



Abb.2: Abriss des Rohbaus An der Urania 4-10 im Juni 2024 © Lena Löhnert

BERLINER UMBAU-AGENDA

Kontextbogen

Natural Building Lab, TU Berlin

Aus einem Bericht der Bundesstiftung Baukultur geht hervor, dass viele Menschen Abriss kritisch sehen und Neubauten häufig von Anwohner:innen als Bedrohung wahrgenommen werden. 26% der Befragten bei einer Umfrage geben an, bereits selbst gegen Gebäudeabriss aktiv geworden zu sein¹³. Dennoch werden in Berlin, auch von Seiten der öffentlichen Hand, weiterhin wertvolle Bestandsressourcen abgerissen, wie das 1967 erbaute Hochhaus An der Urania 4-10 (Abb.1) in Berlin-Schöneberg. Das Verwaltungsgebäude wird von der Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) verwaltet. Seit 2023 engagiert sich die Initiative an.ders Urania für den Erhalt und versuchte den Abriss des Nachkriegsgebäudes zu verhindern. Mit einer Online Petition sammelte sie mehrere tausend Unterschriften, machte mit einer ehrenamtlich erstellten Machbarkeitsstudie Vorschläge zu Erhalt und Umnutzung des Bestands, führte eine öffentliche Debatte mit mehreren Diskussionsveranstaltungen und veranstaltete zwei Demonstrationen. Auch das Baukollegium hatte sich bereits im Juli 2023 auf das Engagement hin für die erneute Prüfung des Erhaltes ausgesprochen. Diese erfolgte jedoch nicht und der Abriss wird derzeit, entgegen der öffentlich laut gewordenen Kritik, durchgeführt (Abb.2).

Nun kam mit einer Anfrage im Abgeordnetenhaus vom Mai 2024 zum Abriss von Schulbauten zu Tage, dass 24 Schulen in allen Berliner Bezirken seit 2016 abgerissen und mit Ersatzneubauten ersetzt wurden. In den kommenden Jahren sollen noch weitaus mehr Abrisse folgen, vor allem in den Bezirken Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick. Bisher liegen jedoch nur für zwei Schulen konkrete Abrissbescheide vor.

In den übrigen Fällen müssten die bevorstehenden Abrisse anhand von Machbarkeitsstudien pro Erhalt erneut geprüft und ökologische Faktoren in dieser Prüfung berücksichtigt werden. Aus der Antwort der Bezirke geht hervor, dass das Zero-Waste-Leitbild, bisher entweder gar nicht in die Entscheidungsfindung einbezogen oder nur für den sortenreinen Rückbau und die Abfallentsorgung angewendet wurde. In der Anwendung wird somit keine Option auf Weiternutzung des Bestands geprüft, was nicht zielführend im Sinne der Idee von Zero-Waste ist und auch nicht einer tatsächlichen Strategie zur Ressourcenschonung entspricht.

Aus einer weiteren Anfrage zum Abriss von landeseigenen Gewerbe- und Bürobauten geht Ähnliches hervor. Hier antwortete der Senat im Namen der BIM, dass in der Entscheidung zwischen Abriss oder Erhalt, die Graue Energie eines Bestands nicht erfasst wird und somit unberücksichtigt bleibt. Die Einsparpotenziale durch Weiternutzung der Bestandsstrukturen, sowie die Identifikation der Anwohner:innen des Quartiers mit dem Bestand werden nicht in die Entscheidung einbezogen, da allein wirtschaftliche Faktoren maßgebend sind.

Überblick : Warum ist Abriss kritisch zu sehen?

ökologische Konsequenzen: In Bestandsgebäuden steckt Graue Energie und über die Hälfte dieser Energie steckt im Rohbau eines Gebäudes. Graue Energie ist die Energie, die für die Errichtung des Gebäudes bereits investiert werden musste, von der Entnahme der Rohstoffe bis hin zur Errichtung auf der Baustelle. Werden Bestandsgebäude abgerissen, wird die in ihnen gespeicherte Energie frei. Die Entsorgung der Baumaterialien lässt zusätzliche Emissionen entstehen und nur geringe Mengen der Abfälle können wiederverwendet werden. Für einen Neubau an gleicher Stelle müssen erneut Ressourcen und Energie beansprucht werden.

Ein Umbau, auch wenn nur die Rohbaustruktur des Gebäudes erhalten bleiben kann, ist deutlich ressourcenschonender als ein Neubau und nutzt die gespeicherte Graue Energie weiter.

soziale Konsequenzen: Werden Gebäude in der Innenstadt Berlins abgerissen, führt das direkt oder indirekt zu Verdrängung von Mieter:innen und der Zerstörung gewachsener Sozialstrukturen in Quartieren. Ein Abriss trägt direkt zur Verdrängung bei, wenn im Bestandsgebäude noch Mieter:innen zu einer verhältnismäßig günstigen Miete wohnen, an dessen Stelle nach einem Abriss kein vergleichbar günstiger Ersatzwohnraum in der Lage geschaffen werden kann. Der Berliner Mieterverein stellt fest, dass in Berlin über 90% aller Abrisse direkt auf einen Neubau zurückzuführen sind³. Eine Folge von Neubau ist auch eine Wertsteigerung, die sich in Mieterhöhungen der Umgebung widerspiegelt. Zudem identifizieren sich Anwohner:innen häufig mit dem Bestand und haben Ideen für eine Weiternutzung, durch eigene Bedarfe oder Bedarfe, die sie bei anderen Gruppen sehen. Der Abriss von Bestandsgebäuden gibt diesen Ideen keinen Raum und bedeutet, dass auch für die öffentlichen Gebäudebestände keine Möglichkeit der Teilhabe an der Quartiersentwicklung geschaffen wird.

ökonomische Konsequenzen: Umbau wird öffentlich häufig als zu aufwändig und deswegen teuer beschrieben. Diese Darstellung ist meist nicht durch tatsächliche Kostenvergleiche begründet, sondern eine pauschalisierte Annahme im Kontext eines Neubaus begünstigenden Genehmigungsrechts und gängiger Planungspraxis. Derweil zeigt sich in der Praxis und in Zeiten steigender Baupreise, dass die Kosten für den Neubau so hoch sind, dass Bauprojekte gestoppt werden und durch Neubau keine Bedarfsdeckung gewährleistet werden kann. Inwiefern also ein Umbau oder Neubau im spezifischen Fall günstiger ist, wird bisher in den meisten Fällen nicht ausreichend geprüft, geschweige denn unter Berücksichtigung ökologischer wie sozialer Kriterien betrachtet. Die Umweltfolgekosten werden im Bauen immer noch externalisiert betrachtet, obwohl sie Bestandteil einer ganzheitlichen Kostenbetrachtung auch für die Errichtung von Gebäuden und die Entsorgung von Bauabfällen sind^{1,14}. Eine Verpflichtung zur Verpreisung von Umweltfolgekosten wurde bisher nicht gesetzlich verankert.

Gebäudeabriss ist aus ökologischer, sozialer, wie auch ökonomischer Sicht ein aktiver Beitrag dazu, dass die gesellschaftlichen Ziele der Klimaneutralität im Bauen und das Ziel der Sicherung bzw. Schaffung leistbaren Wohnraums nicht erreicht werden. Es braucht nun dringend Gesetzesänderungen und Förderprogramme, die die Planungsbedingungen für den Umbau verbessern. Trotz wiederholter Forderung eines Abrissmoratoriums⁶, und konkreter für Anpassungen des Baugesetze auf Bundesebene^{1,2} sowie Landesebene³ wird weiterhin auf Neubau gesetzt und durch das Schneller-Bauen-Gesetz in Berlin sogar Neubau aktiv gefördert.

Stattdessen sollten nun die Bezirke bessere Möglichkeiten bekommen, um den erhaltenswerten Bestand umfangreicher gegen Leerstand und Abriss zu schützen sowie Quartiere bedarfsgerecht zu entwickeln. Den Bezirken fehlt bisher vor allem die Einsicht in Planungen wegen der Verfahrensfreiheiten (fehlende Genehmigungspflicht und Förderungen für Sanierungen).

Mit jedem weiteren Abriss eines Bestandsgebäudes versäumt die öffentliche Hand die Chance auf neue Modellprojekte und damit die Nutzung von Transformationspotenzialen im Umbau von Gewerbe und Büros für Wohnen und soziale Nutzungen. Deswegen schlägt die Berliner Umbau-Agenda neun Punkte für den Erhalt und die Transformation des öffentlichen Gebäudebestandes vor und bezieht sich damit auf die bereits vorgebrachten Vorschläge von Initiativen und Verbänden. Bestandteile der Agenda sind unter anderem: die Einführung verpflichtender Abrissgenehmigungen, ein Leerstandsverbot für alle Gebäude und das Planen mit Grauer Energie durch Machbarkeitsstudien pro Erhalt in konsequenter Verpreisung von Umweltfolgenwirkungen.



Abb.3: energetische Sanierung mit Bestandserhalt des Rohbaus, Verwaltungsgebäude Tierpark, ZRS Architekten Ingenieure © ZRS Architekten Ingenieure & Tierpark Berlin

Innovative Beispiele für Sanierung und Umnutzung

Es gibt bereits diverse Modellprojekte und -Verfahren zur Transformation des Bestands durch Umbau und Nutzungsänderung. Die Städte Hamburg, Lübeck und Aachen kaufen leerstehende Warenhäuser an um sie für soziale Nutzungen umzugestalten^{17,18}. Das BBSR führt eine Studie zur Umnutzung von Gewerbeimmobilien für das Wohnen durch²⁰.

Das Sanierungsprojekt *Verwaltungsgebäude Tierpark* von ZRS Architekten Ingenieure¹⁹ zeigt, dass eine energetische Ertüchtigung mit Erhalt der Bestandsstruktur auch wirtschaftlich sinnvoll ist (Abb.3). Hier wurde die Außenwand des Bestands vollständig zurückgebaut und gegen eine neue Wandkonstruktion in Holztafelbauweise mit hinterlüfteter Fassade und Zellulosedämmung ersetzt. Trotz vorheriger Schadstoffbelastung des Bestandes, die eine Schadstoffsanierung erforderte, konnte der Rohbau erhalten bleiben und die Sanierung wirtschaftlich durchgeführt werden. Die neue Fassadenkonstruktion konnte aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades schnellstmöglich den Raumabschluss wieder gewährleisten.



Abb. 4,5: Studierendearbeit „Aus der Dach(t)raum?“, Masterklasse Natural Building Lab Berlin 2024
© Feia Nehl, Elena Wünschmann, Sophie Blochwitz, Gabriel Banks

Leerstandspotenziale nutzen!

Durch längeren Leerstand und einen damit zusammenhängenden Verfall von Gebäuden wird auch ein Abriss wahrscheinlicher. Bevor es wegen ausbleibender Instandhaltung und einem Sanierungsstau vermehrt zu Abriss kommt, sollten die Potenziale des leerstehenden Bestands genutzt werden. In Berlin gibt es auch bei öffentlichen Gebäuden einen erheblichen Leerstand, der häufig über Jahre anhält, während er eigentlich dringende soziale Bedarfe decken könnte. Der Überblick über die Potenziale der öffentlichen Gebäude fehlt jedoch bzw. ist nicht transparent einsehbar. Somit ist die Entwicklung ganzheitlicher Planungsansätze für die Stadtentwicklung schwierig. Master Thesis Projekte am Natural Building Lab Berlin haben sich mit unterschiedlichen Fällen von Leerstand beschäftigt, um konkrete Vorschläge für eine Weiternutzung zu formulieren (Abb.4,5,6).



Abb.6: Studierendearbeit „Haus der Gesundheit“, Bestandstransformation in Marzahn, Masterklasse Natural Building Lab Berlin 2024
© Ariann Schwarz, Felix Frankowiak, Elena Valter, Angelina Orsagosch

Verweise

1. **DUH, A4F Forderungspapier: Gebäudeabriss vermeiden und Bauen im Bestand fördern**
https://www.duh.de/fileadmin/user_upload/download/Projektinformation/Energieeffizienz/Gebaeude/Geb%C3%A4udeabriss/A4F_DUH_Forderungspapier_Abrissvermeidung_08122022_final.pdf
2. **A4F: Vorschläge für eine Muster(UM)Bauordnung**
<https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/vorschlaege-fur-eine-muster-um-bauordnung>
3. **Berliner Mieterverein - Abriss als Ausnahme**
<https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm110123-bmv-konzept-abriss.pdf>
4. **Bündnis Klimastadt 2030 - sieben Eckpunkte für eine klimagerechte und soziale Stadtentwicklungspolitik in Berlin**
<https://berlin-plattform.de/buendnis-klimastadt-berlin-2030/>
5. **Volksentscheid Klimaneustart**
<https://klimaneustart.berlin/#:~:text=Ein%20Bestandsregister%2C%20das%20alle%20leerstehenden, die%20Voraussetzung%20f%C3%BCr%20politisches%20Handeln.&text=Bestand%20erhalten%20durch%20eine%20verpflichtende, von%20Geb%C3%A4uden%20vor%20jeder%20Abrissgenehmigung.>
6. **Abrissmoratorium** <https://abrissmoratorium.de/>
7. **Berliner Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt – VwVBU**
<https://www.berlin.de/nachhaltige-beschaffung/recht/>
8. **Am besten nicht abreißen! – Gesetz für den Erhalt und Schutz von Wohnraum vor Abriss**
<https://www.parlament-berlin.de/ados/19/IIIPlen/vorgang/d19-1202.pdf>
9. **Wuppertal Institut: CO2-neutral bis 2035: Eckpunkte eines deutschen Beitrags zur Einhaltung der 1,5-°C-Grenze** <https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/924>
10. **A4F - 10 Forderungen für die Bauwende** <https://www.architects4future.de/forderungen>
11. **Anders Urania - Machbarkeitsstudie von unten**
https://www.dropbox.com/scl/fi/0z4yndz5o5pnk6vc4q7up/08.11.23_alternativeMachbarkeitsstudie_Initiative-andersURANIA.pdf?rlkey=h72mlhzdib85d5bjy0qenfbt3&dl=0
12. **NBL Studio gGmbH : RückBaupfad - Kreislaufgerechtes Bauen in Berlin (unveröffentlicht)**
13. **Bundesstiftung Baukultur - Baukultur Bericht 2022/23 “Umbau Kultur”**
<https://www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/pdf-zum-download/baukulturberichte>
14. **UBA Methodenkonvention 3.0 zur Ermittlung von Umweltkosten**
<https://www.umweltbundesamt.de/daten/umwelt-wirtschaft/gesellschaftliche-kosten-von-umweltbelastungen#klimakosten-von-treibhausgas-emissionen>
15. **Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft**
<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html;jsessionid=01F85EC6BD2803CCC0A8069317216549.live892>
16. **A wie zirkulär. Der Leitfaden der Architektenkammer Berlin zum Planen und Bauen im Kreislauf (Veröffentlichung im Juli 2024)**
17. **agn, Stadtteilschule Ottensen, Hamburg**
<https://www.agn.de/projekt/ansicht/stadtteilschule-ottensen-hamburg>
18. **Baupiloten, Bildungshaus im ehemaligen Karstadt Sport, Lübeck**
<https://baupiloten.com/de/projects/bildungshaus-im-ehemaligen-karstadt-sport-luebeck>
19. **ZRS Architekten Ingenieure, Verwaltungsgebäude Tierpark, Berlin-Friedrichsfelde**
<https://www.zrs.berlin/project/verwaltungsgebaeude-tierpark/>
20. **BBSR, Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien, ExWoSt-Informationen 47/2**
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/exwost/47/exwost47-2.pdf?__blob=publicationFile&v=2
21. **BMUV, Entwurf einer Nationalen Kreislaufwirtschaftsstrategie (NKWS)**
<https://www.bmu.de/download/entwurf-einer-nationalen-kreislaufwirtschaftsstrategie-nkws>