

SV Hippel • Schlesischer Ring 13a • 45894 Gelsenkirchen

Stadt Schwerte

Rathausstr. 16

58239 Schwerte

Leistungsabgrenzung

Sportzentrum Wandhofener Bruch

**Hermann-von-Wanthoff-Straße
58239 Schwerte**

Ansprechpartner: Peter Hippel

**Telefon: 0800 80 22 600
E-Mail: info@sv-hippel.de**

Datum: 26. Februar 2026

**Gutachten 2026-02-26-01
Dieses Gutachten hat 7 Seiten.**

Auftraggeber: Frau Flassig

Gutachterliche Stellungnahme



Objekt: Sportzentrum Wandhofener Bruch

**Hermann-von-Wanthoff-Straße
58239 Schwerte**

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Anlass der Begutachtung.....	3
2 Unterlagen.....	4
3 Ortstermin.....	4
4 Vertragsgegenstand.....	5
5 Festgestellter Bauzustand	5
6 Feststellung der ausgeführten Leistungen	5
6.1 Baustelleneinrichtung.....	5
6.2 Untergrund / Dachkonstruktion.....	6
6.3 Dampfsperre.....	6
6.4 Wärmedämmung.....	6
6.5 Dachabdichtung.....	6
6.6 Attikaanschlüsse	7
6.7 Durchdringungen.....	7
7 Nicht Vollständig ausgeführte Leistungen	7
8 Zusammenfassung des Leistungsstandes	8
9 Hinweis	10

1 Auftrag und Anlass der Begutachtung

Der Unterzeichner wurde vom Auftraggeber mit der **Feststellung des Leistungsstandes der Dachabdichtungsarbeiten nach Kündigung des Bauvertrages** beauftragt.

Der Bauvertrag über Dacharbeiten am vorgenannten Bauvorhaben wurde am ausgestellt am 04.07.2026 empfangen am 7.02.2026 gekündigt.

Ziel der Untersuchung ist die **Feststellung und Abgrenzung der bis zum Kündigungszeitpunkt tatsächlich ausgeführten Leistungen** sowie die Dokumentation des vorhandenen Bauzustandes.

Donnerstag, 15. Februar 2024

Die Feststellungen dienen als Grundlage für:

- die Abrechnung der erbrachten Leistungen
- die Beauftragung von Restleistungen
- eine mögliche baurechtliche Auseinandersetzung

Eine **Bewertung von Vergütungsansprüchen oder Mängelansprüchen** ist Gegenstand dieser Feststellung.

2 Unterlagen

Dem Sachverständigen lagen folgende Unterlagen vor:

- Bauvertrag vom [Datum]
- Leistungsverzeichnis Dachabdichtung vom [Datum]
- Dachaufsichtsplan / Detailzeichnungen
- ggf. Nachtragsangebote

3 Ortstermin

Die Ortsbesichtigung fand am 26.02.2026 auf der Baustelle statt.

Anwesend waren:

- Herr Bernd Hansa Dachprofi
- Herr Dösche Firma Saba
- Frau Flassig Stadt Schwerte
- Herr Keen WP Architekten
- Frau Yagmur Sachverständigenbüro Hippel
- Herr Hippel Sachverständigenbüro Hippel

Im Rahmen der Besichtigung wurden:

- die Dachflächen begangen
 - die vorhandenen Abdichtungsschichten visuell überprüft
 - Anschlüsse und Details betrachtet
-

Zerstörende Untersuchungen wurden durchgeführt.

5 Stellen wurden geöffnet und wieder Verschlussen

4 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Bauvertrages sind **Dacharbeiten an einem Flachdach**.

Die Leistung umfasst gemäß Leistungsverzeichnis im Wesentlichen:

- Herstellung der Dampfsperre
- Lieferung und Verlegung der Wärmedämmung
- Herstellung der Dachabdichtung
- Ausbildung von Anschlüssen und Attikaabdichtungen
- Herstellung von Durchdringungen und Detailanschlüssen
- ggf. Verlegung von Schutz- und Nutzschichten

5 Festgestellter Bauzustand

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Flachdach in einem **nicht fertiggestellten Zustand**.

Die Dachabdichtungsarbeiten waren **teilweise ausgeführt**.

6 Feststellung der ausgeführten Leistungen

6.1 Baustelleneinrichtung

Auf der Dachfläche befanden sich Materialien für Abdichtungsarbeiten, unter anderem:

- Abdichtungsbahnen
- Dämmstoffplatten

Donnerstag, 15. Februar 2024

- Zubehörmaterial

Eine vollständige Baustelleneinrichtung konnte nicht festgestellt werden.

6.2 Untergrund / Dachkonstruktion

Der tragende Untergrund der Dachkonstruktion Stahlbetondecke war vorhanden.

Vorbereitungsarbeiten am Untergrund wurden **ausgeführt**.

6.3 Dampfsperre

Auf der Dachfläche war eine **Dampfsperrbahn verlegt**.

Eine vollständige Ausführung der Dampfsperre über die gesamte Dachfläche lag **vor**.

6.4 Wärmedämmung

Dämmstoffplatten waren **in Teilbereichen der Dachfläche verlegt**.

Dabei wurde festgestellt:

- verlegte Dämmplatten auf allen Flächen
- im Bereich der Dachterasse ist die Dämmung zu hoch und nass
- im Bereich des Gründaches ist die Dämmung zu hoch und nass. Hier wurde eine Schadensfläche von 50,5 m² festgelegt.

6.5 Dachabdichtung

Die Dachabdichtung war **nur teilweise hergestellt**.

Festgestellt wurde:

Das die Randbereiche Undicht sind (Nebeltest)

Donnerstag, 15. Februar 2024

Anschlüsse an Durchdringungen Undicht sind.

50,5 m² zurückgebaut werden müssen. Da hier Wasser unter der Dämmung steht.

Eine vollständige Abdichtung der Dachfläche war **nicht vorhanden**.

6.6 Attikaanschlüsse

Die Attikaanschlüsse waren **nicht fertiggestellt**.

Teilweise wurden Abdichtungsbahnen an die Attika hochgeführt, eine endgültige Anschlusausbildung war jedoch nicht vorhanden.

Die Bleche für die Attika waren nur Teilweise montiert.

6.7 Durchdringungen

Durchdringungen für technische Installationen waren **nicht vollständig angeschlossen**.

Teilweise fehlten:

- Abdichtungsdetails

7 Nicht Vollständig ausgeführte Leistungen

Folgende vertraglich vereinbarten Leistungen waren zum Zeitpunkt der Besichtigung **noch nicht Vollständig ausgeführt**:

- vollständige Verlegung der Wärmedämmung
- vollständige Herstellung der Dachabdichtung
- endgültige Ausbildung der Attikaanschlüsse
- Abdichtung der Durchdringungen
- Herstellung der Randabschlüsse

8 Zusammenfassung des Leistungsstandes

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Dacharbeiten **angefangen, jedoch nicht abgeschlossen**.

Die ausgeführten Leistungen beschränken sich im Wesentlichen auf:

- Herstellung der Dampfsperre
- teilweise Verlegung der Wärmedämmung
- teilweise Herstellung der Dachabdichtung

Wesentliche Leistungen zur **vollständigen Abdichtung des Flachdaches** waren noch nicht ausgeführt.

Der Bauzustand ist daher als **unvollständig** zu bewerten.

Donnerstag, 15. Februar 2024

Prüfung der Rechnungssummen:

1. Abschlagsrechnung	12.07.2024	29.772,21 €
2. Abschlagsrechnung	25.09.2024	44.716,96 €
3. Abschlagsrechnung	18.12.2024	51.259,12 €
4. Abschlagsrechnung	27.01.2025	1.938,58 €
5. Abschlagsrechnung	21.07.2025	-9.676,46 €
6. Abschlagsrechnung	19.12.2025	-5.909,85 €
7. Vorrauszahlungsrechnung	22.09.2025	40.460,00 €
Auszahlungsbetrag Brutto		168.146,87 €
Sicherheit 5 %		8029,55 €
Gewährte Auszahlung mit Sicherheit		176.176,42 € Brutto
Nettobetrag		148.047,41 € Netto
Leistungen gem Abgrenzung		174.568,82 € Netto
Forderungen aus Mängeln		
(Angebotsanforderung läuft)		115.529,50 € Netto
Überzahlung von		89.008,63 € Netto

Donnerstag, 15. Februar 2024

9 Hinweis

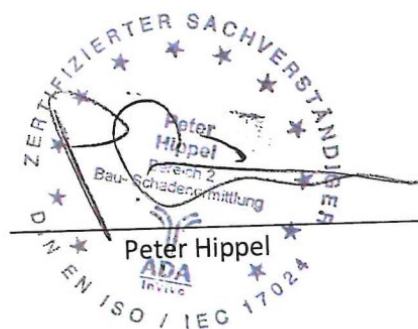
Die Feststellungen beziehen sich ausschließlich auf den **sichtbaren Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung**.

10 Schlusswort

Der vorliegende Bericht wurde ausschließlich auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung erstellt. Die Bearbeitung erfolgte unabhängig und unparteilich.

Sollten sich aufgrund bisher nicht vorliegender Unterlagen oder nicht bekannter Fakten Änderungen oder Ergänzungen ergeben, bin ich zu weiteren Ausführungen gerne bereit.

Gelsenkirchen, den 09. März 2026



Anlage:

Auftrags-LV Unterschrieben zur Abgrenzung

Kostenschätzung Fertigstellung

Donnerstag, 15. Februar 2024
