

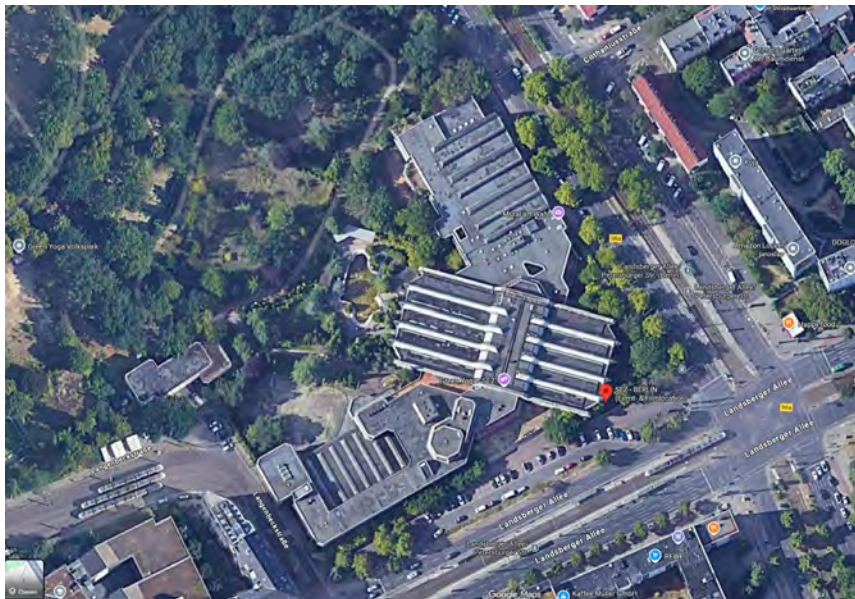
Kurzgutachten - Bauzustandsbewertung

Auftraggeber WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10178 Berlin

Auftragnehmer GSP Sachverständige GmbH
Bismarckstraße 98, 10625 Berlin

Sachverständiger Herr Dipl.-Ing. (FH) Christian Panse
TÜV Rheinland geprüfter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Objekt Sport- und Erholungszentrum (SEZ)
Landsberger Allee 77 in 10249 Berlin



Berlin, den 25. Februar 2026

Ausfertigung 1 von 1 signierten Ausfertigungen

1 digitale Ausfertigung für den Auftraggeber im pdf-Format - Original

Diese gutachterliche Stellungnahme umfasst insgesamt 117 einseitig bedruckte Seiten mit insgesamt 169 Fotos.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Vorbemerkungen	3
2. Auftrag	4
2.1 Auftragserteilung	4
2.2 Grund der gutachterlichen Stellungnahme	4
2.3 Zweck der gutachterlichen Stellungnahme	4
2.4 Aufgabe	4
2.5 Verwendete Unterlagen	5
3. Ortstermin	7
3.1 Ortstermin, Dauer, Witterung	7
3.2 Teilnehmer	7
4. Einleitung	8
5. IST-Zustand	8
5.1 Feststellungen aus dem Ortstermin	8
5.2 Feststellungen aus den gesichteten Unterlagen	15
6. Bewertung	21
7. Beantwortung der Fragestellung	29
8. Zusammenfassung	31
9. Schlussklärung	32
10. Bilddokumentation	33

1. Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkungen

Die konstruktiven Ausführungen werden vom Sachverständigen so weit beschrieben, wie sie zerstörungsfrei zu untersuchen oder anhand der bereitgestellten Unterlagen zu beurteilen waren.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung, einer denkmalrechtlichen Genehmigung für Umbauten und die Übereinstimmung der Ausführung mit den Genehmigungen wurde nicht geprüft. Bei dieser gutachterlichen Stellungnahme wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzungen vorausgesetzt. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen aus dem Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattung/Installation wurde nicht geprüft. In der gutachterlichen Stellungnahme wird die Funktionsfähigkeit vorausgesetzt. Baumängel und Bauschäden wurden insoweit aufgenommen, wie diese im Rahmen des Ortstermins mit dem Auftraggeber offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren.

Untersuchungen auf Altlasten, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Sofern diese ersichtlich waren oder auf der Grundlage der üblichen Ausführungen aus dem Baujahr vermutet werden können, wird in der gutachterlichen Stellungnahme darauf hingewiesen.

Nachstehende gutachterliche Stellungnahme genießt Urheberschutz. Sie ist nur für den Auftraggeber und für den vertraglichen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsparteien begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der gutachterlichen Stellungnahme gegenseitige Rechte geltend machen.

2. Auftrag

2.1 Auftragserteilung

Die WBM beauftragte die GSP Sachverständige GmbH am 30.10.2025 per E-Mail.

2.2 Grund der gutachterlichen Stellungnahme

Bei dem zu bewertendem Objekt handelt es sich um das ehemalige Sport- und Erholungszentrum (SEZ). Die Auftraggeberin hat das Objekt übertragen bekommen, um eine städtebauliche Entwicklung des Areals zu ermöglichen. Der Bauzustand wurde bereits umfangreich dokumentiert und es liegen diverse Gutachten vor.

2.3 Zweck der gutachterlichen Stellungnahme

Die Auftraggeberin möchte durch den Sachverständigen eine unabhängige Bewertung des Bauzustandes in Bezug auf die ursprüngliche Funktion des Gebäudekomplexes (Technik, Gastronomie, Verwaltung, Sauna, Wassersport, Sporthalle, Bowling, Solarium).

2.4 Aufgabe

1. Sichtung der vorhandenen Unterlagen zum SEZ und Durchführung einer ergänzenden örtlichen Begehung. Erstellung eines Kurzgutachtens zur baulichen und funktionalen Nutzbarkeit des Gebäudekomplexes in Bezug auf seine ursprüngliche Funktion. Zur Untermauerung der Bewertung ist eine Fotodokumentation zu erstellen. Bei der Bewertung in Bezug auf seine ursprüngliche Funktion sind nachfolgende Frage zu beantworten:

- a. Wie ist der aktuelle bauliche Zustand des Gebäudekomplexes?
- b. Sind Bereiche des Gebäudekomplexes temporär oder dauerhaft nicht nutzbar?
- c. Sind Bauteile oder Gebäudeteile aus technischer und wirtschaftlicher Sicht bereits verbraucht?
- d. Ist eine bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudekomplexes objektiv zumutbar?
- e. Kann die Tragstruktur des sogenannten Brückengebäudes erhalten werden?

2.5 Verwendete Unterlagen

- [1] Datei 2025-10-17_Denkmalkarte.jpg
- [2] Schreiben Landesdenkmalamt vom 12.02.2025, 5 Seiten, als pdf-Datei
- [3] Orientierende Schadstoffuntersuchungen Version3 vom 08.09.2025 des Büro Wessling Consulting Engineering GmbH, 33 Seiten, als pdf-Datei
- [4] Gefährdungsanalyse Nutzung im Bestand mit Handlungsempfehlung, Teilbereich 1 Recede Club vom 09.12.2024 des Büro Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 22 Seiten, als pdf-Datei
- [5] Planungsunterlagen des SEZ von 1979, Grundrisse der Bauteile I-III, 21 Pläne als pdf-Dateien
- [6] Planungsunterlagen zur Nachrüstung einer BMA von 1999, Grundrisse Funktionsgebäude (Brückengebäude), 7 Pläne, als pdf-Dateien
- [7] Stellungnahme der Ritter Starkstromtechnik Berlin GmbH vom 29.11.2024 zum Zustand der elektrischen Anlagen des SEZ, 7 Seiten, als pdf-Datei
- [8] Protokoll der brandschutztechnischen Begehung vom 20.11.2024 für den Bereich des Club Recede im SEZ vom Büro Andreas Wilke GmbH, 3 Seiten, als pdf-Datei
- [9] E-Mail von Torsten.Baarsch@wmb.de vom 27.01.2025 zu den Feuerwehraufstellflächen
- [10] Bericht zur Einschätzung der technischen Anlagen des SEZ der Abteilung Technik, Gebäudemanagement vom 28.01.2025, 3 Seiten, als pdf-Datei
- [11] E-Mail von I.sack@combe.de vom 20.11.2024 – Havarie SEZ
- [12] Baufachliche Stellungnahme zum Brückengebäude vom 19.12.2025 des Ingenieurbüro Thiele & Partner mbB, 22 Seiten, als pdf-Datei
- [13] VDI 2067 - Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen - Grundlagen und Kostenberechnung, Stand 2012-09

- [14] DIN EN 1990:2021-10 – Eurocode 0: Grundlagen der Tragwerksplanung; Deutsche Fassung EN 1990:2002 + A1:2005 + A1:2005/AC:2010
- [15] ISO 15686 – Hochbau und Bauwerke – Planung der Lebensdauer, Stand 2011-05
- [16] TGL 33405/1 Betonbau – Nachweis der Trag- und Nutzungsfähigkeit, Stand 1980-10
- [17] DIN EN 1992:2010-12 - Eurocode 2: Bemessung und Konstruktion von Stahlbeton- und Spannbetontragwerken – Teil 1-2: Allgemeine Regeln - Tragwerksbemessung für den Brandfall
- [18] TLG 10685 Blatt 2 – Bautechnischer Brandschutz – Feuerwiderstandsklassen, Stand 1965-11
- [19] TGL 32274/03 – Lastannahmen für Bauwerke – Verkehrslasten, Stand 1976-12
- [20] DIN EN 1991-1-1:2010-12 – Eurocode 1: Einwirkungen auf Tragwerke – Teil 1-1: Allgemeine Einwirkungen auf Tragwerke – Wichten, Eigengewicht und Nutzlasten im Hochbau; Deutsche Fassung EN 1991-1-1:2002 + AC:2009
- [21] Informationsblatt zur Beurteilung und Sanierung von Fäkalschäden im Hochbau, Berufsverband Deutscher Baubiologen VDB e.V., Stand 2010
- [22] 2. DGUV 201-028, Handlungsanleitung Gesundheitsgefährdungen durch biologische Arbeitsstoffe bei der Gebäudesanierung, BG BAU Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft, Stand Oktober 2006

3. Ortstermin

3.1 Ortstermin, Dauer, Witterung

Der Ortstermin fand am 19.11.2025 von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr statt. Es herrschte eine Außentemperatur von +2,0°C bei sonniger und trockener Witterung.

3.2 Teilnehmer

Sachverständiger: Herr Dipl.-Ing. (FH) Christian Panse

Projektsteuerung: Herr Dipl.-Ing. Sven Heidersbach

Auf Grund der bekannten biologischen Kontamination sowie der Schadstoffbelastung erfolgte der Durchgang innerhalb des Objektes mit PSA.

4. Einleitung

Das Sport- und Erholungszentrum (SEZ) an der Landsberger Allee 77 im Berliner Bezirk Friedrichshain wurde in den Jahren 1978 bis 1981 errichtet und am 20. März 1981 eröffnet. Der Gebäudekomplex entstand als zentrales Freizeit-, Sport- und Veranstaltungszentrum der DDR und galt mit seiner Größe und Nutzungsmischung als eines der bedeutendsten Projekte dieser Art. Das SEZ vereinte unter einem Dach unter anderem Schwimm- und Badeeinrichtungen, Sporthallen, Wellness- und Saunabereiche, Gastronomie sowie multifunktionale Veranstaltungsflächen und prägte über Jahre das Freizeitangebot Ostberlins.

5. IST-Zustand

5.1 Feststellungen aus dem Ortstermin

Der Gebäudekomplex wurde im Rahmen eines Ortstermins am 19.11.2025 begangen. Nicht alle Bereiche wurden vollumfänglich begangen, da diese zum Teil nicht zugänglich waren oder weil eine weitere Besichtigung keinen weiteren Erkenntnisgewinn versprochen hat. Die besichtigten Gebäudeteile werden als repräsentativ für den gesamten Gebäudekomplex betrachtet. Da die Stromversorgung unterbrochen wurde, erfolgt der Durchgang nur mit Taschenlampen und somit eingeschränkter Sicht. Funktionsprüfungen an Anlagen wurden entsprechend nicht durchgeführt. Exemplarisch wurden die Feststellung fotografisch gesichert und können der Bilddokumentation entnommen werden. Die nachfolgende Feststellungen zum IST-Zustand wurden im Zuge des Ortstermines vom Sachverständigen gemacht:

1. Fassaden

Die Fassaden aus Waschbetonfertigteilen sind flächig und stark mit Schimmel, Algen, Flechten und Moosen bewachsen. Die horizontalen und vertikalen Plattenfugen sind altersbedingt versprödet, teilweise abgerissen und nicht mehr schlagregendicht, so dass Niederschlagswasser ungehindert in die Fassadenkonstruktion eindringen kann. Die an mehreren Fassadenelementen festgestellte Stalaktiten-Bildung weist auf anhaltende Durchfeuchtung infolge defekter Dach- und Terrassenabdichtungen hin.

Unterdecken im Außenbereich sind in weiten Bereichen beschädigt oder fehlen vollständig. Die dahinter angeordnete Dämmung aus Künstlichen-Mineral-Fasern (im weiteren KMF) ist infolge der Durchfeuchtung herabgefallen und stellt sowohl ein bauphysikalisches als auch ein gesundheitliches Problem dar. An zahlreichen straßenseitigen

Fassadenflächen sind zudem Graffitibeschädigungen vorhanden, die den insgesamt stark vernachlässigten Erhaltungszustand der Fassaden zusätzlich unterstreichen.

2. Fensteranlagen, Glasfassade und Dachverglasungen

Die Fenster- und Verglasungskonstruktionen befinden sich in einem insgesamt erheblich geschädigten Zustand. Teilweise stehen die Fenster auf korrodierten Stahlfüßen ohne thermische Entkopplung. Luftdichte Gebäudeanschlüsse fehlen durchgängig. In den Isolierverglasungen ist Kondensat im Scheibenzwischenraum vorhanden, was auf den Verlust der Dichtfunktion des Randverbunds hinweist. Fensterflügel sind stellenweise nicht mehr gang- und schließbar; einzelne Elemente wurden provisorisch mittels Holzbohlen mechanisch gesichert. Mehrere Glasscheiben sind gesprungen oder zerstört.

Nachträglich ausgeführte Verkleidungen der Fensteranschlüsse weisen deutliche Feuchteschäden auf. Die Dichtungen der verglasten Bauteile sind altersbedingt versprödet und teilweise gerissen. Auf zahlreichen Glasflächen haben sich Schimmelpilze, Algen und Flechten angesiedelt, was auf anhaltend hohe Feuchtebelastungen sowie jahrelange fehlende Wartung der Verglasungssysteme hinweist

Ob es sich um eine absturzsichere Verglasung im Dachbereich handelt, konnte nicht geprüft werden und wäre Gegenstand weiterer Untersuchungen.

3. Dach und Dachterrassen

Die Dachabdichtungen bestehen überwiegend aus bituminösen Systemen aus den 1980er-Jahren. Diese Abdichtungen sind altersbedingt spröde, vielfach gerissen, hinterläufig und in zahlreichen Bereichen lediglich provisorisch geflickt. Dachanschlüsse sind offenkundig mangelhaft ausgeführt und ebenfalls hinterläufig. Auf vielen Dachflächen hat sich ein ausgeprägter pflanzlicher Bewuchs eingestellt, der von Flechten und Moosen bis hin zu Sträuchern reicht. Absturzsicherungen in Richtung der verglasten Bereiche fehlen in Gänze.

Die Dachterrassen weisen großflächig stehendes Wasser sowie starken Bewuchs bis hin zu Sträuchern und Bäumen auf. Die Entwässerungsabläufe der Dachterrassen sind zugesetzt und funktionslos. Stalaktiten-Bildungen an auskragenden Platten belegen einen langanhaltenden und massiven Wassereintrag infolge undichter Abdichtungen. In Teilbereichen wurden die Terrassenbeläge aufgenommen; diese liegen weiterhin als

ungeordnete Schutthaufen auf den Dachterrassenflächen. Lichtkuppeln und Entrauchungsklappen sind defekt und teilweise offenstehend, wodurch sowohl Niederschlagswasser ungehindert eindringen kann als auch eine erhebliche Absturzgefahr besteht. Dachzugänge sind unzulässig blockiert. Ehemalige Laufgänge auf den Dachflächen wurden demontiert. Die Stehfalzdeckung aus Zinkblech wurde abschnittsweise entfernt, sodass der darunterliegende Dachstuhl unmittelbar der Witterung ausgesetzt ist. Die ausgeführte Zwischensparrendämmung besteht aus bauphysikalisch ungeeigneten Plattendämmstoffen.

Seitens eines Vorbesitzers wurde auf einzelnen Dachterrassen versucht, nachträglich neue Dachabdichtungen herzustellen. Die hierbei ausgeführten Folienabdichtungen entsprechen jedoch keiner Fachregel des Dachdeckerhandwerks. Entsprechend sind auch diese Abdichtungen hinterläufig und bereits wieder durch pflanzlichen Bewuchs durchdrungen und besiedelt.

4. Fußböden

In zahlreichen Bereichen steht Wasser auf den Fußböden, teilweise über längere Zeiträume. Im Brückengebäude sind in den Obergeschossen sogar Moos- und Farnbewuchs auf den Bodenflächen dokumentiert, was auf eine dauerhaft hohe Feuchtebelastung hinweist. Parkettböden sind infolge der anhaltenden Durchfeuchtung deutlich aufgewölbt und in Teilflächen auch lose. Die Gebrauchstauglichkeit ist offenkundig nicht mehr vorhanden. Auch die Fußbodenflächen der Turnhalle sowie der Bowlingbahn weisen erhebliche altersbedingte Abnutzungserscheinungen und ausgeprägte Feuchtigkeitsschäden auf.

Fliesenflächen zeigen alters- und nutzungsbedingte Schadensbilder. Einzelne Fliesen haben sich gelöst oder sind gesprungen; Fliesenfugen sind teilweise ausgebrochen oder fehlen vollständig. Dauerelastische Versiegelungen sind versprödet, aufgerissen oder nicht mehr vorhanden. Im Außenbereich sind die Schäden an den Fliesenflächen deutlich ausgeprägter.

Mieter- bzw. Vorbesitzerseitig eingebaute Holzböden mit Stufenbildungen verstoßen gegen die Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien (ASR), der Barrierefreiheit gemäß DIN 18040 sowie gegen brandschutztechnische Vorgaben und stellen zudem zusätzliche Brandlasten dar.

Es ist augenscheinlich davon auszugehen, dass Wasser und fäkalienhaltige Abwässer in die Fußböden (Belag, Estrich, Trittschalldämmung etc.) eingedrungen sind. Vergleiche hierzu auch die Feststellungen aus den gesichteten Unterlagen, Punkt 17.

5. Decken und Unterdecken

Decken und Unterdecken sind in weiten Bereichen durchfeuchtet. Abgehängte Decken fehlen teilweise vollständig oder sind infolge durchnässter Dämmstoffe bereits herabgestürzt. KMF-Dämmstoffe hängen herab oder liegen auf den Bodenflächen.

An neueren Gipskartondecken sind Wasserschäden mit Schwarzsimmelbildung festzustellen. Die beschriebenen Schadensbilder treten in mehreren Bereichen des Gebäudes auf und betreffen sowohl ältere als auch jüngere Deckenkonstruktionen.

6. Innenwände und Wandbekleidungen

Die Innenwände sind in allen Geschossen durchfeuchtet und weisen flächendeckend Schimmel-, Algen- und Moosbewuchs auf. In den Sockelbereichen sowie im Untergeschoss sind zudem Korrosionserscheinungen und Salzkrusten sichtbar. Nachträglich angebrachte innenseitige KMF-Dämmstoffe liegen teilweise frei.

Fehlende luftdichte Anschlüsse an Fenstern, Türen und Fertigteilen begünstigen bauphysikalische Probleme und führen zu einer verstärkten Schimmelbildung. Im Obergeschoss des Brückengebäudes ist darüber hinaus ein Befall mit Echtem Hausschwamm an Holzverkleidungen dokumentiert.

Wandbekleidungen, wie Tapeten, sind großflächig mit Schimmel befallen und haben sich teilweise von den Wandoberflächen gelöst. Auch nachträglich montierte Trockenbauwände zeigen einen deutlichen Schimmelbesatz. Im Zusammenhang mit diesen Trockenbauwänden besteht der Anfangsverdacht, dass für die vorgenommenen Grundrissanpassungen keine Genehmigungen beziehungsweise keine Anpassungen des bestehenden Brandschutzkonzeptes vorliegen.

Vorbesitzer- und Mieterseitig wurden zusätzliche Innenwände als Gipskartonwände sowie Raumtrenner auf Holzwerkstoffen eingebaut. Die Ausführung entspricht augenscheinlich nicht der geforderten Qualität für große Menschenansammlungen (Versammlungsstätte). Die Veränderungen sind mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht in

das Fluchtwegs-Konzept eingebunden. Die zusätzlichen Holzeinbauten stellen eine zusätzliche Brandlast dar. Hier gibt es ebenfalls den Anfangsverdacht, dass die neuen Einbauten bzw. Grundrissanpassungen ohne Genehmigung oder Anpassungen an das Brandschutzkonzept erfolgt sind.

7. Tragwerk, Stahlbau und Betonbauteile

An den tragenden Stahlbauteilen sind umfangreiche Feuchte- und Korrosionsschäden dokumentiert. Stahlträger, Stützen und Verankerungen zeigen ausgeprägte Korrosionserscheinungen. Der Korrosionsschutzanstrich an verzinkten Stahlbauteilen ist stellenweise abgeblättert und nicht mehr wirksam. Auffällig ist auch, dass es innerhalb von verzinktem Stahltragwerken unterschiedlich starke Korrosionserscheinungen gibt. Dies deutet auf unterschiedlich starke Verzinkung hin.

An Betonbauteilen liegt die Bewehrung teilweise frei. Einsehbare Ort betonbauteile weisen Kiesnester, Lunker, Abplatzungen sowie Salzausblühungen auf. Wiederholt ist eine Stalaktiten-Bildung an Decken- und Plattenfugen erkennbar, was auf einen langanhaltenden Wassereintrag hindeutet. Im Untergeschoss zeigen Betonwände ausgeprägte Salzausblühungen und Betonabplatzungen, was als Indiz auf eine mangelhafte oder defekte Abdichtung zum Erdreich zu werten ist. Ab einer Höhenlage von ca. –6,50 m steht im Untergeschoss Wasser an, sodass die darunterliegenden Bereiche nicht eingesehen und folglich nicht beurteilt werden konnten.

Darüber hinaus wurden durch frühere Mieter beziehungsweise frühere Vorbesitzer Eingriffe in tragende Bauteile in Form von Stemm- und Schlitzarbeiten vorgenommen. Dabei ist davon auszugehen, dass Bewehrungslagen zumindest teilweise durchtrennt oder geschwächt wurden. Eine weitergehende Überprüfung der Standsicherheit einzelner Betonbauteile ist daher angezeigt. Im Untergeschoss wurden auch festgestellt, dass ehemalige Mauerwerkswände abgebrochen wurden. Durch den Einbau von Estrichen auf die vorhandenen Konstruktion wurden zusätzliche Lasten in das Bauwerk eingeleitet. Mit dem Einbau des zusätzlichen Estrichs geht auch eine Veränderung der Stufenverhältnisse bei angrenzenden Treppenanlagen einher. Auch hier gibt es den Anfangsverdacht, dass die neuen Einbauten bzw. Grundrissanpassungen ohne Genehmigung oder Anpassungen an das Brandschutzkonzept erfolgt sind.

8. Elektroanlagen

Die Elektroinstallationen für Stark- und Schwachstrom sind veraltet und entsprechen weder dem aktuellen Stand der Technik noch den geltenden Sicherheitsanforderungen. An mehreren Anlagen weisen Prüfplaketten auf seit Jahrzehnten überfällige Prüfungen hin. Unterverteilungen sind teilweise unbeschriftet und einzelne Anlagenteile zeigen Spuren von Brandschäden.

Besonders kritisch stellt sich die Situation in der Elektrostation im Untergeschoss dar. Diese ist auf Doppelböden angeordnet, unter denen sich stehendes Wasser in einer Höhe von etwa 1,0 m befindet. Hierdurch verläuft die komplette Hauptverteilung des Gebäudekomplexes. Eine sichere elektrische Nutzung ist unter diesen Bedingungen offensichtlich nicht gegeben. Zudem wurden abgetrennte Kabelenden ohne Isolierung vorgefunden. Dies ist ein Indiz für Kabeldiebstähle.

9. Förderanlagen

Die Personen- und Lastenaufzüge sind technisch überholt. Eine gültige TÜV-Prüfung ist an den Anlagen nicht erkennbar. Nach dem Erscheinungsbild ist davon auszugehen, dass die Aufzugsanlagen über einen längeren Zeitraum nicht oder nur unzureichend gewartet wurden.

Angrenzende Hydraulikanlagen weisen stellenweise Ölverluste auf. In den zugehörigen Technikräumen sind ölbeständige Anstriche vorhanden.

10. Lüftungsanlagen

Die Lüftungsanlagen stammen überwiegend aus der Errichtungszeit und weisen einen erheblichen Instandhaltungsrückstau auf. Flexible Anschlüsse sind spröde und teilweise gerissen, während Lüftungskanäle ausgeprägte Korrosionserscheinungen zeigen. In mehreren Bereichen fehlt die brandschutztechnische Bekleidung der Kanäle vollständig.

Lüftungszentralen sowie angrenzende Leitungstrassen stehen teilweise unter Wasser. An den Lüftungskanälen sind herabgefallene und durchnässte KMF-Dämmungen dokumentiert. Zudem ist augenscheinlich keine Trennung der Lüftungskanäle zwischen normaler Raumbelüftung, fetthaltiger Abluft und gegebenenfalls chemisch belasteter Abluft vorhanden.

Die Funktionstüchtigkeit, Hygiene und der Brandschutz der Lüftungsanlagen scheint augenscheinlich nicht mehr gewährleistet.

11. Haustechnische Anlagen – Sanitär, Heizung, Wärmeverteilung, Wasseraufbereitung und Kältestation

Die Sanitär- und Abwasserinstallationen befinden sich in einem insgesamt stark geschädigten Zustand. Flächendeckend wurden stark korrodierte Gussleitungen sowie gesprungene Rohrabschnitte festgestellt. Die Abwasserverrohrung weist zahlreiche provisorische Flickstellen unter Verwendung unterschiedlicher Rohrmaterialien (Guss-Rohr, KG-Rohr, HT-Rohr) auf. Übergangsstellen sind vielfach undicht, Bodeneinläufe augenscheinlich zugesetzt. In mehreren Bereichen steht Wasser auf den Fußböden. In den Sanitärbereichen sind überwiegend Ausstattungsgegenstände aus der Errichtungszeit vorhanden; Wasser tritt stellenweise offen aus defekten Leitungen aus.

Die haustechnischen Anlagen für Heizung, Wärmeverteilung, Kälte und Wasseraufbereitung sind durch langjährigen Feuchtigkeitseintrag sowie wiederkehrende Überflutungen erheblich beeinträchtigt. Rohrleitungen zeigen ausgeprägte Korrosionserscheinungen. Dämmungen fehlen teilweise oder sind durchnässt und herabgefallen, zum Teil handelt es sich dabei um KMF-haltige Materialien. Mehrere zentrale Technikbereiche, darunter Heizstation, Wärmeverteilung, Kältestation und Wasseraufbereitung, stehen dauerhaft bis zu etwa 1,0–2,5 m unter Wasser. Dokumentiert sind Korrosionsschäden an Verteilerblöcken, fehlende Rohrleitungen sowie unter Wasser stehende elektrische Komponenten. In der Wasseraufbereitung befinden sich Chlorgasbehälter im Wasser; bei weiter steigendem Wasserstand besteht die Gefahr von Auftrieb und Abriss der angeschlossenen Leitungen.

5.2 Feststellungen aus den gesichteten Unterlagen

Durch die Auftraggeberin wurden dem Sachverständigen Unterlagen zum Objekt zur Verfügung gestellt. Nach Sichtung der Unterlagen gibt der Sachverständige die daraus erwachsenden Erkenntnisse zusammenfassen wieder:

12. Denkmalrechtliche Einordnung

Das Gebäudeensemble des SEZ ist nicht als Einzeldenkmal eingestuft und entsprechend nicht denkmalrechtlich geschützt. Das SEZ befindet sich jedoch innerhalb des Bannkreises eines Bodendenkmals (Fundstelle 1292).

Daraus ergibt sich, dass bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen ist. In diesem Fall ist das zuständige Landesdenkmalamt einzubeziehen. Ein unmittelbarer denkmalrechtlicher Einfluss auf das Gebäudeensemble selbst besteht hieraus jedoch nicht.

13. Abdichtungs- und Dämmaufbau der Untergeschosse

Den vorliegenden Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass an den Außenseiten der Untergeschosse eine extrudierte Hartschaumdämmung (XPS) mit einer Dicke von ca. 50 bis 120 mm angebracht wurde. Unterhalb der Dämmung wurde eine Bauwerksabdichtung gemäß TGL 10689 ausgeführt.

Aus den vorliegenden Schadstoffsondierungen (Bohrkerne) geht hervor, dass die Abdichtungen der Untergeschosse asbesthaltige Bestandteile aufweisen.

In den Technikbereichen wurden innenseitig öldichte Kunststoffbeschichtungen auf den Fußbodenflächen hergestellt. Die Beschichtungen wurden mit einer Sockelaufkantung von ca. 20 cm ausgeführt.

14. Grundwasserverhältnisse und Lage der Untergeschosse

Gemäß Planungsunterlagen liegt der höchste Grundwasserstand (HGW) bei -4,6 m bzw. bei +47,00 m ü. NN. Einzelne haustechnische Ebenen (z. B. unter Doppelböden) sind mit einer Sohl-Höhe von -8,2 m angegeben. Darüber hinaus sind Schachtbereiche dokumentiert, die bis zu einer Tiefe von ca. -9,0 m reichen.

Damit ist festzustellen, dass das Objekt im Grundwasserbereich errichtet wurde. Entsprechend ist für die erdberührten Bauteile der höchste Abdichtungslastfall anzusetzen.

15. Ausführung der haustechnischen Kanäle / Abdichtungswanne

Für die am tiefsten gelegenen haustechnischen Kanäle ist in den Planungsunterlagen vermerkt, dass eine Abdichtungswanne gemäß statischer Berechnung herzustellen ist. Dies lässt darauf schließen, dass diese Bauteile als wasserundurchlässige Betonkonstruktion (WU-Bauweise) ausgeführt wurden. Ein Hinweis auf eine zusätzliche äußere Abdichtungsschicht ist in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten.

Die Kanäle wurden mit einer lichten Höhe von ca. 1,50 m ausgeführt und sind damit grundsätzlich als Kriechkanäle zugänglich. Die tatsächliche Zugänglichkeit ist jedoch abhängig von der Belegung durch haustechnische Einbauten (z. B. Lüftungskanäle, Kälteleitungen, Kabeltrassen). Derzeit sind diese Bereiche geflutet und unzugänglich.

16. Feststellungen zu Schadstoffen

Das Schadstoffgutachten der WESSLING GmbH [3] betrachtet den gesamten Gebäudekomplex im Hinblick auf einen geplanten Rückbau bzw. Abbruch.

Im Rahmen der orientierenden Schadstofferkundung durch WESSLING [3] wurde der Gebäudekomplex mehrfach begangen und umfangreich beprobt. Die Untersuchung umfasste zahlreiche Material-, Bohrkern- und Wasserproben. Ziel war die Identifikation relevanter Schadstoffe sowie die Ableitung von Maßnahmen für einen schadstoffsicheren Rückbau und eine ordnungsgemäße Entsorgung. Dabei wurde festgestellt, dass im SEZ ein für Gebäude dieser Baualtersklasse typisches, jedoch in seiner Gesamtheit relevantes Schadstoffspektrum vorhanden ist. Asbest wurde unter anderem in Brandschutztüren, Dichtungen, Kompensatoren von Lüftungsanlagen sowie in einzelnen Bauteilen nachgewiesen. Zusätzlich wurden künstliche Mineralfasern (KMF) in Dämmstoffen, Decken- und Wandaufbauten festgestellt. In verschiedenen Dämmmaterialien wurden halogenierte Schadstoffe wie HBCD und FCKW identifiziert.

Darüber hinaus weisen Abdichtungen, Fugenmassen, Anstriche und einzelne Bodenaufbauten erhöhte Gehalte an organischen Schadstoffen auf, insbesondere polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie auffällige EOX-Werte. Mehrere Be-

schichtungen enthalten stark erhöhte Bleigehalte, was bei mechanischer Bearbeitung oder beim Rückbau ein relevantes Gesundheitsrisiko darstellt und eine Einstufung als gefährlicher Abfall erforderlich macht. Mineralische Baustoffe zeigen lokal Überschreitungen relevanter Zuordnungs- und Eluatwerte, was auf vermischte Baustoffe und Altmaterialien in den Bauteilaufbauten zurückzuführen ist. Insgesamt ergibt sich daraus die Notwendigkeit eines strukturierten Rückbau-, Separations- und Entsorgungskonzeptes unter Einhaltung der einschlägigen arbeitsschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das SEZ sowohl im Hinblick auf einen zukünftigen Rückbau erhebliche schadstoffbedingte Herausforderungen aufweist. Es werden umfassende Schutz- und Entsorgungsmaßnahmen erforderlich. Aus Sicht der aktuellen Eigentümer und der zuständigen Behörden besteht damit ein klarer Handlungsbedarf, um sowohl den Arbeitsschutz und die Einhaltung umwelt- und abfallrechtlicher Anforderungen sicherzustellen.

Die Schadstoffuntersuchungen sind nicht abschließend. Es waren nicht alle Bereiche zugänglich und im Zuge eines Rückbaus werden Bauteile bzw. Bauteilschichten freigelegt werden, die aktuell nicht offenkundig sind.

17. Haustechnische Anlagen (Trinkwasser, Abwasser, Heizung, Lüftung, Brandschutztechnik)

Gemäß dem Bericht [10] der Abteilung Technik/Gebäudemanagement vom 28.01.2025 ist festzustellen, dass sich die haustechnischen Anlagen des SEZ insgesamt in einem stark vernachlässigten Zustand befinden. Wesentliche Prüf- und Wartungsintervalle wurden über einen langen Zeitraum nicht eingehalten, sodass die Betriebssicherheit der Anlagen nicht mehr gegeben ist. Der Hauswasseranschluss wurde im Jahr 2024 gesperrt. In diesem Zusammenhang wurden sämtliche vorhandenen Wasser- und Heizungsleitungen entleert.

Weiterhin wird in dem Bericht [10] ausgeführt, dass sowohl die Fernwärmeversorgung als auch die Gasheizanlage seit Jahrzehnten außer Betrieb sind. Der Fernwärmeanschluss wurde bereits im Jahr 2003 getrennt. Die letzte TÜV-Prüfung der Gaskessel fand im Jahr 2005 statt. Nach Einschätzung der Abteilung Technik wurde die Gasheizanlage mit hoher Wahrscheinlichkeit Mitte bis Ende der 2000er Jahre außer Betrieb genommen.

Auch die Lüftungsanlage ist außer Betrieb. Die letzten dokumentierten Prüfungen stammen aus dem Jahr 2002. Erforderliche Wartungen und Prüfpflichten, beispielsweise für Brandschutzklappen, wurden durch den Betreiber offenkundig nicht wahrgenommen. Nachweise zu Wartungen oder Prüfungen konnten nicht vorgelegt werden.

Darüber hinaus wird im Bericht [10] festgestellt, dass die letzte Prüfung der brandschutztechnischen Anlagen (u. a. Hydranten, Sprinkleranlage, Brandmeldeanlage, Brandschutzklappen, Entrauchungseinrichtungen, Feuerlöscher) ebenfalls im Jahr 2002 erfolgte. Auch hierzu konnten keine Nachweise über zwischenzeitliche Prüfungen oder Wartungen vorgelegt werden.

Gemäß der E-Mail [11] zur Havarie vom 20.11.2024 wird das Trinkwassersystem als hygienisch kritisch bewertet. Es wurden Leitungsabschnitte mit Stagnation festgestellt, wodurch eine Keimbildung und Vermehrung im Leitungssystem möglich ist. Nach den aktuellen technischen Regeln (u. a. DIN 14462 sowie DIN 1988 bzw. EN 1717) ist dieser Zustand nicht zulässig. Zudem werden Teile der Leitungsführung (u. a. Sticleitungen) als nicht regelkonform beschrieben. An Leitungen und Ventilen sind Korrosionserscheinungen vorhanden, wodurch mit einer Verringerung der Haltbarkeit, Betriebssicherheit, des Durchflusses und der Wasserqualität zu rechnen ist. Eine Instandsetzung des Trinkwassersystems wird als nicht mehr möglich bewertet, sodass eine vollständige Erneuerung erforderlich wäre.

Weiterhin wird in der Havarie-Mitteilung [11] festgestellt, dass das vorhandene Heizungssystem nicht in Betrieb ist. Eine Wiederinbetriebnahme erscheint aufgrund fortgeschrittener Korrosion an Installationen und Rohrleitungen nicht mehr möglich.

Hinsichtlich der Sprinkleranlage wird ausgeführt, dass es sich um eine Nassanlage handelt, die über eine Trennstation der Firma Minimax direkt an das Trinkwassersystem angeschlossen ist. Diese Art des Direktanschlusses ist nach heutigem Stand aufgrund des Stagnationsrisikos im Trinkwasser nicht mehr zulässig. Zudem ist die Störmeldezentrale einschließlich Brandmeldezentrale nicht betriebsbereit. Eine Auslösung des Sprinklersystems würde nicht angezeigt werden, sodass im Schadensfall mit einem unkontrollierten Wasseraustritt zu rechnen ist. Im Aufstellraum der Sprinkleranlage steht Wasser auf dem Fußboden (ca. 10 cm). Die Hebeanlage ist nicht funktionsfähig, und eine Beheizung des Aufstellraums ist nicht vorhanden. Gemäß VdS CEA 4001

bzw. VdS 2092 sind Aufstellräume trocken und beheizt zu halten. Für den Bereich Sprinkler- und Feuerlöschtechnik wird daher festgestellt, dass eine Instandhaltung nicht mehr möglich ist und eine Neuerrichtung zwingend erforderlich erscheint.

Zum Abwassersystem wird ausgeführt, dass dieses stark marode und undicht ist. Es kommt zu Austritten fäkalienhaltiger Abwässer innerhalb des Gebäudes, wodurch ein erheblicher hygienischer und technischer Mangel vorliegt. Eine Instandsetzung wird aufgrund fortgeschrittener Korrosion als nicht mehr möglich bewertet. Zudem werden diverse behelfsmäßige und teilweise nicht fachgerechte Reparaturlösungen beschrieben. Insbesondere die Erneuerung der Grundleitungen unterhalb des Gebäudes wird als problematisch eingeschätzt, da auch hier Ablagerungen und Verstopfungen zu erwarten sind.

18. Zustand der elektrischen Anlagen

Gemäß der Stellungnahme der Ritter Starkstromtechnik Berlin GmbH [7] befinden sich die elektrischen Anlagen des SEZ nicht in einem betriebssicheren Zustand. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl für den Betreiber als auch für Dritte eine akute Lebensgefahr besteht und ein Weiterbetrieb als grob fahrlässig einzustufen wäre. Teilweise seien elektrische Anlagen über Jahrzehnte nicht geprüft worden. Zudem wird angegeben, dass sicherheitsrelevante Einrichtungen seit mindestens zehn Jahren außer Betrieb gewesen sein müssen.

Infolge der festgestellten Mängel wurden die noch vorhandenen elektrischen Anlagen vollständig außer Betrieb genommen. Weiterhin wurde der Stromanschluss durch Stromnetz Berlin zurückgebaut [9].

19. Brandschutztechnische Situation im Bereich Musikclub Recede

Im Rahmen einer brandschutztechnischen Begehung [8] des Musikclubs im Jahr 2024 wurden erhebliche brandschutztechnische Mängel festgestellt. Wesentliche Mängel-punkte waren:

- Rettungswege nicht vorhanden bzw. erheblich mangelhaft
- Brandmeldeanlage ohne Funktion
- Alarmierungsanlage ohne Funktion
- automatische Feuerlöschanlage (Sprinkler) ohne Funktion
- Entrauchungsanlage nicht vorhanden bzw. ohne Funktion
- fehlende bauliche Abtrennung zu angrenzenden Bereichen

- kein aktuelles bzw. geprüftes Brandschutzkonzept vorhanden bzw. konnte nicht vorgelegt werden

Aufgrund des Umfangs und der Schwere der festgestellten Mängel schloss der Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz mögliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. den Einsatz von Brandwachen) ausdrücklich aus. Der Betrieb des Musikclubs wurde daraufhin unverzüglich untersagt.

20. Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen

Aus dem ursprünglichen Feuerwehrplan geht hervor, dass die Anfahrt der Feuerwehr über die Langenbeckstraße vorgesehen war [9]. Die dort vorhandene Durchfahrtshöhe entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen gemäß DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr), da heutige Feuerwehrfahrzeuge größere Abmessungen aufweisen. Die seinerzeit angesetzte Durchfahrtshöhe von 3,20 m ist nach aktuellem Stand nicht ausreichend.

21. Standsicherheit / Zustand Brückengebäude

Das Brückengebäude wurde durch das Ingenieurbüro Thiele & Partner mbB [12] statisch und baufachlich bewertet. Aufgrund des umfangreichen Schadensbildes an der Gebäudestruktur kommt das Büro zu dem Ergebnis, dass angesichts des erheblichen Aufwands für eine professionelle Schadensanalyse und weitergehende Untersuchungen ein Rückbau des Brückengebäudes als sachgerechteste Lösung erscheint. Auch unter dem Gesichtspunkt der Kostensicherheit wird der Rückbau als vorzugswürdige Variante bewertet.

6. Bewertung

Das Gebäude befindet sich seit etwa 20 Jahren größtenteils im Leerstand, ohne dass eine genehmigungskonforme Nutzung erfolgt ist. Für diesen Zeitraum konnten die für einen sicheren Betrieb erforderlichen wiederkehrenden Prüfungen der technischen sowie sicherheitsrelevanten Anlagen nicht nachgewiesen werden. Dies betrifft insbesondere brandschutztechnische Einrichtungen, Entrauchungsanlagen, Lüftungsanlagen, elektrische Anlagen sowie die wiederkehrenden Prüfungen der Aufzugsanlage (z. B. TÜV-Prüfungen).

Zahlreiche Gebäudeteile wurden über Jahrzehnte weder inspiziert, noch gewartet oder instandgesetzt. Die Gebäudesubstanz wurde dadurch einem fortschreitenden Verfall ausgesetzt.

Darüber hinaus wurden bauliche Änderungen und Umbauten vorgenommen, ohne dass hierzu eine Anpassung der bestehenden Baugenehmigung, statische Nachweise, eine Beteiligung der zuständigen Genehmigungsbehörden oder eine Fortschreibung der Brandschutzkonzepte bzw. Brandschutznachweise dokumentiert ist.

Aufgrund des langjährigen Leerstands, der fehlenden betriebs- und sicherheitstechnischen Prüfungen sowie der nicht genehmigten baulichen Veränderungen ist aus ingenieurfachlicher Sicht von einer dauerhaften Aufgabe der ursprünglichen Nutzung auszugehen. Eine Wiederaufnahme der ursprünglichen Nutzung setzt daher eine erneute bauordnungsrechtliche, brandschutztechnische sowie anlagentechnische Prüfung und Bewertung voraus. Die Einhaltung der aktuell gültigen gesetzlichen und technischen Anforderungen ist nachzuweisen. Somit gibt es keinen Bestandsschutz mehr.

Die Aufwendungen für die Schadstoffsanierung werden als hoch bewertet. Es ist jedoch klarzustellen, dass bei einem geplanten Rückbau die Kosten für eine Schadstoffsanierung geringer ausfallen als bei einer Schadstoffsanierung unter Erhalt der Gebäudestruktur.

Die einzelnen Bauteile bzw. Bauteilgruppen werden wie folgt bewertet:

Fassaden

Die zu erwartende Nutzungsdauer von Fassadenbekleidungen beträgt bei ordnungsgemäßer Inspektion, Wartung und Instandsetzung in der Regel ca. 40 bis 50 Jahre. Dies betrifft insbe-

sondere die regelmäßige Kontrolle und Instandsetzung von Bauteilfugen zur Sicherstellung der Regendichtheit.

Aufgrund des festgestellten Eindringens von Regenwasser über die Plattenfugen sowie der rückseitigen Wasserbeanspruchung infolge defekter Dachabdichtungen ist davon auszugehen, dass die Befestigungs- und Anschlussbereiche der Waschbetonplatten korrodiert sind und die Standsicherheit gefährdet ist. Darüber hinaus weisen auch die Waschbetonplatten selbst deutliche Schädigungen auf (u. a. Stalaktiten Bildung). Es ist anzunehmen, dass die Karbonatisierung des Betons bereits so weit fortgeschritten ist, dass eine Korrosion der Plattenbewehrung eingesetzt hat.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bauzeitbedingt bauphysikalische Aspekte wie thermische Entkopplung und Luftdichtheit nach damaligem Stand der Technik nur eingeschränkt berücksichtigt wurden. Energieeffizienz spielte bei der Errichtung des Objekts keine maßgebliche Rolle.

Die erforderlichen Untersuchungen im Rahmen einer Betoninstandsetzung wären daher als umfangreich und aufwendig zu bewerten. Instandsetzungsmaßnahmen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit sehr kostenintensiv und mit einem erheblichen technischen sowie wirtschaftlichen Risiko verbunden.

Die Fassadenbekleidung hat die zu erwartende Nutzungsdauer erreicht und weist erhebliche Schäden auf. Sie wird daher als Totschaden bewertet.

Im Falle einer Erneuerung wären die aktuellen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu berücksichtigen. Dies erfordert insbesondere Anpassungen hinsichtlich Dämmstärken, thermischer Entkopplung, Verankerungssystemen sowie der Kubatur (z. B. Dicke, Fugenausbildung, Plattengrößen, Überdeckungen). Ob die geänderten gesetzlichen Anforderungen mit der ursprünglichen äußeren Gestaltung vereinbar sind, wäre im Rahmen einer detaillierten Planung zu prüfen.

Fensteranlagen, Glasfassade und Dachverglasungen

Für Fensteranlagen, Glasfassaden und Dachverglasungen beträgt die zu erwartende Nutzungsdauer bei regelmäßiger Wartung und Instandsetzung üblicherweise ca. 30 bis 50 Jahre. Die vorhandenen Bauteile befinden sich damit am Ende bzw. bereits am Überschreiten ihrer üblichen Nutzungsdauer.

Die festgestellten Alterserscheinungen, insbesondere geschädigte Dichtungen sowie Kondensatbildung im Scheibenzwischenraum, sind damit plausibel erklärbar. Im Rahmen der Begehung wurde zudem festgestellt, dass Anschlussfugen der Fenster nicht ausreichend gedämmt und luftdicht ausgeführt sind.

Bei mehreren Verankerungspunkten ist aufgrund fortgeschrittener Korrosion eine Beeinträchtigung der Standsicherheit gegeben. Eine Instandsetzung erscheint nicht mehr zielführend, da die Defizite an den Anschlusspunkten der Rahmen sowohl bauphysikalisch als auch statisch erheblich sind.

Die Fensteranlagen sowie die Dachverglasungen werden daher als Totalschaden bewertet. Bei einer Erneuerung sind die aktuellen Anforderungen aus dem GEG, dem Brandschutz sowie dem Arbeitsschutz einzuhalten. Ob die bei einer neuen Dachverglasung zu erwartenden höheren Lasten durch die vorhandene Tragkonstruktion aufgenommen werden können, wäre im Rahmen statischer Untersuchungen zu prüfen.

Ob eine Erneuerung von Fensteranlagen, Glasfassade und Dachverglasungen in Kombination mit Fassade, Dachabdichtung und Tragwerk unter Beibehaltung der ursprünglichen Gestaltung realisierbar ist, erscheint fraglich. Es ist mit individuellen Sonderkonstruktionen zu rechnen, die entsprechend geprüft und zertifiziert werden müssen. In diesem Zusammenhang wird auf die erforderliche CE-Kennzeichnung gemäß EU-Bauproduktenverordnung (EU-BauPVO 305/2011) hingewiesen. Der Planungsaufwand sowie das Kostenrisiko sind als erheblich einzustufen.

Dach und Dachterrassen

Die übliche Nutzungsdauer von Dachabdichtungen beträgt bei regelmäßiger Wartung ca. 20 bis 30 Jahre. Die vorhandenen Dach- und Dachterrassenabdichtungen haben diese Nutzungsdauer deutlich überschritten.

Der desolate Zustand ist insbesondere auf das Alter der Abdichtungssysteme sowie auf den vollständigen Wartungs- und Instandsetzungsrückstau zurückzuführen. Die teilweise erkennbaren Sanierungsversuche einzelner Dachterrassen sind aus bautechnischer Sicht als mangelhaft und nicht funktionsfähig zu bewerten. Es wurden erkennbar wesentliche Fachregeln des Dachdeckerhandwerks nicht eingehalten.

Infolge der Undichtigkeiten kommt es im gesamten Gebäudekomplex zu massiven Folgeschäden an Einbauten sowie an der Gebäudestruktur. Die Dach- und Dachterrassenabdichtungen werden daher als Totalschaden bewertet.

Bei einer Erneuerung sind die aktuellen Vorgaben aus dem GEG, dem Brandschutz, dem Arbeitsschutz sowie Anforderungen zur Barrierefreiheit, insbesondere bei Dachterrassen, einzuhalten. Der Planungsaufwand wäre aufgrund der Schnittstellen zu Fassade, Verglasung und der künftigen Haustechnik als hoch zu bewerten. Zusätzlich wäre die Photovoltaik-Pflicht zu berücksichtigen, welche einen weiteren Lasteintrag in die Tragstruktur bewirkt.

Fußböden

Fußbodenbeläge weisen in der Regel eine Nutzungsdauer von ca. 20 bis 25 Jahren auf. Bei hochwertigen Materialien sowie regelmäßiger Wartung, fachgerechter Reinigung und Instandsetzung kann diese Nutzungsdauer im Einzelfall überschritten werden. Dies ist offenkundig jedoch nicht gegeben.

Die vorhandenen Bodenbeläge sind aufgrund der langanhaltenden Feuchtigkeitsbelastung, der Kontamination mit Fäkalien sowie der Schimmelbildung in einem derart geschädigten Zustand, dass von einem Totalschaden auszugehen ist. Beim Rückbau sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen aufgrund biologischer Kontamination zwingend zu beachten.

Die vorhandenen zusätzlichen Fußbodeneinbauten der früheren Vorbesitzer bzw. Mieter werden als nicht genehmigungsfähig bzw. nicht genehmigt bewertet. Die baurechtlichen Abweichungen sind erheblich, sodass davon auszugehen ist, dass hierfür weder Genehmigungen noch Fortschreibungen des Brandschutzkonzeptes vorliegen. Es ist daher von einem vollständigen Rückbau der zusätzlichen Fußbodeneinbauten (z. B. Estriche, Holzböden) auszugehen.

Bei einer Erneuerung der Fußböden (Beläge und Estrich) sind die aktuellen Anforderungen der Arbeitsstättenregeln (ASR) zur Rutschhemmung sowie die Vorgaben zur Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-1 einzuhalten. Problematisch können insbesondere Bereiche mit erhöhten Abdichtungsanforderungen (z. B. Duschen, Küchen) werden, da hier Entwässerungsrinnen mit direkter Anbindung an das Abwassersystem erforderlich werden können. Unabhängig von den übrigen baulichen Defiziten erscheint eine Erneuerung der Fußböden technisch grundsätzlich umsetzbar.

Decken und Unterdecken

Die Decken- und Unterdeckenverkleidungen sind durch Feuchtigkeitseinwirkung, Schimmelbildung sowie herabfallende KMF-Dämmstoffe erheblich geschädigt. Sie werden daher als Totalschaden bewertet.

Die übliche Nutzungsdauer liegt bei ca. 20 bis 30 Jahren und ist stark von den haustechnischen Einbauten abhängig. Da im Zuge einer technischen Erneuerung regelmäßig auch die Unterdecken vollständig zurückgebaut und neu hergestellt werden müssen, ist die Nutzungsdauer im vorliegenden Fall als überschritten anzusehen.

Innenwände und Wandbekleidungen

Aufgrund der langanhaltenden Feuchtigkeitsbelastung sowie der ausgeprägten Schimmelbildung sind Innenwandbekleidungen sowie Innenwände aus Gipskarton als Totalschaden zu bewerten. Im Rahmen einer erforderlichen Schimmelsanierung ist ein vollständiger Rückbau einschließlich Putz- und Bekleidungsschichten erforderlich.

Bei nicht bekleideten Betonwänden mit Schimmelbefall kann ein Abfräsen von Betonoberflächen erforderlich werden. Sämtliche Maßnahmen sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen bei biologischer Kontamination durchzuführen.

Die von den früheren Vorbesitzern bzw. Mietern ausgeführten Einbauten von Gipskartonwänden, Raumtrennern aus Holz sowie der Rückbau von Mauerwerkswänden werden als nicht genehmigt bzw. baurechtswidrig bewertet. Aufgrund der erheblichen Abweichungen ist davon auszugehen, dass hierfür keine Genehmigungen und keine Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes vorliegen. Es ist daher von einem vollständigen Rückbau dieser zusätzlichen Wandeinbauten auszugehen. Ob fehlende Mauerwerkswände statisch erforderlich sind und neu errichtet werden müssen, ist durch einen Tragwerksplaner zu prüfen.

Haustechnische Anlagen

Die haustechnischen Anlagen (Elektroinstallation, Steuertechnik, Brandmeldetechnik, Lüftungsanlagen, Förderanlagen, Sanitäranlagen, Heizungsanlage, Wärmeverteilung, Wasseraufbereitung sowie Kältestation) werden in ihrer Gesamtheit als Totalschaden bewertet. Auch die vorliegenden Einschätzungen von Fachplanern und Fachfirmen kommen zu diesem Ergebnis.

Die Anlagenzentralen stehen teilweise im Wasser bzw. sind überflutet. Auch die Verteilernetze sind durch Wasser- und Feuchtigkeitseinwirkung erheblich geschädigt. Darüber hinaus besteht ein Wartungs- und Instandsetzungsrückstau von mehreren Jahrzehnten. Unabhängig davon ist die übliche Nutzungsdauer von ca. 30 Jahren überschritten.

Im Falle einer erneuten Installation wäre mit erheblichen räumlichen Konflikten im Bestandsgebäude zu rechnen. Dies betrifft insbesondere Sanitärverrohrungen und Lüftungsanlagen. Aufgrund vergrößerter Dämmstärken ist ein größerer Leitungsabstand erforderlich. Zudem sind Sticleitungen mit stehendem Wasser nach aktuellem Regelwerk unzulässig, wodurch zusätzliche Leitungsführungen (z. B. Zirkulationsleitungen) notwendig werden. Technische Alternativen (z. B. automatische Spüleinrichtungen oder dezentrale Wassererwärmung) können einzelne Probleme reduzieren, ändern jedoch nicht die grundsätzliche Raumproblematik.

Bei den Lüftungsanlagen besteht aktuell keine ausreichende Trennung zwischen Luftsystemen aus Badbetrieb, Hallen- und Bürobereichen sowie fetthaltiger Küchenabluft aus dem Gastronomiebereich. Nach aktuellem Stand der Technik und geltenden Vorschriften sind diese Systeme getrennt zu führen. Insbesondere für fetthaltige Abluft sind größere Kanalquerschnitte sowie größere Brandschutzkomponenten (z. B. Brandschutzklappen) erforderlich. Auch für chemische Anlagen (Wasseraufbereitung, Kältestation) sind geänderte Abluftsysteme erforderlich, wodurch zusätzliche Leitungsführungen entstehen. Darüber hinaus sind die brandschutztechnischen Abstände zwischen technischen Einbauten nach heutigem Regelwerk größer auszuführen.

In der Gesamtschau ist es sehr wahrscheinlich, dass die vorhandenen Installationsräume (Flurbereiche, Zwischendecken) für die haustechnische Neuinstallation nicht mehr ausreichen.

Tragwerk, Stahlbau und Betonbauteile

Die Bewertung des Tragwerks, bestehend aus Stahl- und Betonbauteilen, ist aufgrund der Vielzahl möglicher Einflussfaktoren als komplex einzustufen. Die übliche Nutzungsdauer solcher Tragstrukturen beträgt bei regelmäßiger Prüfung und Instandhaltung ca. 80 bis 100 Jahre. Vorliegend erfolgte über Jahrzehnte keine systematische Wartung. Schäden an Dachabdichtung und Fassadenelementen führten zu einer langanhaltenden Feuchtigkeitsbelastung. Zur Bewertung der Restnutzungsdauer sind wesentliche Rahmenbedingungen der ursprünglichen Planung heranzuziehen.

Im Vergleich zu heutigen Regelwerken (z. B. Eurocode) war die Bemessung der Betonüberdeckung nach DDR-Normen (z. B. TGL 33405, Stand 1980) weniger stark an Expositionsklassen und Lebensdauieranforderungen gekoppelt. Es ist daher davon auszugehen, dass Betonbauteile aus dieser Bauzeit tendenziell geringere Betonüberdeckungen aufweisen. Dadurch verlaufen Karbonatisierungsprozesse schneller, was bei Feuchtigkeitseinwirkung zu einem frühzeitigen Korrosionsbeginn der Bewehrungsstähle führen kann. Das vorgefundene Schadensbild bestätigt diese Annahme.

Die erforderlichen Untersuchungen und Instandsetzungsmaßnahmen an korrosionsgeschädigten Betonbauteilen sind umfangreich und kostenintensiv. Auch bei sorgfältiger und umfassender Untersuchung verbleibt bei komplexen Gebäudestrukturen regelmäßig ein Restrisiko, dass Schadstellen nicht vollständig erfasst werden und ein späteres Bauteilversagen nicht ausgeschlossen werden kann.

Entsprechendes gilt für Stahlbauteile, insbesondere hinsichtlich Schichtdickenbemessung und Zustand des Korrosionsschutzes (Feuerverzinkung, Beschichtungen). Auch hier sind umfangreiche Prüfungen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der zukünftige Wartungs- und Instandhaltungsaufwand erheblich steigt und ein hohes Kostenrisiko darstellt.

Ein weiteres wesentliches Problem betrifft die brandschutztechnischen Anforderungen. Historische DDR-Vorgaben (z. B. TGL 10685) sehen im Vergleich zu heutigen Regelwerken geringere Betonüberdeckungen für den Brandfall vor. Moderne Bemessungsverfahren nach DIN EN 1992 (Eurocode 2) erfordern deutlich größere Abstände zwischen Betonoberfläche und Bewehrungsachse, um die Tragfähigkeit im Brandfall ausreichend lange zu erhalten.

Bei einem Gebäude dieser Größenordnung ist in der Regel eine Feuerwiderstandsdauer von mindestens 90 Minuten anzusetzen. Es ist absehbar, dass diese Anforderungen in der vorhandenen Konstruktion nicht erfüllt werden. Eine umfassende brandschutztechnische Ertüchtigung der Tragstruktur wäre daher erforderlich. Dies würde voraussichtlich zusätzliche Brandschutzbekleidungen der Beton- und Stahlkonstruktion notwendig machen.

Solche Bekleidungen reduzieren die verfügbaren Installationsräume für haustechnische Anlagen in Zwischendeckenbereichen zusätzlich. Gleichzeitig haben sich auch die erforderlichen Abmessungen und Mindestabstände haustechnischer Anlagen gegenüber dem ursprünglichen Bauzustand vergrößert. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die Unterbringung der gesamten Haustechnik in der vorhandenen Kubatur künftig nur eingeschränkt möglich wäre.

Für Stahlbauteile ist ebenfalls davon auszugehen, dass die vorhandene Konstruktion den aktuellen Brandschutzanforderungen nicht genügt. Brandschutzbeschichtungen können zwar Abhilfe schaffen, sind jedoch aufgrund hoher Anforderungen an Untergrundvorbereitung und Verarbeitung äußerst kostenintensiv. Zudem sind solche Systeme regelmäßig (mindestens alle fünf Jahre) zu prüfen, zu warten und instand zu setzen. Hierfür wären jeweils Gerüste oder zusätzliche Wartungs- und Sicherungseinrichtungen (z. B. Seilsicherungssysteme) erforderlich. Der langfristige Aufwand in der Nutzungsphase ist daher als hoch zu bewerten.

Eine Absenkung der brandschutztechnischen Anforderungen durch Kompensationsmaßnahmen erscheint nicht realistisch. Aufgrund der baulichen Verschachtelung des Gebäudekomplexes sowie der zu erwartenden hohen Besucherzahlen (Versammlungsstätte) sind zusätzliche Fluchtwege oder vergleichbare Maßnahmen nur eingeschränkt bis gar nicht umsetzbar. Eine Reduzierung der zulässigen Besucherzahlen würde zudem die Wirtschaftlichkeit erheblich beeinträchtigen.

Die nach TGL 32274/03 angesetzten Verkehrslasten für Versammlungsstätten und Sporthallen lagen zum Zeitpunkt der Errichtung im unteren bis mittleren Bereich der heutigen Eurocode-Lastannahmen. Während TGL-Werte teilweise mit heutigen Kategorien C3 bis C4 vergleichbar sind, können Eurocode-Ansätze bei hoher Personendichte oder geänderter Nutzung höhere Lasten erfordern. Für Bestandsgebäude aus DDR-Zeiten ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob die ursprünglichen Lastannahmen ausreichend sind oder eine Nachrechnung nach Eurocode erforderlich wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass für Umbaumaßnahmen keine nennenswerten Lastreserven vorhanden sind.

Das vorgefundene Schadensbild lässt zudem darauf schließen, dass Teile der Abdichtung gegen Erdreich schadhaft sind und Wasser in das Bauwerk eindringt. Die übliche Nutzungsdauer solcher Bauwerksabdichtungen beträgt ca. 50 Jahre. Damit hat die Abdichtung das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Eine Instandsetzung erscheint erforderlich. Aufgrund der Komplexität des Gebäudes ist der Planungsaufwand für eine Abdichtungssanierung als sehr hoch einzustufen. Auch die Bauausführung ist voraussichtlich erheblich aufwendiger und kostenintensiver als bei einem Neubau. Es ist mit Arbeiten im Grundwasserbereich einschließlich Verbau und Wasserhaltung zu rechnen. Das Kostenrisiko ist als sehr hoch zu bewerten.

Der Sachverständige bewertet eine mögliche Weiternutzung der Tragkonstruktion (Beton- und Stahlbauteile) insgesamt als äußerst kritisch. Es ist erkennbar, dass umfangreiche Schadensuntersuchungen, Bauteilanalysen, Planungsleistungen sowie Instandsetzungsarbeiten erforder-

derlich wären, um das Tragwerk weiterhin nutzen zu können. Auch nach Durchführung solcher Maßnahmen wäre von einer erhöhten Wartungsintensität, einer reduzierten Tragfähigkeitsreserve sowie einer eingeschränkten Restnutzungsdauer auszugehen.

Ein wirtschaftlicher Erfolg erscheint daher als unwahrscheinlich. Angesichts des erheblichen Aufwands für weitergehende Untersuchungen zur Machbarkeit sowie des hohen Planungs- und Kostenrisikos wird ein vollständiger Rückbau des Gebäudekomplexes als sachgerechteste und wirtschaftlichste Lösung bewertet. Unter dem Gesichtspunkt der Kostensicherheit und Risikominimierung wird der Rückbau als vorzugswürdige Variante angesehen.

7. Beantwortung der Fragestellung

Nachfolgend beantwortet der Sachverständige die Fragestellungen wie folgt:

a. Wie ist der aktuelle bauliche Zustand des Gebäudekomplexes?

Der bauliche Zustand des Gebäudekomplexes ist als sehr schlecht bis desolat zu bewerten. In Summe ist von einem wirtschaftlichen Totalschaden auszugehen.

Aufgrund des seit ca. 20 Jahren bestehenden, weitestgehenden Leerstands, der fehlenden Wartung und der nicht nachgewiesenen wiederkehrenden Prüfungen technischer Anlagen ist ein massiver Instandhaltungs- und Sanierungsrückstau erkennbar. Wesentliche Bauteile der Gebäudehülle (Fassade, Fensteranlagen, Dach- und Dachterrassenabdichtungen) weisen erhebliche Schäden auf und werden überwiegend als Totalschaden bewertet.

Durch Undichtigkeiten an Dach- und Abdichtungssystemen kam es zu langanhaltender Feuchtigkeitseinwirkung mit umfangreichen Folgeschäden, insbesondere Schimmelbildung, Materialersetzung sowie Korrosionsschäden an tragenden und nicht tragenden Bauteilen. Auch die haustechnischen Anlagen sind infolge von Wasserschäden, Überalterung und fehlender Instandhaltung insgesamt als Totalschaden einzustufen.

b. Sind Bereiche des Gebäudekomplexes temporär oder dauerhaft nicht nutzbar?

Insgesamt ist der Gebäudekomplex derzeit nicht betriebs- bzw. nutzungsfähig. Eine Wiederaufnahme einer Nutzung wäre nur nach umfangreichen und kostenintensiven

Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen sowie erneuter bauordnungsrechtlicher und brandschutz-technischer Prüfung möglich.

- c. Sind Bauteile oder Gebäudeteile aus technischer und wirtschaftlicher Sicht bereits verbraucht?

Bis auf die eigentliche Tragstruktur sind alle Bauteile / Bauteilgruppen aus technischer Sicht verbraucht. Sie haben Ihre zu erwartenden Nutzungsdauer erreicht und teilweise weit überschritten. Die eigentliche Tragstruktur bewertet der Sachverständige aus wirtschaftlicher Sicht als verbraucht. Es ist erkennbar, dass umfangreiche Schadensuntersuchungen, Bauteilanalysen, Planungsleistungen sowie Instandsetzungsarbeiten erforderlich wären, um das Tragwerk weiterhin nutzen zu können. Auch nach Durchführung solcher Maßnahmen wäre von einer erhöhten Wartungsintensität, einer reduzierten Tragfähigkeitsreserve sowie einer eingeschränkten Restnutzungsdauer auszugehen. Ein wirtschaftlicher Erfolg erscheint daher als unwahrscheinlich.

- d. Ist eine bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudekomplexes objektiv zumutbar?

Eine bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudekomplexes ist aus sachverständiger Sicht objektiv nicht zumutbar.

Angesichts des erheblichen technischen, organisatorischen und wirtschaftlichen Aufwands sowie der verbleibenden Kosten- und Ausführungsrisiken ist eine bestimmungsgemäße Nutzung derzeit nicht objektiv zumutbar.

Hier erlaubt sich der Sachverständige noch einen ergänzenden Verweis auf die Gebäudehistorie. Der bestimmungsgemäße Zweck dieser Einrichtung war nicht nur das Sport- und das Erholungsangebot, sondern auch die staatliche Propaganda. Unter diesen Gesichtspunkt haben die hohen Energiekosten, der große Wartungs- und Instandhaltungsaufwand keine Rolle gespielt. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten wäre dieser Gebäudekomplex so nie errichtet wurden.

e. Kann die Tragstruktur des sogenannten Brückengebäudes erhalten werden?

Nein, die Tragstruktur des sogenannten Brückengebäudes kann aus wirtschaftlicher und technischer Sicht nicht erhalten werden.

8. Zusammenfassung

Der bauliche Zustand ist insgesamt sehr schlecht bis desolat. Es liegen umfangreiche Durchfeuchtungen, flächige Schimmel-/Mikrobenbelastungen, Korrosion sowie erhebliche Substanzschäden vor. Die Gebäudehülle ist in wesentlichen Teilen schwer geschädigt. Es bestehen zudem sicherheitsrelevante Mängel (u. a. fehlende Absturzsicherungen, defekte Lichtkuppeln/Entrauchungselemente, blockierte Zugänge).

Im Innenbereich wurden stehendes Wasser, Feuchte- und teils fäkalienbedingte Kontaminationen, geschädigte Bodenaufbauten, durchnässte bzw. herabgefallene Unterdecken sowie freiliegende KMF-Dämmstoffe festgestellt. Teilweise bestehen Hinweise auf Echten Hausschwamm. Vorbesitzer-/mieterseitige Einbauten und Grundrissanpassungen werden als nicht regelkonform und mutmaßlich nicht genehmigt bewertet (u. a. Brandschutz, Barrierefreiheit, zusätzliche Brandlasten).

Tragwerk und Konstruktion zeigen Korrosions- und Betonschäden (u. a. freiliegende Bewehrung, Abplatzungen, Salzausblühungen, Stalaktiten-Bildung). Im Untergeschoss bestehen Hinweise auf eine defekte Abdichtung gegen Erdreich. Bereiche sind geflutet und nicht beurteilbar. Eingriffe in tragende Bauteile wurden festgestellt; weitergehende Standsicherheitsprüfungen sind angezeigt.

Die technischen Anlagen sind insgesamt nicht betriebssicher und stark vernachlässigt (Elektro, Aufzüge, Lüftung, Sanitär/Abwasser, Heizung/Kälte, Brandschutz). Teilbereiche stehen unter Wasser und der Strom-, Wasser- und Fernwärmeanschluss wurde zurückgebaut. Brandschutztechnische Einrichtungen sind ohne funktionsfähige Nachweise. Eine Nutzung wurde im Teilbereich (Musikclub) behördlich untersagt.

Aus den Unterlagen ergibt sich, dass es sich um kein Einzeldenkmal handelt.

Im gesamten Gebäudekomplex gibt es ein relevantes Schadstoffspektrum (u. a. Asbest, KMF, PAK, Blei, halogenierte Stoffe), das umfangreiche Schutz-, Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen erfordert.

In der Gesamtbewertung wird ein massiver Instandhaltungs- und Sanierungsrückstau festgestellt. Nahezu alle Bauteile und Anlagen sind technisch verbraucht bzw. als Totalschaden zu werten. Der Gebäudekomplex ist aktuell nicht nutzungsfähig; eine bestimmungsgemäße Nutzung ist objektiv nicht zumutbar. Ein Rückbau wird aus fachlicher Sicht als sachgerechte und wirtschaftlich vorzugswürdige Lösung bewertet.

9. Schlussklärung

Diese gutachterliche Stellungnahme ist nur mit der Originalunterschrift und dem Stempel des Sachverständigen gültig. Sie darf nicht vervielfältigt werden und ist im Bedarfsfall beim Sachverständigen anzufordern.

Die dem Sachverständigen überlassenen Unterlagen werden in Kopie im Büro des Sachverständigen archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre.

Der Sachverständige versichert, dass seine gutachterliche Stellungnahme unparteiisch und nach bestem Fach- und Sachwissen erstellt wurde. Jegliche persönliche Haftung des Sachverständigen wird ausgeschlossen. Eventuelle Ansprüche können nur gegen die Haftpflicht-/Vermögensschadenversicherung des Sachverständigen vorgetragen werden.

Der Sachverständige bestätigt mit seiner Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 25. Februar 2026

Christian Panse

Herr Dipl.-Ing. (FH) Christian Panse

TÜV Rheinland geprüfter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden



10. Bilddokumentation



Foto 1

Datum: 19.11.2025

Blick auf Untersicht der
Durchfahrt Brückengebäude

Starke Feuchtigkeits- und
Korrosionserscheinungen
auf der Unterseite der Be-
tonteile. Es gibt keine Au-
ßendämmung,



Foto 2

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme
eines Lagerraumes.

**Foto 3**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme der Warmwasserstation. Leitungsummantelungen wurden mehrfach geflickt. Am Boden Reste alter Leitungen.

**Foto 4**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme von Leitungsresten (Korrodierte Gussrohre und geflickte KG-Rohrstücken). Diese Rohrhaufen gibt es im gesamten Gebäudekomplex des SEZ.

**Foto 5**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Blick in eine alte Lüftungszentrale. Technik ist noch aus dem Errichtungsjahr. Flexible Verbindungen am Ventilator sind spröde und gerissen.

**Foto 6**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Blick in einen Werkstatt- und Aufenthaltsbereich. Feuchtigkeit und Schimmel an den Decken. Auf dem Fußboden steht Wasser.

**Foto 7**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Blick in einen Werkstatt- und Aufenthaltsbereich. Defekte Rohrleitungen auf Fußboden. Feuchtigkeiterscheinungen an Wänden und Decken.

**Foto 8**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Blick auf einen alten Elektroverteiler mit Sicherungskasten. Prüflakette vorhanden. Nächste Prüfung war im Juni 1995 fällig.

**Foto 9**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme
von Leitungsresten aus di-
versen Reparaturversuchen.

**Foto 10**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Blick auf einen Bodenein-
führung eines korrodierten
und gesprungenen Guss-
rohres.

**Foto 11**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme einer Flickstelle der Abwasserrohre. KG mit Gussrohren kombiniert.

**Foto 12**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme eines zugesetzten Boden-einlaufes in der Bodenplatte.

**Foto 13**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme
auf geflickte Abwasserlei-
tungen mit Gussrohren und
HT-Rohren.

**Foto 14**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

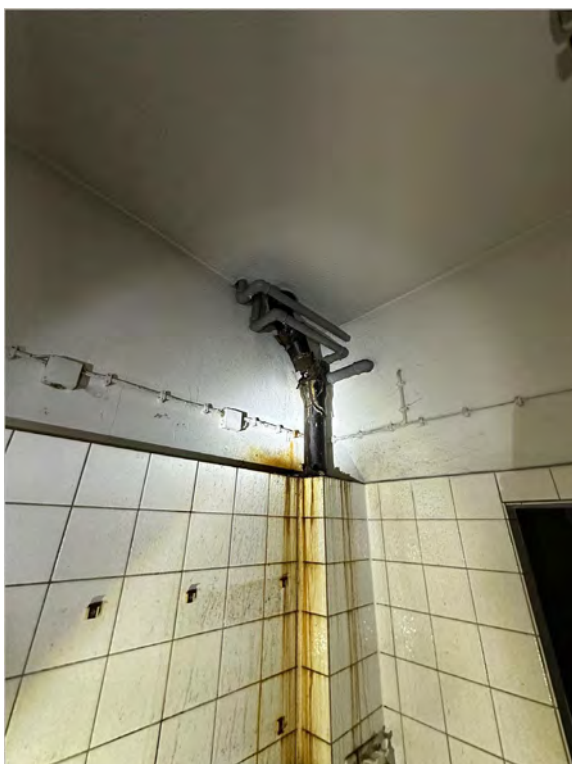
Blick auf einen Bodenein-
führung mit HT-Rohr. Über-
gang im Bodenbereich auf
Gussrohr.

**Foto 15**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme eines Sanitärraumes. Originalfliesen aus der Errichtung. Diverse Rosterscheinungen durch defekte Rohrleitungen. Wasser läuft über den Fußboden.

**Foto 16**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Blick auf defekte Rohrleitungen an Decke im Sanitärraum. Rost an den Fliesen.

**Foto 17**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

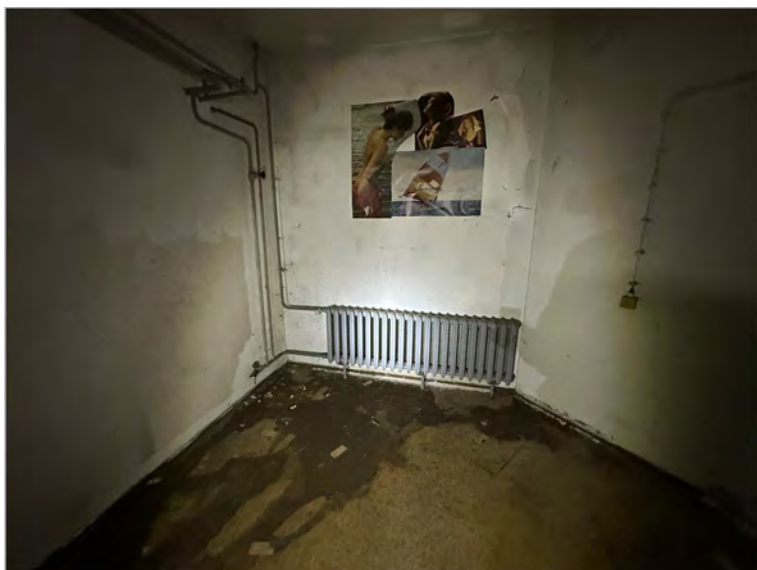
Nahaufnahme der korrodierten Rohrleitungen. Das Abwasserrohrsystem darf als Totalschaden bewertet werden.

**Foto 18**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Nahaufnahme der korrodierten Rohrleitungen. Das Abwasserrohrsystem darf als Totalschaden bewertet werden.

**Foto 19**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Blick in leeren Raum mit alten Gussheizkörper. Bauzeitlich muss davon ausgegangen werden, dass in den Rippenverbindungen des Heizkörpers Asbest verbaut wurden, ist.

**Foto 20**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme von Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden.

**Foto 21**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

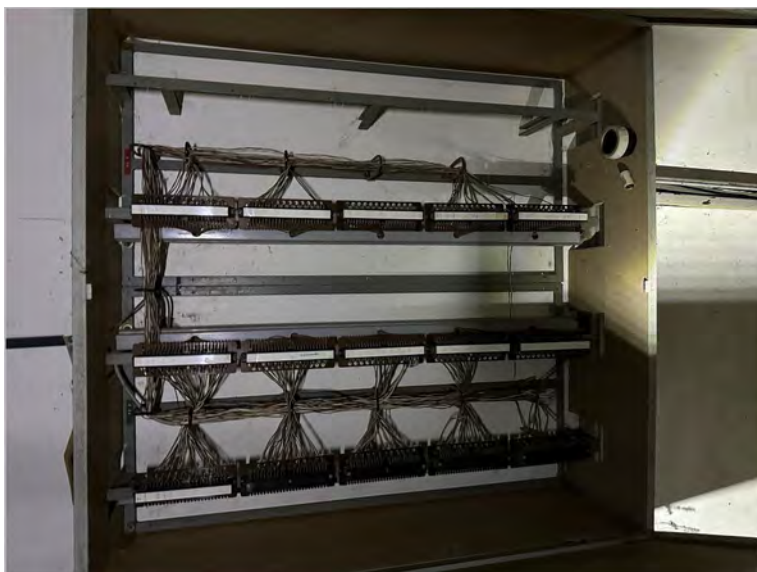
Blick in Flurbereich. Feuchtigkeitsschäden an Wänden und Boden.

**Foto 22**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme von Feuchtigkeitsschäden an den Wänden. Herabhängende Kabelbündel von der Decke.

**Foto 23**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme
der alten, analogen Telefon-
verteilung.

**Foto 24**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme
von Feuchtigkeiterschei-
nungen an der Decke.

**Foto 25**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Fließendes Wasser an Türsturz.

**Foto 26**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme von Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden und Decke mit Schimmelbildung.

**Foto 27**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme von Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden und Decke mit Schimmelbildung.

**Foto 28**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme von Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden und Decke im Treppenhaus zum EG.



Foto 29

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Blickt vom Zwischenpodest in den Raum unterhalb des Treppenlaufes zum EG. Seitliche Abdeckung ist zusammengestürzt. Brandschutzanforderungen werden nicht erfüllt. Stahlträger stark korrodiert.

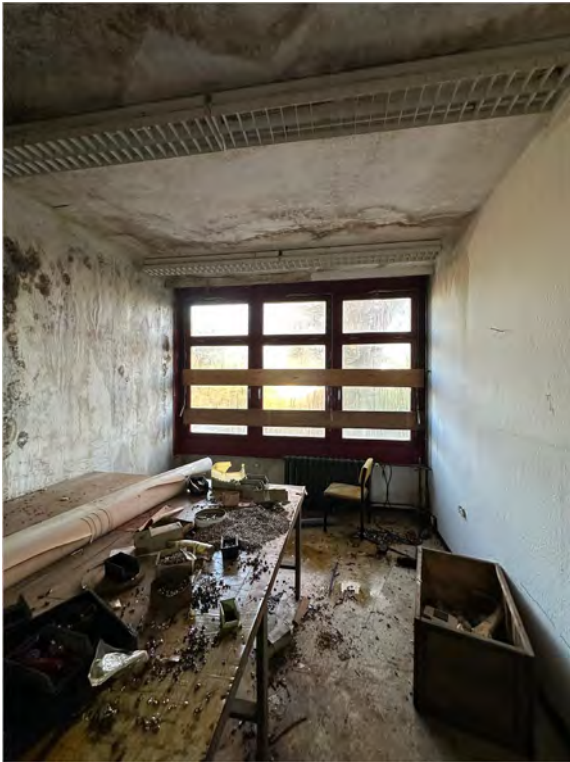


Foto 30

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Exemplarische Aufnahme von durchfeuchteter Wand im Treppenhaus mit Schimmelbildung.

**Foto 31**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - UG

Exemplarische Aufnahme eines Büroraumes. Wände und Decken sind durchfeuchtet und verschimmelt. Fenster wurden mit Brettern gesichert.

**Foto 32**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Exemplarische Aufnahme eines Büroraumes. Die Decken sind abgehängt und herausragende Unterzüge sind durchfeuchtet und verschimmelt. Wasser tropft von den Unterzügen.

**Foto 33**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Exemplarische Aufnahme einer alten Unterverteilung. Die Sicherungsplätze sind nicht beschriftet.

**Foto 34**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Exemplarische Aufnahme eines vermüllten Raumes. Diverse ehemalige Einbaureste wurden hier zwischengelagert.

**Foto 35**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Exemplarische Aufnahme eines Büroraumes. Wände und Decken sind durchfeuchtet, verschimmelt und Algenbildung hat eingesetzt.

**Foto 36**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Nahaufnahme der Algenbildung. Rostflecken sind deutlich zu erkennen.



Foto 37

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Exemplarische Aufnahme eines Fensteranschlusses. Die Fenster stehen auf korrodierten Stahlfüßen. Die Außenfensterbank wurde mit Holzkeilen unterfüttert. Keine thermische Entkopplung unterhalb der Außenfensterbank.



Foto 38

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Detailaufnahme eines korrodierten Stahlfußes der Fensterkonstruktion. Es gibt keine luftdichten Anschlüsse auf der Innenseite.



Foto 39

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Detailaufnahme eines seitlichen Fensteranschlusses. Seitliche Verankerung ist ebenfalls korrodiert. Im Eckbereich der Brüstung ist die korrodiert Bewehrung der Betonkonstruktion zu erkennen.



Foto 40

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Exemplarische Aufnahme eines Büroraumes mit durchfeuchteten Wänden und Decken. Schimmel- und Algenbildung.

**Foto 41**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Blick auf eine Dehnfuge im Flurbereich. Aus dem Zwischenraum läuft Wasser.

**Foto 42**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Blick entlang eines Flures. Wasserläuft aus dem Plattenfugen der Decke. Wände mit Schimmelbesatz.

**Foto 43**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Exemplarische Aufnahme eines Ortbetonstreifens. Kiesnester und Lunker sind deutlich zu erkennen. Salzausblühungen an der Deckenunterseite infolge Feuchtigkeitseinwirkung.

**Foto 44**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - EG

Exemplarische Aufnahme von Stalaktiten an einer Plattenfuge im Deckenbereich. Länge der Stalaktiten ca. 5cm.

**Foto 45**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - OG

Blick vom Zwischenpodest zum Treppenlauf in das Obergeschoss. Algen- und Schimmelbildung an den Wänden.

**Foto 46**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - OG

Exemplarische Aufnahme eines Büroraumes im Obergeschoss. Durchfeuchtete Wände und Decken. Schimmel- und Algenbildung an den Wänden. Auf dem Fußboden ist Moosbewuchs.

**Foto 47**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - OG

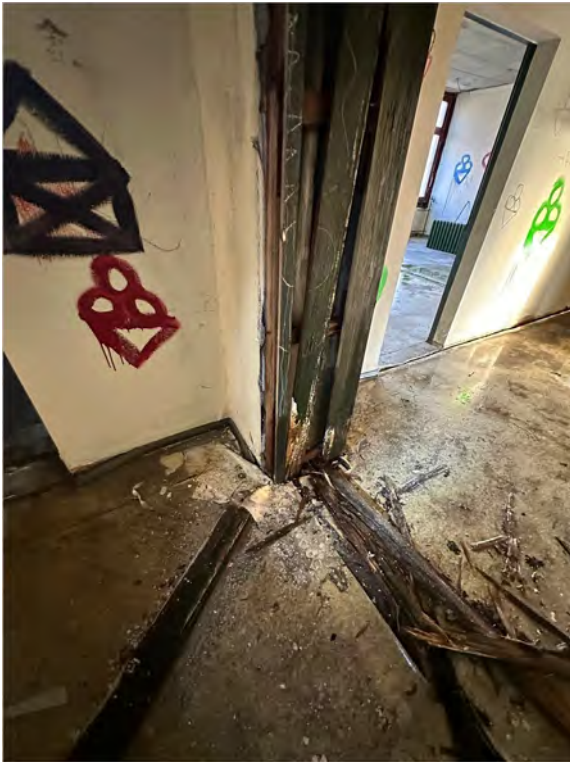
Nahaufnahme des Moosbewuchses auf dem Fußboden.

**Foto 48**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - OG

Nahaufnahme eines Farnbewuchses aus einer Plattenfuge.

**Foto 49**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - OG

Blick zu einer Holzverkleidung im Flur. Erkennbarer Befall mit Hausschwamm.

**Foto 50**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - OG

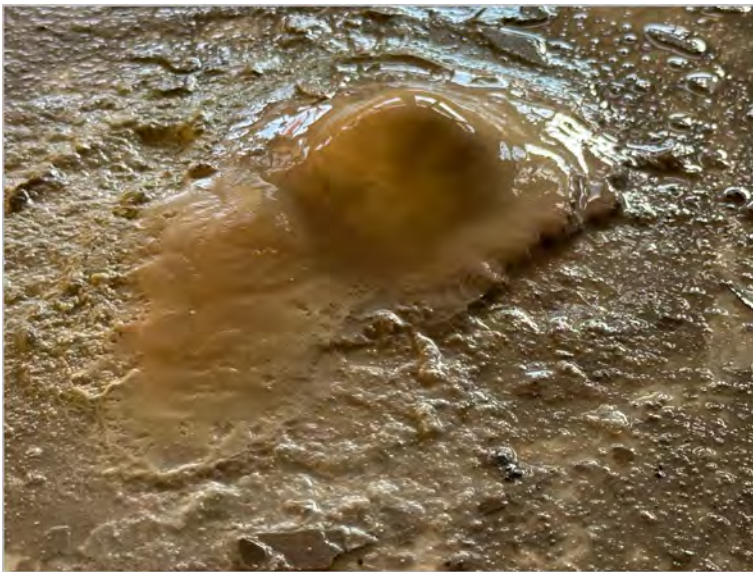
Nahaufnahme des Hausschwammmyzels.

**Foto 51**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - OG

Blick entlang eines Flures.
Auf dem Boden steht flüssiges Wasser ca. 1 bis 2 cm hoch. Salzausblühungen an der Decke.

**Foto 52**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - OG

Nahaufnahme einer Stalagmiten-Bildung auf dem Fußboden. Die Höhe beträgt ca. 2 cm.

**Foto 53**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - OG

Exemplarische Aufnahme von Stalaktiten an einer Plattenfuge im Deckenbereich. Länge der Stalaktiten ca. 30cm.

**Foto 54**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - OG

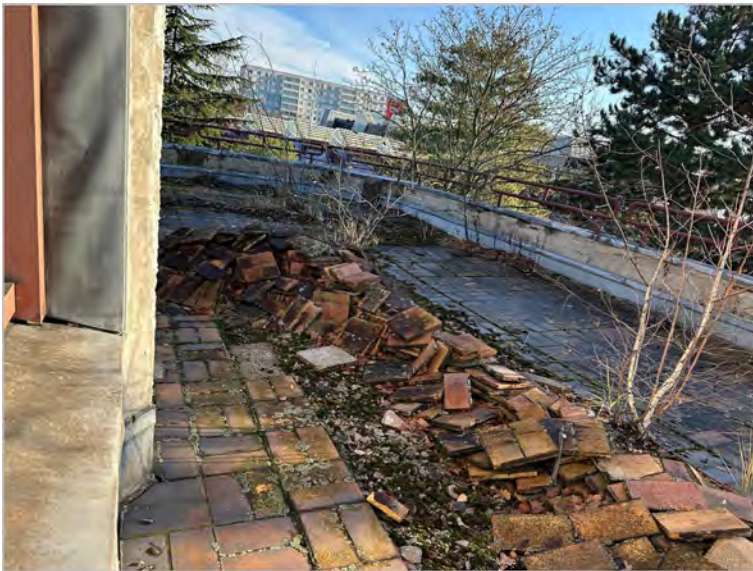
Blick auf eine Dachterrasse mit Baumbewuchs (ca. 3-4m hoch)

**Foto 55**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - OG

Blick auf eine Dachterrasse mit Kleingehölz, Gras und Moos.

**Foto 56**

Datum: 19.11.2025

Brückengebäude - OG

Blick auf eine Dachterrasse mit Kleingehölz und Moos. Teile des Terrassenbelags wurden aufgenommen und zurückgelassen. Vermutlich nach anfänglichen Versuchen Undichtigkeiten zu beheben.



Foto 57

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
eines Außenbeckens

Stark verschmutztes Wasser steht im Becken. Fliesen im und um das Becken sind gelöst. Betonflächen sind erkennbar.



Foto 58

Datum: 19.11.2025

Blick auf Wasserkanal ins
Gebäude

Fehlende Fliesen, zugesetzte Bodeneinläufe, Pflanzlicher Bewuchs in den seitlichen Überlaufbereichen.



Foto 59

Datum: 19.11.2025

Blick auf den ehemaligen Theaterbereich.

Das Areal wurde zwischenzeitlich als Pony-Hof genutzt.



Foto 60

Datum: 19.11.2025

Blick auf Stahlkonstruktion Bauteil II

Baumbewuchs in die Stahlkonstruktion hinein. Schädigung der Fundament und Abdichtung durch die Wurzelbildung. Schädigung des Korrosionsschutzes der Stahlkonstruktion. Gefährdung des Brandschutzes, da Verglasung ohne Brandschutztechnische Eigenschaften.



Foto 61

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
eines Fassadenabschnittes

Waschbetonfertigteile haben
einen starken Besatz von
Schimmel, Algen, Flechten
und Moos. An den Fenster-
scheiben ist ebenfalls
Schimmel, Algen und Flech-
tenbesatz vorhanden.



Foto 62

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
einer horizontalen Platten-
fuge

Das eingebaute Fugenmate-
rial ist versprödet und abge-
rissen. Die Fuge ist nicht
mehr Schlagregendicht.
Wasser kann in die Fassa-
denkonstruktion eindringen.



Foto 63

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme einer vertikalen Plattenfuge

Das eingebaute Fugenmaterial ist versprödet und abgerissen. Die Fuge ist nicht mehr Schlagregendicht. Wasser kann in die Fassadenkonstruktion eindringen.



Foto 64

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme eines Hauseingangs

Die Unterdeckenverkleidung fehlt. Die Bauteilfugen wurden nachträglich vom Mieter mit Bauschaum verschlossen, um die Heizkosten zu senken.



Foto 65

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der Unterdeckenverkleidung

Die Unterdeckenverkleidung
ist von herabfallender KMF-
Dämmung geschädigt. Die
Verkleidung ist als Total-
schaden bewerten. Die
KMF-Dämmung gilt als ge-
fährlicher Abfall.



Foto 66

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
von Stalaktiten-Bildung an
der Fassadenbekleidung

Stalaktiten Bildung an Aus-
kragenden Plattenenden
(z.B. Dachterrassen). Ein-
deutiges Indiz für defekte
Dachabdichtungen. Starke
Korrosionsprobleme bei den
Plattenverankerung sind zu
erwarten.

**Foto 67**

Datum: 19.11.2025

Blick zur Eislauffläche

Starker Bewuchs der angrenzenden Fassadenflächen (Schimmel, Algen, Flechten, Moose)

**Foto 68**

Datum: 19.11.2025

Blick unterhalb der überdachten Eislauffläche

Abblätternde Farbe an Beton und Stahlteilen. Herabgefallene Unterdeckenverkleidungen



Foto 69

Datum: 19.11.2025

Detailaufnahme Regenablauf Außendach

Provisorische Anbindung einer neuen Entwässerungsleitung. Abblätternde Farbbeschichtung (Korrosionsschutz) von Stahlbauteilen.



Foto 70

Datum: 19.11.2025

Blick in einen Flurbereich von der Eislauffläche

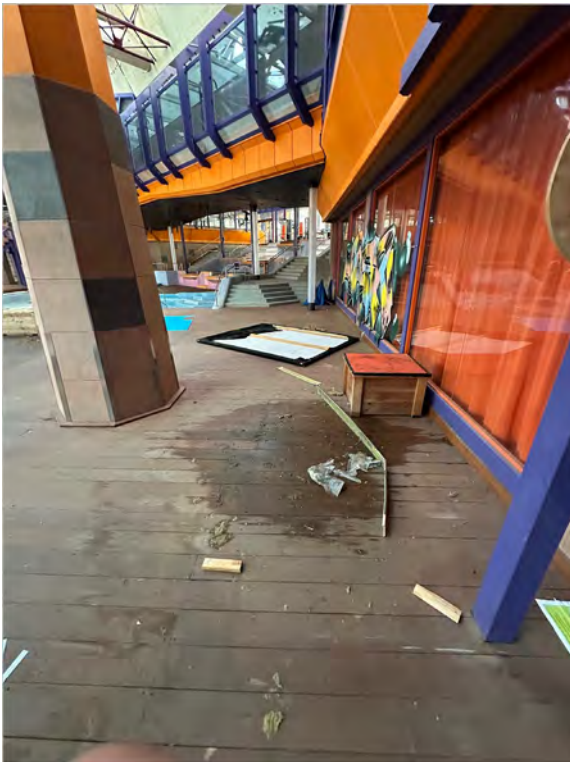
Fehlende Deckenabhängung, Deckenlampen, Deckenauslässe Lüftung etc.

**Foto 71**

Datum: 19.11.2025

Fußbodenübergang

Mieterseitig eingebauter Holzboden mit Stufe zu den Sanitärbereichen. Dies widerspricht jeder Vorgabe aus der ASR und der Barrierefreiheit nach DIN 18040. Einbau einer zusätzlichen Brandlast.

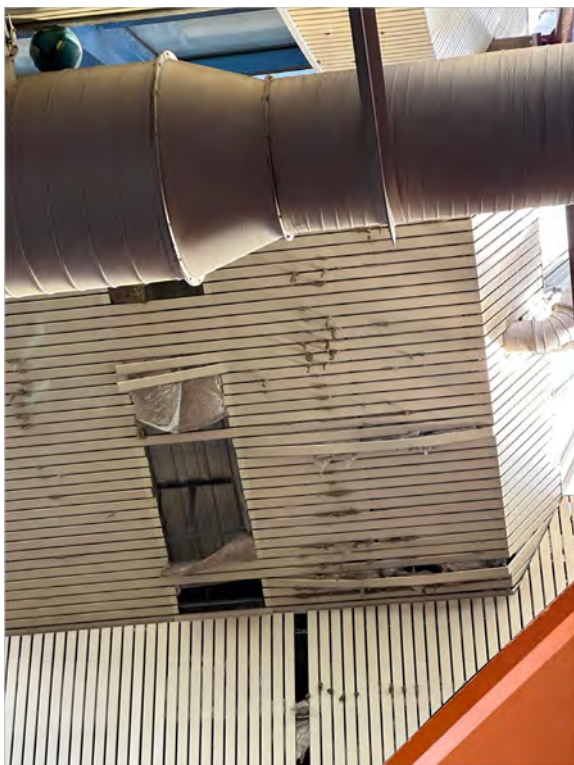
**Foto 72**

Datum: 19.11.2025

Blick Richtung Schwimmbecken

Nachträglicher Holzboden des ehem. Mieters. Als Folge: Änderung der Stufenmaße im Fluchtweg.

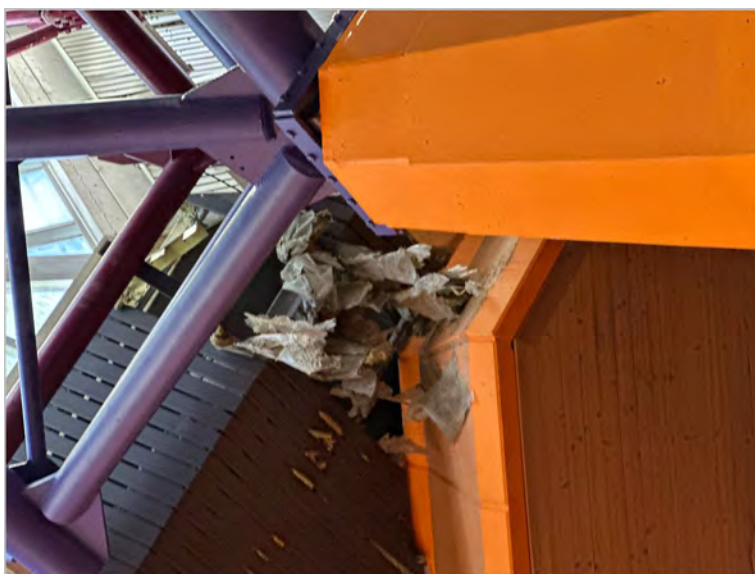
Pfütze und herabgefallene KMF-Dämmung

**Foto 73**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der inneren Unterdecken-
verkleidung

Heraushängende, durch-
nässte KMF-Dämmung.
Teile der Unterdecke sind
durch das Gewicht bereits
abgefallen.

**Foto 74**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der inneren Unterdecken-
verkleidung

Herausgefallene durch-
nässte KMF-Dämmung



Foto 75

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
von Wasserlaufspuren

An Knotenpunkten der Konstruktion kommt es an raumseitigen Plattenfugen zu Wasserlaufspuren. Korrosionsprobleme an Verankerungen wahrscheinlich.



Foto 76

Datum: 19.11.2025

Blick auf das ehem.
Planschbecken

Alterungstypischer Erscheinung von defekten Fliesen, Verfugungen etc.

**Foto 77**

Datum: 19.11.2025

Blick auf das ehem. Kaskadenbecken

Alterungstypischer Erscheinung von defekten Fliesen, Verfugungen etc.

Rosterscheinungen an Stufen im Wegebereich

**Foto 78**

Datum: 19.11.2025

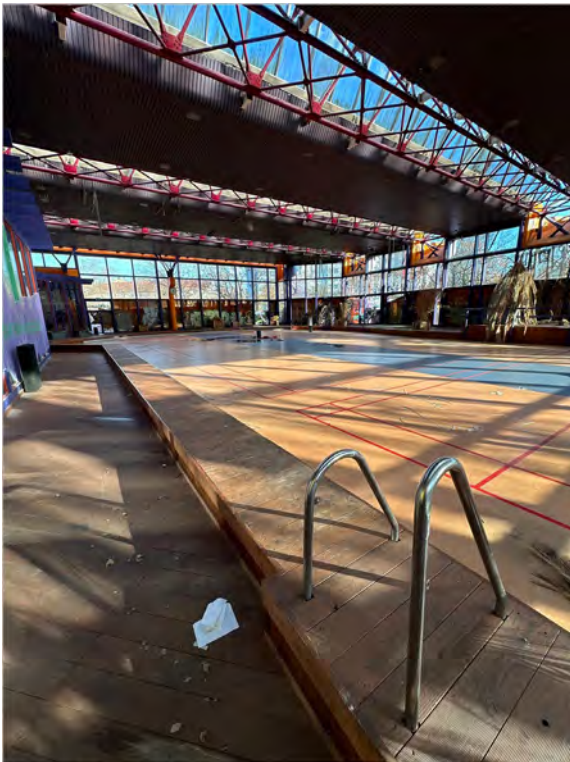
Blick auf das ehem. Strahl- und Sprudelbecken

Alterungstypischer Erscheinung von defekten Fliesen, Verfugungen etc.

Provisorische Absturzsicherung aus Holz durch Mieter.

**Foto 79**

Datum: 19.11.2025

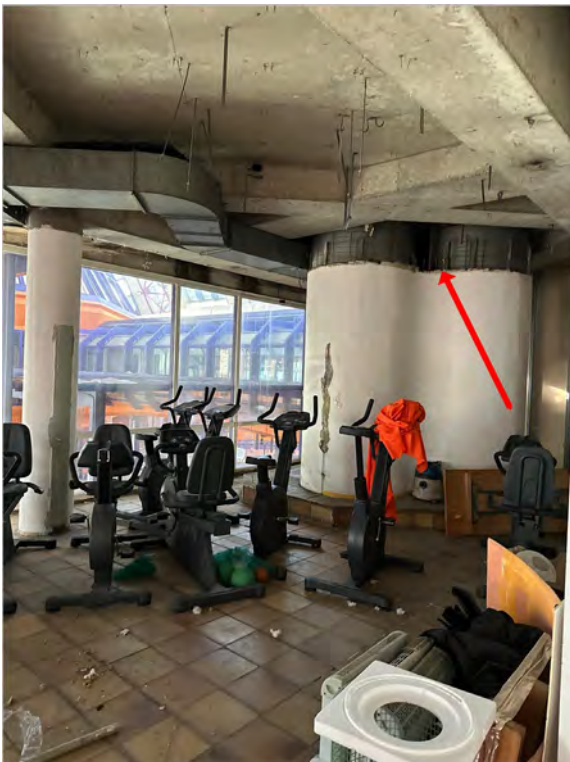
Blick auf das ehem.
SprungbeckenMieterseitiger Umbau zum
Basketball-Areal**Foto 80**

Datum: 19.11.2025

Blick auf das ehem. Wel-
lenbeckenMieterseitiger Umbau zum
Badminton-Areal

**Foto 81**

Datum: 19.11.2025

Blick zum Dach über den
WellenbeckenStarke Korrosion an Lüf-
tungseleitungen**Foto 82**

Datum: 19.11.2025

Blick in einen ehem. Fit-
ness-BereichAbhangdecke wurde aus-
gebaut. Fehlende Decken-
bekleidung eröffnet den
Blick auf die fehlende
Brandschutzbekleidung
großen Lüftungskanäle auf
der rechten Seite.

**Foto 83**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme von durchnässten Deckenbereichen

Salzausblühungen zeugen von längerem Feuchtigkeitseintrag.

**Foto 84**

Datum: 19.11.2025

Untersicht eines Stahltragwerks mit aufliegenden Betonbauteilen

Korrosionserscheinungen am Tragwerk und fehlende Brandschutzbekleidung. Im Bereich der Stütze gibt es noch KMF-Bekleidungsreste.

Die Betonbauteile sind durchnässt und weisen Salzausblühungen auf.

**Foto 85**

Datum: 19.11.2025

Untersicht eines Stahltragwerks mit aufliegenden Betonbauteilen

Korrosionserscheinungen am Tragwerk und fehlende Brandschutzbekleidung. Im Bereich der Stütze gibt es noch KMF-Bekleidungsreste.

Die Betonbauteile sind durchnässt und weisen Salzausblühungen auf.

**Foto 86**

Datum: 19.11.2025

Blick auf Mietereinbau Estrich

Nachträglicher Einbau von Estrich mit Fliesenbelag durch den Mieter. Keine Statik für zusätzliche Lasten. Entspricht nicht der ASR und den Anforderungen zur Barrierefreiheit

Foto 87

Datum: 19.11.2025



Blick auf Mietereinbauten und Baumangel aus Errichtung

Pfeil: Bewehrung am Stützenkopf liegt frei. Starke Korrosion an einigen Tragwerksteilen

Trockenbauwände und provisorische Abwasserverrohrung durch Mieter.

Foto 88

Datum: 19.11.2025



Blick auf innenseitige Sockelverkleidung

Nachträgliche Mineralfaserdämmung mit Verkleidung aus Gipskartonplatten. Kein Luftdichter Anschluss. Massive bauphysikalische Probleme mit Schimmelbildung.



Foto 89

Datum: 19.11.2025

Blick auf innenseitige Sockelverkleidung

Nachträgliche Mineralfaserdämmung mit Verkleidung aus Gipskartonplatten. Kein Luftdichter Anschluss. Massive bauphysikalische Probleme mit Schimmelbildung.

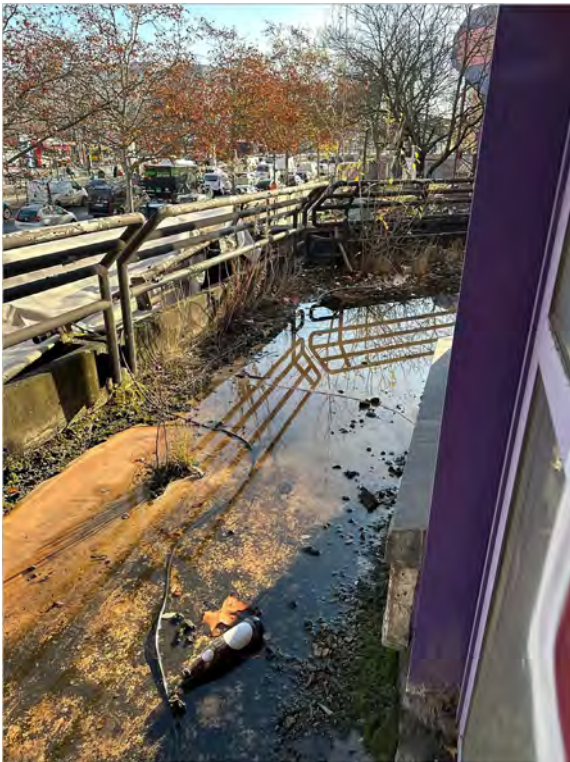


Foto 90

Datum: 19.11.2025

Blick auf eine Terrasse

Stehendes Wasser auf eine Folienabdichtung mit massiven Bewuchs

**Foto 91**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme einer Entrauchungsöffnung

Die Kuppel der Entrauchungsklappe ist defekt und Niederschlag dringt hinein. Keine Absturzsicherung auf dem Dach.

**Foto 92**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme der Turnhalle

Mehrfach geflickter Turnhallenbelag mit erheblichen Wasserflecken.



Foto 93

Datum: 19.11.2025

Blick in einen ehem. Küchenbereich

Fehlende Unterdeckenverkleidung. Stark geschädigte Leitungsdämmung mit KMF, Fehlende Trennwand, Wege versperrt von gelagerten Materialien und Küchengeräten



Foto 94

Datum: 19.11.2025

Blick auf einen Abbruchbereich

Eingriff des ehem. Mieters in das Tragwerk. Ehemalige Wand war deutlich stärker als 11,5cm.

**Foto 95**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der Rohrverteilung

Die Rohrummantelung wurde provisorisch geflickt. Bei der fehlenden Ummantelung sind stark korrodierte Rohre zu erkennen.

**Foto 96**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der Abwasserverrohrung

Die Abwasserverrohrung ist sehr stark korrodiert. Einzelne Rohre sind gesprungen. Die gesamte Abwasserverrohrung kann als Totalschaden bewertet werden.

**Foto 97**

Datum: 19.11.2025

Stehendes Wasser im Untergeschoss

Stehendes Wasser im Untergeschoss an den Lastenaufzügen

**Foto 98**

Datum: 19.11.2025

Blick in einen Lastenaufzug

Die Sicherheitstechnik der Türanlagen ist heute nicht mehr zulässig. Keine TÜV-Prüfung erkennbar. Anlage ist ein Totalschaden.

**Foto 99**

Datum: 19.11.2025

Hydraulikpumpe Lastenaufzug

Geringfügiger Verlust von Hydrauliköl. Ölfester Anstrich ist vorhanden.

**Foto 100**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme von Plattenfugen im Untergeschoss

Starke Durchfeuchtung von Plattenfugen mit Salzausblühungen erkennbar.



Foto 101

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme von Plattenfugen im Untergeschoss

Starke Durchfeuchtung von Plattenfugen mit Salzausblühungen erkennbar.

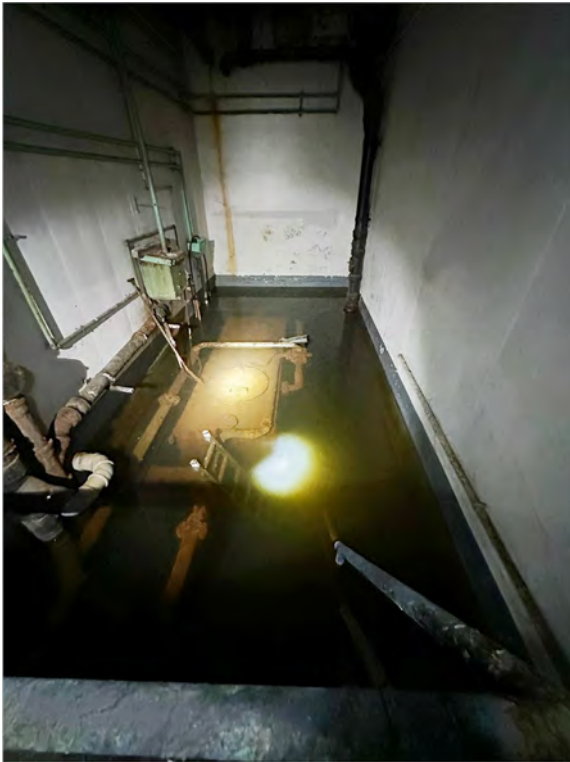


Foto 102

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme von Plattenfugen im Untergeschoss

Starke Durchfeuchtung von Plattenfugen mit Salzausblühungen erkennbar. Hier auch mit Stalaktiten Bildung auf der rechten Bildseite.

**Foto 103**

Datum: 19.11.2025

Blick in einen weiteren
Technikbereich

Die technische Anlage steht
komplett Unterwasser.

**Foto 104**

Datum: 19.11.2025

Blick in einen weiteren
Technikbereich

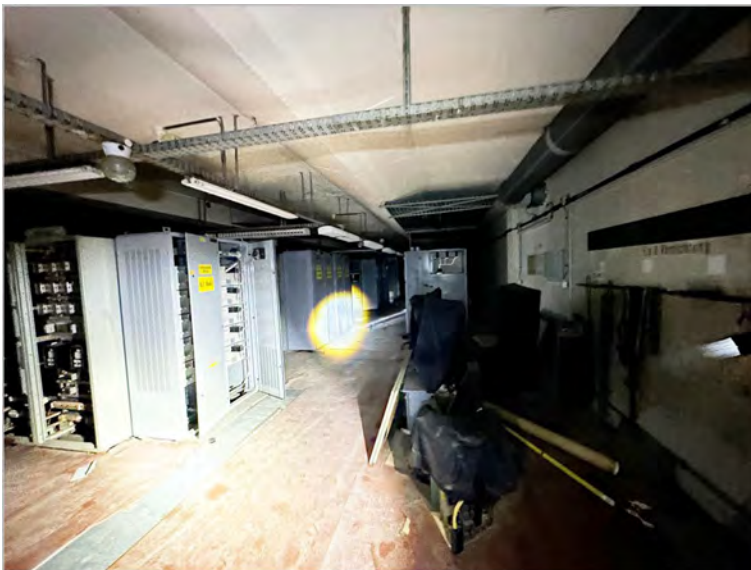
Anhand der Leitersprossen
und der Treppenstufen kann
abgeschätzt werden, dass
das Wasser mindestens
2,5m hochsteht.

**Foto 105**

Datum: 19.11.2025

Blick in einen vertikalen
Schacht

Der vertikale Schacht ist mit
Wasser gefüllt. Aktuelle
Standfläche ist bei -6,45m.
Es wurden in den Plänen
Schächte bis -9,0m gefun-
den.

**Foto 106**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Elektrostation im
Untergeschoss

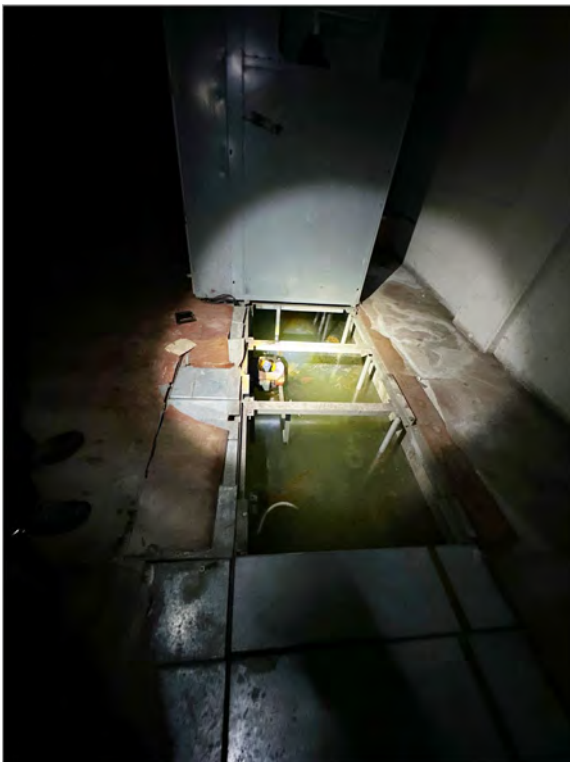
Die Elektrostation steht auf
einem Doppelboden, in den
dann die Kabelverteilung im
Objekt erfolgt.

**Foto 107**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Elektrostation im
Untergeschoss

Blick in einen Schaltschrank
in den darunterliegenden,
mit Wassergefüllten Doppelboden.

**Foto 108**

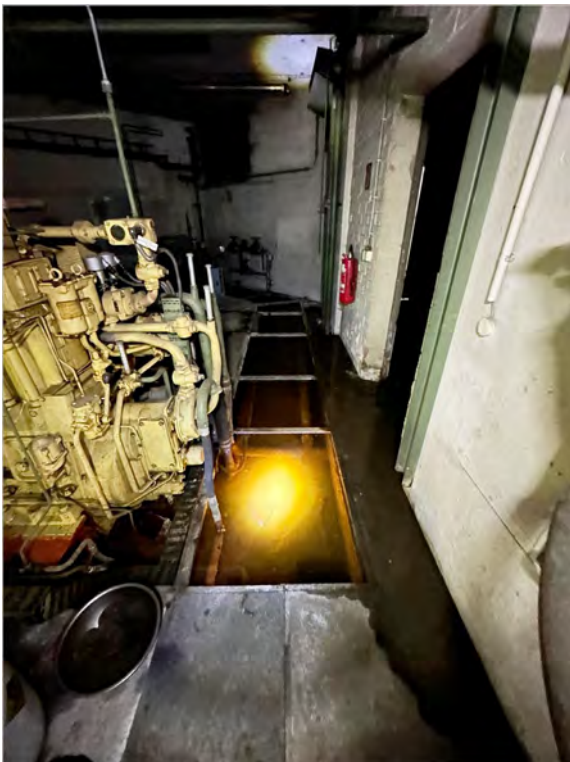
Datum: 19.11.2025

Blick in die Elektrostation im
Untergeschoss

Blick auf einen Bereich ohne
Schaltschrank. Die
Standfläche liegt bei -6,45m
und der Zwischenraum bis
zur Bodenplatte geht bis auf
-7,70m runter. Es steht also
ca. 1,0m Wasser unterhalb
der Station.

**Foto 109**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Heizstation im
UntergeschossDer Brenner steht ebenfalls
ca. 1,0m im Wasser.**Foto 110**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Heizstation im
UntergeschossBlick in das Wasser unter-
halb des Brenners.

**Foto 111**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Wärmeverteilungsstation im Untergeschoss

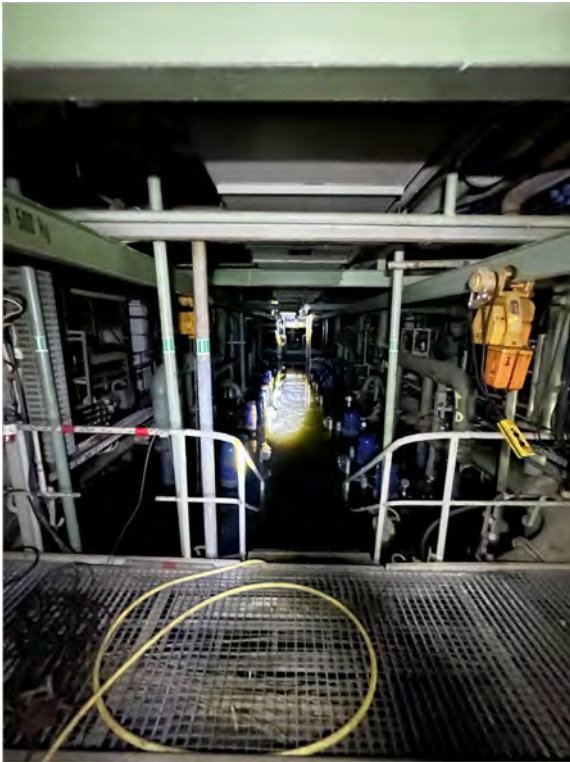
Die Verteilungsstation steht ebenfalls ca. 1,0m im Wasser.

**Foto 112**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Wärmeverteilungsstation im Untergeschoss

Blick in das Wasser in der Verteilung.

**Foto 113**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Wasseraufbereitungsstation im Untergeschoss

Die Wasseraufbereitungsstation steht ebenfalls ca. 1,0m im Wasser.

**Foto 114**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Wasseraufbereitungsstation im Untergeschoss

Die Chlorgasbehälter stehen im Wasser. Bei steigendem Wasserstand werden die Behälter aufgetrieben und von den Leitungen abreißen.

**Foto 115**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Wasseraufbereitungsstation im Untergeschoss

Leitungen verschwinden in einen tiefer gelegten Versorgungsschacht. Wassertiefe hier bis ca. 2,5m.

**Foto 116**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Wasseraufbereitungsstation im Untergeschoss

Elektroverteilung der Elektrolyseeinheit in der Wasseraufbereitung steht im Wasser.

**Foto 117**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Wasseraufbereitungsstation im Untergeschoss

Alte Messtation zur Steuerung des Chlorgehaltes und des pH-Wertes.

**Foto 118**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme eines Flures im Untergeschoss

Verrohrung an der Decke ist korrodiert. Rosterscheinungen auch im Sockel des Mauerwerks.

**Foto 119**

Datum: 19.11.2025

Blick in einen Raum im Untergeschoss

Die Unterverteilung ist ausgebrannt. Die Brandschutztür war geschlossen und der Brand ist vermutlich von allein erstickt. Der Brandgeruch war noch stark wahrnehmbar.

**Foto 120**

Datum: 19.11.2025

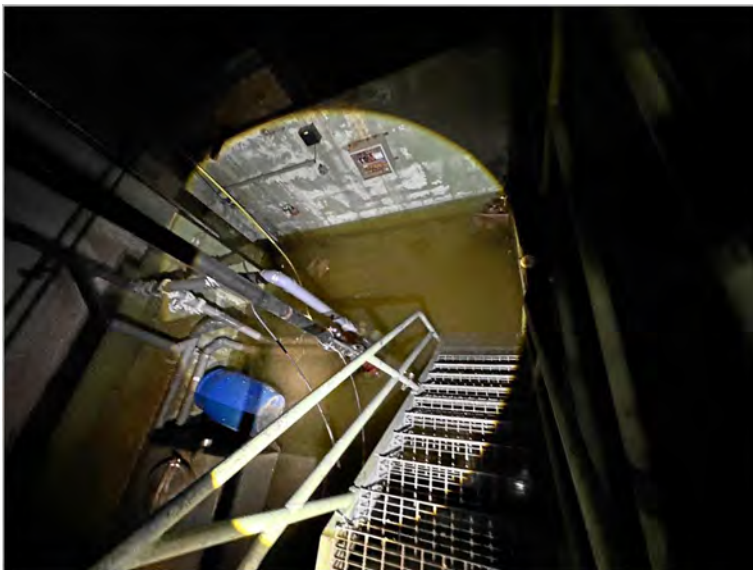
Blick in einen Raum im Untergeschoss

Die gelagerten Materialien im Raum haben nicht gebrannt. Die kompletten Wände und Decken sind von Ruß geschwärzt. Eine orientierende Untersuchung auf Dioxin ist erforderlich.

**Foto 121**

Datum: 19.11.2025

Blick in einen Technikraum

Auch dieser Bereich steht
im Wasser.**Foto 122**

Datum: 19.11.2025

Blick in einen Technikraum

Wasserhöhe ca. 50cm



Foto 123

Datum: 19.11.2025

Blick in den Bar-Bereich im
Untergeschoss

Deckenverkleidungen fehlen
teilweise.



Foto 124

Datum: 19.11.2025

Blick in den Bar-Bereich

Deckenverkleidungen fehlt
hier komplett. Möbel und
Material liegt herum

**Foto 125**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Bowlingbahn

Deckenverkleidung fehlt und
Materialreste liegen umher.**Foto 126**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
von MöbelnDie Möbel im Bar-Bereich
sowie in der Bowlingbahn
sind mit Schimmel besetzt,



Foto 127

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
von Möbeln

Die Möbel im Bar-Bereich
sowie in der Bowlingbahn
sind mit Schimmel besetzt,

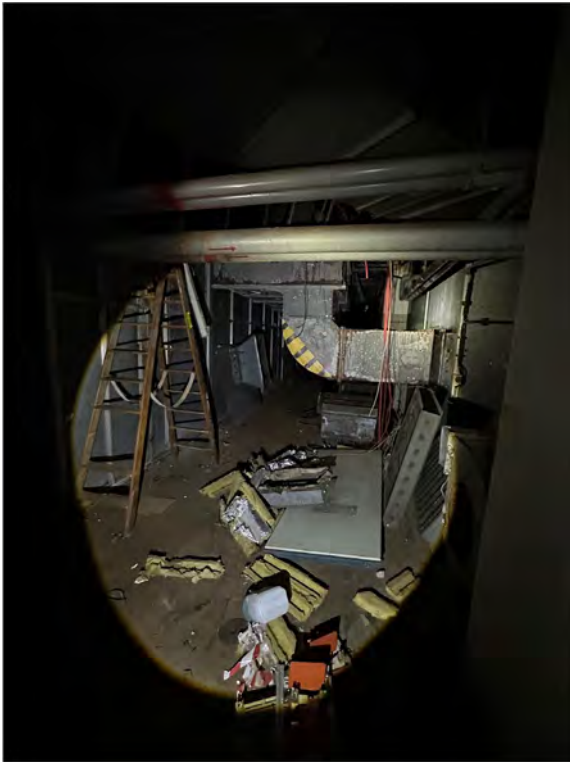


Foto 128

Datum: 19.11.2025

Blick in die Lüftungszentrale
im Untergeschoss

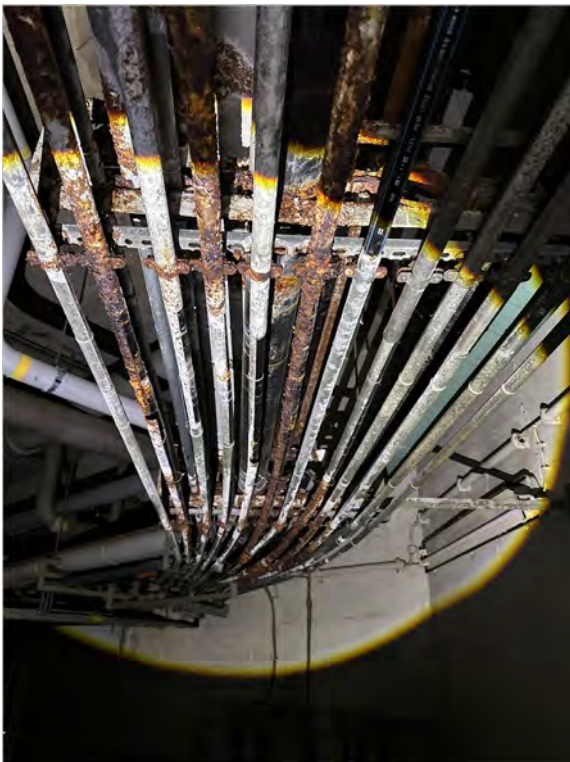
Stehendes Wasser auf dem
Fußboden der Zentrale. Aus
der Planung kann entnom-
men werden, dass Teile der
Anlage auf einem Doppel-
boden stehen und dies bis -
8,0m in die Tiefe geht.

**Foto 129**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Lüftungszentrale
im Untergeschoss

Herabgefallen KMF-
Dämmung und Materialres-
te.

**Foto 130**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
einer Leitungstrasse im Un-
tergeschoss

Die Masse der Leitungen
weist starke Korrosion auf.
Leitungsummantelungen
(Dämmung) fehlt.

**Foto 131**

Datum: 19.11.2025

Blick in einem wassergefüllten Gang im Untergeschoss

**Foto 132**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Kältestation im Untergeschoss

Die Kältestation steht ca. 1,0m im Wasser. Starke Korrosionserscheinungen an den Bauteilen.

**Foto 133**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Kältestation im
Untergeschoss

Starke Korrosion an einzel-
nen Verteiler-Blöcken. Rohr-
leitungen fehlen hier bereits.

**Foto 134**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Kältestation im
Untergeschoss

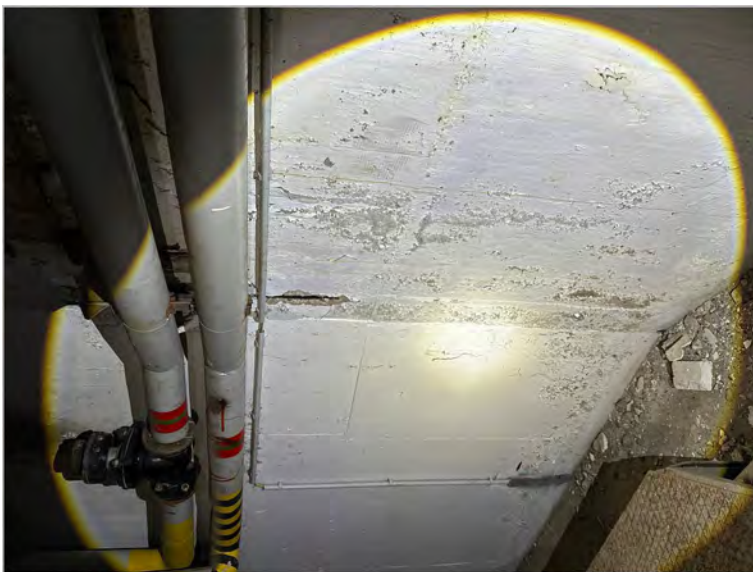
Blick in das trübe Wasser
der Kältestation. Schadstoff
Beprobungen haben bereits
stattgefunden.

**Foto 135**

Datum: 19.11.2025

Blick in die Kältestation im
Untergeschoss

Ammoniak-Ventil - Gefahr-
stoff - Gem. Information
wurde das Kältemittel be-
reits entfernt.

**Foto 136**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
von Feuchtigkeiterschei-
nungen

Feuchtigkeiterscheinungen
wie das Abblättern von Far-
be in Kombination mit
Salzausblühungen sowie
Korrosion von angrenzen-
den Bewehrungsstahl kom-
men öfters im Unterge-
schoss vor.

**Foto 137**

Datum: 19.11.2025

Detailaufnahme der Salzkristalle an der Decke

**Foto 138**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme von Feuchtigkeiterscheinungen

Abgeplatzter Beton und Korrosion an einem Wandbereich im Untergeschoss.

**Foto 139**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
von Feuchtigkeiterscheinungen

Abgeplatzter Beton und Korrosion an einem Wandbereich im Untergeschoss.

**Foto 140**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
von Feuchtigkeiterscheinungen

Abgeplatzter Beton und Korrosion an einem Wandbereich im Untergeschoss.



Foto 141

Datum: 19.11.2025

Blick auf eine Dachterrasse

Aufgebrachte Folienabdichtung aus den 90iger Jahren. Ausführung entspricht keiner Fachregel des Dachdeckerhandwerks. Bewuchs hat sich eingestellt. Abläufe funktionieren nicht.



Foto 142

Datum: 19.11.2025

Nachträglich eingebaute Tür als Terrassenausgang

Keine luftdichten Anschlüsse. Heizleitung quert die Türschwelle - Stolpergefahr und Havarier Gefahr durch Begehen der Leitungen.



Foto 143

Datum: 19.11.2025

Nachträglich eingebaute Tür
als Terrassenausgang

Anarbeitung der Dachab-
dichtung erfolgt nach keine
Fachregel des Dachdecker-
handwerks. Abdichtung ist
offensichtlich undicht und
hinterläufig.



Foto 144

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
eine Wandanschluss der
Folienabdichtung

Ausführung ist offenkundig
hinterläufig und entspricht
keiner Fachregel des Dach-
deckerhandwerks.

**Foto 145**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme der verglasten Dachbereiche

Bauzeitliche, bituminöse Abdichtung aus der Errichtungszeit Anfang der 80iger Jahre. Stehfalzdeckung aus Zinkblech. Bewuchs mit Algen und Flechten vorhanden.

**Foto 146**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme der verglasten Dachbereiche

Anschlussbereiche wurden nicht verwahrt. Abdichtung ist hinterläufig und kann bei starker Hitze abrutschen. Hier Bauteil im Steildachbereich.



Foto 147

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der Verglasung

Dichtung sind spröde und
Kondensat ist im Scheiben-
zwischenraum vorhanden.



Foto 148

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der Dachabdichtung

Flickstelle mit Heißbitumen.
Die sich ablösenden Dach-
bahnen sind klar erkennbar.

Foto 149

Datum: 19.11.2025



Exemplarische Aufnahme
der Dachabdichtung

Bauzeitliche, bituminöse
Abdichtung aus der Errich-
tungszeit Anfang der 80iger
Jahre. Die Bitumenbahnen
sind spröde und in der Flä-
che gerissen. Die Dachab-
dichtung ist weit über Ihren
Nutzungszeitraum ohne
Wartung auf dem Dach.

Foto 150

Datum: 19.11.2025



Exemplarische Aufnahme
der Dachabdichtung

Gerissene und bewachse-
nen Dachabdichtung.

**Foto 151**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der verglasten Dachberei-
che

Wartungsgängen wurden
größtenteils demontiert -
Vermutlich Schrottdiebstahl

**Foto 152**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der verglasten Dachberei-
che

Partielle Flickstellen vor-
handen. Kleines Strauch-
werk wächst aus der Ab-
dichtung im Bereich der
Laufwege. Laufrosten feh-
len.

**Foto 153**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der verglasten Dachberei-
che

Lichtkuppel defekt und of-
fen. - Absturzgefahr -

**Foto 154**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der verglasten Dachberei-
che

Stehfalzdeckung oberhalb
der Verglasung fehlt. Nie-
derschlag kann direkt hin-
einregnen.

**Foto 155**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der verglasten Dachberei-
che

Zwischensparrendämmung
besteht aus extrudieren
Dämmplatten - aus bauphy-
sikalischer Sicht ist dies ein
vollkommen ungeeignetes
Material.

**Foto 156**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
der verglasten Dachberei-
che

Starker Algen- und Flech-
tenbewuchs an der Vergla-
sung.



Foto 157

Datum: 19.11.2025

Blick auf eine Dachterrasse

Aufgebrachte Folienabdichtung aus den 90iger Jahren. Ausführung entspricht keiner Fachregel des Dachdeckerhandwerks. Bewuchs hat sich eingestellt. Abläufe funktionieren nicht.



Foto 158

Datum: 19.11.2025

Nachträglich verkleideter Fensteranschluss

Der Fensteranschluss wurde nachträglich mit Spanplatten angearbeitet. Die Schädigung durch Kondenswasser ist offenkundig.

**Foto 159**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
von Parkett-Belägen

Durch die hohe Luftfeuchtigkeit und eindringenden Niederschlag wölbt sich das Parkett auf.

**Foto 160**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
von inneren zur Dachverglasung

Schimmelbildung an allen
umlaufenden Bauteilen.



Foto 161

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme einer offenen Dachluke/Oberlichter

Angrenzende Bauteile sind stark mit Schimmel be-
wachsen.



Foto 162

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme eines Wasserschaden an neuer GK-Decke

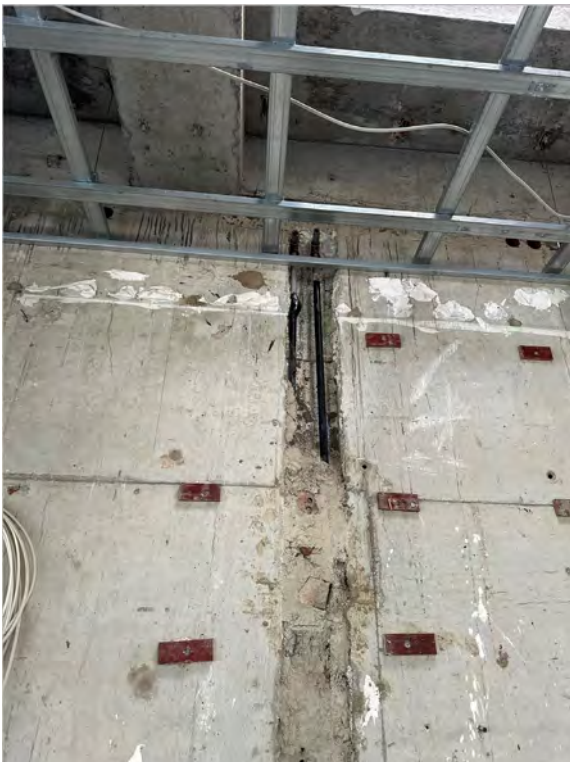
Wasserschaden an neuer Gipskartondecke mit
Schwarzsimmelbildung.

**Foto 163**

Datum: 19.11.2025

Blick auf eine nachträgliche
Rohrinstallation

Nachträgliche Stemm- und
Schlitzarbeiten in Betonbau-
teil. Bewehrungslagen dürf-
ten hierbei durchtrennt wur-
den sein. Die Statik ist zu
prüfen.

**Foto 164**

Datum: 19.11.2025

Blick auf eine nachträgliche
Rohrinstallation

Nachträgliche Stemm- und
Schlitzarbeiten in Betonbau-
teil. Bewehrungslagen dürf-
ten hierbei durchtrennt wur-
den sein. Die Statik ist zu
prüfen.

**Foto 165**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
eines Wasserschaden an
neuer GK-Decke

Wasserschaden an neuer
Gipskartondecke mit
Schwarzsimmelbildung.

**Foto 166**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
eines Wasserschaden an
Treppenhausdecke

Wasserschaden an Trep-
penhausdecke im Bereich
der Fertigteilfugen.

**Foto 167**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
Entrauchungsklappe im
Treppenhaus

Entrauchungsklappe / Ober-
licht ist defekt und Nieder-
schlag dringt in das Trep-
penhaus. Entrauchungs-
funktion ist nicht gewährleis-
tet.

**Foto 168**

Datum: 19.11.2025

Exemplarische Aufnahme
Dachzugang

Der Dachzugang wurde mit
einem Zimmermannswinkel
verschraubt und unzugäng-
lich gemacht.

**Foto 169**

Datum: 19.11.2025

Blick auf das Brückenge-
bäude

Mit einer Durchfahrtshöhe
von 3,2m reicht es nicht für
die Feuerwehr.