

Projektbeschreibung

Klimagerechter Neubau einer BMX-Halle im Mellowpark

Mellowpark e.V.



Stand: 17.06.2026

Projektbeschreibung

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Der Mellowpark.....	3
1.2	Mellowpark e.V. als Auftraggeber (AG)	3
1.3	Die erste BMX-Halle Deutschlands	4
1.4	Finanzierung und Projektorganisation	5
1.4.1	Finanzierung	5
1.4.2	Projektorganisation	5
2	Städtebaulicher Rahmen	6
2.1	Einordnung in die Umgebung	6
2.2	Demografische Struktur	6
2.3	Verkehrsanbindung	7
3	Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1	Grundstück und Eigentumsverhältnisse.....	7
3.2	Infrastrukturelle Anbindung des Grundstücks	8
4	Das potenzielle Gebäudekonzept.....	9
4.1	Die Vorstellung zu Nutzung und Betrieb	9
4.2	Pädagogisches Konzept	9
4.3	Das geplante Gebäudekonzept	10
5	Flächen- und Kostenvorgaben	10
5.1	Raumprogramm und Flächenaufstellung nach DIN 277	10
5.2	Kostenrahmen nach DIN 276.....	12
6	Zeitlicher Projektrahmen.....	12
7	Leistungsumfang	13
7.1	Planungsaufgabe	13
7.2	Projektziele	14
7.3	Nachhaltigkeit / Klimaneutralität	14

Projektbeschreibung

1 Einleitung

1.1 Der Mellowpark

Mellowpark (MP) ist ein Jugend-, Sport- und Freizeitpark in Berlin Treptow-Köpenick mit der Adresse An der Wuhlheide 256, 12459 Berlin, welcher von Jugendlichen und jungen Erwachsenen betrieben wird, verschiedene Jugendkulturen an einem Ort vereint und jungen Menschen die Möglichkeit bietet, diesen Ort nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Der Park ist ein jugendkultureller Knotenpunkt im öffentlichen Raum mit einer Fläche von ungefähr 60.000 m² und einem Einzugsgebiet weit über die Berliner Stadtgrenzen hinaus. Die angebotenen Aktivitäten reichen von selbstbestimmter Freizeitgestaltung, dem Sporttreiben bis hin zu vielfältigen Angeboten offener Jugendarbeit. Der Mellowpark als Ort und Verein verkörpert für seine Nutzer:innen einen Ort, an welchem sie frei sein, experimentieren und ihren Interessen nachgehen können (sei dies BMX fahren, Skaten, Graffiti, Musik, Basketball, Tischtennis, Beachvolleyball, Kicker, Freunde treffen, sich engagieren oder einfach nur chillen). Es werden Nutzer:innen unterschiedlichster Altersgruppen und Herkunftsmilieus angezogen, Kernzielgruppe sind jedoch Jugendliche und junge Erwachsene im Alter zwischen 14 und 27 Jahren. Zusätzlich zu dieser Zielgruppe frequentieren Spaziergänger:innen, Streetartists, Graffitikünstler:innen, Familien und jüngere Kinder, Veranstaltungsbesucher:innen und Sportler:innen den Park.

1.2 Mellowpark e.V. als Auftraggeber (AG)

Mellowpark e.V. ist ein 2010 gegründeter gemeinnütziger Sportverein, welcher das Gelände gemeinsam mit dem all eins e.V., einem freien Träger der Jugendhilfe, nutzt und betreibt. Der Fokus des Sportvereins liegt hauptsächlich auf BMX und Skateboarding. BMX ist eine Radsportart auf einem speziellen Fahrrad, mit welchem Rennen gefahren oder verschiedene Tricks und Stunts ausgeführt werden. Seit 2008 ist BMX-Racing offiziell eine olympische Disziplin, im Jahr 2020 wurde zusätzlich BMX-Freestyle in das olympische Programm aufgenommen.

Mellowpark e.V. bietet unter anderem Trainings, Workshops und Durchführung von Wandertagen für Schulen auf dem Gelände an und ist hauptverantwortlich für die sportlichen Inhalte des Parks. Talentierte Sportler:innen haben hier die Möglichkeit BMX als Leistungssport unter Anleitung einer/s Trainer:in zu betreiben. Im Jahr 2021 baute Mellowpark e.V. gemeinsam mit Red Bull die bis dahin in Deutschland erste BMX-Supercross-Strecke.

Weiterhin stellt der Mellowpark dem deutschen Kader der BMX Freestyle Nationalmannschaft Trainingsflächen für die Vorbereitung auf Deutsche Meisterschaften, Weltmeisterschaften und die Olympischen Spiele zur Verfügung. Dieses Angebot wird von den deutschen Profisportler:innen gerne angenommen, da die Anlagen und Strecken des Parks den Anforderungen an Wettbewerbsanlagen entsprechen.

Projektbeschreibung

1.3 Die erste BMX-Halle Deutschlands

Im Mai 2019 wurde von der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo 2016) beschlossen. Unter anderem analysiert das Konzept die Versorgung des Bezirks mit sozialer und grüner öffentlicher Infrastruktur und stellt Potentialflächen zur Deckung des steigenden Bedarfs dar. So ist das Projekt „Mellowpark“ durch das SIKo 2016 als Standort für soziale Infrastruktur erfasst.

Der Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin verfolgt dahingehend das Ziel, am Standort zwischen Wuhlheide und Spree einen Landes- und Bundesstützpunkt für den BMX-Radsport zu entwickeln. Dies setzt jedoch voraus, dass die sportliche Nutzung ganzjährig gewährleistet sein muss, wofür unter anderem Trainingsflächen mit gedeckten und ungedeckten Sportanlagen, sowie notwendige Funktionsräume sichergestellt sein müssen.

Mit dem Neubau der ersten im Betrieb klimaneutralen BMX-Halle werden optimale Bedingungen für den Jugend-, Freizeit- und Leistungssport geschaffen, welche die Förderung des Nachwuchses, sowie Sport- und Freizeitangebote für junge Menschen gleichberechtigt stärken. Insbesondere die (bisher nicht mögliche) Nutzung zu allen Jahreszeiten wird eine wesentliche und notwendige Verbesserung der Infrastruktur des Mellowparks darstellen, um ganzjährig die Vorbereitung auf sportliche Höhepunkte, wie bspw. nationale oder globale Meisterschaften, zu ermöglichen. Dadurch wird das Angebot am Standort Treptow-Köpenick mit dem Vorhaben um eine attraktive und zukunftsfähige Sportart erweitert.

Zusätzlich soll das Bildungsangebot des Mellowparks um die Themen Nachhaltigkeit und Zukunftsgerechtigkeit erweitert werden und jungen Menschen und Schüler:innen die Perspektive bieten, gemeinsam an nachhaltigen Entwicklungsprozessen lokal und global teilzuhaben. Eine Erwartung an die CO₂-neutral betriebene BMX-Halle ist, dass sie sich, (neben ihrer Nutzung durch den BMX- und Skatesport) durch Implementierung eines pädagogischen Konzepts zur Vermittlung von Bildungsinhalten zu nachhaltigen Entwicklungen, zu einem außerschulischen Bildungsort in der Berliner Jugend- und Bildungslandschaft etabliert.

Orientiert am Prinzip der Nachhaltigkeit und dem Konzept der nachhaltigen Entwicklung vom „Erdgipfel“ von Rio de Janeiro 1992 lernen Kinder und junge Erwachsene sich aktiv einzubringen und verantwortungsbewusst Entscheidungen für die Zukunft zu treffen.

Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der BMX-Halle sind neben den BMX-Trainingsmöglichkeiten und Bildungsangeboten auch weitere diverse Sportnutzungen und Schulprojekte möglich. So entsteht im Mellowpark in Treptow-Köpenick ein Ort, der in hohem Maß gesellschaftlichen Mehrwert schafft und Zusammenhalt gestaltet.

Projektbeschreibung

1.4 Finanzierung und Projektorganisation

1.4.1 Finanzierung

Das Vorhaben wird wie folgt finanziert:

Tabelle 1: Finanzierung

Bundesmittel	8,00 Mio. €
Landesmittel	3,46 Mio. €
Summe	11,46 Mio. €

Alle Angaben in brutto

Weitere Fördertöpfe oder Eigenmittel des Auftraggebers liegen nicht bereit, womit es sich bei der angegebenen Summe um ein gedeckeltes Budget handelt, welches unbedingt einzuhalten ist.

Die Bundesmittel werden vom Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN) und die Landesmittel vom Bezirk Treptow Köpenick vom Schul- und Sportamt bereitgestellt.

1.4.2 Projektorganisation

Die aktuell bestehende Projektstruktur ist in folgendem Organigramm abgebildet, sie wird als Bestandteil des Projekthandbuches anlassbezogen fortgeschrieben.



Abbildung 1: Organigramm

Der Auftraggeber hat keine eigenen Ressourcen bzw. Expertise, um ein solch komplexes Bauprojekt zu koordinieren und voranzutreiben. Um den Herausforderungen gerecht zu werden, ist eine Koordinierung der erforderlichen Maßnahmen „aus einer Hand“ jedoch unerlässlich und zweckfördernd. In einem vorherigen Vergabeverfahren wurde daher eine Projektsteuerung beauftragt, welche das Projekt als Erfüllungsgehilfe des Auftraggebers steuert und überwacht. Als Auftragnehmer wurde das erfahrene Projektsteuerungsbüro tp management GmbH aus Berlin gebunden.

Projektbeschreibung

2 Städtebaulicher Rahmen

2.1 Einordnung in die Umgebung

Stadträumlich ist das Gebiet im Südosten von Berlin einzuordnen (Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Oberschöneweide und Köpenick, Bezirksregion Dammvorstadt). Das Grundstück wird nördlich durch die Straße An der Wuhlheide, östlich durch die Wuhle, südlich durch die Spree als Teil der Bundeswasserstraße Spree-Oder- Wasserstraße und westlich durch die Spindlersfelder Straße begrenzt. In der Nachbarschaft befindet sich das Stadion „An der Alten Försterei“ - das Fußballstadion des Bundesligisten 1. FC Union Berlin – sowie das innerstädtische Waldgebiet Wuhlheide. Auf der anderen Spreeseite befindet sich das Siedlungsgebiet Spindlersfeld, welches durch Wohnnutzung geprägt ist.



Abbildung 2 – Luftbild Mellowpark

2.2 Demografische Struktur

Berlin ist die Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland und mit rund 3,9 Millionen Einwohner:innen, von denen 627.798 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren sind, die bevölkerungsreichste und mit 892 Quadratkilometern die flächengrößte Gemeinde Deutschlands. Treptow-Köpenick, als direktes Einzugsgebiet für die CO₂-neutrale BMX-Halle, ist der flächengrößte Bezirk Berlins mit einer Gesamteinwohnerzahl von 302.686 (Stand Dezember 2025). Davon sind 71.465 Bürger:innen Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene bis 25 Jahren. Treptow- Köpenick ist einer der am stärksten wachsenden Berliner Bezirke. Aktuelle Prognosen gehen von einem deutlichen Bevölkerungswachstum von bis zu 25.000 Menschen aus, die bis 2030 zusätzlich im Bezirk leben werden. Insgesamt gibt es in Berlin 927 Schulen, die von 361.768 Schüler:innen besucht werden. Über 400 Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen bieten den jüngeren Bürger:innen der Stadt im Alter von 6 bis 27 Jahren die vielfältigsten Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten. Sie sind direkte Adressat:innen

Projektbeschreibung

für den außerschulischen Lern- und Bewegungsort der CO₂-neutrale BMX-Halle auf dem Mellowpark.

2.3 Verkehrsanbindung

Der Mellowpark ist für den Individualverkehr über die Straße An der Wuhlheide direkt an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz und darüber hinaus durch die Straßenbahnhaltestellen „Alte Försterei“ und „Spindlersfelder Straße“ an das Straßenbahnnetz der BVG angebunden. Die Straßenbahn bietet direkte Verbindungen an die Verkehrsknotenpunkte Bahnhof Köpenick und Bahnhof Schöneweide, wobei letzterer an den Regionalverkehr angeschlossen ist. Über die Straße An der Wuhlheide kann sowohl der Fuß- als auch der Radverkehr über vorhandene Wege erreicht werden.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstück und Eigentumsverhältnisse

Der Mellowpark umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7 ha – im Bezirk Treptow-Köpenick und besteht aus den landeseigenen Grundstücken An der Wuhlheide 250, 252 und 256. Diese Grundstücke setzen sich aus mehreren einzelnen Flurstücken zusammen, die zur Flur 476, Gemarkung Köpenick gehören. Die Mehrheit dieser Flurstücke (52, 59, 75, 80, 83, 93 und 94) liegen im Fachvermögen des Fachbereiches Sport, so auch die zu beplanenden Flurstücke Nr. 75 und Nr. 80. Die gewässerbegleitenden Grünflächen gehören dem Straßen- und Grünflächenamt.

Auf dem Gelände befinden sich derzeit ungedeckte Sportanlagen, genutzte und ungenutzte Gebäude, Wege und Grünflächen. Entlang der Gewässer Spree und Wuhle befinden sich Grünflächen mit Baum und Gehölzbestand. Im Jahr 2010 konnten die Nutzungsverträge zwischen den Trägervereinen (all eins e.V. und Mellowpark e.V.) mit den zuständigen Abteilungen des Bezirksamtes für den überwiegenden Teil des Gebiets unterzeichnet werden. Die Verträge wurden im Jahr 2016 bis zum Jahr 2035 verlängert, mit der Option auf weitere Verlängerung. In den Jahren seit 2010 richteten vor allem die im Verein aktiven Jugendlichen im Rahmen des Projekts Mellowpark Campus erste BMX-Anlagen her, um ihren Sport durchzuführen. In den folgenden zwei Jahren wurde die vorhandene Tischtennis-Halle zu einer Skatehalle umgestaltet. Eine Skatebowl und eine Rampe (aus Resten des alten Mellowparks) und ein sog. Pumptrack kamen hinzu. Im Oktober 2012 wurde ein neuer Basketballplatz östlich des Jugendzentrums und der bestehenden Baumreihe hergerichtet und steht seitdem den Jugendlichen zur Verfügung. Zwischen dem bestehenden Jugendzentrum und der Straße An der Wuhlheide hat sich ein Bereich entwickelt, der vor

Projektbeschreibung

allen von BMX- und Skateboard-Fahrer:innen genutzt wird. Der Mellowpark befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-48. Das ursprünglich dem Außenbereich zuzuordnende Gebiet wird nun durch die Ausweisung von Sondergebieten „Sportleistungszentrum“ und „Jugendzentrum“, sowie eine Fläche für Sportanlagen definiert. Durch die Festsetzung des B-Planes und der damit verbundenen planungsrechtlichen Sicherung eines Sport-, Jugend- und Freizeitentrums wird dem Mellowpark mehr Entwicklungsspielraum ermöglicht und die bisher errichteten Anlagen gesichert. Die für die BMX-Halle vorgesehene Fläche befindet sich im Sondergebiet SO 1 „Sportleistungszentrum“, welches ein Errichten von Anlagen eines Leistungszentrums für Sport und den damit verbundenen Einrichtungen zulässt



Abbildung 3 – Bebauungsplan 9-48 (Datei ist im Anhang beigefügt – Anlage 1)

3.2 Infrastrukturelle Anbindung des Grundstücks

Die Erschließung des Mellowparks als Gesamtgelände mit technischer Infrastruktur ist größtenteils gewährleistet. Entlang der Straße An der Wuhlheide existieren vier wichtige Trassen für die Trinkwasser-, Gas-, Stromversorgung und Abwasserentsorgung, die Anschlussmöglichkeiten bieten. Für die übrigen Medien müssen bei Bedarf entsprechende Anschlussleitungen hergestellt werden. In dem für die BMX-Halle vorgesehenen Sondergebiet SO 1 „Sportleistungszentrum“ ist möglicherweise die alte Stromleitung des abgerissenen KWO-Clubhauses aufzufinden, ansonsten sind nach derzeitigem Wissenstand keine Versorgungsleitungen vorhanden.

Projektbeschreibung

4 Das potenzielle Gebäudekonzept

4.1 Die Vorstellung zu Nutzung und Betrieb

Die BMX-Halle besticht künftig mit der Möglichkeit Trainings- und Bildungseinheiten für vielerlei Altersgruppen und Leistungsniveaus auch bei schlechten Wetterbedingungen anbieten zu können. Die Kernzielgruppe bilden dabei vor allem Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, die sich in schulischer Ausbildung befinden oder die Angebote der offenen Jugendarbeit nutzen. Die Integration der deutschen BMX-Szene ist ebenfalls perspektivisch vorgesehen. So plant der German Cycling e.V. (ehemals Bund Deutscher Radfahrer e.V.), den Mellowpark zukünftig als Bundesstützpunkt für die Disziplin BMX-Freestyle zu nutzen, um nicht mehr in den Wintermonaten auf Trainingsflächen im Ausland zurückgreifen zu müssen. Durch eine integrierte Tribüne in der Halle, wird Berlin und der Mellowpark ebenfalls als Austragungsstandort für Radsportwettkämpfe attraktiver.

Neben der Halle an sich ist ein multifunktionaler Raum vorgesehen, der Versorgungspunkt, Seminar-, Empfangsraum oder Chill-out-Bereich sein kann. So entsteht mit der BMX-Halle ein niedrigschwelliger, öffentlich zugänglicher und betreuter Bewegungs- und Bildungsort.

4.2 Pädagogisches Konzept

Die Gestaltung einer nachhaltigen Entwicklung gehört als Antwort auf die Herausforderungen des globalen Wandels zu den wichtigsten politischen Aufgaben des 21. Jahrhunderts. Der globale Wandel fordert Visionen zur Gestaltung einer zukunftsfähigen, gerechten Welt heraus, basierend auf der Grundlage der Anerkennung von Menschenrechten und dem Wissen darum, dass Menschenrechte bisher noch keine globale Gültigkeit erlangt haben. Bildung für nachhaltige Entwicklung geht davon aus, dass ein gutes und selbstbestimmtes Leben möglich ist, wenn Menschen ein Bewusstsein entwickeln, dass ihre derzeitige Art zu leben und zu wirtschaften nicht fortgesetzt werden kann, ohne dass ökologische Risiken sowie ökonomische und soziale Ungerechtigkeit weltweit zunehmen. Der Klimawandel steht schon heute warnend dafür, dass sich die Gesellschaft deutlich und schnell umorientieren sollte. Dieser Gedankengang bildet die Grundlage für die Notwendigkeit, dass es für junge Menschen umso wichtiger ist, ihr eigenes Handeln kritisch zu hinterfragen und nachhaltig zu ändern.

Um die sehr komplexe Fragestellung der nachhaltigen Entwicklung jungen Menschen näher zu bringen, ist es empfehlenswert Lernprozesse von Schüler:innen durch Kooperationen mit außerschulischen Partner:innen anzuregen und zu fördern. Das Bildungsangebot in der CO₂-neutralen BMX-Halle soll es jungen Menschen ermöglichen selbstbestimmt, forschend in ihren Peergroups aktiv zu sein. Durch den Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb einer BMX-Halle soll den Nutzer:innen ein neuer Blick auf nachhaltige Entwicklung ermöglicht werden, in dem sie an einem Ort, der ihrer Lebenswelt entspricht, neue Gesichtspunkte entdecken können. Im laufenden Betrieb der Halle sollen sich beispielsweise niedrigschwellig

Projektbeschreibung

und lebensweltorientiert Bezüge zu Themen wie Energienutzung, Wasserverbrauch, Sonnenenergie und Ernährung herstellen lassen. Diese werden in den alltäglichen Abläufen der BMX-Halle sichtbar und geben so Kindern und Jugendlichen die Chance, globale Zusammenhänge kindgerecht, lebendig und anschaulich zu erfahren. Um die Abläufe darzustellen ist die CO₂-neutrale Halle so gestaltet, dass alle innovativen und klimaschützenden Maßnahmen im Bau auf unterschiedlichster Weise vor Ort sichtbar und verständlich erklärt werden. So werden Energieanlagen zur Schau gestellt, indem beispielsweise technische Anlagen nicht „versteckt“, sondern mit digitalen Anzeigetafeln zu aktuellem Energieverbrauch oder -Ertrag und anschaulichen Grafiken versehen werden und so zugänglich für Besichtigungen sind.

4.3 Das geplante Gebäudekonzept

Das Hallen- und Gebäudekonzept wurde vom Mellowpark in Zusammenarbeit mit seinen Nutzer:innen im Rahmen einer Funktionsuntersuchung ermittelt. Ebenfalls wurde eine Standortanalyse in Form einer einfachen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erarbeitet. Diese Voruntersuchungen sind Bestandteil des Bedarfsprogramms. Der Prüfvermerk zur Prüfung dieses Bedarfsprogramms durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bildet die Grundlage für alle nachstehenden Planungsschritte. Die im Anhang hinterlegten Planunterlagen sind im Zuge der Funktionsuntersuchung als Ideenskizze entwickelt worden und sollen als grobe Anregung verstanden werden. Eigene Planungsideen zur Umsetzung des Raumprogramms (s. Unterkapitel 5.1) sind ausdrücklich gewünscht und ein Festhalten an der beispielhaften Geschoßbelegung nicht erforderlich.

5 Flächen- und Kostenvorgaben

5.1 Raumprogramm und Flächenaufstellung nach DIN 277

Nachfolgend gelistet ist das vom Mellowpark entwickelte und mit dem Bedarfsprogramm eingereichte Raumprogramm.

Die zukünftigen Projektbeteiligten werden darauf hingewiesen, dass die dort angegebenen Flächen und Raumhöhen als Orientierungswerte gelten und nicht für die Planung heranzuziehen sind, da im Zuge der Bedarfsprogrammprüfung Flächenkürzungen vorgenommen wurden, welche in die weiteren Planungsunterlagen einzuarbeiten sind.

Projektbeschreibung

Raumplanung einer BMX-Sporthalle am Standort Mellowpark, An der Wuhlheide 250 in 12459 Berlin Stand 27.06.2022 Flächen- und Raumberechnungen nach DIN 277-1					
Ild.-Nr.	Anforderungen der Räume (Raumnutzung)	Flächenart nach DIN 277	Nutzfläche NF in m ² nach DIN 277	Raumhöhe in m	Raumvolumen in m ³
Hallenteil (BMX- und Skatehalle)					
1	Halle Bereich ab Tribüne	NUF 5	1.328,40	9,20	12.221,28
2	Halle Bereich unter Tribüne	NUF 5	116,11	2,40	278,66
3	Tribüne OG	NUF 5	255,84	5,90	1.509,46
	Halle Gesamt circa	Gesamt Halle	1.700,35		14.009,40
Anbau Erdgeschoss					
4	Technik	TF	55,87	3,60	201,13
5	Back Office	NUF 2	27,61	3,60	99,40
6	Sanitär Damen	NUF 7	17,22	3,60	61,99
7	Sanitär Herren	NUF 7	17,22	3,60	61,99
8	Beh.- WC	NUF 7	11,97	3,60	43,09
9	Pumi	NUF 7	9,12	3,60	32,83
10	Empfang /Cafeteria	NUF 7	335,93	3,60	1.209,35
11	Back Office Empfang	NUF 2	24,86	2,90	72,09
12	Gerätelager	NUF 7	37,39	2,90	108,43
13	Fahrrad Werkstatt	NUF 3	37,39	2,90	108,43
14	TH inkl. Fahrstuhl	VF	27,68	3,60	99,65
15	TH Restfläche unter 2,00 m RH	NUF 7	8,00	3,60	28,80
16	Windfang / Eingang	VF	36,91	3,60	132,88
	EG - Anbau gesamt	Gesamt EG	647,17		2.260,06
Anbau 1. Obergeschoss					
17	Umkleide Damen	NUF 7	24,82	2,60	64,53
18	Umkleide Herren	NUF 7	24,82	2,60	64,53
19	Sanitär Herren	NUF 7	15,30	2,60	39,78
20	Sanitär Damen	NUF 7	15,30	2,60	39,78
21	Flure	VF	39,06	2,60	101,56
22	Trainer	NUF 2	27,42	2,60	71,29
23	Büro	NUF 2	41,08	2,60	106,81
24	Beh. WC	NUF 7	7,18	2,60	18,67
25	Pumi	NUF 7	6,84	2,60	17,78
26	WC (Personal / Trainer)	NUF 7	7,73	2,60	20,10
27	Treppenhaus inkl. Fahrstuhl	VF	43,80	2,60	113,88
28	Garderobe	NUF 7	63,65	2,60	165,49
29	Kraftraum	NUF 5	92,16	2,60	239,62
	OG - Anbau gesamt	Gesamt OG	409,16		1.063,82
Gesamtsummen			2.756,68		17.333,28

Abbildung 3 – Aufgestelltes Bedarfsprogramm (vor Prüfung der Obersten Bautechnischen Prüfinstanz)

Sämtliche Flächen bemessen sich gemäß der gültigen LBO, BauGB, ASR sowie der am Bau relevanten DIN-Normen.

Projektbeschreibung

Die Leistungserbringung ist auf die Einhaltung dieses Rahmenterminplans auszurichten. Das Nähere regelt der Planungsvertrag.

7 Leistungsumfang

7.1 Planungsaufgabe

Ziel der Maßnahme ist die Planung und der Bau der ersten klimagerechten und im Betrieb CO₂-neutralen BMX-Halle der Welt, die mit einem pädagogischen Konzept Bildung zur nachhaltigen Entwicklung vermittelt.

Im Folgenden wird auf das Raumprogramm und die Anforderungen der Nutzer:innen konkreter eingegangen.

Der Baukörper soll sich im nördlichen Bereich des Baufeldes befinden, um die Möglichkeit einer Erweiterung nach Süden in Richtung Spree offen zu halten und besteht aus den zwei Hauptbereichen BMX-Halle und einem Sozialtrakt. Der Sozialtrakt ist zweigeschossig gegliedert und erhält ein Flachdach, welches gemäß Bebauungsplan als Gründach ausgebildet werden muss.

Die Größe der BMX-Halle orientiert sich an einer Dreifeld-Sporthalle. Die beispielbare lichte Raumhöhe ist durch den geplanten Parkour mit 8,20 m vorgegeben. Ebenfalls vorgesehen ist ein Foampit mit Rampe. Eine Zuschauer:innen-Galerie verschafft den freien Blick in die Halle. Ein mögliches Shed-Dach kann die Belichtung mit Tageslicht und eine natürliche Lüftung der Halle gewährleisten. Die Shed-Dachbereiche dienen ebenfalls zur Aufnahme der südlich ausgerichteten PV-Anlagen.

Das Gebäude soll über einen Hauptzugang am Sozialtrakt erschlossen werden. Die Verortung dieses Zugangs an der östlichen Seite des Baufeldes bietet sich an, da aus dieser Richtung eine große Mehrheit der Gäste und Nutzer:innen des Mellowparks zu der BMX-Halle kommen werden. Ein großzügiges Foyer ist multifunktional zu planen, da es Empfangs- und Aufenthaltsbereich, den Bedarf für Seminar- und Bildungsräumlichkeiten und die Möglichkeit der Verpflegung abdecken soll. Im Erdgeschoss des Sozialtraktes befinden sich Sanitäranlagen, das Treppenhaus mit Personenaufzug zur Erschließung des Obergeschosses und weiterhin ist eine Verortung des benötigten Back-Offices für den Multifunktionsraum, sowie von Technikräumen in diesem Geschoss denkbar. Unter der Galerieebene sind Back-Office Empfang, Gerätelager und eine Fahrradwerkstatt vorgesehen. Im Obergeschoss des Sozialtraktes sollen die Umkleieräume mit Duschen, weitere Sanitäranlagen für jeweils Zuschauer:innen und Sportler:innen, ein Kraftraum, Garderobe, Büro sowie ein Trainer:innen-Raum untergebracht werden. Die Möglichkeit der Integration einer Dachterrasse, sollte jedoch in weiteren Planungsüberlegung als Variante berücksichtigt werden.

Projektbeschreibung

Die Herstellung der Freianlagen bezieht sich auf den hausnahen Bereich und die Zuwegung zum Gebäude. Die vorhandenen Pflasterflächen sollen bestmöglich wiederverwendet werden. Die baurechtlichen Anforderungen hinsichtlich Anzahl an PKW- und Fahrradstellplätzen sollen ebenfalls in den Freianlagen verortet werden. Weitere Freiflächen zum Beispiel in Richtung Spreeufer werden in Eigenleistung durch den Mellowpark gestaltet.

7.2 Projektziele

Wie bereits unter 7.1 benannt, ist das erklärte Ziel des Förderprojekts die Errichtung der weltweit ersten klimagerechten und im Betrieb CO₂-neutralen BMX-Halle, die durch ihr pädagogisches Konzept Bildung zur Nachhaltigen Entwicklung einen außerschulischen Lern- und Bewegungsort schafft. Dabei sind Kosten-, Termin- und Qualitätseinhaltung maßgeblich für den Projekterfolg.

Aufgrund der fehlenden Eigenmittel des Auftraggebers und der Verwendung öffentlicher Fördermittel ist Finanztreue entscheidend.

Das Projektziel Nachhaltigkeit ist unter 7.3 im Detail beschrieben.

7.3 Nachhaltigkeit / Klimaneutralität

Das Projektziel der Nachhaltigkeit ist bereits im Verwendungszweck beider Zuwendungsbescheide der Fördermittelgeber:innen klar benannt: Klimagerechter Neubau einer BMX-Halle auf dem Gelände des Mellowpark mit regenerativer Energieversorgung und pädagogischem Konzept im Sinne von Bildung für nachhaltige Entwicklung.

Wesentliche Maßnahmen zur Einhaltung dieses Ziels werden wie folgt definiert:

Das Gebäude soll in Hybrid-Bauweise aus Massivbaustoffen und Holz errichtet und die Ausführung der Gebäudehülle im Passivhaus-Standard ausgeführt werden. Für die tragende Dachkonstruktionen, die hinterlüftete Fassadenverkleidung und Innenbauteile ist Holz als nachwachsender Rohstoff aus regionalen Quellen vorgesehen. Beton soll nur dort zum Einsatz kommen, wo eine Verwendung von Holzbaustoffen statisch nicht möglich oder sinnvoll ist. Ebenfalls ist die Rückbaufähigkeit und Recyclbarkeit gewählter Baustoffe nach Ende der Nutzung zu berücksichtigen, sowie deren Umwelt- und Klimafreundlichkeit. Im Zusammenwirken der Bauweise mit einem Energiekonzept, das ausschließlich auf regenerativen Energiequellen basiert, soll das Gebäude im Betrieb keine CO₂-Emissionen erzeugen.

Weiterhin ist die Erstellung eines ökologischen Gesamtkonzepts, mit Aussagen zu den in diesem Unterkapitel beschriebenen Maßnahmen, und der Beachtung des Leitfadens – Ökologisches Bauen – beauftragt.

Projektbeschreibung

8 Anlagen

Anlage 1 – Bebauungsplan 9-48

Anlage 2 - Rahmenterminplan Stand vom 30.03.2026

Anlage 1 zur Projektbeschreibung



