

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Aufgabe der Parkplatzfläche des Stadtbades Märkisches Viertel zugunsten des Wohnungsbaus am Standort Wilhelmsruher Damm 142 D, 13439 Berlin, gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz

Der Senat von Berlin

InnSport – IV C 15

Tel.: 9(0) 223 - 1443

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung –

über die Aufgabe der Parkplatzfläche des Stadtbades Märkisches Viertel zugunsten des Wohnungsbaus am Standort Wilhelmsruher Damm 142 D, 13439 Berlin, gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz

A. Problem

Das Land Berlin steht vor einem anhaltenden strukturellen Wohnraumdefizit, welches das gesamte Stadtgebiet betrifft. Gleichzeitig wird bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungszuwachs von rund 109.000 Personen erwartet. Zur Deckung des Bedarfs und zum Abbau des bestehenden Mangels an Wohnraum hat der Senat im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) einen Bedarf von insgesamt 222.000 zusätzlichen Wohnungen ermittelt.

Auch im Bezirk Reinickendorf zeigt sich eine defizitäre Wohnraumkapazität. Bis 2040 wird eine relative Zunahme der Einwohnenden um +1,8% prognostiziert, womit der Bezirk einen Zuwachs verzeichnet, der jedoch unter dem Berliner Durchschnitt von +2,8% liegt. Gleichzeitig ist im Bezirk eine niedrige Leerstandsquote vorherrschend. Die Schaffung von zusätzlichem und insbesondere bezahlbarem Wohnraum ist daher zwingend erforderlich, um die Wohnraumversorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Aktivierung geeigneter Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau, insbesondere durch landeseigene Wohnungsunternehmen.

B. Lösung

Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums soll die Parkplatzfläche (4.385 m²) des Stadtbades Märkisches Viertel von der BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG an die landeseigene GESOBAU AG veräußert werden (Anlage 1).

Die GESOBAU AG plant auf der Fläche die Errichtung von zwei elfgeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 116 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 7.350 m². Ein Teil der Wohnungen (rund 1.000 m²) ist für Beschäftigte der BBB AöR sowie für Beschäftigte von Gesellschaften vorgesehen, deren Mehrheitsgesellschafter das Land Berlin ist (Anlage 2). Damit leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum und unterstützt zugleich wohnungsbaupolitische Zielsetzungen des Landes Berlin, insbesondere die Stärkung landeseigener Wohnungsbestände. Die GESOBAU AG hat sich darüber hinaus verpflichtet, auf dem Grundstück vier Stellplätze für Menschen mit Beeinträchtigungen zu errichten und diese für Besucherinnen und Besucher des Schwimmbads auszuweisen.

Die derzeitige Parkplatzfläche stellt eine nicht betriebsnotwendige Nebenfläche des Stadtbades dar. Sie wird auf vertraglicher Grundlage durch einen Dritten als Parkplatz bewirtschaftet. Die Nutzung kann kurzfristig beendet werden, der Betreiber ist entsprechend informiert. Die sportliche Nutzung des Standortes bleibt auch nach einem Wegfall der Parkplatzfläche uneingeschränkt erhalten. In der unmittelbaren Umgebung des Stadtbades stehen neben Parkmöglichkeiten am Straßenrand alternative Parkplatzflächen zur Verfügung (siehe Anhang 4). Einige Parkplatzflächen sind kostenpflichtig. Die westlich des Flurstücks gelegenen Parkmöglichkeiten sind aufgrund des dazwischenliegenden Thomas-Mann-Gymnasiums nicht direkt an das Stadtbad angebunden. Da das Schulgelände nicht gequert werden kann, ist ein Umweg über die umliegenden Straßen erforderlich. Dies führt zu verlängerten Wegebeziehungen und mindert die Attraktivität dieser Stellplatzflächen für die Nutzung im Zusammenhang mit dem Stadtbad.

Der aus dem Verkauf erzielte Erlös in Höhe von 5,26 Mio. EUR soll zur Finanzierung eines Außenbeckens am Paracelsus-Bad (Roedernallee 200-204, 13407 Berlin) eingesetzt werden und trägt damit zur qualitativen Erweiterung der Bäderinfrastruktur im Bezirk Reinickendorf bei. Zudem verbleibt das Grundstück auch nach der Veräußerung im mittelbaren Eigentum des Landes Berlin, da sowohl die veräußernde als auch die erwerbende Gesellschaft landeseigen sind. Alternative Flächen mit vergleichbaren Entwicklungspotenzialen und gleichzeitig ausbleibenden Nutzungskonflikten stehen im Bezirk nicht zur Verfügung.

Da die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG rechtlich nicht zur Durchführung eines Anhörungsverfahrens nach § 7 Abs. 4 SportFG verpflichtet ist wurden keine Stellungnahmen weiterer Interessenträger eingeholt. Das Bauvorhaben wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (kurz: SenSBW) finanziell unterstützt und ist von der Senatskommission Wohnungsbau befürwortet.

Der Senat schließt sich der Auffassung der Erforderlichkeit einer Entwidmung im Sinne der Wohnraumsicherung an und legt dem Abgeordnetenhaus von Berlin die Vorlage wegen des übergeordneten öffentlichen Interesses an der geplanten Nutzung zur Zustimmung vor.

C. Alternative/Rechtsfolgenabschätzung

Keine.

D. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Alle notwendigen Gutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Bauantrags zu erstellen. Die Umnutzung des Grundstücks wird durch die Überbauung in ihren Auswirkungen auf die Umwelt ggf. im Rahmen des Baurechts durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen sein.

E. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Die Auswirkungen sind für alle Geschlechter unterschiedslos.

F. Auswirkungen auf das elektronische Verwaltungshandeln

Keine.

G. Kostenauswirkungen auf Privathaushalt und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine.

H. Gesamtkosten

Der Kaufpreis für die zu veräußernde Teilfläche beträgt 5.260.000 EUR. Er wurde auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus dem Jahr 2023 ermittelt und im Jahr 2024 in Abstimmung zwischen der GESOBAU AG und der BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG an die gesunkenen Bodenrichtwerte angepasst. Im Rahmen der Beschlussfassungen der Senatskommission Wohnungsbau unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Finanzen wurde festgelegt, dass kein erneutes Verkehrswertgutachten einzuholen ist.

Die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG ist Verkäuferin des Teilgrundstücks, ihr fließt der Kaufpreis zu.

Das Wohnungsbauvorhaben ist durch die GESOBAU AG finanziell gesichert. Der Gesamtbedarf der Finanzierung beläuft sich auf 34.221.000 EUR und setzt sich aus verwendetem Eigenkapital, WFB, Kapitalmarkt Darlehen und einem Zuschuss in Höhe von 500.000 EUR durch die SenSBW zusammen.

I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

J. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Der Senat von Berlin

InnSport - IV C 15

Tel.: 9(0) 223 - 1443

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

über Aufgabe der Parkplatzfläche des Stadtbades Märkisches Viertel zugunsten des Wohnungsbaus am Standort Wilhelmsruher Damm 142 D, 13439 Berlin, gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Aufgabe der Parkplatzfläche des Stadtbades Märkisches Viertel wird zugunsten des Wohnungsneubaus im Bezirk Reinickendorf am Standort Wilhelmsruher Damm 142 D, 13439 Berlin, gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz zugestimmt.

A. Begründung:

Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Bezirk Reinickendorf soll die Parkplatzfläche (4.385 m²) des Stadtbades Märkisches Viertel von der BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG an die landeseigene GESOBAU AG veräußert werden. Damit wird dem überwiegenden öffentlichen Interesse an zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen. Die sportliche Nutzung des Stadtbades bleibt durch das Bauvorhaben uneingeschränkt erhalten. Der Erlös aus der Veräußerung wird für die

Errichtung eines zusätzlichen Außenbeckens am Paracelsus-Bad verwendet und trägt damit zur Verbesserung der Bäderinfrastruktur im Bezirk bei. In der unmittelbaren Umgebung des Stadtbades stehen weiterhin Parkplatzflächen zur Verfügung. Darüber hinaus hat sich die GESOBAU AG verpflichtet, auf dem Baugrundstück vier Stellplätze für Menschen mit Beeinträchtigungen zu errichten und diese für Besucherinnen und Besucher des Stadtbades auszuweisen.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die Förderung des Sports im Lande Berlin (Sportförderungsgesetz - SportFG) vom 06. Januar 1989 (GVBl. S. 122), zuletzt geändert durch Art. 5. des Gesetzes zur Neuregelung der Partizipation im Land Berlin vom 05.07.2021 (GVBl. S. 842).

C. Gesamtkosten:

Der Kaufpreis für die zu veräußernde Teilfläche beträgt 5.260.000 EUR. Die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG ist Verkäuferin des Teilgrundstücks, ihr fließt der Kaufpreis zu.

Das Wohnungsbauvorhaben ist durch die GESOBAU AG finanziell gesichert. Der Gesamtbedarf der Finanzierung beläuft sich auf 34.221.000 EUR und wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Höhe von 500.000 EUR bezuschusst.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Die Auswirkungen sind für alle Geschlechter unterschiedslos positiv.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine.

F. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine.

G. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Alle notwendigen Gutachten und Untersuchungen werden im Zuge der Baumaßnahme erfolgen. Die Umnutzung des Grundstücks wird durch die Überbauung in ihren

Auswirkungen auf die Umwelt ggf. im Rahmen des Baurechts durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen sein.

H. Auswirkungen auf das elektronische Verwaltungshandeln:

Keine.

I. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

Keine.

Berlin, den 13.10.2026

Der Senat von Berlin

Kai Wegner
Regierender Bürgermeister

Iris Spranger
Senatorin für Inneres
und Sport

Anlage 1: Flächenaufteilung Ist-Zustand



Legende

-  Flurstück
-  Parkplatzfläche

Hintergrundkarte

ALKIS Berlin (Stand: 08.04.2026) - Quelle: Geoportal
DOP 2025 DOP 20RGBI - Quelle: Geoportal



0 20 40 60 80 100 m

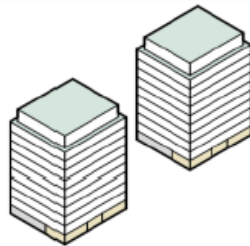
1:1.500

Konzept des geplanten Wohnungsbauvorhabens

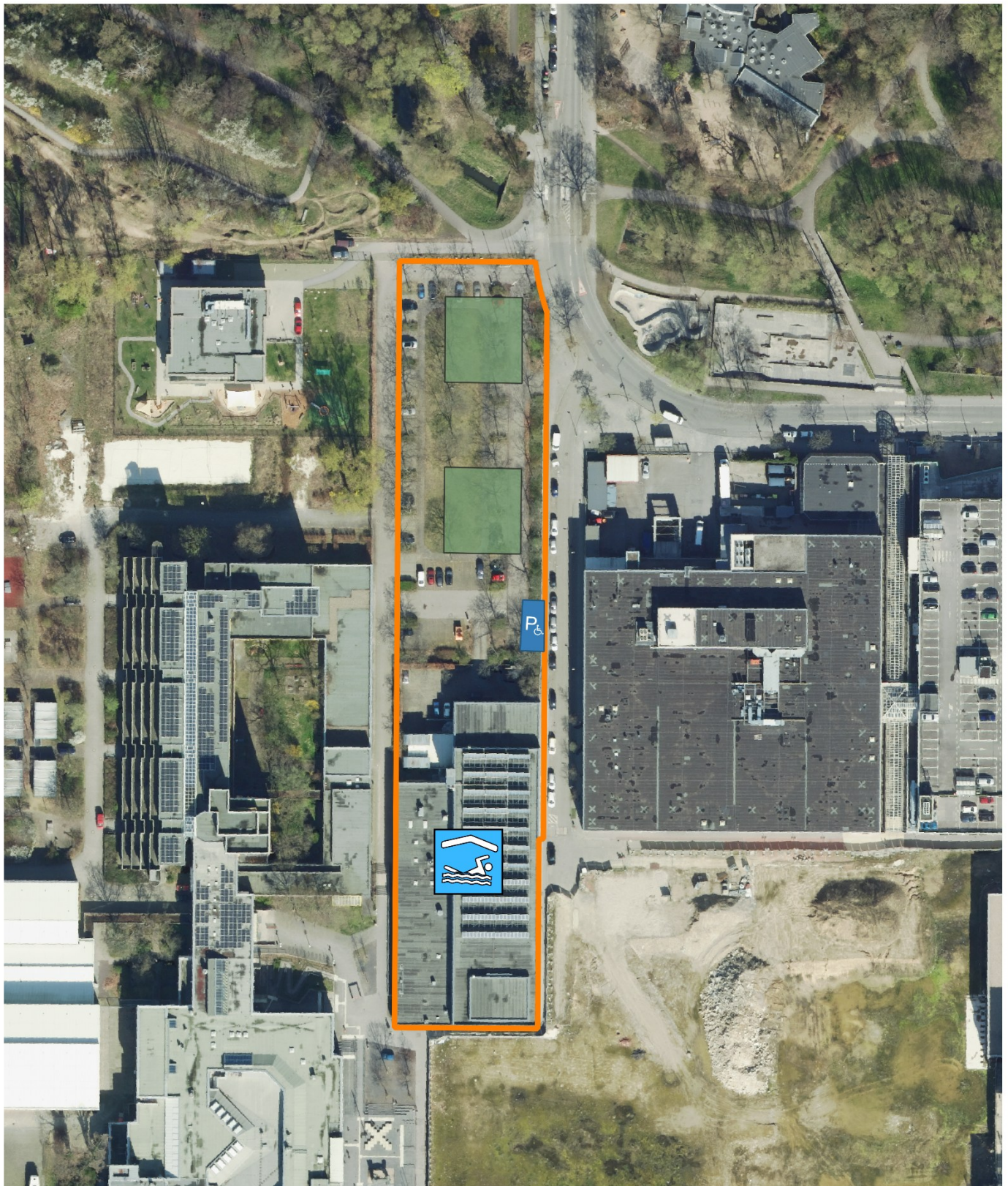
Skizze

- 2 Baukörper mit jeweils 11 Geschosse
- Baukörper jeweils 21 m x 24 m
- Geschosshöhe im Erdgeschoss: 3m
- Oberstes Geschoss zurückgesetzt
- Optische Verkleinerung des Volumens
- Abstandsflächen auf eigenem Grundstück bzw. bis zur Mittellinie des Straupitzer Steigs

Wohneinheiten	116 WE
Wohnfläche	ca. 7.350 m ²
BGF	ca. 10.950 m ²



Anlage 3: Flächenaufteilung Soll-Zustand



Legende

-  Parkplätze Neubau
-  Wohnungsneubau
-  Flurstück



0 20 40 60 80 100 m

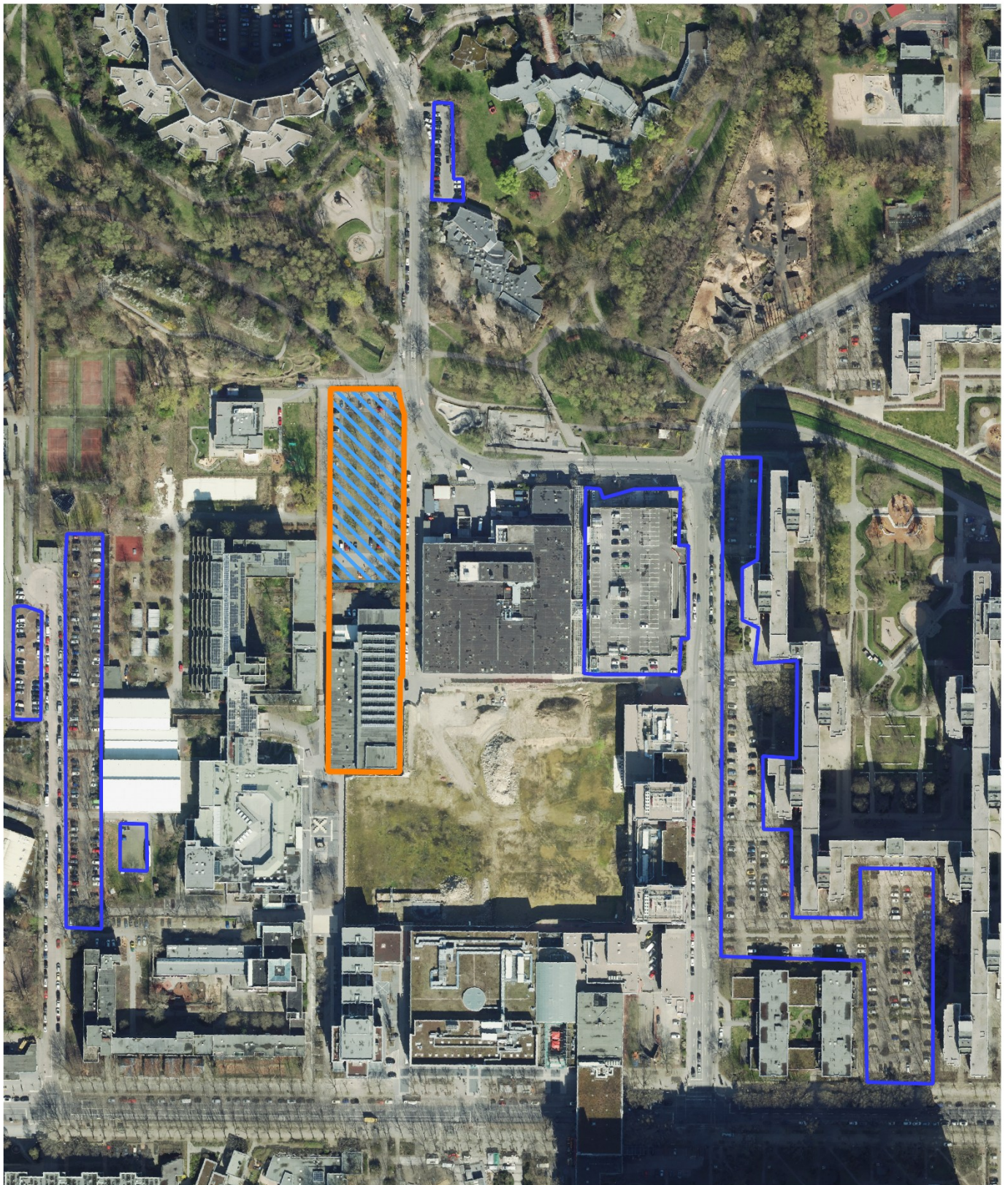
1:1.500

Hintergrundkarte

ALKIS Berlin (Stand: 08.04.2026) - Quelle: Geoportal

Basemap Web Raster Grau (Stand: 08.04.2026) - Quelle: Geoportal

Anlage 4: Umliegende Parkplatzsituation



Legende

-  Alternative Parkplatzflächen
-  Flurstück
-  Parkplatzfläche Stadtbad



0 30 60 90 120 150 m

1:3.000

Hintergrundkarte

ALKIS Berlin (Stand: 08.04.2026) - Quelle: Geoportal

Basemap Web Raster Grau (Stand: 08.04.2026) - Quelle: Geoportal