

Stellungnahmen zum WBM-Gutachten

An alle Abgeordneten in den AGH Sport- und StaWo-Ausschüssen sowie an die SPD- und CDU-Fraktionsvorstände

Wir bedanken uns für die Gelegenheit, in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 2.3.2026 vortragen zu dürfen, sowie für Ihr Interesse an unserem Anliegen.

Gern würden wir unsere Perspektive auch im Rahmen eines Gesprächs in Ihrer Fraktion ausführlicher darstellen und mit Ihnen über die aktuellen Entwicklungen sprechen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, ein Moratorium zugunsten einer Bürgerbeteiligung zu unterstützen. Ein zeitlich begrenztes Innehalten würde ermöglichen, bei diesem Vorhaben mit erheblichen städtebaulichen und gesellschaftlichen Auswirkungen die Bürgerinnen und Bürger angemessen einzubeziehen, Argumente transparent abzuwägen und so zu einer tragfähigen und demokratisch legitimierten Entscheidung zu gelangen.

In der Anhörung zum SEZ am 2.3.2026 verwies der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), Lars Dormeyer, auf ein aktuelles Kurzgutachten, das dem SEZ einen „wirtschaftlichen Totalschaden“ bescheinigen soll.

Im Nachgang zur Anhörung wurde dann das Kurzgutachten zur Verfügung gestellt – die Abgeordneten und die anderen Anzuhörenden hatten somit im Vorfeld nicht die Chance, das Kurzgutachten zu bewerten und einzuordnen.

Eine sorgfältige Einordnung ist aus mehreren Gründen notwendig:

- Das Kurzgutachten hatte mit der WBM keinen neutralen Auftraggeber. Schon vorher hatte die WBM den kompletten Abriss beauftragt und mit einem teilweisen Abriss bereits begonnen.
- Der Zeitpunkt der Fertigstellung des Kurzgutachtens wirft Fragen auf: Die zugehörige Begehung erfolgte am 19.11.2025, fertiggestellt wurde es jedoch erst am 25.2.2026, vier Tage vor der öffentlichen Anhörung.
- Die Zusammenfassung des Kurzgutachtens lautet „in Summe ist von einem wirtschaftlichen Totalschaden auszugehen“. Dieses Fazit erscheint durch die Einzelaussagen des Kurzgutachten nicht annähernd belegt. Insbesondere fehlen jegliche Kostenschätzungen für den Wiederbeschaffungswert des Gebäudes nach einer Sanierung sowie für die Sanierungsmaßnahmen.

- Begutachtet werden sollten 35.000 m² Geschossfläche. Die Dauer der Begehung betrug vier Stunden. Wegen bereits abgestellten Stroms erfolgten die Inaugenscheinnahmen innen mit Hilfe einer Taschenlampe. Eine solche Methode kann nur unvollständige Ergebnisse liefern.
- Nahezu die Hälfte der bemängelten Schäden betreffen einen kleinen Verwaltungsbau („Brückengebäude“), der isoliert neben dem SEZ steht und bezogen auf die Gesamtanlage wirtschaftlich wie funktionell eine nachrangige Rolle spielt. Im Kontrast dazu schätzt der Autor selbst ein: „Die besichtigten Gebäudeteile werden als repräsentativ für den gesamten Gebäudekomplex betrachtet“.
- Ein großer Teil der vorliegenden Fotos dokumentiert Schäden, die erst nach der Übernahme des Bauwerks durch die WBM entstanden sind. Dies betrifft insbesondere das im Keller stehende Wasser. Bis Ende 2024 waren die Kellerräume trocken, was durch entsprechende Fotos belegt werden kann.



Aufnahme vom 29.11.2024

Im SEZ wird Regenwasser ins Gebäude geleitet, dort gesammelt und anschließend mittels Pumpen in die Kanalisation abgeführt. Im Dezember 2024 wurde seitens der WBM der Strom abgeschaltet, wodurch auch die Pumpen außer Betrieb gesetzt wurden. Seit diesem Zeitpunkt läuft der zuvor trockene

Keller kontinuierlich mit Wasser voll. Aus dieser Situation ergeben sich weitere Folgeschäden. Der letzte Zwischennutzer, der bis Ende Mai 2025 den Recede Club im Keller auf der ehemaligen Bowlingbahn betrieb, hatte sich nach der Stromabschaltung straßenseitig mit Strom versorgt. Eine solche Lösung wäre grundsätzlich auch für den Betrieb der Pumpen möglich gewesen.

- Der Autor scheint historisch befangen. So vertritt er im Kurzgutachten die Auffassung, ein Zweck des SEZ wäre auch „staatliche Propaganda“ gewesen, weswegen hohe Energiekosten, der große Wartungs- und Instandhaltungsaufwand keine Rolle gespielt hätten. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, so der Autor, „wäre der Gebäudekomplex so nie errichtet wurden“ (Fehler im Original). Dabei fehlt die Trennung zwischen volks- und betriebswirtschaftlicher Betrachtung. Die bauzeitlich hochgradig innovative Gebäudetechnik wird negiert.
- Die Begutachtung und Bewertung des Tragwerks erfolgt im Kurzgutachten nur cursorisch und folgt keiner nachvollziehbaren Systematik.
- Die Bewertung der Massivbauanteile des Tragwerks setzt Einzelfunde nicht ins Verhältnis zum Gesamtvolumen: „An Betonbauteilen liegt die Bewehrung teilweise frei.“ Im SEZ sind 30.000 m³ Beton verbaut.
- Die Bewertung der Stahlbauanteile des Tragwerks setzt Einzelfunde nicht ins Verhältnis zum Gesamtvolumen. An den prägenden großen Fachwerkbindern wurden nur zwei Schäden dokumentiert (jeweils abblätternde Farbe).
- Die summarische Bewertung von Korrosionsschäden an Stahlbauteilen ist unsachgemäß: „Der Korrosionsschutzanstrich an verzinkten Stahlbauteilen ist stellenweise abgeblättert und nicht mehr wirksam.“ Mit Anstrich versehene verzinkte Stahlbauteile wie hier vorliegend haben einen doppelten Schutz. Abblätternde Farbe allein führt noch nicht zu Rost. Es fehlen im Kurzgutachten Angaben zur Zahl der Stellen, an denen an tragenden Teilen Korrosion auftritt und wieviel Prozent des Querschnitts geschwächt werden. Abrostungsgrade liegen abseits vom Küstengebiet im Bereich von Bruchteilen von Millimetern pro Jahr. Wanddicken von Rohren und Anschlussblechen von 20 Millimetern und mehr können jahrzehntelang rosten, bevor der Querschnitt nennenswert reduziert wäre. Solche Korrosionsschäden wurden nicht dokumentiert. Der weitaus größere Teil des Stahltragwerks ist innenliegend und damit planmäßig vor Witterungseinflüssen geschützt.

Fazit:

Das SEZ hat unstrittig einen jahrzehntelangen Instandhaltungsrückstau. Die Kosten für eine Sanierung werden auch von den Befürwortern des Erhalts auf 50 Millionen Euro

geschätzt. Gleichzeitig wird aber auch der Wiederbeschaffungswert des Gebäudes auf 200 bis 400 Millionen Euro taxiert. Ein wirtschaftlicher Totalschaden ist daher auf keinen Fall eingetreten. Das vorgelegte Kurzgutachten nennt Schäden, die im Zuge einer vierstündigen Begehung gesammelt wurden. Das Kurzgutachten wird der Aufgabe einer Bewertung einer Sanierung in Höhe von Dutzenden Millionen Euro nicht annähernd gerecht. Als Schlussfolgerungen präsentierte Aussagen stellen Meinungsäußerungen dar. Diese Meinungen sind geprägt durch eigene Voreingenommenheit (SEZ diente „staatlicher Propaganda“ der DDR) sowie durch die Beauftragung durch die WBM.

Wir bitten Sie, diese Hinweise bei Ihren weiteren Entscheidungen zu berücksichtigen.

Über die Gelegenheit zu einem Austausch mit Ihnen und Ihrer Fraktion würden wir uns sehr freuen.

Berlin, den 10.03.2026

Initiative „SEZ für alle!“

Gemeingut in BürgerInnenhand – SEZ retten

Zum Kurzgutachten im Einzelnen:

Beauftragt wurde die GSP Sachverständige GmbH, Bismarckstraße 98, 10625 Berlin. Sachverständiger war Herr Dipl.-Ing. (FH) Christian Panse, TÜV Rheinland geprüfter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden.

Dabei nennt das Gutachten folgenden Auftragsgegenstand: „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).“

Begutachtungszeitraum:

Der Ortstermin fand am 19.11.2025 von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr statt. Zu diesem Zeitpunkt waren Außenbecken und Schwimmkanal noch nicht rückgebaut.