Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 294
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Förster (FDP)

vom 12. April 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. April 2021)

zum Thema:
Sanierung des Baerwaldbads in Kreuzberg

und **Antwort** vom 26. April 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Mai 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Herrn Abgeordneten Stefan Förster (FDP)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 27 294
vom 12. April 2021
über Sanierung des Baerwaldbads in Kreuzberg

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:
Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er war gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und bat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg um Stellungnahme, die in die Beantwortung eingeflossen ist.

1. Welche Ergebnisse brachte das vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beauftragte Gutachten zur Bausubstanz des historischen Baerwaldbads? In welchem Zustand befindet sich das Bad und welche Maßnahmen sind notwendig?

Zu 1.:
Das Bausubstanzgutachten sollte den Sanierungsbedarf für das gesamte Gebäude unter der Berücksichtigung der bisherigen Nutzung darstellen. Planungen für konkrete alternative Nutzungsvarianten waren nicht Bestandteil dieser Untersuchung.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten und sanierungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen der Bausubstanzuntersuchung wurde festgestellt, dass das Gebäude komplett saniert werden muss.

Exemplarisch seien folgende bauliche Mängel genannt:
- Die gesamte Haustechnik ist vollständig verschlissen und muss komplett erneuert werden.
- Die Gebäudehülle (Dach und Fassade) muss vollumfänglich saniert werden.
- Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle sind zwingend erforderlich.
- Teile am Dachtragwerk und im Deckenbereich müssen ggf. statisch ertüchtigt werden.
- Türen und Fenster müssen denkmalgerecht aufgearbeitet oder erneuert werden.
- Maßnahmen zum Brandschutz sind in Abhängigkeit zur geplanten Nutzung umzusetzen.

- Wände, Decken und Böden müssen denkmalgerecht saniert oder erneuert werden.
- Die Abdichtungen müssen komplett erneuert werden.

2. Ist es zutreffend, dass Sanierungskosten von 41,1 Millionen Euro ermittelt worden sind und wie setzen sich diese zusammen?

Zu 2.:
Die Kosten wurden im Rahmen der Bausubstanzuntersuchung anhand der vorliegenden Untersuchungsergebnisse für zwei verschiedene Varianten über Kostenkennwerte ermittelt und konnten z.T. nur grob geschätzt werden.

Variante 1: Sieht eine öffentliche Nutzung als Hallenbad sowie als funktionale Ergänzung hierzu eine öffentliche Nutzung als Wellness- bzw. Therapiebad vor. Gesamtkosten ca. 41,1 Mio. €.

Variante 2: Sieht eine öffentliche Nutzung als Hallenbad mit einem Schwimmbecken sowie die Herrichtung der übrigen Flächen für alternative Nutzungskonzepte vor. Gesamtkosten ca. 33,3 Mio. €.

Eine Baupreiserhöhung ist für die nächsten Jahre zu erwarten (Baupreisindex I/2020).

3. Ist das Gutachten mit dem Denkmalschutz abgestimmt und werden dessen Belange dabei berücksichtigt?

Zu 3.:
Der Bausubstanzuntersuchung lag ein umfangreiches Gutachten des Landesdenkmalamtes zum Gebäudebestand zu Grunde. Das vorliegende Bausubstanzgutachten basiert letztlich auf einer denkmalgerechten Sanierung. Anhand des Denkmalgutachtens und der Bestandsuntersuchungen vor Ort konnten die zahlreichen schützenswerten Gebäudeteile und Bauteile identifiziert werden. Aus diesem Grund erfolgten keine weiteren Rücksprachen mit den Denkmalbehörden. Eine dezidierte Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt muss in der nächsten Planungsphase erfolgen. Sobald erste Planungen für die kommende Nutzung vorliegen, ist eine enge Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden obligatorisch.

4. Wie wird aufgrund des Gutachtens nun weiter vorgegangen, um das Bad wieder Schulen, Vereinen und Freizeitschwimmern zugänglich machen zu können? Was sind die nächsten Schritte?

5. Ist immer noch geplant, das Bad aus dem Bezirks- in das Landesvermögen zu überführen? Wenn ja, wie ist hierbei der Sachstand?

Zu 4. und 5.:
Der Portfolioausschuss des Landes Berlin hat das Grundstück einstimmig mit Entwicklungsperspektive geclustert. Die weitere Behandlung des Grundstücks erfolgt im Steuerungsausschuss auf der Grundlage einer noch durchzuführenden Machbarkeitsstudie. Erst nach Vorliegen des Ergebnisses kann über einen Vermögenstransfer abschließend entschieden werden.

6. Sind Senat und Berliner Bäder Betriebe bereit, das Bad in ihre Obhut zu übernehmen? Ist das Gutachten zur Bausubstanz dem Senat bekannt, das als Entscheidungsgrundlage zur Übernahme herangezogen werden sollte?

Zu 6.:
Hierüber ist noch keine Entscheidung getroffen worden und diese wird auch von einer noch durchzuführenden Machbarkeitsstudie abhängig sein. Das Bausubstanzgutachten ist dem Senat bekannt.

7. Ist es zutreffend, dass die Schließung des Bades, in dem sich zwei Schwimmbecken unterschiedlicher Größe befinden, wegen Brandschutzmängeln erfolgte? Wenn ja, welche Mängel waren dies und wie wären sie zu beheben? Kann der Brandschutz auch bereits vor einer umfangreichen Sanierung erreicht werden, damit eine Inbetriebnahme in Teilen möglich wird?

Zu 7.:
Die Nutzung des Gebäudes war nicht nur durch Brandschutzmängel gefährdet, sondern auch durch Mängel an den haustechnischen Anlagen.

- Die Chlorgasanlage befand sich in einem sehr schlechten Zustand.
- Die elektrische Anlage und die Alarmierungsanlage hatten zahlreiche Mängel.
- Die Lüftungsanlagen waren ebenfalls in einem bedenkenswerten Zustand.
- Die Trinkwasseranlage war entsprechend dem aktuell geltenden hygienischen Standard nicht mehr zulässig.
- Die Schwimmbecken sind undicht. Im Kellergeschoss drang Feuchtigkeit durch die Decken und belastete damit die Tragfähigkeit der Decken.

Eine Nutzungsaufnahme vor der Komplettsanierung ist ausgeschlossen. Die Mängel an dem Gebäude sind zu umfangreich, um das Gebäude durch einzelne Baumaßnahmen wieder in Betrieb zu nehmen. Aktuell laufen im Rahmen der Bauunterhaltung Sicherungsmaßnahmen zur Gebäudesicherung.

8. Wie ist der aktuelle Sachstand bei den gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Bezirksamt und dem Verein, der zuletzt die Nutzung des Gebäudes innehatte? Hat das Kammergericht schon abschließend entschieden?

Zu 8.:
Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat sowohl vor dem Landgericht als auch vor dem Kammergericht obsiegt. Das Bezirksamt hat den Gebäudekomplex im Frühjahr 2020 mit Unterstützung einer Gerichtsvollzieherin räumen lassen und im Anschluss die Beräumung von Müll und nicht mehr nutzbaren, wertlosen Gegenständen veranlasst. Verblieben sind Inventar bzw. Mobiliar mit denkmalpflegerischem Wert sowie fest installierte Gegenstände und technische Anlagen.

Berlin, den 26. April 2021

In Vertretung

Sabine Smentek
Senatsverwaltung für Inneres und Sport