

## Beschreibung der baulichen Infrastruktur

Konzeptverfahren „Ehemaliger Britischer Yacht-Club“

## Inhalt

<b>A. Die Gebäude</b>	<b>3</b>
1. Parzelle Ost	3
2. Parzelle Ost	13
3. Parzelle Ost	22
4. Sonstige Gebäude	28
<b>B. Wasserbauliche Anlagen</b>	<b>30</b>
5. Tauchersteg	30
6. T-Steg	30
7. Slipanlage – Kran	30

## A. Die Gebäude

Die Gebäudebeschreibungen, Angaben zu baustoffimmanenten Schadstoffen und der technischen Infrastruktur beruhen zum einen auf Gutachten die im Zuge der kooperierenden Wertermittlung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beauftragt wurden (vergl. Planungsgrundlagen zum Verfahren). Darüber hinaus wurden die in den Gutachten enthaltenen Informationen im April 2021 mit dem Ist-Zustand vor Ort abgeglichen und gegebenenfalls entsprechend aktualisiert. Die nachstehend eingestellten Fotos entstanden ebenfalls im April 2021.

Die Bezeichnungen der Gebäude entsprechen der in der Vergangenheit durch die Briten vorgenommene Nutzung:

### Parzelle Ost

- Schulungsgebäude für Taucher (B1)
- Lagergebäude für Tauchausrüstung (B2)

### Parzelle Mitte

- Kantinegebäude (B3a)
- Bürogebäude (B3)

### Parzelle West

- Bootshalle (B4) mit
- Anbau (B4a)
- Lager für Segelausrüstung (B4b)

### Sonstige

- Batterielager

## 1. Parzelle Ost

### Schulungsgebäude (B1)

Für das eingeschossige Gebäude mit flach geneigtem Walmdach liegen keine Baupläne vor. Das unbekannte Baujahr wird aufgrund historischer Luftbildaufnahmen zwischen 1954 und 1964 eingeordnet. Der Bauzustand ist entsprechend als mittelmäßig einzustufen.

Der eingeschossige Bau wurde in Massivbauweise mit Mauerwerk aus Ziegelsteinen auf einer Betonplatte errichtet. Er hat die ungefähren Abmessungen von ca. 27 Meter Länge, ca. 7 Meter Breite und einer Firsthöhe von ca. 3 Meter. Das Gebäude wurde von den Briten als Schulungsgebäude für Tauchgänge genutzt. Neben dem Gebäude befindet sich ein Gitterschuppen zur Aufbewahrung von Gasflaschen. Südlich vor dem Gebäude steht ein 5.000 l Heizöltank aus dem Baujahr 1999.

Über den Eingang an der Westfassade ist ein Flur zugänglich, an den sich an der Nordseite Sanitär- und Technikräume sowie ein nur von außen zugänglicher Heizungsraum (Öl) und an der Südseite zwei Büroräume reihen. Am Ende des Flurs ist der Zugang zu dem nach Osten ausgerichteten ehemaligen Schulungsraum. In einem der Büroräume findet sich die Tür eines von den Massivwänden umschlossenen mannshohen Stahltresors.

Die natürliche Belichtung und –Belüftung der Räume erfolgt durch einfach verglaste Holz sowie doppelt verglaste Kunststofffenster in unterschiedlichen Formaten.

Das Gebäude ist nicht gedämmt. Es wurde ursprünglich mit Öl beheizt, ein gemauerter Schornstein ist vorhanden. Zum Erhalt des Gebäudezustands erfolgt die Wärmeversorgung aktuell über Strom. Es ist also an das Stromnetz angeschlossen.

Das mit Wellpappe eingedeckte Flachdach ist asbestfrei. Das Dach der zum Gebäude zugehörigen Gitterbox ist asbestzementhaltig. Als Bauschadstoffe konnten Asbest in der zum Heizungsraum verbauten Brandschutztür, den Rippenheizkörpern, Fensterbänken sowie Mineralfaserdämmung an der Heizungsanlage in der Feuchtigkeitssperre nachgewiesen werden.

Auf der Nordseite des Gebäudes ist eine versiegelte Fläche für Stellplätze vorhanden, hier befinden sich auch der Zugang zum Heizungsraum und Schacht zum Heizungstank.



Abbildung 1: Gebäude B1, Schulungsgebäude, Westfassade, Eingang



Abbildung 2: Gebäude B1 Schulungsgebäude, Nordfassade



Abbildung 3: Gebäude B1, Schulungsgebäude, Ostfassade



Abbildung 4: Gebäude B1, Schulungsgebäude, Südfassade



Abbildung 5: Gebäude B1, Schulungsgebäude, Büroraum 2



Abbildung 6: Gebäude B1, Schulungsgebäude, Büroraum 1



Abbildung 7: Gebäude B1, Schulungsgebäude, Flur



Abbildung 8: Gebäude B1 Schulungsgebäude, Schulungsraum



Abbildung 9: Gebäude B1, Schulungsgebäude, Heizungsraum





Abbildung 10: Gebäude B1, Schulungsgebäude, Zugang Heizungsraum

### Lager (B2)

Historische Luftbildaufnahmen lassen annehmen, dass das eingeschossige Gebäude zwischen 1973 und 1988 gebaut wurde. Der Holzbau ist auf einer Betonplatte errichtet. Die Außenwand- und Innenwandbekleidung sind mit Holz verschalt, ob eine Dämmung vorhanden ist, ist nicht bekannt. Das flach geneigte Walmdach ist mit asbestfreier Wellpappe gedeckt. Im Innenraum unterteilen Gittertrennwände diesen in einzelne Verschläge. Fenster mit Holzrahmen gewährleisten eine natürliche Belichtung. Die Wärmeversorgung erfolgte ursprünglich über das Gebäude B1 mit Öl.

Baustoffimmanent sind in den Rippenheizkörpern und einer Brandschutztür. Der Gebäudezustand ist als mittelmäßig einzustufen.



Abbildung 11: Gebäude B2, Lagergebäude, Westfassade



Abbildung 12: B2, Lagergebäude, Nordfassade



Abbildung 13 B2, Lagergebäude, Ostfassade



Abbildung 14: B2, Lagergebäude, Südfassade



Abbildung 15: Gebäude B2, Lagergebäude, Innenraum

## **2. Parzelle Ost**

### **Kantine (B3a)**

Für das Gebäude aus den Jahr 1980er Jahren liegen Baupläne vor, jedoch weichen die darin angegebenen Abmessungen von den tatsächlichen Maßen ab.

Es wurde in Leichtbauweise und in Teilen zweigeschossig errichtete. Der von den Briten als Kantine genutzte Bau ist über einen Verbindungsbau, der auch den Haupteingang darstellt, an das benachbarte Gebäude B3 angeschlossen.

Das Erdgeschoss hat die ungefähren Abmessungen von ca. 20 Metern Länge, 11 Metern Breite und 4 Metern Höhe. Eine Betonplatte bildet das Fundament. Die Dacheindeckung und die Verkleidung der teilweise aus Kalksandstein gemauerten oder in Holzständerbauweise errichteten Außenwände bestehen aus Trapezblechen. Das Gebäude ist mit Kunststofffenstern mit Außenjalousien ausgestattet. Im Erdgeschoss sind die Küche mit Lagerraum, der Speisesaal, Technikraum und ein weiterer vom Speisesaal erschlossener Nebenraum untergebracht. Die Trennwände wurden zur Bauzeit in Leichtbauweise errichtet. Die Decke besteht aus Holzträgern.

Die vormalige Großküchenausstattung ist nicht mehr vorhanden. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zugunsten der 2018 aufgenommenen Zwischennutzung wurde hier eine einfache Küchenzeile aufgestellt. Auch wurde der Speisesaal mittels Leichtbauweise in zwei Räume mit einem Durchgang geteilt sowie die vormals schadstoffbelastete abgehängte Decke saniert.

Der vom Haupteingang über eine zweiläufige Treppe erschlossenen Aufbau hat eine Grundfläche von ca. 7 Metern mal 6 Metern sowie eine Höhe von ca. 4 Metern. Er wird von Stahlstützen getragen. Diese weisen eine stark eingeschränkte Tragfähigkeit auf, so dass der Raum nur begrenzt Belastungen ausgesetzt werden kann, also auch der Zutritt auf eine Personenanzahl beschränkt ist.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt jetzt über Strom. Es ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Baustoffimmanente Schadstoffe sind in den Brandschutztüren (Asbest) vorhanden. Entsprechend der Bauweise und des Baujahrs ist der Gebäudezustand mittelmäßig.



Abbildung 16: Gebäude B3a, Kantine und 3, Bürogebäude, Südfassaden (2015)



Abbildung 17: Gebäude B3a, Kantine, Ostfassade



Abbildung 18: Gebäude B3a, Kantine, Erdgeschoss, ehemaliger Speisesaal Raum 1



Abbildung 19: Gebäude B3a, Kantine, Erdgeschoss, ehemaliger Speisesaal Raum 1, Tresen



Abbildung 20: Gebäude B3a, Kantine, Erdgeschoss, Küche



Abbildung 21: Gebäude B3a, Kantine, Erdgeschoss, Technikraum





Abbildung 22: Gebäude B3a, Kantine, Treppe in das Obergeschoss



Abbildung 23: Gebäude B3a, Kantine, Obergeschoss

### **Bürogebäude (B3)**

Aus historischen Luftbildern lässt sich ableiten, dass das Gebäude zwischen 1954 und 1964 gebaut wurde. Es wurde auf einer Betonplatte aus massiven Betonwänden mit einem Klinkervorsatz errichtet. Die Innenwände sind überwiegend massiv aus Beton erstellt. Von einem in Längsachse verlaufenden Mittelgang sind 5 Büroräume, Sanitärräume in Form von Toiletten und Duschen für Männer und Frauen sowie Heizungs- und Technikraum erschlossen.

Das flach geneigte Walmdach ist mit Wellplatten gedeckt.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen zugunsten der 2018 aufgenommenen Zwischennutzung wurden die vormals schadstoffbelastete abgehängte Decke saniert.

Die Wärmeversorgung des nicht gedämmten Gebäudes erfolgt über eine Ölheizung.

Das Öl ist in zwei Tanks mit Kapazitäten von 3000 bzw. 1000 Liter vor dem Gebäude gelagert. Die Heizungsanlage wurde mit Aufnahme der aktuellen Zwischennutzung erneuert. Es ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Auf der Nordseite des Gebäudes ist eine versiegelte Fläche für Stellplätze vorhanden.



Abbildung 24: Gebäude B3, Bürogebäude, Südfassade



Abbildung 25: Gebäude B3, Bürogebäude, Ostfassade



Abbildung 26: Gebäude B3, Bürogebäude, Ausgang in Richtung Norden



Abbildung 27: Gebäude 3, Mittelgang



Abbildung 28: Gebäude 3, Bürogebäude, exemplarischer Büroraum



Abbildung 29: Gebäude 3, Nordfassade, Zugang Heizungsraum von außen



Abbildung 30: Gebäude 3, Bürogebäude, Heizungs- und Technikraum

### **3. Parzelle Ost**

#### **Bootshalle (B4) mit Anbau (B4a) an Südfassade**

Der von den Briten als Bootshalle genutzte Hallenbau ist das älteste Gebäude auf dem Gelände. Das Baujahr ist unbekannt und kann aufgrund historischen Luftbildaufnahmen auf vor 1945 datiert werden. Aus alten Plänen geht hervor, dass es ursprünglich für Wasserflugzeuge erstellt wurde.

Die Holzhalle ist über eine Slipanlage zum Ein- und Ausbringen von Booten an die Förde angebunden. Der Hallenbau und Anlage sind aus geschichtlichen, technischen und städtebaulichen Gründen in die Denkmalliste Schleswig-Holstein eingetragen; der Schutz umfasst das gesamte Objekt: Die Holzhalle mit Slipanlage (Winde, Drehkreuz, Schienen und Schlitten). Der am Westgiebel vorhandene eingeschossige Anbau sowie der Kran am Steg sind nicht Bestandteil des Denkmals. Es ist davon auszugehen, dass sich der Ensembleschutz sowie der Baustoff Holz restriktiv auf eine zukünftige Nachnutzung der Halle selbst sowie die des gesamten Hallenvorfeldes auswirken.

Die ungefähren Abmessungen des Holzbauwerks sind ca. 36 Meter Länge, ca. 20 Meter Breite und 10 Meter Firsthöhe. Das auf einer Betonfundamentplatte errichtete Holzständerwerk wurde mit Brettern verschalt. Der zentrale Bereich der Halle ist stützenfrei. Das flach geneigte Satteldach ist mit Schweißbahnen eingedeckt. Die Fensterrahmen sind aus Holz.

Das Gebäude ist nicht gedämmt. Die Beheizung erfolgte vermutlich über ein Warmluftsystem und Rippenheizkörper, die über die Heizanlage in Gebäude B3 betrieben wurden.

Alle verbauten Holzteile wurden mit Holzschutzmittel behandelt. Die Südfassade ist mit Asbestzementplatten verkleidet. Es sind Brandschutztüren verbaut, die ebenso wie die Rippenheizkörper Asbest enthalten. Gleiches gilt für den daran anschließenden eingeschossigen Anbau in Holzständerkonstruktion mit ehemaligen Werkstattträumen und Sanitärträumen.



Abbildung 31: Gebäude 4, Holzhalle, Außenansicht



Abbildung 32: Gebäude 4, Holzhalle, Innenraum (2015)

Die einzelnen Räume des Anbaus sind jeweils aus der Halle über zwei Stufen und eine Brandschutztür zugänglich und verfügen an der Südseite zum Teil auch über eigene Ausgänge ins Freie. Einige Räume sind untereinander verbunden.



Abbildung 33: Gebäude 4, Holzhalle – Zugänge zu den Räumen im Anbau, Gebäude 4a



Abbildung 34: Gebäude 4a, exemplarischer Raum





Abbildung 35: Gebäude 4a, Ansicht Süd-West

### Lagergebäude an Westfassade der Holzhalle (B4b)

Baupläne liegen für dieses Gebäude nicht vor. Sein Baujahr wird aufgrund historische Luftbildaufnahmen zwischen 1973 und 1988 eingeordnet. Der Bauzustand ist entsprechend als mittelmäßig einzustufen.

Der eingeschossige Bau mit den Abmessungen Länge ca. 27 Meter, Breite ca. 7 Meter, Firsthöhe ca. 3 Meter steht auf einem Fundament aus Stahlbetonfertigplatten. Der umlaufende, die Holzwände tragende 0,5 Meter hohe Betonsockel ist mit einer Feuchtigkeitssperre versehen. Die Innenwände sind mit Holzfaserplatten verkleidet. Eine Wärmedämmung fehlt. Die natürliche Belichtung und – Belüftung erfolgt durch eine in den Außenwänden umlaufende Reihe von Oberlichtern und einige größere Fenster. Mit Leichtbauwänden wurde ein Büroraum abgeteilt. Das mit Schweißbahnen eingedeckte Flachdach ist teer- und asbestfrei.

Das Gebäude wurde von den Briten als Lagerraum für Segelbekleidung und -Ausrüstungsgegenständen genutzt. Die in Punktfundamenten gegründeten Stahlstützen des Lagerregalsystems wurden entfernt, die Fundamente sind noch vorhanden. Die Wärmeversorgung erfolgte über ein Warmluftsystem, das unterirdisch an die Heizanlage des Gebäudes 105 angeschlossen war. Das Gebäude ist jetzt unbeheizt. Es verfügt über eine Stromversorgung.

Als Bauschadstoff konnte Asbest in der Feuchtigkeitssperre festgestellt werden.



Abbildung 36: Gebäude 4b, Lager, Außenansicht



Abbildung 37: Gebäude 4b, Lager, Innenraum

#### **4. Sonstige Gebäude**

Das ehemalige Batterielager ist gemäß Struktur- und Nutzungskonzept zum Abriss vorgesehen. Eine Zwischennutzung bis zur Umsetzung der Entwicklungsstufe 2 ist möglich und ein Erhalt gegebenenfalls auch darüber hinaus denkbar. Beides richtet sich danach, wie es in die Konzeptionierungen für den ehemaligen britischen-Yacht-Club einbezogen wird.

Für das eingeschossige Gebäude liegen keine Baupläne vor. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt und wird aufgrund historischer Luftbildaufnahmen zwischen 1973 und 1988 eingeordnet.

Es wurde aus Ziegelsteinen erbaut und auf einer massiv betonierten Bodenplatte gegründet. Die ungefähren Gebäudeabmessungen sind ca. 17 Meter Länge, ca. 5 Meter Breite und ca. 3 Meter Firsthöhe. Es ist in zwei Räume, den ehemaligen Batterieladeraum und einen Lagerraum, unterteilt. Das flach geneigte Satteldach ist mit teerfreien Bitumenschweißbahnen gedeckt. Die natürliche Innenraumbelichtung und -Belüftung ist durch Fenster (Holzrahmen) in der Westfassade gewährleistet.

In den Zugängen sind Brandschutztüren verbaut, die Asbest enthalten. Der Betonboden ist teilweise durch Batterie-säure verunreinigt.



Abbildung 38: Ehemaliges Batterielager, Außenansicht



Abbildung 39: Ehemaliges Batterielager, Lagerraum 1



Abbildung 40: Ehemaliges Batterielager, Lagerraum 2



Abbildung 41: Ehemaliges Batterielager, Lagerraum 3

## **B. Wasserbauliche Anlagen**

Die Zustandsbeschreibung der wasserbaulichen Anlagen

- 5. Tauchersteg**
- 6. T-Steg**
- 7. Slipanlage – Kran**

ist den Gutachten zu entnehmen, die die im Zuge der kooperierenden Wertermittlung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beauftragt wurden (vergl. weitere Planungsgrundlagen zum Verfahren).