

PRESSEMITTEILUNG

Berlin, 11.03.2026

Vier Stunden mit der Taschenlampe einen falschen Gebäudeteil untersucht: Fachleute zerlegen SEZ-Gutachten der WBM

In der Anhörung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 2. März erklärte der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), Lars Dormeyer, das ehemalige Sport- und Erholungszentrum (SEZ) sei ein „wirtschaftlicher Totalschaden“. Als Grundlage verwies er auf ein Gutachten zum Bauzustand des Gebäudes, das zu diesem Zeitpunkt jedoch weder den Abgeordneten noch der Öffentlichkeit vorlag.

Die Aussage konnte daher in der Sitzung weder fachlich noch politisch eingeordnet werden. Erst im Nachgang der Ausschusssitzung wurde das Gutachten an Abgeordnete versandt und öffentlich bekannt.

Fachleute aus Architektur, Bauwesen und Stadtplanung, die im Bündnis „SEZ-Quartier neu denken“ zusammenarbeiten, haben das Papier inzwischen ausgewertet und kommen zu einem klaren Ergebnis: Die Schlussfolgerung eines „wirtschaftlichen Totalschadens“ ist durch das Gutachten nicht belegt.

Das Gutachten basiert auf einer vierstündigen Begehung eines Gebäudekomplexes mit rund 35.000 m² Geschossfläche. Wegen der durch die WBM abgeschalteten Stromversorgung erfolgte die Innenbesichtigung teilweise mit Taschenlampenlicht. Eine solche Kurzbegehung kann erste Hinweise liefern, aber keine belastbare Grundlage für eine wirtschaftliche Bewertung eines Gebäudes dieser Größenordnung darstellen.

Hinzu kommt, dass das Gutachten keinerlei wirtschaftliche Vergleichsrechnung enthält. Weder werden mögliche Sanierungskosten abgeschätzt noch der Wiederbeschaffungswert eines vergleichbaren Neubaus betrachtet. Ohne eine solche Gegenüberstellung lässt sich die Feststellung eines „wirtschaftlichen Totalschadens“ fachlich nicht begründen.

Auch die Bewertung des baulichen Zustands erscheint in zentralen Punkten unsystematisch. Der größte Teil der dokumentierten Schäden wurde in einem kleinen Verwaltungsnebengebäude („Brückengebäude“) dokumentiert, welches auch im Entwicklungsvorschlag des Bündnisses „SEZ-Quartier neu denken“ abgerissen würde. Zu den eigentlichen Hallenbauten des SEZ und zum Tragwerk enthält das Gutachten dagegen nur sehr knappe und oberflächliche Aussagen. Einzelne Schadstellen werden zudem nicht ins Verhältnis zum Gesamtbauwerk gesetzt, das allein rund 30.000 m³ Stahlbeton umfasst und nicht einmal annähernd mit diesem Gutachten erfasst wird.

Das Bündnis betont, dass das SEZ zweifellos einen erheblichen Instandhaltungsrückstau aufweist. Die Zukunft eines Bauwerks dieser Größenordnung dürfe jedoch nicht auf Grundlage eines oberflächlichen Kurzgutachtens entschieden werden.

„Wenn der Abriss eines der größten Sport- und Freizeitgebäude der Stadt zur Debatte steht, muss die Entscheidungsgrundlage belastbar sein“, erklärt Carl Waßmuth, Ingenieur und Teil der Initiative ›Gemeingut in BürgerInnenhand‹, die auch im Bündnis organisiert ist. „Dazu

gehört eine transparente Bestandsanalyse, die Bauzustand, Sanierungskosten, CO₂-Bilanz und den wirtschaftlichen Wert des Gebäudes nachvollziehbar bewertet.“

Das Bündnis „SEZ-Quartier neu denken“ fordert daher weiterhin eine offene Machbarkeitsstudie, die sowohl den transformierenden Erhalt des SEZ als auch den geplanten Wohnungsbau auf dem Areal untersucht. Eine solche Prüfung sei notwendig, bevor irreversible Entscheidungen über den Abriss des Gebäudes getroffen werden.



Im »[Bündnis SEZ-Quartier neu denken](#)« haben sich Fachleuten aus Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung, Denkmalschutz, Ingenieurwesen, Kunst- und Kulturproduktion und aus den Bürgerinitiativen »[SEZ für alle!](#)« und »[Gemeinwohl in Bürger*innenhand](#)« zusammengeschlossen.

Ihr Anliegen ist eine Entwicklung im Bereich des B-Plan 2 – 43, der auf die Vereinbarkeit von Wohnungsbau, sozialer Infrastruktur und Erhalt der Bausubstanz des SEZ ausgelegt ist. Das Bündnis hat einen entsprechenden Vorschlag gemacht, der sowohl städtebaulich wie wirtschaftlich funktionieren, und mit den vorliegenden baurechtlichen Möglichkeiten umgesetzt werden kann. Der Vorschlag wurde medial bundesweit beachtet und hat eine neue parteienübergreifende Diskussion über die beste Entwicklung am Standort ausgelöst.

Mehr dazu >> <https://www.baustelle-gemeinwohl.de/2026/03/sez-neu-denken-pm1>

E-Mail-Adresse: SEZ-Quartier@baustelle-gemeinwohl.de
Telefon-Kontakt über: Magnus Hengge, 0173 3770007

Das Projektbündnis und seine Outputs werden durch das [LokalBau-Team](#) organisiert, über die [Baustelle Gemeinwohl Plattform](#) gehostet und damit vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg unterstützt.