.

Erweiterungspotenzial Dach:

Das unausgebaute Dach mit guter Raumhöhe erweitert das vorhandene Flächenpotenzial mit Belichtungsoptionen zum Blockinnenbereich.

Dächer und Grünzonen:

Auf der ehemaligen Wohnebene befinden sich Lichtschächte und der Zugang zu zwei Dachterrassen. Die Dachflächen können für Terrassen, Dachbegrünung und regenerative Energienutzung (PV/PVT) genutzt werden.

Die Grünzone entlang der Baerwaldstraße bietet ebenfalls Gestaltungspotenzial und auch die Entsiegelung und Begrünung von Höfen und Terrassen bietet ökologisches und ästhetisches Potenzial.



1.4 Bedarfsanalyse und Akteure

Um die verschiedenen Bedarfe des Bezirkes und des Landes in Bezug zum Standort des Baerwaldbades zu erfassen, wurden neben der Auswertung der vorliegenden Gutachten (vgl. 0.3 Grundlagen) auch vertiefende Stakeholder-Interviews geführt. Dazu wurden in Abstimmung mit dem Bezirk gezielt Personen aus unterschiedlichen Gruppen und Organisationen, die mit dem Baerwaldbad in Verbindung stehen, ausgewählt. Die Befragten reichen von lokalen Akteuren aus dem Quartier (Elternvertretung von Schüler*innen, Schulleitung BMH-Grundschule, Hortleitung) über professionelle Institutionen wie Sportvereine bis zu öffentlichen Institutionen wie den Berliner Bäder-Betrieben und der BIM.

In den Stakeholder-Interviews wurden insbesondere die Nutzungsbedarfe, die aus den spezifischen Blickrichtungen, sowie weitere für einen zukünftigen Betrieb relevante Rahmenbedingungen und Themen abgefragt. Damit konnte einerseits die Bedarfssituation des Quartiers, der Bezirks sowie des Landes Berlin geschärft werden und gleichzeitig bereits mit Blick auf ein künftiges Nutzungskonzept erste Ideen und Rahmenbedingungen erfasst werden.

Für die Bedarfsanalyse standen einige Bedarfe im Vorfeld der Aufgabe fest – Sportamt (Schwimmhalle). Im Austausch mit den bezirklichen Fachämtern, wurde eine offizielle Bedarfsabfrage seitens des Auftraggebers gestartet und die gesammelten Kenndaten aufgelistet. Allen Fachämtern wurde transparent kommuniziert, dass ihre Bedarfe zunächst in den Prozess eingebracht werden, um im Laufe des Prozesses nach verschiedenen Kriterien (Nutzungs- und Betriebsanforderungen, Verträglichkeit mit anderen Nutzungen und Bestand etc.) priorisiert bzw. ausgeschlossen zu werden. Im Baerwaldbad spielt das Sportamt eine zentrale Rolle, durch integrieren weiterer Themenfelder (wie z.B. Bildung und Gesundheit) kann der Standortbezug und die soziale Infrastruktur weiter gestärkt werden und das Baerwaldbad zum Gemeinwohl beitragen.

1.4.1 Schwimmbadnutzung

Schul- und Sportamt:

Für die Bedarfsanalyse wurde bereits im Vorfeld der hohe Bedarf der Schwimmbadnutzung im Baerwaldbad von Seiten des Sport- und Schulamtes formuliert und stand als Bedarf als zu prüfende Ankernutzung der Machbarkeitsstudie fest.

In der Angebotsanalyse wurde dieser Bedarf noch einmal geprüft es wurde ersichtlich, dass der Bedarf an Schwimmflächen in Berlin besonders an gedeckten Wasserflächen (Schwimmhallen) generell groß ist. Insbesondere eine kleinteiligere Versorgung der Berliner Kieze ist eine Herausforderung in der Bäderversorgung, da aktuell eher große Kombibäder in Stad-Randlage priorisiert werden.

Die Versorgungslage im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg stellt innerhalb Berlins eine weitere Sonderposition da, da der Bezirk aktuell auf Grund von Sanierungs- und Neubaumaßnahmen verschiedener Schwimmhallen nur über die (Not-)Versorgung durch eine Temporäre Ersatzschwimmhalle am Standort des Sommerbads Kreuzberg verfügt. Damit verfügt Friedrichshain-Kreuzberg aktuell über eine Wasserflächenversorgung von 0,27m²/1.000 EW.

Die bestehenden Bedarfe des Schul- und Vereinsschwimmens, sowie die Grundsicherung des öffentlichen Schwimmens werden aktuell in Schwimmbädern in den angrenzenden Bezirken gedeckt.

Schulschwimmen:

Aus Sicht der umliegenden Grundschulen wird ein hoher Bedarf für eine lokale im Kiez verankerte Schwimmbadnutzung gesehen. Aktuell verursacht die Organisation des Schwimmunterrichts in der 3.Klasse durch den aufwändigen Bus-Transfer einen hohen personellen und zeitlichen (Mehr-) Aufwand für die Schulen, der nicht gedeckt ist und durch die Schulen selbstständig aufzubringen ist.

Vereinsschwimmen:

Aus Sicht von Vereinen und Mitglieder*innen ist die Versorgungssituation mit Wasserflächen für den Vereinssport sehr schlecht. Zwar wird das Vereinsschwimmen (wie das Schulschwimmen) in der Vergabep Praxis von Wasserflächen durch die Berliner-Badebetriebe bevorzugt berücksichtigt, es gibt jedoch eine qualitative Differenzierung zwischen Leistung- und Breitensport. Zur Ausübung ihrer Vereinstätigkeit im Bereich der Schwimm-Ermächtigung, oder wassergebundene Angebote (speziell im geriatrischen Bereich der Wassergymnastik und verschiedener gesundheits-sportlicher Bewegungsangebote für ältere Menschen) müssen die Mitglieder in der Regel sehr weite Strecken zurücklegen (aktuell Vereinsflächen in Treptow-Köpenick) und auf eher stark genutzten (Wasser-) Flächen ausweichen.

Der Bereich des Leistungsschwimmens ist von einer schlechten Wasserflächen-Versorgung am wenigsten betroffen, da dieser in der Vergabe durch die Berliner Bäderbetriebe (wie das Schulschwimmen) bevorzugt berücksichtigt findet. Die weiteren Anfahrtswege spielen im Leistungssport in der Regel eine untergeordnete Rolle und führen dort nicht zu einer Einschränkung der Sportausübung, zudem werden dem Leistungssport in der Regel anteilig pro Kopf (Aktiver Personen) ein größerer Wasserflächenanteil zugeteilt.

Bevölkerung:

Aus Sicht der Öffentlichkeit im Kiez wird die Versorgungslage rein subjektiv ebenfalls als schlecht beschrieben. Spätestens seit der temporären sanierungsbedingten Schließung des Spreewald Bades, fallen private Schwimmaktivitäten speziell von Familien häufiger weg. In diesem Zuge werden Probleme für Gesundheit, durch fehlende Bewegung, Sport, etc. genannt sowie ein Mangel an früher Wasser- und Schwimmerziehung für Kinder. Aus sozi-ökonomischer Perspektive besteht daher ebenfalls ein großer Bedarf an einer Schwimmnutzung.

Auf Grund dieser sehr schlechten Versorgungslage besteht im Bezirk und der BZR Tempelhofer Vorstadt ein sehr hoher Bedarf an gedeckten Wasserflächen.

Denkmal:

Neben dem sportlichen und gesundheitlichen Bedarf an der Schwimmnutzung, besteht seitens der Denkmalschutzbehörde ein sehr hoher Bedarf an der ursprünglichen Schwimmbadnutzung. Auf diese Weise kann das denkmalpflegerische Ziel des authentischen Erhalts von Substanz und Erscheinungsbild am besten erreicht werden.

1.4.2 Bürgermeister-Herz-Grundschule

Bedarfe der Bürgermeister-Herz-Grundschule:

Die an das Baerwaldbad angrenzende und ehemals als ein Gebäudekomplex errichtete Bürgermeister-Herz-Grundschule hat durch die beengte Baustruktur, sowie sich ändernde Nutzungsanforderungen große Flächenprobleme und akuten Raummangel. Die benachbarte Bürgermeister-Herz-Grundschule hat konkreten Raumbedarf angemeldet. Durch eine teilweise Nutzung von Flächen des Baerwaldbades, könnte eine Entlastung im Schulgebäude und des Schulhofes entstehen und mehr Möglichkeiten für inklusiven Unterricht mit Teilungsräumen und kurzen Wegen.

Bis zur Schließung des Baerwaldbades wurde das Bad noch intensiv für Schwimmunterricht und Hortaktivitäten genutzt.

Schulischer Raumbedarf:

Die verfügbaren Flächen im Bestand werden knapp, und in vielen Bereichen müssen provisorische und unzureichende Lösungen gefunden werden.

Die Bürgermeister-Herz-Grundschule bietet aktuell Klassengrößen mit 25-26 Schülerinnen an und ist somit „überbelegt“. Auch die Nachfrage nach Hortplätzen übersteigt das prognostizierte Angebot, da statt 180, 400 Plätze angemeldet sind. Die Hortflächen sind somit extrem unterversorgt und bieten weniger als die Hälfte der benötigten Fläche an. Bei Einhaltung der in Berlin geltenden 3 m² /Hortkind fehlen im Bestand mehr als 600 m².

Für den allgemeinen Unterricht werden besonders dringend Teilungsräume benötigt dessen Bedarf sich durch die Umnutzung zweier allgemeiner Unterrichtsräume zu einer provisorischen Mensa weiter verschärft hat. Die Unterbringung einer großräumigen Mensa im Gebäudekomplex des Baerwaldbades würde die Rückgabe der Räume als Teilungsräume ermöglichen.

Der Schulhof mit seinem alten Baumbestand und stark zu erneuerndem Bodenbelag ist für heutige Maßstäbe klein und durch die gegebene Bebauung nicht erweiterbar. Die Nutzung des Hofes während der Unterrichtszeiten ist aufgrund des Lärmpegels unerwünscht. Ein Bewegungsraum – für aktive Pausen oder die Anbindung einer der Lichthöfe des Bads, würde eine Entlastung darstellen.

Bei allen schulischen Nutzungen im Baerwaldbad ist es wichtig, einen direkten Zugang vom Schulgelände (Hof) zu ermöglichen. Diese Verknüpfung von Schul- und Badgebäude entspricht auch dem historischen Grundgedanken von Ludwig Hoffmann, der bereits zur Entstehungszeit eine direkte bauliche Verbindung vorgesehen hatte. Diese Verbindung könnte mit Berücksichtigung der Barrierefreiheit und der Beseitigung alter Technikanlagen wiederhergestellt werden.

1.4.3 Bezirkliche Nutzungen

Auf Grund der in der Marktanalyse erhobenen Versorgungssituationen ergeben sich folgende bezirkliche Bedarfe. Im Austausch mit den bezirklichen Fachämtern, wurden die Bedarfe gesammelt und mit Kenndaten aufgelistet. Allen Fachämtern wurde transparent kommuniziert, dass ihre Bedarfe zunächst in den Prozess eingebracht werden, um im Laufe des Prozesses nach verschiedenen Kriterien (Nutzungs- und Betriebsanforderungen, Verträglichkeit mit anderen Nutzungen und Bestand etc.) priorisiert bzw. ausgeschlossen zu werden. Im Baerwaldbad spielt das Sportamt eine zentrale Rolle, durch integrieren weiterer Themenfelder (wie z.B. Bildung und Gesundheit) kann der Standortbezug und die soziale Infrastruktur weiter gestärkt werden und das Baerwaldbad zum Gemeinwohl beitragen.

Öffentliche Bibliothek:

(Zuständigkeit: Fachamt für Weiterbildung u. Kultur)

Sowohl aus der SIKo 21/22 (Richtwert: 600m² (Nutzfläche) / 10.000 EW) also auch aus dem Bibliotheksentwicklungskonzept für Berlin 2021-2025* ergeben sich ein negative Versorgungsbilanz für den Betrachtungsraum der Tempelhofer Vorstadt. Diese wird zusätzlich durch die schlechte Gesamtversorgungslage im Bezirk, sowie die ebenfalls schlechte Versorgung der unmittelbar angrenzenden Prognoseräume und Bezirksregionen noch verschärft.

Ziel des Bibliotheksentwicklungskonzept ist:

- Pro Bezirk: 1 Bezirkszentralbibliothek mit ca. 6.000 m² Nutzfläche
- Pro Prognoseraum: 1 Mittelpunktbibliothek mit ca. 2.000 m² Nutzfläche
- Pro Bezirksregion: Mindestens 1 Stadtteilbibliothek mit ca. 600 m² Nutzfläche

Senatsbeschluss 07/2021

Aufgrund dieser schlechten Versorgungsbilanz im Gesamtbezirk sowie in angrenzenden Bezirken wie der Südlichen Friedrichsstadt und der Tempelhofer Vorstadt mit überdurchschnittlich hoher Bevölkerungsdichte ist die aktuelle Versorgungslage unzureichend. Derzeit beträgt die Versorgungslage im Bezirk Tempelhofer Vorstadt 65,7 m² pro Einwohner, während der angestrebte Wert bei 3.900 m² liegt (basierend auf dem Flächenorientierungswert des SIKo von 600 m²/10.000 EW).

Im gesamten Bezirk gibt es einen generell sehr hohen Bedarf an Bibliotheksversorgung. Prioritär sollte die Schaffung einer Mittelpunktbibliothek (mind. 2.000 m² Nutzfläche) angestrebt werden.

Diese sollte ebenerdig zugänglich sein, mit eigenem Publikumseingang, sowie möglichst zusammenhängende Fläche ermöglichen, die auf unterschiedlichen Etagen, jedoch nicht unterschiedlichen Häusern aufgeteilt werden können.

Aufgrund der komplexen Raumbedingungen im Baerwaldbad sowie der dramatischen Lage in der BZR Tempelhofer Vorstadt würde eine Stadtteilbibliotheken die Versorgungslage verbessern (aber nicht erfüllen). Aus Sicht des Fachamtes sollte als Grundvoraussetzung für zusätzliche Bibliotheksflächen mind. 750 m² zusammenhängende Fläche mit barrierefreier Zugänglichkeit angesetzt werden.

Der Unterbringung einer Bibliothek als gemeinwohlorientierte Bildungs- und Kultureinrichtung kommt als Ankernutzung eine besondere Bedeutung bei, da Stadtrat Ludwig Hoffman das Gebäudeensemble des Baerwaldbades bereits als mehrschichtigen Ort der Öffentlichkeit plante und umsetzte. Das heutige Hort- und Eingangsbäude der Bürgermeister-Herzog-Grundschule war einst das Rektorenwohnhaus, in dem sich auch die Volksbibliothek befand.

Kunst- und Kultureinrichtungen:

(Zuständigkeit: Fachamt für Weiterbildung u. Kultur)

Die Tempelhofer Vorstadt weist derzeit eine schlechte Versorgungslage auf. Aktuell beträgt die verfügbare Fläche 0 m². Für die 65.900 Einwohner im Bezirk Tempelhofer Vorstadt liegt der angestrebte Wert bei 2.636 m², basierend auf dem Flächenorientierungswert des SIKo 400 m²/10.000 EW.

Der Fachbereiche Kunst und Geschichte betrachtet Ausstellungsflächen, Galerien, Verwaltung Atelierhäusern und Jugendkunstschulen im Fachvermögen Kultur. Konkret sind es in Kreuzberg „Alte Feuerwache mit Studiobühne und Projektraum“, „Galerie im Turm“, Friedrichshain-Kreuzberg-Museum“ und „Kunstraum Kreuzberg/Bethanien“. Diese Einrichtungen liegen jedoch nicht im BZR Tempelhofer Vorstadt sowie der Südlichen Friedrichstadt. Hier besteht ein besonders hoher Versorgungsdruck.

„Die Versorgung des Bezirks mit Flächen der öffentlichen Kultureinrichtungen liegt insgesamt - 8.2016,6 (sic) m² unter dem Flächen Sollwert. Damit liegt die Richtwerterfüllung bei 29,1%. Die Versorgung mit öffentlichen Kultureinrichtungen ist insgesamt defizitär. Zudem verschlechtert sich die Versorgungssituation in den Prognosejahren 2025 und 2030 infolge der demographischen Entwicklung.“

SIKo Friedrichshain-Kreuzberg Fortschreibung 2021/22, S. 59

Entsprechend besteht ein dringender Bedarf an Kultureinrichtungen von mehr als 8.000 m².

Weitere Bezirkliche Bedarfe ohne Sortierung nach Dringlichkeit:

Beauftragte für Menschen mit Behinderung:

Einrichtungen mit tagesstrukturierenden Angeboten für Menschen mit Behinderungen, die nicht werkstattfähig sind.

Eine entsprechende Nutzung muss bautechnisch geprüft werden, da eine uneingeschränkte Barrierefreiheit in Bestandsgebäuden in der Regel mit einem erhöhten Aufwand verbunden ist. Dies widerspricht nicht der Nutzung an sich, lässt aber höhere Kosten erwarten.

Jugendamt:

Das Jugendamt benötigt Krisenangebote (Wohnen) für Kinder (bis ca. 12 Jahre) und Jugendliche.

Die Fläche soll von Trägern angemietet werden (Gewerbefläche), da dies ein gesetzlicher Auftrag im Rahmen des SGB VIII ist. Ein vom Jugendamt ausgewählter, fachlich kompetenter Träger der Jugendhilfe würde diese Fläche anmieten. Die Miethöhe wird zwischen Träger und SenBJF (Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie) abgestimmt. Die Finanzierung der Einrichtung erfolgt gemäß den geltenden Regelungen des Landes Berlin. Der Träger erhält pro Platz eine entsprechende Refinanzierung.

Da der Bedarf akut ist, muss geprüft werden, inwiefern eine längere Planungs- und Sanierungsdauer den akuten Bedarfen konkret entgegensteht.

**Planungs- und Koordinierungsstelle
Gesundheit:**

Die Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit meldet einen hohen Flächenbedarf von mehr als 6.000 m² an, insbesondere für Beratungsangebote, Büroräume und Praxisflächen. Diese Flächen sollen als Ersatz für das Projekt Wrangelstraße 11 dienen und verschiedene Funktionen beherbergen, darunter einen Tagungsraum für inklusive Angebote, Beratungsräume für Suchthilfe, Büros und Gruppenräume, Räume für Migrantenselbstorganisationen, eine Substitutionspraxis für die ärztliche Versorgung und psychosoziale Beratung, sowie ein Beschäftigungsprojekt und Tageläden für Tagesangebote. Des Weiteren wird ein interdisziplinäres medizinisches Versorgungszentrum mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zur Anmietung benötigt, welches auch Kinderarzt- und Psychiatriepraxen, möglicherweise auch in Form einer Gemeinschaftspraxis, beherbergen soll.

Wirtschaftsförderung:

Es herrscht ein akuter nicht spezifischer Bedarf an Räumen für Kleingewerbetreibende. Hierzu ist nahezu jedes Flächenangebot geeignet. Es wäre wünschenswert auch in geringem Umfang diesen Bedarf zu berücksichtigen.

Umwelt- und Naturschutzamt:

Eine nachhaltige Gestaltung des Baukörpers durch die Umsetzung von Dach- oder Fassadenbegrünung sollte geprüft werden. Die Verwertung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück (Versickerungsflächen) sollte geprüft werden. Artenschutzfreundliche Fassadengestaltung vorschlagen (integrierte Nisthilfen etc.).

Unterer Denkmalschutz:

Die Wiederherstellung der ursprünglichen Schwimmbadnutzung trägt am besten zum denkmalpflegerischen Ziel des authentischen Erhalts von Substanz und Erscheinungsbild bei.

Die Einrichtung einer Bibliothek als gemeinwohlorientierte Bildungs- und Kultureinrichtung wird ebenfalls aus Sicht des Denkmalschutzes als eine alternative ‚trockene‘ Nutzungsmöglichkeit angesehen, da bereits zur Entstehungszeit des Ensembles eine Bibliothek im Denkmalensemble untergebracht war. Das heutige Hort- und Eingangsgebäude der Bürgermeister-Herzog-Grundschule war einst das Rektorenwohnhaus, das auch die Volksbibliothek beherbergte.

Die Freilegung der historischen baulichen Verbindung zwischen Schule und Bad wird vom Denkmalschutz ebenfalls befürwortet.



1.5 Fazit

Der zentrale Standort des Baerwaldbades betont die Bedeutung des Gebäudeensembles für das Quartier und den Bezirk. Sowohl die Einzelgebäude als auch das Ensemble stehen unter Denkmalschutz. Aus Sicht des Denkmalschutzes sollte die zukünftige Nutzung vorrangig die Wiederaufnahme der Badeanlagen umfassen. Es ist jedoch wichtig, im Rahmen der Machbarkeitsprüfung auch alternative Nutzungen zu berücksichtigen, die zur Erhaltung der historischen Raumstrukturen und Bauelemente beitragen.

Der Bauzustand aller Gebäude ist durch die lange Leerstandszeit und Instandhaltungsdefizite, gepaart mit fehlender Beheizung als desolat zu bezeichnen. Es besteht ein dringender Handlungsbedarf, um den Verlust von Gebäudesubstanz zu verhindern.

Die vielfältigen Raumstrukturen der Gebäude ermöglichen eine breite Palette von Nutzungsmöglichkeiten. Viele der identifizierten Nutzungen in der Bedarfsanalyse können in den Gebäuden untergebracht werden. Nach heutigen Anforderungen sind aber weder Barrierefreiheit, noch Brandschutz- und energetische Anforderungen erfüllt.

Die Gebäude müssen für künftige Nutzungen jedweder Art ertüchtigt werden. Die großzügige Erschließungssituation bedingt ein ungünstiges Nutzflächenverhältnis, das, verbunden mit deutlichen Mehrkosten für die Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz, zu hohen Investitionskosten pro m² Nutzfläche führt, insbesondere für eine zukünftige Badnutzung, die eine vollständige Erneuerung von Bausubstanz und Gebäudetechnik erfordert.

Für des Baerwaldbad als Schwimmstandort lässt sich zusammenfassen, dass dieser einen sehr hohen Wert für die unmittelbare Quartiersversorgung mit Wasserflächen hat. Dies würde in erster Linie dem Schulsport, aber auch dem Vereinssport zugutekommen und hätte gerade auf Quartiersebene einen positiven sozialen Effekt im Bereich des öffentlichen Breitensportes und Vereinsschwimmens, da hier aktuell nahezu gar keine Angebote in Kreuzberg zu finden sind.

Dies wird insbesondere vor der demografischen Prognose einer alternden Gesellschaft, die auch in Kreuzberg zunehmen wird, relevant, da hier soziale und sportliche Angebote gerade für ältere Menschen zunehmend an Bedeutung gewinnen. Hier trägt der Vereinssport z.B. mit gesundheits-sportlichen Angeboten zu einer Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes bei.

Im berlinweiten Bezirksvergleich steht Friedrichshain-Kreuzberg in der öffentlichen Bäderversorgung aktuell auf Grund der Sanierung des Spree-waldbades und der sich im Bau befindenden neuen Schwimmhalle am Holzmarkt, schlechter als der Berliner Durchschnitt da. Durch die zentrale Lage und eine gute Anbindung an andere Schwimmhallen in Berlin ist die Versorgungssituation aber als ausreichend zu bewerten. Ab spätestens 2030, wenn die Arbeiten an den beiden Schwimmhallen beendet sein werden, ist von einer weiteren Verbesserung der Versorgungslage auszugehen.

In der reinen Kostengegenüberstellung wird in der Regel die kostenaufwändige Sanierung und die noch intensivere Wiederherstellung des Badebetriebs der wesentlich höheren Effizienz einer neuen Schwimmhalle „auf der grünen Wiese“ gegenübergestellt. In einem Vergleich sind neben monetären Aspekten weitere sozioökonomische Parameter, wie gesellschaftliche Gesundheitskosten und umwelt- und klimatechnische Nachhaltigkeitskosten (Graue Energie etc.) zu berücksichtigen. Dies ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Machbarkeitsstudie und ist daher nicht berücksichtigt.

Neben den benannten Bedarfen an Schwimmflächen, wurden für den Bezirk sowie die Bezirksregion weitere Bedarfe erhoben. Hierzu zählen insbesondere:

Öffentliche gedeckte Sportflächen mit einem Defizit von ca. 18.764 m² im Bezirk (-31% Abweichung vom SIKo-Orientierungswert). Da in der Betrachtung alle vorhandenen Flächen, nicht aber der Nutzungszustand betrachtet wurde, ist die tatsächliche Bestandssituation aufgrund vieler baulicher Einschränkungen niedriger und es besteht ein Bedarf an Sporthallen insbesondere für den Vereinssport in den Wintermonaten.

Das Amt für Weiterbildung und Kultur meldet einen dringenden Bedarf für eine öffentliche Bibliothek in Kreuzberg an (Defizit ca. 8.600 m²). Hier reicht der Bedarf von einer Mittelpunktbibliotheken mit mindestens 2.000 m² Nutzfläche bis zu einer Bezirkszentralbibliothek mit ca. 6.000 m² Nutzfläche in den Prognoseräumen Kreuzberg Süd / BZR Tempelhofer Vorstadt.

Öffentliche Kultureinrichtungen weisen ebenfalls eine defizitäre Versorgungssituation auf (Defizit ca. 8.200 m²). Der Bedarf an öffentlichen Kultureinrichtungen besteht von min 2.636 m² Nutzfläche im Prognoseraum Tempelhofer Vorstadt.

Ein dem Bezirk bekanntes Flächendefizit liegt für die Schulhoffreiflächen vor. Auf Grund der Innenhofsituation der Blockrandstruktur gibt es aber hier kaum Veränderungspotenziale.

Weitere Bedarfe des Bezirksamtes sowie einzelner Fachbereiche sind unter anderem tagesstrukturierende Angebote für Menschen mit Behinderungen (Beauftragte für Menschen mit Behinderung), Krisenangebote für Jugendliche (Jugendamt), und unterschiedliche Bedarfe für etwa 6.000m² von der Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit. Diese reichen von einem Tagungsraum für „Inklusive Angebote“ (Beratungsangebote, Bewegungs- und Begegnungsräume) bis zu einem medizinischen Versorgungszentrum. Das Umwelt- und Naturschutzamt sieht keinen Flächenbedarf, aber betont die Relevanz der Prüfung von Dach- oder Fassadenbegrünung sowie die Verwertung von Niederschlagswasser. Die Wirtschaftsförderung sieht einen allgemeinen Bedarf an Räumen für Kleingewerbetreibende.

1.5.1 SWOT Analyse

Die SWOT-Analyse (engl. für **S**trengths (Stärken), **W**eaknesses (Schwächen), **O**pportunities (Chancen) und **T**hreats (Risiken)) stellt die wesentlichen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken gegenüber.

Bezogen auf den Standort und den Bedarf, werden als **Stärken** die bereits im Gebiet vorhandenen und wirksamen Potenziale oder Qualitäten, als **Schwächen** die bezirksintern bestehenden Mängel oder Defizite identifiziert. Sie stellen eine Bewertung des Status Quo dar.

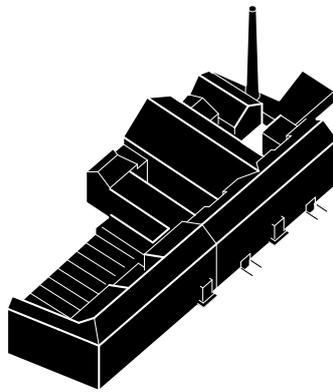
Die **Chancen** und **Risiken** hingegen sind die den dynamischen Prozessen unterliegenden künftig zu erwartenden externen Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung zu sehen. Im Vordergrund stehen Aspekte, die ein hohes Potenzial positiver wie negativer Beeinflussung zukünftiger Entwicklungen beinhalten.



Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage im Quartier; ein Bad an dieser Stelle würde eine Versorgungslücke des Bezirks füllen. - Die Qualität des historischen Bades ist außergewöhnlich (wenn auch in schlechtem baulichem Zustand). Insbesondere das bauliche Ensemble aus Bad, Schule und öffentlichen Einrichtungen ist für Berlin besonders. - Mit dem Bestandserhalt wird klimabilanziell im erheblichen Maße CO₂ eingespart, was den Zielen einer ressourcenschonenden und klimaschonenden Stadtentwicklung entspricht. - Verwendung von hochwertigen Materialien und aufwendigen handwerkstechnischen Detailausführungen. - Großer Anteil an Verkehrsflächen für repräsentative Nutzungen und Begegnungszonen. - Eine dichte Bebauung des Grundstücks mit optimierter Belichtungs- und Belüftungssituation. - Differenzierte Raumstrukturen im Bestand ermöglichen vielfältige Nutzungen. - Unterteilung des Ensembles in unabhängige Einzelnutzungen möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der schlechte bauliche Zustand verursacht hohe Kosten für eine erneute Nutzbarmachung. - Die aktuelle Versorgungslage durch Wasserflächen ist aufgrund der temporären Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Bezirk schlecht. - Im Kiez und im Bezirk gibt es viele Defizite und Bedarfe für unterschiedlichste Zwecke im Interesse des Gemeinwohls, darunter Kunst- und Kulturangebote, Musik, Handwerk und Soziales. - Der Verfall des Gebäudes signalisiert eine negative Entwicklung und Dynamik des Quartiers. - Unzureichender baulicher und organisatorischer Brandschutz im Bestand verhindert kurzfristige Nutzungen. - Fehlende bauliche Barrierefreiheit im Gebäude beeinträchtigt die Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen. - Das Verhältnis von Geschossfläche (BGF) zu Nutzfläche (NUF) ist ungünstig. - Eine schlechte Energiebilanz ist nur mit hohem investivem Aufwand zur verbessern. - Es bestehen Nutzungsbeschränkungen aufgrund denkmalpflegerischer Belange. - Die Sanierung und Entwicklung der Nutzung sind sehr komplex und erfordern ein hohes Maß an Koordination.



Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Eine Badnutzung im Baerwaldbad würde den sozialen Zusammenhalt stärken, insbesondere für das Öffentliche- und das Vereinsschwimmen (ältere Menschen, kleine Kinder), was einen hohen Mehrwert für das Quartier darstellt. - Das große Flächenangebot neben den Schwimmflächen bietet Platz für weitere, bezirklich relevante Nutzungen. - Eine Belebung des Ortes würde auf verschiedenen Ebenen dem Quartier zugutekommen. - Das Baerwaldbad ist vielen Kreuzberger*innen als Ort mit positiven Erinnerungen bekannt und kann in Zukunft wieder ein identitätsstiftender Ort werden. - Die Unterbringung bezirklich notwendiger Nutzungen wie einer Mittelpunktbibliothek könnte dazu beitragen, die großen Versorgungslücken zu decken. - Die Nutzung des Ensembles als Denkmal- und Architekturikone hat Potenzial berlinweit Besuchende anzuziehen. - Verbindung des identitätsstiftenden Ortes mit Angeboten für das Quartier und den Bezirk. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aus Sicht einer berlinweiten Versorgung mit Wasserflächen stehen beim Baerwaldbad vergleichsweise hohe Sanierungskosten einer eher geringen Wasserfläche (max. 430 m²) gegenüber. Für die gleiche Summe könnte ein energieeffizienterer Neubau mit mehr Wasserflächen errichtet werden. - Eine Nutzung durch mehrere Nutzer ist erfahrungsgemäß mit hohem Aufwand für die Abstimmung und Organisation von Betriebsabläufen verbunden. - Die Investitionsbedarfe und Folgekosten können aktuell nur grob beziffert werden. - Es ist noch nicht absehbar, ob realistische Kostenmieten für eine gemeinwohlorientierte Nutzung erreicht werden können. - Es fehlen aktuell die Baukapazitäten des Bezirks für eine eigenständige Durchführung von Maßnahmen. - Hohe Investitions- und Lebenszykluskosten stellen mögliche Nutzungen und einen wirtschaftlichen Betrieb in Frage.



PHASE 02: SZENARIEN



15.12.2023 - Planungswerkstatt 1



voranschreitender Verfall / neue Feuchteschäden



18.03.2024 - Planungswerkstatt 2

2. Phase 02 - Szenarien

Ziel der zweiten Phase war es, verschiedene Nutzungskonzepte zu entwickeln, darzustellen und anhand unterschiedlicher Parameter miteinander zu vergleichen. Durch die strukturierte Darstellung der Potenziale und Herausforderungen der einzelnen Konzepte sollte eine Auswahl erfolgen. Die Nutzungsszenarien wurden auf Grundlage der umfassenden Analyse aus Phase 01 erstellt. Der Fokus liegt dabei auf den Bereichen Sport- und Badebetrieb, Soziales und Kultur.

In begleitenden Steuerungsrunden mit Vertretern des Auftraggebers sowie in zwei Planungswerkstätten mit Vertretern von Bezirk, Senat und Stakeholdern/TÖB wurden die gewonnenen Aspekte thematisch aufgearbeitet und diskutiert. Die Ergebnisse dieser Diskussionen und der Prüfaufträge werden in der folgenden Beschreibung der Varianten und Nutzungskonzepte dargestellt. Die Dokumentation und Protokolle sind der Studie als Anlage beigefügt.

Die Machbarkeit der Konzepte wurde unter Berücksichtigung der Trägerschaft und der aktuellen Haushaltslage anhand der ermittelten Investitionskosten und Wirtschaftlichkeit sowie in vertiefenden Gesprächen mit Schlüsselakteuren geprüft und bewertet.

2.1 Nutzungsszenarien

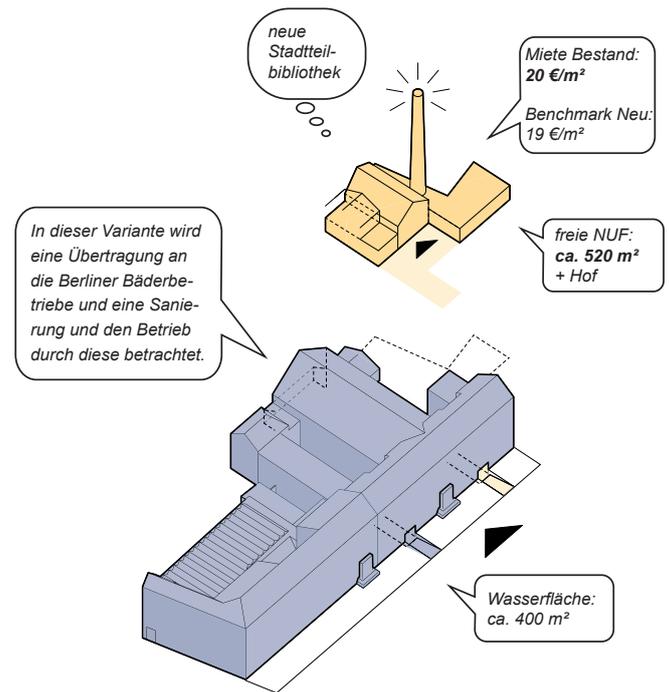
Es wurden folgende Szenarien aufgestellt und in einer ersten Planungswerkstatt vorgestellt, diskutiert und bewertet:

- 1 - Vollbad (öffentlich / privat)
- 2 - Teilbad („Alte Halle“/„Neue Halle“)
- 3 – Trocken Nutzung (Gemeinwohl / Kommerz)
- 4 – Teilung
- 5 – Teilabriss
- 6 - Vorhaltung (Gebäudesicherung / Zwischennutzung)

VOLLBAD

Die Möglichkeit einer vollständigen Wiederaufnahme des Schwimmbadbetriebs in beiden vorhandenen Hallen wurde geprüft und wird aus Sicht des Denkmalschutzes als bevorzugte Option betrachtet.

Für eine Vollbadlösung ergeben sich neben den bereits vorhandenen baulichen Herausforderungen bei der Sanierung des Bades zusätzliche Schwierigkeiten in Bezug auf die interne Organisation aufgrund der dicht bebauten, geschützten Struktur und der speziellen Anforderungen an die Gebäude- und Schwimmbadtechnik. Die komplexe und vielfältige Raumstruktur ermöglicht ein umfassendes Nutzungsangebot, die Verteilung über viele Geschosse und die mangelnde Übersichtlichkeit führen aber zu hohen Betriebs- und Bewirtschaftungskosten. Stark begrenzte Freiflächen und Außenangebote stellen ein wirtschaftlich konkurrenzfähiges Angebot in Frage. Die Sanierungskosten liegen im Denkmal bei einer Schwimmnutzung grundsätzlich höher und stehen in einem kritischen Verhältnis zu der generierbaren Wasserfläche.



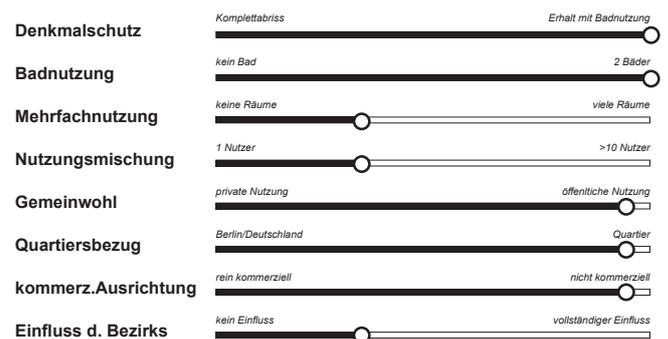
BADNUTZUNG:		
66.700.000 €	3.720.000 €/a	5.400 m² NUF
		 öffentlich privat/kommerziell
„TROCKENE“ NUTZUNG:		
2.500.000 €	125.200 €/a	520 m² NUF
		 öffentlich privat/kommerziell

Szenario 1.1: Öffentliches Bad

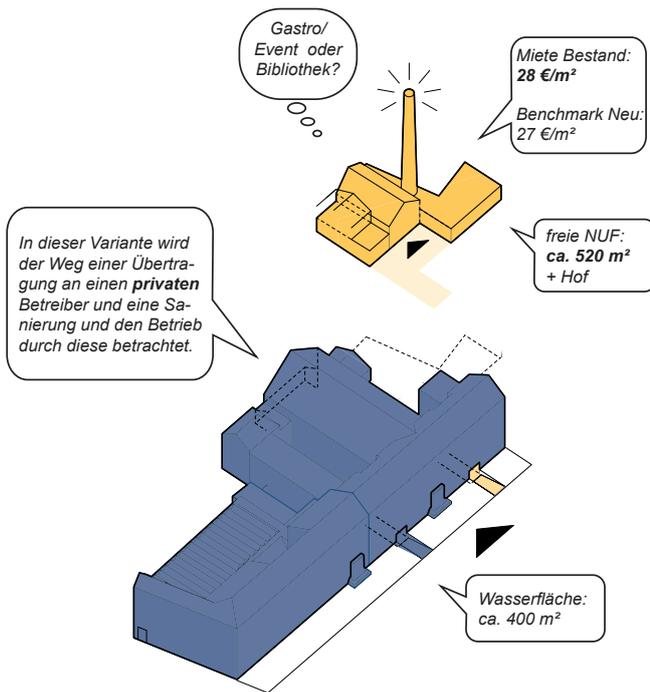
Um das Baerwaldbad als öffentliches, gemeinwohlorientiertes Bad in das Portfolio der Berliner Bäderbetriebe aufzunehmen, müsste der Bedarf seitens des Senats klar definiert werden.

Die Berliner Bäderbetriebe betrachten den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, insbesondere nach der Fertigstellung des Bads am Holzmarkt und des Spreewald-Bads bis 2029, nicht als unterversorgt mit Wasserflächen. Als landeseigenes Unternehmen handeln die Berliner Bäderbetriebe aufgrund politischer Vorgaben. Das Baerwaldbad ist nicht Teil der Standort- und Investitionsplanung der Berliner Bäderbetriebe, und auf Landesebene gibt es keine politische Mehrheit, dies zu ändern. Ein öffentliches Vollbad, das von den Berliner Bäderbetrieben betrieben wird und aus zwei komplett denkmal sanierten Bädern besteht, wird aufgrund der extrem hohen Kosten und der fehlenden politischen Unterstützung durch den Senat ausgeschlossen.

- Träger/Betreiber:** Landeseigener Betrieb (BBB)
- Grundstücksvergabe:** Übertragung in Vermögen landeseigenen Betriebes
- Finanzierung:** Land Berlin
- Kosten Sanierung:** 71.200.000 €
- Kosten Betrieb:** 3.850.000 €/a
- Akteure:** Bezirk, Senat, BBB
- Inbetriebnahme:** ± 5 Jahre



Szenario 1.2: Privates Bad

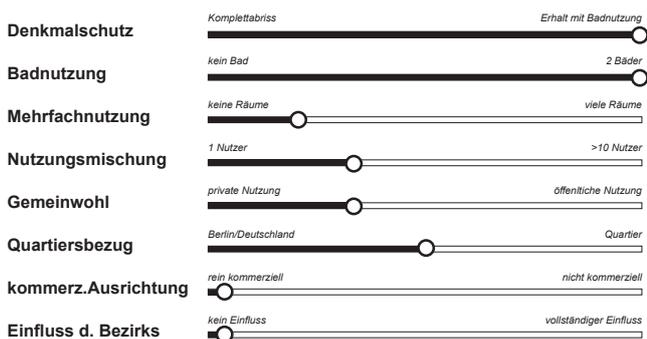


Mit einem privaten Vollbad würden bei marktüblichen Eintrittspreisen kein positives Betriebsergebnis erzielt werden können. Bäder im Bestand sind in der Regel defizitär und bedürfen öffentlicher, finanzieller Unterstützung. Die Suche nach einem geeigneten privaten Betreiber, der das Baerwaldbad ohne Zuschüsse betreiben kann, wird als unrealistisch angesehen.

Das private Vollbad, also die vollständige Kommerzialisierung des Gebäudes mit zwei denkmal-sanierten Bädern wird aufgrund der mangelnden Rentabilität ausgeschlossen. Trotz einer Privatisierung würde der Bedarf für öffentliche Zuschüsse weiterhin bestehen.



- Träger/Betreiber:** privater Träger/Betreiber
- Grundstücksvergabe:** Konzeptverfahren
- Finanzierung:** private Mittel (mögl. Förderung)
- Kosten Sanierung:** 67.500.000 €
- Kosten Betrieb:** 3.660.000 €/a
- Akteure:** Bezirk, BIM, privater Akteur
- Inbetriebnahme:** ± 5 Jahre



TEILBAD

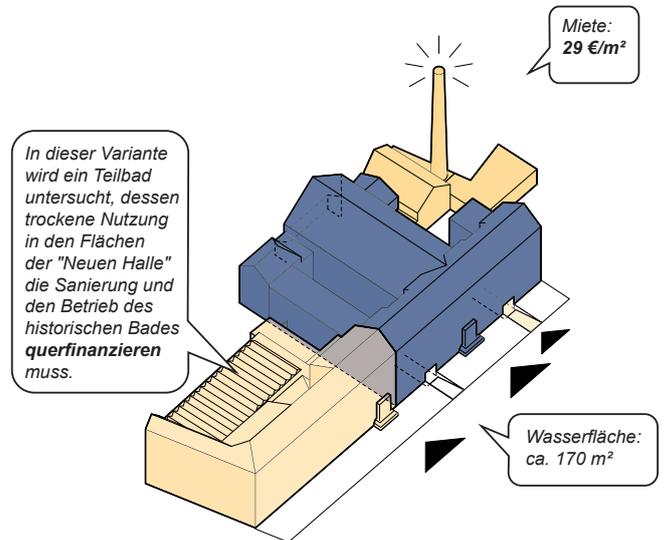
Um im Sinne des Denkmalschutzes und der Identität des Gebäudes die ursprüngliche Nutzung wieder einzuführen, wurden für die jeweiligen Gebäudeteile den baulichen Voraussetzungen entsprechende Teilbadlösungen in unterschiedlicher Trägerschaft als mögliche realistische Alternativen zu einer Vollbadnutzung erarbeitet und untersucht.

Szenario 2.1: „Alte Halle“ (privat)

Die Wahrscheinlichkeit, dass die „Alte Halle“ als Schwimmbad erhalten bleibt, ist am höchsten, wenn sie in privater Trägerschaft als hochpreisiges Wellnessbad geführt wird. Durch die kommerzielle Nutzung vieler Flächen im alten und neuen Gebäudeteil für zusätzliche Wellness-, Gesundheits- und gastronomische Angebote ist in der Variante mit dem besten Einnahmen-Ausgaben-Verhältnis zu rechnen. Auch für Vereine wäre das Bad attraktiv und wird trotz begrenzter Schwimmbahnen als ausreichend bewertet.

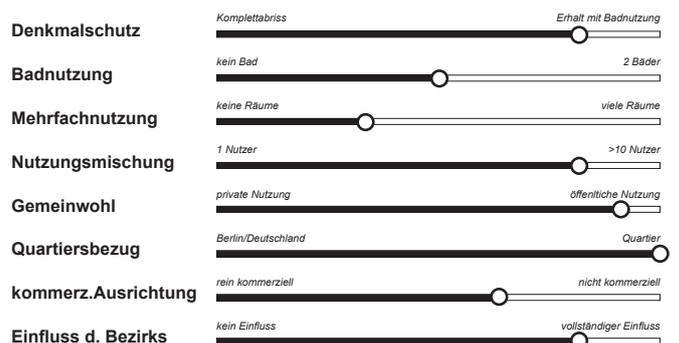
Eine betriebswirtschaftliche Analyse ergibt dennoch ein betriebliches Defizit ohne Pachtzahlung bzw. Finanzierung von etwa -500.000 € pro Jahr, das zusätzlich zu den Sanierungskosten zu decken wäre.

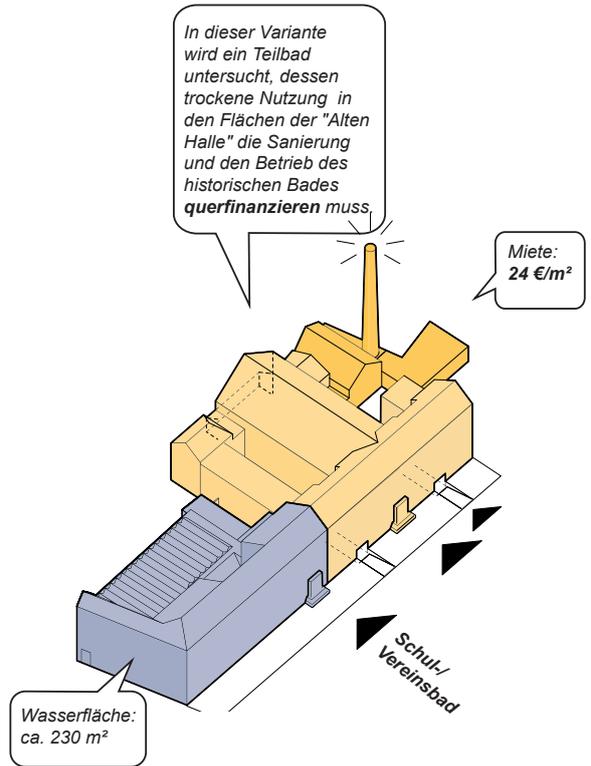
Generell ist die Wiederherstellung einer Badnutzung im Denkmal mit hohen Kosten verbunden, die vom Bezirk und/oder von Schwimmvereinen nicht aufgebracht werden können.



BADNUTZUNG:		
40.000.000 €	2.500.000 €/a	3.300 m² NUF
		 öffentlich privat/kommerziell
„TROCKENE“ NUTZUNG:		
18.000.000 €	915.000 €/a	2.620 m² NUF
		 öffentlich privat/kommerziell

- Träger/Betreiber:** privater Träger/Betreiber o. Treuhänder
- Grundstücksvergabe:** Direktvergabe, Konzeptverfahren, Treuhandvertrag
- Finanzierung:** private Mittel, bezirkliche Mittel, Senatsmittel (Schwimmzuschuss), mögl. Fördermittel nötig
- Kosten Sanierung:** 58.000.000 €
- Kosten Betrieb:** 3.415.000 €
- Akteure:** Bezirk, BIM, privater Akteur
- Inbetriebnahme:** ± 5 Jahre





Szenario 2.2: „Neue Halle“ (öffentlich)

Das Szenario einer Teilbadlösung, die die „Neue Halle“ weiter als Schwimmhalle vorsieht, hat die größten Potenziale des Erhaltens einer öffentlichen Schwimmbadnutzung, da hier die Sanierungskosten für eine Wiederaufnahme des Schwimmbadbetriebs am geringsten geschätzt werden. In einer Kombination mit einer Privatisierung des alten Gebäudeteils und des Kesselhauses, können gleichzeitig die größtmögliche Querfinanzierung erzeugt werden. Zusätzlich besteht für ein Schul- und Vereinsbad die Aussicht Fördermittel des Landessportbundes zu nutzen.

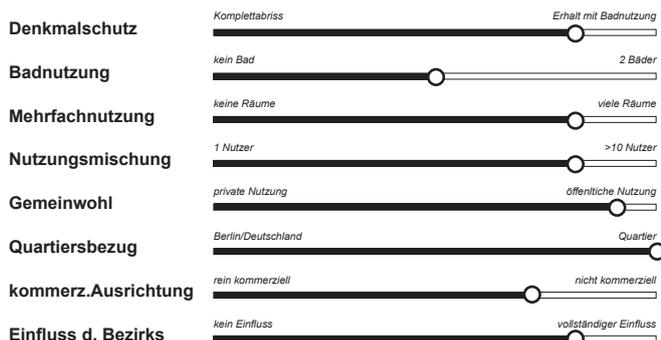
Eine betriebswirtschaftliche Analyse ergibt dennoch ein betriebliches Defizit ohne Pachtzahlung bzw. Finanzierung von etwa -650.000 € pro Jahr, das zusätzlich zu den Sanierungskosten zu decken wäre.

Generell ist die Wiederherstellung einer Badnutzung im Denkmal mit hohen Kosten verbunden, die vom Bezirk und/oder von Schwimmvereinen nicht aufgebracht werden können.

Die Effekte einer Querfinanzierung durch kommerzielle Nutzungen im alten Bad können die erforderlichen Deckungsbeiträge nicht kompensieren. Diese Variante ist auch in einer Teilung (s. Szenario 5.) denkbar, da hier unterschiedliche Entwicklungsgeschwindigkeiten für die Badsanierung vorteilhaft sein können.

BADNUTZUNG:	29.000.000 €	2.000.000 €/a	2.100 m² NUF	
„TROCKENE“ NUTZUNG:	22.000.000 €	1.100.000 €/a	3.820 m² NUF	

Träger/Betreiber:	privater Träger/ Betreiber oder Treuhänder
Grundstücksvergabe:	Direktvergabe, Konzeptverfahren, Treuhandvertrag
Finanzierung:	private Mittel, bezirkliche Mittel, Senatsmittel (Schwimmbadzuschuss), mögl. Fördermittel nötig
Kosten Sanierung:	51.000.000 €
Kosten Betrieb:	3.100.000 €/a
Akteure:	Bezirk, sozialer Träger, ggf. BIM, ggf. Senat, Treuhänder
Inbetriebnahme:	± 5 Jahre

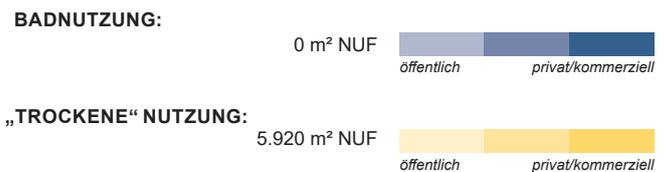
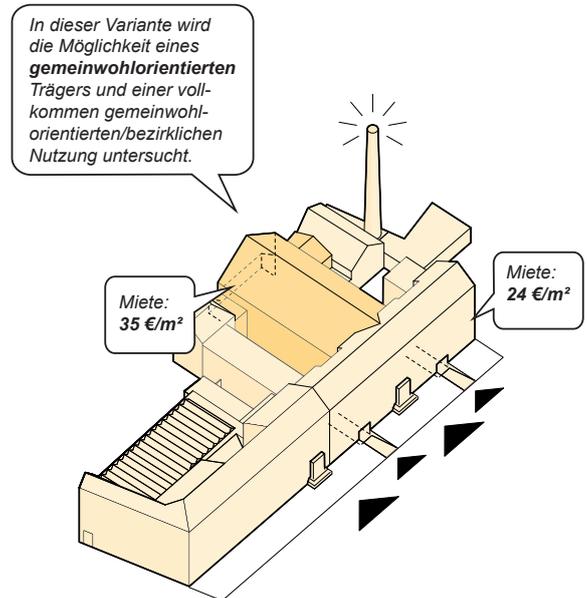


Trockene Nutzung

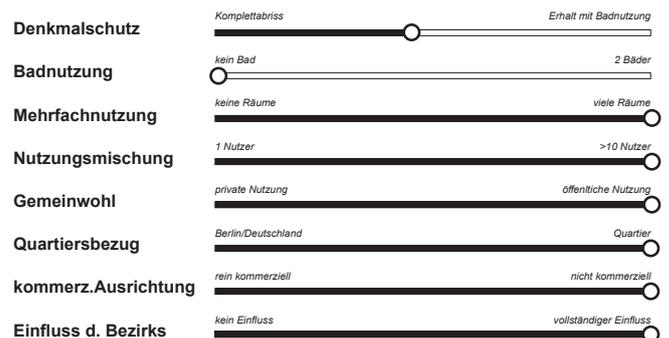
Das Aufgeben der Badnutzung senkt die Sanierungskosten und schafft viel Fläche zur Deckung weiterer bezirklicher Bedarfe und „trockener“ Nutzungsangebote. Die neuen Nutzungen müssen mit der denkmalgeschützten Bausubstanz kompatibel sein und die historische Schwimmbadnutzung sowie die Geschichte des Gebäudes erkennbar lassen, um von der Denkmalbehörde genehmigt zu werden.

Szenario 3.1: Gemeinwohl

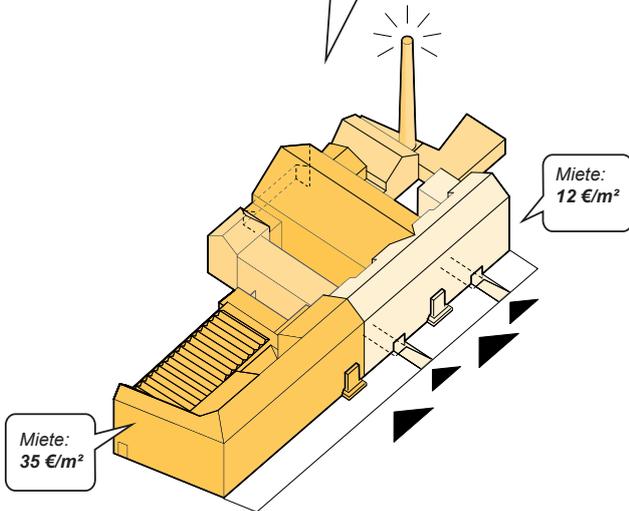
Es können große und vielseitige Flächen für den hohen bezirklichen Bedarf angeboten werden, die im Gebäude gute Synergien ermöglichen können. Allerdings lassen sich ohne Förderungen, unterstützende Sanierungsmittel oder mögliche Quersubventionierungen keine realistischen Mietkosten für solche Nutzungen darstellen.



Träger/Betreiber:	privater Träger/ Betreiber oder Treuhänder
Grundstücksvergabe:	Direktvergabe, Konzeptverfahren, Treuhandvertrag
Finanzierung:	private Mittel, bezirkliche Mittel, Senatsmittel, mögl. Fördermittel nötig
Kosten Sanierung:	39.000.000 €
Kosten Betrieb:	1.180.000 €/a
Akteure:	Bezirk, BIM, privater Akteur, Treuhänder
Inbetriebnahme:	± 5 Jahre



In dieser Variante wird die Möglichkeit eines **gemeinwohlorientierten Trägers** und der teilweise **gemeinwohlorientierten/bezirklichen Nutzung** untersucht, die durch **kommerzielle Nutzungen** **querfinanziert** wird.



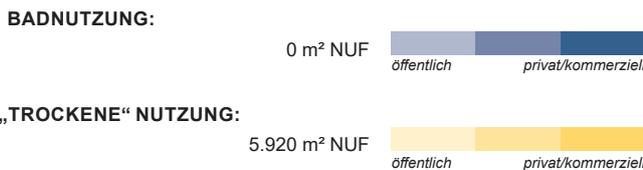
Szenario 3.2: Gemeinwohl + Kommerz

Für dieses Szenario wird ein großes Realisierungspotenzial gesehen. Die Flächenanteile, in denen hochpreisige Gemeinwohl- und kommerzielle Nutzungen vorzusehen sind, sind Stellschrauben, um Flächen mit günstigen Kostenmieten anbieten zu können.

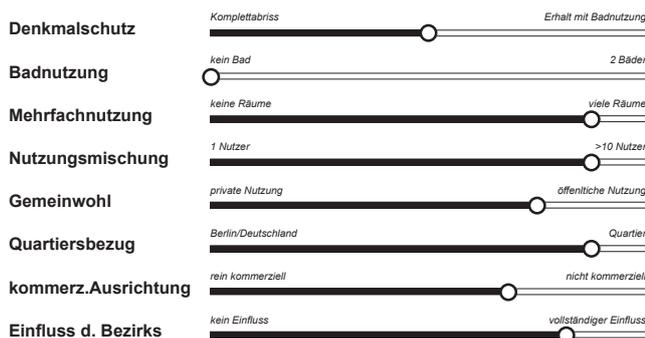
Aufgrund der komplexen und kleinteiligen Struktur des Baerwaldbads ist dies ein aufwändiger Prozess, der sich mit der Wirtschaftlichkeit und den Flächengrößen gemeinwohlorientierter und gewerblich genutzter Flächen auseinandersetzt.

Ein Nutzungsmix mit einem möglichst großen Anteil gemeinwohlorientierter Nutzungen entspricht den politischen Forderungen der BVV weitestgehend.

Dieses Szenario kann als ein Treuhandmodell mit entsprechendem Träger umgesetzt werden, so dass die Planung und Koordination des Prozesses nicht durch den Bezirk erfolgen muss, sondern lediglich durch ihn gesteuert wird.



- Träger/Betreiber:** privater Träger/Betreiber, Treuhänder, landeseigener Betrieb (BIM?), Bezirk?
- Grundstücksvergabe:** Übertragung, Direktvergabe, Konzeptverfahren, Treuhandvertrag
- Finanzierung:** private Mittel, bezirkliche Mittel, Senatsmittel, mögl. Fördermittel nötig
- Kosten Sanierung:** 39.000.000 €
- Kosten Betrieb:** 300.000 €/a
- Akteure:** Bezirk, BIM, privater Akteur
- Inbetriebnahme:** ± 5 Jahre

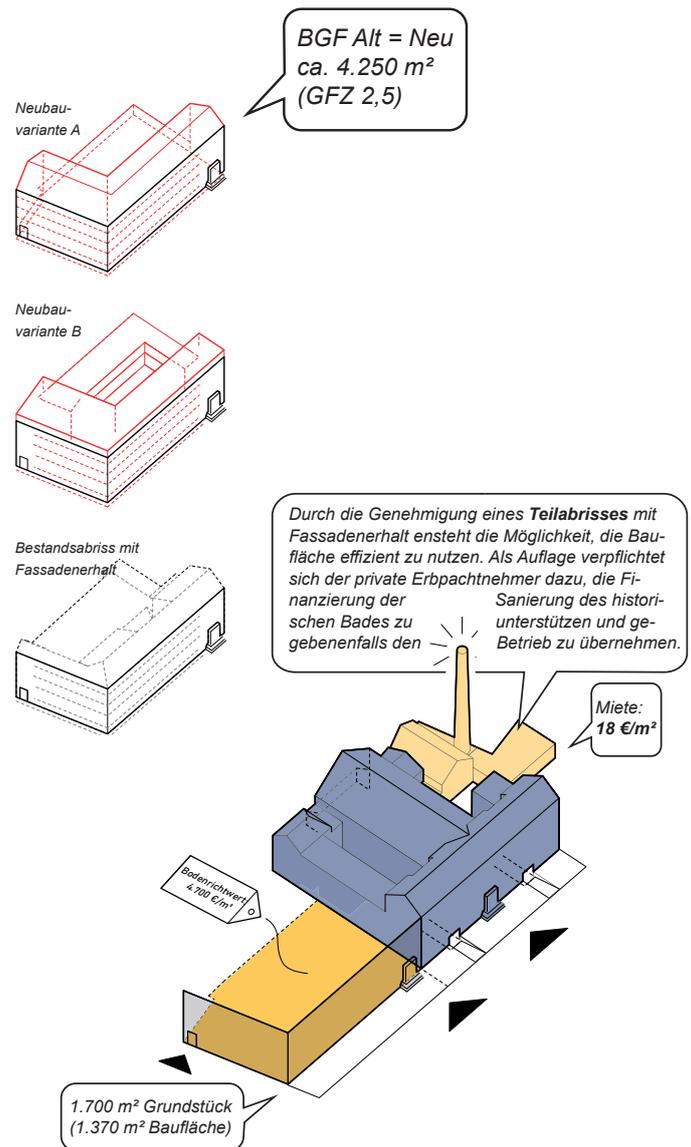


Szenario 4: Teilabriss

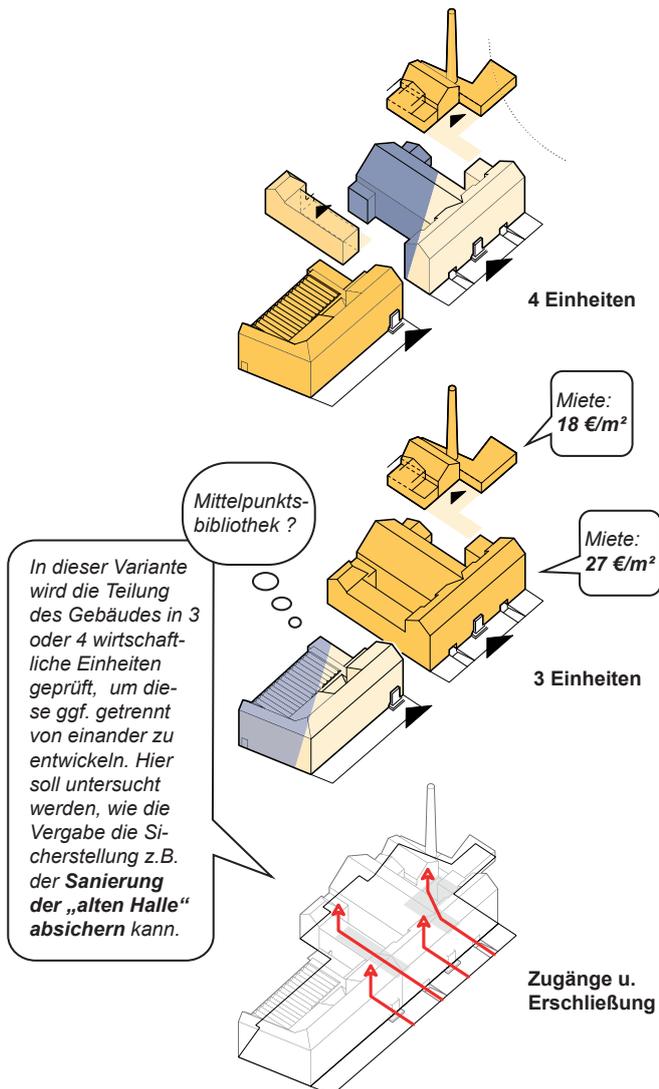
Auch wenn ein Teilabriss der „Neuen Halle“/Erweiterungsbau einen sehr starken Eingriff in das Denkmalensemble bedeuten würde, stellte dies eventuell eine Möglichkeit dar, um den „Altbau“ zu retten. Es sollte untersucht werden, ob ein effektiver, mehrgeschossiger Neubau auf dem Teilgrundstück an der Baerwaldstraße ein wirtschaftlich tragfähiges Modell darstellen könnte, um öffentliches Schwimmen im Sockel eines Neubaus oder im Altbau zu erhalten. Modellhaft wurde dabei das Neubauvorhaben der Schwimmhalle an der Holzmarktstraße in Kombination mit einem privatwirtschaftlichen Träger untersucht.

Es wurde geprüft, ob das Modell „Holzmarkt“, trotz unterschiedlicher Maßstäbe, auf das Baerwaldbad übertragbar wäre. Im Holzmarktprojekt wird ein neues öffentliches Bad durch die Entwicklung, den Neubau und die Vermarktung hochwertiger Büroflächen auf dem gleichen Grundstück vollständig refinanziert.

Der Prüfauftrag „Modell Holzmarkt“, also der Teilabriss der „Neuen Halle“ mit einem effizienten Gewerbeneubau auf dem freigeräumten Grundstück, wurde mit Unterstützung der Berlinovo geprüft. Das Prüfergebnis einer groben Kalkulation zeigt ein ambitioniertes Projekt mit hohem Risikopotenzial auf. Die Investition für einen Neubau entspricht etwa der für eine aufwendige Denkmalsanierung. Der Neubau würde Mietpreise von 30 €/m² für kleine Büroflächen, Gewerbe oder Arztpraxen bieten. Berücksichtigt ist ein Erwerb des Grundstücks mit Kosten von 2,24 Mio €. Die erhoffte Querfinanzierung für den Altbau bleibt aus, da der Erlös durch den Grundstücksverkauf im Verhältnis zu den Sanierungskosten des restlichen Gebäudes gering ist und auch keine laufenden Kosten, z.B. ein Deckungsbeitrag für reduzierte Mieten, daraus gedeckt werden können. Angesichts dieser Umstände kann das Szenario eines Teilabrisses und Neubaus nicht als „Rettungsanker“ verstanden werden. Aus Denkmalschutz- und ökologischen Gründen ist ein Abriss/Neubau nicht zu rechtfertigen.



Szenario 5: Teilung

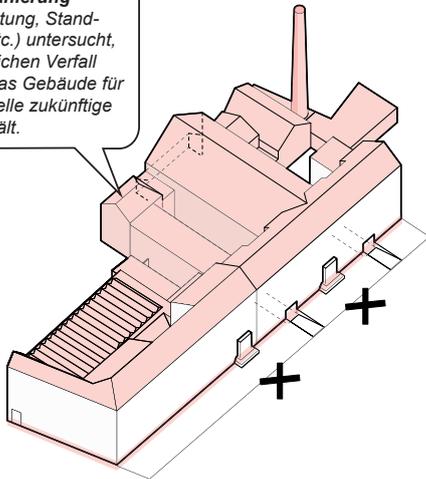


Die besondere Chance, die sich aus einer Realteilung des Grundstückes mit baulicher Trennung der Gebäude ergibt, ist eine mögliche, unabhängige Entwicklung und Bewirtschaftung einzelner Gebäudeteile. Diese könnte z.B. bei einem Initialisierungsprozess mit Zwischennutzer*innen als Anschubfinanzierung genutzt werden, indem beispielsweise durch eine Privatisierung des Kesselhauses, finanzielle Mittel für die Sanierung anderer Gebäudeteile erlöst werden.

Eine Teilung kann auch in Kombination mit den Teilbadvarianten betrachtet werden.

Szenario 6.1 Gebäudesicherung

In dieser Variante werden die Kosten für eine **minimale Sanierung** (Dachabdichtung, Standsicherheit, etc.) untersucht, die den baulichen Verfall stoppt und das Gebäude für eine potenzielle zukünftige Nutzung erhält.



Eine reine Vorhaltung des Gebäudes mit minimaler Sicherung ohne Nutzung oder Nutzungsvision stellt angesichts der Bedarfssituation keine vertretbare Lösung dar. Zudem ist diese auch mit erheblichen Kosten für den Bezirk verbunden, um das Gebäude vor dem Verfall zu bewahren. Den festen Betriebs- und Unterhaltungskosten stünden keinerlei Erträge gegenüber.

BADNUTZUNG:



„TROCKENE“ NUTZUNG:



Träger/Betreiber: landeseigener Betrieb (BIM) oder Treuhänder

Grundstücksvergabe: Übertragung

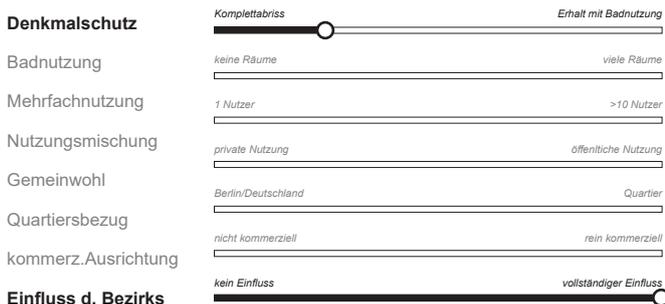
Finanzierung: Bezirk, Land (BIM), Fördermittel

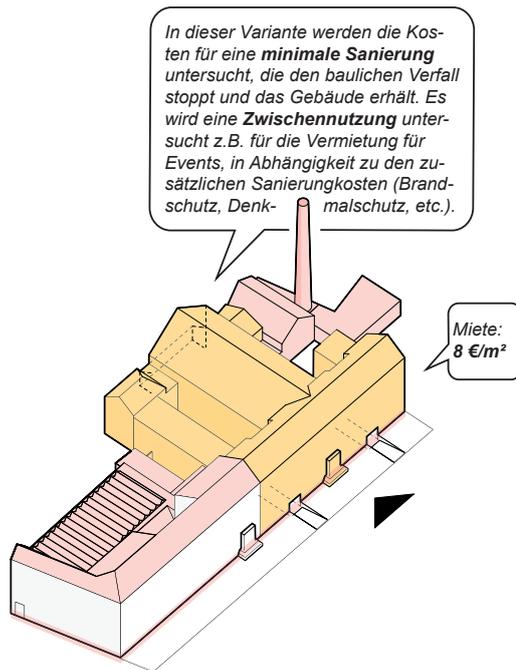
Kosten Sanierung: 5.800.000 €

Kosten Betrieb: 290.000 €/a

Akteure: Bezirk, ggf. BIM oder GSE

Inbetriebnahme: 1-2 Jahre (10+ Jahre)





Szenario 6.2: Zwischennutzung

Die Zwischennutzung bietet den Vorteil, dass schnell „etwas passiert“ und die Kosten einer Minimalanierung zum Gebäudeerhalt durch Einnahmen aus verschiedenen Pioniernutzungen mitfinanziert werden können.

Ein weiterer positiver Aspekt ist, dass durch diese Maßnahme Zeit gewonnen wird, um komplexere und aufwändigere Verfahren vorzubereiten. Die schrittweise Öffnung des Ensembles führt zu einer positiven Entwicklung im Quartier, da „sich etwas tut“. Mit diesem Szenario als kurzfristige „Erstmaßnahme“ hält der Bezirk unter Reduktion der laufenden Kosten und Entspannung des öffentlichen und politischen Drucks alle Möglichkeiten der weiteren Entwicklung offen, einschließlich der Wiedereinführung der ursprünglichen Badnutzung.

Ein gemeinwohlorientierter Dritter für die Planung und die Umsetzung kann eine schnelle Realisierung unterstützen. Offen bleibt die Beschaffung der ersten Sanierungsmittel.

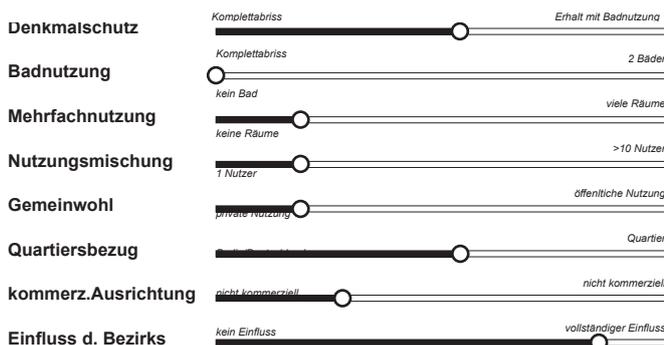
BADNUTZUNG:



„TROCKENE“ NUTZUNG:



- Träger/Betreiber:** landeseigener Betrieb (BIM), privater Träger oder Treuhänder (GSE)
- Grundstücksvergabe:** Übertragung, Zwischennutzungsverträge
- Finanzierung:** Bezirk, Land (BIM), private Träger, Fördermittel
- Kosten Sanierung:** 11.000.000 €
- Kosten Betrieb:** 550.000 €/a
- Akteure:** Bezirk, ggf. BIM o. GSE, Zwischennutzer
- Inbetriebnahme:** 1-2 Jahre (10+ Jahre)



2.1.1 Zwischenergebnis

Im Ergebnis der untersuchten Nutzungsszenarien wurden die möglichen, eine realistische Umsetzung versprechenden Szenarien für eine vertiefende Untersuchung ausgewählt. Darüber hinaus wurde der Prüfauftrag erteilt, die Eignung eines Konzeptverfahrens auf Grundlage der ausgewählten Szenarien zur Veräußerung der Liegenschaft unter Maßgabe der gestellten Anforderungen zu untersuchen.

In der weiteren Erarbeitung der Nutzungsszenarien wird eine Schwimmbadnutzung in jeweils einem der beiden vorhandenen Badteile untersucht (Teilbad). Vollbadnutzungen scheiden aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit aus. Ein trockenes Nutzungsszenario sollte tiefer untersucht werden. Dabei war zu prüfen, ob der Betrieb durch einen Treuhänder erfolgen kann und welches Verhältnis von kommerzieller zu nicht-kommerzieller Nutzung realistisch ist, um den Gemeinwohlbedarf möglichst umfassend zu erfüllen.

Die komplette Privatisierung des Baerwaldbades stellt eine Rückfallposition für den Bezirk dar. Hierfür ist ein Konzeptverfahren mit einem vorgeschalteten Interessenbekundungsverfahren vorgesehen.

Mit der Sicherung des Bestands und der Herstellung einer rudimentären Nutzbarkeit kann eine Zwischennutzung für 10-15 Jahre etabliert werden. Diese Zeit soll genutzt werden, um eine gemeinwohlorientierte, langfristige Nutzungs- und Betreiberlösung zu erarbeiten. Da der Bezirk nicht die notwendigen Kapazitäten für eine eigenen Umsetzung hat, ist dafür die Zusammenarbeit mit einem Dienstleister notwendig.

Vertiefende Gespräche wurden mit der GSE gGmbH geführt, um die Bedingungen für ein Zwischennutzungsszenario und die Konditionen für den Bezirk bei der Übernahme des Projektes durch die GSE gGmbH zu erörtern (siehe GSE gGmbH und Treuhandvermögen).

2.2 Vertiefung

Als Ergebnis der Diskussion wurden daraufhin folgende Nutzungsszenarien für die weitere Untersuchung festgelegt:

- 1 - Teilbad „Alte Halle
- 2 - Teilbad „neue Halle“
- 3 - Trockene Nutzung
- 4 - Zwischen- und Pioniernutzung

Stand:
1. Planungswerkstatt
15.12.2023

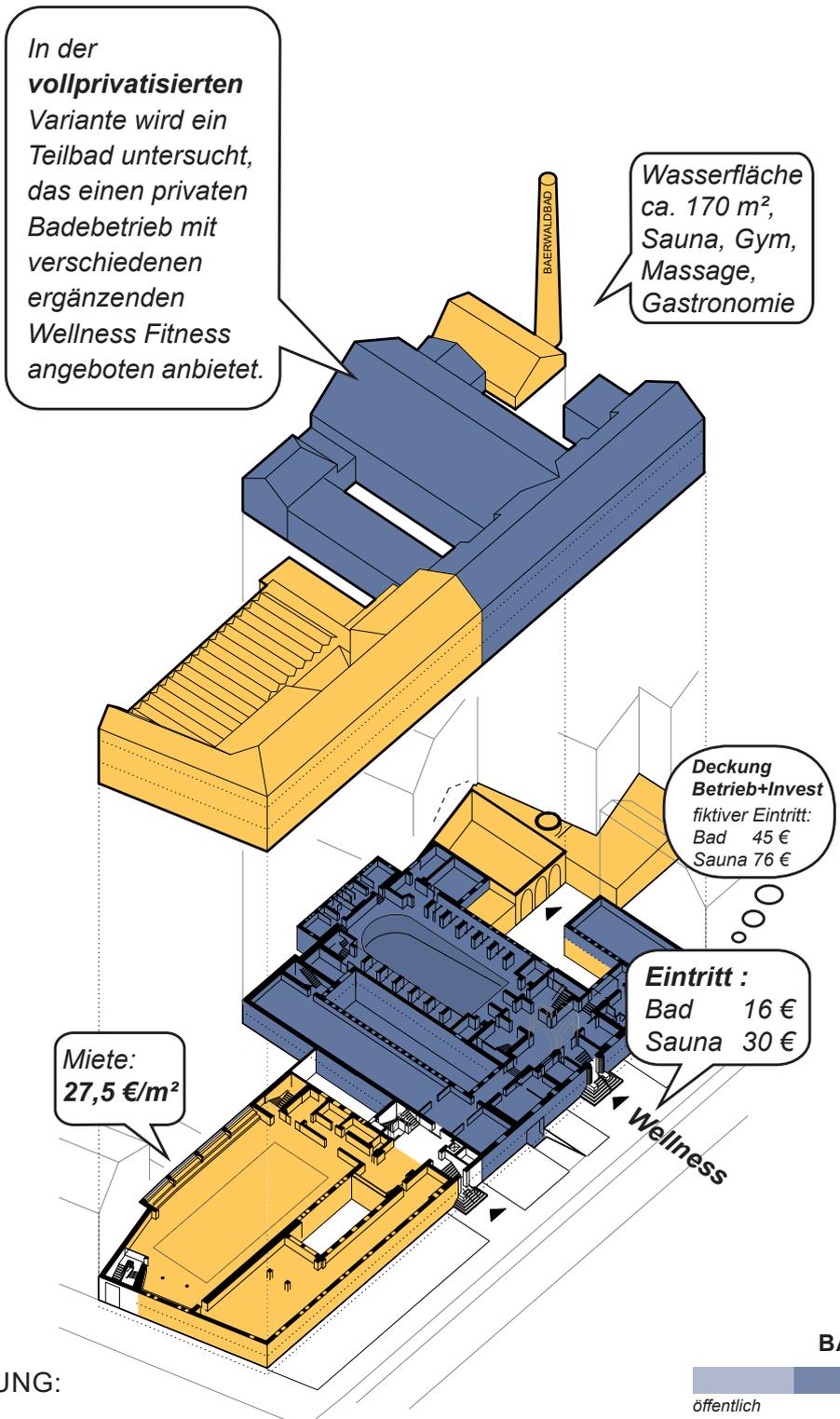
Nutzung:
öffentlich privat/kommerz.
BAD
"TROCKEN"

Bewertung:
positiv mittel negativ

	1. Vollbad		2. Teilbad		3. Trockene Nutzung		4. Teilabriss	5. Teilung	6. Vorhaltung	
	1.1 Öffentliches Bad	1.2 Privates Bad	2.1 "Alte Halle"	2.2 "Neue Halle"	3.1 Gemeinwohl	3.2 Gemeinwohl + Kommerz	Teilabriss mit Neubau	Drei bis vier Betriebe	6.1 Gebäude-sicherung	6.2 Zwischennutzung
Sanierungskosten	71.200.000 €	67.500.000 €	58.000.000 €	51.000.000 €	39.000.000 €	39.000.000 €	41.350.000 €	40.030.000 €	5.800.000 € <small>minimale Instandhaltung</small>	11.000.000 € <small>Teilsanierung, einfacher Standard</small>
Kostenmiete und Betrieb Bad	53 €/m ² 360.000 €/a	57 €/m ² 290.000 €/a	49 €/m ² 545.000 €/a	58 €/m ² 520.000 €/a	24 €/m ²	12 €/m ²	41 €/m ² 540.000 €/a	27 €/m ² 560.000 €/a	120.000 €/a	8 €/m ²
Inbetriebnahme	± 5 Jahre	± 5 Jahre	± 5 Jahre	± 5 Jahre	± 5 Jahre	± 5 Jahre	± 5 Jahre	± 5 Jahre	???	± 2 Jahre
Denkmalschutz	Badnutzung	Badnutzung	Substanzerhalt	Substanzerhalt	Substanzerhalt	Substanzerhalt	Denkmalzerstörung	Substanzerhalt	Substanzerhalt ohne Nutzung	Substanzerhalt + Hoffnung auf Bad
Badnutzung	Vollbad	Vollbad	Teilbad	Teilbad	kein Bad	kein Bad	Teilbad	Teilbad	kein Bad	kein Bad
Nutzungs-mischung	teilweise	kaum (zu vernachlässigen)	hoch	hoch	hoch	hoch	teilweise	hoch	keine	hoch
Gemeinwohl	größter Flächenanteil	geringer Flächenanteil	ausgewogener Flächenanteil	ausgewogener Flächenanteil	größter Flächenanteil	ausgewogener Flächenanteil	ausgewogener Flächenanteil	ausgewogener Flächenanteil	geringer Flächenanteil	größter Flächenanteil
Quartiersbezug	stark	teilweise/gering	stark/teilweise	stark/teilweise	stark	stark	stark/teilweise	stark/teilweise	gering	stark
Entscheidung Planungswerkstatt 1	- pol. Mehrheit fehlt, Versuche mehrfach erfolglos - BBB sieht Bedarfe ausreichend gedeckt	- Vollprivatisierung schafft keine vollständige finanzielle Entlastung für Bezirk	- Querfinanzierung für gemeinwohlorientierte Nutzung durch privaten Investor (Wellnessbad)	- Querfinanzierung für gemeinwohlorientierte Badnutzung durch privaten Investor (Altbau)	- geringere Sanierungskosten - hohe Realisierungschancen	- geringere Sanierungskosten - hohe Realisierungschancen	- klare Ablehnung vom Denkmalschutz - Prüfung der Chance: Neubau	- Vorteile der Teilung in verschiedenen Szenarien untersuchen	- Kosten für den Bezirk ohne Nutzen kein positives Signal für das Quartier	- schnelle Umsetzung - Sanierungskosten teilw. ausgeglichen - Zeitgewinn für nachhaltiges Gesamtkonzept
	Ausschluss	Ausschluss	Prüfung im Szenario 2	Prüfung im Szenario 2	Prüfung im Szenario 3	Prüfung im Szenario 3	Prüfung im Szenario 2	Prüfung in allen Szenarien	Ausschluss	Prüfung im Szenario 6

Phase 2 - Stufe 1 Variantenmatrix

Teilbad „Alte Halle“



SCHLÜSSELNUTZUNG:

**Gesundheits-/
Wellnessbad**

NUF 3.300 m²

BADNUTZUNG:



„TROCKENE“ NUTZUNG:



2.2.1 Teilbad „Alte Halle“

Diese vollprivatisierte Variante sieht die Erhaltung der „Alten Halle“ als hochwertiges Gesundheits- und Wellnessbad vor, das von einem privaten Betreiber geführt wird. Dies dient der Bewahrung der ursprünglichen Badnutzung des Denkmals im Altbau. Zusätzlich zu den Wasserflächen werden auch Saunen, Massagebereiche, Gastronomie und Fitnessangebote integriert, um ein wirtschaftlich tragfähiges Modell zu gewährleisten.

Der Bereich der „Neuen Halle“ sowie des „Kesselhauses“ wird für gewerbliche kommerzielle Flächen von 2.700 m² angeboten. Die Privatisierung ist politisch eingeschränkt vermittelbar, da sie ein exklusives Wellnessbad schafft, das für die Quartiersöffentlichkeit nur zu hohen Preisen zugänglich ist. Hohe Sanierungskosten bleiben bestehen, und der Bezirk verliert durch die Verpachtung den Einfluss auf die Flächen.

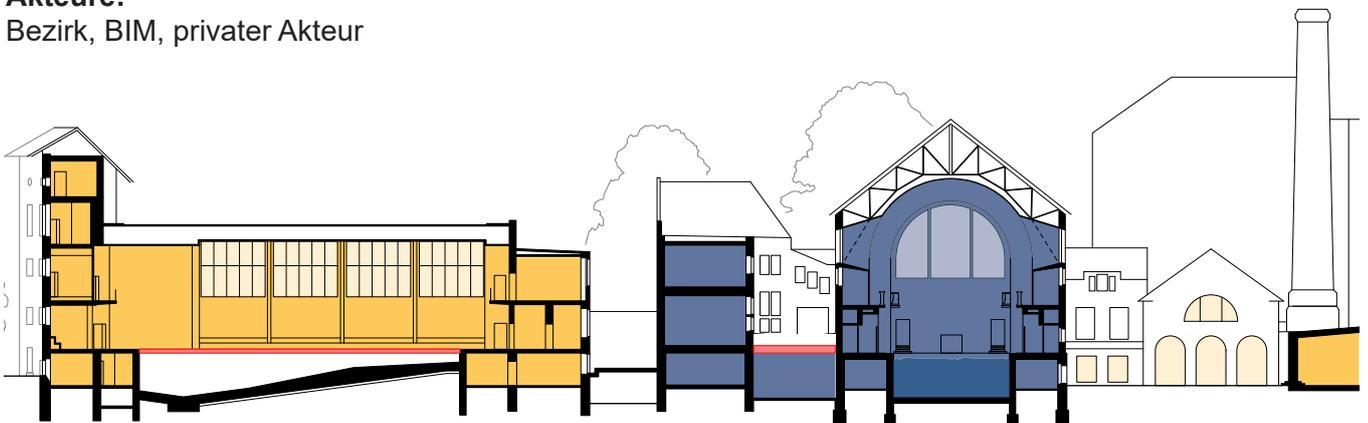
Träger/Betreiber:
privater Träger/Betreiber

Grundstücksvergabe:
Konzeptverfahren

Finanzierung:
private Mittel, bezirkliche Mittel, Senatsmittel (Schwimmzuschuss), öffentl. Fördermittel nötig

Schlüsselnutzung:
Gesundheits-/Wellnessbad

Akteure:
Bezirk, BIM, privater Akteur



Schnitt o.M.

2.2.1.1 Wirtschaftlichkeitsprognose

Zur Prüfung wurde der professionelle Bad-Planer und Betreiber Harald Kannewischer des Schweizer Ingenieurbüros HKS AG hinzugezogen, der eine grobe Wirtschaftlichkeitsprognose erstellt. Diese umfasst:

- Einnahmen:
1.615.000 € aus Wellnessbad, Sauna, Fitness, Gastronomie und Shop.
- Kosten:
2.119.000 € für Personal, Energie, Wasser und sonstige Betriebskosten.
- Defizit:
504.000 € pro Jahr.

2.2.1.2 Kostenrahmen u. Gesamtinvestition

	BGF	NUF	INVESTITION
Wellnessbad	5.200,00 m ²	3.300,00 m ²	39.079.560 €
		Kapitalbedarf	39.079.560 €
		Deckungsbeitrag p.a.	2.339.978 €
Trockene Nutzung - Privat	4.850,00 m ²	2.700,00 m ²	18.327.180 €
		Kapitalbedarf nach Förderung	17.827.180 €
		Deckungsbeitrag p.a.	891.359 €
Konzept 2.1 gesamt	10.050,00 m²	6.000,00 m²	57.406.740,00 €

2.2.1.3 Bewertung

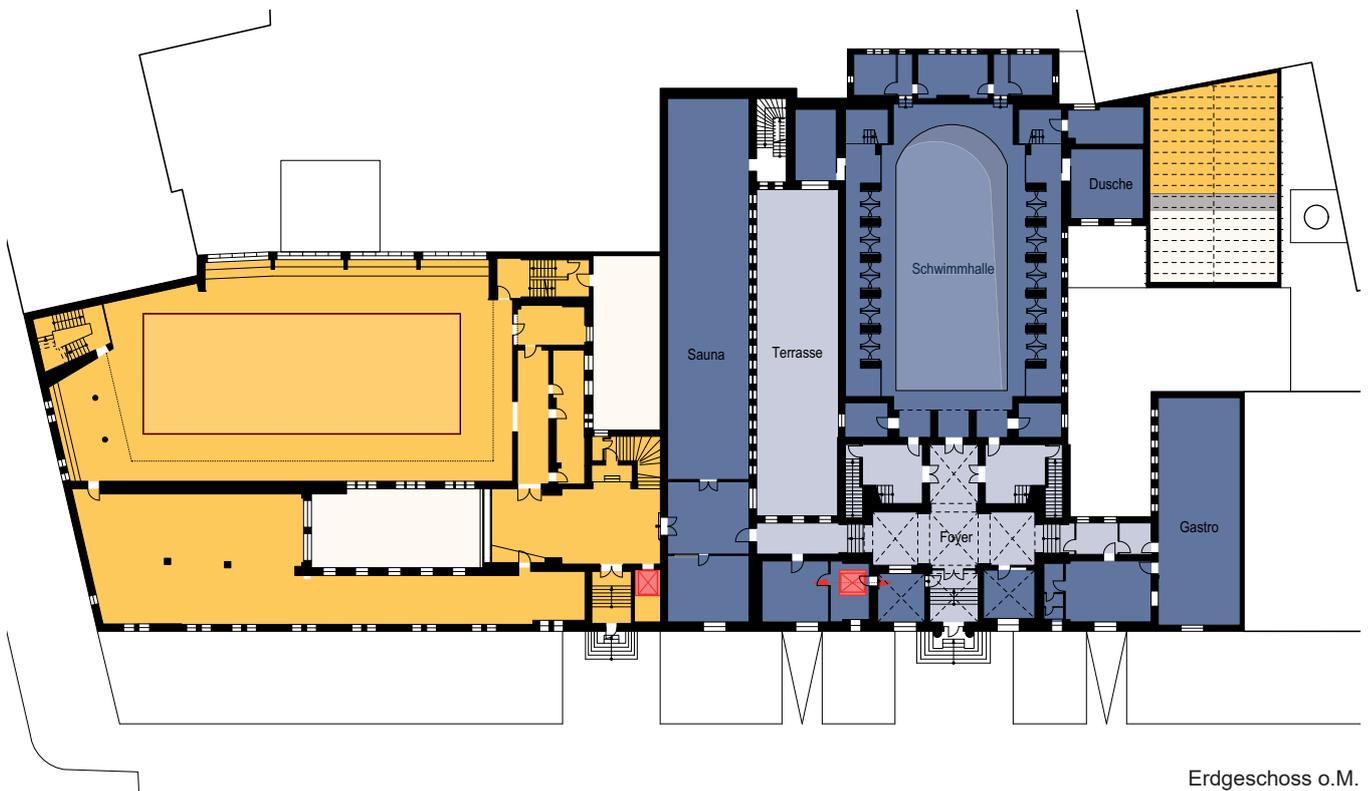
Die Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert auf moderaten Eintrittspreisen (Bad 16 €, Sauna 30 €), jedoch ergibt sich ein negativer Deckungsbeitrag von ca. -504.000 € pro Jahr. Um das Defizit zu decken und zusätzlich die Sanierungskosten zu finanzieren, müssten unrealistisch hohe Eintrittspreise (Bad 45 €, Sauna 76 €) verlangt werden.

Ohne öffentliche Zuschüsse ist diese Variante nicht konkurrenzfähig und lässt keinen Raum für gemeinwohlorientierte Nutzungen. Die Variante „Teilbad Alte Halle“ ist somit nur bedingt realisierbar. Ein eng definiertes Nutzungskonzept würde die Vermarktungschancen im Rahmen eines Konzeptverfahrens und den Kreis potentieller Interessenten stark einschränken.

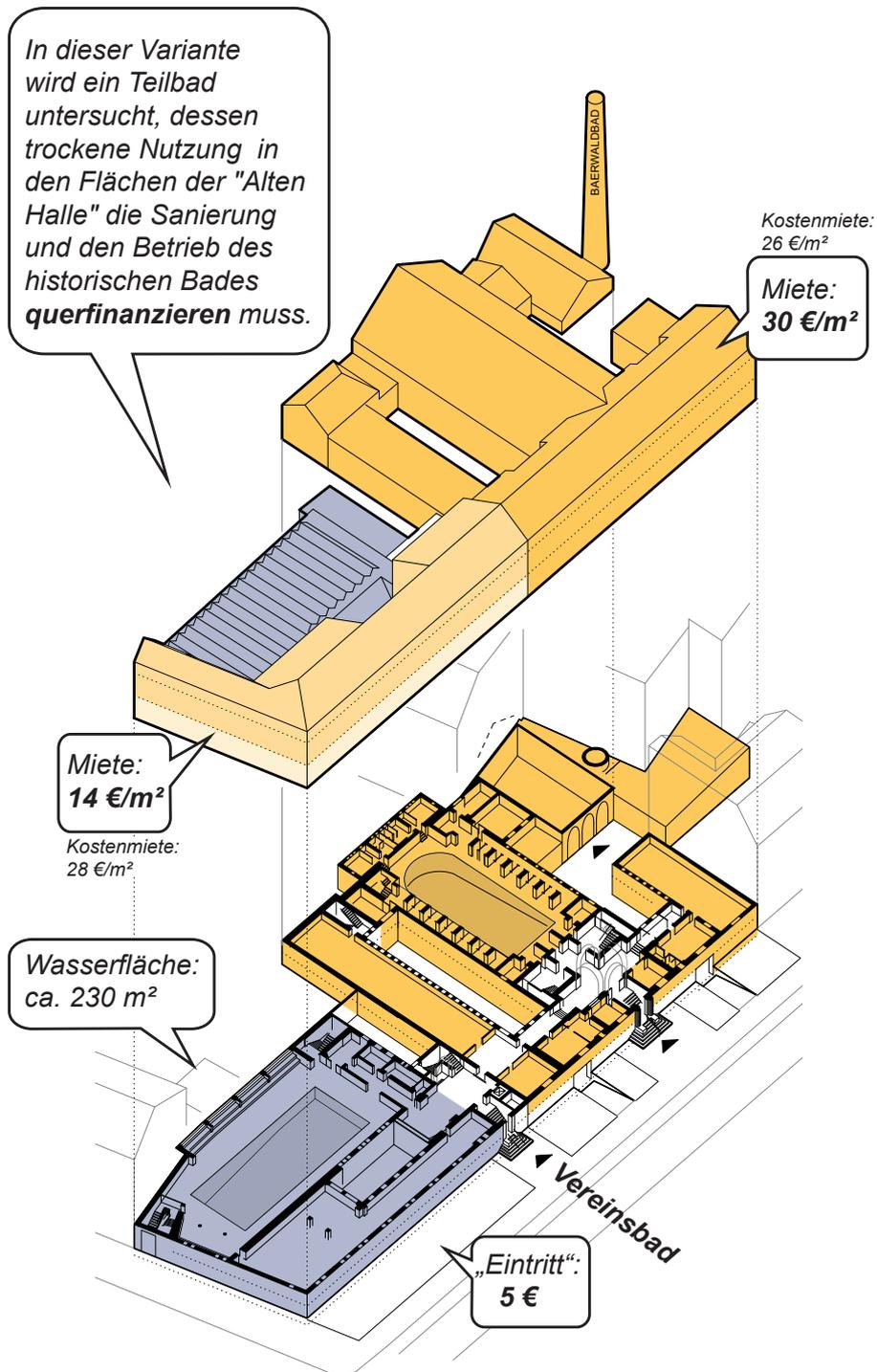
Prüfauftrag: Stadtbad Oberbergerstraße

Als Vergleichsobjekt ist für diese Variante das alte Stadtbad Oderbergerstraße interessant, da es ebenfalls in einer „Teilbad-Lösung“ saniert und wieder in Betrieb genommen wurde.

Auch wenn es augenscheinliche Parallelen gibt, sind die grundsätzliche Struktur der Projekte sowie die Rahmenbedingungen sehr unterschiedlich. Das Stadtbad Oderberger Str. wird im Wesentlichen durch große Flächen anderer Nutzungen (Hotel, Sprachschule) querfinanziert. Das Nutzungskonzept sah eine Erweiterung der bestehenden sehr gut funktionierenden und ausgelasteten Sprachschule im historischen Bau vor. Die Sanierungskosten für die Wiederherstellung des komplett sanierten Hallenbades 2011/13 im Sinne des Denkmalschutzes betragen damals „nur“ ca. 18 Mio. Euro, dennoch ist der Betrieb defizitär und ein Gebot ohne Zuschüsse der öffentlichen Hand wäre nach heutiger Maßgabe auch bei diesem Projekt nicht zu erwarten.



Teilbad „Neue Halle“



SCHLÜSSELNUTZUNG:

Vereinsbad /
Vereinssport

NUF 2.200 m²

BADNUTZUNG:



„TROCKENE“ NUTZUNG:



2.2.2 Teilbad „Neue Halle“

Ziel ist der Betrieb eines minimalistisch ausgestatteten Schul- und Vereinsbades mit einem Becken mit vier Schwimmbahnen. Die „Neue Halle“ wird mit ihrer historischen Nutzung dadurch besonders im Quartier verankert und vernetzt sich mit umliegenden Schulen und Vereinen.

Für diese Teilbadvariante wird von einer teilprivatisierten Fläche von 3.800 m² (NUF) im Altbau/Gebäudeteil I ausgegangen. Dies dient als Modell zur Querfinanzierung einer öffentlichen Badnutzung für Schul- und Vereinsschwimmen sowie weiteren trockenen, gemeinwohlorientierten (Sport-)Flächen von etwa 1.000 m² (Netto-Kalt-Miete „NKM“ 14 €/m²).

Träger/Betreiber:

privater Träger/ Betreiber oder Treuhänder

Grundstücksvergabe:

Direktvergabe, Konzeptverfahren, Treuhandvertrag

Finanzierung:

private Mittel, bezirkliche Mittel, Senatsmittel (Schwimmzuschuss), mögl. Fördermittel nötig

Schlüsselnutzung:

Schul-/Vereinsbad

Akteure:

Bezirk, sozialer Träger, ggf. BIM, ggf. Senat, Treuhänder

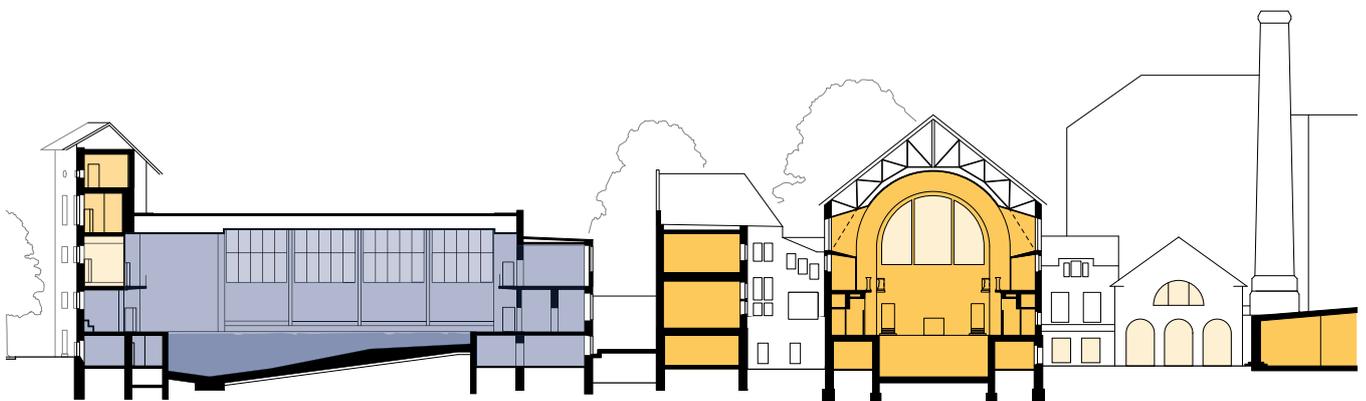
2.2.2.1 Wirtschaftlichkeitsprognose

Zur Prüfung wurde der Bad-Planer und Betreiber Harald Kannewischer (Kannewischer Ingenieurbüro AG) hinzugezogen, der eine grobe Wirtschaftlichkeitsprognose erstellte:

- Einnahmen:
260.000 Euro aus Schulen und Vereinen.
- Kosten:
925.000 Euro für Personal, Energie, Wasser und sonstige Betriebskosten.
- Defizit:
665.000 Euro pro Jahr.

2.2.2.2 Kostenrahmen/Gesamtinvestition

	BGF	NUF	INVESTITION
Vereinsbad	2.318,18 m ²	1.200,00 m ²	15.820.200 €
		Kapitalbedarf	15.820.200 €
		Deckungsbeitrag p.a.	1.456.010 €
Trockene Nutzung - Gemeinw	1.931,82 m ²	1.000,00 m ²	7.299.955 €
		Kapitalbedarf nach Förderung	6.799.955 €
		Deckungsbeitrag p.a.	339.998 €
Trockene Nutzung - Privat	5.800,00 m ²	3.800,00 m ²	24.043.320 €
		Kapitalbedarf	24.043.320 €
		Deckungsbeitrag p.a.	1.202.166 €
Konzept 2.2 gesamt	10.050,00 m²	6.000,00 m²	47.163.474,55 €



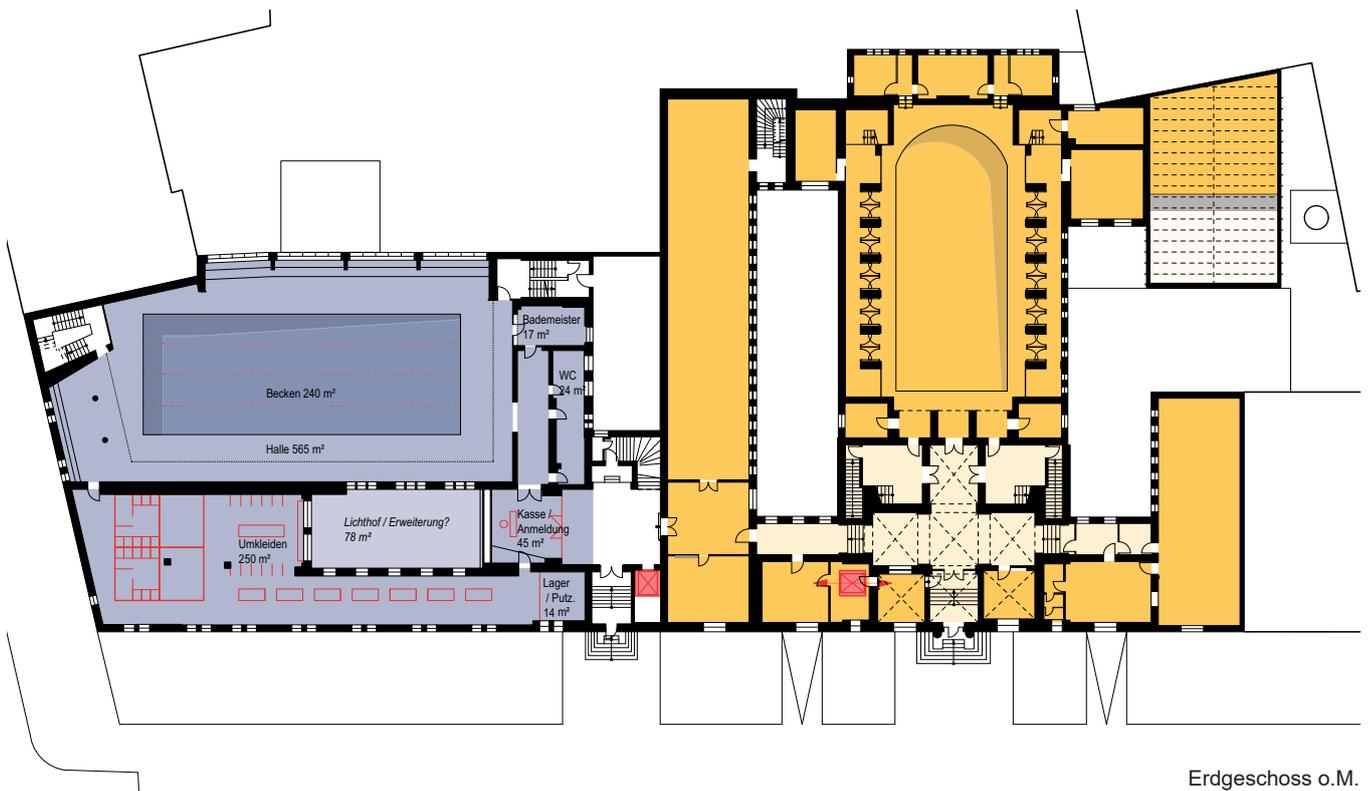
Schnitt o.M.

2.2.2.3 Bewertung

Die Wirtschaftlichkeitsprognose zeigt ein betriebliches Defizit von etwa 670.000 € pro Jahr, das zusammen mit der Kostenumlage aus der Sanierung etwa 1,4 Mio. € pro Jahr beträgt. Eine Realisierung erfordert die Teilung des Gebäudekomplexes in mindestens zwei Einheiten, die separat vermarktet werden müssen, was zwei getrennte Verfahren (Konzeptverfahren, Übertragung) erfordern würde.

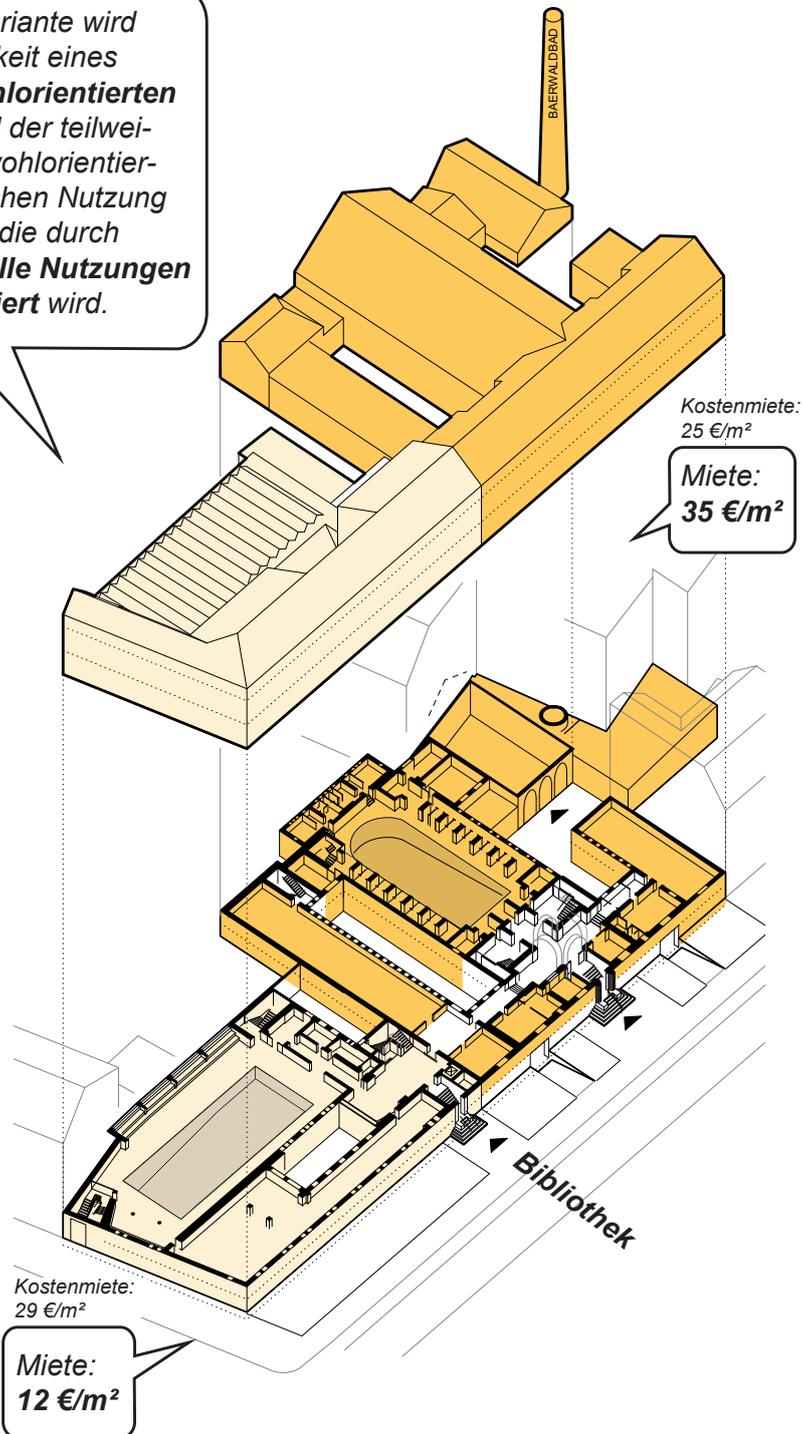
Eine Sanierung mit Herstellung des Bades in der Neuen Halle erfordert erhebliche finanzielle Mittel. Die Trägerschaft / Betrieb des öffentlichen Bades durch die BIM / BBB wird von diesen abgelehnt. Betreiber könnte auch ein Verein sein, allerdings wurde mit dem Verein TSB e.V. in der Vergangenheit eine solche Variante versucht und diese ist gescheitert.

Aus wirtschaftlicher Sicht lässt sich für ein öffentliches Teilbad kein realistisches oder wirtschaftliches Betreiberszenario ohne Zuschusskosten erstellen. Selbst eine Querfinanzierung durch eine Vollprivatisierung der Alten Halle kann nur bedingt die Mieten für gemeinwohlorientierte Teilflächen senken. Zudem stellen die umfangreichen Sanierungsarbeiten erhebliche Risiken für den Träger und den Betreiber dar.



Trockene Nutzung

In dieser Variante wird die Möglichkeit eines **gemeinwohlorientierten Trägers** und der **teilweise gemeinwohlorientierten/bezirklichen Nutzung** untersucht, die durch **kommerzielle Nutzungen** **querfinanziert** wird.



SCHLÜSSELNUTZUNG:

**Kultur, Sport,
Bibliothek, ...**

NUF 2.200 m² +

BADNUTZUNG:



„TROCKENE“ NUTZUNG:



2.2.3 Trockene Nutzung

Um die hohen Kosten für den Schwimmbetrieb und die hohe Investition zu minimieren, wird in diesem Szenario auf eine Schwimmnutzung verzichtet.

Für ein „trockenes“ Betreiberkonzept wird von einer teilprivatisierten Fläche in der „Alten Halle“ von 3.800 m² NUF ausgegangen (NKM 30 €/m²), die als Querfinanzierung für eine öffentliche Schwerpunktnutzung in der „Neuen Halle“ mit 2.200 m² NUF (NKM 12 €/m²) dient. Die neuen Nutzungen müssen mit der denkmalgeschützten Bausubstanz kompatibel sein, um deren Erhalt zu gewährleisten und die Historie als Stadtbad erkennen lassen.

Auch in dieser Variante kann je nach künftigem Betreibermodell eine Teilung des Gebäudekomplexes notwendig werden. Allerdings besteht im Falle einer vollständigen Übertragung an einen Nutzer die Möglichkeit, Teilflächen zu vermarkten und damit eine Querfinanzierung für die Sanierungskosten und die Vermietung zu geringeren Mieten in anderen Gebäudeteilen zu ermöglichen.

Träger/Betreiber:

privater Träger/Betreiber, Treuhänder, landeseigener Betrieb (BIM?), Bezirk?

Grundstücksvergabe:

Übertragung, Direktvergabe, Konzeptverfahren, Treuhandvertrag

Finanzierung:

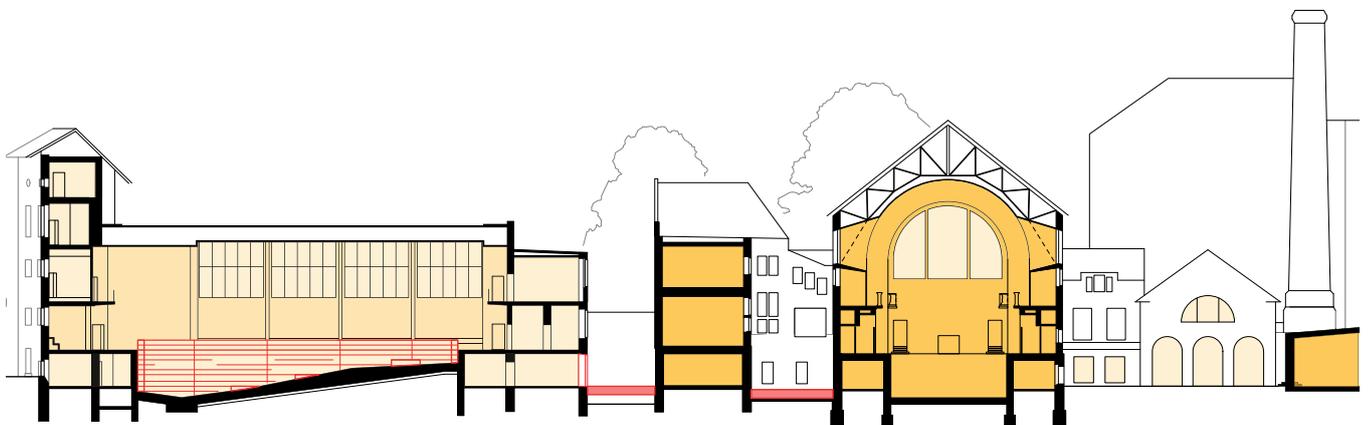
private Mittel, bezirkliche Mittel, Senatsmittel, mögl. Fördermittel nötig

Schlüsselnutzung:

Bibliothek, Kultur, Sport

Akteure:

Bezirk, BIM, privater Akteur, Treuhänder



Schnitt o.M.

2.2.3.1 Kostenrahmen u. Gesamtinvestition

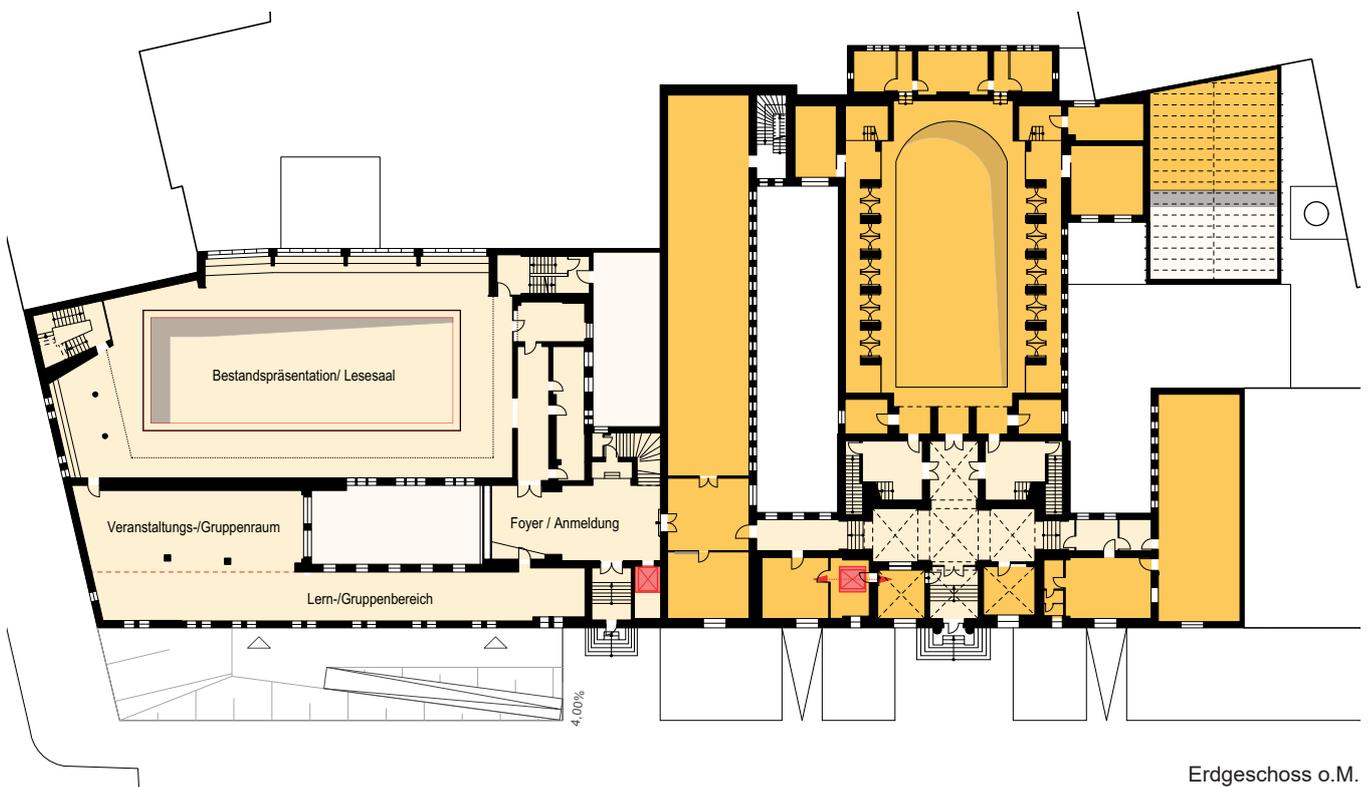
Durch die Aufgabe der orts- und gebäudeprägenden Schwimmbadnutzung können erhebliche Sanierungskosten eingespart werden und trotzdem bleibt ein hohes Investitionsvolumen von ca. 38 Mio. €.

	BGF	NUF	INVESTITION
Trockene Nutzung - Privat	5.800,00 m ²	3.800,00 m ²	22.734.840 €
		Kapitalbedarf	22.734.840 €
		Deckungsbeitrag p.a.	1.136.742 €
Trockene Nutzung - Gemeinw	4.250,00 m ²	2.200,00 m ²	16.059.900 €
		Kapitalbedarf nach Förderung	15.559.900 €
		Deckungsbeitrag p.a.	777.995 €
Konzept 2.1 gesamt	10.050,00 m²	6.000,00 m²	38.794.740,00 €

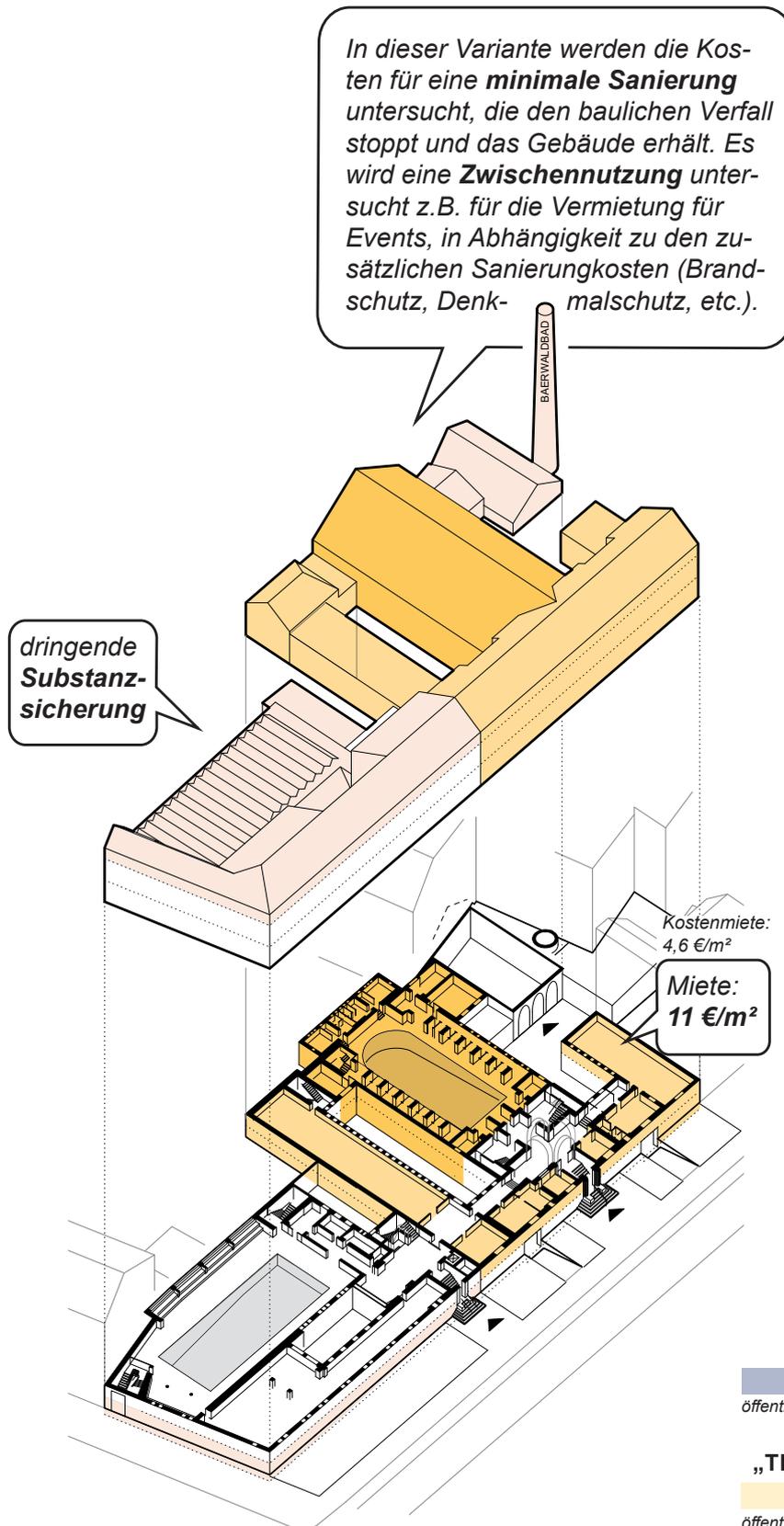
2.2.3.2 Bewertung

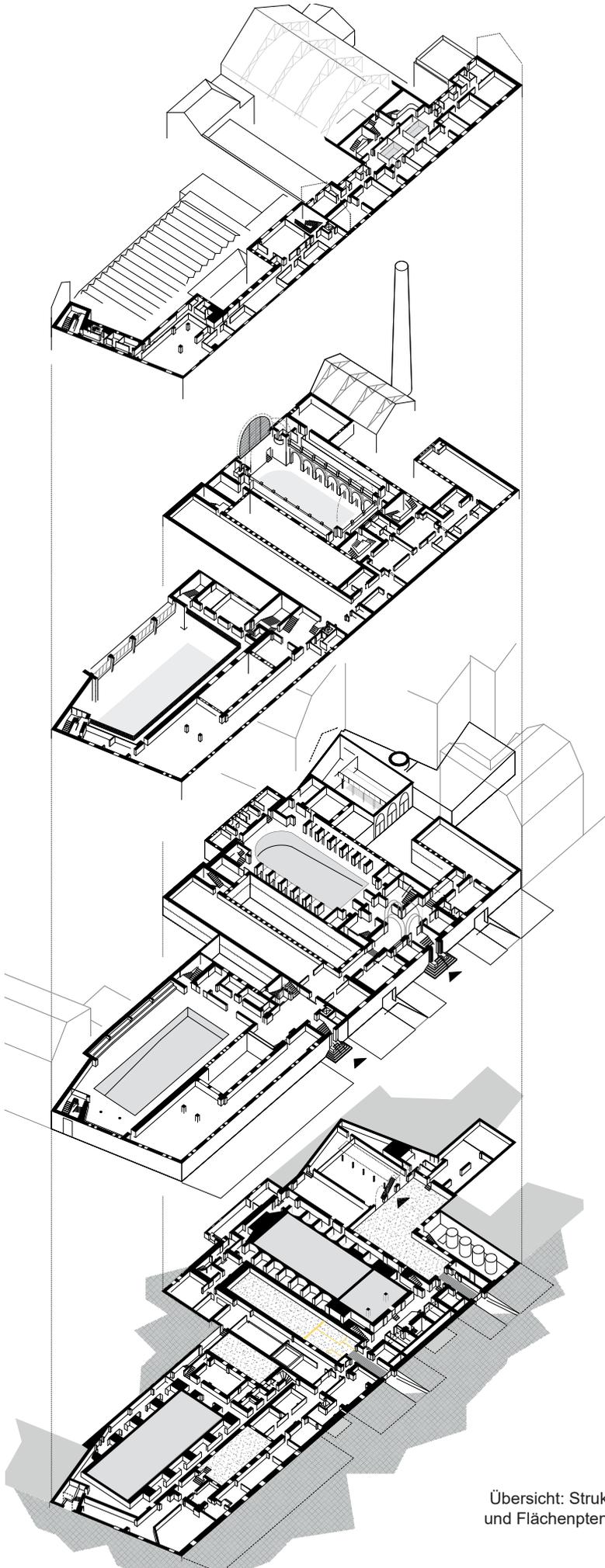
Aus wirtschaftlicher Sicht hat die Variante einer trockenen Nutzung die größte Umsetzungswahrscheinlichkeit. Auch wenn die Frage nach der Beschaffung der Mittel für eine erste Grundsanierung offen bleibt, entfällt in dieser Variante die Finanzierung der zusätzlichen Kosten für eine Schwimmbadnutzung und die damit verbundenen laufenden Kosten für den Betrieb eines Bades.

Es lassen sich voraussichtlich Mieten erzielen, die näher an die finanziellen Möglichkeiten der gewünschten, gemeinwohlorientierten Nutzer herankommen. In dieser Variante sind auch entsprechende Fördermittel für die Sanierung notwendig, auch um geringere Mieten zu ermöglichen.



Pionier- und Zwischennutzung





Übersicht: Struktur- und Flächenpotenzial

2. Obergeschoss



NUF :

- GT1 ca. 350 m²
- GT2 ca. 320 m²

1. Obergeschoss



NUF :

- GT1 ca. 870 m²
- GT2 ca. 490 m²

Erdgeschoss



NUF :

- GT1 ca. 960 m²
- GT2 ca. 890 m²

Untergeschoss



NUF (Potenzial):

- GT1 ca. 1.000 m²
- GT2 ca. 250 m²

2.2.4 Pionier- und Zwischennutzung

Die Pionier- und Zwischennutzung dient als „Einstiegsstrategie“, um die akute Gefahr einer Verschlechterung des Gebäudezustands und der Gefährdung der denkmalgeschützten Substanz zu verhindern. Eine schnellstmögliche Zwischennutzung kann die Gebäudesicherung unterstützen, indem sie Einnahmen generiert und eine Belebung bewirkt.

Neben zeitlich befristeten Zwischennutzungen können langfristige Pioniernutzungen im Gebäude entstehen. Es ist wichtig zu definieren, welche Bereiche und Nutzungen für beide Formen der Nutzung sinnvoll sind und die Vergabe der Flächen entsprechend zu klären (durch Ausschreibungen oder Direktvergaben). Ankernutzungen sollten dabei im ersten Schritt definiert werden.

Träger/Betreiber:

privater Träger/Betreiber, Treuhänder (GSE), landeseigener Betrieb

Grundstücksvergabe:

Übertragung, Zwischennutzungsverträge

Finanzierung:

Land (BIM), private Mittel, bezirkliche Mittel, Fördermittel

Schlüsselnutzung:

noch festzulegen

Akteure:

Bezirk, ggf. BIM oder GSE, Zwischennutzer

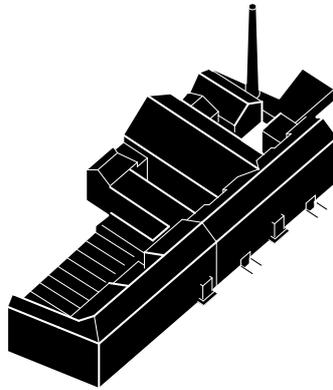
2.2.4.1 Kostenrahmen u. Gesamtinvestition

Die Substanzsicherung ist dringend notwendig. Eine Minimalanierung stellt eine kostengünstige Option dar. Durch eine begrenzte Zwischennutzung werden die freien Flächen genutzt. Mieteinnahmen tragen zur ersten Instandsetzung bei.

	BGF	NUF	INVESTITION
Gebäudesicherung	10.050,00 m ²	0,00 m ²	5.782.301 €
	Kapitalbedarf nach Förderung		5.282.301 €
	Deckungsbeitrag p.a.		0 €
Zwischennutzung	5.200,00 m ²	3.300,00 m ²	3.644.744 €
	Kapitalbedarf		3.644.744 €
	Deckungsbeitrag p.a.		446.352 €
Konzept 2.1 gesamt	10.050,00 m²	3.300,00 m²	9.427.044,78 €

2.2.4.2 Bewertung

Die Zwischennutzung hat positive Effekte auf das Quartier. Sie setzt Synergien frei und den belebt den Ort wieder, was zusätzliche Qualität für die Nachbarschaft schafft. Diese Entwicklung entspricht der „Kreuzberger-Eigenlogik“. Der Bezirk behält die Kontrolle über das Gebäude.



PHASE 02: ERGEBNISSE

3. Ergebnisse

Als finale Zusammenfassung der vorangegangenen Betrachtungen lassen sich als Empfehlung für das weitere Vorgehen verschiedene Punkte festhalten.

3.1 Gebäudesicherung

Die erstellte Bausubstanzanalyse hat ergeben, dass sich der Zustand stark verschlechtert hat und zunehmend schneller verschlechtert.

Im Vergleich zu der umfassenden Bausubstanzanalyse aus dem Jahr 2020, aber auch innerhalb des Bearbeitungszeitraumes dieser Machbarkeitsstudie wurde die schnell voranschreitende Zerstörung sichtbar.

Fazit: Es besteht ein dringender Handlungsbedarf, nicht nur, um die denkmalgeschützte Substanz, sondern das gesamte Gebäude zu sichern. Die Dachflächen sind dringend vor dem kommenden Winter zu sichern.

Ein Antrag auf Sondermittel in Höhe von 2,3 Millionen Euro aus dem Bundesförderprogramm XIII für die Dachflächensicherung des Denkmals wurde parallel zur Studie eingereicht, jedoch leider nicht bewilligt.

Mindestsanierungsmaßnahmen
(ohne Berücksichtigung einer Nutzung):

- Instandsetzung der Dachflächen inkl. Entwässerung
- Trocknen und Feuchtesanierung von Fassade u. Keller
- Sicherung der Fenster (besonders Giebelfenster in der alten Halle)
- Sicherung der Standsicherheit des Schornsteins
- Herstellen einer Mindesttemperierung (ggf. Kombi von Umluft- und Entfeuchtung)

Investition Gebäudesicherung: ca. 5,8 Mio. €

3.2 Prüfergebnis Badnutzung

Der Wunsch, das Baerwaldbad wieder als Schwimmbad für die breite Öffentlichkeit zu öffnen, wird sowohl von den Kreuzbergern als auch von den verantwortlichen Fachverwaltungen geteilt. Allerdings machen die notwendigen Investitionskosten von über 60 Mio. € dies angesichts der schwachen Haushaltslage Berlins nahezu unmöglich. Hinzu kommen fehlende personelle Kapazitäten zur Koordination der Umsetzung eines entsprechenden Sanierungsvorhabens durch den Bezirk. Das bezirkliche Festhalten an der Wiederherstellung der Badnutzung, auch mit den Versuchen dem Senat die Bedarfssituation nahe zu bringen, trotz Haushaltslage und fehlender Wirtschaftlichkeit hat zu dem langen Leer- und Stillstand im Baerwaldbad beigetragen.

Selbst die provisorische Versorgung der größten Gebäudeschäden (vor allem das Abdichten des Dachs) kann aktuell von Seiten des Bezirks nicht gewährleistet werden. Aufgrund des sich zunehmend schneller verschlechternden Bauzustands kostet jede Verzögerung den Bezirk zusätzliches Geld. In der aktuellen Haushaltslage sind weder die Investitions- noch die Betriebskosten darstellbar. Ein Schwimmbetrieb in öffentlicher Hand wird auch in den Varianten mit einer Teilbadlösung aktuell ausgeschlossen.

Fazit: Eine (Voll-/Teil-)Badnutzung, die in Beteiligung oder durch Unterstützung des Bezirks stattfindet, ist angesichts der aktuellen Haushaltslage und Personalkapazitäten ausgeschlossen. Es ist zu prüfen, wie der potenzielle Erhalt der Flächen für eine Schwimmbadnutzung in Zukunft (nach 2030) gewährleistet werden kann. Hierfür legen die Auflagen der denkmalgerechten Sanierung einen Grundstein.

3.3 Prüfergebnis „trockene Nutzung“

Mit wegfallender Badnutzung reduzieren sich die Sanierungskosten signifikant, sind aber auf Grund der Kosten zur denkmalgerechten Sanierung sowie der Anpassung an aktuelle Bauvorschriften und Standards (Brandschutz, Barrierefreiheit, etc.) weiterhin sehr hoch. Eine Umnutzung mit gemeinwohlorientierten und öffentlichen Nutzungen könnte aber bezirklichen Bedarfsgruppen mit hohem Versorgungsdruck zugutekommen, für die es ebenfalls dringende bezirkliche Bedarfe gibt. Bibliotheksflächen können aufgrund der Bedarfsnennungen und der guten Substanzkompatibilität eine sinnvolle Schlüsselnutzung für den Standort sein, verbunden mit finanziellen Mitteln zur Umsetzung.

Trockene Sportflächen können als kleinteiligere Vereins- und Bewegungsräume geplant werden. Flächenanteile für gemeinwohlorientierte und für kommerzielle Nutzungen sind so ins Verhältnis zu setzen, dass möglichst große Anteile für Flächen mit günstigen Kostenmieten angeboten werden können und dennoch Mittel aus der Vermietung in die Sanierung fließen können.

Die Sanierungs- und Investitionskosten beeinflussen wesentlich die Kostenmieten. Eine vollständige Sanierung vor der Vermietung / Nutzung erzeugt Kosten, die anschließend vollständig auf die Mieten umgelegt werden müssen, um die Kosten zu refinanzieren. Aufgrund der Höhe der Investitionskosten ist im Falle einer vollständigen Sanierung und anschließender Vermietung mit sehr hohen Kostenmieten zu rechnen. Daher wird von einer vollständigen Sanierung vor Beginn der Nutzung abgeraten.

Vor der aktuellen Haushaltslage sind die Investitionskosten für eine Mindestsanierung aktuell nicht darstellbar und nur unter Nutzung von Fördermitteln aufzubringen.

Fazit: Dem Betriebsmodell einer „Trockenen Nutzung“ wird das größte Realisierungspotenzial zugesprochen. Um möglichst günstige Mieten für einen großen Flächenanteil gemeinwohlorientierter Nutzungen zu ermöglichen und möglichst schnell Einnahmen für die Refinanzierung der Sanierungskosten zu erzielen, sollte nach einer Mindestsanierung eine sukzessive Sanierung mit parallelem Zwischen- und Pioniernutzungsbetrieb erfolgen.

3.4 Konzeptverfahren

Die BIM, die während des gesamten Prozesses mit unterschiedlichen Fachexperten in den Veranstaltungen eingebunden war, empfiehlt schnell ein Interessensbekundungsverfahren zu starten, um eine Markterkundung durchzuführen und anschließend (das gesamte Objekt, nicht Gebäudeteile) in einem Konzeptverfahren privaten Nutzern anzubieten. Dabei sollten möglichst wenige bis keine Bedingungen (z.B. Erhaltung der Badnutzung, Flächen für Gemeinwohl, etc.) gestellt werden, da diese Ausschlussgründe für potenzielle Interessenten darstellen und der Markt für entsprechende Objekte aus Erfahrung nicht sehr groß ist.

Die Durchführung eines Interessensbekundungsverfahrens und / oder eines Konzeptverfahrens sind mit Kosten für den Bezirk verbunden. Ein Konzeptverfahren hat zur Folge, dass der Bezirk seinen Einfluss auf die Flächen verliert.

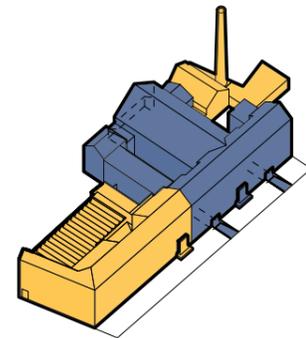
Für den Bezirk besteht das Risiko, das im Verfahren kein Erwerber gefunden wird und das Baerwaldbad weiterhin im Vermögen des Bezirks bleibt und daher nicht an die BIM (SODA) abgegeben wird. In einem solchen Fall muss der Bezirk auch für die weiteren Kosten aufkommen. Die Erfahrung aus den Konzeptverfahren zum Hubertusbad in Lichtenberg (gescheitert) und dem Verfahren zum Stadtbad Steglitz (langwieriger Prozess) zeigen, dass diese Objekte nicht stark nachgefragt waren und die Durchführung des Verfahrens kostspielig und risikobehaftet ist.

Fazit: Es wird empfohlen, nicht durch ein Konzeptverfahren einen privaten Nutzer für das Baerwaldbad zu suchen.

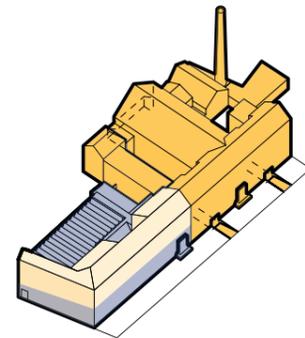
Stand:
2. Planungswerkstatt
18.03.2024

Nutzung:
öffentlich privat/kommerz.
BAD
"TROCKEN"

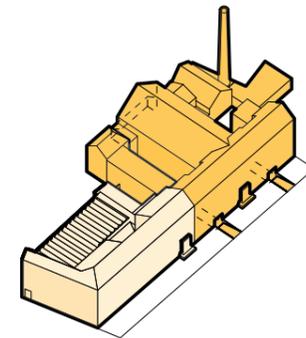
Bewertung:
positiv mittel negativ



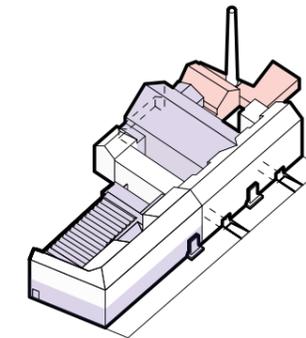
2. Teilbad "Alte Halle"



2. Teilbad "Neue Halle"



3. Trockene Nutzung



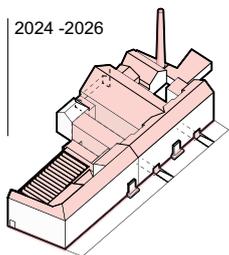
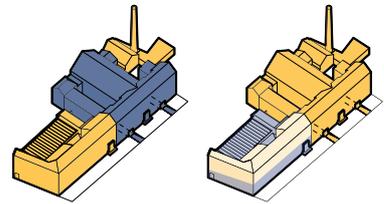
Pionier-/Zwischennutzung

Sanierungskosten	57.410.000 €	47.160.000 €	38.800.000 €	9.500.000 € <small>Teilsanierung, einfacher Standard</small>
Kostenmiete und Betrieb Bad	27,5 €/m ² 384.000 €/a	28 €/m ² 665.000 €/a	12 €/m ² 35 €/m ²	11,5 €/m ²
Inbetriebnahme	± 5 Jahre	± 5 Jahre	± 5 Jahre	± 2 Jahre
Denkmalschutz	Badnutzung	Badnutzung	Substanzerhalt	Substanzerhalt
Badnutzung	Teilbad	Teilbad	kein Bad	kein Bad
Nutzungs- mischung	teilweise	hoch	hoch	hoch
Gemeinwohl	sehr gering	ausgewogener Flächenanteil	ausgewogener Flächenanteil	größter Flächenanteil
Quartiersbezug	gering/teilweise	stark/teilweise	stark	stark
Entscheidung Planungs- werkstatt 1	- keine Querfinanzierung für gemeinwohlorientierte Badnutzung durch privaten Investor - negatives Betriebsergebnis, - hoher Deckungsbeitrag	- keine Querfinanzierung für gemeinwohlorientierte Badnutzung durch privaten Investor (Altbau) - negatives Betriebsergebnis - hoher Deckungsbeitrag	- geringere Sanierungskosten - hohe Realisierungschancen - mögliche Querfinanzierung - Schrittweise Entwicklung	- schnelle Umsetzung - Zeitgewinn für nachhaltige Planung - Entwicklung sichtbar machen
	Ausschluss	Ausschluss	Vorzugsvariante	Vorstufe der Vorzugsvariante

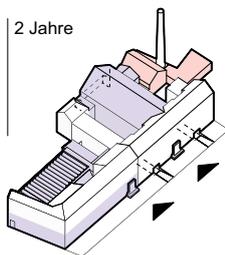


Option Badnutzung

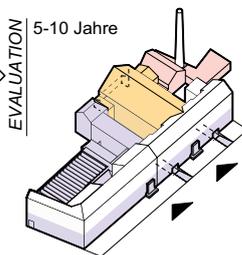
Regelmäßige Prüfung unter bestimmten Voraussetzungen wie z.B. Haushaltslage, politische Prioritäten, mögl. Baufinanzierung durch Eigenbetrieb/ Rücklage oder überzeugendes Konzept von Dritten.



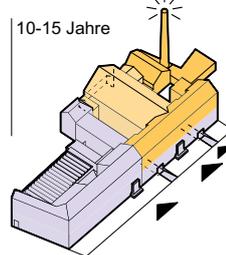
Gebäudesicherung



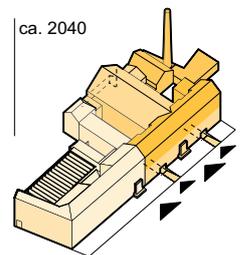
Pionier- u. Zwischennutzung



Prüfung



Prüfung



**„Trockene Nutzung“
oder Etablierung der Pioniernutzung**

3.4 Empfehlung

Pionier- und Zwischennutzung:

Um das Baerwaldbad wieder zu beleben, wird empfohlen, eine Struktur zu wählen, die:

- eine Mindestsanierung durchführt
- eine sukzessive Entwicklung und Sanierung ermöglicht, mit baldigen Mieteinnahmen zur Refinanzierung weiterer Sanierungsmaßnahmen
- möglichst große Anteile für Flächen mit günstigen Kostenmieten für gemeinwohlorientierte Nutzungen bereitstellt
- eine vielfältige und aktive Akteursstruktur bietet, die die komplexen Aufgaben übernimmt und den Bezirk kapazitär und finanziell entlastet.

Bevor ein Prozess starten kann, ist eine Gebäudesicherung notwendig, die einer Finanzierung durch den Bezirk bedarf (Dachsanierung, Schimmelbeseitigung, etc.). Hinzu kommen Genehmigungen und behördliche Freigaben für eine künftige Nutzung.

Eine schrittweise Sanierung des Gebäudes schafft erste, kleinteilige Möglichkeiten für Pionier- und Zwischennutzungen. Daraus entstehende Einnahmen können für weitere Sanierungsmaßnahmen verwendet werden. Ein niedrigschwelliger Ansatz mit Zwischen- und Pioniernutzungen ermöglicht es, Eigenleistungen und Eigenkapital der Akteure in den Prozess einzubringen. Insgesamt bedarf es mehrerer Akteure mit unterschiedlichen, sich ergänzenden Kompetenzen und Ressourcen, die koordiniert handeln und gemeinsam die verschiedenen Aufgaben übernehmen und meistern.

Die Struktur des Baerwaldbades mit seinen Gebäudeteilen und unterschiedlichen Raumtypologien erlaubt eine differenzierte Betrachtung der verfügbaren Flächen für die schrittweise Nutzungseinführung. Dazu gehören die Gebäudeteile „Alte Halle“, „Neue Halle“ und das „Kesselhaus“ sowie abschnittsbezogene bzw. abtrennbare Bereiche wie Brandschutzeinheiten und Erschließungseinheiten aber auch die kleinteilige Entwicklung von Räumen.

Diese hohe Flexibilität der Gebäudestruktur begünstigt eine schnelle und sukzessive Entwick-

lung. So kann der Standort schnell neu belebt werden und seine Rolle im Quartier neu definieren, sodass sich die Nutzungen den Anforderungen und Bedarfen des Bezirks und der Nachbarschaft entsprechend entwickeln können.

Um möglichst frühzeitig die beginnende Entwicklung im Quartier erlebbar zu machen und den Ort zu beleben, sollte eine öffentliche Sichtbarkeit erzeugt werden. Mit geringem Aufwand können beispielsweise in den Fenstern / an der Fassade Hinweise auf die neue Entwicklung angebracht werden (Schilder, Planen o.ä.) und Führungen im Gebäude stattfinden z.B. am Tag des Denkmals oder zu ähnlichen Gelegenheiten. Auch die Außen- und Freiräume / Höfe, könnten schnell mit attraktiven Nutzungen (Urbanem Gärtnern, Pop-Up-Events, temporärer Infostation, etc.) genutzt werden, um Aufmerksamkeit zu erzeugen.

Da die Abläufe und Teilhabebedingungen für die Etablierung von Pionier- und Zwischennutzungen komplex sind, wird empfohlen, ein entsprechendes Konzept zu erstellen. Dabei sind verschiedene Fragen zu beantworten, die die räumlichen Herausforderungen und Entwicklungspotenziale des Gebäudes betreffen, wie etwa: Wo und wie soll gestartet werden? Welche Erschließungssektoren sind relevant? Wie wird die Barrierefreiheit gewährleistet? Welche Brandschutzmaßnahmen sind notwendig? Zusätzlich geht es um das Kuratieren der Nutzungsmischung, der Ankernutzungen und der Akteure mit Nutzungsbedarfen. Dazu gehören: Bedingungen für Pionier- und Zwischennutzungen definieren, Bewerbungsmanagement, Auswahl- und Vergabeprozess. Schließlich muss eine langfristige Anlauf- und Begleitstruktur für die gesamte Pionierphase entwickelt werden.

Die Nutzungen dürfen einer potenziellen erneuten Badnutzung nicht entgegenstehen, sodass diese künftig wieder möglich ist. Das Konzept hat das Ziel, ein klares Leistungsbild für eine Pionier-Koordination zu entwickeln.

Fazit: Es wird empfohlen, das Gebäude nach einer Mindestsanierung sukzessive und kollaborativ mit verschiedenen Akteuren zu entwickeln und schrittweise zu sanieren.

Die Zusammenführung von Ressourcen und Akteuren ermöglicht die Entwicklung eines perspektivisch wirtschaftlich tragfähigen und gemeinwohlorientierten Nutzungs- und Entwicklungskonzepts. Dazu ist ein Pionierkonzept zu erstellen.

Betrieb/Umsetzung:

Voraussetzungen für die Entwicklung von Pionier- und Zwischennutzungen sind eine bezirklich (teil-)finanzierte Mindestsanierung der Substanz sowie eine Prozesssteuerung für Planung und Koordination des Gesamtprozesses. Zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen wird empfohlen Fördermittel einzuwerben.

Da die Steuerung der Sanierungsmaßnahmen aus Kapazitätsgründen nicht über die verwaltungsinternen Dienststellen erfolgen kann, wird empfohlen, das Gebäude an einen gemeinwohlorientierten Dritten zu übergeben. Dieser könnte erweiterte Möglichkeiten zur Mittelbereitstellung und Förderantragsstellung haben. Eine enge Abstimmung mit dem Bezirk ist hierfür notwendig.

Weiterhin wird die frühzeitige Einbindung potenzieller Anker-, Pionier- und Zwischennutzerinnen in den Prozess empfohlen. Dazu gehören beispielsweise das Amt für Weiterbildung und Kultur, die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt für die Förderung von Kunst und Kultur sowie Sportangebote durch Vereine. Ziel ist es, das Gebäude kooperativ zu entwickeln, indem spezielle bauliche Voraussetzungen berücksichtigt, finanzielle Mittel von Nutzerinnen eingebunden, Selbstausbau ermöglicht, Synergien durch geteilte Nutzungen geschaffen und das Risiko auf mehrere Akteure verteilt werden.

Fazit: Es wird empfohlen das Gebäude an einen gemeinwohlorientierten Dritten zu übergeben und potenzielle Anker-/Pionier-/Zwischennutzer*innen frühzeitig in den Prozess einzubinden.

GSE gGmbH und Treuhandvermögen:

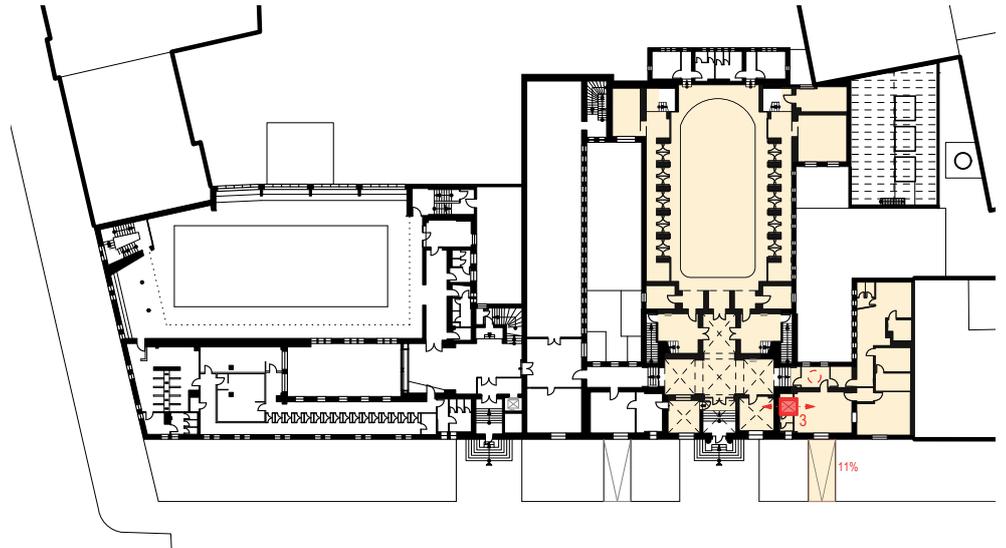
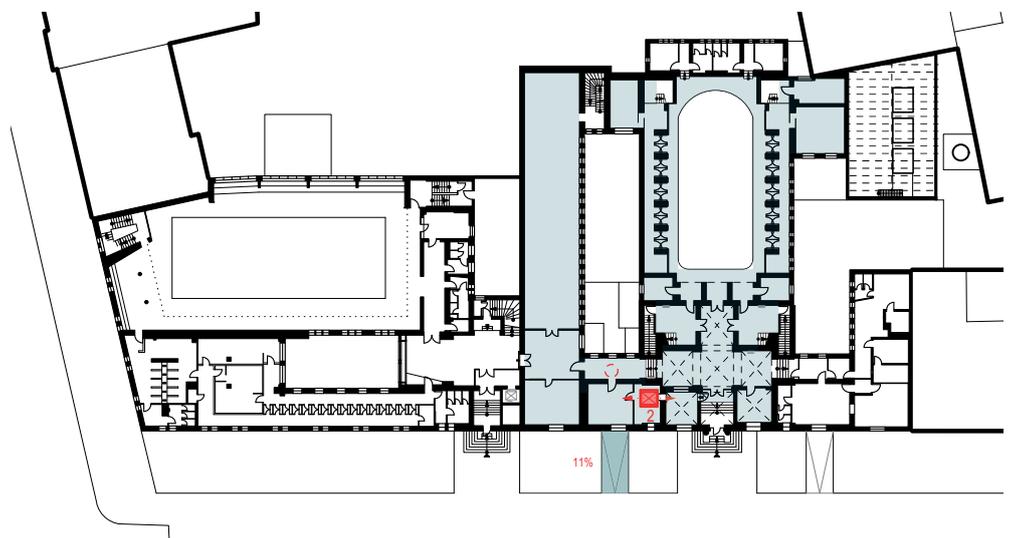
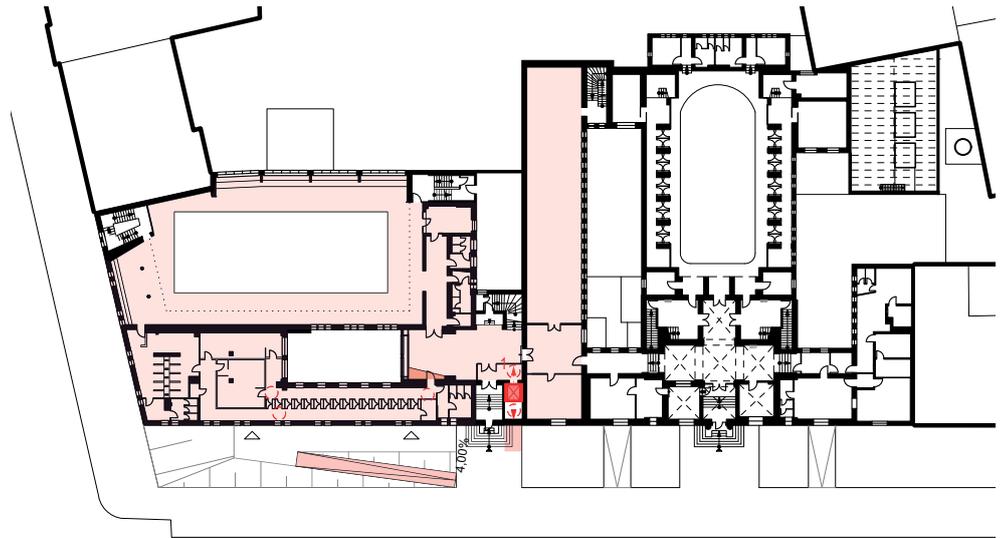
Die GSE gGmbH wurde im Laufe der Studie als potenzielle, gemeinwohlorientierte Partnerin kennengelernt und ist bereits als Partnerin des Bezirks in ähnlichen Rollen bekannt (z.B. im Kunstquartier Bethanien, Cuvrystraße 11-12).

Sie kann sowohl die Gebäudesicherung (bei Leerstand), als auch die sukzessive Herstellung der (Teil-)Flächen (Herstellung barrierefreier und brandschutztechnisch nutzbarer Flächen) für Pionier- und Zwischennutzungen ermöglichen, sowie diese koordinieren. Eine hausinterne Projektsteuerung kann bereits Grundsicherungsmaßnahmen an der Bezirkseigenen Liegenschaft koordinieren und ausschreiben.

Darüber hinaus könnte eine Einbringung der Liegenschaft in das Treuhandvermögen der GSE gGmbH mittel- bis langfristig Aufwand und Kosten auf Seiten des Bezirks reduzieren.

Eine erste Voranfrage des Bezirksamtes, zur Möglichkeit der Aufnahme von Gesprächen, wurde Seitens der Treuhandgeber*innen der GSE gGmbH (Senatsverwaltung für Finanzen, Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Familie) positiv beantwortet. Somit kann die Aufnahme des Baerwaldbads ins Treuhandvermögen geprüft und die Bedingungen definiert werden.

Ein zentraler Vorteil einer Übergabe an einen gemeinwohlorientierten Dritten (wie die GSE gGmbH o.a.) ist, dass trotz einer „Abgabe“ der Liegenschaft an einen Dritten/Einbringung in das Treuhandvermögen, der Bezirk sich langfristig seinen Einfluss auf die Nutzungen und die Nutzungsbedingungen der Flächen sichert und erhält.



Konzepte zur barrierefreien Erschließung von Teilbereichen im Erdgeschoss

Siehe Anlage: Phase 01 > Bausubstanz > BAE_PH1_A_06_Barrierefreiheit .pdf

Zusammenfassung Handlungsempfehlungen und nächste Schritte:

- Politische Legitimation durch die BVV Friedrichshain-Kreuzberg für die Entwicklung von Pionier- und Zwischennutzungen im Baerwaldbad und die Umsetzung der dafür notwendigen Maßnahmen (insb. Sanierungskonzept, Beginn der Mindestsanierung vor dem Winter 2024/25, Erstellung Pionier- und Zwischennutzungskonzept).
- Sicherstellung der Mittelbereitstellung für die Beauftragung durch Bezirksamt/Politik (BVV) und Fördermittelakquise.
- Einleitung des Prozesses zur Übertragung ins Treuhandvermögen oder vertraglichen Vereinbarungen von/mit Dritten.
- Erarbeitung und Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen Bezirk und gemeinwohlorientiertem Dritten mit Festlegung der Rahmenbedingungen und gemeinsamen Ziele.
- Bildung eines Projektteams innerhalb des Bezirks mit definierten Verantwortungsbereichen und erforderlichen Ressourcen (Personal und Finanzen) schnellstmögliche Beauftragung eines Sanierungskonzepts und ein Zwischen- und Pioniernutzungskonzepts.
- Beginn der Mindestsanierung vor dem Winter 2024/25.
- Öffentliche Sichtbarkeit erzeugen durch Informationen in der (bezirklichen) Öffentlichkeit, am Gebäude Baerwaldbad (Fassade) und der Ermöglichung von Besichtigungen.
- Die Pionier- und Zwischennutzungen berücksichtigen, dass eine künftige, erneute Badnutzung möglich bleibt. Eine Prüfung, ob eine möglichen Badnutzung umgesetzt werden kann, sollte in 10-15 Jahren erfolgen.



Aufbau Stadtwerkstatt zum Baerwaldbad am 30.05.2024

KRP



KRP Architektur GmbH
Erkelenzdamm 59/61
D-10999 Berlin
+49-(0)30-694 85 33
mail@krp.berlin
www.krp.berlin

L.I.S.T. GmbH
Gottschedstr. 33
13357 Berlin
+49-(0)30-460 60 55 34
info@list-gmbh.de
www.list-gmbh.de

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Thomas Kolb, Architekt
Dipl.-Ing. Henry Ripke, Architekt AiV
Dipl.-Ing. Philip N. Peterson, Architekt BDA
HRB 167290 B, USt.-ID: DE 302066675

Geschäftsführende Gesellschafter*innen:
Susanne Walz,
Christian Luchmann
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg | HRB 31008,
USt-IdNr. DE136782465

© 2024 by KRP Architektur GmbH und L.I.S.T GmbH, Berlin

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung und Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Rechteinhabers. Unerlaubtes Vervielfältigen und Bearbeiten der bereitgestellten Informationen ist nicht gestattet und strafbar. Alle Inhalte wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.