



Vorwort

Herzlich willkommen zum Magazin über das Abbruchgeschehen in Deutschland. Abbruch und Neubau prägen das Stadtbild, doch selten betrachten wir die Auswirkungen auf Umwelt, Ressourcen und Identität unserer Gemeinschaften. Mit diesem Magazin schaffen wir eine Grundlage zur Bewertung der aktuellen Situation in Deutschland. Nicht nur als Fundament und Anstoß weiterer Forschungen, sondern auch um Architekten, Planern und allen Interessierten wertvolle Einblicke zu bieten. Unser Ziel ist es, eine umfassende Aufklärung über den Zustand und die Dynamiken des Abbruchwesens in Deutschland zu bieten.

In der heutigen Zeit, geprägt von ständigem Wandel und urbaner Entwicklung, steht das Thema Abbruch im Fokus. Wir werfen einen detaillierten Blick auf die quantitativen Aspekte. Eine sachliche Analyse beleuchtet die vielschichtigen Abgangsursachen und die damit verbundenen Probleme.

Es wird die enorme Herausforderung des Abfallaufkommens und der CO₂-Emissionen, verursacht durch die Baubranche, erläutert, gefolgt von einer Einordnung der Schwierigkeiten bei der Datenerfassung begründet durch die Uneinheitlichkeit der Statistiken in den Bundesländern. Wir stellen fest: Warum werden Gebäude abgerissen, die oft noch eine lange Lebensdauer vor sich haben könnten? Was sind die Gebäude, die statt einer Sanierung meistens einen Abbruch erfahren? Wer sind die Akteure hinter den Abbrüchen und welche Interessen und Gründe stehen dahinter? Interviews mit Fachleuten bieten zusätzliche Einblicke in die Praxis, während Steckbriefe von Gebäuden die bereits abgebrochen wurden, oder denen noch ein Abbruch droht, deren Geschichte und Bedeutung aufzeigen.

Mit einer klaren, sachlichen Herangehensweise möchten wir verdeutlichen, dass die Zeit für entschlossenes Handeln gekommen ist. Es gilt, nachhaltige Baukultur zu fördern und zukunftsorientierte Entscheidungen zu treffen, die unser bauliches Erbe bewahren und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen.

Bleiben Sie informiert, lassen Sie sich inspirieren und seien Sie Teil der Diskussion darüber, wie wir gemeinsam die Zukunft unserer gebauten Umwelt gestalten können.

Inhalt

Problematik des Abbruchs	7	
Einleitung	8	
Abfallaufkommen	10	
	13	Einordnung
	14	Landesbauordnung
	16	Statistik
Warum wird abgebrochen?	19	
Abgang nach Ursache	20	
Vergleich Nutzfläche Neubau/Abbruch	22	
	25	Was wird abgebrochen?
	26	Flächenabgang
	28	Baualter
	30	Gebäudeabgang
Wer bricht ab?	33	
Abgang nach Bauherren	35	
	37	Interviews
	38	Statik
	42	Abriss Atlas
	44	Architektur
	46	Projektentwicklung
	50	Technik
	52	Kunst
Steckbriefe Abriss Atlas	55	
Schadstoffe	56	
Schäden	58	
Nutzungsanforderung	60	
Städtebauliche Umplanung	62	
Wirtschaftlichkeit	64	
Fehlende Ambitionen	66	
	69	Fazit
	72	Impressum
	73	Nachweise

Problematik des Abbruchs



Einleitung

Einleitung

Im Diskurs um den Abbruch gibt es drei wesentliche Aspekte. Diese haben für jede Person einen anderen Stellenwert, sind aber alle wichtig und relevant. Bei den drei Betrachtungspunkten handelt es sich um das Abfallaufkommen, die verlorene graue Energie und den baukulturellen Verlust.

Abfallaufkommen

Das Abfallaufkommen, in Bezug auf den Abbruch, beschreibt die Menge der Abfälle, welche durch die gesamte Baubranche verursacht werden. Dies ist besonders problematisch, wenn Baustoffe nicht sortenrein trennbar verbaut, und somit nicht recycelt werden können. Zusätzlich weist auch die Entsorgung an sich Probleme auf, sei es die Fläche, welche für die Deponierung genutzt werden muss, oder auch die Schadstoffe, die beim Verwerten entstehen. Das Abfallaufkommen ist in Deutschland sehr gut dokumentiert und kann in jährlich veröffentlichten Statistiken eingesehen werden.

Graue Energie

Die graue Energie, steht für die Energiemenge, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Gebäudes, und dessen Bestandteile aufgewendet werden muss. Wird ein Gebäude nun abgebrochen, so geht diese bereits aufgebraachte Energie verloren. Im Falle eines Ersatzneubaus kommt dann eine doppelte Belastung zustande, da für die Errichtung des Neubaus weitere Energie aufgebracht werden muss. Die graue Energie ist daher gerade bei der Betrachtung auf den gesamten Lebenszyklus relevant. Dieses

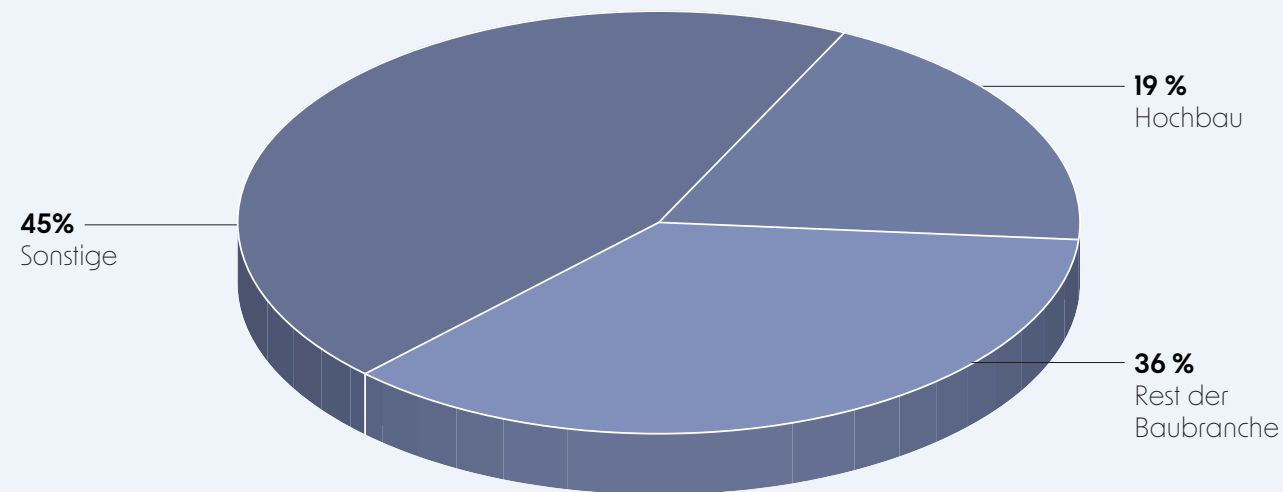
Werk sollte den Aspekt der grauen Energie anfangs auch tiefer behandeln, jedoch geben die von uns behandelten Statistiken Informationen nicht in dem für die Bewertung der grauen Energie notwendigen Detailgrad wieder. Da wir in diesem Zusammenhang keine belastbaren Aussagen treffen können, wird auf eine genauere Ausführung des Themas verzichtet.

Baukultureller Verlust

Unter baukulturellem Verlust versteht man den Kulturverlust, welcher durch den Abbruch von Gebäuden innerhalb einer Struktur entsteht. Städte können dadurch stückweise einen Identitätsverlust erleiden oder einen Identitätswandel durchlaufen. Eine Bewertung dieses Aspektes, ist meist eine sehr subjektive Angelegenheit, weswegen dieser Aspekt auch nicht mit Daten und Statistiken einzuordnen ist. Demnach wird auf diesen Punkt nicht mehr näher eingegangen, was aber keinesfalls auf eine mindere Bedeutung schließen lässt.



19 % aller Abfälle kommen aus dem Hochbau.



55% Müll aus dem Hochbau?



Beschäftigt man sich mit dem Thema Nachhaltigkeit, Müllaufkommen oder Ähnlichem im Bereich des Bauens, so stolpert man immer wieder über die Zahl „55 %“. Dies sei der Anteil des Abfalles, welchen die Baubranche verursacht.

Da sich diese Arbeit speziell mit dem Hochbau befasst, stellt sich die Frage: „Ist der Hochbau für 55 % der gesamten Abfä-

le verantwortlich?“ Und wenn nicht: „Wie setzen sich die Abfälle der Baubranche zusammen?“.

Das Müllaufkommen wird in der Abfallbilanz des Statistischen Bundesamtes festgehalten und jährlich veröffentlicht. Hierbei wird die Abfallbilanz 2021, welche 2023 erschienen ist, betrachtet und die Jahre 2006 bis 2021 entnommen und ausgewertet.

In dieser Statistik werden alle Kategorien, welche im Abfallverzeichnis beschrieben werden, aufgelistet (Die Zahlen in den Klammern).

Innerhalb der Statistik wird der Bereich Bauabfall in folgende Bereiche unterteilt und für diese Auswertung wie folgt zugeordnet: Hochbau umfasst: „Beton, Ziegel, Flie-

sen und Keramik (1701) und „Übrige Bau- und Abbruchabfälle (1702, 1704, 1706, 1708, 1709)“. Der Rest umfasst: „Boden, Steine und Baggergut (1705)“ und „Bitumengemische, Kohlenteere und teerhaltige Produkte (1703)“.

Aus dieser Statistik ließ sich entnehmen, dass 55 % aller Abfälle in der Tat aus der Baubranche stammen, diese sich jedoch

in 19 % Hochbau und 36 % Abfälle der restlichen Baubranche, betrachtet auf das gesamte Abfallaufkommen, aufteilen. Dies entspricht einem Verhältnis von 35 % Hochbau zu 65 % Rest. Das durchschnittliche Abfallaufkommen liegt bei 210 Mio. t (gesamt Bau), 73 Mio. t (Hochbau) und 137 Mio. t (Rest).

Die mit Gebäudeabbrüchen einhergehenden Probleme sind vielfältig. Doch gibt es Vorschriften zum Abbruch, ähnlich wie zu Neubauten? Was wird überhaupt abgebrochen und wer ist dafür verantwortlich? Wie werden die Abbrüche begründet?

All diese Fragen sollen in dem folgenden Kapitel beantwortet werden. Als Grundlage dafür dienen in erster Linie vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Daten. Um diese einordnen zu können, wird im Folgenden zunächst deren Herkunft geklärt und anschließend eventuelle Probleme wie Ungenauigkeiten aufgelistet und bewertet.

Einordnung



Landesbauordnungen

Abbruchregelung

Nicht alle Bundesländer behandeln das Thema Abbruch in deren Landesbauordnungen gleichwertig. Vergleicht man alle Passagen der jeweiligen Bauordnungen, so lassen sich viele Parallelen erkennen und aus diesen ein Standardfall erstellen:

- Abbruch bedarf einer Baugenehmigung
- Abbruch muss 1 Monat vorher angezeigt werden

Dies gilt nicht für verfahrensfreie Vorhaben, welche umfassen:

- Freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3
- Bauten, die keine Gebäude sind, bis 10 m Höhe
- Kleinst Bauten, die nicht dem Aufenthalt dienen

Ein paar Bundesländer weichen von diesem Standard ab:

- In Niedersachsen und Brandenburg muss für kein Abbruchvorhaben eine Baugenehmigung eingereicht werden, sondern nur eine Anzeige gestellt werden
- In Rheinland-Pfalz und Hessen sind deutlich mehr Vorhaben verfahrensfrei.
- Die strengsten Regeln haben Hamburg und Berlin.

Es gibt keine einheitliche Abbruchregelung innerhalb Deutschlands.

Abgangsbögen

Im Bezug auf die späteren Statistikauswertungen sind zusätzlich die Abgangsbögen relevant, welche im Regelfall zusammen mit Bauanträgen und Abbruchanzeigen ausgefüllt werden müssen.

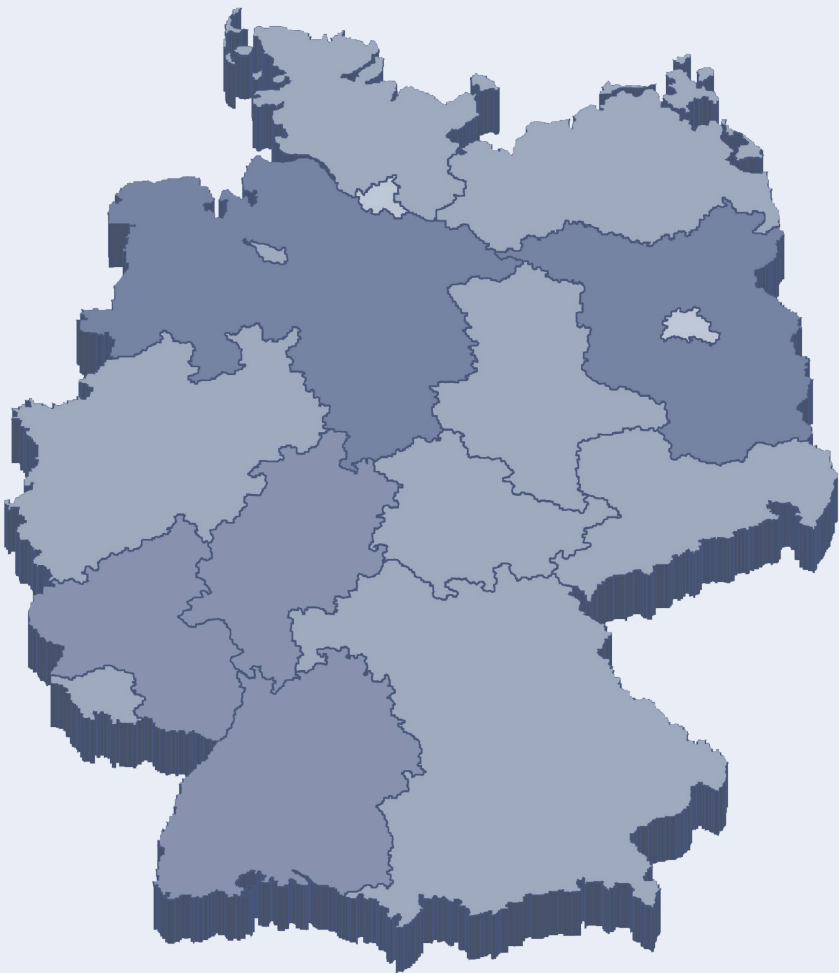
Dadurch, dass in den verschiedenen Bundesländern für die Notwendigkeit eines Bauantrags unterschiedliche Kriterien erfüllt sein müssen, werden nicht alle Gebäudeabgänge gleich erfasst. Zusätzlich müssen in Rheinland-Pfalz, und Baden-

Württemberg auch bei der Anzeige keine Abgangsbögen ausgefüllt werden. Dies gilt zwar auch für Hessen, jedoch herrscht dort unabhängig von Bauanträgen und Anzeigen eine Ausfüllpflicht.

Auch Niedersachsen ist hier gesondert zu betrachten, da dort zwar ein Abgangsbogen mit der Anzeige abgegeben werden muss, jedoch nur die Vorhaben anzeigepflichtig sind, welche in anderen Bundesländern einer Baugenehmigung bedürfen.

Daraus lässt sich schließen, dass die Datelage in Rheinland-Pfalz, Niedersachsen und Baden-Württemberg am unvollständigsten ist.

Alle Landesbauordnungen sind vom Stand: 26.10.2023. Änderungen, die seitdem vorgenommen wurden, sind hier nicht mit betrachtet.



Anzeigepflicht



Baugenehmigung verfahrensfrei



Baugenehmigung verfahrensfrei Anzeigepflicht



Baugenehmigung weniger verfahrensfrei Anzeigepflicht



Welche Anforderungen werden für einen Abbruch gestellt?

Die in den Abgangsbögen erfassten Daten werden von den statistischen Ämtern der Bundesländer auf Vollständigkeit überprüft. Liegen dem statistischen Amt unvollständige Daten vor, wird versucht diese über die Eigentümer zu ermitteln. Bei ausbleibendem Erfolg richtet man sich nach gebäudespezifischen Vergleichswerten. Dadurch können Fehler in den erfassten Daten minimiert werden.

Da das Erfordernis eines Antrags bzw. einer Anzeige von den landesspezifischen Vorschriften abhängt, unterscheiden sich die erfassten Abgänge in den verschiedenen Bundesländern. Anschließend werden die Daten an das statistische Bundesamt übermittelt und dort gesammelt.

Von diesem werden die Daten jährlich zusammengefasst in zwei verschiedenen Fachserien veröffentlicht. Dabei handelt es sich um eine Totalerhebung, das heißt im Gegensatz zu einer stichprobenartigen Erhebung sind alle Gebäude und Flächen in der Statistik erfasst.

Die Fachserie 5, Reihe 1: Bautätigkeit erstreckt sich auf alle Baumaßnahmen, die genehmigungs- oder zustimmungsbedürftig sowie anzeigepflichtig sind oder einem Genehmigungsverfahren unterliegen. Erfasst werden Genehmigungen, Fertigstellungen und Abgänge von Gebäuden in Anzahl und Fläche.

Die Statistik der Bauabgänge in der Fachserie 5, Reihe 1 erfasst alle Gebäude(-teile), denen durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch die

Nutzung entzogen wird, oder deren Nutzungsschwerpunkt zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken geändert wird. Die in den Abgängen enthaltene Änderung des Nutzungsschwerpunktes ist für die Auswertung der Statistiken in Hinblick auf den Abbruch weniger relevant. Nutzungsänderungen gehen in der Regel ohne Verlust von Gebäudesubstanz einher. Die übrigen Abgänge sind mit einem Abbruch gleichzusetzen, weshalb die Auswertungen meist auch den Begriff Abbruch verwenden.

Da sich die veröffentlichten Daten immer auf ein Jahr beziehen, wurde für die folgende Auswertung zunächst ein Durchschnitt ermittelt, um das Abbruchgeschehen möglichst allgemein gültig abzubilden. Dazu wurden die Jahre 1995-2020 in 5-Jahres-Schritten interpoliert. So können Ausreißerjahre oder -zeiträume relativiert werden.

Definitionen zur Statistik

Gebäude

Selbstständig benutzbare, überdachte oder unterirdische Bauwerke, die auf Dauer errichtet sind und die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren und Sachen zu dienen. Unterkünfte, behelfsmäßige Nichtwohnbauten und freistehende Konstruktionen sind nicht erfasst

Totalabgang

Bausubstanz (Gebäude oder Gebäudeteil) wird durch Baumaßnahmen oder in Folge anderer Ursachen beseitigt.

Wohn- und Nichtwohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, deren Flächen mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen. Nichtwohngebäude entsprechend andersherum.

Wohngebäude

Zu den Wohngebäuden zählen auch Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser mit einer Mindestgröße von 50 m2 Wohnfläche, soweit sie vom Eigentümer überwiegend selbst genutzt werden. In der Statistik sind die Wohngebäude in Gebäuden mit einer, zwei oder drei+ Wohneinheiten unterteilt.

Nichtwohngebäude

Zu den Nichtwohngebäuden zählen Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude (wie Fabrikgebäude, Handelsgebäude, Hotels, überwiegend vermietete Ferienhäuser) und sonstige Nichtwohngebäude (wie Schulgebäude, Kindertagesstätten, Sporthallen).In der folgenden Auswertung wurden die landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude einfachheitshalber zusammengefasst und die Anstaltsgebäude aufgrund des geringen Anteils zu den sonstigen Nichtwohngebäuden hinzugechnet.

Nutzungsänderung Wohnen und Nichtwohnen

Die Nutzung des Gebäudes wird in einem Ausmaß geändert, dass sich der Schwerpunkt von > 50% Wohnen zu > 50% Nichtwohnen oder andersherum, verschiebt.

Die Änderung zwischen verschiedenen Nichtwohnnutzungen bleibt unberücksichtigt.

Abgang durch Nutzungsänderung

Hier tritt in der Regel kein Verlust an Bausubstanz ein. Eine Nutzungsänderung kann auch ohne bauliche Veränderungen umgesetzt werden. Erfassungsuntergrenzen: Bei Wohngebäuden gibt es keine Erfassungsuntergrenze. Bei Nichtwohngebäuden (ohne Wohnraum) sind Gebäude bis zu einem Volumen von 350 m³ Rauminhalt nicht meldepflichtig.

Eigentümer

Der in der Statistik erfasste Eigentümer ist immer der Bauherr, auch wenn das Grundstück noch jemand anderem gehört.

Öffentliche Eigentümer

Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen sowie Bund und Land. Dies sind Unternehmen oder Einrichtungen, bei denen Kommune, Land oder Bund mit mehr als 50% Nennkapital oder Stimmrecht beteiligt sind.

Wohnungsunternehmen

Alle Unternehmen, die Wohngebäude errichten lassen, um die Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen. Maßgebend für die Einordnung als Wohnungsunternehmen ist der wirtschaftliche Schwerpunkt des Unternehmens und nicht etwa eine einmalige oder vorübergehende Funktion als Bauträger/Bauträgerin im Rahmen des Wohnungsbaus.

Immobilienfonds

Anlagefonds, deren gegen Ausgabe von Anteilscheinen (Zertifikate) hereingenommene Mittel vom Fondsträger/Fondsträgerin für Rechnung der Anleger/Anlegerinnen in Immobilien (Wohn- oder Nichtwohngebäude) angelegt werden.

Unternehmen

Alle Unternehmen, die keine Wohnungsunternehmen oder Immobilienfonds sind. Zu ihnen zählen u. a. die Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft, des Produzierenden Gewerbes (Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme- und Wasserversorgung, Bergbau, Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe), des Handels, des Kredit und Versicherungsgewerbes, des Verkehrs, der Nachrichtenübermittlung und des Dienstleistungsbereichs.

Private Haushalte

Alle natürlichen Personen und Personengemeinschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Bei Einzelunternehmen und freiberuflich tätigen Personen ist für die Zuordnung entscheidend, wie der Bauherr nach außen auftritt. Handelt er im Namen seines Unternehmens, wird das Bauvorhaben dem Betriebsvermögen zugerechnet, andernfalls dem Privateigentum. Private Bauherrengemeinschaften/Bauherrinnen-gemeinschaften gelten als private Haushalte.

Organisationen ohne Erwerbszweck

Vereine, Verbände und andere Zusammenschlüsse, die gemeinnützige Zwecke verfolgen oder der Förderung bestimmter Interessen ihrer Mitglieder bzw. anderer

Gruppen dienen. Zu ihnen gehören u. a. Kirchen, Orden, religiöse und weltliche Vereinigungen, karitative Organisationen, Organisationen der Erziehung, Wissenschaft, Kultur sowie der Sport- und Jugendpflege, Organisationen des Wirtschaftslebens und der Gewerkschaften, Arbeitgeberverbände, Berufsorganisationen und Wirtschaftsverbände, politische Parteien und sonstige, nicht auf die Erzielung eines wirtschaftlichen Ertrages ausgerichtete Zusammenschlüsse.

Alter des Gebäudes

Bezugsfertigstellung des ursprünglichen Gebäudes.

Abgangsursache

Hauptgrund für Abgang, auch wenn mehrere Ursachen zusammentreffen

- Errichtung Wohngebäude
- Errichtung Nichtwohngebäude
- Schaffung Verkehrs- und Freiflächen
- Sonstiges: Bauordnungsrechtliche Unzulässigkeit oder infolge eines außergewöhnlichen Ereignisses (Brand, Explosion, Einsturz,...).

Flächen

- Wohnfläche nach WoFlV 2003
- Nutzfläche nach DIN277; ohne Wohnfläche, technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen

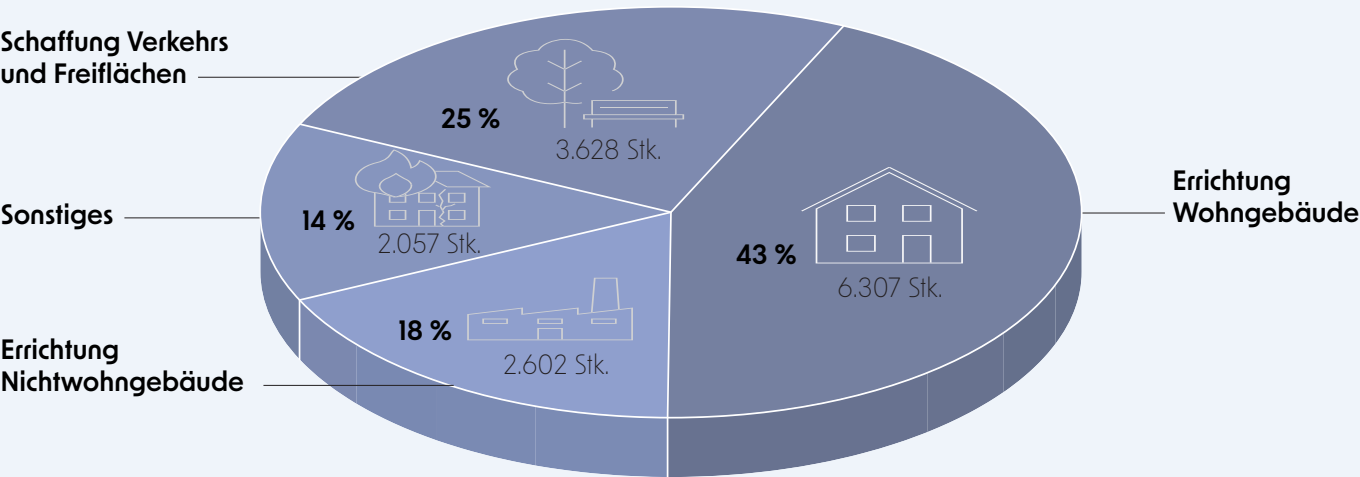
Wohnungen bzw. Wohneinheiten

Nach außen abgeschlossene und zu Wohnzwecken dienende, in der Regel zusammenliegende Räume, welche die Führung eines einzelnen Haushalts ermöglichen.

Warum wird abgebrochen?



Nach dem Abbruch kommt ein Wohngebäude.

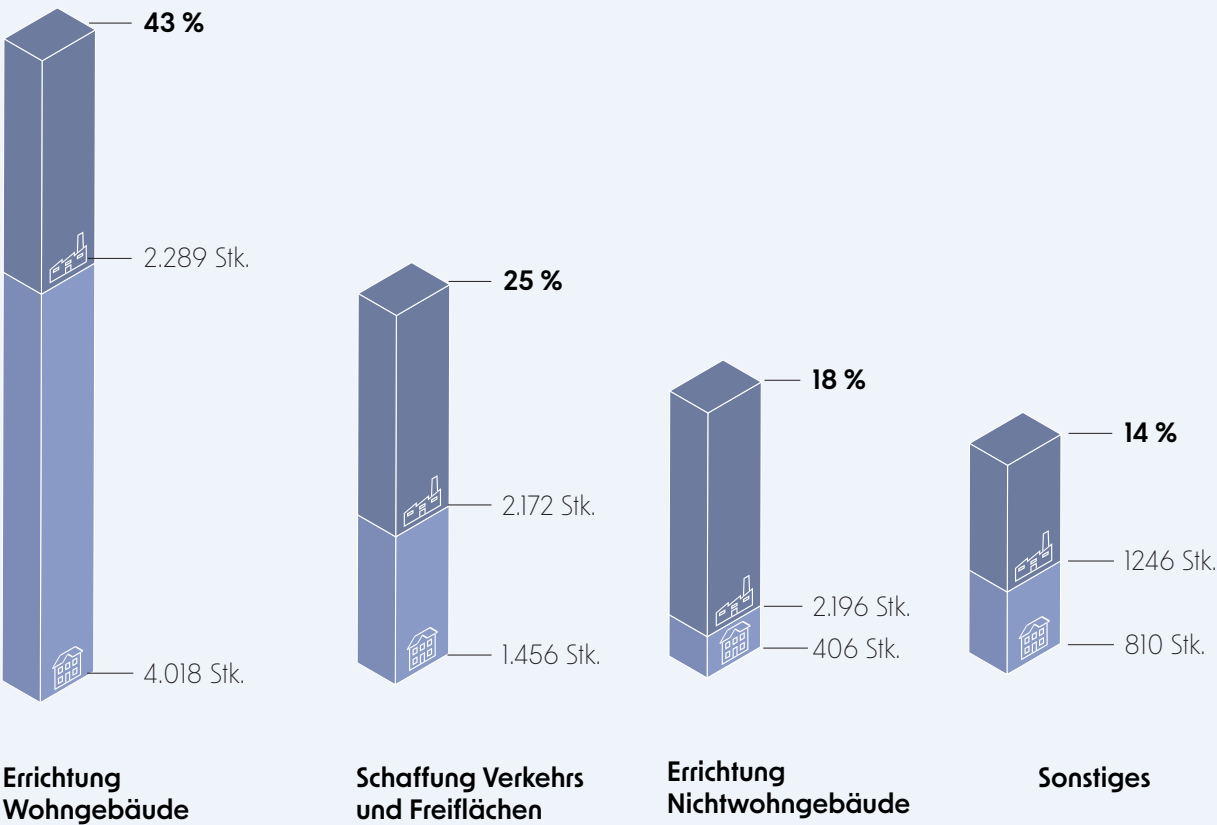


Was kommt nach dem Abbruch?

Der weiter steigende Bedarf an Wohnraum ist eine treibende Kraft für den Abbruch und den Neubau von Wohngebäuden. Damit der steigende Bedarf gedeckt werden kann, müssen die Städte nachverdichtet werden, um den begrenzten Raum effizienter zu nutzen. Als Folge dessen sehen wir, dass ein Großteil der Abbrüche dem Neubau von Wohngebäuden dient. Zur Einordnung dieses Diagramms ist es wichtig zu verstehen, was überhaupt per Definition der Baustatistiken ein Wohngebäude darstellt. Um als solches in der Statistik aufgeführt zu werden, muss mindestens die Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes für Wohnzwecke genutzt werden. Ändert sich der Nutzungsschwerpunkt eines Gebäudes zwischen Wohnen und Nichtwohnen, so wird es in der Statistik als Abgang erfasst, was aber nicht bedeutet, dass es wirklich

abgebrochen wird. Daher wurden diese Fälle von der Statistik ausgenommen. Die Kategorie „Sonstiges“ beinhaltet Abbrüche auf Grund von bauordnungsrechtlichen Unzulässigkeiten, sowie Schadensereignissen wie Brände oder Explosionen, die den Abbruch des Gebäudes nach sich ziehen.

Zwar ist die Abgangsursache mit dem größten Anteil, die Errichtung von neuen Wohngebäuden. Jedoch werden hierfür zu zwei Dritteln vorher auch Wohngebäude abgebrochen, was den daraus resultierenden Wohnflächengewinn wieder relativiert. Die Ursache dafür ist die Nachverdichtung, da mit einem Neubau die baurechtlich maximale Größe ausgereizt werden kann und der Gewinn somit optimiert wird. Die Kubatur eines Bestandsgebäudes für die Wohnraummaximierung anzupassen, wird oft als schwierig, unwirtschaftlich oder gar unmöglich angesehen. Für die Errichtung eines Nichtwohngebäudes, dessen Nutzfläche also zu weniger als der Hälfte dem Wohnen dient, werden zu 84% Nichtwohngebäude abgebrochen. Den Anteil von 16% den die abgebrochenen Wohngebäude ausmachen, kann man mit unter darauf zurückführen, dass in Gewerbe- und Industriegebieten zwar oft auch Wohngebäude zu finden sind, diese dort allerdings nach aktuellem Baurecht nicht zulässig sind. Wird das Grundstück also neu beplant, so besteht keine Möglichkeit dort wieder ein Wohnhaus zu errichten.

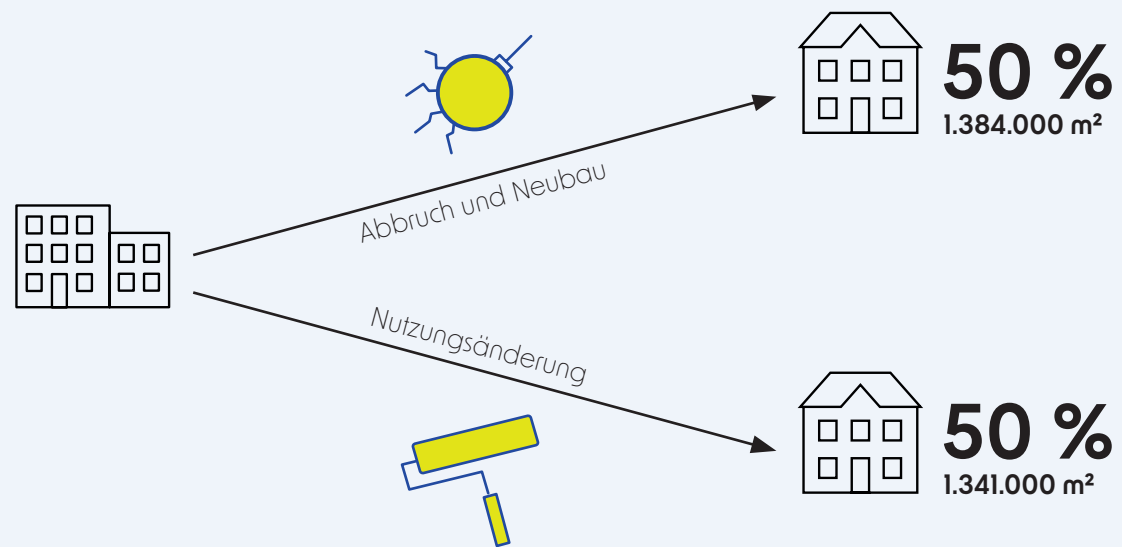


mit unter darauf zurückführen, dass in Gewerbe- und Industriegebieten zwar oft auch Wohngebäude zu finden sind, diese dort allerdings nach aktuellem Baurecht nicht zulässig sind. Wird das Grundstück also neu beplant, so besteht keine Möglichkeit dort wieder ein Wohnhaus zu errichten.

Der weiter steigende Bedarf an Wohnraum ist eine treibende Kraft für den Abbruch und den Neubau von Wohngebäuden. Damit der steigende Bedarf gedeckt werden kann, müssen die Städte nachverdichtet werden, um den begrenzten Raum effizienter zu nutzen. Als Folge dessen sehen wir, dass ein Großteil der Abbrüche dem Neubau von Wohngebäuden dient. Zur Einordnung dieses Diagramms ist es wichtig zu verstehen, was überhaupt per Definition der Baustatistiken ein Wohngebäude darstellt. Um als solches in der Statistik aufgeführt zu werden, muss mindestens die Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes für Wohnzwecke genutzt werden. Ändert sich der Nutzungsschwerpunkt eines Gebäudes zwischen Wohnen und Nichtwohnen, so wird es in der Statistik als Abgang erfasst, was aber nicht bedeutet, dass es wirklich

abgebrochen wird. Daher wurden diese Fälle von der Statistik ausgenommen. Die Kategorie „Sonstiges“ beinhaltet Abbrüche auf Grund von bauordnungsrechtlichen Unzulässigkeiten, sowie Schadensereignissen wie Brände oder Explosionen, die den Abbruch des Gebäudes nach sich ziehen.

Für die Umnutzung zu Wohngebäuden werden die Hälfte der Flächen abgebrochen und neu gebaut.



Wie erfolgt die Umnutzung zum Wohngebäude?

Soll ein Nichtwohngebäude eine Nutzungsänderung hin zu einem Wohngebäude erfahren, so eröffnen sich zwei Möglichkeiten. Zum einen kann das Bestandsgebäude abgebrochen werden und an selber Stelle ein Neubau, ausgelegt auf den Zweck des Wohnens, gebaut werden. Zum anderen, kann man den Bestand erhalten und durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine Nutzung als

Wohngebäude ermöglichen. Die Realität ist, dass sich zu 51 % für die Variante des Abbruchs statt der Sanierung entschieden wird. Diese Aussage bezieht sich allerdings auf die Fläche. Wertet man die Statistiken hinsichtlich der Anzahl aus, so stellt man fest, dass 60 % der Objekte saniert werden. Bringt man nun Fläche und Anzahl ins Verhältnis, so ergibt sich, dass vor allem kleinere Gebäude saniert werden, während

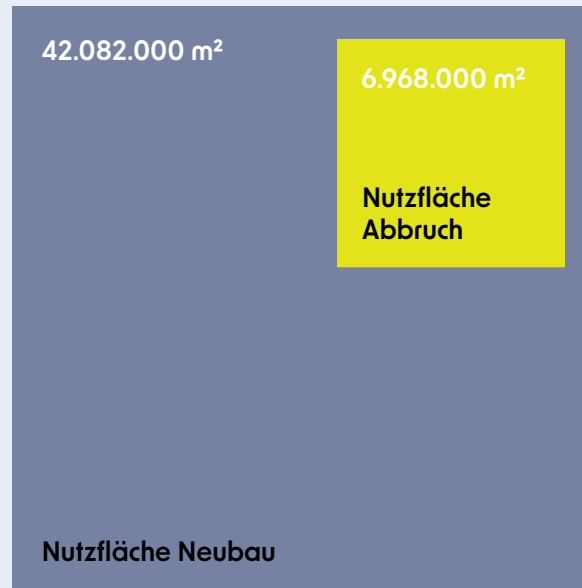
große Nichtwohngebäude eher abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.



Was wird abgebrochen?



Im Schnitt wird pro 6 m²
neuer Fläche vorher 1 m²
Fläche abgebrochen.



Wie ist das Flächenverhältnis zwischen Abbruch und Neubau?

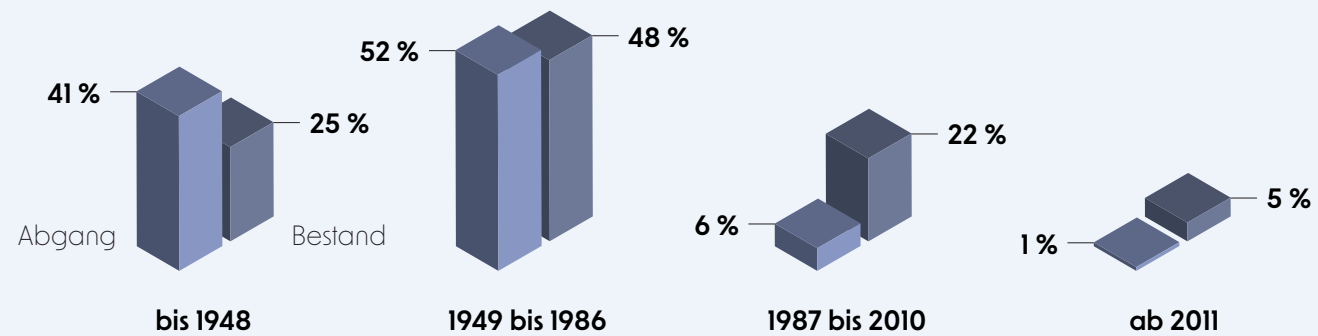
Die oben gezeigte Darstellung bezieht sich auf die abgebrochenen Nutzflächen und stellt ihnen die neu genehmigten Flächen gegenüber. Hierbei wird klar, dass für den Neubau von 6 m² Nutzfläche vorher erst 1 m² abgebrochen wird. Das bedeutet jedoch, dass der Neubau von Wohnflächen nicht nur das eigene CO₂-Äquivalent der Errichtung des Gebäudes mit sich bringt, sondern auch das CO₂-Äquivalent der

abgebrochenen Fläche. Die Umweltauswirkungen eines Neubaus sind daher größer als es scheint: einerseits durch die Herstellung und den Bau der neuen Strukturen und andererseits durch die Emissionen und Energieverbräuche, die beim Abbruch und der Entsorgung der alten Bausubstanz entstehen.

Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf in 2021 von 47,4 qm hätte man auf den 6.968.000 qm abgebrochenen Nutzflächen Wohnraum für 147.000 Personen schaffen können. Zum Vergleich: Das sind in etwa so viele Menschen, wie in Köln-Mülheim leben. (150.703 Einwohner, Stand 2023).



Gebäude bis 1948 werden überproportional oft zum Bestand abgebrochen.



Welches Baualter ist besonders betroffen?

Die Grafik stellt den durchschnittlichen jährlichen Gebäudeabgang der letzten 25 Jahre mit dem Gebäudebestand im Jahr 2021 gegenüber. Alle 10 Jahre werden Daten zum Gebäudebestand nach Baualter veröffentlicht. Somit ist 2021 der aktuellste verfügbare Stand. Der Betrachtungszeitraum der Gebäudebestände nach Baualter, weicht um ein bis zwei Jahre von dem Betrachtungszeitraum der Gebäudeabgänge

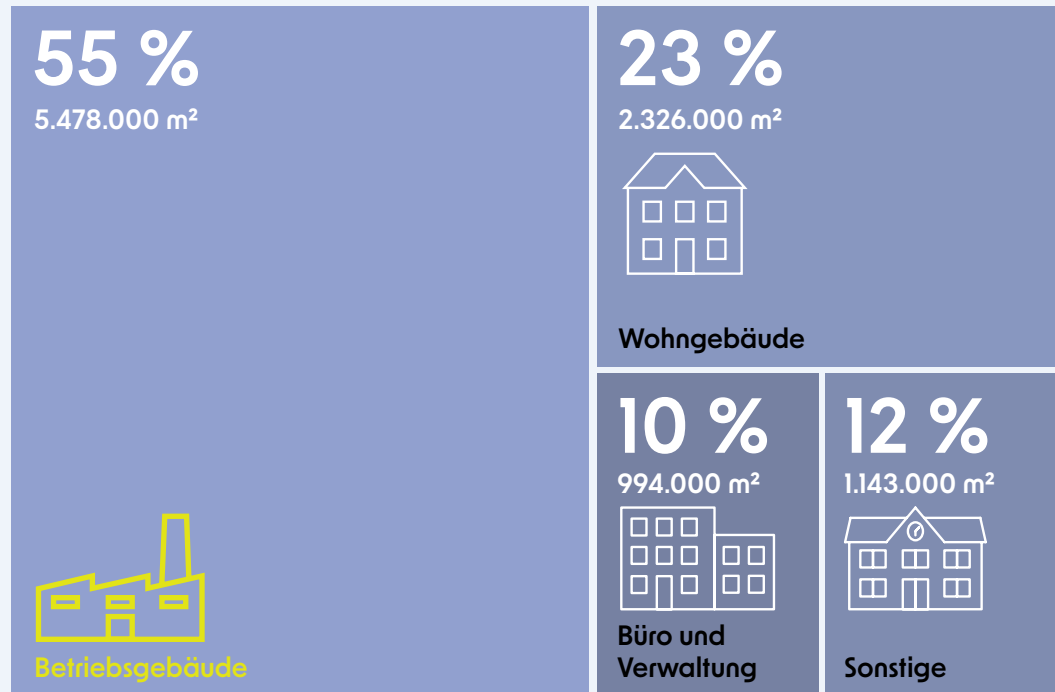
nach Baualter ab. Diese leichte Ungenauigkeit hat keinen großen Einfluss auf die grundsätzlichen Verhältnisse, sollte aber aufgrund der Vollständigkeit hier Erwähnung finden.

Die jeweils linken Säulen zeigen den prozentualen Anteil des Gebäudeabgangs, unterteilt nach seinem Baualter. Gegenübergestellt wird auf der jeweils rechten

Seite der Gebäudebestand, unterteilt nach seinem Baualter. Der größte Anteil des Gebäudebestandes ist aus der Nachkriegszeit zwischen 1950 und 1989 entstanden. Somit ist es auch nicht außergewöhnlich, dass er den größten Anteil des Abgangs ausmacht. Anders als bei den Gebäuden, die bis 1948 erbaut wurden. Hier ist der Abgang überproportional höher im Verhältnis zum Bestand.



Betriebsgebäude machen mit 55 % Flächenanteil mehr als die Hälfte aller Abbrüche aus.



Welche Gebäude werden abgebrochen?

Das Diagramm zeigt die flächenmäßige Verteilung der vorangegangenen Nutzung von abgebrochenen Gebäuden. Die Mehrheit mit 55 % der Fläche, macht der Abbruch von landwirtschaftlichen sowie nicht landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden aus. Damit sind jene baulichen Anlagen gemeint, die speziell für industrielle oder gewerbliche Zwecke genutzt werden. In der Regel sind diese Gebäude auf den

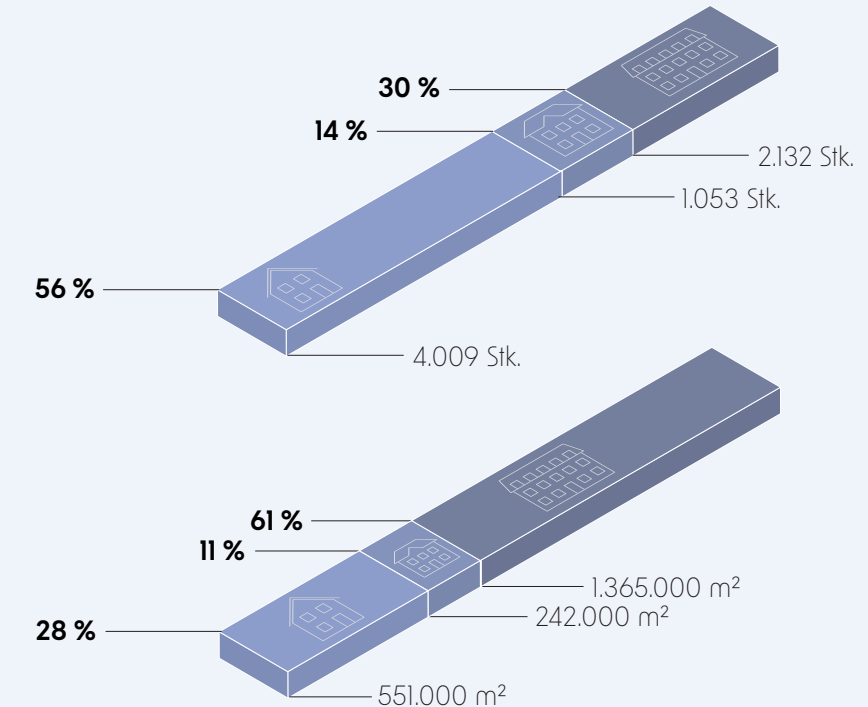
Betriebsablauf zugeschnitten und haben einen sehr hohen Flächenbedarf pro Einheit, weswegen sie nicht unbedingt einfach umzunutzen sind. Wie wir bereits festgestellt haben, ist der Hauptakteur in Sachen Abbruch der private Bauherr. Daher wundert man sich nicht, dass Wohngebäude trotz der kleineren Fläche pro Einheit, in dieser Statistik mit 23 % der abgegangenen Fläche auf Platz zwei zu finden sind. Die

Büro- und Verwaltungsflächen machen nur 10 % aus, denn diese sind weitaus weniger spezifisch als die Betriebsgebäude, verfügen in der Regel über großzügige Etagenhöhen und deren Grundrisse basieren häufig auf einem Raster, welches gut mit den heutigen Wohnungsanforderungen zu vereinbaren ist. Unter die Kategorie „Sonstige“ fallen alle anderen Gebäude wie zum Beispiel Schulen oder Krankenhäuser.

56 % der abgebrochenen Wohngebäude sind Einfamilienhäuser.

Abgang Anzahl

Abgang Fläche



Welche Art von Wohngebäuden werden abgebrochen?

Nun betrachten wir die Wohngebäude genauer und untersuchen den Zusammenhang zwischen der Anzahl und der Fläche von abgebrochenen Wohngebäuden. Dabei unterscheiden die Statistiken zwischen 3 Kategorien: Wohnhäusern mit einer Wohneinheit (1 WE), zwei Wohneinheiten (2 WE) und Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten (3+ WE). Die meisten Abgänge mit einem Anteil von 56

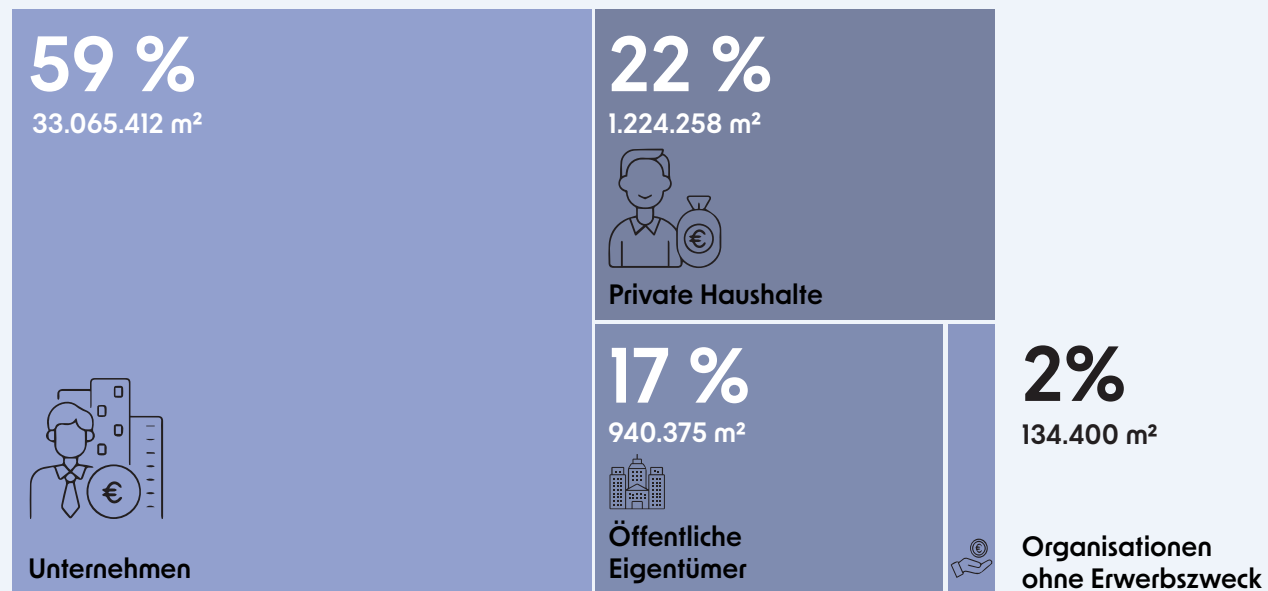
% lassen sich der Kategorie 1 WE zuordnen. Der Flächenanteil dieser Kategorie macht jedoch nur 28 % aus, während die Kategorie 3+ WE, obwohl davon nur etwa halb so viele Gebäude abgebrochen wurden, 61 % des Flächenanteils ausmacht. So gibt es zwar viermal so viele 1 WE Objekte, wie 3+ WE Objekte, von dem Bestand werden aber nur ca. 0,33 % abgebrochen, während von den 3+ WE Objekten ca. 0,66

% des Bestands abgebrochen werden. Dies kann daran liegen, dass die Anpassung von großen Mehrfamilienhäusern an unser aktuelles Baurecht einige Probleme mit sich bringen kann. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind diese Probleme in der Regel leichter zu bewältigen.

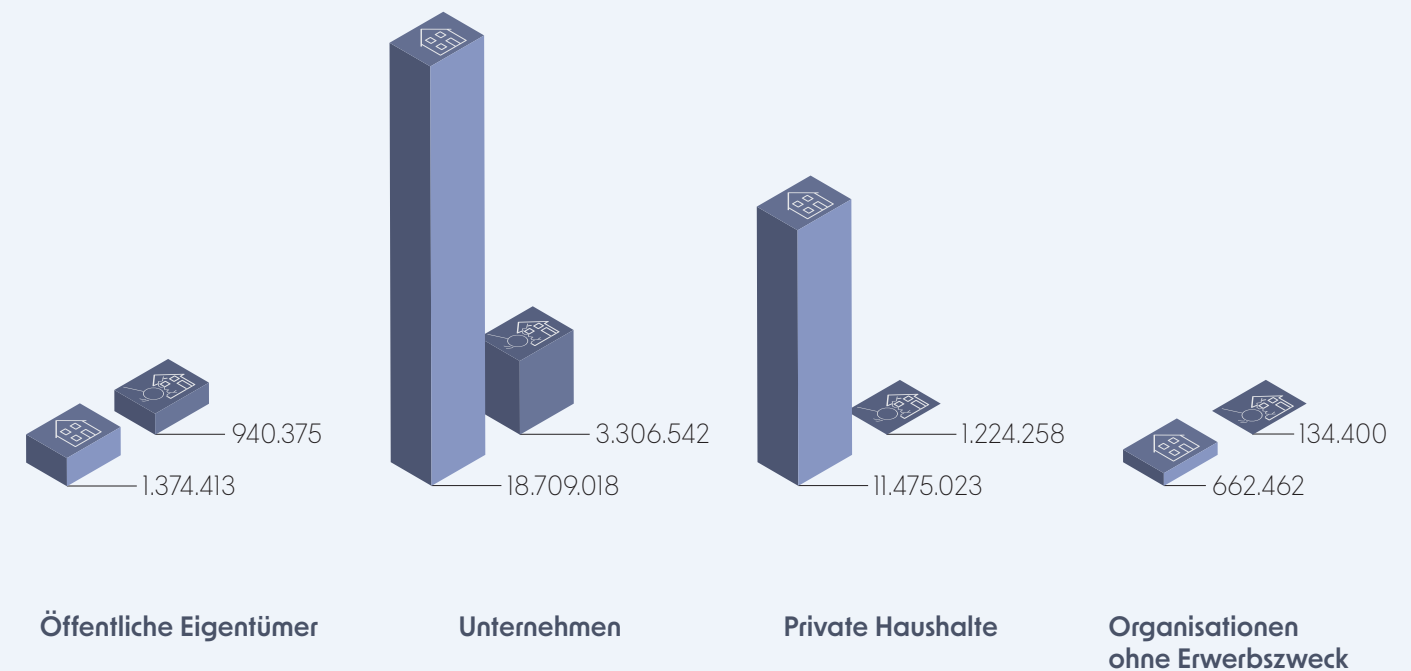
Wer bricht ab?



Verantwortlich für die Wohn- und Nutzflächenabgänge sind die Unternehmen.



Private Haushalte brechen viele, aber kleine Gebäude ab.



Wer ist für den Abbruch von Wohnflächen verantwortlich?

In Deutschland werden jährlich zahlreiche Gebäude abgerissen. Von 1995 bis 2020 wurden insgesamt 47.890 Wohngebäude abgerissen, was einem Durchschnitt von etwa 7.982 Gebäuden pro Jahr entspricht. Unternehmen sind für die Mehrheit der Flächenabgänge verantwortlich und machen etwa 57% der gesamten abgerissenen Wohn- und Nutzflächen aus. Innerhalb dieser Gruppe dominieren Wohnungs-

unternehmen mit einem Anteil von 79%. Diese Unternehmen reißen häufig Gebäude ab, um neue Wohngebäude zu errichten, die vermietet oder verkauft werden sollen. Private Haushalte sind für 31% der Abrisse verantwortlich und konzentrieren sich meist auf kleinere Gebäude. Private Bauherren reißen oft ältere Eigenheime ab, um sie durch Neubauten mit größerer Wohnfläche und besserer Wohnqualität zu

ersetzen. In Hinblick auf die Eigentümerstrukturen sind keine unerwarteten Ergebnisse bei den Bauabgängen zu verzeichnen. mit größerer Wohnfläche und besserer Wohnqualität zu ersetzen. In Hinblick auf die Eigentümerstrukturen sind keine unerwarteten Ergebnisse bei den Bauabgängen zu verzeichnen.

Die dargestellte Grafik vergleicht abgebrochene Wohn- und Nutzflächen mit neu genehmigten Wohn- und Nutzflächen. Es wird deutlich, dass Unternehmen und private Haushalte im Vergleich zu öffentlichen Eigentümern und Organisationen ohne Erwerbszweck die meisten neuen Flächen errichtet haben. Der Neubau von Wohn- und Nutzflächen

verursacht nicht nur CO2-Emissionen für das neue Gebäude, sondern auch für den Abriss des alten Gebäudes. Daher sind die Umweltauswirkungen größer als erwartet: durch den Bau des neuen Gebäudes und die Emissionen sowie den Energieverbrauch beim Abriss und der Entsorgung des alten Gebäudes.

Im folgenden Abschnitt wurden Interviews mit Fachpersonen aus den verschiedenen Bereichen der Baubranche geführt. Dies soll dazu dienen neben den reinen Daten auch persönliche Einblicke in die Problematik zu erhalten. Hierbei ist zu verstehen, dass die Interviewpartner nur für sich selbst sprechen können und die Aussagen nicht mit statistischen Daten gleichgesetzt werden können. Jedoch geben diese einen Praxisbezogenen Einblick.

Interviews



Roland Huckenbeck
Dipl.-Ing. Bauingenieur

Schwerpunkt
Wärmeschutz
Schallschutz

Büro
HUCKENBECK + Partner mbB



Statik

Können Sie bei ihrer Kundschaft Trends ausmachen? Man kann jetzt nicht sagen, das es ein Trend ist, dass der Investor immer neu bauen oder umbauen möchte. Das hängt mit wirtschaftlichen Faktoren zusammen. Sicherlich ist die ganze Geschichte mit Abbruch, Entsorgung und so weiter ein Riesenthema. Deswegen wird man natürlich, wenn man eine vernünftige Immobilie hat, versuchen die zu ertüchtigen oder zu erweitern und erst wenn das alles wirtschaftlich nicht mehr funktioniert, wird man den Schritt gehen, das abzurechnen und neu zu bauen. Das ist auch ein Zusammenspiel zwischen dem Investor und dem Planer. Da muss man

dann einen Weg finden, ob man das in der Bestandsimmobilie hinbekommt, oder ob es nicht an der Stelle sinnvoll ist die Karten neu zu mischen und ganz neu zu bauen.

Wie ausschlaggebend halten Sie Ihren Fachbereich im Verhältnis zu anderen bei der Entscheidungsfindung? Da sagt natürlich jeder, egal wenn man fragt: Wir sind die Allerwichtigsten. Ich gebe mal ein Beispiel: Wir haben gerade parallel ein Projekt laufen, da sind wir sehr früh in einer Findungsphase eingebunden. Es gibt einen Investor, der hat ein fünfstöckiges Bürogebäude aus den 70er Jahren und möchte gerne drei Stockwerke draufsetzen.

Baurechtlich, planungsrechtlich ist das an der Stelle wahrscheinlich möglich, aber jetzt hat man uns eben gefragt: „Macht das statisch überhaupt Sinn, da noch etwas draufzusetzen?“ Und deswegen sind wir jetzt natürlich in dieser frühen Phase relativ wichtig, um einfach zu sagen: „Ja, statisch kriegt man das irgendwie ertüchtigt, da kann man noch drei Stockwerke draufsetzen.“ Oder wenn wir jetzt irgendwann zu der Erkenntnis kommen: „Nein, da musst du so viel machen, da musst du die Stürze verstärken, da musst du die Fundamente verstärken.“ Unter Baustellenbedingungen darf man nicht vergessen, dass im Bestand und im Neubau unterschiedliche

Randbedingungen zu lösen sind. Deshalb sind wir in bestimmten Phasen wichtig, um Entscheidungen zu treffen.

Gibt es noch andere häufige Gründe, weshalb Sie aus statistischer Sicht zu einem Neubau raten? Das ist natürlich auch wieder so ein Klassiker, insbesondere bei älteren Gebäuden, die in den 50er oder 60er Jahren schnell und kostengünstig errichtet wurden. Diese Gebäude könnten Probleme wie nachlassende Festigkeit der Strukturen aufgrund des Alters oder minimalistische Bauweisen aufweisen, die wenig Nutzlast zulassen. Jetzt komme ich wieder zu der Wechselwirkung, das heißt, wenn ich jetzt einen vernünftigen Schallschutz haben will, muss ich mehr Masse aufbringen. Da kommen dann schon mal 100 Kilo mehr auf den Quadratmeter drauf und das kann zu komplexen Problemen führen. Die Verstärkung von Decken ist kostenintensiv, insbesondere wenn mehrere Bereiche betroffen sind und zusätzlich Stützen oder Fundamente verstärkt werden müssen. In solchen Fällen kann ein Abbruch und Neubau die einfachere Lösung sein.

Inwiefern überprüft man tatsächlich eine Gegenüberstellung, also was der Mehraufwand kosten würde? Das ist ein wichtiger Punkt, den man im Bauablauf nicht unterschätzen darf. Besonders bei klassischen Projekten wie dem Ausbau von Dachgeschossen oder dem Hinzufügen eines Stockwerks bei Mehrfamilienhäusern gibt es oft unerwartete Herausforderungen. Zum Beispiel kann es schwierig sein, einen Minibagger in den Keller zu bringen, um das Fundament zu verstärken. Oder wie bekommt man einen schweren Stahlträger ins Gebäude? Im Neubau wird dies mit einem Kran

„Da kann man jetzt auch nicht sagen, das es ein Trend ist, dass der Investor immer neu bauen oder umbauen möchte. Das hängt einfach mit wirtschaftlichen Faktoren zusammen.“

erledigt, aber in Bestandsgebäuden erfordert es oft viel Manpower und Zeit. Das ist natürlich ein Riesenaufwand, den darf man nicht unterschätzen. Das hängt manchmal wirklich an Kleinigkeiten. Diese logistischen Herausforderungen können zu erhöhten Kosten führen, da Bauunternehmen für solche Arbeiten oft hohe Preise verlangen. Es gibt keine festen Regeln oder Preistabellen für solche Arbeiten, sondern die Kosten hängen von der jeweiligen Situation und dem jeweiligen Unternehmen ab.

Würden Sie sagen, dass die Gebäude aus der Nachkriegszeit pauschal von der Bausubstanz am problematischsten sind? Vorkriegsgebäude aus den 30er Jahren sind in der Regel gut erhalten, solange keine Feuchtigkeitsschäden vorliegen. Im Gegensatz dazu können Gebäude aus den 50er und frühen 60er Jahren große Probleme aufweisen, da damals oft minderwertige Materialien verwendet wurden. Das ist ein Riesenproblem.

Gibt es eine Ausnahme oder Befreiungen bei den baulichen Anforderungen? Beim Schallschutz gibt es keine Ausnahmen oder Befreiungen seitens der Bauämter. Beispielsweise beim Ausbau von Dachgeschossen müssen wir schallschuttmäßig in heutiger Norm ertüchtigen, was oft zusätzliche Auflager oder Stahlträger erfordert, um die vorhandenen Holz-

balken zu stützen. Und dadurch kann ich dann auch mehr Gewicht wieder reinbringen. Womit man noch ein bisschen spielen kann, ist natürlich der klassische Zementestrich. Hier können wir mit leichteren Materialien wie Trockenestrich arbeiten, um das Gewicht zu reduzieren. Oder man würde eben zusätzliche Stützen reinbringen, da müsste man gucken, was an der Stelle dann günstiger ist. Aber das ist eben die Wechselwirkung zwischen Schallschutz und Statik. Beim Wärmeschutz gibt es jedoch Ausnahmen. Klassiker ist da auch wieder der Dachbodenausbau. Da kann man sich aus wirtschaftlichen Gründen befreien lassen. Das heißt also, wenn ich zusätzlich Dämmung im System nachrüsten, dann kann ich nachweisen, ob das Haus über den Nutzungszeitraum von 30, 40 Jahren diese Investition wieder einspielen kann oder etwa nicht. Das haben wir auch schon sehr oft gemacht, da gehen die meisten Bauämter auch mit. Also da kriegt man eine Abweichung hin. Aber Schallschutz auf keinen Fall. Für den Brandschutz gibt es ebenfalls keine Ausnahmen. Es müssen vernünftige Brandschutzmaßnahmen getroffen werden, entweder durch Brandschutzverkleidungen oder durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen. Der bauliche Brandschutz wird in der Regel von spezialisierten Brandschutzgutachtern in Zusammenarbeit mit den Bauämtern geklärt, während wir uns auf den statisch-konstruktiven Brandschutz konzentrieren.

In Bayern wird es diese Gebäudetyp-e gerade eingeführt. Ist das eine Lösung für viele der Probleme, die Sie gerade genannt haben? Ja, das sage ich jetzt mal vorsichtig. Baurechtlich macht das auf jeden Fall Sinn. Wir haben viel mit dem Eigentumswohnungsbau zu tun, wo

Schallschutz eine große Rolle spielt. Jedoch kann es passieren, dass trotz Erfüllung der Schallschutzanforderungen, Käufer wegen wahrgenommener Lärmbelästigung klagen. Das heißt, auf der einen Seite haben wir das Baurechtliche und auf der anderen Seite die privatrechtliche Geschichte. Dies führt zu Unzufriedenheit und potenziellen Rechtsstreitigkeiten zwischen Käufern und Bauträgern.

Das heißt, diese Klage waren alle zu 100 Prozent wegen Schallschutz? Nicht zu 100 Prozent, aber sehr oft. Den Schallschutz merkt man direkt, wenn man den Nachbarn hört. Wenn der Brandschutz nicht in Ordnung ist, merkt man das nur im Falle eines Brandes im Gebäude. Den Wärmeschutz, merkt man auch nicht direkt, weil Sie unterschiedlich

„In der Statik gibt es zwei Ansatzpunkte. Neben der reinen Standsicherheit sind auch die Aspekte der Gebrauchstauglichkeit wichtig.“

heizen. Dann gibt es schon mal Probleme, wenn irgendwo Wasser eindringt, wenn die Abdichtung nicht richtig ist, das ist wieder eine andere Geschichte. Aber eben diese Klagewelle, das haben Sie oft mit dem Thema Schallschutz.

Waren die früheren statistischen Werte sicher und können festgehalten werden? In der Statik gibt es zwei Ansatzpunkte. Neben der reinen Standsicherheit

sind auch die Aspekte der Gebrauchstauglichkeit wichtig. Wir wollen sicherstellen, dass Bauteile nicht nur halten, sondern auch ästhetisch aussehen, ohne unerwünschte Durchbiegungen oder Schwingungen. Während Gebäudeeinstürze hierzulande sehr selten sind und meist auf Materialschäden zurückzuführen sind, wächst das Bewusstsein für Ästhetik und Gebrauchskomfort.

Gibt es da in dem Hinblick auch ökologische, oder nachhaltige Aspekte, die als Entscheidungskriterium mit eingebracht werden? Förderprogramme wie das nachhaltige Bauen der KfW gewinnen an Bedeutung, was Investoren dazu veranlasst, umweltfreundlichere Bauprojekte anzustreben. Wir berücksichtigen dies bei der Planung von Projekten, beispielsweise durch den Einsatz von Holzkonstruktionen beim Dachgeschossausbau. Doch nachhaltiges Bauen steht nicht immer im Mittelpunkt der Entscheidungen, da andere Faktoren oft Vorrang haben. Dennoch spiegelt sich ein Wandel im Bewusstsein wider, der vor einigen Jahren noch nicht erkennbar war.

Wie ist Ihre eigene Haltung zum Thema Abbruch oder bauen mit Bestand? Das hängt wieder von der Substanz ab, ob ein bestehendes Gebäude saniert oder abgebrochen werden soll. Bei guter Substanz und günstigen Randbedingungen kann eine Sanierung wirtschaftlich sinnvoll sein, wie bei einem Zweifamilienhaus mit gutem Grundriss und trockenem Keller. In solchen Fällen versuchen wir, die alte Substanz zu erhalten. Allerdings gibt es auch Fälle, in denen die Substanz so schlecht ist, dass eine Sanierung keinen Sinn macht, insbesondere wenn viele Reparaturen erforderlich wären

oder strukturelle Probleme vorliegen. In solchen Fällen ist ein Abbruch oft die wirtschaftlichere Option. Meine persönliche Meinung ist natürlich, möglichst erhalten, aber es hängt wirklich vom Einzelfall ab.

Wie ist Ihre Meinung zu der Forderung Abbruchmoratorium? Pauschale Aussagen in dieser Hinsicht halte ich für unangebracht. Es ist zwar sinnvoll, Sanierungen über Fördermittel zu lenken, beispielsweise durch Vergabe günstiger Kredite für die Erhaltung alter Bausubstanz, aber generell zu sagen, dass man nichts mehr abbrehen darf, ist ganz schwierig. Wir haben noch gar nicht über Schadstoffsanierung gesprochen. Gerade Gebäuden aus den 60ern, 70ern wurden viel mit Asbest verbaut. Das alles zu sanieren, das kostet ja alles ein Heidengeld. Das heißt, man muss das ja aufwendig sanieren, machen und entsorgen. Und von so pauschalen Aussagen halte ich überhaupt nichts. Wir müssen jeden Fall individuell prüfen und diejenigen unterstützen, die sich für eine Sanierung entscheiden, etwa durch politische Maßnahmen.

Welche Einstellungen haben Sie zu offenen politischen Diskussionen, die sehr stark so etwas in die Richtung fordern? Es kommt auch darauf an, wo man sich befindet. Vor 30 Jahren habe ich selbst ein altes Fachwerkhaus saniert und fand das großartig. Ich habe alles auf dem neuesten Stand gebracht. Die Konstruktion war alles super. Aber wenn ich jetzt mitten in Berlin bin und sehe die alten schönen Häuser, die nicht mehr auf Stand sind, aber die Substanz ist gut, dann macht es natürlich Sinn, die zu ertüchtigen. Allerdings stellt sich die Frage, ob man neuen Wohnraum schaffen will oder das Gebäude energetisch auf den neuesten

Stand bringen möchte. Dabei müssen wir als Planer und Statiker zahlreiche Vorgaben berücksichtigen, wie beispielsweise Barrierefreiheit und energetische Standards. Oft ist es schwierig, diese Anforderungen mit der Erhaltung alter Bausubstanz zu vereinbaren. Ein Altbau mit einem nur einen Meter breiten Flur lässt sich beispielsweise geometrisch nicht rollstuhlgerecht gestalten. Ebenso ist es oft nicht möglich, alte Häuser aus den 50er Jahren auf den heutigen Wärmeschutzstandard zu bringen, da das Betonmauerwerk nicht den Anforderungen entspricht.

Welchen Lösungsansatz würden Sie verfolgen? Also, ich bringe gerne das Beispiel der Weiterbildung über die Ingenieurkammer. Jede Fachrichtung Interessengemeinschaft sieht das ja nur aus seinem eigenen Blickwinkel. Beim Thema Barrierefreiheit müssen wir jedoch nicht viel tun. Jede Interessengemeinschaft hat ihre Berechtigung, aber sie schließen einander nicht aus. Und all das soll noch günstig sein. Das funktioniert nicht. Vernünftige Abstriche sind nötig, aber wer das entscheidet, weiß ich nicht. Wir müssen als Planer die Konsequenzen tragen.

Wenn Sie eine Empfehlung an die Politik geben könnten, in Bezug auf Bestandsbauten, was ist Ihre eigene Priorisierung? Meine Priorisierung wäre, im Neubaubereich ökologische Standards wie den KfW-55-Standard umzusetzen. Da war ja zwischendurch mal die Geschichte, dass man alles auf KfW-40 runter rechnet oder die Anforderungen umsetzt. Da halte ich den Sprung für zu aufwendig. Auch bei der Barrierefreiheit würde ich etwas zurückhaltender sein, indem nicht jede Wohnung barrierefrei sein muss,

„Jede Interessengemeinschaft hat ihre Berechtigung, aber sie schließen einander nicht aus. Und all das soll noch günstig sein. Das funktioniert nicht.“

sondern wie es früher mal war, mindestens eine Wohnung. Die Anforderungen an Schallschutz müssen realistischer werden. Aber das ist ein rechtliches und gesellschaftliches Problem, meiner Meinung nach. Für mich sind Wärmeschutz, Schallschutz und Barrierefreiheit die Hauptkostentreiber.

Helen Gräser
M.Sc. Architektur

Schwerpunkt
Architektur
Abriss Atlas



Abriss Atlas

Wer ist für den Abriss Atlas zuständig und was sind die Ziele? Das ganze Projekt kommt ursprünglich aus der Schweiz und wir haben das dann für Deutschland hier aufgesetzt. Es waren von Anfang an viele verschiedene Verbände mit dabei. Der Bund der deutschen Architekten, welchen ich bei der Umsetzung unterstützte, Architects for future, Deutsche Umwelthilfe und ein paar Denkmalnetzwerke.

Grundsätzlich ist es so, dass der Abriss Atlas als eine Art Grundlage dienen soll für, politische Aktionen oder, dass sich Initiativen vernetzen können. Und was die tatsächlich konkrete Erfassung von

Daten oder dann auch forschungsbasiertes Arbeiten angeht, ist es noch relativ offen. Wir überlegen momentan, ob man das an Universitäten oder in den universitären Kontext stärker einbetten kann, weil das Thema eben super untererforscht ist.

Inwiefern kann man auf der Basis Forschung betreiben? Das Problem ist, dass man einen Spagat machen muss, weil man möchte, dass möglichst viele Leute mitmachen und über diese Beteiligung für das Thema sensibilisiert werden und wir gleichzeitig möglichst viele Daten zur Verfügung stellen wollen.

Aber wenn wir Leute, die eben nicht aus der Fachbranche sind, abholen wollen, Leute die jetzt von dem Thema betroffen sind, weil zum Beispiel in der Nachbarschaft was abgebrochen wird oder sie etwas mitbekommen, muss es niedrigschwellig sein. Wenn wir anfangen da BGF und BRI und weitere Sachen, wie Konstruktionen und Baustoffe abzufragen, dann ist relativ schnell die Hemmschwelle mitzumachen zu hoch. Da muss man so ein bisschen abwägen oder einen Mittelweg finden, dass beides abgedeckt werden kann und man eine möglichst große Reichweite generiert.

Inwiefern hast du da die Entscheidungsmacht, wenn es darum geht ob abgebrochen wird, oder nicht? Wie ist das Verständnis bei euch im Büro?
Darauf habe ich sehr wenig Einfluss. Wir unterhalten uns da natürlich drüber, aber ich merke immer wieder, dass es auch eine Generationsfrage ist, ob man da jetzt auf Verständnis und Gegenliebe stößt oder eher Abwehr und "och nerv nicht".

Ich versuche das immer mal wieder in Kaffeepausen zu platzieren, aber es ist schwierig.

In den Projekten konkret haben wir grad sehr wenig Einfluss drauf, das sind letztlich eher Bauherren Entscheidungen und da kann man natürlich versuchen, auch einzuwirken, aber das ist sehr kontextabhängig. Wenn man mit Investoren zusammenarbeitet, hat man da so gut wie gar keine Chance. Es gibt aber langsam ein Umdenken, das merkt man immer deutlicher, gerade so in den letzten 2, 3 Jahren habe ich immer stärker den Eindruck, dass das Bewusstsein zumindest unter Fachleuten steigt.

Was ist deine persönliche Einstellung zu den anderen politischen Akteuren. Gibt es Forderungen, die du differenzierter betrachten wollen würdest, besonders im Bezug auf das Abruch Moratorium? Natürlich finde ich super was die machen. Bei der Initiative Umbau bin ich auch dabei, wenn ich es zeitlich schaffe. Ich glaub man muss die ganze Thematik grundsätzlich differenziert betrachten, so wie das bei allen Themen der Fall ist. Allein schon um zu einem Konsens zu kommen und möglichst viele Leute überzeugen zu können.

„Neu ist immer besser - und das ist etwas da müssen wir weg von“

Ich bin auch nicht der Meinung, dass wirklich absolut jedes Gebäude erhaltenswert ist. Aber es sind lange nicht so viele Gebäude wert abgebrochen zu werden, wie es der Fall ist. Meiner Ansicht nach geht es beim Abrissmoratorium darum, dass man die Abbruchpraxis so lange stoppt, bis man einen vernünftigen Umgang mit der Thematik gefunden hat und eben so etwas wie eine Genehmigungspflicht eingeführt hat, die auch wirklich überprüft wird, und eine Umbauordnung die eben den Umbau im Bestand erleichtert.

Gibt es Beispiele? Gründe die häufig für einen Abbruch genannt werden?
Es wird immer behauptet, der Umbau lohne sich nicht, ist wirtschaftlich zu intensiv, deswegen lieber Neubau und so wie ich das wahrnehme, kommt das bei vielen, die nicht in der Fachbranche sind, so an, als sei der Umbau teurer als der Neubau und das ist oft nicht der Fall.

Es wird gesagt, dass sobald die Umbaukosten sich auf ungefähr 75% des Neubaus belaufen, man lieber neu bauen soll, weil wenn man es schon in Hand nimmt, dann richtig. Und dann hast du wenigstens was Neues. Und neu ist immer besser, und das ist was, da müssen wir von weg. Weil das, was neu gebaut wird ist nicht besser, vielfach ist es das nicht. Dieses Wirtschaftslichkeitsargument auf der einen Seite und diese Aussage der Umbau wird teurer sein als der Neubau, wird meiner Ansicht nach oft als Totschlagargument eingesetzt, genauso wie das Thema Schadstoffe und wenn das Gebäude marode ist oder so, weil das alles so Angstargumente sind. Man kann schnell behaupten, dass das

Gebäude marode oder mit Schadstoffen belastet ist und damit in der Öffentlichkeit den Abbruch nicht nur rechtfertigen, sondern eigentlich sogar herbeiwünschen lassen, weil die meisten kennen sich damit nicht aus, die Wenigsten können das hinterfragen, oder das begutachten. Und gerade Schadstoffe sind so ein Thema. Eine Schadstoffsanierung musst du auch bei einem Abbruch machen, weil das gefährlich an Schadstoffen ist, wenn die freigesetzt werden, und genau das passiert auch beim Abbruch. Den Umgang mit den Schadstoffmengen hast du so oder so. Ja, also ich glaube wirklich einfach viel Sorge vor diesen Unwägbarkeiten oder möglichen Unwägbarkeiten. Es herrscht einfach viel Scheu vor Umbauten.

Hast du Forderungen an die Politik?
Ja, ich glaube, die Situation würde deutlich besser werden durch eine Abbruchgenehmigungspflicht und die Umbauordnung. Wenn du wirklich umbaut, dann erlöscht relativ schnell der Bestandsschutz, das

„Es herrscht eine Scheu vor Bauen mit Bestand“

heißt du brauchst einen neuen Bauantrag und damit geltendes aktuelles Baurecht einhalten. Unsere Bauordnungen sind auf Neubauten ausgelegt und es ist wahnsinnig kompliziert im Bestand die aktuell gültige Bauordnung einzuhalten. Ja, also ich glaube, das sind so zwei Stellschrauben, mit denen man sehr viel bewegen könnte.

Robert Bönsch
Dipl.-Ing Architekt

Schwerpunkt
Architektur

Büro
HPP Architekten GmbH



Architektur

Gibt es Trends, die sich in den letzten Jahren im Bezug der Nachhaltigkeit herausgestellt haben? In erster Linie wird immer wirtschaftlich gedacht, das wird sich auch nicht verändern, aber die Prioritäten haben sich durch die EU Taxonomie verändert. Die Investoren, die das Kerngeschäft darin sehen, Projekte zu entwickeln und weiterzuvermarkten und weiterzuverkaufen, die haben auf jeden Fall ihre Priorisierung umgestellt. Wir haben jetzt eine Komponente eingebunden, dass wir die Sanierung CO2 reduzierend vornehmen. Das heißt an erster Stelle, bei so einem Projekt, steht immer die Frage, was kann das Gebäude oder was kann das

Gebäude heute im Sinne der EU Taxonomie? Wie viel CO2 hat das Gebäude jetzt im Moment im Besitz und was verbraucht das eigentlich? Welche Wege oder was muss ich unternehmen, damit ich entweder über technische Lösungen oder bauliche Lösungen weniger CO2 verursache, um langfristig dort den CO2 Footprint zu reduzieren? Das ist auf jeden Fall ein deutlich neueres Entscheidungstool, was die Projektentwickler benutzen, welches vor 3 Jahren noch nicht vorhanden war und jetzt von allen Investoren genutzt wird. Aber am Ende muss alles wirtschaftlich sein, das ist immer die Maßgabe, es gibt quasi keine Nachhaltigkeit, die nicht wirtschaftlich ist.

Wie häufig treffen Sie als Architekt die Entscheidung – Abbruch, ja – nein? Eher weniger, weil wir schon immer geguckt haben, dass wir den Bestand weiterverwenden. Aus meiner Sicht gibt es da diverse Kriterien, die nicht wir festlegen, sondern die in dem Projekt innewohnen, die bestimmen, warum ein Projekt nicht gehalten werden kann. Am Ende sind das auch immer wirtschaftliche Faktoren, aber nicht unbedingt. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Funktionalität. Die Funktionalität setzen wir nicht fest. Wir können nur sagen, die Funktion passt nicht in das Gebäude rein. Man muss dann entweder über die Funktionen nachdenken, das

anders denken, oder man braucht andere Räumlichkeiten.

Aus welcher Zeit sind Gebäude am schwersten zu erhalten? Gebäude aus den 50er, 60er Jahren. Die entsprechen oft in keiner Hinsicht dem heutigen Standard. Bei Gebäuden nach der Einführung der DIN für die Statik, ca. 1970, ist das deutlich einfacher. Zusätzlich hat das auch etwas mit der Historie zu tun. Nach dem Krieg war das Material einfach nicht so da.

Was können Probleme beim Bauen mit Bestand sein? Die gebaute Substanz entspricht oft nicht den Qualitätsanforderungen, die heute benötigt werden. Ein gutes Beispiel ist im Brandschutz. Eine T30 Tür darf nur in eine F90 Wand eingebaut werden. Diese Qualität kann ich bei in einer Mauerwerkswand aus den 50er Jahren nicht nachweisen, es gibt keinen, der mir sagt, ja diese Wand ist F90. Die Hersteller prüfen ihre Produkte in der Regel aber nur auf Standardgegebenheiten und haben auch nur für diese Prüfzeugnisse. Jetzt kann ein Hersteller Einzelzulassungen ausstellen, wenn dieser das Produkt an der spezifischen Stelle prüft. Diese Zulassung ist aber beim nächsten Projekt schon wieder ungültig.

Haben Sie das Bestreben vorher immer zu analysieren, ob Bauen mit dem Bestand sinnvoll ist? Auf jeden Fall. Ich glaub es ist auch immer unser Ziel und ich glaube, dass jeder Bauherr, der Architekten anfragt, vermutet und erwartet, dass sich der Planer intensiv damit auseinandergesetzt hat und ihm erzählen kann, ob er auf dem richtigen Weg ist, oder nicht. Wir schauen uns an, was bisher überlegt wurde und versuchen das zu analysieren und auch Alternativen

„Am ende muss alles wirtschaftlich sein. Es gibt keine Nachhaltigkeit, die nicht wirtschaftlich ist“

aufzuzeigen. Das ist auch so in der HOAI verankert. Am Ende geht es den Investoren oft nicht um eine konkrete Idee, diese haben die natürlich, aber wenn wir denen ein gutes alternatives Konzept vorschlagen, drehen die das auch manchmal nochmal um, sofern das für sie irgendwie wirtschaftlich ist und sie es für zukunftsfähig erachten. Ja, also ich glaube wirklich einfach viel Sorge vor diesen Unwägbarkeiten oder möglichen Unwägbarkeiten. Es herrscht einfach viel Scheu vor Umbauten.

Wie sehen Sie die Verantwortung und den Einfluss von Architekten gegenüber der Gesellschaft, in Bezug auf einen nachhaltigen Umgang mit bestehenden Gebäuden? Der wird auf jeden Fall immer größer. Das ist ein Thema, welches bisher oft nur auf einer gestalterischen oder funktionalen Ebene gedacht wurde. Man sieht, dass man deutlich präsentere und nachhaltigere Dinge schaffen kann und damit wächst auf jeden Fall die Auseinandersetzungspflicht, nicht nur mit der Gestaltung, sondern jetzt auch viel aktueller mit dem Thema Nachhaltigkeit. Insofern hat sich auch der Bereich, mit dem sich Architektur beschäftigt vergrößert und der Fokus hat sich ein bisschen verschoben.

Haben Sie Tipps, um zukunftssicher zu bauen? Problematiken haben damit zu tun, dass im Moment oft bei bestimmten Nutzungen, bestimmte Dinge in Gebäuden vorgesehen werden. So funktionieren Bürogebäude am besten mit einem Achsraster von 1,35 m, für Wohngebäude ist dies zum Beispiel wieder nicht gut. Das

kann heißen, dass wir vielleicht über diese Art der Nutzung noch mal nachdenken müssen. Gibt es nur diese eine Systematik oder kann das nicht auch anders funktionieren? Die Nutzer müssten natürlich auch überprüfen, ist das, was ich wünsche, noch angemessen, oder muss ich da auch einen Wandel durchlaufen? Man kann auch möglichst flexibel für potenzielle zukünftige Nutzungen planen, hierbei ist es aber eine Frage, wie viel Geld gibt man da im Voraus für diese vermutete zukünftige andere Nutzung aus.

Wie stehen Sie zu der Aussage, dass Schadstoffe als Abbruchgrund kein sinnvolles Argument sind, da es egal ist, ob ich sie aus dem bestehenden oder dem abgebrochenen Gebäude entnehme? Ja, das ist richtig. Ich muss die Schadstoffe eigentlich immer entnehmen. Wir haben Projekte, in denen haben wir geguckt, ob wir die Schadstoffe unbedingt rausnehmen müssen, da Schadstoffsanierungen, gerade in Gebäuden aus den 70ern, immer schwieriger werden, oder ob wir diese im Gebäude belassen können, in dem wir diese zum Beispiel überdecken. Diese Schadstoffe können im Gebäude belassen werden und haben keinen direkten Einfluss mehr auf die Personen, welche sich in dem Gebäude aufhalten. Das kommt dann erst zum Tragen, wenn ich die bearbeite oder rausnehme, davor muss ich diese dementsprechend schützen. Das Problem ist tatsächlich oft bei den Dingen, die ich in jedem Fall erneuern muss, zum Beispiel eine Fassade. Wenn dann da Schadstoffe drin sind, dann wird es halt aufwendig. Es ist vollkommen richtig, ich muss die Schadstoffe, bevor ich das entsorge, rausnehmen.

Ivo Gotsche
Dipl.-Ing. Architektur

Schwerpunkt
Projektentwicklung

Büro
Standort NRW, GARBE
Immobilien-Projekte



Projektentwickler

Wie ist Ihr Bezug, im Beruf, zu Bauen mit Bestand?

Wir sind Projektentwickler. Projektentwickler haben grundsätzlich primär etwas mit Neubau zu tun, zumindest war das in der Vergangenheit und traditionell so. Bei uns ist das ein bisschen anders. Wir haben uns in der Vergangenheit sehr intensiv mit dem Thema Umnutzung beschäftigt. Wir haben viele Gebäude in Nordrhein-Westfalen, aber natürlich auch in Hamburg, da wo wir zu hause sind, umgenutzt. Darüber hatte ich auch in meinem Vortrag beim BDA einen groben Abriss gezeigt.

Welche Kriterien müssen für einen Umbau gegeben sein?

Zuerst muss die Bausubstanz stimmen, dann muss es auch genehmigungstechnisch ein echter Vorteil dem Neubau gegenüber sein und es darf nicht zu teuer eingekauft werden. Zusätzlich braucht man eine Idee. Wir müssen schon irgendwas Sinnvolles im Hinterkopf haben, was man mit diesem Gebäude machen kann und man muss damit auch einfach schlichtweg Geld verdienen können, denn wir sind Entwickler und müssen davon auch leben.

Was für einen Anteil machen solche Gebäude aus?

Wir haben in den letzten fünfzehn Jahren, zumindest seitdem wir hier in Köln arbeiten, über die Hälfte unserer Projekte mit einem Umbau gemacht und nur die anderen fünfzig Prozent Neubau, was ja schon eigentlich eine ganz gute Quote ist, wie ich finde. Das hat natürlich immer was damit zu tun, ob man irgendwo an solche Objekte ran gekommen ist, die sich dafür eignen, aber wie gesagt, wenn die drei Faktoren zusammenkommen, ist bei uns ein Umbau tatsächlich ganz recht. Das ist bei vielen Entwicklern nicht der Fall, weil ein Umbau natürlich auch enorme Probleme mit sich bringt.

Gibt es bestimmte Baujahre, die sich weniger eignen? Die Gebäude direkt aus der unmittelbaren Nachkriegszeit sind meistens in der Substanz nicht sonderlich gut. Man hat mit dem gebaut, was man zur Verfügung hatte und das waren meist die Trümmer der eingestürzten Gebäude. Man hat mit den Resten das irgendwie zusammengebastelt, hat dann irgendwie noch ein bisschen Zement irgendwo gefunden, hat den Kram dann verrührt und daraus irgendwie so eine Art Hilfsbeton angerührt und damit hat man dann gebaut. Das war jetzt nicht wirklich toll und wenn sowas siebzig Jahre in der Landschaft rumsteht, kann das schon mal passieren, dass eben so ein Gebäude dann auch nicht umgenutzt werden kann, weil die Substanz einfach zu schlecht ist.

Ist eine Umnutzung für Ihre Kunden relevant? Also das ist von Kunde zu Kunde verschieden. Wenn wir Eigentumswohnungen haben, dann schauen sie in erster Linie auf das Produkt. Grundsätzlich wollen vielen Kunden, wenn sie irgendwas Wiederverwertetes kaufen, oder mieten erstmal erklärt bekommen, ob daran denn ein Nachteil besteht. Der Kunde findet das am allerbesten, wenn irgendwas funkel-nagelneu ist, und das ist alles frisch und alles neu und riecht noch ein bisschen nach feuchtem Beton. Das finden die ganz großartig. Es gibt aber viele Kunden, die es wirklich auch wertschätzen. Das sind solche, denen man darüber eigentlich eine Nachhaltigkeitsgeschichte erzählen kann. Sprich, das sind Kunden, die haben für sich selber, sei es jetzt privat oder aus Gründen der Unternehmenskultur, der Nachhaltigkeit verschrieben. Die nehmen natürlich solche umgenutzten Gebäude sehr gerne, weil sie darüber auch ihren eigenen Vorteil generieren.

„Für eine Umnutzung sind die wichtigsten Kriterien die Substanz, das Rechtliche und die Kosten des Einkaufs.“

Sind das wenige Kunden mit Nachhaltigkeitsgedanken? Ja. Das werden aber mehr.

Wie detailliert wird am Anfang in die Bausubstanz eingestiegen? Also das ist ein Riesenunterschied zum Neubau. Man braucht eine viel detaillierte Prüfung, als wenn es nur darum geht, was kostet es das Gebäude abzureißen. Denn da muss man vielleicht noch ein paar Schadstoffe kennen, die man vorher separat entfernen muss, die muss man dann grob quantifizieren und sagen: Okay, dafür gibt es dann nochmal ein Extra von so und so vielen Euros, die für den Abbruch anfallen. Beim Thema Umnutzung ist es was völlig anderes. Da müssen Sie wirklich in die Bestandsstatik reingucken und schauen: Was haben wir denn da für Geschossdecken, wie sieht das mit einem späteren Schallschutz aus? Wie sieht die Fassade aus? Können wir die beibehalten oder müssen wir die tatsächlich erneuern? Die Haustechnik ist bei solchen Umnutzungen fast immer abgängig. Da muss man in der Regel gucken, was man für eine neue Technik da einbaut, es sei denn, die ist gerade erst vor kurzem neu gemacht worden. Das ist ab und zu der Fall, wenn es Gebäude sind, die in den letzten zehn oder fünfzehn Jahren an das Fernwärmenetz angeschlossen worden sind. Dazu gibt es einen Zwang und dann ist natürlich unten die entsprechende Haustechnik neu und dann könnte man die eventuell sogar weiter nutzen. Aber da schließt sich ein völlig anderer Katalog an Prüfungsaufgaben an, die man abwickeln muss, um überhaupt

erstmal zu wissen, worauf man sich da eigentlich einlässt. Das ist ein riesengroßer Aufwand, den einige allein schon auch deshalb scheuen, weil es gerade am Anfang einen großen Mehraufwand bedeutet. Zusätzlich kann es am Ende sein, dass man den ganzen Aufwand betrieben hat, nur um danach festzustellen, wir lassen doch die Finger davon.

Gibt es Probleme durch rechtliche Vorgaben? Ja. Also grundsätzlich gibt es in Deutschland den sogenannten Bestandsschutz. Der Bestandsschutz heißt, erstmal ein Gebäude, was da mal irgendwann gestanden hat und von dem jetzt nicht eine Riesengefahr ausgeht, darf da auch erstmal stehen bleiben. Witzigerweise ist dieser Bestandsschutz aber in keiner Landesbauordnung zu finden und auch nicht im Baugesetzbuch. Der Bestandsschutz leitet sich eigentlich eher aus dem Eigentumsrecht ab, aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch, hat also eigentlich mit dem Baurecht überhaupt nichts zu tun. Das heißt, eigentlich sind wir da auf einem ziemlich rechtsunsicheren Terrain. In dem Augenblick, wo ich die Nutzung ändere, wo ich ein Bürogebäude habe und daraus dann Wohnungen mache, erlischt mein Bestandsschutz. Ich muss einen völlig neuen Bauantrag stellen und dieser neue Bauantrag, der misst sich dann eben an der neuen Nutzung. Da treffen mich natürlich sämtliche Vorgaben der Landesbauordnung, die eben an ein Wohngebäude zu richten sind, dummerweise auch sämtliche Vorgaben von technischen Regelwerken. Ich habe beispielsweise bei einem Wohngebäude die komplette DIN4109 einzuhalten, sprich den Schallschutz. Das ist leider auch dann der Fall, wenn grundsätzlich der Rohbau oder überhaupt die Bausubstanz, die ich da vorfinde, diesen

Schallschutz überhaupt nicht bieten kann. Das heißt, ich muss dann das Bürogebäude soweit entkernen und auf der bestehenden Substanz wieder aufbauen, um dann überhaupt die Vorgaben für eine neue Baugenehmigung zu erfüllen. Und dadurch, dass sich diese neuen Vorgaben immer an Neubaustandards orientieren, habe ich immer das Problem, dass meine Substanz unter Umständen diesem Neubaustandard gar nicht gerecht wird.

Gibt es Vorgaben, die Sie für berechtigt halten? Themen, die den Brandschutz berühren, da muss man extrem vorsichtig sein, weil es da um Menschenleben geht. Da kann man auch im Gesetz immer nur in sehr engen Bahnen abweichen, weil der Schutz des Menschenlebens ja schon noch irgendwie einen sehr hohen Stellenwert hat.

„Wir sind Entwickler. Man muss damit auch einfach schlicht weg Geld verdienen können“

Gibt es noch wichtige Aspekte, neben dem Baurecht? Ja. Ein ganz wichtiger Punkt ist der Verbraucherschutz. Da muss man dann für den Fall, dass man einem privaten Mieter oder einem privaten Käufer eine solche Wohnung überlässt, dem das wirklich in einer Weise klar machen, dass er da etwas kauft, was nicht vergleichbar ist mit einem Neubau, dass er am Schluss eigentlich keine Lust mehr darauf haben dürfte, weil man ihm komplett haarklein erklären muss, was das genau

für Konsequenzen hat. Wenn man einen Bestand mit guter Substanz in Eigentumswohnungen umwandelt, und das hat eben eine Geschossdecke von 1972 und die ist eben nur sechzehn Zentimeter stark, dann muss man das in einem Kaufvertrag über Seiten dem Verbraucher erklären, was er sich da einkauft, ansonsten darf der dann nachher fordern: "Ich dachte, das wäre ein Neubau.". Und das ist dann der Punkt, wo wir dann im privaten Recht sind.

Achten Sie bei Neubauten darauf, dass die Substanz in Zukunft auch wieder für eine Umnutzung brauchbar wäre? Ja, da gibt es zwei Ansätze: Entweder man versucht wirklich so substanziell zu bauen, dass man das in fünfzig oder hundert Jahren immer noch nutzen kann. Grundsätzlich dürfte man einfach mal unterstellen, dass ein Neubau, der heutzutage gebaut ist, in fünfzig bis hundert Jahren auch nutzbar ist, das ist insbesondere bei Wohngebäuden so. Oder man geht einen etwas anderen Weg. Das ist etwas, was wir jetzt auch verstärkt machen wollen: Das ist, dass man beim Erstellen gar nicht erst so viel CO2 verbraucht, sprich, dass die Erfordernis, so zu bauen, dass man es in hundert Jahren noch verwenden kann, deshalb nicht so wahnsinnig wichtig ist, weil man eben bei der Erstellung nur die Hälfte des CO2 in die Luft gepustet hat und deshalb könnte es theoretisch auch nach fünfzig Jahren mit einem solchen Gebäude ein Ende finden. Wir entwickeln einen Prototypen für einen seriellen Holzwohnungsbau in Geschosswohnungsbauweise, also Geschosswohnungsholzbau mit einem Anteil von 220 Kilogramm Holz pro Quadratmeter Wohnfläche, also relativ viel Holz, weil auch die Geschossdecken massive Holzdecken sind und nicht irgendwie so eine Hybridkonstruktion,

die sich grundsätzlich auch ziemlich gut wieder demontieren lässt.

Sehen Sie sich in der Verantwortung, da etwas anzuschieben, dass das geändert werden muss? Also, da muss was geändert werden, ist immer so eine Sache. Das sagt sich so leicht. Wer soll denn bitte was ändern? Wir gehen voran mit solchen Projekten und glauben daran, dass wir damit auf Dauer wirtschaftlich erfolgreich sind. Und wenn das sich bewahrheitet und wir damit wirklich wirtschaftlich erfolgreich sind und damit auch wirklich ein paar Prototypen am Markt platzieren können, die eine Erfolgsgeschichte auch in diese Richtung schreiben, dann werden uns das dann schon genug Leute nachmachen. Da bin ich mir ziemlich sicher. Also uns liegt schon noch ziemlich viel daran, auch tatsächlich etwas zu verdienen dabei. Das darf man nicht vergessen. Wir sind ja nicht der Staat, sondern wir sind ein Privatunternehmen und wir müssen Gewinne machen. Und deshalb fangen wir nichts an, von dem wir uns nicht versprechen, damit eines Tages mit mehr nach Hause zu gehen als wir reingesteckt haben.



Frank Lukas
TGA Planer

Schwerpunkt
TGA

Büro
IFL Ingenieurbüro F. Lukas



Technik

Haben Sie häufig Berührungspunkte mit dem Thema Abbruch? Es kommt nur selten vor, dass ein Gebäude aufgrund von TGA-Erfordernissen abgebrochen wird. In solchen Fällen erfolgt eine umfassende Gesamtbetrachtung, die neben der Statik auch die TGA einbezieht. Nach einer langen Nutzungsdauer, wie bei alten Einkaufszentren, wird die TGA in der Regel komplett erneuert, indem das Gebäude technisch entkernt und gemäß aktuellen Standards wieder aufgebaut wird. Unsere Aufgabe besteht dann darin, die Technik so zu integrieren, dass sie den Anforderungen des Gebäudes entspricht, beispielsweise durch die Schaffung neuer Technikräume oder den Bau von Dachzentralen. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass ein Gebäude ausschließlich aufgrund von TGA-Herausforderungen abgebrochen wird.

Wie ist Ihr Einfluss auf diese Entscheidung? In Bereichen wie Verfahrenstechnik oder in der Industrie, wo die Technik essenziell ist und die gesamte Nutzung beeinflusst, mag das anders sein. Aber bei normalen Gebäuden wie Gewerbe- oder Wohngebäuden oder anderen kommerziellen Nutzungen wie Einkaufszentren passt sich die Technik immer an. Das ist einfach die Realität.

Wenn Sie jetzt sagen, das ist Ihnen persönlich noch nie untergekommen? Nein, in der Regel nicht. Wenn ein Bauherr beispielsweise ein neues Bürogebäude mit spezifischen Anforderungen wie Holzböden oder bestimmten Deckenstrukturen haben möchte, passen wir uns einfach den Gegebenheiten an. Aber ich habe persönlich noch nicht erlebt, dass ein Gebäude wegen der TGA abgebrochen und nicht weiter genutzt wurde, obwohl möglich war.

„Unsere Aufgabe besteht dann darin, die Technik so zu integrieren, dass sie den Anforderungen des Gebäudes entspricht.“

Wie sieht das bei Ihnen im Büro aus, wie viel ist im Bestand und wie viel ist Neubauplanung? Unsere Projekte umfassen etwa 60 Prozent Neubau und 40 Prozent Bestand, wobei der Anteil des Bestands zunimmt. Wir erhalten immer mehr Anfragen für Machbarkeitsstudien zur Umnutzung von Einkaufszentren und Gewerbeimmobilien, die nicht abgebrochen werden sollen, sondern einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Diese Umnutzungsprojekte werden immer häufiger, da viele Immobilien eine neue Bestimmung erhalten sollen, anstatt abgebrochen zu werden.

Inwieweit beeinflusst Ihr Fachbereich im Vergleich zu anderen Aspekten die Entscheidungsfindung? Genau, der Prozess beginnt mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie. Der Architekt im Auftrag des Eigentümers entwickelt ein Konzept für die Nutzung der Flächen. Sobald eine Idee konkretisiert wird, wird eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Dabei werden Aspekte wie Geschosshöhen, Statik und Machbarkeit berücksichtigt. Je nach Gebäude gibt es unterschiedliche Möglichkeiten für Nutzungsänderungen. Ein Einkaufszentrum mit stabilen Strukturen und großen Geschosshöhen bietet vielfältige Möglichkeiten, während ein älteres Bürogebäude mit niedrigeren Geschosshöhen und weniger robuster Statik Einschränkungen bei der Umnutzung aufweisen kann. Auch wenn dies Auswirkungen auf

die TGA haben kann, sind wir nicht diejenigen, die endgültige Entscheidung beeinflussen. Unsere Aufgabe besteht darin, uns an die gegebenen Umstände anzupassen.

Wie ist denn Ihre eigene Haltung bezüglich Abbrechens, Neubau? Es gibt viele Objekte, wie Einkaufszentren zum Beispiel, die so robust sind und eine gute Lage haben, dass es sich nicht unbedingt anbietet, sie abzureißen und neu zu bauen. Ich halte es für sinnvoller, den Bestand zu erhalten, wenn es möglich ist. Pauschal zu sagen, dass man nicht abbrechen sollte, ist jedoch schwierig. Jedes Gebäude ist ein Unikat und es kommt auf den Standort, die zukünftige Nutzung und die Pflege des Gebäudes über viele Jahre an. Es ist wichtig, individuell zu prüfen, ob ein Abbruch sinnvoll ist oder nicht, da die technischen und strukturellen Gegebenheiten jedes Gebäudes einzigartig sind.

Jens Kirchner
Fotograf

Schwerpunkt
Architektur Fotografie



Kunst

Wieso machen Sie genau Fotoreihen mit dem Thema Abbruch und Wertstoffe?

Das Thema Abbruch ist vielleicht schon so eine Herzensangelegenheit, die verfolge ich eigentlich schon seit dem Studium. Anfangs faszinierte mich erst nur die Bildsprache solcher Projekte, wenn Gebäude zerlegt und Strukturen freigelegt werden. Dann war es eigentlich eher die Faszination, die in den Motiven drinsteckte. Ein besonderes Projekt während meines Studiums war der Abbruch des Studienhauses von Bernhard Pfau in Düsseldorf, das unter Denkmalschutz stand. Trotz Interessenten wurde es aus politischen Gründen abgebrochen. Und bis heute ist

diese Fläche nicht abschließend gelöst worden. In den letzten 10 bis 15 Jahren habe ich bemerkt, dass ständig Gebäude abgebrochen werden. Für mich war natürlich im Architekturstudium immer faszinierend, man plant und baut mit dem Bestand. Man sucht Materialien aus und versucht bauphysikalische oder baukonstruktive Mängel zu vermeiden, damit das Gebäude lange hält und über Generation weitergegeben werden kann. Nachhaltige und ökologische Aspekte sind auch immer mehr in den Fokus gerückt. Ich bin der Meinung, dass man zumindest darüber nachdenken sollte, jedes Gebäude zu erhalten oder umzunutzen. Die

Entwicklung des Abbruchs war schon für mich so ein Teil, wo ich gesagt habe: „Da beschäftigst du dich jetzt mal näher mit und dokumentierst das.“ In meinen Fotoserien konzentriere ich mich nicht nur auf ästhetische Details, sondern auch auf den Kontext der Gebäude. Also Projekte, die da schnell mal abgebrochen werden, um etwas Neues zu machen, war für mich dann auch so ein Aspekt, das in den Fokus zu stellen.

Wie würden Sie Ihre eigene Haltung zu dem Thema Abbruch oder Bauen im Bestand zusammenfassen? Ich denke, es gibt verschiedene Aspekte zu berücksichtigen.

Rational zum Beispiel betrachtet kann der Abbruch des Rheinstadions damit argumentiert werden, dass es einfach zu klein war für die Veranstaltungen, die dort stattfinden sollten. Andererseits könnte man auch fragen: „Warum muss alles immer so groß sein? Gibt es nicht alternative Lösungen?“ Das alte Stadion hatte einfach eine optische Qualität, war ein tolles Stadion. Auf der anderen Seite mag das neue Stadion nicht so schön sein wie das alte, aber es bietet Platz für alle. Es war eine pragmatische Entscheidung. Das alte Stadion ist ein Funktionsbau gewesen und das wird dann einfach doppelt so groß angeboten. Das Thema Revitalisierung war früher groß, aber die Kosten waren oft höher als erwartet. Die steigenden Material- und Herstellungskosten können zu einer potenziellen Veränderung führen, da veraltete Gebäude aufgrund technischer Anforderungen häufig abgebrochen werden, aber Revitalisierung könnte in Zukunft wieder eine attraktive Option werden. Man kann nicht jedes Gebäude retten, es muss von Fall zu Fall entschieden werden. Als Fotograf betrachte ich das Thema aus meiner Perspektive, während andere, die Sie vielleicht auch interviewt haben, es besser von der Kostenseite her einschätzen können. Trotzdem finde ich, dass Architektur immer dieses Thema der Beständigkeit hat. Es ist fragwürdig, so viele Gebäude abzureißen, die erst 20 oder 30 Jahre alt sind. Es gab früher weniger Interesse an Umbau oder Revitalisierung. Jetzt sind immer mehr Architekturbüros, die unter Nachhaltigkeitsaspekt arbeiten. Sie bauen Fenster aus anderen Projekten wieder ein, verwandeln ehemalige Bürogebäude in Wohngebäude. Es ist großartig zu sehen, dass sich Architektur auf verschiedenen Ebenen immer mehr damit auseinandersetzt.

„Nachhaltigen und ökologischen Aspekten ist es auch immer mehr in den Fokus gerückt.“

Was möchten Sie mit dieser Fotoreihe bewirken? Ich denke, es ist definitiv wichtig, dass mehr Nachdenken stattfindet, und das geschieht auf verschiedenen Ebenen. Man sieht das zum Beispiel in Ihrem Studienprojekt und im Abbruchatlas, auch die öffentliche Diskussion und die Entwicklung neuer Lösungen durch Architekturbüros zeigen das. Als Architekturfotograf bin ich eigentlich natürlich immer da, wenn das Projekt neu und fertig ist und fotografiere es. Und ich finde es aber auch für mich ein Thema mit meiner Leistung oder mit meiner fotografischen Sichtweise, auch dieses Abbruchthema anzustoßen. Die Reihe „Wertstoffserie Recycling“ reflektiert auch das wachsende Interesse der Bauindustrie am Recycling von Produkten. Angesichts der schnellen Lösungen im Klimawandel, wie dem Einsatz von Styropor für Fassaden, stellt sich die Frage, wie dieses Material in Zukunft recycelt werden kann. Es ist deutlich spürbar, dass ein Umdenken in der Baubranche stattfindet, und man über die Recyclingfähigkeit von Produkten nachdenkt, bevor sie eingesetzt werden. Daher ist es für mich wichtig, diesen Denkprozess zu unterstützen und durch Ausstellungen und Publikationen zum Nachdenken anzuregen.

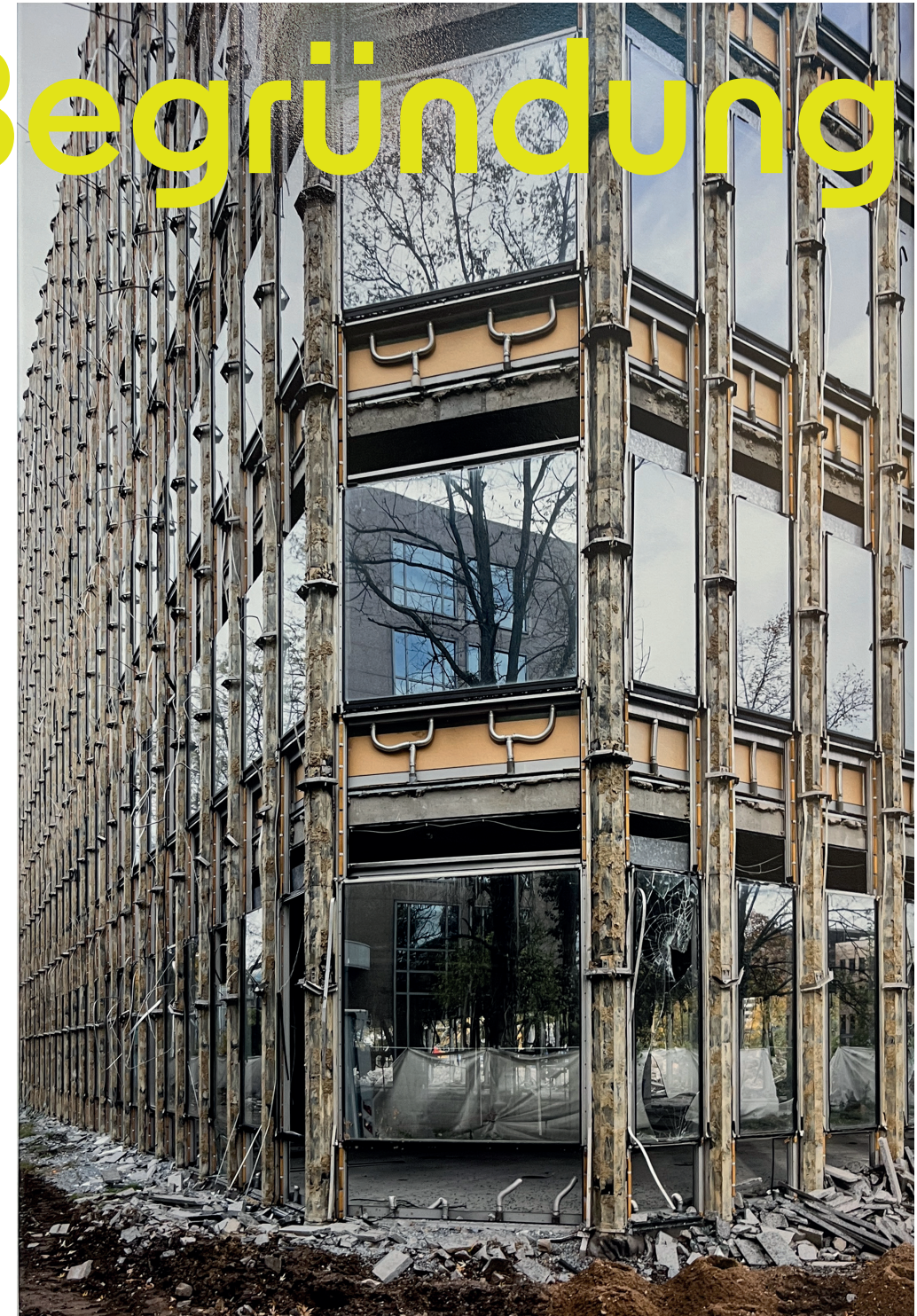
Hat sich durch den Prozess des Fotografierens Ihre Sichtweise auf die Thematik verändert? Ich glaube, das ändert sich noch, da ich viele Gespräche führe, wie auch unser aktuelles Dies bringt neue Erkenntnisse und Anregungen zum Nachdenken. Ich werde auch Ihre Arbeit verfolgen und habe an einigen Veranstaltungen

des BDA teilgenommen, die sich mit diesen Themen beschäftigten. Mein Prozess beginnt oft mit Beobachtungen von Abbrüchen, die mich zum Nachdenken anregen. Dies kommt häufig vor bei solchen Serien: Ich beobachte einen Abbruch, ich beobachte noch einen Abbruch und denke, das wäre eigentlich jetzt mal ein Thema, wo man sich mit beschäftigen könnte. Die Entscheidung, sich mit einem bestimmten Thema auseinanderzusetzen, erfordert einen gewissen Vorlauf und kann mit zögerlichem Verhalten einhergehen. Doch irgendwann habe ich diesen Kick und sage: „Das Thema werde ich jetzt mal bearbeiten“. Dabei habe ich mir bereits im Vorfeld viele Gedanken dazu gemacht. Anfangs stand für mich immer das Erhalten im Vordergrund, da ich eher rückwärtsgerichtet denke und bewahren möchte. Doch in vielen Projekten habe ich erkannt, dass das Erhalten und Bewahren nicht immer sinnvoll ist. Vielmehr sollte das Umnutzen stärker in den Fokus rücken. Von der Architekturseite gibt es immer mehr gute Lösungen, die eine nachhaltige Nutzung ermöglichen und die graue Energie weiterführen, indem sie die Strukturen überarbeiten und den Rohbau stehen lassen.

Schadstoffe
Schäden
Nutzungsanforderung
Städtebau
Wirtschaftlichkeit
Gleichgültigkeit

Wir haben uns mit dem Abriss Atlas Deutschland auseinandergesetzt, um die Ursachen für Abbrüche herauszufinden. Beim durchgehen der im Abriss Atlas aufgeführten, abgebrochenen, oder vom Abbruch bedrohten Gebäude, fällt auf, dass sich die Gründe für diesen auf ein paar wenige herunterbrechen lassen. Auf den folgenden Seiten werden die häufigsten genannten Abrissgründe genauer betrachten. Hierzu wurden Steckbriefe angelegt, welche den jeweiligen Abrissgrund zunächst grundsätzlich erläutern und anschließend anhand eines davon betroffenen Beispiels zeigen.

Begründung





Schadstoffe

Ein oft genannter Grund bei Abbrüchen ist eine Schadstoffbelastung. Einige Baustoffe, die früher als hochwertig angesehen wurden, werden heute als Schadstoffe eingestuft. Daher sind im Bestand oftmals Schadstoffe vorhanden, die bei Offenlegung oder auch während der normalen Gebäudenutzung ihre schädliche Wirkung entfalten können. Andererseits können Gebäude aber auch durch die vorherige Nutzung schadstoffbelastet sein. Die durch Nutzung (z.B. Produktion) entstandenen Schadstoffe lagern sich in den Bauteilen ab und kontaminieren diese. Je nach vorgefundenem Schadstoff sind bei einer Sanierung verschiedene Maßnahmen zu treffen. Diese können von einem „Einpacken“ der Schadstoffe bis zu einem Austausch

ganzer Bauteile reichen. Meist müssen die belasteten Bauteile jedoch ausgebaut und entsorgt werden. Der Aufwand und die Kosten bei Sanierung und Abbruch sind dabei ähnlich. Nur in den seltensten Fällen ist eine Sanierung technisch nicht mehr möglich. In allen Fällen ist mit einem erhöhten Planungsaufwand bei Sanierung der belasteten Bauteile zu rechnen.

Sinngemäß steht in der Musterbauordnung, dass der Bauherr/Eigentümer dafür verantwortlich ist, durch Schadstoffe verursachte Gefährdungen und Belästigungen abzuwenden. Bei einem Neubau kann der Bauherr sicherstellen, dass die Nutzer nicht durch vorhandene Schadstoffe gefährdet werden. Zusätzlich kann er am Anfang

des Projekts besser kalkulieren, da spätere Schadstoffkunde während der (Um-)Bauzeit und damit einhergehende zusätzliche Baumaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Abschließend kann festgehalten werden, dass eine Schadstoffbelastung technisch nur in den seltensten Fällen einen Abbruch begründet.

Standort

Wunstorfer Straße 130
30453 Hannover

Baujahr

1922

Nutzung

Öffentlich

Status

Bedroht

Grund

Schadstoffbelastung

Continentalwerk

Das über 100 Jahre alte, unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde von einem Bauunternehmer erworben. Die Stadt hat ein Sanierungskonzept vorgeschlagen, welchem das Land und die Region Hannover in Ihrer Funktion als Gesundheitsbehörde nicht zustimmen konnte. Durch die vorangegangene

Nutzung des Kontinentalwerks weist die Bausubstanz eine Nitrosaminbelastung auf und kein Gutachter möchte die Unbedenklichkeit der Nutzung zu Wohnzwecken bestätigen. Trotz des Denkmalschutzes scheint es nun so, als ob ein Abbruch unvermeidbar wäre, da eine sichere Nutzung derzeit nicht gewährleistet werden kann.

Eine Schadstoffbelastung begründet technisch nur in den seltensten Fällen einen Abbruch.



Schäden

In bestehenden Gebäuden sind so gut wie immer mehr oder weniger relevante Schäden vorhanden. Diese Schäden können verschiedenste Ursachen haben:

Abgelaufene Lebensdauer

Bauteile und Baustoffe haben irgendwann ihre Lebensdauer überschritten, durch jahrelange Abnutzung sind sie beschädigt und müssen saniert oder sogar ausgetauscht werden.

Mangelhafte/falsche Ausführung

Detailpunkte können falsch ausgeführt worden sein. Einerseits durch (menschliche) Fehler in der Bauausführung, andererseits hat früher aber auch mit einigen Baustoffen noch die Erfahrung gefehlt, was

zu einer, aus heutiger Sicht mangelhafter, Ausführung geführt hat.

Besondere Ereignisse

Besondere Ereignisse wie z.B. Brände oder Erdbeben können ebenfalls zu Schäden führen, welche in der Regel aufwendig zu beheben sind.

Geänderte Gegebenheiten

Eine andere Ursache können aber auch geänderte Gegebenheiten sein, z.B. wenn sich die Höhe des Grundwasserspiegels verändert hat.

Grundsätzlich können alle Schäden behoben werden, jedoch unterscheiden sich der notwendige Aufwand und die dafür

erforderlichen Kosten dafür erheblich. Kleinere Schäden verursachen nur geringe Mehrkosten, wohingegen umfangreichere Schäden die Baukosten in die Höhe schießen lassen können und eine Sanierung schnell unwirtschaftlich machen. Manchmal müssen mit der Sanierung von Schäden Kompromisse eingegangen werden, wenn z.B. die Nutzbarkeit eingeschränkt wird oder laufende Kosten für Energie/Wartung entstehen.

Standort

Berliner Allee 20
30175 Hannover

Baujahr

1966

Nutzung

Andere Nutzung

Status

Abgebrochen

Grund

Grundwasserspiegel

Ehemalige Ärztekammer Niedersachsen

Aufgrund von steigenden Mitgliederzahlen hat sich auch der Personalbedarf der Ärztekammer Niedersachsen gesteigert und somit einen Diskurs über die weitere Nutzung des Gebäudes ins Leben gerufen. Bedingt durch das Baualter, ist der Bestand durch diverse Formaldehyde und asbesthaltige Bauteile schadstoffbelastet. Doch dazu kommt noch die Tatsache, dass der

Grundwasserspiegel in Hannover angestiegen ist, was den dauerhaften Einsatz von Pumpen nötig gemacht, um den Keller vor einer Überflutung zu schützen. Die Schadstoffbelastung hätte bereits eine Kernsanierung notwendig gemacht, aber diese hätte die Grundwasserproblematik nicht gelöst.

Manchmal müssen mit der Sanierung von Schäden Kompromisse eingegangen werden.



Nutzungsanforderungen

Beim Bauen mit Bestand stößt man oft auf das Problem der veränderten Nutzungsanforderungen. Der Bestandsschutz, welcher dafür sorgt, dass nicht alle Aspekte der neuen Planung der aktuellen Landesbauordnung entsprechen müssen, ist, gerade bei größeren Gebäuden, schnell erloschen. Die Landesbauordnungen sind auf Neubauten ausgelegt und gehen kaum auf Problematiken im Bestand ein und bieten keine Lösungen. Es muss fast immer ein Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung gestellt werden. Das ist mühsam und zeitaufwendig, weswegen hier lieber abgebrochen und neu gebaut wird. In Bereichen, wie Brandschutz und Statik, ist es für viele noch nachvollziehbar, weswegen diese auch die neueren Anforderungen

erfüllen müssen. Im Bereich Schallschutz, Wärmeschutz und Barrierefreiheit sieht dies jedoch anders aus. So kann es dazu kommen, dass nicht im Bestand gebaut wird, weil laut neuen Anforderungen lichte Raumhöhen zu niedrig sind oder Flurbreiten nicht mehr passen. Das obwohl die eigentliche Bausubstanz noch im guten Zustand ist und Brandschutz und Tragfähigkeit gegeben sind.

Die Umbauordnung soll hier als Lösung dienen. Die Bundesarchitektenkammer (BAK) hat einen konkreten Vorschlag einer angepassten Musterbauordnung im Mai 2023 an die Bauministerin Klara Geywitz übergeben.

Das Ziel ist es Regelungen für Umbauten zu vereinfachen und unnötige Abbrüche zu verhindern.

Standort

Königsallee 106
40215 Düsseldorf

Baujahr

1960er

Nutzung

Gewerblich

Status

Bedroht

Grund

Niedrige Geschosshöhen

Kö 106

Das 18-geschossige Hochhaus an der Königsallee in Düsseldorf soll abgebrochen werden. Als Grund werden die zu niedrigen Geschosshöhen im Bestand genannt. Aufgrund neuer Nutzungsanforderungen sei eine neue Nutzung nicht in den bestehenden Geschosshöhen zu realisieren. Die notwendige vereinfachte Änderung

des Bebauungsplans gemäß §13 BauGB wurde im Sommer 2023 beschlossen. Nach dem Abbruch soll an gleicher Stelle ein Ersatzneubau errichtet werden, der eine nahezu identische Kubatur aufweist.

Eine Lösung für diese Problematiken könnte die Umbauordnung bieten.



Städtebauliche Umplanung

Städtebauliche Umplanungen führen häufig zu Abbrüchen. Paradoxerweise sind es oft die Bauämter, welche eigentlich als Vorbilder in Sachen nachhaltigem Umgang mit dem Bestand gelten sollten, die maßgeblich an der destruktiven Planung beteiligt sind. Dabei wird die Notwendigkeit eines Abbruchs nicht immer ausreichend hinterfragt, und alternative Nutzungsmöglichkeiten bleiben oft unberücksichtigt.

Ein zentrales Problem ist, dass wirtschaftliche Erwägungen über langfristige städtebauliche und ökologische Verantwortung gestellt werden. Bebauungspläne und Flächennutzungspläne der Kommunen begünstigen oft Abbrüche, anstatt kreative und nachhaltige Lösungen zu fördern. Die

Erstellung dieser Pläne führt dazu, dass bestehende Gebäude trotz guter Bausubstanz zur Umsetzung abgebrochen werden müssen. Städte und Gemeinden ziehen sich häufig aus der Verantwortung, nachhaltige und innovative Lösungen zu finden, indem sie den Abriss bestehender Strukturen befürworten. Durch die mangelnde Integration von Bestandsgebäuden in neue städtebauliche Konzepte werden nicht nur Ressourcen verschwendet, sondern auch baukulturelle Güter zerstört.

Städtebauliche Umplanung sollte nicht gleichbedeutend mit Abbruch sein. Stattdessen sollte sie als Chance gesehen werden, kreative und nachhaltige Lösungen zu entwickeln, die bestehende Bauten

integrieren und weiter nutzen. Dies würde nicht nur Ressourcen schonen, sondern auch die Städte ihrer Vorbildfunktion näherbringen.

Standort

Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen am Rhein

Baujahr

1979

Nutzung

Öffentliche Nutzung

Status

Abbruchabsicht bestätigt

Grund

Städtebaulicher Vorteil

Rathaus-Center-Ludwigshafen

Im April 2019 kaufte die Stadt Ludwigshafen das Rathaus-Center und beschloss 2020 den Abbruch aufgrund von Sicherheits- und Baumängeln. Ziel war es, Platz für eine ebenerdige Stadtstraße als Ersatz für die Hochstraße Nord zu schaffen. Das 1979 errichtete Gebäude, einst Rathaus und Einkaufszentrum, wurde bis 2025 vollständig abgebrochen. Als Grund dafür

wurde mit unter die Schadstoffbelastung des Gebäudes aufgeführt. Seit Kritiker argumentieren, dass das entkernte Gebäude Potenzial für einen Wiederaufbau gehabt hätte, da es vor dem Abbruch bis auf die Tragstruktur zurückgebaut wurde und die Schadstoffe somit keine Rolle mehr spielten. Der Abbruch vernichtet „graue Energie“ und historische Bausubstanz.

Steht der Ausbau des Individualverkehrs über dem Erhalt identitätsstiftender Bauten, vermittelt dies eine Ablehnung der Verantwortung gegenüber der Gesellschaft



Wirtschaftlichkeit

Ein Abbruch wird sehr oft damit begründet, dass ein Neubau wirtschaftlicher sei. Wirtschaftlichkeit bedeutet laut Definition, dass für einen bestimmten Ertrag die geringstmöglichen Mittel aufgewendet oder mit gegebenen Mitteln der größtmögliche Ertrag erzielt werden kann. Bei Bauprojekten ist die Wirtschaftlichkeit aufgrund der hohen Investitionskosten von großer Bedeutung. Daher werden vor Projektbeginn sowohl die Baukosten als auch die möglichen Gewinne (Miet-/Verkaufseinnahmen, Flächengewinn) überschlagen bzw. geschätzt und gegenübergestellt.

Sobald die geschätzten Kosten einer Sanierung die geschätzten Kosten eines Neubaus überschreiten, ist eine Sanierung nach dem

ersten Wirtschaftlichkeitsprinzips nicht mehr wirtschaftlich. Es wird sich gegen eine Sanierung entscheiden.

Oft wird von Bauherren auch nur das Baugrundstück mit seinen individuellen Planungsrechtlichen Vorgaben als gegeben angesehen. Dem zweiten Wirtschaftlichkeitsprinzip folgend, stellt dabei die maximal mögliche Flächenausnutzung den größtmöglichen Ertrag dar. Im Bestand ist diese Ausnutzung aufgrund vorhandener Bebauungsstruktur meist nicht umzusetzen. Ein Abbruch und der Neubau eines größeren Gebäudes erscheinen dabei nur logisch. Regelmäßig wird der ideologische Wert des Bestands nicht weiter beachtet oder die Wirtschaftlichkeit wissentlich

über diesen gestellt. Dies betrifft teilweise sogar denkmalgeschützte Gebäude, die trotz Denkmalschutz aus Gründen der Wirtschaftlichkeit abgebrochen werden sollen.

Standort

Neue Mainzer Straße 17
60311 Frankfurt am Main

Baujahr

1963

Nutzung

Öffentliche Nutzung

Status

Abbruchabsicht bestätigt

Grund

Wirtschaftlichkeit

Städtische Bühnen Frankfurt

Dem historisch bedeutenden Gebäude in Frankfurt droht der Abbruch. Die Stadt beschloss im Januar 2020 aus wirtschaftlichen Gründen, das Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen, obwohl das Landesdenkmalamt 2017 den Denkmalwert bestätigte. Eine Petition gegen den Abbruch fand im März 2020 rund

6.000 Unterstützer. Ein Gutachten des Denkmalamts bekräftigte den Denkmalschutz, insbesondere für das Foyer mit den „Wolken“. Trotzdem ignoriert die Stadt den Denkmalschutz und treibt seit Juni 2020 die Abbruchpläne voran, indem sie Neubauvarianten vorstellt und somit das Gutachten als unverbindlich herabstuft.

Regelmäßig wird der ideologische Wert des Bestands nicht weiter beachtet oder die Wirtschaftlichkeit wissentlich über diesen gestellt.



Gleichgültigkeit

Die Entscheidung über den Erhalt oder Abbruch von Gebäuden zeigt oft ein Muster, bei dem Behörden und Politik wenig Ambitionen haben, den Bestand zu schützen. Häufig dominieren wirtschaftliche Argumente wie hohe Sanierungskosten oder veraltete Technik die Diskussionen, während langfristige ökologische und soziale Vorteile in den Hintergrund treten. Kurzfristige ökonomische Überlegungen gewinnen die Oberhand, und die Bedeutung ökologischer Kosten eines Abbruchs wird vernachlässigt.

Politische Entscheidungsträger tendieren dazu, Neubauprojekte zu priorisieren, die sichtbare und schnelle Ergebnisse liefern, anstatt die langfristigen Vorteile bestehen-

der Gebäude zu berücksichtigen. Selbst wenn besagte Gebäude unter Denkmalschutz stehen, wird manchmal versucht den Abbruch zu ermöglichen.

Teilweise werden Gebäude die sich Im Besitz der Stadt befinden mit der Genehmigung zum Abbruch veräußert, um die hohen Sanierungskosten nicht selbst tragen zu müssen. Diese Praxis verschiebt die Verantwortung auf private Investoren und führt häufig zur Zerstörung potenziell wertvoller Bauwerke. Hier zeigt sich eine allgemeine Missachtung der langfristigen Vorteile des Erhalts. Um Abbrüche zu vermeiden, müssen Bauämter und politische Entscheidungsträger ihre Prioritäten neu ausrichten und nachhaltige Entwicklungs-

strategien fördern. Es sollte mehr Gewicht auf die ökologischen und sozialen Verluste, verursacht durch Abbruch und Neubau, gelegt werden.

Städtebauliche Wettbewerbe könnten innovative Nutzungskonzepte für bestehende Gebäude hervorbringen und die öffentliche Akzeptanz für Erhaltungsmaßnahmen erhöhen. Politik und Behörden könnten einen großen Einfluss auf die Entscheidungen zum Thema Abbruch haben. Solange sie sich aber dieser Verantwortung entziehen, liegt die Chance des Wandels allein in den Händen der privaten Investoren, für die die Wirtschaftlichkeit jedoch zumeist an erster Stelle stehen wird.

Standort

Eichertstraße 3
73035 Göppingen

Baujahr

1977

Nutzung

Gewerbe

Status

Bedroht

Grund

Fehlende Ambitionen

Klinik am Eichert

Die Entscheidung, die Klinik am Eichert in Göppingen abzureißen, obwohl keine klare Nachnutzung für das Gelände vorliegt, stößt auf berechtigte Kritik, da der Abbruch keine dringliche Notwendigkeit erkennen lässt und öffentliche Ressourcen verschwendet. Trotz des CDU-Antrags für eine fünfjährige Weiternutzung zur Ideen-

findung wurden die Pläne abgelehnt Die Entscheidung des Kreises, den Abbruch zu unterstützen, ohne eine klare Zukunft für das Gelände zu haben, wirft Fragen zur langfristigen Planung und zum verantwortungsvollen Umgang mit dem Gebäudebestand auf.

„Neu ist immer besser - und das ist etwas da müssen wir weg von. Es herrscht eine Scheu vor Bauen mit Bestand“

Fazit





Fazit

Das Abbruchgeschehen in Deutschland bedarf dringend einer genaueren Betrachtung und Regulierung. Unsere Analyse zeigt, dass der Umgang mit Bestandsgebäuden oft von kurzfristigen ökonomischen Interessen geprägt ist. Städte und Bauämter, die eigentlich eine Vorbildfunktion einnehmen sollten, tragen durch städtebauliche Umplanungen häufig zur Zunahme von Abbrüchen bei. Die Scheu vor dem Bauen im Bestand und die damit verbundenen Herausforderungen werden oftmals als zu groß empfunden, was zu einem wenig nachhaltigen Umgang mit unseren Bauresourcen führt.

Es gibt keine deutschlandweite einheitliche Erfassung der Abbrüche, was die Analyse der tatsächlichen Auswirkungen erschwert. Unsere Untersuchung zeigt, dass viele Abbrüche durchgeführt werden, um neue Wohngebäude zu errichten. Dabei wird jedoch häufig zuvor ein bestehendes Wohngebäude abgebrochen, was den Wohnraumgewinn relativiert.

Ein Großteil der abgebrochenen Flächen entfällt auf Betriebsgebäude. Je größer das Gebäude, desto wahrscheinlicher ist ein Abbruch statt einer Umnutzung, unabhängig davon, ob es sich um Wohngebäude oder Nichtwohngebäude handelt. Verantwortlich für den Großteil der abgebrochenen Flächen sind Unternehmen. Private Bauherren brechen jedoch mehr Gebäude ab, diese sind im Durchschnitt aber kleiner.

Die derzeitige Praxis des Abbruchs in Deutschland produziert immense Mengen an Abfall. Durch die enorme Verschwendung von Ressourcen hat sie daher große Auswirkungen auf unsere Umwelt. Der Bedarf an umfassenderen und genaueren Daten zur Erfassung des Abbruchgeschehens in den Bundesländern ist evident, um die tatsächlichen Auswirkungen und Dimensionen dieser Praxis besser verstehen zu können.

Unser Magazin richtet sich an alle, die Einfluss auf das Baugeschehen haben – von Politikern und Stadtplanern bis hin zu Architekten, Projektentwicklern und engagierten Bürgern. Wir hoffen, dass die aufgezeigten Analysen und Einblicke dazu beitragen, ein Umdenken zu fördern und eine nachhaltigere und verantwortungsvollere Herangehensweise an den Umgang mit Bestandsgebäuden zu etablieren.

Es ist an der Zeit, den Wert des Bestands anzuerkennen und die Weichen für eine zukunftsfähige und ressourcenschonende Baukultur zu stellen. Nur so können wir eine nachhaltige und lebenswerte gebaute Umwelt für kommende Generationen sichern

Bergische Universität Wuppertal Fakultät
für Architektur und Bauingenieurwesen
Bauen mit Bestand und Baukonstruktion
Prof. Georg Giebeler Pauluskirchstr. 7
42285 Wuppertal [www.bmb-arch.
uni-wuppertal.de](http://www.bmb-arch.uni-wuppertal.de)

Projektteam
Leitung: Prof. Georg Giebeler,
Kevin Weidemann, Laura Lehnert

Studierende: Simon Daudert, Pia Gallein,
Benedikt Hohmann, Louis Menze, Ha Ngan
Nguyen

Layout und Satz
Simon Daudert, Pia Gallein, Benedikt
Hohmann, Laura Lehnert, Louis Menze, Ha
Ngan Nguyen

Schrift
Minion Display, New Order

Druck
Kurt Reinartz Friedrich-Engels-Allee 175
42285 Wuppertal

© 2024

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt.
Die dadurch begründeten Rechte, insbe-
sondere die der Übersetzung, des Nach-
drucks, des Vortrags, der Entnahme von
Abbildungen, der Vervielfältigung und der
Speicherung in datenverarbeitungsanla-
gen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser
Verwertung, vorbehalten.

Seite 2: Bild von Jens Kirchner

Seite 7: Bild von Jens Kirchner

Seite 9: Bild von Darcy Lawrey auf Pexels

Seite 11: Bild von Emmet auf Pexels

Seite 13: Bild von Mika Baumeister auf Unsplash

Seite 19: Bild von Joshua Kettle auf Unsplash

Seite 23: Bild von Markus Spiske auf Unsplash

Seite 25: Bild von Jens Kirchner

Seite 27: Bild von Jens Kirchner

Seite 29: Bild von Jens Kirchner

Seite 33: Bild von Crawford Jolly auf Unsplash

Seite 37: Bild von Jens Kirchner

Seite 49: Bild von Jens Kirchner

Seite 55: Bild von Jens Kirchner

Seite 69: Bild von Jens Kirchner

Seite 70: Bild von Marek Studzinski auf Unsplash

Quellenverzeichnis

Statistischer Bericht Abfallbilanz Jahre 2006-2021:
S. 10

Statistisches Bundesamt (Wiesbaden, Mai 1997): Fachserie
5, Reihe 1: Bautätigkeit 1995. Metzler-Pöschel Verlag,
Stuttgart

Statistisches Bundesamt (Wiesbaden, März 2002): Fachserie
5, Reihe 1: Bautätigkeit 2000. Metzler-Pöschel Verlag,
Stuttgart

Statistisches Bundesamt (Wiesbaden, Oktober 2006):
Fachserie 5, Reihe 1: Bautätigkeit 2005. Destatis

Statistisches Bundesamt (Wiesbaden, Korrigierte Auflage
September 2011): Fachserie 5, Reihe 1: Bautätigkeit 2010. Destatis

Statistisches Bundesamt (Wiesbaden, Korrigierte Auflage
September 2016): Fachserie 5, Reihe 1: Bautätigkeit 2015. Destatis

Statistisches Bundesamt (Wiesbaden, Juli 2021): Fachserie
5, Reihe 1: Bautätigkeit 2020. Destatis:
S. 20-22, 26, 28,30-31, 34-35

[https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1385022/umfrage/
wohngebaeude-in-deutschland-nach-baujahr/](https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1385022/umfrage/wohngebaeude-in-deutschland-nach-baujahr/):
S. 26

Architects 4 Future Deutschland e.V. (Bremen 2023): Abriss
Atlas, zuletzt aufgerufen 2024 von <https://abriss-atlas.de/>:
S. 56-67

Dipl.-Ing. Hans-Dieter Bossemeyer (Köln, 2020): Gebäudeschad-
stoffe im Bild. Verlagsgesellschaft Rudolph Müller GmbH & Co.
KG

Bossemeyer, Dolata, Schubert, Zwiener (Köln, 2019):
Schadstoffe im Baubestand, 2. Auflage. Verlagsgesellschaft
Rudolph Müller GmbH & Co. KG:
S.57

[https://www.dabonline.de/2023/05/24/mehr-umbaukultur-um-
bauordnung-bak-vorschlag-musterbauordnung/](https://www.dabonline.de/2023/05/24/mehr-umbaukultur-um-bauordnung-bak-vorschlag-musterbauordnung/):
S. 61

Rechtsquellenverzeichnis

[1] Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO
M-V) vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz
vom 26. Juni 2021

[2] Niedersächsische Bauordnung (NbauO) vom 3. April
2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.
Juni 2023

[3] Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein
(Landesbauordnung - LBO) vom 6. Dezember 2021

[4] Bremische Landesbauordnung (BremLBO) vom 18. Oktober
2022

[5] Hamburgische Bauordnung(HbauO) vom 14. Dezember
2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.
Februar 2020

[6] Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO
NRW) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom
31. Oktober 2023

[7] Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24.
November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom
07.12.2022

[8] Saarländische Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar
2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Februar
2022

[9] Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016, zuletzt
geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember
2022

[10] Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt(BauO LSA)
vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des
Gesetzes vom 21. März 2023

[11] Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023

[12] Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom
5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni
2023

[13] Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2023

[14] Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November
2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September
2023

[15] Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September
2005, zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom
12.10.2020

[16]Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022

[17] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023