

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Tamara Lüdke (SPD)

vom 13. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Februar 2025)

zum Thema:

**Lichtenberger Stadtbad: Aktueller Stand der Sanierung – Für die Belebung des architektonischen Schmuckstücks aus den 20er Jahren**

und **Antwort** vom 4. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. März 2025)

Senatsverwaltung für Finanzen

Frau Abgeordnete Tamara Lüdke (SPD)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21699

vom 13. Februar 2025

über Lichtenberger Stadtbad: Aktueller Stand der Sanierung – Für die Belebung des architektonischen Schmuckstücks aus den 20er Jahren

---

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

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Berliner Immobilienmanagement GmbH um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Das Lichtenberger Stadtbad (auch Hubertusbad genannt) ist ein bedeutendes architektonisches und zeitgeschichtliches Denkmal. Es wurde vor fast 100 Jahren erbaut, gehört heute dem Land Berlin und wird durch die landeseigene Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) verwaltet. Mit seiner prächtigen Fassade und den kunstvollen Details im Inneren ist es ein echtes Schmuckstück und eine architektonische Perle.

Bei seiner Eröffnung 1928 war es das modernste Bad Berlins und diente ursprünglich der Hygiene der Bevölkerung. Nach Schäden im Zweiten Weltkrieg und fehlender Reparaturen und Sanierungen während der DDR-Zeit verfiel das Bad und wurde 1991 endgültig geschlossen.

Für viele Lichtenberger ist das Hubertusbad weit mehr als ein Gebäude – es steht für Erinnerungen, Identität und die Verbindung zur Geschichte des Bezirks. In der DDR lernten hier die Kinder aus Lichtenberg, Friedrichshain und Köpenick das Schwimmen. Das starke öffentliche Interesse, zuletzt sichtbar am Tag des offenen Denkmals mit über 1.000 Besuchern, unterstreicht den emotionalen Wert dieses Ortes für die Bevölkerung.

Doch trotz dieser einzigartigen Geschichte und der offensichtlichen Bedeutung bleibt die Kommunikation und das Engagement der BIM hinter den Erwartungen zurück. Es ist höchste Zeit, dass die Verantwortlichen

endlich den historischen und emotionalen Wert des Hubertusbads anerkennen und mit konkreten Maßnahmen für seine Erhaltung sorgen.

1. Die BIM, die das Lichtenberger Stadtbad verwaltet, ist dazu verpflichtet, das Gebäude einer Zwischennutzung oder einem Gesamtkonzept zuzuführen.
  - a. Gibt es inzwischen ein Gesamtkonzept oder ein Konzept für eine Zwischennutzung?
  - b. Wie wird das Bad derzeit genutzt? An wen werden Räumlichkeiten und für welche Zwecke vermietet?

Zu 1.: Da die für das Gesamtkonzept der BIM notwendigen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsaufstellung nicht zur Verfügung gestellt wurden, soll das Objekt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat des Sondervermögens für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke (SODA) im Rahmen eines Bieterverfahrens im Erbbaurecht vergeben werden. Bisher wurde in einer ersten Stufe der Ausbau der ehemaligen Damenschwimmhalle als Event-Location realisiert. Seitdem finden regelmäßig Events statt. Außerdem wird das Gebäude regelmäßig als Film- und Fotomotiv und für Ausstellungen vermietet. Ein Mehrzweckraum und ein Büro im Erdgeschoss sind dauerhaft vermietet.

2. 2008 gab es Versuche, das Bad an private Investoren zu verkaufen. Diese scheiterten an den strengen Anforderungen des Denkmalschutzes. Gibt es aktuelle Pläne, diese landeseigene Liegenschaft zu veräußern? Bitte begründen.

Zu 2.: Aktuell bereitet die BIM ein Bieterverfahren zur Vergabe eines Erbbaurechts an Dritte vor, bei dem auch denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Das Bieterverfahren soll zeitnah gestartet werden. Ein Verkauf der Liegenschaft wird nicht diskutiert.

3. 2018 wurde für 5 Jahre eine temporäre Notabdichtung gegen Witterungseinflüsse gebaut. Da die Notabdichtung inzwischen abgelaufen ist, kann der vorübergehende Schutz im Schadensfall, insbesondere bei Stürmen, nicht mehr gewährleistet werden.
  - a. Ist dem Senat die Situation bekannt? Wenn ja, seit wann?
  - b. Mit welchen Kosten für eine neue Notabdichtung wird gerechnet?
  - c. Trifft es zu, dass keine Gelder für eine neue Abdichtung vorhanden sind? Bitte begründen.
  - d. Eine Notabdichtung ist keine dauerhafte Lösung und ersetzt keine Abdichtung. Wie plant die BIM das denkmalgeschützte Gebäude in Zukunft gegen Witterungseinflüsse zu schützen?

Zu 3. a.-d.: Mit der Anmeldung der Investitionsmittel im Jahr 2018 wurde bereits kommuniziert, dass es sich bei den ersten Maßnahmen am Hubertusbad um temporäre Notabdichtungen handelt. Die Funktion der vorhandenen Notabdichtung wird im Zuge der Immobilienbewirtschaftung regelmäßig geprüft und diese bei Bedarf repariert. Gleiches gilt für andere evtl. fällige Notreparaturen.

4. Laut BIM soll das Bad noch bis 2026 weiter saniert werden. In dieser zweiten Stufe der Sanierung sollen unter anderem die Gebäudehülle, das ehemalige Herren-Schwimmbad und die dazugehörigen Umkleiden

und Nebenräume realisiert werden. Das setzt voraus, dass der Senat auch die finanziellen Mittel dafür bewilligt.

- a. Trifft es zu, dass das Land Berlin die Kosten für die Sanierung allein trägt? Hat der Senat diese finanziellen Mittel im aktuellen Haushaltsplan mit eingeplant und zugesagt?
- b. Mit welchen Kosten wird für die Sanierung der Gebäudehülle gerechnet? Trifft es zu, dass die Sanierung der Gebäudehülle ca. 28 Mio. und ca. 36 Mio. für Herrichtung zur Bespielung kosten würde?
- c. Plant der Senat die Außenhülle des Bads zu erhalten? Bitte begründen.
- d. Wie viel kostet die Sanierung des Bads in dieser zweiten Stufe insgesamt? Bitte zählen Sie die Einzelmaßnahmen und die dazugehörigen Kosten auf.
- e. Wie sieht der Zeitplan für die Sanierung in dieser zweiten Stufe aus? Welche Finanzmittel müssen dafür in den künftigen Haushaltsplänen vorgesehen werden

Zu 4. a.-e.: Auf die Antworten zu den Fragen 1, 2 sowie 6 wird verwiesen. Das Land Berlin kann aufgrund der Haushaltsslage keine über die im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung hinausgehenden Investitionen in die Liegenschaft tätigen. Über den Bestand der Außenhülle ist durch die zuständige Behörde im Rahmen eines Bauantrags nach Beendigung des Bieterverfahrens zu entscheiden.

5. Was wurde innerhalb der ersten Stufe der Sanierung realisiert? Bitte zählen Sie die Einzelmaßnahmen und die dazugehörigen Kosten auf.

Zu 5.: Die Gesamtkosten für die Sanierung in der ersten Ausbaustufe beliefen sich auf ca. 3,8 Mio. Euro, die sich wie folgt zusammensetzen:

Notabdichtung	0,5 Mio. EUR
Herrichtung Damenschwimmhalle und EG-Mitteltrakt	1,6 Mio. EUR
Erneuerung haustechnische Anlagen	1,1 Mio. EUR
Baunebenkosten (Planung, Gutachten)	0,6 Mio. EUR

6. Senat und BIM halten eine Wiedereröffnung als Schwimmbad auf Grundlage eines in Auftrag gegebenen denkmalpflegerischen Gutachten für unrealistisch und nicht rentabel. Grund hierfür seien die hohen Sanierungskosten in Höhe von über 30 Millionen Euro sowie die Kosten in Höhe von 10 Tausend Euro für den täglichen Betrieb. Zudem halte das Denkmalamt in Lichtenberg ein Schwimmbad unter Erhalt der Denkmalsubstanz für nicht genehmigungsfähig.
  - a. Trifft diese Einschätzung zu?
  - b. Welche konkreten Pläne haben Senat und BIM für die Zukunft des Hubertusbads?
  - c. Hält die BIM an den ursprünglichen Plänen fest, Teile des sanierten Bads für gewerbliche, kulturelle und soziale Zwecke nutzbar zu machen, wie etwa für Ateliers, Büros, Therapieräume sowie für Werkstätten?

Zu 6. a.-c.: Auf die Antworten zu den Fragen 1 und 2 wird verwiesen. Eine zukünftige Nutzung als Schwimmbad kommt für die zuständigen Denkmalschutzbehörden nicht in Betracht, da umfangreiche Eingriff in die Bausubstanz zur Zerstörung historischer Elemente führen würde. In Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Lichtenberg wurden deshalb zur Vorbereitung des Bieterverfahrens die möglichen gewerblichen, kulturellen und sozialen Nutzungszwecke definiert. Hierzu zählen u.a. Nutzungen als Veranstaltungs- und Ausstellungsort, medizinische und therapeutische Nutzungen, soziokulturelle Nutzung oder

Mischnutzungen. Begleitende Büronutzungen sind möglich, jedoch in untergeordneten Flächenanteilen.

d. Gab es schon Kontakt oder Anfragen von Gewerbe, kulturellen oder sozialen Trägern, die Interesse bekundet haben, Räumlichkeiten zu nutzen? Welche Nutzungen wurden erfragt und aus welchen Gründen wurde diese ggf. verworfen?

e. Hält die BIM an den ursprünglichen Plänen fest, die Dachterrasse zugänglich zu machen? Wenn nein, warum nicht?

Zu 6. d.-e.: Die BIM steht in regelmäßigem Kontakt zu interessierten Nutzergruppen. Die Abstimmungen mit dem Bezirksamt zu einer etwaigen Genehmigungsfähigkeit einer Dachterrasse obliegt hingegen dem künftigen Erbbauberechtigten.

7. Ist dem Senat bekannt, dass zugunsten einer diversen Nutzung des Bades eine Änderung des B-Plans mehr Veränderungspotential bietet? Ist eine Änderung des B-Plans geplant?

Zu 7.: Nach Kenntnis des Senats wird eine Änderung des Bebauungsplans durch das zuständige Bezirksamt aktuell nicht diskutiert.

8. Im rbb-Artikel "Zukunft auf dem Trocken" vom 24.12.2023

(<https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/2023/08/serie-baufaellig-frueheres-hubertusbad-stadtbad-berlin-lichtenberg.html>) wird berichtet, dass es regelmäßig zu Einbrüchen und Vandalismus kommt. Trifft das zu? Wie viele Fälle zu Hausfriedensbruch gab es in den vergangenen fünf Jahren und welche Kosten entstehen hierdurch?

Zu 8.: In den vergangenen fünf Jahren gab es einen Fall von Hausfriedensbruch, welcher strafrechtlich verfolgt wurde. Des Weiteren gab es weitere kleinere Vorfälle von Vandalismus und Einbruchsversuchen. Insgesamt sind Folgekosten in Höhe von ca. 1.000 EUR entstanden.

Berlin, den 04. März 2025

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki  
Senatsverwaltung für Finanzen