

Dr. Philipp Schulte

Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht

RA Dr. Philipp Schulte * Güntzelstr. 46 * 10717 Berlin

An das
BA Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Yorckstr. 4-11
10965 Berlin

Güntzelstraße 46
10717 Berlin

TEL: 030/28 00 95 0
FAX: 030/28 00 95 15

per beA/beBPo + qeS

kanzlei@klimagerecht.org
www.klimagerecht.org

Eilige Fristsache, bitte sogleich vorlegen!

Freitag, 20. Februar 2026
PS/

Abbruch des Sport- und Erholungszentrums (SEZ), Anzeige vom 27.01.2026

hier: Antrag auf Einschreiten/Untersagung, Fristsetzung bis 25.02.2026

Mein Zeichen: PS26-003 Naturfreunde Berlin (Bitte immer angeben)

Sehr geehrter Herr Baustadtrat Schmidt,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich zeige an, dass mich der Naturfreunde LV Berlin e.V., Paretzer Str. 7, 10713 Berlin mit seiner anwaltlichen Vertretung beauftragt hat. Vollmacht anbei.

Namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft beantrage ich,

den Vollzug der Abrissanzeige für das Sport- und Erholungszentrum an der Landsberger Allee/Danziger Straße in Berlin-Friedrichshain vom 27.01.2026 gegenüber dem Bauherrn gem. § 61 Abs. 5 iVm § 79 BauO Bln. zu untersagen und mir dies schriftlich zu bestätigen.

Hierzu setzen wir Ihnen eine **Frist bis 25.02.2026, 16.00 Uhr.**

Begründung

Der zulässige Antrag des als Umweltverband iSd. § 3 UmwRG im Land Berlin anerkannten Umweltverbands ist begründet. Der Beseitigung des Sport- und Erholungszentrums an der Landsberger Allee stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften in Gestalt des besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG) und des Denkmalrechts entgegen.

Durch den Abriss des Gebäudes würde absehbar gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote verstoßen. Dies ist rechtswidrig und antragsgemäß zu untersagen.

Der Antrag gem. § 61 Abs. 5 BauO Bln ist begründet, da der Beseitigung des Sport- und Erholungszentrums (SEZ) öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Daher liegen die Voraussetzungen für ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde gem. § 79 BauO Bln. durch Untersagung der angezeigten Abrissarbeiten vor.

Tätigkeitsbezogen knüpft der Tatbestand des § 79 Abs. 1 Bau Bln daran an, dass eine Anlage beseitigt wird. Dabei setzt ein Einschreiten jedoch nicht zwingend voraus, dass diese Arbeiten bereits begonnen worden sind, sondern ist auch ein vorbeugendes Einschreiten zulässig, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Beginn der Arbeiten unmittelbar bevorsteht (vgl. Rau in: Meyer u.a. Bauordnung für Berlin, Kommentar, Springer, 7. Aufl., § 79 Rn. 8, 9). Dies ist hier ausweislich der bereits erfolgten Abrissarbeiten am Gebäude und der Abrissanzeige vom 27.01.2026 der Vorhabenträgerin der Fall.

Ein Einschreiten setzt unzulässige Arbeiten, d.h. solche, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen, voraus. Wie in der Kommentierung bei Rau zu § 79 BauO Bln ausdrücklich und mwN. klargestellt wird, sind davon nicht nur Verstöße gegen das Bauordnungs- oder Bauplanungsrecht umfasst, sondern sind auch Verstöße gegen das Baunebenrecht beachtlich (Hervorhebung iO.):

*„[...] Insbesondere gilt auch für die Einstellung von Arbeiten nach § 79, dass unbeschadet der durch § 58 Abs. 1 S. 1, letzter HS. gesetzten kompetenziellen Grenzen prinzipiell das **gesamte öffentliche Recht** als Maßstab für die Beurteilung herangezogen werden kann, ob ein rechtswidriges, das bauaufsichtliche Einschreiten rechtfertigendes Handeln vorliegt. Als Grundlage für ein Vorgehen nach § 79 kommen also nicht nur Verstöße gegen das **Bauordnungs- oder Bauplanungsrecht** in Betracht, sondern auch Verletzungen des **sog. Baunebenrechtes** (Denkmalschutzrecht, Umwelt- und Naturschutzrecht, Wasserrecht, Gewerberecht etc.; vgl. auch die Definition des Begriffs „Öffentliches Baurecht“ in § 2 Abs. 17 NdsBauO sowie dazu Franke, in: BeckOK BauordnungsR Nds., § 79 Rn. 23), sofern nicht eine vorrangige Befugnisnorm zugunsten einer anderen (Fach-)Behörde besteht; nicht zuletzt ist der*

Anwendungsbereich der Eingriffsermächtigung des Abs. 1 Satz 1 auch nicht etwa auch einen Verstoß gegen Vorschriften beschränkt, die die BABeh. in einem etwaigen Baugenehmigungsverfahren in eigener Verantwortung zu prüfen hätten (vgl. Thür-OVG, B. v. 22.10.1998 – 1 EO 1056/98- juris, Rn. 36 mwN. [...])“

Diese Voraussetzungen liegen hier. Die zum 2.3.2026 angezeigte Beseitigung des Sport- und Erholungszentrums in Berlin-Friedrichshain verstößt jedenfalls gegen die Vorschriften des Denkmalschutz- und des Artenschutzrechts und damit gegen zu beachtende Regelungen des Baunebenrechts. Das beantragte Einschreiten durch Untersagung der angezeigten Arbeiten ist daher geboten.

Im Einzelnen:

1. Beseitigung verstößt gegen Denkmalschutzrecht

Die Beseitigung des SEZ verstößt offensichtlich gegen das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln). Bei dem gegenständlichen Bauwerk handelt es sich um ein Denkmal iSd § 2 Abs. 1 DSchG. Die Bewertung des Landesdenkmalamtes (LDA) aus dem Jahr 2013/2014, auf die in der Begründung zum B-Plan Nr. 2-43 (S. 19) Bezug genommen wurde, ist offensichtlich rechtswidrig. Denn das LDA hatte im Jahr 2013 **ausdrücklich keine Prüfung der Denkmalwürdigkeit des SEZ vorgenommen** und, wie auch in der Planbegründung nachzulesen ist, einzig und allein auf den vermeintlich schlechten „Überlieferungszustand des Gebäudes und der Inneneinrichtung“ verwiesen (vgl. Schreiben des LDA vom 04.11.2013 zum Antrag des Herrn Putzer in der BVV Friedrichshain-Kreuzberg). In gleicher Weise wurde erneut im Vermerk des LDA vom 16.09.2025 argumentiert. Dieser nimmt ebenfalls ausschließlich Bezug auf den vermeintlich schlechten Überlieferungszustand und bemängelt, dass „der prägende Innenausbau zu großen Teilen verloren gegangen“ und die „Haus- und Lüftungstechnik“ nicht mehr vorhanden sei. Die notwendige Prüfung und Bewertung anhand der gesetzlichen Erhaltungskriterien erfolgt nicht. Diese Vorgehensweise des LDA ist mit § 2 Abs. 1 DSchG, diese Regelung führt bei Vorliegen mindestens eines der dort normierten Erhaltungskriterien unmittelbar und aus sich heraus zum Eintreten der gesetzlichen Schutzwirkung, nicht vereinbar.

Nach der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung ist der Erhaltungszustand für die Frage der Denkmalwürdigkeit in aller Regel nicht relevant, maßgeblich sind allein die Erhaltungskriterien in § 2 Abs. 1 DSchG. Dies hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg u.a. im Urteil vom 27. Juli 2023 – OVG 3a A 52/23 – unter Rn. 34 mwN. entschieden (Hervorhebung hier):

„Der schlechte Erhaltungszustand der Gutsanlage steht der Annahme der Denkmaleigenschaft nicht entgegen. Grundsätzlich kommt es für das öffentliche Interesse an

der Erhaltung eines Kulturguts nicht darauf an, ob das aus historischen oder künstlerischen Gründen an sich erhaltenswerte Objekt in einem guten baulichen Zustand ist; vielmehr sind auch instandsetzungsbedürftige Objekte sowie Ruinen und Fragmente erhaltenswert. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung wird durch den baulichen Zustand des Objekts allenfalls dann in Frage gestellt, wenn es nicht unter Wahrung seiner Identität erhalten werden kann. Dies ist allerdings erst dann der Fall, wenn absehbar ist, dass eine nicht mehr aufzuhaltende und somit endgültige Zerstörung der Substanz vorliegt und deshalb umgehend erforderliche Sanierungsmaßnahmen offenkundig zum Wegfall der denkmalfachlichen Aussage und zur Entstehung einer Denkmalkopie führen würden (vgl. Davydov in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 5. Aufl. 2022, Teil C, Rn. 63 f.).“

Die Rechtsprechung ist eindeutig: Maßgeblich sind die gesetzlichen Erhaltungskriterien, die das LDA jedoch ausdrücklich nicht untersucht hat.

Stattdessen wurde auf den vermeintlich ungünstigen Erhaltungszustand verwiesen und bis heute die Anerkennung des gesetzlichen Schutzstatus verweigert. Diese Vorgehensweise ist ebenso wie die nun angezeigte Beseitigung des Denkmals rechtswidrig. Es kommt hinzu, dass der Erhaltungszustand des Gebäudes, das auch nach dem Bewertungszeitpunkt durch das LDA (im Jahr 2013) noch bis Ende 2024 als Sportstätte genutzt worden ist, keineswegs schlecht ist. Diese unbelegte Behauptung des LDA ist somit auch in der Sache unzutreffend (vgl. dazu unter 1 a)(5)). In dem Vermerk aus dem Jahr 2025 wird zudem ausdrücklich eingeräumt, dass die „Grundstruktur des SEZ einschließlich seiner markanten Dachstruktur und seiner Fassaden weitgehend überliefert“ ist. Dass es demgegenüber nach gut 45 Jahren so oder so einer Erneuerung der Inneneinrichtung und der Haus- und Gebäudetechnik bedarf, ist keine Besonderheit und spricht schon grundsätzlich und auch in anderen Fällen nicht gegen einen schlechten Überlieferungszustand.

Maßgeblich für die gesetzliche Schutzwirkung sind die Erhaltungskriterien gem. § 2 DSchG Bln. Deren Voraussetzungen liegen vor.

a) Denkmaleigenschaft des SEZ

Bei dem Sport- und Erholungszentrum (SEZ) handelt es sich um ein Baudenkmal iSd. § 2 Abs. 1 DSchG Bln dessen Beseitigung gem. § 8 DSchG verboten ist.

Ein solches ist gem. der Legaldefinition in § 2 Abs. 2 DSchG eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage, deren oder dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Wie das OVG NRW im Beschluss vom 07.03.2013, Az. 10 A 242/12, unter Rn. 6 für die nach nordrhein-westfälischem Landesrecht gleichlautenden Bedeutungskategorien entschieden hat,

„reicht es für die Einstufung einer Sache als Denkmal aus, dass sie den Voraussetzungen zumindest einer Bedeutungs- und einer Erhaltungskategorie im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG NRW entspricht.“

Im Fall des SEZ sind hingegen die Voraussetzungen sämtlicher Erhaltungs- und Bedeutungskategorien des DSchG Bln erfüllt. An der Erhaltung des Sport- und Erholungszentrums besteht aus historischen, künstlerischen, wissenschaftlichen und aus städtebaulichen Gründen ein erhebliches öffentliches Interesse. Es handelt sich bei dem Bauwerk offensichtlich um ein unbedingt erhaltungswürdiges Denkmal.

In Berlin gilt gem. § 2 und 4 DenkmalschutzG (DSchG) das nachrichtliche Erfassungsverfahren. Das bedeutet, ein gesetzlich geschütztes Denkmal liegt dann vor, wenn die Voraussetzungen des § 2 DSchG objektiv erfüllt sind, ohne dass es der Aufnahme in die Denkmalliste bedarf (diese erfolgt nur "nachrichtlich"). Daher kann aus der fehlenden Eintragung eines Bauwerks in der Denkmalliste nicht geschlossen werden, dass kein Denkmal vorliege.

Die Bewertung der Denkmaleigenschaft eines Bauwerks hat demnach objektiv zu erfolgen und ist durch die Gerichte voll überprüfbar (vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. Oktober 2011 – OVG 2 B 5.10 –, Rn. 27). Hierzu hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für die Parallelvorschrift im brandenburgischen DSchG mit Urteil vom 27. Juli 2023 – OVG 3a A 52/23 –, unter Rn. 28 ausgeführt:

„Maßgeblich ist insoweit das Urteil eines sachverständigen Betrachters (vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 7. Februar 2023 - 5 K 171/22 - juris Rn. 118), wobei sich das Gericht bei der Beurteilung der Denkmaleigenschaft als Urteilsgrundlage für die regelmäßig erforderliche sachverständige Beratung sowohl auf die von der Behörde herangezogenen Gutachten, Äußerungen oder fachwissenschaftlichen Veröffentlichungen als auch auf fachkundige Stellungnahmen der Behörde selbst stützen kann (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21. April 2016 - OVG 2 B 24.12 - juris Rn. 56).“

Diesen objektiven Maßstab zugrunde gelegt, handelt es sich bei dem SEZ -auch ohne die Eintragung in die Denkmalliste- um ein gesetzlich geschütztes Baudenkmal. Der dagegen von der weisungsgebundenen Landesdenkmalbehörde im Jahr 2013 einzig angeführte vermeintlich schlechte Erhaltungszustand steht der Denkmaleigenschaft des SEZ aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht entgegen (vgl. dazu eingehend unter 1. a) (5)).

Für die Erhaltungs- und Denkmalwürdigkeit hat sich hingegen noch im letzten Jahr der Berliner Landesdenkmalrat ausgesprochen. Der Berliner Landesdenkmalrat berät als weisungsunabhängiges Fachgremium gem. § 7 DSchG Bln das für den Denkmalschutz zuständige Mitglied des Senats. In dieser Funktion hat auch der Landesdenkmalrat die Denkmalwürdigkeit des SEZ

unter TOP 3 der Sitzung vom 11.07.2025 **anerkannt** und dazu u.a. folgendes festgehalten (Hervorhebung hier):

*„Der LDR erkennt bei dem Bauwerk durchaus eine geschichtliche Bedeutung, **hält daher eine Denkmälwürdigkeit für möglich bzw. gegeben** und regt an, hierbei die Aspekte des wachsenden öffentlichen Interesses und der zunehmenden Seltenheit vergleichbarer baulicher Zeugen aus dieser Zeit in Rechnung zu stellen. Zugleich betont der Rat, dass die Frage der Erhaltungswürdigkeit der Anlage davon nicht betroffen ist. Sie kann auch ohne Denkmalstatus bejaht werden.“*

Der Landesdenkmalrat geht danach ebenfalls und völlig zurecht davon aus, dass es sich bei dem SEZ um ein Baudenkmal iSd. § 2 Abs. 1 DSchG Bln handelt. Im Folgenden wird diese Einordnung anhand der fachgutachterlichen Stellungnahmen und Unterlagen

- „Sport- und Erholungszentrum (SEZ), Berlin - Vertiefende Erfassung im Rahmen topografischer Untersuchungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin“ von Herrn Dr. Michael Grass (März 2023),
- SEZ – Sport- und Erholungszentrum Berlin-Friedrichshain, Begründung zur Denkmaleigenschaft der Gebäudeanlagen des SEZ von Dr. Dipl.-Ing. Jo Sollich, Dipl.-Ing. Margit Kühl, Dr. Ulrich Hartung (März 2025) sowie
- Offener Brief der Wissenschaft zum Erhalt des Sport- und Erholungszentrums (SEZ) vom 29.11.2025, unterzeichnet von mehr 150 Expert*innen (abzurufen unter: https://www.static.tu.berlin/fileadmin/www/10000000/Stadtgestaltung/251130_Offener_Brief_Erhalt_SEZ_fin_k.pdf)

näher erläutert und begründet.

(1) HISTORISCHES ERHALTUNGSINTERESSE

Die Erhaltung des Sport- und Erholungszentrums steht aus historischen Gründen im öffentlichen Interesse. Ein solches Interesse liegt nach der ständigen Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg vor, wenn das jeweilige Objekt historische Entwicklungen anschaulich macht, also insoweit ein Aussagewert besteht (vgl. nur Obergerwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. Juli 2023 – OVG 3a A 52/23 –, Rn. 29 mwN.).

Diese Voraussetzung ist hier offensichtlich erfüllt. Bei dem gegenständlichen Bauwerk handelt es sich um ein einzigartiges und besonders hervorstechendes Vorhaben, das in besonderem Maße geeignet ist, geschichtliche Entwicklungen aufzuzeigen und zu erforschen. Diese Anforderung hat das OVG NRW im Urteil v. 28.4.2004 – 8 A 687/01, unter Rn. 43-46 wie folgt näher erläutert (Hervorhebung hier):

*„Den einzelnen Merkmalen, aus denen sich die Bedeutung des Objekts ergeben soll, ist die Kategorie des Geschichtlichen gemeinsam. Die Bedeutung des Objekts folgt aus seinem Wert für die **Dokumentation früherer Bauweisen und der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, die in dem Gebäude und seiner Bauweise zum Ausdruck gelangen**. Das Objekt muss in besonderem Maße geeignet sein, geschichtliche Entwicklungen aufzuzeigen oder zu erforschen.*

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 25. Januar 1985 – 11 A 1801/84 –, OVGE 38, 28 (29), vom 2. April 1998 – 10 A 6950/95 –, S. 10 UA, und vom 17. Dezember 1999 – 10 A 606/99 –, S. 11 UA, abgedruckt bei Eberl/Kapteina/Kleeberg/Martin, Entscheidungen zum Denkmalrecht (EzD), 2.2.1 Nr. 12.

*Allerdings bringt die verhältnismäßig offen gehaltene Definition des Denkmals in § 2 Abs. 1 DSchG zum Ausdruck, dass nach dem Willen des Gesetzgebers **nicht nur museumswürdige Objekte oder klassische Denkmäler Schutz genießen sollen, sondern auch solche Objekte, die unterhalb dieser Schwelle in besonderer Weise Ausdruck der Entwicklung von Land und Leuten sind**. Nicht zu verlangen ist dagegen, dass sich die Sache in Bezug auf die für eine Denkmaleigenschaft maßgebenden Kriterien als einzigartig oder hervorragend erweist und sich daher die Bedeutung auch jedem durchschnittlichen Betrachter unmittelbar aufdrängt.*

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 23. März 1998 – 7 A 3886/96 –, S. 16 UA m.w.N.“

Das vorstehende Zitat verdeutlicht den weiten Denkmalbegriff und die gesetzgeberische Intention, dass somit selbst Bauwerke, deren für eine Denkmaleigenschaft maßgebenden Kriterien sich nicht unmittelbar aufdrängen, als Denkmale anzuerkennen sein können. Aus historischen Gründen erhaltungswürdig und gesetzlich geschützt sind demnach nicht allein „museumswürdige Objekte“, sondern auch solche, die unterhalb der Schwelle der Museumswürdigkeit „Ausdruck der Entwicklung von Land und Leuten“ sind. Dieses Kriterium wird durch das SEZ in mehrfacher Hinsicht erfüllt.

Die Anforderungen an die architekturgeschichtliche Bedeutung hat das OVG NRW in der vg. Entscheidung unter Rn. 61 wie folgt umschrieben:

„[...] Bedeutend für die Architekturgeschichte ist eine Sache dann, wenn ihr eine besondere Eignung zum Aufzeigen und zur Erforschung der Entwicklung der Baukunst zukommt. Vgl. OVG NRW, Urteil vom 29. Februar 1996 - 10 A 366/92 -, NWVBl. 1996, 386.“

Im hiesigen Fall drängt sich die Denkmaleigenschaft mit Blick auf die architekturhistorische Bedeutsamkeit jedoch geradezu auf. Denn bei dem Bauwerk handelt es sich um einen „Wegbereiter der Individualisierung der Bauformen in der DDR“ und damit eine „Voraussetzung für

die erfolgreichen und international gefeierten Großprojekte einer DDR-Postmoderne“, wie das im Auftrag des Landesdenkmalamtes von Herrn Dr. Michael Grass angefertigte Fachgutachten „Sport- und Erholungszentrum (SEZ), Berlin - Vertiefende Erfassung im Rahmen topografischer Untersuchungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin“ (März 2023) auf S. 37/38 ausdrücklich wie folgt betont:

„Architektonisch spricht das Gebäudeensemble die typische Formsprache der 1970er Jahre im epochalen Wechsel von der Nachkriegsmoderne zur Postmoderne. Die Wiederbelebung sozialer Infrastrukturen, das Aufgreifen städtebauhistorischer Motive vor Ort, die Fortschreibung der räumlichen und sozialen Zusammenhänge im Baugebiet, bis hin zur Inszenierung der Architektur und ihrer konstruktiven Zusammenhänge als spielerische Ästhetik, diese Leitmotive werden im Sport- und Erholungszentrum exemplarisch vorbildhaft zur Schau gestellt. Dabei kommt den sichtbaren Fachwerkträgern eine besondere Rolle zu. Die Präsentation der Träger, Stützen und Dachbinder, mit ihren beeindruckenden Spannweiten von bis zu 29 m in der Eislaufhalle bis hin zu 32 m in der Sporthalle, wird zur selbstbewussten Darstellung bis dato unübertroffener technischer Möglichkeiten. [...]

In diesem Sinne lässt sich der Bau des SEZ als Wegbereiter der Individualisierung der Bauformen in der DDR begreifen, die Voraussetzung für die erfolgreichen und international gefeierten Großprojekte einer DDR-Postmoderne, von der hier nur einige ausgewählte Beispiele genannt werden sollen: Friedrichstadtpalast Berlin (1981-1984), Bowlingtreff Leipzig (1985-1987), Freizeitzentrum Marzahn (1973-1988) oder das Hotel „Dresdner Hof“ (1987-1989) in der Dresdener Inneren Altstadt.“

Bereits an der im Stadtbild hervorstechenden Konstruktion und einzigartigen Gestaltung des Gebäudekomplexes lässt sich dessen historische Bedeutung als Wegbereiter der DDR-Postmoderne erkennen und ablesen. Die Gutachter Sollich et al halten hierzu unter 1.0 ihrer Ausarbeitung fest:

„Das Bauensemble stellt, neben dem früheren Pionierpalast „Ernst Thälmann“ (FEZ) in der Wuhlheide (1976-79), das einzig gut erhaltene Beispiel für die Großbauten der frühen „Ausgestaltung“ Ost-Berlins und zugleich das letzte in der Grundstruktur erhaltene Exemplar der durch westliche Baufirmen realisierten „Sonderbauten“ in der früheren DDR-Hauptstadt dar.“

In dem offenen Brief vom 29.11.2025, den mehr als 150 Expert*innen aus Architektur, Denkmalpflege, Kulturerbeforschung und Immobilienökonomie von über 60 Universitäten und Institutionen in Europa unterzeichnet haben, wird das SEZ als „wichtiges architekturhistorisches Zeugnis und kulturelles Erbe der Stadt Berlin“ qualifiziert und die architekturhistorische Bedeutung wie folgt beschrieben (Hervorhebung hier):

*„Das SEZ ist ein **wichtiges bauhistorisches Zeugnis der Architektur der späten 1970er-Jahre in der DDR**. Es ist ein typischer Vertreter aus der Zeit der **sogenannten High-Tech-Architektur**, wo Architekt*innen wie Richard Rogers, Renzo Piano, Norman Foster und Nicholas Grimshaw ganz bewusst die Konstruktion nach außen gekehrt haben – mit sichtbaren Tragwerken, Hightech-Materialien und freigelegten Installationen.*

*Neben der expressiven Formensprache, die es als seltenen Vertreter der vom Strukturalismus geprägten Spätmoderne in der DDR ausweisen und der prägenden Raumwirkung verfügt das Gebäude über **beachtenswerte technische Innovationen (Beispiel: Beheizung Schwimmbecken) in Verbindung mit den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten**.*

Auch wenn einzelne Elemente nur noch teilweise vorhanden sind, spiegeln sie dennoch die Bedeutung wider, die das Projekt in der damaligen Planung einnahm und die sich auch in der gestalterischen Qualitäten und der raumprägenden Wirkung bis heute zeigt. Dabei war das 1981 nach drei Jahren Bauzeit eröffnete SEZ das Ergebnis eines komplexen Planungs- und Realisierungsvorgangs, an dem Erhardt Gißke (Aufbauleitung Sondervorhaben der Hauptstadt Berlin) und unterschiedliche Planende beteiligt waren, darunter das Büro Gerkan Marg und Partner, Bernd Fundel, Klaus Tröger und Otto Patzelt sowie Günter Reiß, der 1972 aus der DDR geflüchtet und danach als Architekt in Westdeutschland tätig war. Das Gebäude spiegelt die Komplexität deutsch-deutscher (Bau-)Geschichte wider und seine Bedeutung als historisches Zeugnis ist somit als sehr hoch einzustufen.“

Der Brief wird als

Anlage 01

beigefügt.

Auch diese Expertinnen und Experten bestätigen die Denkmalwürdigkeit des SEZ und die architekturhistorische Bedeutung des Gebäudes.

Die nachfolgenden Aufnahmen zeigen sehr eindruckliche Elemente des vorbeschriebenen Baustils. Zunächst sind die sichtbaren Tragwerke, die freigelegten Installationen und die expressive Formensprache im Bereich des Kinderschwimmbeckens allzu augenfällig.



In einem Beitrag für Fachzeitschrift „Bauwelt“ (10/2024) beschreibt der oben bereits zitierte Gutachter Dr. Grass die wiederkehrenden, das Gebäude prägenden Gestaltungselemente wie folgt:

„Die architektonische Gestaltung des Gebäudes folgt einem präzisen Grundraster von sechs auf sechs Metern. Das Konstruktionsraster durchzieht sämtliche Bauteile als übergeordnetes Gestaltungselement. Es bildet sowohl den Rhythmus der Stahlfachwerkbinder, an denen die Pfetten der Hallendächer aufgehängt sind, als

auch der großen Fensterflächen und liegt genauso den einzelnen Raum- und Grundrissmodulen zugrunde. Auf gleiche Weise spiegelt sich die Struktur in allen Elementen der Stahlbetonkonstruktion wider, die aus Plattenbalkendecken, Stahlbetonrundstützen und Wandscheiben besteht. In den großen Hallen wurden so Deckenspannweiten von 29 bis 40 Metern erreicht. Und dennoch fehlt dem Bau jegliche Tendenz materieller Schwere. Die sichtbaren Konstruktionselemente und die großzügige Verglasung fast aller Außenwände versprechen Leichtigkeit und Transparenz, führen zur Auflösung der starren Grenzen von Innen und Außen.“

Diese Konstruktionsweise findet ihre Entsprechung auch in der einzigartigen, futuristischen Fassadengestaltung des Gebäudes, die auf der nachfolgenden Aufnahme zu sehen ist.



Besonders relevant ist bei alledem, dass es, wie auch Sollich et al festgehalten haben, außer dem FEZ in der Wulheide keine vergleichbaren Großbauten aus DDR-Zeiten mehr in Berlin gibt. Daher kommt dem SEZ auch ein exemplarischer Charakter zu, an dem sich diese historische Epoche und deren architektonische Prägung in Ost-Berlin untersuchen lässt.

Ebenso kommt auch Planung und Bau des SEZ in sozialer und politischer Hinsicht eine erhebliche historische Bedeutung zu. So waren an alledem nicht allein ostdeutsche Betriebe, sondern vor allem auch westeuropäische Büros und Unternehmen (u.a. Hochtief) beteiligt, so dass das Resultat auch beispielhaft für die in den 1970er Jahren beginnende Internationalisierung der Bauindustrie in der DDR steht, vgl. Gutachten Grass, S. 38:

„In einem Interview zu architekturhistorischen Einordnung des SEZ schätzt Architekturkritiker Wolfgang Kil die Bedeutung des SEZ folgendermaßen ein: „In der Bundesrepublik gab es zu jener Zeit nur drei, vier Architekturbüros, denen eine solche Leistung zuzutrauen war. Es handelte sich beim SEZ um ein Stück Avantgarde.“- Desweiteren wird deutlich, dass es sich bei dem Bau um ein sehr frühes Beispiel der Internationalisierung von Bauproduktion in der DDR handelt — mit seinen verschiedenen Verwicklungen zwischen schwedischen, west- und ostdeutschen Akteuren Auch die gestalterischen Anleihen sind geschult an internationalen und transnational gültigen Tendenzen angelehnt. Dennoch nimmt das Bauwerk Innerhalb der Internationalisierungsstrategie des Ostdeutschen Baubetriebs eine gesonderte Rolle ein. So schien es politisch und gesellschaftlich vertretbar, prominente und repräsentative Bauten von Architekten aus dem nichtsozialistischen Ausland planen und bauen zu lassen“

Diese Internationalisierung hat mit dem bis heute erhaltenen SEZ seinen Anfang genommen und sich in der Folgezeit auch nach dessen Fertigstellung fortgesetzt. Dem Gebäude, das von dem Architekten Günter Reiß trotz und wenige Jahre nach dessen Flucht von Ost- nach West-Berlin geplant wurde, kommt damit historische Bedeutung nicht allein in architektonischer Hinsicht, sondern auch aus einer historisch-politischen Warte zu. So musste in der DDR nicht nur der Umstand, dass hier mit Hochtief eine Firma aus dem Westen mit dem Bau beauftragt worden war, sondern insbesondere auch die maßgebliche Beteiligung des aus der DDR geflohenen Architekten geheim gehalten und verschleiert werden. Dieser durfte daher weder in den Bauplänen genannt werden, noch konnte er die Baustelle besuchen.

Die historische Bedeutung des SEZ ist auch mit Blick auf die gesellschaftlichen Erinnerungsdiskurse der Bevölkerung der ehem. DDR und insbesondere aus dem umliegenden Bezirk Berlin-Friedrichshain anzunehmen. Der Sachverständige Herr Dr. Grass hat dies in seinem Gutachten auf S. 39 erläutert und festgehalten (Hervorhebung hier):

„Die allgemeine historische Bedeutung des SEZ ist nicht zu überschätzen. In den verschiedenen Erinnerungsdiskursen zur DDR, öffentlich wie privat, firmiert es als zentraler Ankerpunkt für das bauliche Erbe der DDR. Hunderttausende DDR-Bürgerinnen und Bürger sowie ungezählte Besucherinnen und Besucher aus dem Ausland erinnern sich an fröhliche Stunden auf der Rollschuhbahn, beim beliebten „Bade-Ball“, in der Disko, usw. In dieser Hinsicht ging der politische Plan zur Errichtung eines repräsentativen, über die DDR hinaus ausstrahlenden Bauwerks der DDR-Moderne voll auf.“

Gleichermaßen bewerten die Gutachter Sollich et al im Abschnitt 3.0 ihrer Stellungnahme die hohe „identitätsstiftende“ Bedeutung des Ensembles für die Bevölkerung:

„Das SEZ ist als stadtbildprägendes und identitätsstiftendes Ensemble von hoher Bedeutung einzustufen und für ein Großteil der Friedrichshainer Bevölkerung ist es ein historisch gewachsener Ort der Lebenskultur.“

Im Zentrum der Konzeption stand die Idee, dem restriktiven Alltag im geteilten Berlin eine Architektur des Freiraums entgegenzustellen. Der Bau war Teil einer psychopolitischen Strategie der DDR-Führung, den Bürger*innen trotz wachsender Abwanderungstendenzen ein modernes, attraktives Lebensumfeld zu bieten – ein fröhlicher innenarchitektonischer Trost als Gegenstück zur harten Abgrenzung nach Außen durch die Mauer.

In ihrem offenen Brief heben auch die mehr 150 Expert*innen die große historische Bedeutung des SEZ und dessen Verankerung im kollektiven Gedächtnis der Berliner*innen hervor (S. 2):

*„Ungeachtet dieser architekturhistorischen Bedeutung zeichnet sich das Gebäude, das sowohl im kollektiven Gedächtnis der Ostberliner Bürger*innen als auch vieler Westberliner*innen fest verankert ist, durch seine identitätsstiftende Funktion insbesondere für ehemalige DDR-Bürger*innen, aber auch weit darüber hinaus aus. Dies drückt sich nicht nur in den dokumentierten hohen Besucher*innenzahlen aus, sondern auch in dem aktuell großen Interesse am SEZ und den Protestmaßnahmen, welche die Abrisspläne begleiten. Viele (Ost)deutsche Narrative begleiten das Gebäude bis heute. Dies alles zeigt eindrucksvoll die hohe kulturgeschichtliche Bedeutung, die das SEZ besitzt, und die – jenseits des vom Denkmalamt monierten Erhaltungszustandes – einen wesentlichen Faktor für den kulturellen Wert der Anlage darstellt. Das baulich-kulturelle Erbe der DDR ist ein wichtiger Teil Berlins.“*

Die transnationale Zusammenarbeit zwischen Ost und West vor und während des Baus (nicht alleine die oben bereits erwähnte Beteiligung des in den Westen geflohenen Architekten Günter Reiß) und seine gesellschaftliche Bedeutung vor allem im damaligen Ost-Berlin führen dazu, dass gerade das zentral gelegene SEZ als ostdeutscher Erinnerungsort und Versöhnungsort eines gesamtdeutschen Gedächtnisses prädestiniert ist, wie Dr. Grass auf S. 40 seines Gutachtens erläutert (Hervorhebung hier):

„Das SEZ ist eins der prominentesten, vielleicht sogar das prominenteste, Beispiel für die planerischen Akteursnetzwerke in der DDR und BRD mit ihrem transnationalen Austausch von Wissen, Materialien, Akteuren und Akteurinnen über den Eisernen Vorhang hinweg. Diese Ost-West-Verflechtungen, die sich im Fall des SEZ als bahnbrechendes historisches Faktum widerspiegelt, muss hier ganz klar als staatlich genehmigte Kooperation bezeichnet werden. Wurden städtebauliche Prozesse lange nur unter der Ägide des Konkurrenzgebarens zweier deutscher Staaten und ihrer rivalisierenden Ideologien und Gesellschaften erfasst, so zeigt sich am Beispiel SEZ

*die mittlerweile in den Fokus der wissenschaftlichen Betrachtung genommene Parallelität historischer Realitäten. **Am Beispiel des SEZ jedoch ließe sich jedoch massenkulturell wirksam dieses Spannungsverhältnis am konkreten Beispiel nicht nur erfassen sondern ebenso darstellen und erhalten.** Das Sport- und Erholungszentrum ist ohne Zweifel die bauliche Gestalt einer anderen, ebenso wichtigen wie richtigen Geschichte der deutschen Nachkriegsgesellschaften, der Geschichte der zwei deutschen Staaten in ihrem Verhältnis zueinander. **Eventuell ließe sich das SEZ, wenn es einer öffentlichen Nutzung wieder zugeführt werden könnte, sogar als Versöhnungsort eines zunehmend gespaltenen gesamtdeutschen Gedächtnisses seit 1990 entwickeln.** Die Wertschätzung ostdeutscher Erinnerungsorte an ein gelingendes Leben in der DDR durch ihre Weiterentwicklung als urbane öffentliche Orte (SEZ) im Gegensatz zu ihrem Abriss (Palast der Republik, Schulen, etc.) könnte auch tagesaktuelle politische Gemengelage positiv beeinflussen.“*

Auch diese bedeutsame Potential als Erinnerungsort an ein gelingendes Leben in der DDR, der über die Jahre hinweg von vielen Millionen Menschen besucht und genutzt worden ist, spricht für die historische Erhaltungswürdigkeit des hier gegenständlichen Denkmals.

Insgesamt handelt es sich bei dem herausragenden Bauwerk um ein in vielerlei Hinsicht historisch erhaltenswürdiges Denkmal, das nicht nur einer der letzten Vertreter dieser besonderen Architektur ist, sondern an dem sich auch die politischen Entwicklungen und sozialen Geschehnisse während der deutschen Teilung exemplarisch nachvollziehen lassen. All dies hat auch der Landesdenkmalrat in seiner Stellungnahme erkannt und wurde von dem -weisungsgebundenen- Landesdenkmalamt nicht infrage gestellt oder bestritten. Dies wäre wohl auch kaum möglich. Vielmehr hat letzteres allein auf einen vermeintlich schlechten Überlieferungszustand verwiesen. Diese Aussage ist dabei nicht nur in der Sache unzutreffend, sondern für die Bewertung der Denkmalwürdigkeit nach der ständigen Rechtsprechung nicht relevant (dazu sogleich unter 1. a) (5)).

(2) KÜNSTLERISCHES ERHALTUNGSINTERESSE

Für das SEZ streitet auch ein erhebliches künstlerisches Erhaltungsinteresse. Die einzigartige architektonische Gestaltung des Gebäudeensembles belegt an vielen Stellen die gesteigerte ästhetische Qualität des Bauwerks und die besondere schöpferische Leistung des Entwurfsverfassers Günter Reiß und der mit der Umsetzung befassten Planer.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 27. Juli 2023 – OVG 3a A 52/23 – die Kriterien zur Bewertung des künstlerischen Erhaltungsinteresses unter Rn. 30 wie folgt erläutert:

*„Sie verlangt eine **gesteigerte ästhetische oder gestalterische Qualität** des als Denkmal in Betracht zu ziehenden Objekts und ist beispielsweise dann gegeben, wenn Sachen das ästhetische Empfinden in besonderem Maße ansprechen oder zumindest den Eindruck vermitteln, dass etwas **nicht Alltägliches oder eine Anlage mit Symbolgehalt** geschaffen worden ist, wenn ihnen exemplarischer Charakter für eine bestimmte Stilrichtung oder für das Werk eines Künstlers beizumessen ist oder wenn sich **Form und Funktion einer Sache in besonders gelungener Weise** entsprechen. Entscheidend ist, dass sich am Objekt eine individuelle schöpferische Leistung auf der Basis einer künstlerischen Inspiration ablesen lässt (vgl. OVG Bautzen, Urteil vom 28. August 2017 - 1 A 820.16 - juris Rn. 30).“*

Diese Kriterien werden durch das SEZ eindeutig erfüllt. Es handelt sich bei dem gesamten Bauwerk um eine außergewöhnliche Anlage mit erheblichem Symbolgehalt. Als Sportzentrum mit integriertem Schwimmbad sticht der gesamte Bau aus der Umgebung an der Landsberger Allee hervor und verbindet auf eindruckliche Weise die gewählten Bauformen mit den diversen Funktionen.

Der Gutachter Dr. Grass begründet das gestalterische Erhaltungsinteresse auf S. 37 seines Fachbeitrags (Hervorhebung hier):

*„Sowohl die Gestaltung als auch die konstruktiven Details des SEZ sind von **außergewöhnlicher Qualität und von außerordentlichem Reiz**. Städtebaulich stellt das Ensemble einen prägnanten Abschluss der Park- und Freizeitfläche des Friedrichshains und insbesondere des Neuen Hains dar. Dabei gelang es, das Bauwerk nicht als Riegel vor die Grünanlagen zu stellen, sondern, durch die schrittweise Auflösung der Architektur in die Freifläche, einen Übergang zu inszenieren, der zwischen Grün und Bau geschickt vermittelt. Die Aufhebung der baulichen Schwere wird dadurch erreicht, dass die Nebengebäude innerhalb der Freianlagen zunächst zum Park, nach Westen hin, kleiner werden und mit größeren Zwischenräumen angelegt wurden. In der umgekehrten Lesart wächst gewissermaßen der Grünraum in die Architektur, das Bauwerk entwindet sich dem Park, ist dessen räumliche, funktionale und im gesellschaftspolitischen wie historischen Sinn dessen logische Konsequenz und Bestimmung.“*

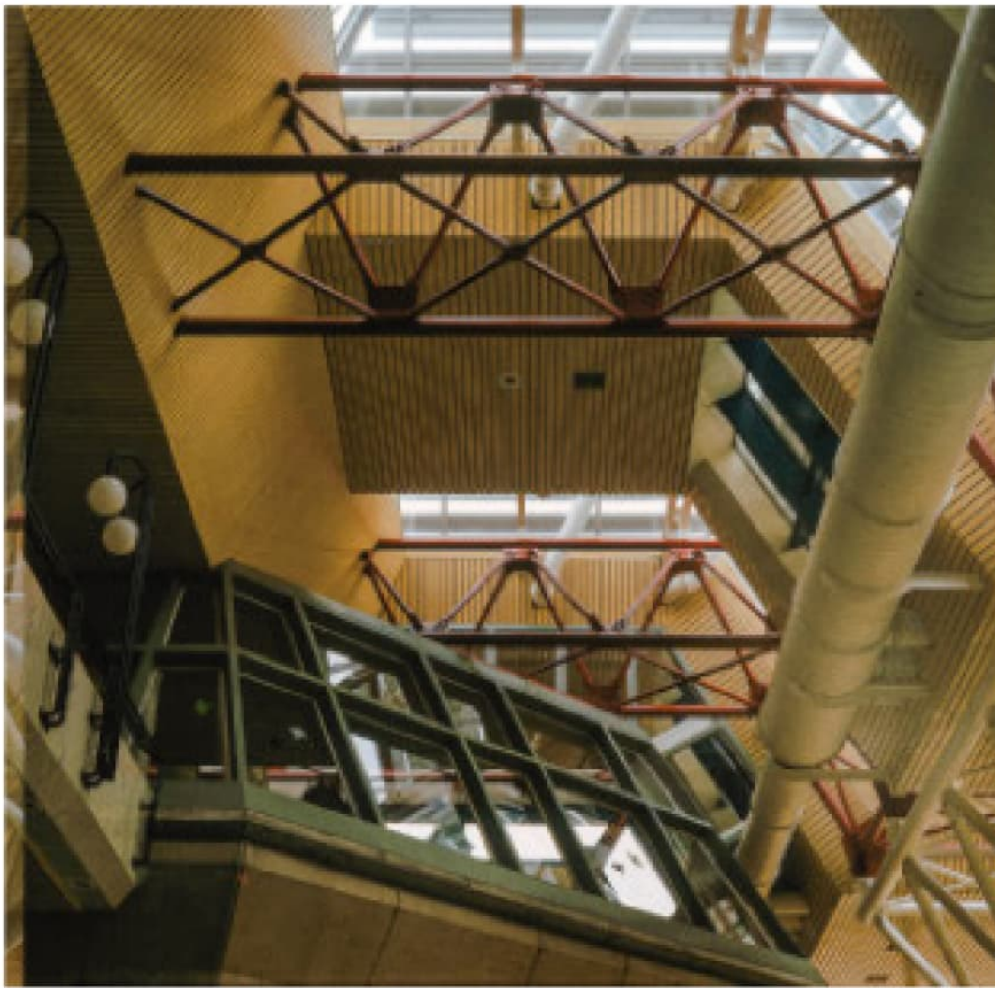
Die diversen konstruktiven Gestaltungselemente des SEZ weisen sowohl innerhalb des Gebäudes als auch an der Fassade eine erheblich gesteigerte ästhetische Qualität auf und belegen individuelle schöpferische Leistung. Nachfolgend werden einige besonders prägende Elemente exemplarisch wiedergegeben.



Im Hintergrund ist die besondere Dachkonstruktion mit den offen ausgeführten Stützen und der großen Fensterfront zu erkennen.



Die besonders prägende und unmittelbar augenfällige Konstruktion der Gebäudestützen mitsamt den Dachfenstern setzt sich im Inneren des SEZ gekonnt und eindrucksvoll fort.



Dieses Stilelement ähnelt, ebenso wie die an einem präzisen Grundraster orientierte architektonische Gestaltung des Gebäudes dem ehemaligen Flughafen Berlin-Tegel. Der Vergleich, den Sollich et al. unter 2.1 ihres Gutachtens zu dem im Westteil Berlins gelegenen Terminalgebäude des ehemaligen Flughafen Tegel, das bereits in die Denkmalliste eingetragen wurde, ziehen, spricht ebenfalls für die architekturhistorische und zugleich künstlerische Bedeutung des SEZ. Die zentralen Bauten des Flughafen Tegel stammen aus der ersten Hälfte der 1970er Jahre und sind damit unwesentlich älter als das SEZ.

Die nachfolgende Aufnahme ist der Fotodokumentation von Sollich et al. entnommen und zeigt das Terminal A in Tegel. Auch dort ist mit einem präzisen Grundraster und offen gezeigten Konstruktionselementen gearbeitet worden.



Nicht nur die besondere Gestaltung der Fassade und des Baukörpers spricht aus künstlerischen Gründen für die Erhaltungswürdigkeit des Denkmals, sondern auch dessen Gestaltung im Innern ist Ausdruck künstlerischen Schaffens.

Die nachfolgende Aufnahme zeigt die künstlerische Form- und Farbgebung im Bereich des mit farbigen Mosaiken gestalteten Spiel- und Freizeitbeckens, die ebenfalls Symbolgehalt haben und deutlich belegen, dass hier gerade kein alltägliches in schlichtem „blau-weiß“ gehaltenes, rechteckiges Schwimmbecken mit Plastikeinfassung geschaffen wurde. Gleiches gilt für den oberhalb des Beckens verlaufenden Wandelgang.



Der Sachverständige Dr. Grass beschreibt die künstlerische Gestaltung des Gebäudes in seinem Gutachten aus dem Jahr 2023 wie folgt (S. 14f., Hervorhebungen hier):

*„Die äußere Gestalt des Gebäudes ist durch gering geneigte Dachflächen geprägt. **Markant sind großflächigen satteidachförmigen Oberlichtverglasungen über den Stahlrohrbindern, die im diagonalen Zentralbau besonders akzentuierend in Erscheinung treten.** Die Zwischenfelder sind als Warmdach ausgeführt. Die Verglasung besteht aus Isoliersicherheitsglas. Sonnenschutzlamellen verschaffen die großen Glasflächen, um unerwünschte Aufheizungen und Blendungen zu vermeiden. **Dabei kommt den Fensterelementen in der Fassade eine besondere Gestaltungsaufgabe zu.** Sie sind in farbige, einbrennlackierte, thermisch getrennte Aluminiumprofile eingebaut, wodurch sich ein vielschichtiges und akzentreiches Farbenspiel in der Fassadengestaltung ergibt. **Die Farbgestaltung wiederholt sich in allen Bauteilen sowie im Innenraum.** [...]*

Die Freianlagen sind so gestaltet, dass sich Sport und Erholung im Gebäude und im Freien ergänzen und zu einer Einheit werden. Die vorhandenen Bäume wurden während der Bauzeit geschützt und erhalten, und das natürliche Geländegefälle

wurde für Terrassen, Freitreppen und bepflanzte Hügel genutzt, um die Baumassen mit der Parklandschaft zu verbinden.

[...]

Die Konzeption der Innenraumgestaltung basierte auf dem farblichen Erlebnis der vier Jahreszeiten. Dabei waren verschiedene Teile des Gebäudes den unterschiedlichen Jahreszeiten zugeordnet. Der Bereich mit der Eislaufanlage und den dazugehörigen Restaurants wurde in Herbst- und Winterfarben gestaltet, während das Zentrum mit der Badelandschaft sommerliche Aspekte aufwies. Die Farbgestaltung hatte in Kombination mit den sorgfältig gewählten Außenbezügen einen besonderen Reiz. Nicht nur passten die Farben thematisch zur jeweiligen Nutzung, sondern sorgten auch dafür, dass sich die natürlichen Farbspiele des Parks in den jeweiligen Nutzungsangeboten widerspiegeln. Der Flügel mit Bowlinganlage und Sporthallen wurde dem Frühling nachempfunden.

Die Notwendigkeit, differenzierte Funktionen zu erfüllen, hatte Einfluss auf die Möblierung, Beleuchtung, Materialien und Farben. Für jede Art von Raum, einschließlich Restaurants, Aufenthaltsräume, Spiel-, Sport- und Badehallen sowie Funktions- und Personalräume, wurden eigene Möbel, Sitzmöbel, Leuchten und Informationsgegenstände entworfen und hergestellt. Die dem Farbkonzept angepasste Möblierung schuf sowohl die gewünschte Raumatmosphäre, ermöglichte gleichermaßen die Inszenierung verschiedener Raumfunktionen und deren Trennung ohne starre Einbauten oder Trennwände. Dieses Konzept unterstützte das wesentliche Merkmal des Gebäudes, welches Zugänglichkeit und Offenheit zum Entwurfsprinzip erkoren hatte.“

Wie der Gutachter erläutert hat, basierte die Gestaltung des gesamten Hauses und seiner Freianlagen auf zahlreichen künstlerischen Elementen, die Farbkonzept, Formen und Funktionen gekonnt miteinander verbunden haben. Hinzuweisen ist auch an dieser Stelle, dass sich das Landesdenkmalamt in seiner ablehnenden Stellungnahme mit dieser Bedeutungskategorie nicht befasst und allein auf den vermeintlich schlechten Zustand der Inneneinrichtung und Schäden durch Vandalismus verwiesen hat. Diese Vorgehensweise ist mit der Systematik des Denkmalschutzrechts nicht vereinbar und rechtswidrig.

Das SEZ stellt nach alledem ein besonders symbolträchtiges und einmaliges Ensemble dar, in dem Form und Funktion in besonderer Weise miteinander verbunden wurden. Es ist daher auch in künstlerischer Hinsicht denkmal- und erhaltungswürdig.

(3) WISSENSCHAFTLICHES ERHALTUNGSINTERESSE

An der Erhaltung des Denkmals Sport- und Erholungszentrums besteht auch ein erhebliches wissenschaftliches Interesse. Diese gesetzliche Bedeutungskategorie setzt nach der Rechtsprechung des VGH Mannheim (Urt. v. 19.3.1998 – 1 S 3307/96) folgende Umstände voraus (Hervorhebungen hier):

*„Wissenschaftliche Gründe erlauben die Annahme eines Kulturdenkmals, wenn eine Sache für die Wissenschaft oder einen Wissenschaftszweig von Bedeutung ist, wie z.B. für die Theologie der Kirchengrundriß oder die Kirchengestaltung als Dokument einer bestimmten theologischen Auffassung, für die Geschichts- und Sozialwissenschaften typische Siedlungsarten als **Ausdruck bestimmter Einstellungen, Lebensweisen und Entwicklungen** oder für die Bau- und Architekturwissenschaft **besondere Konstruktionsmerkmale** als Zeichen modellhafter oder erstmaliger Bewältigung bestimmter statischer Probleme. **Im Vordergrund dieses Schutzmerkmals steht die dokumentarische Bedeutung einer Sache für die Wissenschaft, weil sie den bestimmten Wissensstand einer geschichtlichen Epoche bezeugt.** Im übrigen können wissenschaftliche Gründe auch dann anzunehmen sein, wenn die Sache als Gegenstand wissenschaftlicher Forschung in Betracht kommt, doch muss unter diesem Gesichtspunkt, damit diese Bedeutungskategorie angesichts der prinzipiellen Unbegrenztheit wissenschaftlicher Fragestellungen einigermaßen feste Konturen behält, ein hinreichend konkretes Forschungsvorhaben erkennbar sein, welches das wissenschaftliche Interesse an einer Sache zu begründen vermag (Urteile des Senats v. 10.5.1989 – „1 S 1949/87 -, VBlBW 1989, 18; v. 27.5.1993 - 1 S 2588/92 - BRS 55, Nr. 136).*

Zu der Bedeutung des SEZ in architektonischer, politischer und sozialer Hinsicht und der diesbezüglichen Forschung ist oben bereits ausgeführt worden.

Zusätzlich kommt dem SEZ mit seiner zur damaligen Zeit „exzeptionellen“ technischen Ausstattung (Grass, S. 12) auch in dieser Hinsicht wissenschaftliche Relevanz zu und spricht dies für die Erhaltungswürdigkeit des Denkmals.

So wurden bereits zur Bauzeit des SEZ mitten in der Ölkrise fortschrittliche technische Systeme integriert, die für die damalige Zeit zukunftsweisend waren. Besonders hervorzuheben ist das komplexe System der Kälte-Wärme-Kopplung. Die bei Kunsteisbetrieb und Klimakühlung anfallende Verflüssigungswärme wurde zum Erwärmen des Wassers in den Schwimmbecken und den Duschen genutzt. Während der nächtlichen Nichtnutzung wurde die Abwärme durch eine Wärmepumpe in die Fußbodenheizung übertragen. Alle Bereiche um die Schwimmbecken, der Imbissbereich, die Tribüne und die Böden der Umkleidebereiche waren mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Mit einer weiteren Wärmepumpenanlage wurde das Duschabwasser zur Wärmerückgewinnung verwendet. Die Nutzung der Abwärme der Eishalle für Schwimmbad

und Duschen war zum Bauzeitpunkt europaweit einmalig und ist bautechnikgeschichtlich unbedingt erhaltenswert.

Auch die Verwendung von Ozon neben Chlor zur Wasseraufbereitung war damals ein Novum und trug zur hohen Wasserqualität bei. Die Wellen im Wellenbecken wurden durch den Wechsel des Luftdrucks auf die Wasseroberfläche erzeugt.

Die Konstruktion des Gebäudes zeigt ebenfalls technisches Know-how auf höchstem Niveau. Die weit gespannte Stahlkonstruktion, welche die Schwimm-, Eis- und Sporthalle überspannt, hat durch Vollverzinkung und Korrosionsschutz eine hohe Langlebigkeit. Sie ermöglicht eine Stützenfreiheit der großen Hallen und sorgt nicht nur für Funktionalität, sondern auch für architektonische Eleganz. Durch die sattelförmigen Oberlichtbänder wird das Tageslicht zur blendfreien Ausleuchtung der Hallen genutzt. Durch die Verwendung von speziellen Wärmeschutzgläsern und den Einsatz von Sonnenschutzjalousien wird einem Wärmeverlust im Winter und einem Aufheizen im Sommer entgegengewirkt.

(4) STÄDTEBAULICHES ERHALTUNGSINTERESSE

Für den Erhalt des SEZ spricht auch die städtebauliche Erhaltungskategorie. Deren Voraussetzungen hat das OVG Berlin im Urteil vom 06.03.1997 - 2 B 33/91 wie folgt gefasst:

„Städtebauliche Gründe i.S. des Denkmalschutzes sind gegeben, wenn stadtbaugeschichtliche oder stadtentwicklungsgeschichtliche Unverwechselbarkeiten vorliegen, die entweder auf eine einheitliche Planung zurückzuführen oder aus anderen Gründen im Laufe der Zeit zusammengekommen sind und einem Bauwerk als historischem Bestandteil einer konkreten städtebaulichen Situation eine stadtbildprägende Bedeutung verleihen, so daß es charakteristischerweise zum überlieferten Bestand gehört (vgl. Heinz, Kultur-Kulturbegriff-Kulturdenkmalbegriff, Europäische Hochschulschriften, Reihe II, Bd. 1314, (1993), S. 211; OVG Münster, NVwZ-RR 1992, 531 (533)). Hierbei können die Grenzen zwischen den einzelnen Bedeutungskategorien fließend sein (vgl. Memmesheimer/Upmeyer/Schönstein, NWDenkmalR, 2. Aufl. (1989), § 2 Rdnr. 44).“

Die nachfolgende Aufnahme zeigt das Gebäude von der Landsberger Allee im Winter. Im Hintergrund sind die Baumkronen im Volkspark Friedrichshain zu sehen, der sich im rückwärtigen Teil des SEZ-Grundstücks anschließt.



Die besonderen Gestaltungselemente im Übergang zwischen Park und Straßenland werden unmittelbar deutlich.

An anderer Stelle hat das Berliner OVG für die stadtbildprägende Außenwirkung eine „gewisse optische Dominanz“ als ein Kriterium der städtebaulichen Bedeutung gefordert (vgl. OVG Berlin, Urteil v. 25.7.1997 – 2 B 3.94 –, EzD 2.2.2 Nr. 16.).

Sämtliche Voraussetzungen werden durch das SEZ erfüllt. Dieses prägt die Kreuzung Landsberger Allee/Danziger Straße mit seiner einmaligen, unverkennbaren Architektur seit nunmehr 45 Jahren. Es stellt dabei den östlichen Abschluss des Volksparks Friedrichshain dar.

Hierzu heißt es bei Dr. Grass, S. 4:

„Bedeutung kommt dem Bau insbesondere durch seine städtebaulich prägnante Lage zu. Die Einbeziehung des Grünraums gelingt als Übersetzung der tradierten räumlichen Zusammenhänge des Neuen Hains als traditioneller Ort für Leistungs-, Breiten und Freizeitsport.“

Die prägnante städtebauliche Bedeutung wird auf S. 37 wie folgt näher ausgeführt und begründet:

„Sowohl die Gestaltung als auch die konstruktiven Details des SEZ sind von außergewöhnlicher Qualität und von außerordentlichem Reiz. Städtebaulich stellt das Ensemble einen prägnanten Abschluss der Park- und Freizeitfläche des Friedrichshains und insbesondere des Neuen Hains dar. Dabei gelang es, das Bauwerk nicht als Riegel vor die Grünanlagen zu stellen, sondern, durch die schrittweise Auflösung der Architektur in die Freifläche, einen Übergang zu inszenieren, der zwischen Grün und Bau geschickt vermittelt. Die Aufhebung der baulichen Schwere wird dadurch erreicht, dass die Nebengebäude innerhalb der Freianlagen zunächst zum Park, nach Westen hin, kleiner werden und mit größeren Zwischenräumen angelegt wurden. In der umgekehrten Lesart wächst gewissermaßen der Grünraum in die Architektur, das

Bauwerk entwindet sich dem Park, ist dessen räumliche, funktionale und im gesellschaftspolitischen wie historischen Sinn dessen logische Konsequenz und Bestimmung.“

Die nachfolgende Luftbildaufnahme zeigt das SEZ im Verhältnis zu der umliegenden Bebauung.



Bei einer Seitenlänge von jeweils 180 Metern ist die optische Dominanz des Bauwerks im Stadtbild offensichtlich.

Gleichzeitig ist das SEZ sorgsam in die nähere Umgebung eingefügt. Es wurde zwar im Volkspark Friedrichshain errichtet, unter Verlust von der Erholung dienender Grünfläche. Dabei wurde jedoch auf folgende Reihenfolge geachtet: Park - SEZ-Garten - SEZ als flaches Gebäude für Sport und Erholung - urbane Stadtstraße - hohe und dichte Wohnbebauung. Der westlich

gelegene separaten kleine Verwaltungsbau ist als Brückengebäude ausgeführt, durch die Brückenöffnung führt die Sichtachse bis zum Eingang des Friesenstadions (abgetragen, Eingangsstelen sind noch erhalten).

Nach alledem spricht für das SEZ auch ein städtebauliches Erhaltungsinteresse, das die historischen und künstlerischen Bedeutungskategorien auch zusätzlich verstärkt.

b) Erhaltungszustand steht Denkmalschutz nicht entgegen

Der bauliche Zustand des seit einigen Jahren leerstehenden Gebäudeensembles steht der Erhaltungswürdigkeit des SEZ nicht entgegen. Die anderslautende Bewertung des Landesdenkmalamtes ist in tatsächlicher Hinsicht pauschal und unbelegt geblieben und auch rechtlich nicht nachvollziehbar.

Es entspricht ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung, dass der bauliche Zustand eines Kulturgutes, das aus historischen oder künstlerischen Gründen grundsätzlich erhaltenswert ist, das öffentliche Interesse an der Erhaltung nicht infragestellt. Diese hat das Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg u.a. im Urteil vom 27. Juli 2023 – OVG 3a A 52/23 – unter Rn. 34 mwN. entschieden (Hervorhebung hier):

„Der schlechte Erhaltungszustand der Gutsanlage steht der Annahme der Denkmaleigenschaft nicht entgegen. Grundsätzlich kommt es für das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Kulturguts nicht darauf an, ob das aus historischen oder künstlerischen Gründen an sich erhaltenswerte Objekt in einem guten baulichen Zustand ist; vielmehr sind auch instandsetzungsbedürftige Objekte sowie Ruinen und Fragmente erhaltenswert. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung wird durch den baulichen Zustand des Objekts allenfalls dann in Frage gestellt, wenn es nicht unter Wahrung seiner Identität erhalten werden kann. Dies ist allerdings erst dann der Fall, wenn absehbar ist, dass eine nicht mehr aufzuhaltende und somit endgültige Zerstörung der Substanz vorliegt und deshalb umgehend erforderliche Sanierungsmaßnahmen offenkundig zum Wegfall der denkmalfachlichen Aussage und zur Entstehung einer Denkmalkopie führen würden (vgl. Davydov in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 5. Aufl. 2022, Teil C, Rn. 63 f.).“

Erhaltungswürdig können demnach auch Ruinen sein (und sind dies vielfach auch). Das OVG NRW hat mit Urteil vom 10. November 2020 – 10 A 1851/18 –, unter Rn. 71 und 73 erläutert, dass und weshalb selbst die vollständige Abgängigkeit einer Anlage, derlei ist -entgegen der unbelegten Aussage der Denkmalbehörde- im Fall des SEZ nicht ansatzweise anzunehmen (dazu sogleich), nicht gegen dessen Einordnung als Denkmal sprechen kann. Hierzu hat das Gericht ausgeführt:

„Führen notwendige Erhaltungsarbeiten an einem Baudenkmal zwangsläufig dazu, dass die historische Substanz und damit die Identität des Baudenkmals beseitigt werden, ist seine Unterschutzstellung nicht länger geboten, denn die über eine – wenn auch umfassende – Restaurierung hinausgehende Umwandlung eines nicht mehr erhaltungsfähigen Originals in eine Kopie dieses Originals ist von den Zielen des nordrhein-westfälischen Denkmalrechts nicht erfasst. Allerdings muss unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles sorgfältig geprüft werden, ob die erforderlichen Erhaltungsarbeiten die Aussage des Baudenkmals bewahren oder ob die Eingriffe in seine Substanz derart einschneidend sind, dass die Aussage verloren geht. Auszugehen ist hierbei von den Gründen für die Unterschutzstellung des Baudenkmals. Für die Abgrenzung der Sanierung eines erhaltungsfähigen Baudenkmals von der Herstellung einer bloßen Kopie können auch technische Besonderheiten des jeweils betroffenen Denkmaltyps oder der konkreten Sache von Bedeutung sein. So entfällt die Denkmaleigenschaft etwa bei Fachwerkbauten regelmäßig auch dann nicht, wenn im Laufe der Zeit zahlreiche Teile des Fachwerkgefüges oder der Ausfachungen im Zuge üblicher Erhaltungsmaßnahmen ausgetauscht werden.

[...]

Zwar stellt sich die Frage, ob sich deren Zustand infolge äußerer Einflüsse so stark verschlechtert hat, dass ohne eine vollständige Sanierung ihr Verlust zu erwarten ist, doch ändert die Abgängigkeit einer baulichen Anlage an ihrer ansonsten gegebenen Denkmaleigenschaft nichts. Diese Abgängigkeit kann sich erst auswirken, wenn dem Eigentümer Maßnahmen zur Erhaltung der Anlage aufgegeben werden sollen oder der Eigentümer eine Erlaubnis zu ihrer Beseitigung begehrt, denn die ‚Rettung‘ einer abgängigen historischen Anlage ist von dem Eigentümer nicht zu verlangen.“

Diese Rechtsprechung ist Ausdruck der klar zu ziehenden Trennung zwischen Denkmaleigenschaft (Erhaltungswürdigkeit) und Denkmalschicksal (baulicher Zustand, Verhältnismäßigkeit von Sanierungsaufgaben ggü. Eigentümer). In der Literatur wird diese „systematische Trennung“ bei Martin/Krautzberger Denkmalschutz-HdB/Davydov, 5. Aufl. 2022, Teil C II 2 unter Rn. 64 näher begründet (Fettdr. i.O., Unterstr. hier):

*Durch die Berücksichtigung des Erhaltungszustandes im Rahmen der Denkmalwertfeststellung wird die gebotene **systematische Trennung** zwischen Denkmaleigenschaft und Denkmalschicksal (Denkmalumgang) verwischt. Verfehlt erscheint es jedenfalls, das Vorhandensein des öffentlichen Interesses im Einzelfall danach auszurichten, ob eine rentable Nutzung des Objekts künftig möglich ist und welche Umbaumaßnahmen ggf. hierfür vorgenommen werden müssen. Die Frage, wie das Kulturdenkmal künftig zu nutzen ist und ob es überhaupt rentabel genutzt werden soll, kann grundsätzlich nur vom Eigentümer des Objekts beantwortet werden. Welche*

*Umbaumaßnahmen notwendig sind, um ggf. eine rentable Nutzung des Kulturdenkmals sicherzustellen, lässt sich nur auf Grundlage einer konkreten – im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens vom Antragsteller beizubringenden – Planung feststellen. Vor dem Hintergrund dieser auch verfassungsrechtlich nicht zu beanstandenden Aufgabenverteilung zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalschutzbehörde erscheint es nicht sachgerecht, die Frage der Erforderlichkeit von (nutzungsbedingten) Umbaumaßnahmen und der Konsequenzen dieser Baumaßnahmen für die erhaltenswerte Bausubstanz in die behördliche Denkmalwertfeststellung vorzuverlagern. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung wird durch den baulichen Zustand des Objekts daher allenfalls dann in Frage gestellt, wenn es nicht unter **Wahrung seiner Identität** erhalten werden kann. Dies ist allerdings erst dann der Fall, wenn bereits zum Zeitpunkt der Denkmalwertfeststellung absehbar ist, dass eine **nicht mehr aufzuhaltende** und somit **endgültige Zerstörung der Bausubstanz** vorliegt und deshalb umgehend erforderliche Sanierungsmaßnahmen offenkundig zum Wegfall der denkmalfachlichen Aussage und zur Entstehung einer **Denkmalkopie** führen würden. Selbst in diesen Fällen bedarf es jedoch der Prüfung, ob das Objekt ggf. als Ruine etwa aus heimatgeschichtlichen Gründen oder hinsichtlich seiner unterirdischen Bestandteile (z. B. Kellergewölbe einer Burg) aus wissenschaftlichen Gründen erhaltenswert ist, bevor von der Unterschutzstellung gänzlich Abstand genommen wird.*

Genau diese systematische Trennung, die -wie das obige Zitat des OVG Berlin-Brandenburg belegt- auch für das Berliner Denkmalschutzrecht Geltung beansprucht, hat die Landesdenkmalbehörde bei ihrer Einschätzung im Jahr 2014 außer Acht gelassen. Sie hat dabei auf den „Überlieferungszustand des Hauses und seines Innenausbaus“ verwiesen und deshalb die Eintragung in die Denkmalliste abgelehnt (vgl. nur Antwortschreiben des LDA vom 25.07.2024 an Herrn Schierhorn, S. 2). In der schriftlichen Antwort der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 22.02.2024 (Drs. 19/1822) auf die Anfrage des MdA Damiano Valgolio wird ebenfalls (allein) dieser Aspekt des „Überlieferungszustands“ angeführt:

„Das SEZ wurde 2013 auf Antrag der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg vom Landesdenkmalamt Berlin untersucht und auf eine (etwaige) Denkmaleigenschaft nach den Kriterien von § 2 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) überprüft. Es ist dabei zur Einschätzung gelangt, dass sich aufgrund des Überlieferungszustandes des Hauses und seiner Einrichtung eine Eintragung in die Denkmalliste nicht rechtfertigen lässt. Diese Erkenntnis ist „I.2.8 Denkmalschutz“ in den seit 2018 rechtsgültigen Bebauungsplan 2-43 eingegangen.“

Die Argumentation des LDA geht jedoch schon im Ansatz am geltenden Recht vorbei, denn der Erhaltungszustand eines Bauwerks ist für die Bewertung der Denkmaleigenschaft, allenfalls (auch das ist umstritten, s.o.) abgesehen von extremen Schadensfällen mit nicht mehr aufzuhaltender endgültiger Zerstörung der Bausubstanz, nicht maßgeblich.

Anders als die Senatsverwaltung dort abermals angegeben hat, hat der „Überlieferungszustand“ eines Gebäudes mit den Kriterien des § 2 DSchG nichts zu tun. Denn für die gesetzlich bestimmte Denkmaleigenschaft, eine sodann nachrichtlich vorzunehmende Eintragung in die Denkmalliste, kommt es allein auf das Vorliegen mindestens einer der oben erläuterten Erhaltungskategorien (historisch, gestalterisch, wissenschaftlich, städtebaulich) an. Im Fall des SEZ sind diese allesamt erfüllt. Auch das Landesdenkmalamt hat in seiner Stellungnahme das Vorliegen der Erhaltungskategorien nicht bestritten und stattdessen (einzig) auf ein von vornherein für die Bewertung der Denkmalwürdigkeit nicht relevantes Kriterium verwiesen.

In einer schriftlichen Stellungnahme des LDA vom 04.11.2013, die auf einen Antrag eines Mitglieds der BVV Friedrichshain-Kreuzberg zur Prüfung des Denkmalwertes des SEZ ergangen ist, hat das LDA ausdrücklich mitgeteilt, dass man seinerzeit den Denkmalwert, u.a. des SEZ überhaupt **nicht geprüft** habe. Dort heißt es (Hervorhebung hier):

„Das SEZ gehört zu den Sonderbauten, die unter dem Generealdirektor der Baudirektion Berlin Erhardt Gißke in den 1970er und 1980er Jahren in der Hauptstadt der DDR gebaut worden sind (Zeit der Paläste):

- *Pionierpalast, 1976-79 von Günter Stahn*
- *Sport und Erholungszentrum (Sportpalast), 1981 von Eugen Schröter, Otto Patzelt und Gunter Mertel*
- *Friedrichstadtpalast 1981-84 von Walter Schwarz, Manfred Prasser, Dieter Bankert u.a.*
- *[Palast der Republik, 1973-76 von Heinz Graffunder (abgerissen)]*
- *Palasthotel Berlin, 1977-79 von Ferenc Kiss (abgerissen)]*

*Von diesen großstädtischen Sonderbauten haben wir die oben genannten drei erhaltenen Sport-, Erholungs- und Vergnügungsstätten (Paläste) angesehen, **ohne sie genauer auf ihren Denkmalwert überprüfen zu können**. Bei der Besichtigung ist deutlich geworden, dass Friedrichstadtpalast und Pionierpalast in sehr gutem Zustand sind, der Sportpalast jedoch stark vernachlässigt und verändert ist. **Wir haben uns entschieden, die Überprüfung des Sportpalastes nicht weiter zu verfolgen und uns für dieses Nutzungsspektrum auf den Pionierpalast zu konzentrieren**, da dieser auch ein modernes und großzügiges Sport- und Erholungszentrum umfasst und darüber hinaus Spiel- und Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche.“*

Diese Vorgehensweise des LDA ist offensichtlich rechtswidrig und nicht geeignet, die gesetzlich eingetretene Denkmaleigenschaft des SEZ infrage zu stellen. Das LDA hat nach dem obigen Vermerk also genau das unternommen, was nach dem Grundgedanken des Denkmalschutzrechts nicht erfolgen soll: Statt die gesetzlich durch § 2 DSchG definierte und eintretende

Denkmaleigenschaft anhand der gesetzlichen Kriterien tatsächlich zu prüfen und ggfls. nachrichtlich festzustellen, hat es vorab eine Auswahl unter verschiedenen, individuell zu beurteilenden Sonderbauten getroffen und das SEZ ohne die gebotene Sachprüfung ausgeklammert. Dabei wurde nicht nur auf den hierzu im Ausgangspunkt nicht relevanten Erhaltungszustand des SEZ abgestellt, sondern zusätzlich auf vermeintlich bereits andernorts erfülltes „Nutzungsspektrum“ (im Pionierpalast) verwiesen. Dieser offenbar primär an Nachnutzungskonzepten ausgerichtete Ansatz hat mit dem Erhaltungsauftrag des Denkmalschutzrechts und den dazu gesetzlich vorgegeben Überprüfungskriterien schlichtweg nichts zu tun. Denn Zweck des DSchG ist die Bewahrung erhaltenswürdiger Bauwerke im öffentlichen Interesse und nicht die Bereitstellung eines bestimmten „Nutzungsspektrums“.

Wollte man tatsächlich auf die Originalität verweisen, deren Vorliegen wird sich bei einem Bauwerk wie dem SEZ wohl kaum erstlich in Zweifel ziehen lassen, so ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich hierbei allenfalls um ein untergeordnetes Kriterium handelt, denn die Denkmalpflege ist auf die Erhaltung „letzter Exemplare“ verwiesen. Das LDA hätte daher in jedem Fall zunächst den Denkmalwert auch des SEZ überprüfen müssen, statt dieses von vornherein und unter Verweis auf andere Bauwerke („Sonderbauten“/„Paläste“) einfach auszusondern.

Was von dem LDA mit vermeintlichen Veränderungen des SEZ gemeint ist, ist nicht nachvollziehbar und auch nicht erläutert oder belegt worden. In der einschlägigen Literatur erläutern Martin/Krautzberger Denkmalschutz-HdB/Davydov, 5. Aufl. 2022, Teil C II unter Rn. 67, dass ein unveränderter Gebäudezustand nicht gefordert werden kann und dass es für die Denkmalswürdigkeit darauf ankommt, ob der Gesamteindruck des Denkmals und dessen Identität im Wesentlichen erhalten worden ist (Fettdr. i.O., Unterstr. hier):

*Im Rahmen der behördlichen Auswahlentscheidung sind grundsätzlich auch die vorhandenen **baulichen Veränderungen** zu würdigen, die insbesondere die Originalität und Integrität des Objekts schmälern können. Andererseits weist der BayVGH zu Recht darauf hin, dass es die Anforderungen an die Begründung der Denkmaleigenschaft bei weitem überspannen würde, würde man einen vom Zeitpunkt der Errichtung an unverändertes Gebäude fordern, denn durch Entwicklung und Fortschritt seien an beinahe jedem Gebäude im Laufe seines Bestehens An-, Um- und Ausbauten vorgenommen worden. Bei der Beurteilung der Denkmaleigenschaft stellt es deshalb eine Selbstverständlichkeit dar, dass das Denkmal mit all seinen Bestandteilen „durch die Zeit geht“ und entsprechenden notwendigen Reparaturen ausgesetzt ist. Entscheidend ist, ob der Gesamteindruck des Denkmals und dessen Identität trotz vorgenommener Veränderungen im Wesentlichen erhalten geblieben ist, was bei Auswechslungen und Ergänzungen von einzelnen Bauteilen, insbesondere von **Verschleißteilen**, regelmäßig anzunehmen ist. Etwas anderes gilt allenfalls dann, wenn die Sache in einer Weise verändert worden ist, dass als Folge ein Objekt entstanden ist, dessen*

Gestalt und Charakter ganz wesentlich (auch) durch neu errichtete Bauteile bestimmt werden. Dabei ist jedoch nicht auf die Menge, sondern stets auf die Bedeutung und die dokumentarische Aussagekraft der verloren gegangenen oder abgeänderten Bauteile abzustellen. Als Faustformel kann zugrunde gelegt werden, dass ein Objekt umso geringer in seiner historischen Substanz überliefert sein kann, ohne die Denkmaleigenschaft zu verlieren, je größer die geschichtliche Bedeutung dieses Objekts ist und dass umgekehrt bei einem Objekt von vergleichsweise geringen geschichtlichen Wert der originale Überlieferungszustand umso größer sein muss, um Denkmaleigenschaft zu begründen.

Die vorstehenden Ausführungen belegen den Ausnahmecharakter und die nachgeordnete Bedeutung dieser (tatbestandlich nicht ohnehin nicht erfassten) Anforderung, wenn die Denkmalswürdigkeit anhand der gesetzlichen Kriterien erst einmal qua Gesetz eingetreten ist. Zugleich verdeutlicht das obige Zitat auch die Toleranz, die ggü. während der Zeit vorgenommen Veränderungen zum Tragen kommt. Fehlende Originalität ist danach nur unter engen Voraussetzungen („allenfalls“(!)) anzunehmen, wenn durch Veränderungen die Identität des Bauwerks grundlegend verändert wurde. Derlei ist für das SEZ, das erhebliche historische Bedeutung aufweist und in seiner konkreten Bauweise -bis heute- einzigartig ist, offensichtlich nicht begründbar. Das LDA hat diesen Versuch auch gar nicht erst unternommen, sondern nur pauschal auf einen vermeintlich schlechten Überlieferungszustand und Veränderungen der Inneneinrichtung verwiesen. Welche Veränderungen hier gemeint sein und wie sich diese auswirken sollten, wurde nicht belegt und nicht erläutert. Allein schon angesichts der einmaligen und besonders hervorstechenden Konstruktion und Gestaltung des Gesamtbauwerks, die bis heute unverändert ist, ist es auch fernliegend hier von einer relevanten und identitätsverändernden Substanzveränderung ausgehen zu wollen.

Dafür, dass der bauliche Zustand des SEZ so schlecht wäre, dass es „nicht unter Wahrung seiner Identität erhalten werden“ könnte, fehlt ebenfalls jeder Beleg. Die Behauptungen des Landesdenkmalamtes in der Stellungnahme aus dem Jahr 2013 sind unbelegt und nicht nachvollziehbar.

Gleiches gilt für die Bewertung des LDA, die im Vermerk vom 16.09.2025 nach „erneuter Befassung“ getroffen wurde. Auch dort stellt das LDA allein auf den vermeintlich schlechten Erhaltungszustand ab, ohne zunächst die Erhaltungskriterien zu prüfen. Auf S. 2 werden unter der Überschrift „Bau- und Nutzungsgeschichte“ lediglich einige der bekannten historischen Eckpunkte referiert, ohne diese rechtlich zu würdigen.

Eine Auseinandersetzung mit den umfassenden und fundierten Ausführungen des von dem Landesdenkmalamt beauftragten Fachgutachter Dr. Grass hat das LDA auch 2025 nicht vorgenommen. Dr. Grass hat in seinem Gutachten mit Stand März 2023 auf S. 36 sehr deutlich

gemacht, dass der Zustand des Baus nicht grundsätzlich schlecht sei und die Standsicherheit durch die „hochkomplexe und ausgefeilte Tragwerkskonstruktion“ weiterhin gegeben ist (Hervorhebung hier):

*„Gegen den Betrieb des SEZ und gegen eine Sanierung wurden stets Kostengründe und der Zustand des Gebäudes als Gegenargumente geliefert. **Tatsächlich ist der Zustand des Baus, abgesehen von den deutlichen Spuren des Vandalismus nicht grundsätzlich schlecht. Die hochkomplexe und ausgefeilte Tragwerkskonstruktion sorgt nachhaltig für die Standsicherheit des Baus. Die verwendeten Materialien für Fassaden und Wände sind hochwertig genug, um Witterungseinflüssen weiterhin Stand zu halten. Nach Augenschein gibt es keine konstruktiven Schäden, Risse oder eingreifende Substanzschädigungen.** Fenster und Türen sind durch Zerstörung beschädigt oder verloren, durch die Verbretterungen und Zutrittssperren ist der Eintrag von Spritz- und Regenwasser gegeben. Die Außenanlagen wurden, bis auf wenige Ausnahmen seit 2012 nicht mehr benutzt. Hier hat sich die Vegetation derartig ausgebreitet, dass Wasserbecken und Nebenanlagen und Einfriedungen zum Teil stark geschädigt sind.“*

Die vorstehende, aktuelle Bewertung des Sachverständigen Dr. Grass belegt, dass das SEZ bis heute in einem Zustand ist, der zwar nicht makellos ist, aber weit davon entfernt, dass das Gebäude abgängig oder nur unter Verlust seiner Identität bzw. der Herstellung einer „Denkmalkopie“ zu erhalten wäre. Im Gegenteil, noch im Jahr 2024 wurde das SEZ für diverse Sportkurse bestimmungsgemäß genutzt. Die vollverzinkte korrosionsschutzte Stahlkonstruktion, die das Dach trägt, weist eine hohe Langlebigkeit auf.

Die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg im oben zitierten Urteil vom 27. Juli 2023 – OVG 3a A 52/23 zugrunde gelegt (maßgeblich sind danach die gesetzl. Erhaltungskriterien, auch Ruinen können Denkmalwert besitzen), ändern die von dem LDA im Vermerk 2025 nur pauschal angeführten Schäden an der Inneneinrichtung nichts an der Denkmalswürdigkeit des Bauwerks. So sind die wesentlichen konstruktiven Elemente des Baus gut erhalten. Dass es nach fast einem halben Jahrhundert so oder so einer Erneuerung von Inneneinrichtung und technischen Anlagen bedarf, ist selbstverständlich und offensichtlich.

Es ist nicht erkennbar, worauf sich das LDA bei seiner ablehnenden Bewertung im Jahr 2013 gestützt haben will. Vielmehr ist -wie in obigem Zitat des LDA auch ausgeführt- davon auszugehen, dass hier schlicht eine „entweder oder-Abwägung“ mit dem sog. Pionierpalast vorgenommen wurde und dem SEZ -ausdrücklich ohne Prüfung der Denkmaleigenschaften- von vornherein und per se die Erhaltungswürdigkeit abgesprochen wurde. Diese Vorgehensweise, die im Vermerk von 2025 wiederholt wurde, ist rechtswidrig und auch im Ergebnis falsch, denn die Erhaltungskriterien liegen vor und handelt es sich bei dem SEZ um Denkmal iSd. § 2

DSchG, dessen Beseitigung rechtswidrig ist. Dieser Schutz muss dann auch dazu führen, dass „Rückbau eingebrachter Bauteile“ und „Schadstoffsanierung“, die auf S. 3 des LDA Vermerks 2025 angeführt werden, entsprechend den Vorgaben des Denkmalrechts geplant und ausgeführt werden, nicht andersherum.

c) Zusammenfassung

Zusammenfassend bleibt es dabei, dass die gesetzliche Schutzwirkung aufgrund des Vorliegens der Erhaltungskategorien des § 2 Abs. 1 DSchG für das SEZ eingetreten ist und einer Beseitigung gem. § 8 DSchG entgegensteht. Die bislang verweigerte Eintragung in die Denkmalliste, die lediglich deklaratorische Wirkung hat, ändert daran nichts. Der alleinige Verweis des LDA auf einen vermeintlich schlechten Überlieferungszustand ist bereits in der Sache unzutreffend, aber zudem auch schon im Grundsatz nach der obergerichtlichen Rechtsprechung nicht geeignet, die Denkmalwürdigkeit infrage zu stellen. Die angezeigte Beseitigung des SEZ ist rechtswidrig und antragsgemäß zu untersagen, weitere Arbeiten haben unter Berücksichtigung des geltenden Denkmalschutzes zu erfolgen.

2. Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Durch den Abriss des SEZ würde absehbar gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG verstoßen. Die Beseitigung des Gebäudes würde dazu führen, dass streng und besonders geschützte Arten durch die Arbeiten einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko ausgesetzt sind, dass diese während der ab März beginnenden Balz-, Brut und Aufzuchtzeit gestört und, dass geschützte Lebensstätten beschädigt oder zerstört werden.

Der Fachbeitrag des Natur- und Umweltservice Baeseler (ohne Datum) ist mangelhaft und nicht verwertbar. Das Gutachten ist aufgrund der per E-Mail durch ihr Haus am 13.10.2025 erfolgten Rückmeldung nachträglich inhaltlich (u.a. bzgl. Erfassungstage) verändert worden. Er stellt aber auch im Übrigen keine ordnungsgemäße Bestandserfassung dar. Selbst anhand dieser unzureichenden Bestandserfassung ist jedoch deutlich geworden, dass an und um das SEZ geschützte Brutvogelarten nisten. Diese würden durch die Beseitigung des Baus absehbar verletzt oder getötet und ihre Niststätten verlieren.

a) Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Tötungs- und Verletzungsrisiko geschützter Arten signifikant erhöht

Die Beseitigung des Gebäudes würde zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für die dort nachgewiesenen Gebäudebrüter führen und somit gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstoßen.

Der vorgelegte Fachbeitrag hat Brutvorkommen des Haussperlings und des Hausrotschwanzes innerhalb des SEZ (Eissporthalle, Deckenverkleidungen, vgl. S. 10) sowie außerhalb an der Fassade und an den Sonnenschutzverkleidungen (vgl. S. 8) nachgewiesen. Beide Arten sind standorttreu und kehren zu den einmal besiedelten Nistplätzen zurück.

Bei dem Haussperling handelt es sich um eine Standvogelart, die ganzjährig in Deutschland bleibt und im Brutrevier überwintert. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Tiere auch derzeit in ihrem Brutrevier und am und im Gebäude mit den dort befindlichen Niststätten aufhalten.

Bei dem Hausrotschwanz handelt es sich ebenfalls um eine standorttreue Art, die in der Vergangenheit üblicherweise in Südeuropa überwintert hat. Erste Exemplare des Hausrotschwanzes kehren ab Februar zur neuen Brutsaison aus den Winterquartieren nach Deutschland zurück. Mittlerweile ist auch eine Veränderung des Zugverhaltens dieser Art festzustellen, wonach die Tiere nicht mehr so weit fliegen auch in Mitteleuropa überwintern (vgl. <https://www.bund-nrw.de/themen/alle-tiere-pflanzen/hausrotschwanz/>).

Es ist daher davon auszugehen, dass neben dem ohnehin ganzjährig in Deutschland verbleibenden Haussperling auch der Hausrotschwanz in dem weiterhin offenen Gebäude anzutreffen ist und kurz vor der beginnenden Brutsaison die diversen Niststätten besetzt hat. Maßnahmen, mit denen sichergestellt worden wäre, dass sich keine geschützten Tiere in und an dem Gebäude befinden können, wie z.B. Netze, sind nicht vorgenommen worden. Solche Maßnahmen, die ihrerseits eine Beeinträchtigung der geschützten Lebensstätten darstellen und damit unter § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG fallen, können nur nach rechtzeitiger Durchführung geeigneter und ausreichender CEF-Maßnahmen vorgesehen werden. Derlei ist, unabhängig von den zahlreichen und schwerwiegenden Mängeln der Bestandserfassung, bis heute nicht erfolgt.

Durch die zum 02.03.2026 angezeigte Zerstörung des Gebäudes würde das Tötungs- und Verletzungsrisiko für die dort befindlichen besonders geschützten Tiere absehbar signifikant erhöht und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstoßen werden.

Die Beseitigung des Gebäudekomplexes ist schon deshalb offensichtlich rechtswidrig und muss dazu führen, dass die beantragte Untersagung der angezeigten Abrissarbeiten verfügt wird.

b) Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störung während der Brutzeit zu erwarten

Die Beseitigung des SEZ verstößt gegen das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und betrifft dabei nicht nur die unmittelbar an und im Gebäude brütenden Vögel, sondern aufgrund der zu erwartenden Staub- und Lärmentwicklung. Dieses verbietet erhebliche Störungen der europäischen Vogelarten u.a. während der Brutzeiten. In der Kommentierung zu § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Landmann/Rohmer wird dies unter Rn. 10 wie folgt erläutert (Hervorhebung i.O.):

*„Das zur Umsetzung des Art. 12 Abs. 1 lit. b FFH-RL und des Art. 5 lit. d VRL bestimmte Verbot erfasst Handlungen, die sich auf das psychische Wohlbefinden eines geschützten Tieres beeinträchtigend auswirken und sich in **Angst-, Flucht- oder Schreckreaktionen** äußern (OVG Münster NuR 1989, 401; DVBl. 2013, 374 (380); OVG Koblenz NuR 2015, 188 (192); Müller-Walter in Lorz/Konrad/Mühlbauer/Müller-Walter/Stöckel Rn. 15). Durch welche Art von Handlung (zB Unterschreitung der Fluchtdistanz, Geschrei, Motorengeräusche, Bewegung, Lichtreflexe) dieser Zustand verursacht wird, ist nicht von Belang. Störungen können durch akustische oder optische Reize ausgelöst, aber auch von Trenn- oder Barriereeffekten hervorgerufen werden, die zu Irritationen der Tiere und hierdurch bedingten Verhaltensänderungen führen (vgl. nur BVerwG NuR 2013, 565 Rn. 118; OVG Münster Urt. v. 17.2.2011 – 2 D 36/09.NE, juris Rn. 196; OVG Lüneburg Urt. v. 27.8.2019 – 7 KS 24/17, juris Rn. 338). **Vergrämuungsmaßnahmen**, die im Interesse des Schutzes hiervon betroffener Tiere durchgeführt werden, sind als Störung zu betrachten, weil die Motivation des Handelnden für die rechtliche Bewertung keine Rolle spielt (BVerwG Urt. v. 27.11.2018 – 9 A 8.17, juris Rn. 125). In der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung wurde zudem die **Veränderung des Habitats** einer Art selbst dann als Störung bewertet, wenn sie außerhalb der Anwesenheitszeiten geschützter Individuen erfolgt (BVerwG NuR 2009, 112 Rn. 105; NVwZ 2010, 1225 Rn. 114; OVG Berlin NuR 2009, 898; OVG Münster Beschl. v. 22.5.2017 – 8 B 927/16, juris Rn. 31: Verkleinerung der Jagdhabitate; zustimmend Meßerschmidt Rn. 49; Sobotta NuR 2007, 642 (644)).“*

Durch den Abriss des Gebäudes würde es ab März zu erheblichen Staub- und Lärmemissionen kommen. Dies beeinträchtigt absehbar nicht nur die unmittelbar einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko ausgesetzten geschützten Individuen, sondern auch die in den umliegenden Bäumen nistenden Tiere. Hier weist das Gutachten auf S. 11 auf Brutpaare der Amsel, des Rotkehlchens, des Stieglitz und des Stars hin. Es wird der Erhalt der Bäume gefordert, ohne dass diese konkret kenntlich gemacht wurden. Auch dies stellt einen erheblichen Mangel des Gutachtens dar (vgl. auch die entsprechende Rüge in der Mail Ihres Hauses vom 13.10.2025).

Ausdrücklich unberücksichtigt sind jedoch die in nächster Nähe befindlichen potenziellen Nistplätze im Bereich der angrenzenden privaten Grünfläche und des geplanten Schulgeländes (vgl. S. 4). Die dort befindlichen Tiere würden absehbar ebenfalls Störungen durch die Abrissarbeiten ausgesetzt. Die Brutperiode beginnt mit März, so dass eine Verletzung des Zugriffsverbotes nicht ausgeschlossen werden kann. Der Gutachter hat diesbezüglich selbst auf S. 11 angeführt, dass ein Abriss „in die Zeit von Oktober bis Februar zu legen“ sei. Der angezeigte Abriss während der Brutperiode ab März steht dem entgegen und ist offensichtlich rechtswidrig.

Ohne eine ausreichende Bestandsermittlung der umliegend potenziell betroffenen Arten kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass sich durch die Störungen die Erhaltungszustände der lokalen Populationen der betroffenen Arten (die sind schon nicht bekannt) verschlechtern und somit eine erhebliche Störung vorliegt. Dies betrifft insbesondere auch die angrenzende, von dem Gutachter nicht untersuchten „ökologisch wertvollen Bereich mit privater Grünfläche“.

Auch angesichts des absehbaren Verstoßes gegen das Störungsverbot ist der angezeigte Abriss des Gebäudes rechtswidrig und zu untersagen.

c) Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Zerstörung von geschützten Nist- und Lebensstätten

Die Beseitigung des SEZ mit den dort befindlichen gesetzlich geschützten Fortpflanzungsstätten verstößt zudem gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

An und in der Fassade des Sport- und Erholungszentrums befinden sich, dies dürfte unstrittig sein, geschützte Nist- und Lebensstätten jedenfalls des Haussperlings und Hausrotschwanzes. Bei beiden durch die europ. Vogelschutz-RL besonders geschützten Arten handelt es sich um standorttreue Gebäudebrüter. Das bedeutet, dass diese Arten immer wieder zu einmal besiedelten Nistplätzen zurückkehren, so dass diese auch in einer neuen Brutsaison erneut genutzt werden. Die Niststätten sind demnach dauerhaft und ganzjährig gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt (vgl. auch EuGH, Urteil vom 28. Oktober 2021 – C-357/20, LS 2). Die Beseitigung ist gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten.

Durch den angezeigten Abriss würden die diversen Brutplätze dauerhaft und unwiederbringlich zerstört werden. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind weder beauftragt, noch durchgeführt worden.

Das vorgelegte Artenschutzgutachten leidet, wie unten näher erläutert wird und wie auch durch Ihr Haus in der E-Mail vom 13.10.2025 dargelegt wurde, an erheblichen Mängeln.

Die Behauptung auf S. 10, wonach Haussperling und Hausrotschwanz „sehr flexibel in der Wahl des Nistplatzes“ wären, ist unbelegt und in der Sache auch unzutreffend. Tatsächlich sind insbesondere Haussperlinge äußerst standorttreu und fliegen die gleiche Niststätte teils lebenslänglich an, wie bereits in einer Studie aus dem Jahr 1958 (Summers-Smith, D.: *Nest-site selection, pair formation and territory in the house-sparrow passer domesticus*, in: Ibis – International Journal of Avian Science, 1958, Jg. 100, Nr. 2) nachgewiesen wurde:

„It is shown that once House-sparrows have bred they normally remain faithful to their mates and nest-sites for life.“

Es fehlen eine vollständige, auf der sicheren Seite liegende Bestandserfassung und ein entsprechender Bestands- und Konfliktplan. Auf einer so mangelhaften Datengrundlage wie bislang können per se keine „CEF-Maßnahmen“ rechtmäßig ausgewählt und festgesetzt werden.

Die auf S. 14 der Ausarbeitung unter Pkt. 9 „Ersatzmaßnahmen“ aufgeführten Bilder und wenigen Sätze sind ebenfalls ungeeignet, um eine Verwirklichung des Verbotstatbestands zu verhindern. Denn neben der fehlenden vollständigen und gesicherten Bestandserfassung gehen sowohl ihr Haus als auch der Gutachter davon aus, dass es sich um wesentlich mehr („zahlreiche“, vgl. Gutachten S. 8) Niststätten am und im Gebäude handelt als die im Gutachten im Abschnitt CEF-Maßnahme genannten „10 Ersatzniststätten für den Haussperling und mindestens zwei für den Hausrotschwanz“.

Ihr Haus geht laut der E-Mail vom 13.10.2025 vielmehr davon aus, dass es sich bei dem Sperlingsvorkommen vor Ort um eine Kolonie handelt und dass diese ohne ausreichende vorgezogene Ersatzmaßnahmen erlöschen wird. Dort heißt es wörtlich:

„bei einer Funktionsunterbrechung (Entfernung der Niststätten ohne Ersatz) zu einem vollständigem Erlöschen zumindest der Haussperlingskolonie kommt, da es auch keine Ausweichquartiere in unmittelbarer Nachbarschaft gibt.“

Es ist, auch dies ist durch Ihr Haus in obigem Zitat zu Recht bemängelt worden, bislang auch nicht sichergestellt, dass die nach ordnungsgemäßer Kartierung ausreichend festzusetzenden CEF-Maßnahmen auch im Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sind und die biologische Funktion übernommen haben. Genau dies ist jedoch deren zentrale und entscheidende Voraussetzung. Selbst bei einer ordnungsgemäßen Bestandserfassung und ausreichenden Maßnahmenauswahl wäre zu jetzigen Zeitpunkt auch nicht sichergestellt, dass solche CEF-Maßnahmen noch die gebotene Ersatzfunktion entfalten könnten. Denn diese müssen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf durchgeführt werden. Zu dieser Anforderung hat das OVG des Saarlandes im Beschluss vom 30.01.2025, Az. 2 B 177/24, Rn. 212 ausgeführt (Hervorhebung hier):

„Mit § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG hat der Gesetzgeber das Konzept der CEF-Maßnahmen („measures to ensure the continued ecological functionality of breeding sites or resting places“ = Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) in das nationale Recht übernommen. Da dieses Konzept auf dem Leitfaden der EU-Kommission zur FFH-Richtlinie beruht⁷² und Bedenken hinsichtlich der Unionsrechtskonformität dieses Konzepts nicht bestehen,⁷³ müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG den für CEF-Maßnahmen im EU-Leitfaden FFH geregelten Anforderungen des Gemeinschaftsrechts entsprechen, was sowohl bei der Betroffenheit von Arten nach Anhang IV Buchstabe a der FFH-Richtlinie – wozu alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten zählen – als auch für sämtliche europäische Vogelarten gilt. Angesichts der Verpflichtung der Mitgliedstaaten nach Art. 12 Abs. 1 FFH-RL, ein strenges Schutzsystem für die in Anhang IV lit. a FFH-RL aufgeführten Arten einzuführen, müssen sich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen darüber hinaus an den Anforderungen der FFH-RL messen lassen. **Hiervon ausgehend gilt für den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen diesen Ansprüchen nur dann genügen, wenn die durch das Vorhaben beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhefunktionen der geschützten Art bereits im Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffs oder des Vorhabens in gleichartiger Weise erfüllt werden.** Überdies darf es im Zuge der CEF-Maßnahmen zu keinem Zeitpunkt zu einer Reduzierung oder einem Verlust der ökologischen Funktionalität einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte kommen.“

Diese Anforderung ist mit Blick auf den zum 2.3.2026 angezeigten Abriss des Gebäudes offensichtlich auch in zeitlicher Hinsicht nicht sichergestellt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass schon mangels belastbarer Bestandserfassung eine Vermeidung des gesetzlichen Zugriffsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen ist. Die in dem mangelhaften Gutachten aufgeführten Maßnahmen, von denen auch völlig unklar ist, wo und wie diese angesichts der beengten Platzverhältnisse durchgeführt werden sollten, sind offensichtlich unzureichend und ungeeignet. Nicht nur ist mit den Gutachtern und auch Ihren Mitarbeitenden davon auszugehen, dass vor Ort erheblich mehr Nistplätze vorhanden sind, es fehlt auch jeder fachliche Nachweis, dass die fotografisch abgebildete Stellwand mit einigen nebeneinander aufgehängten Nistkästen tatsächlich von den Tieren angenommen würde. Insbesondere angesichts der exponierten Lage der Kästen an einer im übrigen flachen Holzwand und angesichts der unmittelbar nebeneinander angeordneten Kästen ist dies äußerst zweifelhaft. Es genügt nach der ständigen, auch oben zitierten Rechtsprechung jedoch nicht, einfach irgendetwas aufzustellen. Die Maßnahmen müssen auch nachweislich und sicher ausreichend sein und tatsächlich funktionieren. All dies ist hier nicht ansatzweise sichergestellt.

Die Beseitigung des SEZ mitsamt der darin befindlichen unbekannten Vielzahl geschützter Niststätten ist daher auch gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten und hat zu unterbleiben.

d) Weitere Mängel des Fachbeitrags

Der äußerst knappe Fachbeitrag weist erheblich methodische Mängel auf und ist für eine gesetzmäßige Bestandserfassung nicht zu gebrauchen.

Zunächst ist festzuhalten, dass das Gutachten, das der B-Planaufstellung Nr. 2-43 im Jahr 2018 zugrunde gelegen hat und gegenüber dem die hier nun vorgelegte Untersuchung ausdrücklich eine „Erweiterung“ darstellen soll (vgl. Titel; Leistungsbeschreibung/Vorgehensweise, S. 4), **ohne Zugang zu dem Untersuchungsgelände** erstellt worden ist (vgl. S. 2 des Gutachtens). Es ist offensichtlich, dass eine ordnungsgemäße Bestandserfassung von geschützten Arten, die sich vielfach in kleinsten Spalten oder hinter Vorsprüngen etc versteckt halten, natürlich nicht möglich sein kann. Auf einer solchen Grundlage kann keine belastbare Bestandserfassung erfolgen. Bereits dabei wurden jedoch, wie auf S. 7 mitgeteilt wird, „im Bereich der Dachrinne / Dachkasten an 10 Stellen 2017 Hinweise auf Gebäudebrüter (Haussperlinge)“. Dieser Nachweis erfolgte seinerzeit ohne Zugang zum Grundstück/Gebäude. Es ist offensichtlich und zu erwarten, dass bei einer solchen Befundlage aus der Distanz bei genauer Untersuchung noch zahlreiche weitere Brutplätze gefunden werden. Dies wird auf S. 8 des Gutachtens dann auch so mitgeteilt, wobei nicht ansatzweise klar ist oder dokumentiert wurde, wo sich welche geschützten Brutplätze befinden. Dort heißt es lediglich völlig pauschal

„Insbesondere an den Sonnenschutzverkleidungen am Eingangsgebäude in der Langenbeckstr. wurden zahlreiche Haussperlingsbruten gefunden.“

Unten auf S. 8 wird dann folgendes mitgeteilt:

„Weitere Brutnachweise gab es im Bereich der ehemaligen Eislaufbahn in der Halle und der Deckenverkleidung. Alte Nester des Hausrotschwanzes wurden aber nicht gefunden.“

Diese Angaben sind offensichtlich ungenügend. Denn: Jede einzelne Nist- und Fortpflanzungsstätte der ortstreuen Tiere ist gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt. Ohne eine nachvollziehbare und umfassende Dokumentation ist eine rechtmäßige Entscheidung über mögliche CEF-Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, Ausnahmen etc. schon im Ausgangspunkt unmöglich. Das vorgelegte Gutachten kann hierzu offensichtlich keine Grundlage liefern. Durch die zum 02.03.2026 angezeigte Beseitigung des Gebäudes würde unmittelbar und endgültig gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote verstoßen werden.

Wie und wo kartiert worden sein soll, bleibt in dem Gutachten unklar. Auch wo sich die einzelnen geschützten Niststätten befinden und wie viele insgesamt betroffen sind, wird nicht mitgeteilt. ein Bestands- und Konfliktplan fehlt. Stattdessen heißt es nur, es seien „zahlreiche“ Brutnachweise gegeben. Diese befinden sich an diversen Orten innerhalb des Gebäudes (Deckenverkleidung, Eissporthalle (vgl. S. 10)) und außen an der Fassade.

Völlig zu Recht ist dann auch seitens Ihres Hauses am 13.10.2025 bemängelt worden:

- Anhand der Ausführungen bleibt völlig unklar, ob das Gebäude vollständig untersucht wurde. Falls dies erfolgt wäre, hätte die Vorgehensweise beschrieben werden müssen („kein Hinweis auf Einsatz Hubbühne oder welche Teile des Gebäudes untersucht wurden“).
- Es wurde kein Bestands- und Konfliktplan vorgelegt, in dem die geschützten Nist- und Fortpflanzungsstätten zu verorten wären. Laut Ihrer Fachbehörde muss „von wesentlich mehr Niststätten für Haussperlinge“ ausgegangen werden.
- Es fehlt eine Kartierung der funktional den Haussperlingen zuzuordnenden Ruhestätten (Deckungssträucher).
- Die Sicherung der Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist **nicht** sichergestellt (s.o., „zeitlicher Bruch/time lag“).
- Es fehlt ein Ausgleichskonzept.
- Die Kartierung im Hinblick auf Zauneidechsen und andere Reptilien ist unvollständig. Die Angaben zu Kartierungszeitpunkten sind widersprüchlich und die angegebenen Daten aufgrund der Tageszeiten und Wetterbedingungen für die Kartierung von tagaktiven Reptilien ungeeignet.

Hinsichtlich der Angaben zu den Kartierungszeitpunkten hat nach der kritischen Rückmeldung durch Ihr Haus eine Überarbeitung des Fachbeitrags stattgefunden. Der Vergleich der angegebenen Erfassungstage zwischen den beiden vorgelegten Gutachten-Versionen (vor der E-Mail am 13.10.2025 und nach E-Mail) zeigt dann auch, dass die angegeben Tage und Zeitpunkte offenbar völlig beliebig gewählt und auf die -zutreffende- Kritik aus Ihrem (Zauneidechsenkartierung früh morgens unmöglich) nachträglich angepasst worden sind. Diese Vorgehensweise stellt die Belastbarkeit des gesamten Gutachtens zusätzlich und grundsätzlich infrage.

Die methodische Kritik aus Ihrem Haus an der Ausgangsversion lautete diesbezüglich wie folgt:

„Besonders hat aber die Tabelle mit den Begehungsdaten noch eine Überarbeitung nötig. Für die Amphibienkartierung wird auf S. 12 im Text der 25.4. angegeben, welcher in der Tabelle fehlt. Auch der 25.5., an dem (S. 13) Reptilien kartiert wurden, fehlt in der Liste.“

Zudem lässt sich sagen, dass die Wetterbedingungen, zumindest für die Kartierung der Zauneidechsen (ZE), wirklich nicht sehr geeignet waren. Am 8.5. wurde von 5 - 7 Uhr kartiert, bei 3 – 5 °C. Bei dieser Witterung würde man auch keine Zauneidechsen nachweisen können, wenn es welche gäbe. Im Mai ist im Zeitraum von 5 - 7 Uhr noch gar nicht mit Reptilien zu rechnen. Die Sonne geht gegen halb 6 auf, aber die Steine usw. sind noch nicht aufgewärmt, weshalb auch die Zauneidechsen garantiert noch nicht aus den Verstecken kommen. Dieses Vorgehen entspricht nicht den Maßstäben der Kartierung dieser Artengruppe. Sie stützen Ihre Einschätzung auf 4 Termine: 8.5. mit ungünstiger Witterung, 25.4. und 25.5., die beide in der Tabelle nicht auftauchen und 9.5. Am letzten Datum waren die Witterungsbedingungen besser, aber auch nicht optimal. Und auch dann wäre ein einziger Termin mit nur zufriedenstellenden Bedingungen nicht ausreichend.“

Daraufhin ist der Text hinsichtlich der Daten ohne jede Erläuterung oder Beleg angepasst worden. Die gesamte Vorgehensweise ist dabei völlig unplausibel und offenbar willkürlich.

Es fehlt dann auch eine Ausgleichsbilanzierung. Die Aussage auf S. 15 zu den vermeintlichen CEF-Maßnahmen („10 Ersatzniststätten“) ist offensichtlich falsch. Die angeführten zehn Niststätten wurden im Gutachten aus den Jahr 2016/2017 berichtet. Dabei war nur eine Begutachtung aus der Ferne durchgeführt worden. Der Gutachter geht selbst von „zahlreichen“ weiteren Niststätten innerhalb und am Gebäude aus. Ihre Behörde hat in der Mail 13.10.2025 auf das Bestehen einer Sperlingskolonie hingewiesen.

Insgesamt weist das vorgelegte Gutachten zahlreiche erhebliche Mängel auf und es bleibt trotz der „Überarbeitung“ der auch durch Ihr Haus beschriebene Eindruck, dass hier „in großer Eile und wenig Sorgfalt“ gearbeitet wurde. Das Gutachten ist daher unbrauchbar und schon als Bestandserfassung nicht geeignet.

3. Zusammenfassung

Dem zum 2.3.2026 angezeigten Abriss des Sport- und Erholungszentrums in Berlin-Friedrichshagen stehen jedenfalls die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes und des europ. Artenschutzes entgegen.

Bei dem SEZ handelt es sich um ein Denkmal iSd. § 2 Abs. 1 DSchG, dessen Beseitigung oder Beschädigung gem. § 8 DSchG verboten ist.

Außerdem würde durch die geplanten Abrissarbeiten schwerwiegend gegen die zwingend zu beachtenden artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden. Das vorgelegte Artenschutzgutachten ist mangelhaft und nicht verwertbar. Seitens der

Gutachter vorausgesetzte CEF-Maßnahmen sind weder umgesetzt, noch wären sie ausreichend. Ein Nachweis der Wirksamkeit fehlt ebenso wie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und entsprechende Kompensation.

Es ist daher antragsgemäß zu entscheiden und die unter dem 27.01.2026 angezeigte Beseitigung des SEZ rechtzeitig vor dem 2.3.2026 zu untersagen. Um die gerichtliche Durchsetzung der vorstehend dargelegten Rechtsvorschriften zu vermeiden, wird um fristgerechte schriftliche Bestätigung der Anordnung bis zum 25.02.2026 gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Schulte
Rechtsanwalt