

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 26.03.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV, Machbarkeitsstudien zu Freibad-Standorten in Marzahn-Hellersdorf
2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf verfügt seit der Schließung des Wernerbades im Jahre 2002 über kein Freibad. Die Nutzung des Habermannsees sowie des Biesdorfer Baggersees wird toleriert; dies deckt jedoch nicht annähernd den Bedarf der rd. 270.000 Einwohnerinnen und Einwohner des Bezirks.

Darüber hinaus bestehen an diesen Standorten elementare Defizite hinsichtlich der erforderlichen Infrastruktur sowie planungs- und bauordnungsrechtlicher Zulässigkeit. Die Berliner Bäderbetriebe (BBB) hatten im Jahr 2013 Untersuchungen durchgeführt; aufgrund der Schwerpunktsetzung einer Wirtschaftlichkeit wurde die Errichtung eines kombinierten Freizeitbades favorisiert.

Mit dem Abschlussbericht zur Empfehlung der BVV, Ds-Nr. 0452/VIII-03 aus der 14. BVV vom 23.11.2017, BA-Vorlage Nr. 0263/V, wurde dieser Sachverhalt der BVV zur Kenntnis gegeben.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat im Jahr 2018 erneut die Errichtung eines Freibades als Beitrag von hoher Dringlichkeit für den wachsenden, attraktiven Wohnort definiert und hierzu insgesamt 20 Standorte durch die Fachämter des Bezirksamts hinsichtlich ihrer Eignung prüfen lassen.

In Kenntnis der Problematik fehlender, den Anforderungen weitgehend entsprechender Flächenpotenziale mit geeigneter Größe wurde die Überlegung aufgegriffen, durch mehrere kleine, über den gesamten Bezirk verteilte Standorte eine stadtteilbezogene Versorgung zu ermöglichen. Mit Hilfe von Becken anlog zu „Badeschiffen“ sowie Containern für die sonstige Infrastruktur (Umkleiden, Sanitärbereich, Kiosk, Betreuung/Kasse u.a.) und Kapazitäten für ca. 1.000 Gäste könnten standardisiert kostengünstig mindestens zwei bis drei Standorte als Alternative zu einem „großen“ Freibad (vgl. Insulaner, Prinzenbad o.ä.) geschaffen werden. Dieser Ansatz sollte im Rahmen der Eignungsprüfung gleichberechtigt Berücksichtigung finden.

Insgesamt wurden aufgrund der Bewertungen durch die Fachämter sowie der überfraktionellen AG Freibad der Bezirksverordnetenversammlung sechs „bedingt geeignete“ Standorte zur Erarbeitung von Machbarkeitsstudien durch das Bezirksamt festgelegt. Alle Flächen befinden sich im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamts Marzahn-Hellersdorf:

- Alt-Biesdorf / Biesdorfer Friedhofsweg,
- Golliner Str. 4 / Kemberger Str.,
- Fläche am U-Bahnhof Hönow nördlich Böhlener Str.,
- Biesdorfer Baggersee (Badeschiff), nördlich Debenzer Str.,
- Erweiterung des Kinderbades Platsch (Bürgerpark südlich Max-Herrmann-Str.),
- Gärten der Welt (gesamte Fläche einschl. Wuhletal);
im weiteren Verfahren wurden dabei die beiden eigenständigen Standorte Jelena-Santic-Friedenspark (außerhalb der Gärten der Welt) sowie ein Bereich innerhalb der Gärten der Welt (Nähe der Talstation der Seilbahn am Blumberger Damm) bestimmt.

Somit wurden insgesamt sieben Standorte dem weiteren Vorgehen zugrunde gelegt.

Zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für die genannten Standorte standen Sondermittel für „wohnraumbegleitende Infrastrukturmaßnahmen zum Wohnungsbau“ zur Verfügung.

Die Zuständigkeit für die Erstellung der Studien wurde vom Bezirksamt der Abteilung Schule, Sport, Jugend und Familie zugeordnet. Da in dieser Abteilung jedoch keine Kompetenzen und Erfahrungen entsprechend den Aufgaben zur Umsetzung des Projektes „Machbarkeitsstudien für Freibad-Standorte in Marzahn-Hellersdorf“ vorhanden sind, wurde mit der Verfahrenskoordination - hier insbesondere der Erstellung des Leistungskatalogs für eine Ausschreibung, der Durchführung des Auswahlverfahrens sowie der begleitenden Beteiligung der Fachämter bei der Erstellung der Studien – ein fachlich versierter und kompetenter Externer beauftragt.

Mit der Erstellung der Machbarkeitsstudien wurde entsprechend dem Ergebnis des Auswahlverfahrens das **Planungsbüro TOPOS** Stadtplanung, Landschaftsplanung, Stadtforschung GbR beauftragt.

Das Verfahren wurde zweistufig durchgeführt. In der Leistungsphase 1 erfolgte - auch unter Einbeziehung der geforderten Fachgutachterbüros - ein Grobcheck aller genannten Standorte anhand eines vorgegebenen Kriterienkataloges mit dem Ziel, die vertiefenden Untersuchungen der Leistungsphase 2 auf maximal drei Standorte zu beschränken. Die Entscheidung über diese Auswahl erfolgte durch den Auftraggeber in Abstimmung mit den relevanten Fachämtern im Rahmen der Steuerungssitzungen.

Die Standorte Jelena-Santic-Friedenspark sowie „Gärten der Welt“ (insgesamt) liegen im Verantwortungsbereich der Grün Berlin GmbH, weshalb hierzu Abstimmungsgespräche mit der Geschäftsleitung stattfanden. Die Grün Berlin GmbH zeigte großes Interesse an der Erweiterung der Attraktivität der Gärten der Welt durch ein Freibad auf dem Areal der Gärten der Welt. Deutlich wurde jedoch zum Ausdruck gebracht, dass dies kein „öffentliches Bad“ im engeren Sinne sein werde und auch in seiner Größe nur beschränkte Kapazitäten erhalten könnte.

Einvernehmlich wurde entschieden, dass dieser Standort durch die Grün Berlin GmbH entwickelt und insofern nicht mehr im Rahmen der Machbarkeitsstudien näher betrachtet werden soll.

Unabhängig davon soll einvernehmlich der Standort Jelena-Santic-Friedenspark aufgrund seiner besonderen Zentralität und Lageattraktivität in die vertiefenden Untersuchungen der Leistungsphase 2 einbezogen werden.

Die als Anlage beigefügte Dokumentation zeigt im Wesentlichen die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchungen folgender Standorte in Leistungsphase 2:

- Alt-Biesdorf / Biesdorfer Friedhofsweg,
- Jelena-Santic-Friedenspark,
- Biesdorfer Baggersee (Badeschiff), nördlich Debenzer Str.

Das Flächenpotenzial der Standorte Alt-Biesdorf / Biesdorfer Friedhofsweg sowie Jelena-Santic-Friedenspark ist groß genug, um hier jeweils auch ein Kombi-Bad realisieren zu können. Deshalb werden für beide Standorte alternativ Konzepte für jeweils ein Freibad sowie ein Kombi-Bad aufgezeigt.

Alle drei Standorte ermöglichen das Angebot eines Sauna-Bereichs.

Die Planzeichnungen sind Konzepte, also keine Entwürfe im engeren Sinne.

Sie belegen unter Berücksichtigung relevanter Flächenanforderungen und räumlicher Zuordnungen den Nachweis des gebotenen Flächenbedarfs für die jeweils als realisierbar gewerteten Nutzungskonzepte. Dementsprechend wurden in den Plänen durch Lage und Größe der Objekte spezifische Standortbelange berücksichtigt.

Weiteres Verfahren

Standortbestimmungen und Visualisierungen lösen positive Reaktionen aus, ebenso auch Bedenken; neue Alternativen werden ggfs. ins Spiel gebracht.

Dieser Prozess wird zwangsläufig durch die Präsentation der Ergebnisse der Machbarkeitsstudien in Gang gesetzt.

Der Umgang damit ist eine eigene, neue Verfahrensstufe, in der aufbauend auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien u.a. die Entscheidungen zu Standort, Nutzungskonzept, Finanzierung und Trägerschaft zu treffen sind.

Die vorliegenden Ergebnisse sind das Abbild erster fachlicher Wertungen einer „Machbarkeit“.

Kein Standort ist frei von Restriktionen verschiedenster Art, unterschiedlichen Umfangs und Wichtung. Alle Standorte sind öffentliche Grünflächen. Die Zulässigkeit eines Freibades oder Kombi-Bades erfordert neues Planungsrecht über ein Bebauungsplanverfahren.

Die beiden großen Areale sind Potenzialflächen für ein Freibad bzw. sogar für ein Kombi-Bad. Die Untersuchungen zum Biesdorfer Baggersee zeigen das Potenzial für ein kleines - jedoch im Unterschied zur Ist-Situation - den Vorschriften entsprechendes, attraktives Freibad bei Erhalt der Liegewiesen für Freizeitnutzung.

Die Ergebnisse der Untersuchungen durch das Planungsbüro TOPOS in Verbindung mit Fachplanungsbüros zeigen alternative Möglichkeiten auf, die zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Entscheidungen zu treffen. An zwei Standorten aufgezeigte Potenziale für Kombi-Bäder erweitern dabei den Entscheidungsrahmen zugunsten einer attraktiven Ergänzung öffentlicher Freizeitangebote.

Nach einer Entscheidung über das „Wo“ und „Wie“ sollte aufgrund des Verfahrensumfanges unverzüglich der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Im Rahmen eines derartigen Verfahrens werden alle relevanten Belange erfasst und geprüft; alle betreffenden Fachverwaltungen sowie Träger öffentlicher Belange und insbesondere auch die Öffentlichkeit werden umfassend in das Planungs- und Abwägungsverfahren einbezogen.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin

Gordon Lemm
Bezirksstadtrat für Schule, Sport,
Jugend und Familie

Anlage Dokumentation: Machbarkeitsstudien zu Freibadstandorten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf (Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse)

Machbarkeitsstudien zu Freibadstandorten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf



Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse



Marzahn-Hellersdorf mit 270.000 Einwohner/innen ist der einzige Berliner Bezirk ohne eigenes Freibad. Dabei gehört ein Freibad ebenso zur Daseinsvorsorge einer Kommune wie Sport- und Spielplätze oder Grünanlagen.

Zusammen mit dem Bezirksparlament haben wir uns als Bezirksamt auf den Weg gemacht und geeignete Standorte gesucht. Von 20 eingebrachten Vorschlägen wurden nach ersten fachlichen Einschätzungen sieben Standorte für weitere, vertiefende Prüfungen vorgesehen.

Mitte 2019 wurde das Büro TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung in Kooperation mit weiteren Fachplanungsbüros mit der Erstellung der Machbarkeitsstudien zu den Freibad-Standorten beauftragt.

Für die Finanzierung eines Freibades haben wir als Bezirk bereits gegenüber dem Berliner Senat und dem regierenden Bürgermeister geworben. Auf Anregung des Senats haben wir deshalb auch untersuchen lassen, inwiefern ein Kombibad - also ein Freibad mit Schwimmhalle - an den Standorten umsetzbar wäre. Ich freue mich sehr, dass dies sogar an zwei Standorten möglich wäre.

Bezirksamt und Bezirksparlament müssen sich jetzt für einen Standort entscheiden und diesen planungsrechtlich sichern. Viele Hürden sind auf dem Weg zur Umsetzung noch zu meistern. Ich bin mir jedoch sicher, dass hier alle Parteien unseres Bezirks an einem Strang ziehen und uns hierbei unterstützen werden.

Die vorliegende Dokumentation ermöglicht Ausblicke, wie es einmal aussehen könnte.

Es wäre schön, den Traum vieler unserer Einwohnerinnen und Einwohner zu erfüllen. Der erste Schritt ist mit dieser Studie getan. Ich bedanke mich bei allen, die an der Erstellung mitgewirkt haben: Den Mitgliedern der AG Freibad der BVV, den beteiligten Ämtern, beim Planungsbüro TOPOS für die Kreativität und gute Zusammenarbeit sowie auch bei der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Frau Lompscher für die Finanzierung aus dem Programm wohnraumbegleitende Maßnahmen.

Herzliche Grüße

Gordon Lemm

Bezirksstadtrat für Schule, Sport, Jugend und Familie

Potenzialanalyse	3
Entwicklungsszenarien	4
Biesdorfer Baggersee	5
Biesdorfer Friedhofsweg	6
Jelena-Šantić-Friedenspark	8
Ausblick	10

Potenzialanalyse

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat im Jahr 2018 erneut die Errichtung eines Freibades als Beitrag von hoher Dringlichkeit für den wachsenden, attraktiven Wohnstandort definiert und hierzu insgesamt zwanzig Standorte durch die Fachämter des Bezirksamts hinsichtlich ihrer Eignung prüfen lassen. Aufgrund der Bewertungen durch die Fachämter sowie der überfraktionellen AG Freibad der Bezirksverordnetenversammlung wurden sieben Standorte zur Erarbeitung von Machbarkeitsstudien festgelegt. Alle Flächen befinden sich im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamts Marzahn-Hellersdorf.

- (1) Fläche am U-Bhf. Hönow
- (2) Jelena-Šantić-Friedenspark
- (3) Biesdorfer Friedhofsweg
- (4) Biesdorfer Baggersee (Badeschiff)
- (5) Fläche in den Gärten der Welt
- (6) Bürgerpark Marzahn (Kinderbad Platsch)
- (7) Golliner Straße/Kemberger Straße

Im ersten Schritt erfolgte eine gezielte Bestandsbewertung, die alle Potenziale und Restriktionen für die zukünftige Entwicklung der Standorte umfasst. Darauf aufbauend wurden die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten zukünftiger Freibadnutzungen anhand folgender Bewertungsfaktoren untersucht und bewertet:

- Standortlage (Lage, Zentralität)
- Verkehrsanbindung (ÖPNV, MIV, Fuß- und Radwege, Stellplätze)
- Grundstücksprofil (Größe, Zuschnitt, Topographie)
- Natur- und Umweltschutzbelange (Landschaftsbild, Naturhaushalt, Artenschutz, Baum- und Gehölzschutz, Biotopverbund)
- Planungsrechtliche Vorgaben (FNP, B-Plan, L-Plan, Schutzgebiete, weitere Vorgaben)
- Konfliktpotential/Nutzungskonflikte (Konkurrierende Nutzungsansprüche, Verträglichkeit mit Umfeldnutzung, schalltechnisches Konfliktpotenzial)

Ergebnisse der Potenzialanalyse:

Die Standorte (2) Jelena-Šantić-Friedenspark und (3) Biesdorfer Friedhofsweg eignen sich insbesondere aufgrund ihrer Lage, Größe und Anbindung für die Entwicklung als Schwimmbadstandort.

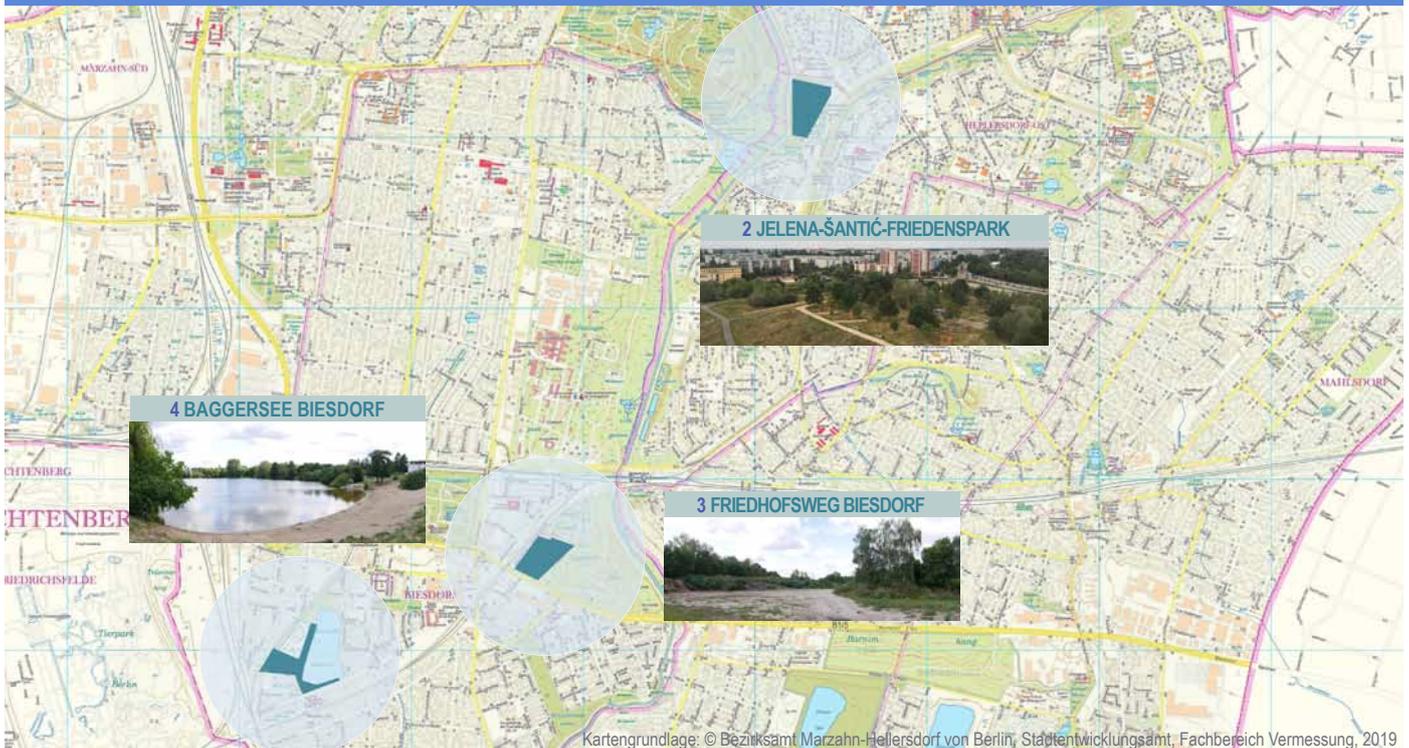
Die Standorte (4) Biesdorfer Baggersee, (5) Fläche in den Gärten der Welt und (6) Bürgerpark Marzahn werden als bedingt geeignet eingestuft.

Die Standorte (1) Fläche am U-Bhf. Hönow und (7) Golliner Straße/Kemberger Straße sind aus gutachterlicher Sicht ungeeignet.

	Standort 1 3,2 ha	Standort 2 6,2 ha	Standort 3 3,0 ha	Standort 4 3,6 ha	Standort 5 1,5 ha	Standort 6 2,3 ha	Standort 7 1,4 ha
Lage / Zentralität	■	■	■	■	■	■	■
Verkehrsanbindung	■	■	■	■	■	■	■
Grundstücksprofil	■	■	■	■	■	■	■
Natur-/ Umweltschutz	■	■	■	■	■	■	■
Planungsrecht	■	■	■	■	■	■	■
Konfliktpotenzial	■	■	■	■	■	■	■
Gesamtbewertung	ungeeignet	geeignet	geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet	ungeeignet

Bewertung der Standorteignung: ■ gut ■ mittel ■ schlecht

Entwicklungsszenarien



Aufbauend auf den Ergebnissen der Potenzialanalyse wurden im zweiten Teil der Machbarkeitsstudien die drei Standorte: (2) Jelena-Šantić-Friedenspark, (3) Biesdorfer Friedhofsweg und (4) Biesdorfer Baggersee vertiefend betrachtet und für jeden Standort ein Konzept zur Entwicklung als Schwimmbadstandort erstellt.

Ein besonderer Schwerpunkt lag in der Erarbeitung standortbezogener Vorschläge zur Bewältigung erkannter, kritischer Belange bzw. Konflikte, insbesondere der Erschließung, Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie dem Lärmschutz gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen der näheren Umgebung.

Zusätzlich zur geplanten Entwicklung eines Freibadstandortes wurde auch die Entwicklung eines multifunktionalen Kombibades, das 365 Tage im Jahr nutzbar ist, untersucht. Für die Errichtung dieser Multifunktionsbäder wurden vom Senator für Inneres und Sport genaue Flächenangaben festgelegt. Das daraus entstandene Raumprogramm wurde als konzeptionelle Grundlage für die Erarbeitung der standortkonkreten Entwicklungsszenarien dieser Machbarkeitsstudie verwendet.

Das Flächenpotenzial der Standorte Biesdorfer Friedhofsweg sowie Jelena-Šantić-Friedenspark ist groß genug, um hier jeweils auch ein Kombibad realisieren zu können. Deshalb werden für beide Standorte alternativ Konzepte für ein Freibad sowie ein Kombibad aufgezeigt.

Aufgrund der naturräumlichen Restriktionen und unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung der Flächen ist der Biesdorfer Baggersee aus gutachterlicher Sicht für ein herkömmliches Freibad eher ungeeignet. Gleichwohl bietet er gute Voraussetzungen für eine kleine, dezentrale Variante beispielsweise in Form eines Badeschiffs. Alle drei Standorte ermöglichen als ergänzendes Angebot einen Sauna-Bereich.

Die Planzeichnungen stellen Konzepte der drei vertieft untersuchten Bereiche dar, die die Machbarkeit und die mögliche Verortung der gewünschten Nutzungen darstellen. Sie sind noch keine Entwürfe im Sinne einer möglichen Realisierung. Sie belegen unter Berücksichtigung relevanter Flächenanforderungen und räumlichen Zuordnungen den Nachweis des notwendigen Flächenbedarfs für die jeweils als realisierbar gewerteten Nutzungskonzepte. Dementsprechend wurden in den Plänen durch Lage und Größe der Objekte spezifische Standortbelange berücksichtigt.

In den drei nachfolgend dargestellten Entwicklungsszenarien wird die grundsätzliche Machbarkeit einer zukünftigen Schwimmbadnutzung an den ausgewählten Standorten beispielhaft aufgezeigt. Belastbare Angaben zu den tatsächlichen Größen der einzelnen Funktionsbereiche richten sich nach dem jeweiligen Betriebskonzept. Die Gebäudekubatur kann gemäß den standortspezifischen Erfordernissen angepasst werden.

Biesdorfer Baggersee

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,6 Hektar entlang des Ufers des Biesdorfer Baggersees. Der Standort dient vorwiegend als Naherholungsgebiet für die umliegenden Einfamilienhausgebiete. Es handelt sich um ein künstlich angelegtes Gewässer, das ursprünglich eine Kies-/Sandgrube war, die sich im Laufe der Zeit mit Grundwasser füllte. Heute fungiert der See als Regenrückhaltebecken. Aufgrund der eingeschränkten Wasserqualität durch die Einleitung ungeklärten Niederschlagswassers bei Starkregen durch die angrenzende Schilfkläranlage ist der See nicht als Badegewässer ausgewiesen, das Baden wird jedoch geduldet.

POTENZIALE

- Sehr gute ÖPNV-Anbindung durch direkte Lage am U-Bahnhof Biesdorf-Süd (U5)
- Gute Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz
- Standort als Freizeitstandort und „Badesee“ (derzeit geduldet) bereits etabliert
- Regulierung der vorhandenen Konflikte der aktuellen Nutzungen als Badesee
- Nutzung des Sees/der vorhandenen Wasserfläche als Standort für ein Badeschiff

BADESCHIFF

Das Konzept am Biesdorfer Baggersee sieht die Platzierung eines Badeschiffs im südwestlichen Bereich des Sees vor. Der Rundweg um den See kann in dieser Variante erhalten bleiben und muss lediglich im Bereich des geplanten Bades leicht nach Westen verschwenkt werden. Aufgrund der schützenswerten Ufervegetation (Schilf- und Gehölzstreifen) befindet sich die Badeplattform rd. 20 Meter vom Ufer entfernt und ist über einen Steg erreichbar. Bei einer Größe von rund 30 x 80 m bietet sie Platz für drei Beckenbereiche für unterschiedliche Nutzergruppen und Liegeflächen. Zusätzliche Liegeflächen befinden sich im angrenzenden Uferbereich, nördlich und südlich des Gebäudes mit Kasse, Café und Sauna. Das Café ist so platziert, dass es auch extern z. B. von Parkbesuchern und Spaziergängern besucht werden kann.

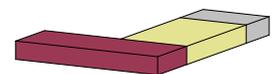
Diese Lösung könnte zu einer Entspannung der derzeitigen Situation führen, die geprägt ist durch die nur geduldete, konfliktbehaftete und nicht zuletzt gesundheitsgefährdende Nutzung des Sees zum Baden.



Konzept



- Technik
- Umkleiden/Sanitär
- Kasse/Café



Funktionsaufteilung

Biesdorfer Friedhofsweg

Der ca. 3 Hektar große Standort Biesdorfer Friedhofsweg liegt mittig in der Bezirksregion Biesdorf, östlich längs der U-Bahntrasse und nördlich der Bundesstraße B1/5 Alt-Biesdorf.

Der Standort Biesdorfer Friedhofsweg erschließt, wie sein Name schon besagt, den angrenzenden Friedhof Biesdorf. Die Umgebung wird von der Biesdorfer Höhe, dem dazugehörigen Baumbestand, der U-Bahntrasse und der Bundesstraße B1/5 geprägt. Der Charakter des Geländes selber wird bestimmt von offenen, ruderalen Strukturen, die aus den wechselnden Lagerflächen resultieren. Die Fläche ist weitgehend eben und weist im östlichen Bereich einen Pionierwaldbestand auf. Sie ist zur B1/5 durch eine ca. 2 m hohe Böschungskante abgeschirmt.

POTENZIALE

- Sehr gute Verkehrsanbindung, sowohl durch den ÖPNV (U- und S-Bahn) als auch den Individualverkehr (B 1/5) sowie Fuß- und Radwegeverbindungen
- Größe, Topographie und günstiger Zuschnitt des Grundstücks, weitgehend restriktionsfrei
- Geringes Konfliktpotenzial mit Bestandsnutzungen im unmittelbaren Umfeld
- Standort ist eingebettet in den vorhandenen Wald- und Landschaftsraum (Biesdorfer Höhe)
- Vorhandene erhaltenswerte Gehölzbestände sind integrierbar und bilden zudem eine abschirmende Wirkung v.a. zur B 1/5

FREIBAD

Das städtebauliche Konzept sieht eine Platzierung des Schwimmbades im Norden des Grundstücks vor. Durch die Anordnung der zentralen Funktionsgebäude mit Café und Saunalandschaft an der nördlichen Grundstücksgrenze entsteht eine räumliche Trennung und Abschirmung zum angrenzenden Friedhofsgelände. Ein zweites Gebäude mit Kasse und Umkleiden ist an der nordwestlichen Grenze platziert.

Die beiden Gebäude fassen die zentral gelegene Badeplatte mit Schwimm-, Sprung- und Freizeitbecken ein. Südlich der Wasserflächen schließen die Liege- und Spielflächen an. Das Kinderbecken ist im südöstlichen Bereich im Übergang zu den angrenzenden und schattenspendenden Pionierwaldflächen angeordnet, die als locker gegliederte Baumgruppen erhalten werden.

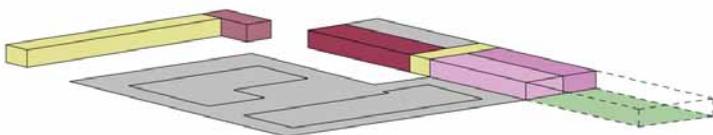


Perspektive Freibad



Konzept Freibad

Saunabereich	■	Technik	■
Saunagarten	■	Umkleiden/Sanitär	■
		Kasse/Café	■



Funktionsaufteilung

Das Freibad ist als eingeschossige Anlage aus zwei freistehenden Gebäuden und einem zentralen Schwimmbeckenbereich (Badeplatte) konzipiert, einem westlich an die Parkplatzanlage grenzende Umkleidegebäude mit Kassenbereich (Gebäude 1) für den Sommerbetrieb und einem an der nördlichen Grundstücksgrenze liegenden Gebäude, das den Eingangsbereich mit Verwaltung sowie ganzjährige Nutzungen wie Café, Sauna, Wellness und Schwimmbadtechnik aufnimmt (Gebäude 2). Östlich angrenzend an den Sauna- und Wellnessbereich ist ein separater Außenbereich mit Saunagarten vorgesehen. Geplant sind ein 50 m Schwimmbecken und ein Freizeitbecken mit Sprungturm und Wasserrutsche von jeweils ca. 800 m² Größe.

Grundlage der Konzeption ist die Möglichkeit, das Freibad zu einem späteren Zeitpunkt als Multifunktionsbad umzubauen. Sommerumkleiden und Badeplatte sowie die Außenanlagen bleiben dabei weitgehend unverändert. Das Gebäude 2 würde in diesem Szenario rückgebaut und durch ein Multifunktionsbad ersetzt werden. Die nördliche Grundstücksgrenze muss in diesem Fall um ca. 20 m nach Norden verschoben werden.

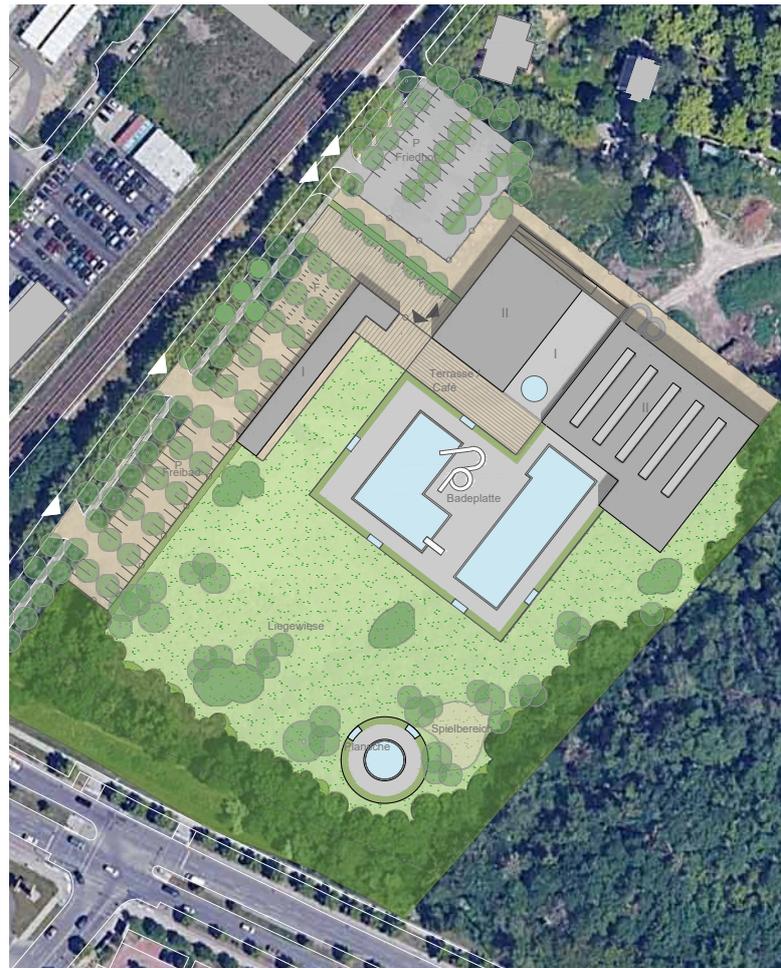
KOMBIBAD

Die Anordnung der Badeplatte, Plansche, Liegewiese, Spiel- und Aufenthaltsflächen erfolgt analog der Freibadvariante.

Das ganzjährig geöffnete Kombibad ist als ein- und zweigeschossige Anlage aus zwei freistehenden Gebäuden und einem zentralen Außenschwimmbeckenbereich (Badeplatte) konzipiert, einem westlich an die Parkplatzanlage grenzenden Umkleidegebäude mit Kassenbereich (Gebäude 1) für den Sommerbetrieb und einem an der nördlichen Grundstücksgrenze liegenden zweigeschossigen, unterkellerten Gebäude, das den Eingangsbereich mit Café, Verwaltung, Sauna, Wellness und einen Freizeitbad- und Sportbadbereich aufnimmt. Für die Unterbringung der notwendigen Technik ist das Gebäude unterkellert, über eine auf der Nordseite des Gebäudes liegende Rampe ist der Technikkeller auch mit Transportfahrzeugen anfahrbar (Gebäude 2). Sauna und Wellnessbereich sowie ein Saunagarten sind im 1. OG vorgesehen.

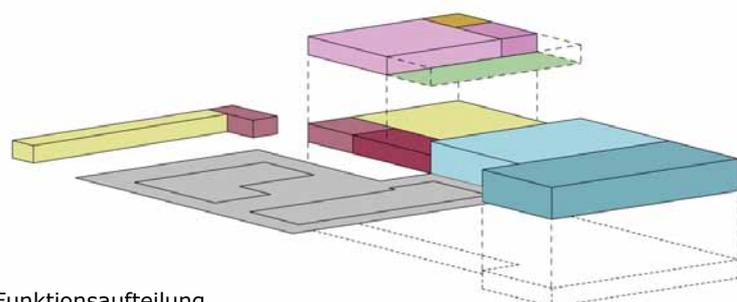


Perspektive Kombibad



Konzept Kombibad

- | | | |
|---------------------|---------------|-------------------|
| ■ Technik | ■ Saunagarten | ■ Freizeitbereich |
| ■ Umkleiden/Sanitär | ■ Verwaltung | ■ Sportbereich |
| ■ Café | ■ Kasse/Foyer | |
| ■ Saunabereich | | |



Funktionsaufteilung

Jelena-Šantić-Friedenspark

Der rund 6,2 Hektar große Standort liegt zentral in Hellersdorf östlich des Kienbergs und der Gärten der Welt. Die Fläche ist Teil des Wuhletals - einem Grünzug, der sich von Ahrensfelde bis nach Köpenick erstreckt. Der Jelena-Šantić-Friedenspark ist mit seinen Spiel- und Sportflächen ein wichtiges Naherholungsziel für die Bevölkerung und wird überwiegend zum Spaziergehen, Joggen, Radfahren und Verweilen genutzt.

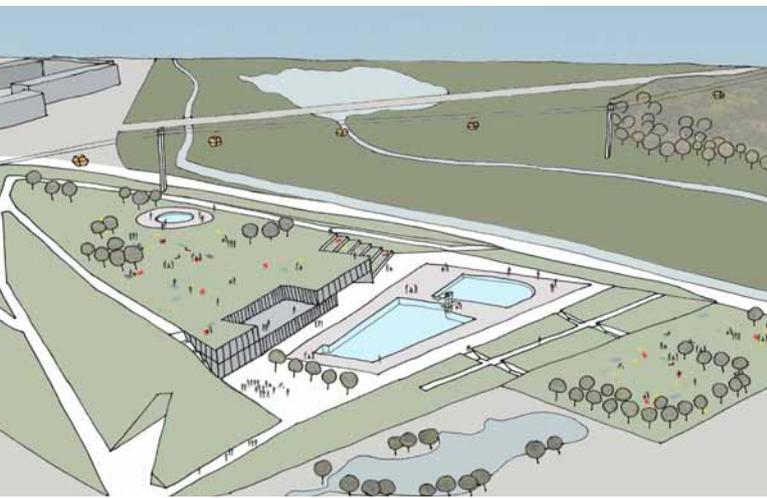
POTENZIALE

- Exponierter Standort an den Gärten der Welt, Kienberg und Wuhletal mit hoher Lageattraktivität und Zentralität
- Sehr gute Verkehrsanbindung, sowohl durch den ÖPNV (U-Bahn, Busse und Seilbahn) als auch den Individualverkehr
- Vorhandener Parkplatz der Gärten der Welt mit rd. 300 Stellplätzen direkt angrenzend
- Möglichkeit von Synergieeffekten (Stärkung und Ergänzung der Angebote rund um das Wuhletal mit Kienberg und Gärten der Welt)
- Identifikationspunkt für das gesamte Umfeld

FREIBAD

Das städtebauliche Konzept zur Freibadentwicklung verortet das Schwimmbad im nördlichen Bereich des Jelena-Šantić-Friedensparks. Genutzt wird dabei die bewegte Topographie des Geländes mit bis zu 12 m Höhenunterschied indem die Gebäude des Freibades in den Hang einbettet und die verschiedenen Bereiche des Bades auf einer Fläche von rd. 24.000 m² über drei Ebenen/Plateaus verteilt werden: Liegewiese und Spielbereich auf Niveau des Hasenpfuhs, Schwimmbecken auf einem erhöhten Zwischenniveau, Liegewiese und Kinderplansche auf dem obersten Niveau, der Hügelkuppe.

Die Erschließung erfolgt von Osten über die Hellersdorfer Straße. Über eine lange Rampe erreicht man den im nordöstlichen Bereich gelegenen Eingangs-/Vorplatz. Dort sind u.a. die Fahrradstellplätze angeordnet. Auf dieser mittleren Geländeebene befinden sich die Funktionsgebäude mit Kasse, Umkleiden und Café sowie die Badeplatte mit Schwimm-, Sprung- und Freizeitbecken. Ein zweiter Zugang erfolgt ebenfalls von Osten über einen Tunnel und dient der Anlieferung (Gastronomie und Technik) und als barrierefreier Eingang.

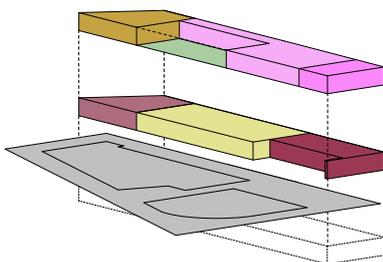


Perspektive Freibad



Konzept Freibad

Saunabereich	■	Technik	■
Saunagarten	■	Umkleiden/Sanitär	■
Kasse/Foyer	■	Café	■



Funktionsaufteilung

Über ein zentrales Treppenhaus und Aufzüge (barrierefreier Zugang) erreicht man die obere Ebene. Auf diesem Plateau sind neben einer Liegewiese auch ein Kinderbecken („Plansche“) und Spielbereiche vorgesehen. Eine weitere Liegewiese mit Spielbereichen ist auf der unteren Ebene westlich des Hasenpfuhls angeordnet. Dieser Bereich des Bades ist von der Ebene der Badeplatte über drei Treppen erschlossen.

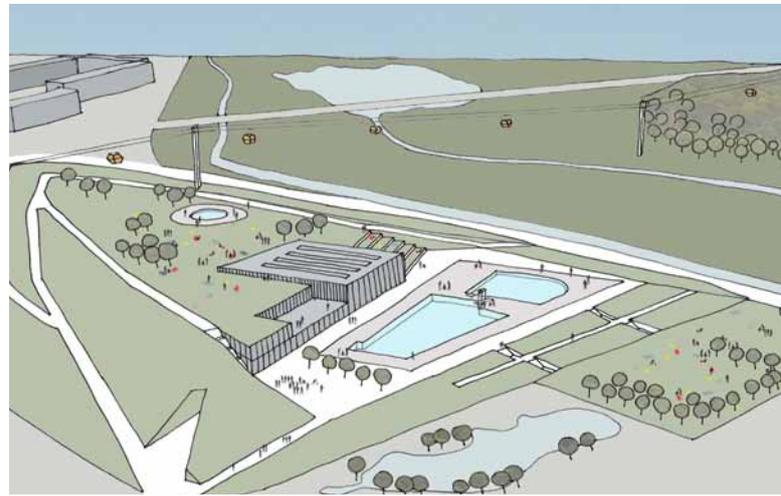
Im westlichen Teilbereich befindet sich eine große Freitreppe mit breiten Sitzstufen und Liegeflächen, die die mittlere und obere Ebene verbindet. Die verschiedenen Liege- und Aufenthaltsbereiche ermöglichen interessante Blickbeziehungen zwischen Freibad und dem angrenzenden Landschaftsraum.

Durch die starke Orientierung an der vorhandenen Topographie und die Konzentration der Bebauung auf den nordöstlichen Teilbereich können die südlichen Teilflächen des Parks und die öffentlichen Wege entlang der Böschungskanten ebenso wie ökologisch besonders wertvolle Bereiche, beispielsweise der Hasenpfuhl im Norden erhalten und der Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich bleiben.

KOMBIBAD

Das städtebauliche Konzept der Kombibad-Variante entspricht im Wesentlichen dem dargestellten Konzept des Freibades. Ein ergänzendes Gebäude wird hierzu in die nördliche Hangkante eingeschoben. Die Anordnung der Badeplatte, Plansche, Liegewiese, Spiel- und Aufenthaltsflächen erfolgt analog der Freibadvariante. Aufgrund der großen Gebäudegrundfläche ist der Bereich der Liegewiese auf dem Plateau gegenüber der ersten Variante geringfügig kleiner (1.400 m²). Große Teile der Dachfläche sind bis auf die technischen Aufbauten begrünt.

Aus allen Räumen und vorgelagerten Terrassenbereichen bietet sich durch die erhöhte Lage ein weiter Ausblick über den Landschaftsraum des Wuhletals und den Gärten der Welt mit dem Kienberg. Die Wasserflächen und Bausteine des gedeckten Multifunktionsbades orientieren sich an den Vorgaben für freizeitorientierte Bäder entsprechend des „Bäderkonzeptes 2025“ der Berliner Bäder-Betriebe. Die spätere Ausstattung richtet sich nach dem konkreten Bäderprogramm.

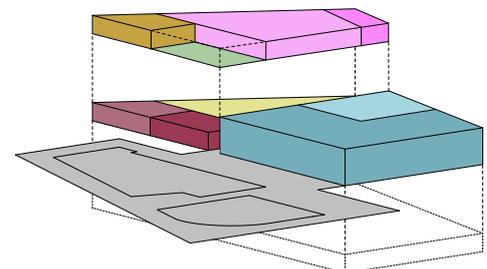


Perspektive Kombibad

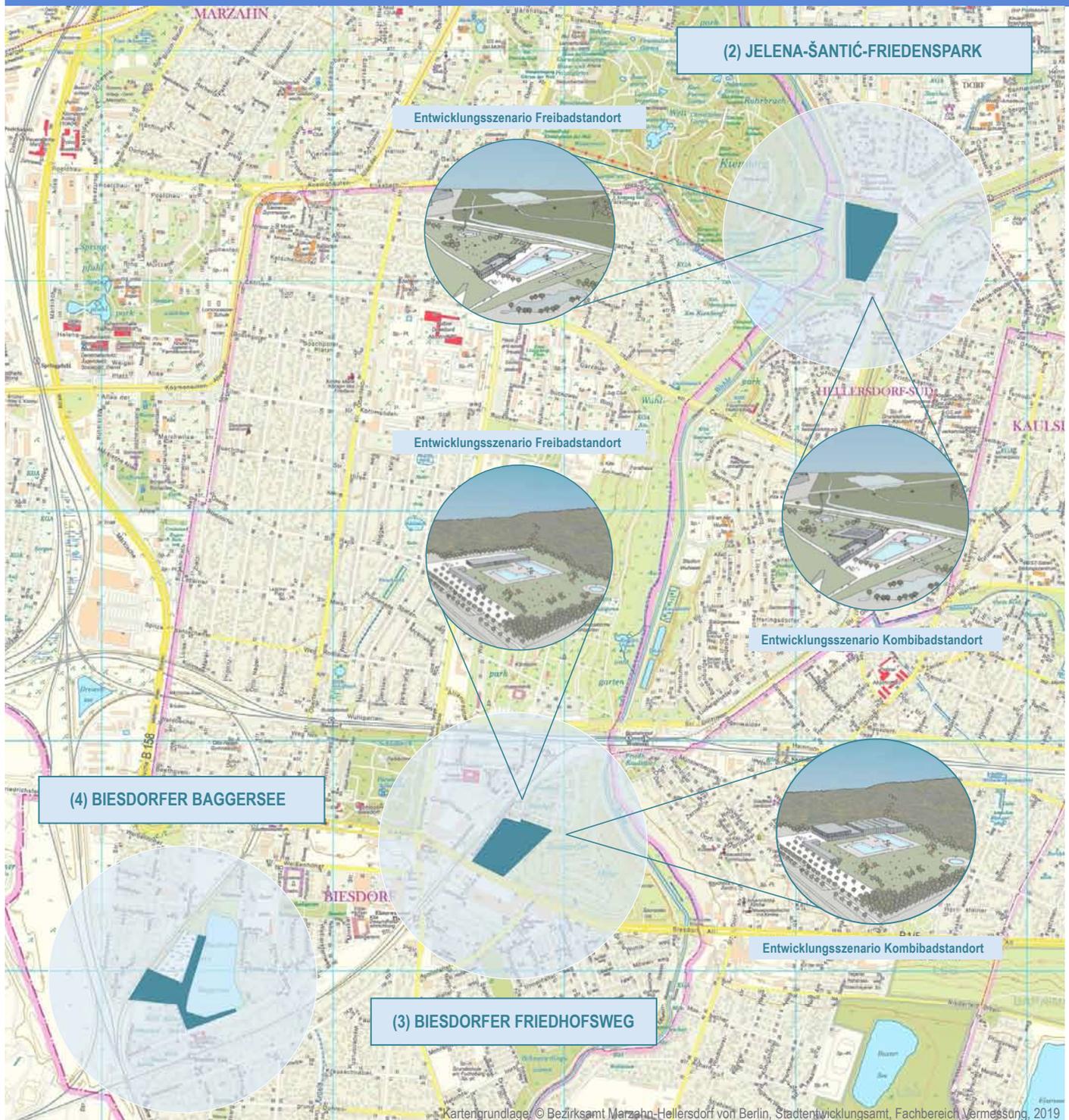


Konzept Kombibad

- | | | |
|---------------------|---------------|-------------------|
| ■ Technik | ■ Saunagarten | ■ Freizeitbereich |
| ■ Umkleiden/Sanitär | ■ Verwaltung | ■ Sportbereich |
| ■ Café | ■ Kasse/Foyer | |
| ■ Saunabereich | | |



Funktionsaufteilung

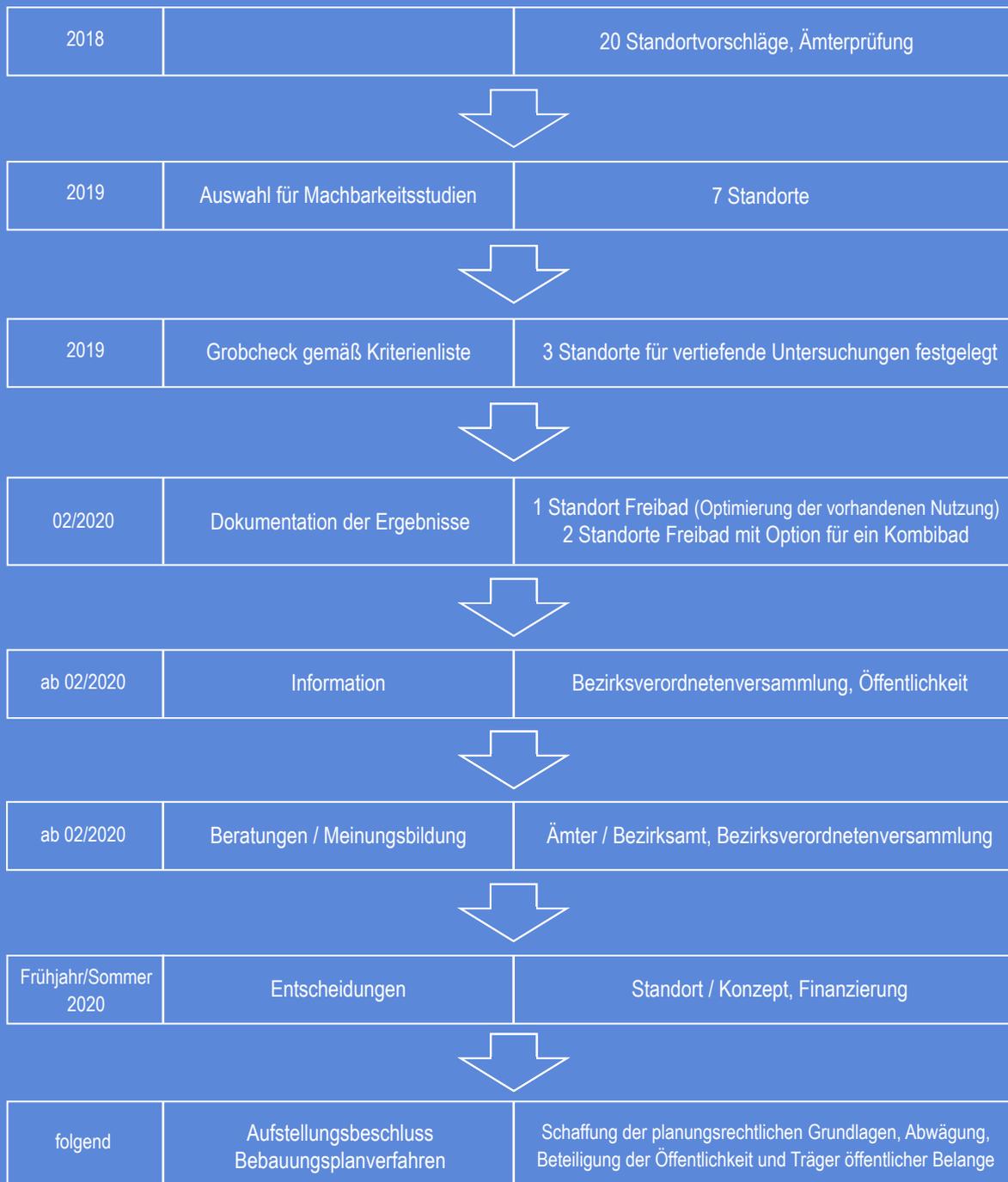


Kartengrundlage: © Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, 2019

Standortbestimmungen und Visualisierungen lösen positive Reaktionen aus, ebenso auch Sorgen und Bedenken; Alternativen werden ggfs. ins Spiel gebracht. Dieser Prozess wird zwangsläufig durch die Präsentation der Ergebnisse der Machbarkeitsstudien in Gang gesetzt. Der Umgang damit ist eine eigene, neue Verfahrensstufe, in der aufbauend auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien die Entscheidungen zu Standort, Nutzungskonzept, Finanzierung, Trägerschaft zu treffen sind.

Die vorliegenden Ergebnisse sind das Abbild erster fachlicher Wertungen einer „Machbarkeit“. Kein Standort ist frei von Restriktionen verschiedenster Art, unterschiedlichen Umfangs und Wichtigkeit. Alle Standorte sind öffentliche Grünflächen. Die Zulässigkeit eines Freibades oder Kombibades erfordert jeweils die Herstellung eines Planungsrechts über ein Bebauungsplanverfahren.

Die beiden großen Areale Jelena-Šantić-Friedenspark und Biesdorfer Friedhofsweg sind Potenzialflächen für ein Freibad bzw. sogar für ein Kombibad. Die Unter-



suchungen zum Biesdorfer Baggersee belegen das Potenzial für ein kleines - jedoch im Unterschied zur Ist-Situation - den Vorschriften entsprechendes, attraktives Freibad bei Erhalt der Liegewiesen für Freizeitnutzung. Die Ergebnisse der Untersuchungen durch das Planungsbüro TOPOS i.V.m. Fachplanungsbüros zeigen alternative Möglichkeiten auf, die zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Entscheidungen zu treffen. An zwei Standorten dargestellte Potenziale für Kombibäder erweitern dabei den Entscheidungsrahmen zugunsten ei-

ner attraktiven Ergänzung öffentlicher Freizeitangebote. Nach einer Entscheidung über das „Wo“ und „Wie“ sollte aufgrund des Verfahrensumfanges das notwendige Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Im Rahmen eines derartigen Verfahrens werden alle relevanten Belange erfasst und geprüft; alle betreffenden Fachverwaltungen sowie Träger öffentlicher Belange und insbesondere auch die Öffentlichkeit werden umfassend in das Planungs- und Abwägungsverfahren einbezogen.

Auftraggeber
Ansprechpartner: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Herr Bezirksstadtrat Gordon Lemm
Leiter der Abteilung Schule, Sport, Jugend und Familie
12591 Berlin

Telefon: 030 - 902 93 40 01
E-Mail: BzStRSchulSportJugFam@ba-mh.berlin.de

Koordination Manfred Weißbach
Dipl.-Ing., ltd. BauDir a.D.

Auftragnehmer TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung
Badensche Straße 29
10715 Berlin

Ansprechpartner: Uwe Eichhorn
Stephan Buddatsch

Telefon: 030 - 86 49 04-0
E-Mail: mail@topos-planung.de

In Zusammenarbeit mit Clemens Krug Gesellschaft von Architekten mbH
Badstraße 23 / 3.OG
13357 Berlin

Ansprechpartner: Oliver Clemens

Telefon: 030 - 498 55 88-0
E-Mail: clemens@ck-architekt.de

Ansprechpartnerin: Lärmkontor GmbH
Altonaer Poststraße 13 b
22767 Hamburg

Telefon: Marion Krüger
040 - 38 99 94-0
E-Mail: m.krueger@laermkontor.de

Luftbilder: Google
Fotos: TOPOS, Titel links: Dr. Oleg Peters
Veröffentlichungsdatum: Februar 2020