

---

Eingereicht durch:	Eingang BVV:	15.06.2022
<b>Garcia Bergt, Karl-Heinz</b>	Weitergabe an BA:	15.06.2022
<b>Fraktion Bündnis 90/Die Grünen</b>	Fälligkeit (Eingang BVV):	20.07.2022
	Fristverlängerung:	
Antwort von:	Erledigt:	22.07.2022
<b>Abt. Schule, Sport und Facility Management</b>		

---

### **Aktueller Stand Baerwaldbad**

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg  
Abt. Schule, Sport und Facility Management

Ihre Fragen beantworte ich wie folgt:

- 1. Gilt die Aussage der DS/2112/V vom 26.05.21 weiterhin, dass jede Form der Vermietung, auch von Teilbereichen, auch von einzelnen Räumen, im Baerwaldbad derzeit nicht möglich sei?***

Ja, die Aussage gilt weiterhin. Alle Bereiche der Liegenschaft sind bauaufsichtlich gesperrt. Es gibt im Gebäude keinen Strom, keine Heizung und kein Wasser. Es ist auch nicht damit getan, die Anschlüsse für die Strom-, Heizungs- und Wasserversorgung wiederherzurichten. Die Liegenschaft wurde bis 2017 mit Öl beheizt. Die Heizungsanlage ist demontiert. Die elektrischen Anlagen samt aller Leitungen sind vollständig zu ersetzen, ebenso alle Wasserleitungen und der Großteil der Heizkörper. Zudem gibt es mehrere Wasserschäden, ein schadhafes Dach und Schwarzsimmel breitet sich großflächig aus.

Derzeit sind die Standsicherheit des Gebäudes sowie auch die gefahrlose Begehung des Gebäudes nicht gewährleistet. Weiter ist die Art der Nutzung entscheidend - es ist ausschließlich als Schwimmbad genehmigt. Alle anderen Nutzungen sind genehmigungspflichtig und ziehen die hier bereits erläuterten - und viele andere Forderungen wie bspw. Brandschutz - nach sich, die in planerischer (umfangreicher!) Detailarbeit in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz zu erarbeiten sind.

- 2. Was wäre minimal nötig (inklusive Kostenabschätzung), um Teilbereiche des Baerwaldbades zu vermieten oder zur Nutzung zur Verfügung zu stellen, zum Beispiel die ehemals von der Bürgermeister-Herz-Grundschule genutzten Räume?***

Aufgrund des maroden baulichen Zustandes gibt es keine Möglichkeit, eine Minimalvariante zu realisieren. Um zumindest den nördlichen (neueren) Gebäudeteil mit dem größeren Becken, der direkt an das Grundstück der Bürgermeister-Herz-GS anschließt, wieder in Betrieb zu nehmen, müsste dieser Gebäudeteil grundhaft und unter Beachtung des Denkmalschutzes saniert werden (inkl. Gebäudetechnik, Heizung, Sanitär, Fassade, Elektroanlagen, Dach, Wasserversorgung, Brandschutz, etc.). Um eine seriöse Kostenschätzung vorzunehmen, sind die Erstellung eines Nutzungskonzeptes, eine Überführung in ein bezirkliches Fachvermögen, das dem Nutzungskonzept entspricht, und die Erstellung eines Bedarfsprogramms notwendig. Erst mit dem Bedarfsprogramm sind die genauen Kosten einigermaßen valide einzuschätzen. Zudem müsste der Bezirk beim Land Berlin Investitionsmittel beantragen (überbezirkliche Zuweisung). Erst wenn diese Mittel zur Verfügung stehen, kann die Baudienststelle mit den ersten planerischen Arbeiten beginnen. Eine kurz- oder mittelfristige Nutzung von Teilbereichen bspw. als Mensa für die benachbarte GS ist daher nicht möglich. Die Überführung des nördlichen Gebäudeteils in das Fachvermögen Schule, nur um eine Mensa zu errichten, ist nicht möglich. Um Investitionsmittel des Landes für die Herrichtung zur schulischen Nutzung zu erhalten, müssten die Räumlichkeiten auch vollständig mit schulischen Nutzungen belegt werden. Hierfür bräuchte es den Nachweis, dass neben der Mensa ein weiterer Bedarf entsprechend der in Berlin gesetzten schulfachlichen Standards besteht. Dieser Nachweis ist derzeit nicht zu erbringen. Die Schulen in der Umgebung sind hinreichend mit Hallenteilen für den Sport sowie mit Unterrichts-, Fach-, Freizeit und weiteren Räumen entsprechend des Musterraumprogramms für Schulen versorgt.

***3. Welche Nutzungsvereinbarungen/Verträge wurden in dieser und der letzten Legislaturperiode bzgl. der Nutzung des Baerwaldbades oder Teilbereichen, einzelnen Räumen mit wem geschlossen oder waren/sind aktiv?***

Sowohl in der letzten als auch in der laufenden Wahlperiode gab/gibt es keine Nutzungen und damit auch keine Nutzungsvereinbarungen oder -verträge.

***4. Welche Einnahmen wurden in dieser und der letzten Legislaturperiode mit Bezug zum Baerwaldbades generiert (aufgeschlüsselt nach Jahren und Produkten/Kapitelnummern)***

In der laufenden Wahlperiode wurden keine Einnahmen erzielt.

Der TSB e.V. als Erbbaurechtsnehmer hat lt. Erbau Pachtvertrag monatlich 2.785,00 € Erbbauzins an das Land Berlin zu zahlen. Dieser Verpflichtung ist der Verein bereits seit April 2016 nicht mehr ordnungsgemäß nachgekommen. Der ausstehende Erbbauzins für die Monate April, Mai und anteilig für Juni 2016 konnte mit den Nutzungsgebühren für die Sporträume aus November und Dezember antragsgemäß verrechnet werden. Zusätzlich zu den bisher geforderten Kosten kommt noch die Erhöhung des Erbbauzinses ab 01/2017 i.H.v. 266,52 € monatlich hinzu.

Laufende Zahlungen ab 2017 wurden nicht geleistet, seit April 2016 ist kein weiterer Zahlungseingang zu verzeichnen.

Einnahmen wurden demnach auch in der vergangenen Wahlperiode nicht erzielt.

***5. Welche Kosten sind für den Bezirk mit Bezug zum Baerwaldbades in dieser und der letzten Legislaturperiode entstanden (inklusive Untersuchungen und Studien, Gerichts-/Räumungs-/Entsorgungskosten, Wartungskosten, laufende Kosten etc.) aufgeschlüsselt nach Jahren und Produkten/Kapitelnummern?***

Die Kosten der vergangenen und der laufenden Wahlperiode entnehmen Sie bitte der Anlage.

Der Hochbauservice hat bis jetzt als BU von Konto 3306/51900/240 insgesamt seit dem Jahr 2019 bis April 2022 24.427,14 € verausgabt. Die BU Kosten sind in der Anlage nicht enthalten.

Das Bausubstanzgutachten belief sich auf 116.298,89 €. Diese Kosten, die ebenfalls nicht Bestandteil der Anlage sind, sind im Jahr 2020 entstanden.

**6. Was für jährliche Kosten würden für den Bezirk mit Bezug zum Baerwaldbades anfallen, wenn sich das Baerwaldbad nicht mehr im Fachvermögen des Bezirkes befinden würde (Abschätzung wenn möglich je Produkt/Kapitelnummer)?**

Diese Frage ist so nicht zu beantworten. Würde die Immobilie, bspw. i.R. eines Erbbaurechtsvertrags, langfristig in andere Hände gegeben, würden dem Bezirk nur dann Kosten entstehen, wenn Teile der Liegenschaft für bezirkliche Zwecke bzw. Angebote genutzt würden, z.B. in Form der Anmietung von Räumen zur Erbringung bezirklicher oder vom Bezirk beauftragter Leistungen.

**7. Was für Kosten würden anfallen, wenn die BIM durch das Bezirksamt beauftragt wird, ein Konzeptverfahren bzw. ein Interessenbekundungsverfahren für die zukünftige Nutzung der Liegenschaft durchzuführen? (Abschätzung, von praktisch keine Auflagen von Seiten des Bezirkes bis sehr engmaschige Begleitung und vielen Auflagen)**

Auch diese Frage ist so nicht zu beantworten. Die verbindliche Formulierung bezirklicher Bedarfe i. R. eines Konzeptverfahrens dürfte für die Kosten des Verfahrens, die die BIM dem Bezirk in Rechnung stellen wird, unerheblich sein. Auswirkungen hätten solche Festlegungen in erster Linie auf die Wirtschaftlichkeit der Betreibermodelle potentieller Interessenten und wahrscheinlich auch darauf, ob sich überhaupt Interessenten finden. Die BVV hat in der letzten Wahlperiode einstimmig beschlossen, dass das Baerwaldbad in die Eigentümerschaft der Berliner Bäderbetriebe zurückgeführt werden soll, damit diese das Bad vollständig sanieren und wieder als Bad betreiben. Das Bezirksamt würde andere Wege nur mit Zustimmung der BVV verfolgen.

Für die Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens verlangt die BIM, unabhängig von der Berücksichtigung bezirklicher Bedarfe, eine Aufwandsentschädigung von 50.000 € (netto) zzgl. Kosten einer Marketingagentur von geschätzten 15.000 € (brutto).

Mit freundlichen Grüßen

Andy Hehmke

**Kosten IKT Baerwaldbad Baerw64 ERV**

IKT 9004163/9008373

<b>Kostenart</b>	<b>Jahr 2016</b>	<b>Jahr 2017</b>	<b>Jahr 2018</b>	<b>Jahr 2019</b>	<b>Jahr 2020</b>	<b>Jahr 2021</b>	<b>bis Mai 2022</b>
40503080 Rechtskosten				29.271 €	25.075 €		
40503140 Gerichtl. Bestellte					100.000 €		
40504060 Gebäude, allg.				15.000 €		1.315 €	
40504090 Strom					559 €	2.171 €	843 €
40504110 Schneeabseilung						163 €	196 €
40504130 Straßenreinigung				3.463 €	4.036 €	3.350 €	1.675 €
40504160 Gebäudemiete	40.425 €	16.844 €					
40504190 Flüssige Brennstoffe		-1.003 €					
40504220 Niederschlagswasser						3.470 €	10.409 €
40506010 ImmoSteuer+Vers				1.500 €	1.500 €	1.500 €	11.332 €
40507030 Immobilienunterhalt				7.521 €	11.380 €	30.213 €	
40507080 Unterhaltung, allg				2.870 €		11.124 €	
40602010 Transf=erwTk(TG2)	54.962 €						
<b>Summe</b>	<b>95.387 €</b>	<b>15.841 €</b>	<b>0 €</b>	<b>59.625 €</b>	<b>142.550 €</b>	<b>53.306 €</b>	<b>24.455 €</b>