

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

---

**Aufgabe einer Grundstücksteilfläche des Paracelsus-Bades Roedernallee 200-204, 13407 Berlin zugunsten der Errichtung einer Modularen Flüchtlingsunterkunft (MUF 2.0) gemäß § 7 Abs. 2 des Sportförderungsgesetzes (SportFG)**

---



Der Senat von Berlin  
InnDS – IV C 17 -  
Tel.: –2968

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

## **V o r b l a t t**

Vorlage - zur Beschlussfassung -

### **über die Aufgabe einer Grundstücksteilfläche des Paracelsus-Bades Roedernallee 200-204, 13407 Berlin zugunsten der Errichtung einer Modularen Flüchtlingsunterkunft (MUF 2.0) gemäß § 7 Abs. 2 des Sportförderungsgesetz (SportFG)**

#### A. Problem:

Die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (BBB Infra) plant eine nicht betriebsnotwendige noch zu vermessende Teilfläche des Grundstück Roedernallee 200-204, Flurstück 52/16 der Flur 2 an die Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG)<sup>1</sup> zu verkaufen, damit dort eine Gemeinschaftsunterkunft in modularer Bauweise für ca. 240 Flüchtlinge errichtet werden kann. Auf Grundlage der momentan laufenden Verhandlungen zum Mustermietvertrag mit dem LAF (Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten - vorher LaGeSo) ist eine Mietdauer von 5 Jahren avisiert. Darüber hinaus sind Optionen zur Verlängerung des Mietvertrages zur weiteren Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft vorgesehen. Anschließend findet die Umnutzung zum studentischen Wohnen statt.

Bei der aufzugebenden Fläche handelt es sich um eine 5.900m<sup>2</sup> große Grünfläche mit teilweise Baumbestand.

Der Aufsichtsrat der BBB Infrastruktur-Verwaltungs GmbH, hat der Aufgabe der nicht betriebsnotwendigen Teilfläche als öffentliche Sportanlage zugestimmt.

Die Prüfung, ob der Bau der Modularen Flüchtlingsunterkunft (MUF) mit dem Denkmalschutz des Schwimmhallegebäudes vereinbar ist, wurde noch nicht abgeschlossen.

Die mit dem Betrieb der der Modularen Flüchtlingsunterkunft (MUF) verbundene Erhöhung der Nachfrage nach Grundschulplätzen ist in der Folge bedarfsgerecht zu sichern. Zurzeit stehen in der Region die notwendigen Grundschulkapazitäten nicht zur Verfügung.

#### B. Lösung:

Die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (BBB Infra) ist seit dem 23.05.2011 Eigentümerin des Grundstück mit einer Gesamtgröße von 15.474m<sup>2</sup>.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat der Errichtung der MUF am Standort Paracelsus-Bad durch die BGG bereits zugestimmt.

Die Zustimmung zu der Aufgabe der Grundstücksteilfläche wird erbeten.

---

<sup>1</sup> Die BGG ist ein Tochterunternehmen der berlinovo GmbH und aus der *Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften GmbH & Co. KG (BEFU)* hervorgegangen.

C. Alternative/Rechtsfolgenabschätzung:

Keine

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Keine

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/ oder Wirtschaftsunternehmen:

Der Kaufpreis richtet sich nach der Wertausweisung eines noch zu erstellenden Verkehrswertgutachtens.

F. Gesamtkosten:

Die Gesamtkosten für den Neubau einer Flüchtlingsunterkunft mit ca. 240 Plätzen (ca. 7.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) werden laut Auskunft der BGG mit ca. 21 Mio. EUR brutto geschätzt. Die Planung und Projektrealisierung wird zu 100 % aus Eigenkapital finanziert

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

keine

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Das vorliegende Planungskonzept berücksichtigt weitestgehend die Belange aus Naturschutz sowie Denkmalschutz, d.h. die geplanten Gebäudekörper sind unter Berücksichtigung vorgenannter Belange hinsichtlich keiner bis weniger Baumfällungen verortet worden. Sollte es zu Baumfällungen kommen, so werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens entsprechende Ersatzmaßnahmen mit der genehmigenden Behörde festgelegt.

I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

J. Zuständigkeit:

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Der Senat von Berlin  
InnDS – IV C 17 -  
Tel.: –2968

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Beschlussfassung -

**über die Aufgabe einer Grundstücksteilfläche des Paracelsus-Bades Roedernallee 200-204, 13407 Berlin zugunsten der Errichtung einer Modularen Flüchtlingsunterkunft (MUF 2.0) gemäß § 7 Abs. 2 des Sportförderungsgesetz (SportFG)**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Aufgabe der noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche (Flurstück 52/16 der Flur 2) Roedernallee 200-204, 13407 Berlin gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz wird zugestimmt.

A. Begründung:

In Berlin wurde im Zuge des angestiegenen Zuzugs Geflüchteter 2015 das Tempohome-Programm und 2017 das MUF-Programm aufgelegt, um die zu Beginn nicht vermeidbaren Notunterbringungen dieser Menschen möglichst schnell zu beenden. Da der bestehende Unterbringungsbedarf durch den regulären Wohnungsmarkt nicht abgedeckt wird, ist die Fortführung des MUF-Programms erforderlich, um ausreichend Kapazitäten für die Unterbringung der Geflüchteten zu schaffen. Durch das MUF-Programm wurden und werden Liegenschaften für eine nachhaltige und langfristige Nutzung – perspektivisch auch als allgemeiner Wohnraum – geschaffen. Der Bau einer Gemeinschaftsunterkunft für ca. 240 Flüchtlinge auf einer nicht betriebsnotwendigen Grundstücksteilfläche des Paracelsus-Bades liegt deshalb im öffentlichen Interesse, ebenso die perspektivische Umnutzung, um mittelfristig mehr studentischen Wohnraum zu schaffen.

Nach vorausgegangenen Abstimmungen zwischen Senat und Bezirken, hat der Senat am 27.03.2018 (Senatsbeschluss Nr. S-1104/2018) eine Liste mit 25 Standorten für die Errichtung weiterer Modularer Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) im gesamten Stadtgebiet beschlossen. Die geplante Flüchtlingsunterkunft am Standort des Paracelsus-Bades ist mit dem Bezirk Reinickendorf konsentiert.

Der Verkauf der Grundstücksteilfläche wird von der Senatsverwaltung für Inneres und Sport befürwortet.

B. Rechtsgrundlage:

§ 7 Abs. 2 des Sportförderungsgesetzes vom 6. Januar 1989 (GVBl. S. 122), zuletzt geändert durch Artikel III G zur Regelung von Partizipation und Integration in Berlin vom 15.12.2010 (GVBl. S. 560)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Die Gesamtkosten für den Neubau einer Flüchtlingsunterkunft mit ca. 240 Plätzen (ca. 7.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) werden laut Auskunft der BGG mit ca. 21 Mio. EUR brutto geschätzt. Die Planung und Projektrealisierung wird zu 100 % aus Eigenkapital finanziert

D. Gesamtkosten:

Da es sich bei dem Käufer der Teilfläche um eine GmbH handelt, entstehen dem Land Berlin keine Kosten.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

Da es sich bei dem Verkäufer und dem Käufer des Grundstücksteiles um jeweils eine GmbH handelt, gibt es keine Auswirkungen auf den Haushaltsplan des Landes Berlin.

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Keine

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Das vorliegende Planungskonzept berücksichtigt weitestgehend die Belange aus Naturschutz sowie Denkmalschutz, d.h. die geplanten Gebäudekörper sind unter Berücksichtigung vorgenannter Belange hinsichtlich keiner bis weniger Baumfällungen verortet worden. Sollte es zu Baumfällungen kommen, so werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens entsprechende Ersatzmaßnahmen mit der genehmigenden Behörde festgelegt.

Berlin, den 23.07.2019

Der Senat von Berlin

Ramona Pop

.....  
Bürgermeisterin

Andreas Geisel

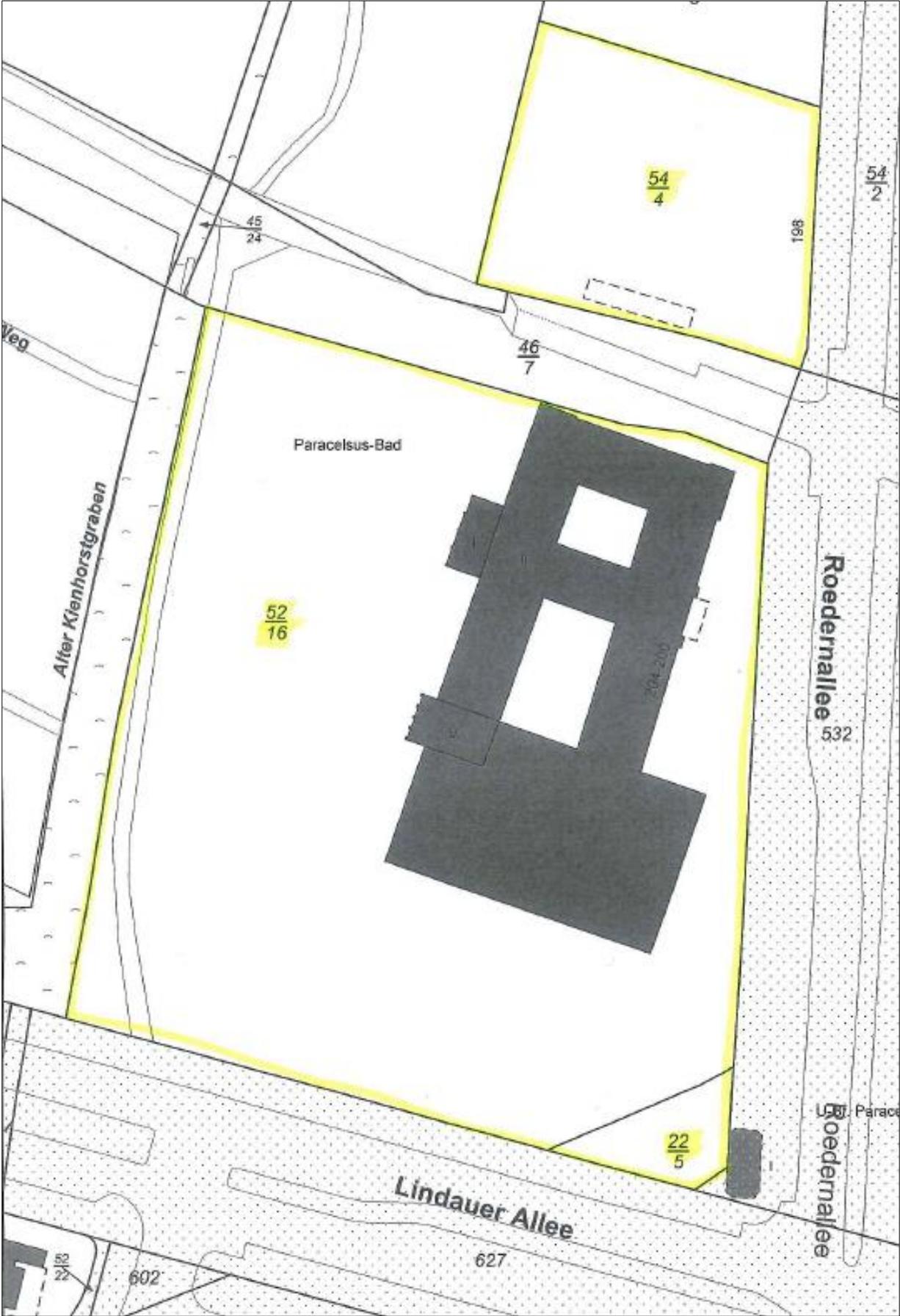
.....  
Senator für Inneres und Sport

**Anlage 1**  
Luftbild

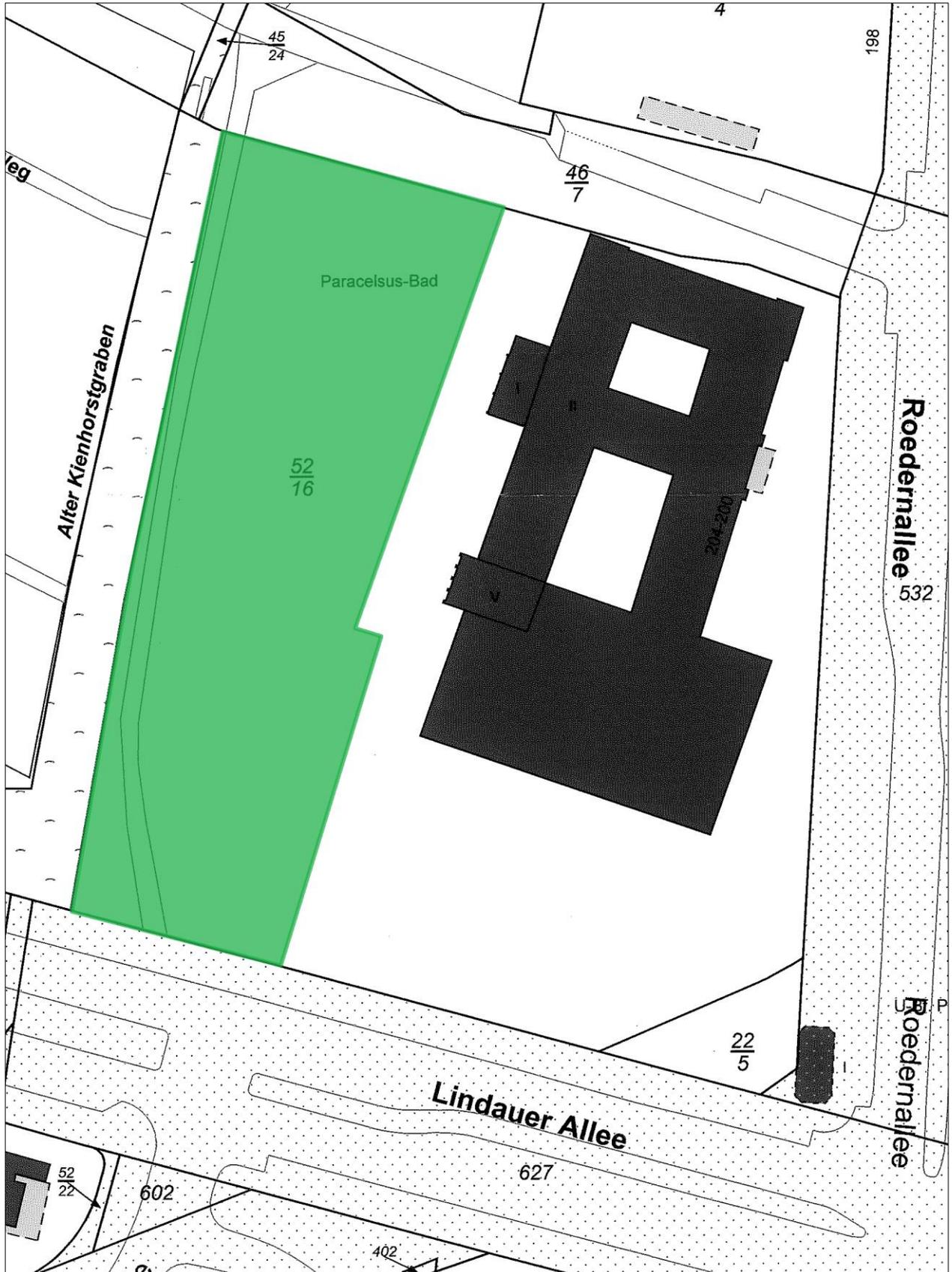


Quelle: FIS-Broker, Digitale farbige Orthophotos 2017

Anlage 2  
Flurkarte



**Anlage 3**  
Aufzugebende Fläche



# Anlage 4 Planungsskizze

