

## Informationen zum Gebäude

### Information on the building

## Kenndaten der Gebäudeteile

Das Flughafengebäude lässt sich in unterschiedliche Bauteile gliedern (Verwaltungsbauten, zentrale Bauteile, Flugsteige, Hallenbauteile, Kopfbauten, Sonderbauteile und Treppenhäuser). Die dargestellte systematische Benennung der einzelnen Bauteile entspricht ihrer momentan gebräuchlichen Bezeichnung.

Für eine systematische Betrachtung und Bewertung von zukünftigen Nutzungen bietet sich eine weitere Differenzierung dieser Bauteile in Raumtypologien an (Büroräume, Hangars, Sonderräume, Lager und Werkstätten). Diese Typologien werden in den Gebäudesteckbriefen näher beschrieben.

In der dargestellten Flächenermittlung sind neben Aussagen zu Brutto- und Nettogrundfläche der Bauteile zur Orientierung bereits einige Flächengrößen für eine mögliche Nutzung innerhalb der einzelnen Bauteile angegeben.

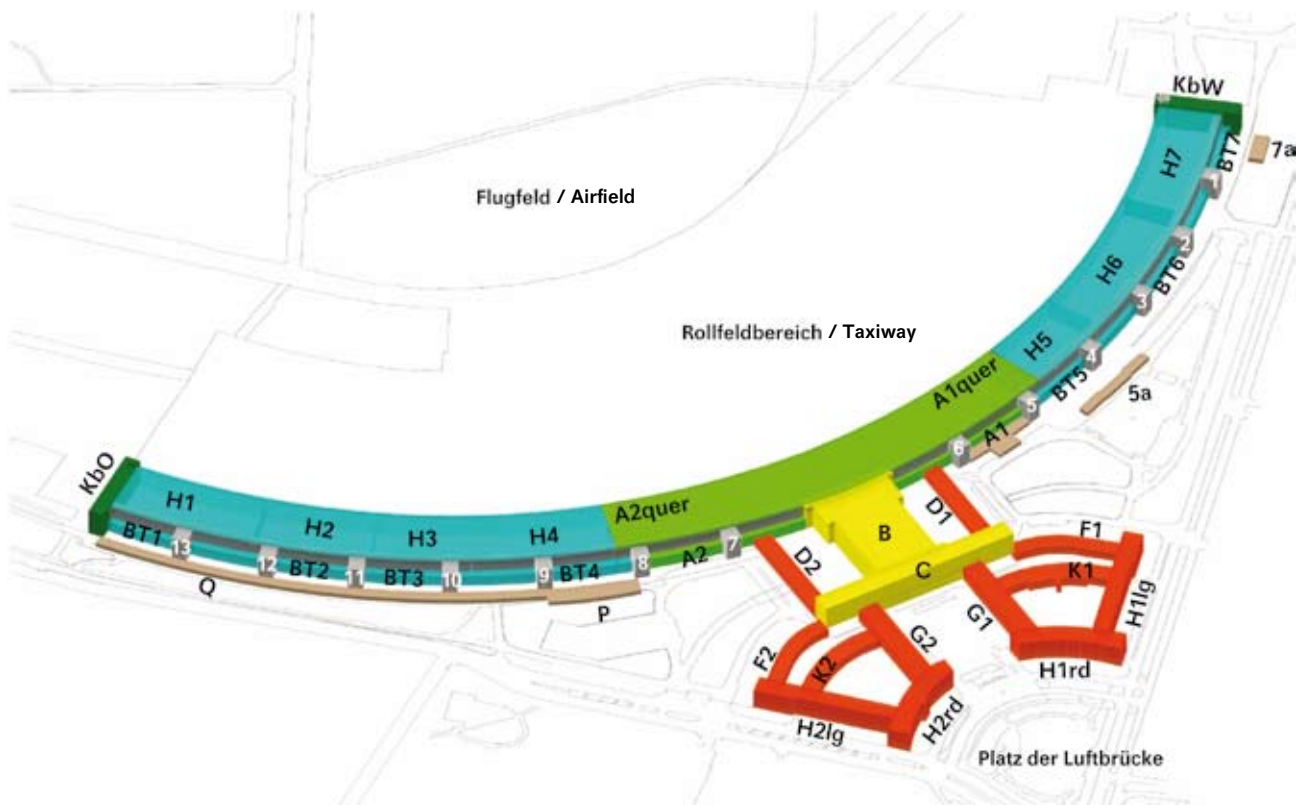
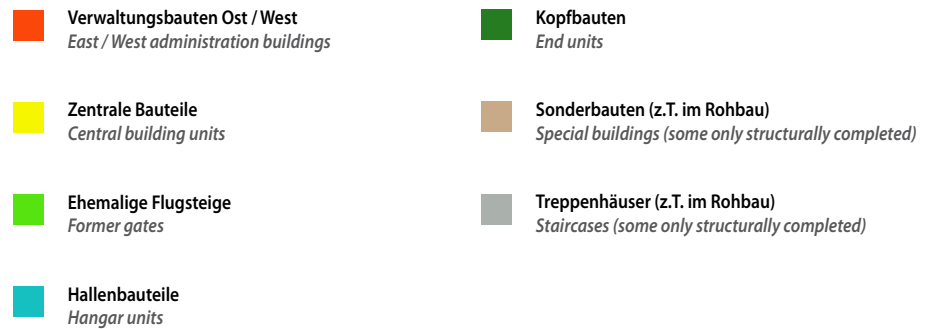
## Key data on the building units

The airport building can be divided into different types of unit (administration buildings, central units, gates, hall units, end units, special buildings, and staircases). The individual building units are consistently referred to by the terms in current use.

To facilitate the systematic consideration and assessment of future functions a more differentiated typology of the units and spaces is advisable (offices, hangars, special rooms, store rooms and workshops). This typology will be described in more detail in the building descriptions.

For orientation purposes the calculation of the spaces given here includes details not only of the gross and net floor areas in the building units, but also some figures for the possible use of the areas within the individual building units.

### Übersicht der Gebäudeteile Overview of building units



Übersicht der Bauteile nach Bauteilgruppen  
Overview of the building units by group

Bauteil	Flächenermittlung Bestand								
	Bruttogrundfläche	Nettogrundfläche	Nutzflächen in für Blüronutzung geeigneten Bereichen	Nutzflächen in für Blüronutzung geeigneten Bereichen mit Einschränkung bezügl. Belichtung/ Belüftung	Nutzflächen Eignung nur für Sondernutzung aufgrund der Grundrisogeometrie	Nutzflächen unbeleuchtet in Dachräumen oder überdeckt	Nutzfläche	Funktionsfläche	Verkehrsfläche
	BGF [m²]	NGF [m²]	NF [m²]	NF [m²]	NF [m²]	NF [m²]	NF [m²]	FF [m²]	VF [m²]
<b>I Verwaltungsbauten Ost/ West D1, D2, F1, F2, G1, G2, H1lg, H2lg, H1rd, H2rd, K1, K2</b>									
D1	6.495,00	5.576,21	2.855,11	0,00	0,00	1.841,49	4.696,59	0,00	879,62
D2	6.114,00	4.879,57	2.483,84	0,00	0,00	1.541,07	4.024,91	0,00	854,66
F1	2.364,00	2.090,22	872,38	0,00	882,52	0,00	1.754,90	0,00	335,32
F2	4.243,00	3.561,18	966,82	0,00	922,50	10,73	1.900,05	1.412,39	248,74
G1	7.946,00	6.635,98	1.811,10	0,00	535,90	2.750,32	5.097,32	163,11	1.375,55
G2	8.250,00	6.791,07	2.423,96	0,00	0,00	2.997,45	5.421,41	0,00	1.369,66
H1lg	11.529,00	9.236,28	4.447,26	0,00	0,00	2.634,64	7.081,90	2,97	2.151,41
H1rd	9.992,00	8.098,94	3.448,34	0,00	0,00	2.624,77	6.073,11	26,13	1.999,70
H2lg	12.639,00	10.552,76	4.244,05	0,00	0,00	3.075,31	7.319,36	731,33	2.502,07
H2rd	10.082,00	8.124,27	3.455,22	0,00	0,00	2.569,70	6.024,92	0,00	2.099,35
K1	4.316,00	3.864,68	1.582,27	0,00	0,00	849,35	2.431,62	700,97	732,09
K2	3.762,00	3.159,71	0,00	0,00	2.840,74	0,00	2.840,74	0,00	318,97
Summe I	87.732,00	72.570,87	28.590,34	0,00	5.181,66	20.894,83	54.666,83	3.036,90	14.867,14
<b>II Zentrale Bauteile B, C</b>									
B	44.236,00	37.344,41	1.518,29	0,00	26.938,00	499,44	28.955,73	696,39	7.692,29
C	30.895,00	25.460,79	6.584,97	0,00	2.662,88	7.394,81	16.642,66	57,96	8.760,17
Summe II	75.131,00	62.805,20	8.103,26	0,00	29.600,88	7.894,25	45.598,39	754,35	16.452,46
<b>III Hallenbauteile BT/H1, BT/H2, BT/H3, BT/H4, BT/H5, BT/H6, BT/H7, KbO, KbW</b>									
Bauteil 1	7.794,00	5.313,62	1.452,53	2.321,77	0,00	785,36	4.559,66	0,00	753,96
Halle 1	5.181,00	5.149,01	0,00	0,00	5.149,01	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauteil 2	8.286,00	4.894,21	796,95	1.825,67	0,00	1.074,69	3.697,31	50,53	1.146,37
Halle 2	4.149,00	4.115,03	0,00	0,00	4.115,03	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauteil 3	5.656,00	3.606,25	1.033,21	944,38	0,00	445,98	2.423,57	0,00	1.182,68
Halle 3	4.163,00	4.130,44	0,00	0,00	4.130,44	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauteil 4	6.950,00	4.632,47	1.307,95	1.791,39	0,00	618,43	3.717,76	0,00	914,71
Halle 4	4.262,00	4.218,27	0,00	0,00	4.218,27	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauteil 5	5.909,00	4.090,98	932,72	1.722,35	0,00	430,93	3.085,99	0,00	1.004,99
Halle 5	3.573,00	3.512,38	0,00	0,00	3.512,38	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauteil 6	9.693,00	6.183,55	1.350,52	2.146,42	0,00	608,51	4.105,44	150,79	1.927,32
Halle 6	6.302,00	6.270,72	0,00	0,00	6.270,72	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauteil 7	7.233,00	5.019,45	1.364,57	2.016,32	0,00	536,34	3.917,23	0,00	1.102,22
Halle 7	5.016,00	4.870,49	0,00	0,00	4.870,49	0,00	0,00	0,00	0,00
KbO	6.483,00	5.151,92	1.747,22	1.493,30	0,00	303,55	3.544,07	5,57	1.602,28
KbW	6.857,00	5.555,47	1.550,99	1.256,90	754,11	357,29	3.919,29	0,00	1.636,18
Summe III	97.507,00	76.714,26	11.536,65	15.518,48	33.020,45	5.161,08	65.236,66	206,89	11.270,71
<b>IV Ehemalige Flugsteige* A1, A1quer, A2, A2quer</b>									
A1	11.805,00	7.860,46	1.444,01	3.164,70	0,00	675,61	5.284,32	116,24	2.459,90
A1 quer	914,00	840,14	0,00	0,00	826,29	0,00	826,29	0,00	13,85
A2	9.529,00	5.898,76	739,89	3.120,61	0,00	709,12	4.569,62	0,00	1.329,14
A2 quer	437,00	393,85	0,00	156,78	201,08	0,00	357,86	0,00	35,99
Summe IV	22.685,00	14.993,21	2.183,90	6.442,09	1.027,37	1.384,73	11.038,09	116,24	3.838,88
<b>V Sonderbauteile P, Q, Sa, 7a</b>									
P	1.479,00	1.270,35	0,00	0,00	1.154,52	0,00	1.154,52	0,00	115,83
Q	4.373,00	3.606,05	0,00	0,00	2.641,01	549,40	3.190,41	203,11	212,53
Sa	991,00	891,92	188,38	0,00	609,10	0,00	797,48	16,63	77,81
7a	847,00	753,46	0,00	0,00	722,52	0,00	722,52	0,00	30,94
Summe V	7.690,00	6.521,78	188,38	0,00	5.127,15	549,40	5.864,93	219,74	437,11
Summe	290.745,00	233.605,32	50.602,53	21.960,57	73.957,51	35.884,29	166.271,73	4.334,12	46.866,30
<b>V Sonderbauteile HKW, Halle 8</b>									
HKW	2.210,00								
Halle 8	1.281,00								
Summe HKW, H8	3.491,00								

\* überdachte Flugsteige nicht enthalten, da nicht allseitig umschlossen

## Zustand des Gebäudes

### Baufachliche Einschätzung

„Die Bausubstanz ist durch kontinuierliche Pflege in einem brauchbaren Zustand ohne schwerwiegende konstruktive Mängel. Jedoch lässt der umfangreiche Leerstand einen zunehmenden Instandhaltungsrückstau entstehen. Große Teile des im Zuge von Umbauten eingebrachten Nutzerausbaus bedürfen umfangreicher Erneuerung.

#### Gebäudetechnik:

Die zentrale technische Versorgung ist in teil-sanisiertem, gut gewartetem Zustand und in ihrer Gesamtkonzeption weiter nutzbar. Die unterirdisch verlegten Rohre zur Regen- und Schmutzwasserableitung wurden Ende 2000 mittels Kanalbefahrung untersucht. Entsprechend der Ergebnisse sind Reinigungs- und Reparaturarbeiten erforderlich (teilweise bereits erfolgt). Die in den Gebäuden befindlichen Rohrnetze und Kabelnetze aus der Errichtungszeit sind zu erneuern. Die vorhandenen nutzerspezifischen Anlagen sind zu demontieren, sofern nicht denkmalpflegerische Gesichtspunkte entgegenstehen.

#### Schadstoffe:

Für die Gebäude liegt eine Bestandsaufnahme „Environmental-Due-Diligence-Audit“ über das Vorkommen von Bauschadstoffen (Asbest, teerhaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern, etc.) vom 10.12.03 vor. Die vorgefundenen Bauschadstoffe sind bei Umbau- und Sanierungsarbeiten entsprechend der Technischen Regeln für den Umgang mit Schadstoffen zu behandeln und nach den

## Condition of the building

### Expert appraisal

“Thanks to continuous maintenance the building stock is without serious structural defects and in a usable condition. However, the long period of disuse has given rise to an increasing maintenance backlog. Large parts of the extensions added by users in the course of conversions require extensive renovation.

#### Building services

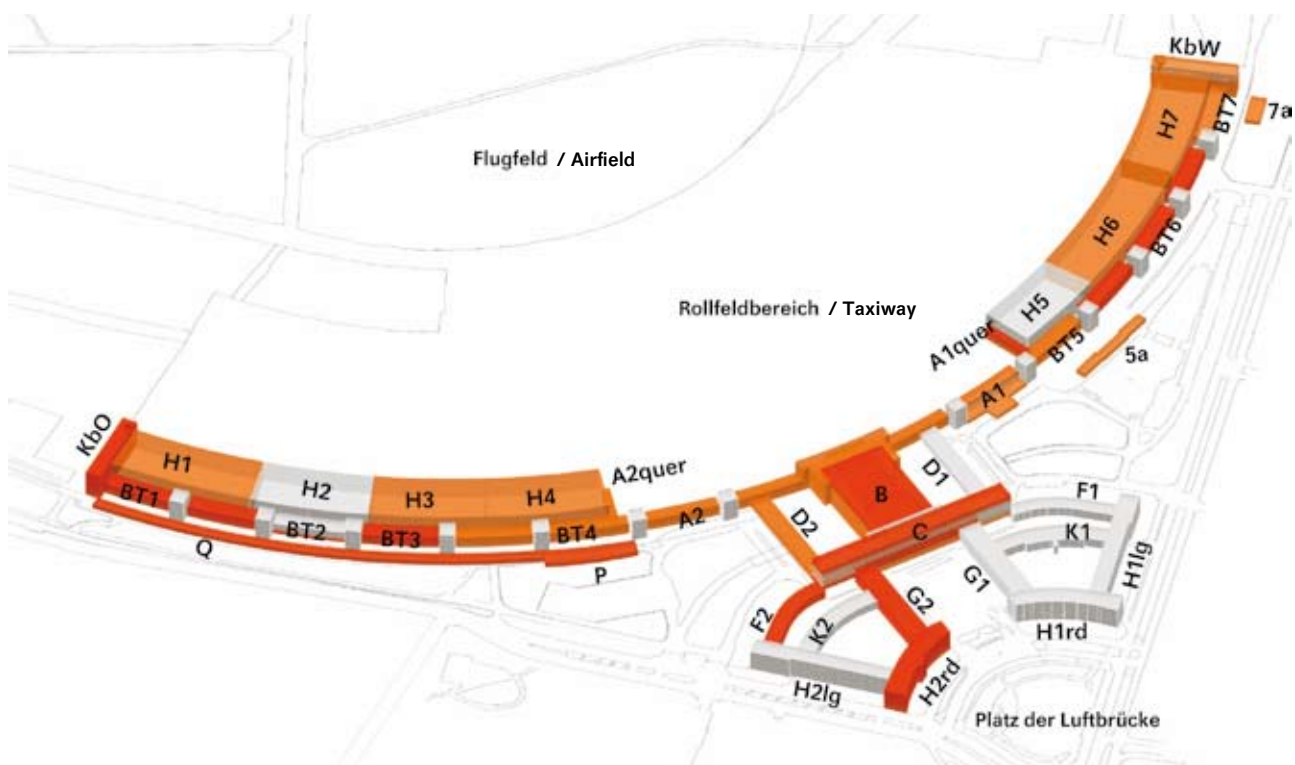
The main technical facilities are in a partially restored, well-maintained condition and, in terms of their general layout, capable of further use. A channel inspection of the underground drainage pipes for rain and waste water was carried out in late 2000. The results showed that cleaning and repair work was necessary (some of which has already been done). The original pipe and cable networks in the buildings must be renovated. The existing user-specific facilities must be dismantled so far as heritage considerations permit.

#### Hazardous materials

An environmental due diligence audit (10 December 2003) has been carried out on the occurrence of hazardous building materials (asbestos, materials containing tar, artificial mineral fibres, etc.) in the buildings. The hazardous building materials encountered during conversion and renovation work must be treated in accordance with the Technical Regulations for Dealing with Hazardous Materials and disposed of in keeping with legal requirements. Renovation is only urgent in the case of weakly bound asbestos products in frequently used

#### Vermietungsstand 2008 Rental status 2008

- Leerstand  
Vacant space
- Teilweise Leerstand /  
Voraussichtlicher Leerstand  
bei Stilllegung des Flugbetriebs  
  
Partially vacant space /  
Anticipated empty space when  
flight operations are discontinued
- Private Mieter /  
Öffentlich Rechtliche Nutzer  
  
Private tenants /  
Users under public law



gesetzlichen Regelungen zu entsorgen. Eine Sanierungsdringlichkeit liegt nur bei schwachgebundenen Asbestprodukten in häufig genutzten Räumen vor (Isolierpappen unter Fensterbänken, Rohrisolierung). Teilsanierungen wurden bereits durchgeführt.“ (Arnold und Gladisch Architekten, 2005).

## Denkmalschutz

Das Gesamtensemble „Platz der Luftbrücke 1–6“ wird unter der Nummer 09055090 auf der Denkmalliste Berlin geführt, das Flughafengebäude als Teil des Ensembles unter der Nummer 09055092. „Die im ‚Gutachten der Denkmaleigenschaft‘ von 1994 definierte ortsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung schließt alle baugeschichtlichen Phasen ein. Die Denkmaleigenschaft beschränkt sich somit nicht auf die Bausubstanz der Entstehungszeit, sondern umfasst auch die baulichen Zeugnisse der Nachkriegszeit.“ (Arnold und Gladisch Architekten, 2005) Änderungen an der Bausubstanz bedürfen grundsätzlich einer Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde.

## Brandschutz

Mit Ende des Flugbetriebes wird auch die Flughafenfeuerwehr ihre Arbeit einstellen. „Die Anforderungen an einen baulichen Brandschutz, wie sie aus den heute gültigen Vorschriften hervorgehen, werden nicht erfüllt. [...] Es ist daher ein alternatives Brandschutzkonzept unter Einbeziehung eines Brandschutzsachverständigen zu entwickeln. Dies kann z.B. in der Bildung von Brandbekämpfungsabschnitten bestehen, bei der die denkmalpflegerischen Belange berücksichtigt werden“ (Arnold und Gladisch, 2005). Die Arbeit an einem neuen Brandschutzkonzept wird erfolgen. Weitere erforderliche Maßnahmen sind aus heutiger Sicht unter anderem eine Brandmeldeaufschaltung an die Berufsfeuerwehr Berlin, der Einbau von Brandschutzverkleidungen in Fluren sowie der Austausch von Türanlagen.

*interiors (insulating boards under window sills, pipe insulation wrap). Partial renovations have already been carried out.“ (Arnold und Gladisch Architekten, 2005).*

## Heritage status

*The whole ensemble at the address “Platz der Luftbrücke 1–6” is listed under number 09055090 on Berlin’s heritage list, and the airport building as part of the ensemble is listed under number 09055092. “The local and architectural significance defined in the 1994 ‘appraisal of heritage status’ covers all phases of the construction. Heritage status is thus not limited to the original building stock, but also embraces the structural heritage of the post-war period.” Alterations to the building stock require the consent of the competent heritage authority.*

## Fire safety

*When flight operations come to an end, the airport fire brigade will also cease its work. “Structural fire protection requirements, as defined in the regulations currently in force, are not met. [...] An alternative fire safety concept must be developed with the assistance of a fire safety expert. This might take the form of fire compartments, for example, which would take account of heritage aspects” (Arnold und Gladisch, 2005). Work will begin on a new fire safety concept. Other necessary measures at present include a fire-alarm link to the municipal fire department, fire-proofing of the walls, and the replacement of door systems.*



Denkmalpflegerische Unterschutzstellung  
Bestowed protection status