

Das Wissen

## **Umbau statt Abriss – Ideen für nachhaltiges Bauen**

Von Anne-Sophie Lang

Sendung vom: Dienstag, 25. Februar 2025, 8:30 Uhr

Redaktion: Dirk Asendorpf

Regie: Felicitas Ott

Produktion: SWR 2025

**Nachhaltig wäre es, Immobilien möglichst langfristig zu nutzen. Bisher sind Abriss und Neubau aber oft lukrativer. Initiativen fordern ein Umdenken.**

Das Wissen können Sie auch im **Webradio** unter [swrkultur.de](https://www.swr.de) und auf Mobilgeräten in der **SWR Kultur App** hören – oder als **Podcast** nachhören:

<https://www.swr.de/swrkultur/programm/podcast-swr-das-wissen-102.html>

---

### **Bitte beachten Sie:**

Das Manuskript ist ausschließlich zum persönlichen, privaten Gebrauch bestimmt. Jede weitere Vervielfältigung und Verbreitung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Urhebers bzw. des SWR.

---

### **Die SWR Kultur App für Android und iOS**

Hören Sie das Programm von SWR Kultur, wann und wo Sie wollen. Jederzeit live oder zeitversetzt, online oder offline. Alle Sendung stehen mindestens sieben Tage lang zum Nachhören bereit. Nutzen Sie die neuen Funktionen der SWR Kultur App: abonnieren, offline hören, stöbern, meistgehört, Themenbereiche, Empfehlungen, Entdeckungen ...

Kostenlos herunterladen: <https://www.swr.de/swrkultur/swrkultur-radioapp-100.html>

## MANUSKRIFT

*Atmo 01 Ferienhäuschen draußen*

### **O-Ton 01 Felix Zohlen, Architekt:**

Eins, zwei, drei, vier, fünf, sechs ...

### **Sprecherin:**

Ein Ferienhäuschen an der Ostsee, frisch umgebaut. Vor ein paar Jahren hatte es noch ein Plumpsklo im Garten und Ameisen in den Decken. Um es zu retten, musste Felix Zohlen oft kreativ werden.

### **O-Ton 02 Felix Zohlen:**

Ich messe ab, wo wir genau die Geländerstäbe hinstellen, wo wir sie einbringen, und versuche, so einen guten Mittelwert zu finden, dass die im gleichen Abstand sind, aber auch die Unregelmäßigkeiten aufnehmen, die wir eh haben. Und das ist so eine Mischung zwischen Optik und Systematik. (lacht)

### **Sprecherin:**

Das Häuschen im Familienbesitz ist fast siebzig Jahre alt. Die Einrichtung war noch original DDR. Die meisten hätten es wohl kurzerhand plattgemacht.

### **Ansage:**

Umbau statt Abriss – Ideen für nachhaltiges Bauen. Von Anne-Sophie Lang.

*Atmo 02 Abriss Grundschule Antwerpener Straße Köln*

### **Sprecherin:**

Dass Gebäude abgerissen werden – wie hier eine Grundschule in Köln – geschieht in Deutschland jeden Tag. Aber es ist etwas, das viele Architekten, vor allem junge wie Felix Zohlen, mittlerweile möglichst vermeiden wollen. Denn die Baubranche verursacht enorme Emissionen und riesige Mengen Schutt: In Deutschland ist sie für mehr als die Hälfte des Abfalls verantwortlich (1). Viele Akteure sind sich einig: Es wäre nachhaltiger, mehr zu sanieren und umzubauen – anstatt Gebäude niederzureißen und neu aufzubauen.

Manche Initiativen protestieren im Kleinen, um konkrete Gebäude zu erhalten: Hochhäuser, Zweckbauten, Gründerzeitvillen. Andere, größer angelegte Kampagnen fordern zum Beispiel, auf europäischer Ebene Steuererleichterungen für Sanierungen zu beschließen (2). In Deutschland forderten Architekturverbände und Umweltorganisationen 2022 in einem offenen Brief an Bundesbauministerin Klara Geywitz sogar ein Abrissmoratorium (3).

Auch Felix Zohlen war in Berlin schon bei Abriss-Protesten dabei. Er ist Teil einer Initiative, die das Wohnhaus der Architektin Marlene Moeschke-Poelzig erhalten wollte (4). Moeschke-Poelzigs Mann war Hans Poelzig, ebenfalls Architekt und bis heute viel berühmter als sie – wie häufig in der Branche. Das Werk von Frauen sichtbarer machen: Auch das war Hintergrund der Proteste. Moeschke-Poelzigs

Wohnhaus, 1930 erbaut und von ihr selbst entworfen, wurde 2021 trotzdem abgerissen.

*Atmo 03 Thesentreffen ( „... diese ganze Schadstoffgeschichte führt ja auch zum Abriss... Oder auch jetzt in Tegel, ...“ (Im Hintergrund Kirchenglocken))*

**Sprecherin:**

Die Initiative engagiert sich dennoch weiter unter dem Namen „Haus Marlene Poelzig“. Sie organisiert etwa Veranstaltungen, bei denen Fachleute zur Rolle des Denkmalschutzes diskutieren. Daraus entsteht 2025 ein Manifest, das Thesen zum Umgang mit dem Gebäudebestand aufstellt – zum Beispiel:

**Zitator:**

Alltagssubstanz muss wertgeschätzt und der Umbau einfach werden.

**Sprecherin:**

Nach einem dieser Treffen erklärt Felix Zohlen, warum er Abrisse so problematisch findet.

**O-Ton 03 Felix Zohlen:**

Im Bausektor steckt das größte Treibhauspotenzial. Oder die größten CO2-Emissionen weltweit. Und in Europa auf jeden Fall, weil so gewaltige Mengen an grauer Energie in den Gebäuden stecken.

**Zitator:**

Graue Energie.

**Sprecherin:**

„Graue Energie“ ist die Energie, die aufgewendet wurde, um ein Gebäude zu errichten: um Zement, Beton und all die anderen Materialien herzustellen, zu lagern, zu transportieren, zu verbauen. Brechen Bagger das Gebäude ab, geht die graue Energie verloren. Und bei neuen Gebäuden entstehen wiederum die meisten Emissionen bei der Herstellung. Deshalb kann es selbst bei energieeffizienten Neubauten lange dauern, bis sie sich aus ökologischer Sicht rechnen (5). Und ein Abriss vernichtet nicht nur die graue Energie.

**Zitator:**

Goldene Energie.

**Sprecherin:**

Der Begriff „Goldene Energie“ soll deutlich machen, dass bestehende Gebäude neben einem materiellen und ökologischen auch einen kulturellen Wert haben. Dass Menschen Geschichten mit ihnen verbinden, sich mit ihnen identifizieren. Die öffentlich-rechtliche Bundesstiftung Baukultur führte den Begriff 2022 ein (6). Ihren zweijährlich erscheinenden Baukulturbericht betitelte sie mit:

**Zitator:**

Neue Umbaukultur.

**Sprecherin:**

Darin gab sie Handlungsempfehlungen:

**Zitator:**

Umbau zum neuen Leitbild machen. Bestand als Schlüssel zum Klimaschutz begreifen. Goldene Energie nutzen.

**Sprecherin:**

Zunächst einmal von dem ausgehen, was da ist: Diese Haltung vertreten immer mehr Menschen, die sich beruflich mit Gebäuden beschäftigen. Auch an den Hochschulen ist das Bauen im Bestand in den Fokus gerückt. Michaela Lambertz ist Professorin an der Technischen Hochschule Köln. Sie lehrt und forscht zu nachhaltigem Bauen.

**O-Ton 05 Michaela Lambertz, Technische Hochschule Köln:**

Ja, nachhaltig ist ein großes Wort. Es kommt schon darauf an, was man unter nachhaltig versteht. In meinem Verständnis ist es üblicherweise so, dass eine Sanierung im Vergleich zu einem Abriss und Neubau nachhaltiger ist. Nachhaltiger heißt eben auf den Gesamtlebenszyklus gesehen ökologischer, aber auch unter Berücksichtigung von ökonomischen und sozialen Aspekten.

*Atmo 04 Straße (Passant: „Da sollen irgendwie Eigentumswohnungen gebaut werden. Ich find's auch krass, weil noch alles in Schuss war, aber werden Eigentumswohnungen gebaut“.)*

**Sprecherin:**

Ein Passant vor einem halb abgerissenen Gründerzeitgebäude in Berlin. Warum wird häufig Substanz vernichtet, die noch genutzt werden könnte? Tobias Just ist Immobilienökonom an der International Real Estate Business School der Universität Regensburg. Er sagt:

**O-Ton 07 Tobias Just, Immobilienökonom:**

Ich glaube, wenn wir ein gutes Grundstück haben, wo wir Baurecht haben, wo wir eine Genehmigung problemlos bekommen können, dann würde sich wahrscheinlich ökonomisch in vielen Fällen der Neubau leichter rechnen, weil wir den ja genauso bauen können, wie ich meinen Nutzer mir gerade male. Und das ist eigentlich für einen Bau- und Projektentwickler die schönste aller Welten.

**Sprecherin:**

Tobias Just hat sein Büro im ehemaligen Kloster Eberbach im Rheingau. Außer Hochschulsitz ist die Anlage heute vor allem Weingut und Veranstaltungsort. Als Tobias Just mit Das Wissen spricht, ist im Abteimuseum gerade eine Playmobil-Ausstellung aufgebaut.

*Atmo 05 Kinder in der Ausstellung („Da ist auch ein Polizeiauto...“)*

**Sprecherin:**

Ein prominentes Beispiel für eine umgenutzte Immobilie. Aber natürlich wirkt nicht jeder Bestand so erhaltenswert wie ein Zisterzienserkloster.

**O-Ton 08 Tobias Just:**

Beim Bauen im Bestand haben wir immer die Herausforderung, dass wir sozusagen ein Konstrukt nehmen von früher, und müssen es passend machen für die aktuelle Nutzung. Und daraus resultieren häufig Herausforderungen, sowohl für die Baukosten als auch für den Betrieb des Objektes. Und daraus könnte dann eine niedrigere Miete resultieren. Dementsprechend ist das häufig mit einer Form von Kompromiss verbunden.

**Sprecherin:**

Wie viel Kompromiss möglich ist, kommt auch darauf an, wer baut – und was.

*Atmo 06 Abriss Grundschule Antwerpener Straße***Sprecherin:**

Bei der Grundschule, die 2024/25 in Köln abgerissen wird, argumentiert die Stadt: Eine moderne Schule mit all ihren Anforderungen wäre in den Bestandsgebäuden einfach nicht möglich gewesen. Dort hätten 1.800 Quadratmeter Nutzfläche gefehlt, der 70 Jahre alte Beton war mangelhaft, ein Erhalt nicht sinnvoll. Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit seien nicht die einzigen Kriterien, erklärt Petra Rinnenburger, die die städtische Gebäudewirtschaft leitet.

**O-Ton 09 Petra Rinnenburger, Leiterin städtische Gebäudewirtschaft Köln:**

Wenn man die Räume tatsächlich nachher gar nicht mehr benutzen kann, weil der Raumzuschnitt, die Statik, der Brandschutz, die Fluchtwege, der Schall, alles, was berücksichtigt werden muss, in diesem Gebäude nicht unterzubringen ist, dann nutzt es mir nix.

*Atmo 07 Paddle-Tennis***Sprecherin:**

Erlaubt ein Bestandsgebäude flexible Nutzungen, kann sich der Erhalt eher lohnen. So geschehen in der ehemaligen Druckerei der Funke-Mediengruppe in Essen. Dem 30.000 Quadratmeter großen Komplex hat sich das Immobilienunternehmen Greyfield angenommen, das aufs Bauen im Bestand spezialisiert ist. Ein Mieter ist ein Anbieter von Lagerboxen. In einer anderen Halle sind Felder für die Trendsportart Paddle-Tennis entstanden.

Das weitläufige Gebäude ist so angelegt, dass Greyfield mit verhältnismäßig wenig Aufwand moderne Schall- und Brandschutzaufgaben erfüllen konnte. Allzuviel musste dafür am Gebäude nicht verändert werden. Ein großer Vorteil. Denn das im Regelfall modernes Baurecht gilt, sobald ein Gebäude ungenutzt oder deutlich verändert wird, bereitet oft Schwierigkeiten. Auch wenn im Bestand neuer und dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum beschaffen werden soll. Denn dann muss etwa ein

hellhöriger Altbau plötzlich so gut Geräusche dämpfen wie ein Neubau. Es sei denn, die Bauaufsicht erlaubt Abweichungen. Komplexe Regelungen sind in Deutschland beim Bauen grundsätzlich ein Problem. Dazu gibt es eine eigene Folge von Das Wissen, der Titel: „Das Diktat von Baurecht und Brandschutz“.

Eine Forderung, auf die sich beim Umbauen viele Architektinnen und Unternehmer einigen können, lautet deshalb: „Vereinfacht die Regeln.“ Das Land Niedersachsen ist hier im Sommer 2024 einen großen Schritt vorangegangen. Es hat seine Bauordnung überarbeitet – unter dem inoffiziellen Schlagwort:

**Zitator:**

Umbauordnung (7).

**Sprecherin:**

Die neuen Regeln sollen das Umbauen deutlich vereinfachen – und so auch günstiger machen. Markus Prause, Justiziar der Architektenkammer Niedersachsen, erklärte kurz vor Verabschiedung der Umbauordnung im Sommer 2024, warum das auch Abrisse verhindern könnte.

**O-Ton 10 Markus Prause, Justiziar Architektenkammer Niedersachsen:**

Es ist relevant insofern, als dass das Bauen im Bestand erleichtert werden soll und dadurch natürlich auch Abrisse unattraktiver werden bzw. das Bauen im Bestand attraktiver wird. Bisher sagen viele Bauherren, ich reiße lieber ab – mit den Auflagen, die ich für einen Umbau erfüllen muss, ist das nicht wirtschaftlich. Und vor dem Hintergrund muss man einfach den Umbau einfacher und günstiger machen, damit er halt eine echte Alternative ist.

**Sprecherin:**

Eine Kernregelung der Novelle in Niedersachsen sollte sein, dass alte Bauteile beim Umbauen in der Regel nicht erneuert werden müssen. Wie gut dieser Paragraph wirkt, ist ein halbes Jahr später nicht eindeutig zu beantworten. Denn er wurde kurz vor der Verabschiedung doch noch etwas unklarer formuliert. Das verunsichere Architektinnen, sagt Markus Prause. Aber andere Erleichterungen wirkten – und positiv sei auch, dass nun immer mehr Bundesländer über das Thema diskutierten.

*Atmo 08 Straße Berlin-Westend*

**Sprecherin:**

Eine ruhige Wohngegend in Berlin-Westend. Wo das Haus Marlene Poelzig stand, klafft eine Lücke.

**O-Ton 11 Felix Zohlen:**

Ich sehe hier nur Sand, Bauschutt und ein paar typische Brachenpflanzen. Es ist echt ein trister Anblick.

**Sprecherin:**

Etwas mehr als drei Jahre zuvor ...

**O-Ton 12 Felix Zohlen:**

... war dieses sehr, sehr spannende und wichtige Gebäude hier noch zu sehen. Es wurde so für 1,5 Millionen verkauft, haben wir damals im Gespräch herausgefunden, haben die damaligen – diese GmbH, die es gekauft hat, hat es erworben dafür. Und das Ziel von denen, das haben sie so gesagt, war, es für 15 Millionen weiter zu verkaufen. Und dazwischen halt hier was drauf zu bauen. Also Abriss und Neubau. Und nach Baurecht können sie hier das dreifache Volumen bauen.

**Sprecherin:**

Ein Blick auf die Internetseite des Eigentümers zeigt: Ab Sommer 2025 soll ein Bau mit sieben Wohnungen entstehen. Exklusiv, modern. Unter Denkmalschutz gestellt worden war das Haus Marlene Poelzig nicht, weil es in den 1950er-Jahren zu stark verändert worden war. Erhaltenswert schien es Felix Zohlen und seinen Mitstreitern aber allemal. Eine der Thesen aus ihrem Manifest lautet daher auch:

**Zitator:**

Besonders erhaltenswerte Bausubstanz soll als gesellschaftliche Priorität definiert werden.

**Sprecherin:**

„Besonders erhaltenswerte Bausubstanz“, das soll deutlich mehr umfassen als die etwa drei Prozent der Gebäude in Deutschland, die unter Denkmalschutz stehen. Der Begriff wird bisher vor allem bei der Förderung energetischer Sanierungen verwendet (8). Theresa Keilhacker, Präsidentin der Architektenkammer Berlin, möchte die „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ im Baurecht verankern. Auch sie war bei den Protesten vorm Haus Marlene Poelzig dabei.

**O-Ton 13 Theresa Keilhacker, Präsidentin der Architektenkammer Berlin:**

Wenn das so deklariert würde, ein Gebäude wie jetzt zum Beispiel mein Jugendzentrum, dann wäre das also quasi auch noch ein Hinderungsgrund, was abzureißen.

*Atmo 09 Straße*

**Sprecherin:**

„Ihr Jugendzentrum“: Das war ein Bau in der Nähe von Keilhackers Büro, den ein kommunales Wohnungsunternehmen abreißen ließ (9).

**O-Ton 14 Theresa Keilhacker:**

Man hat eben diesen Bebauungsplan, der von hier bis dahinten rosa, also für das Gemeinwohl war, hat man in der Mitte aufgeschnitten, hat hier eine Grenze gezogen und an dem Hochhaus und diesem mittleren Teil jetzt als sogenanntes urbanes Quartier umgewidmet. Also es wird richtig nachverdichtet. Das steckt letztendlich auch hinter solchen Aktionen, man möchte aus den Grundstücken mehr rausholen, und da ist die öffentliche Hand inzwischen auch nicht besser als jeder private Investor.

**Sprecherin:**

In der Küche ihres Büros ordnet Keilhacker ein, was für sie schiefläuft.

**O-Ton 15 Theresa Keilhacker:**

Und man muss natürlich auch global sehen, dass wir mit Ressourcen viel besser umgehen müssen, viel effizienter, viel sorgsamer und eigentlich zu einer großen Reparaturgesellschaft werden müssen und nicht zu einer Wegwerfgesellschaft beim Bauen.

**Sprecherin:**

Beim Handy wüssten inzwischen viele Leute, dass es wertvolle Stoffe enthält.

**O-Ton 16 Theresa Keilhacker:**

Und beim Bauen ist es noch lange nicht angekommen. Da reden wir immer noch von Abfall. Wenn wir ein Gebäude abreißen, ist es Abfall. Auch von der Gesetzgebung her ist es Abfall und wir müssen dazu kommen, dass es ein Wertstoff wird und dann auch entsprechend das Kreislaufwirtschaftsgesetz und nicht das Abfallgesetz greift.

**Sprecherin:**

Bisher kommt bei Bauabfällen in den allermeisten Fällen Downcycling zur Anwendung: Abgebrochene Häuser wandern zum Beispiel in den Straßenbau. Die Idee einer echten Kreislaufwirtschaft ist hingegen, Bauteile auch als Bauteile wiederzuverwenden.

**Zitator:**

Zirkuläres Bauen.

**Sprecherin:**

Mehr zu diesem Thema gibt es in der Das Wissen-Folge „Bauen mit Recycling-Material – Das Haus als Rohstofflager“. Oft bekommt allerdings gar keiner mit, dass irgendwo potenziell verwendbares Material anfällt: Die meisten Abrisse in Deutschland sind nicht genehmigungspflichtig. Oft sind sie nicht einmal anzeigepflichtig. Hier wollte eine Gruppe rund um die Universität Hannover und das Medienhaus Correctiv ansetzen. Sie hat den AbrissAtlas erstellt. Das ist ein Online-Verzeichnis, in dem Menschen abgerissene oder vom Abriss bedrohte Gebäude eintragen können. In Hannover haben sieben Studentinnen rund 200 solcher Gebäude ausfindig gemacht. Die Gruppe nennt sich „Abrisskollektiv“.

*Atmo 10 Aufhof***Sprecherin:**

Ihre Ergebnisse haben die Studentinnen 2023 im „Aufhof“ ausgestellt. Das ist ein leerstehendes Kaufhaus in Hannover. Bis zum Sommer 2024 wurde es als Kulturort zwischengenutzt, mit Ausstellungen, Diskussionsveranstaltungen, Modenschauen. Ein Erfolgskonzept, fanden viele. Aber auch eins, das die Stadt und das Land Geld kostete. Jetzt steht der „Aufhof“ leer. Ob er abgerissen wird, ist noch unklar. Ginge es

nach dem Abrisskollektiv, müsste vorher erst einmal eine CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellt werden, sagt dessen Mitglied Karen Schäfer.

**O-Ton 17 Karen Schäfer, Abrisskollektiv Hannover:**

Wenn es verpflichtende Lebenszyklusbilanzierung geben würde, dann würden die Rechnungen einfach anders aussehen. Dann würde eben nicht nur nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten entschieden, sondern auf Grundlage dieser Bilanzen, die in den meisten Fällen zeigen, dass eine Sanierung sinnvoller ist als ein Abriss und ein Neubau.

**Zitator:**

Lebenszyklusanalyse – oder auch: Ökobilanz.

**Sprecherin:**

Was eine Ökobilanz leistet, erklärt Michaela Lambertz von der Technischen Hochschule Köln.

**O-Ton 18 Michaela Lambertz:**

Da betrachten wir das Gebäude über den gesamten Lebenszyklus. Wir schauen uns an, wie viel Energie braucht man, um das Gebäude herzustellen, die Bauprodukte herzustellen, wie viel Energie wird benötigt, um das Gebäude zu betreiben, also das heißt über die Nutzungszeit zu heizen, zu lüften, zu beleuchten, zu kühlen? Und letztendlich, wie viel Energie braucht man, um das Gebäude dann auch abzureißen? Und damit verbunden sind auch CO<sub>2</sub>-Emissionen. Und für Bauherren ist es dann auch oft interessant zu schauen, wie sieht das eigentlich aus, wenn ich ein Gebäude nicht komplett neu errichte, sondern ein Bestandgebäude saniere. Also erstmal muss ich es nicht abreißen und ich muss es auch nicht neu herstellen. Dafür sind eben Gebäudeökobilanzen sinnvoll, um das transparent zu machen und um da Entscheidungen zu treffen.

**Sprecherin:**

Aktivistinnen wie Karen Schäfer fordern, dass vergleichende Lebenszyklusanalysen eine Grundlage sein sollten, um Abrisse überhaupt zu genehmigen. Das Thema ist aber stark umstritten – ein Gegenargument: zusätzliche Bürokratie. Schwierig ist bei den Ökobilanzen zudem, dass es unterschiedliche Standards gibt.

**O-Ton 19 Michaela Lambertz:**

Es kann unterschiedlich sein, welche Lebensdauer man betrachtet. Es kommen andere Ergebnisse heraus, ob ich jetzt nur 20 Jahre betrachte oder 80 Jahre, das verändert ja womöglich dann auch die Vorteilhaftigkeit von einer Variante. Und dann gibt es auch unterschiedliche Datenquellen. Wie viel CO<sub>2</sub>-Emissionen sind mit einem Kubikmeter Beton verbunden? Da gibt es unterschiedliche Datensätze, unterschiedliches Alter oder Herkunft der Daten. Und dann ist es dann doch mit der Vergleichbarkeit, auch wenn da wirklich absolute Zahlen rauskommen, nicht immer so leicht.

**Sprecherin:**

Petra Rinnenburger von der Stadt Köln warnt davor, den Fokus nur auf CO2 zu legen.

**O-Ton 20 Petra Rinnenburger:**

Ich habe Ihnen mal ein Beispiel mitgebracht, wo wir uns entschieden haben, eine Schule abzureißen. (Papier raschelt) Weil wenn ich über das Thema Nachhaltigkeit spreche, ist, ohne zu sagen, das eine ist besser als das andere, nur die Betrachtung der grauen Energie weniger schwerwiegend für die langfristige Folge als die hohe Versiegelung.

**Sprecherin:**

Bei der ehemaligen Gesamtschule versiegelte der Altbau 14.500 Quadratmeter Fläche. Der Neubau versiegelt nur noch gut halb so viel. Ein Plus für die Artenvielfalt, das eine rein energetische Bilanz nicht abbildet.

So oder so sind gesetzlich verpflichtende Lebenszyklusanalysen vor Abriss-Entscheidungen derzeit nicht vorgesehen. Für den Immobilienökonom Tobias Just wäre eine weitere Regulierung ohnehin nicht der richtige Weg zum nachhaltigen Bauen. Besser fände er es, Treibhausgasemissionen – inklusive grauer Energie – angemessen zu bepreisen.

**O-Ton 21 Tobias Just:**

Man käme wahrscheinlich zu demselben Ergebnis, dass wir alles im Eigeninteresse tun. Aber jeder hat den eigenen Hut auf. Und es geht meistens dann auch schneller. Weil wir können nicht auf der einen Seite Regelvereinfachung fordern und dann sagen: Ach so, und folgende 17 Regeln fallen uns noch zusätzlich ein. Also da wäre es ganz sinnvoll, dass man sagt, welche Regeln können wir abschaffen und wo können wir das Ergebnis möglicherweise durch eine Preissteuerung genauso leicht oder vielleicht sogar besser erreichen? Und da sind halt Bepreisungen von CO2 meistens der elegantere Weg.

**Sprecherin:**

Den Ansatz, Regeln zu vereinfachen, finden grundsätzlich viele gut. Auch der Architekt und Geschäftsmann Andreas Knapp aus Düsseldorf. Er baut um, was andere abreißen würden.

*Atmo 11 Bilker Bunker: Schlüsselklappern, Andreas Knapp: „Da können die Leute jetzt halt hier ihre Fahrräder abstellen...“*

**Sprecherin:**

Wir sind in einem Weltkriegsbunker im Düsseldorfer Stadtteil Bilk. Mehr als 9.000 Tonnen Beton sind hier verarbeitet. Andreas Knapp und seine Mitarbeiterinnen haben den wuchtigen Klotz umgebaut. Jetzt beherbergt er Ausstellungsräume, eine Fahrradgarage und eine Musikbar. Auf dem massiven Dach sind fünf Wohnungen entstanden, deren Verkauf das Ganze finanzieren sollte. Zusätzlich gab es

Fördergelder. Auch Büros und Besprechungsräume gibt es im ehemaligen Bunker. In einem dieser Räume spricht Knapp mit Das Wissen. Im Hintergrund surrt die Lüftung.

**O-Ton 22 Andreas Knapp, Architekt:**

Wir entwickeln sozusagen Nutzungskonzepte für Bestandsimmobilien und versuchen, die Geschichten dieser Gebäude einfach weiterzuerzählen und die sozusagen in die Zukunft zu überführen.

**Sprecherin:**

Das machen Andreas Knapp und seine Mitarbeiter seit mehr als 20 Jahren. Früher bauten sie vor allem alte Gebäude zu Wohnraum um: eine Autowerkstatt, eine Polizeiwache, ein Kloster. Mittlerweile denken sie sich auch andere Nutzungsarten aus: Aus einer Kirche machten sie einen Indoor-Urnenfriedhof. Sie überlegen, ob aus einem Kaufhaus eine Schule und aus einem Schlachthof ein veganer Foodcampus werden kann. Sein Unternehmen nennt Andreas Knapp eine ...

**Zitator:**

Immobilienwachküssgesellschaft.

**Sprecherin:**

Mit entschlacktem Baurecht wäre das Wachküssen einfacher.

**O-Ton 23 Andreas Knapp:**

Das Baurecht, was im Moment herrscht, das ist irgendwann für den Neubau konzipiert worden und da ist der Altbau und die Bestandssanierung überhaupt nicht mitberücksichtigt worden. Man versucht im Moment, aus einem Altbau irgendwie einen Neubau zu machen und versucht, da Wärmedämmung draufzupacken und Niedrigenergiehäuser draus zu machen, obwohl das überhaupt zum Teil gar nicht möglich ist – oder wenn möglich, dann nur mit einem wahnsinnigen Aufwand, der überhaupt nicht in Relation steht zu dem, was es nachher wirklich bringt.

**Sprecherin:**

Andreas Knapp vergleicht alte Gebäude mit Oldtimer-Autos: Es würde ja auch niemand erwarten, dass man aus einem Käfer ein Elektroauto mache.

**O-Ton 24 Andreas Knapp:**

(im Hintergrund Musik) Und da geht's runter in die Multiräume und da geht's in die Schleuse. Also wir können jetzt erst mal gucken, wie's hier aussieht ...

**Sprecherin:**

Die Musikbar liegt hinter einer der Schleusen des alten Bunkers. Wie in allen Räumen sind die Wände nackter Beton.

**Zitator:**

Der coolste Ort in Düsseldorf.

**Sprecherin:**

Das titelte ein lokaljournalistisches Webportal 2023 (10).

## *Atmo 12 Musikbar*

### **Sprecherin:**

Knapps Geschäftsmodell funktioniert längst nicht für alle. Er ist mit seinem Unternehmen Bauherr, Architekt und Investor in einem, manchmal auch noch Betreiber. Er kann also selbst entscheiden, nicht abzureißen – weil er den Umbau selbst bezahlt. Die allermeisten Architekten sind nicht so flexibel wie Knapp. Auch wenn viele den Bestand lieben würden, sagt er.

### **O-Ton 25 Andreas Knapp:**

Die haben nur leider die Bauherren nicht dafür, weil der Architekt in der Regel nicht der Bauherr ist, sondern eben irgendein Investor oder irgendein privater Bauherr kommt, der sozusagen die Vorgaben gibt. Also er sagt, er entscheidet über Materialitäten, über Kosten, und solange man das nicht selber in der Hand hat, wird das Objekt oder wird das Projekt, was man da gerade macht, meistens nicht so gut, als würde man die Architekten lassen. Das wäre gut, wenn wir mehr Architekten hätten, die einfach mal losgelassen werden. Und wo man sagt, hier ist ein altes Gebäude, mach mal so, wie du meinst. Ich glaube, es wird kostengünstiger werden und es würde auch viel schneller beim Umbau gehen.

### **Sprecherin:**

Weil das selten passiert, müssen Architekten, die im Bestand bauen wollen, Bauherrinnen und Investoren überzeugen. Die Architektenkammer Niedersachsen veranstaltete bis Anfang 2025 sogar Workshops, bei denen sich die Teilnehmer in Rollenspielen Argumente fürs Umbauen überlegen.

*Atmo 13 Workshop Hannover (Gabi von Allwörden: „An welcher Stelle kommt denn der wirtschaftliche Anspruch eigentlich, der ist mir ja – ich hab ja schon gesagt, dass natürlich der Wunsch groß ist, aber das Budget nicht so hoch...“)*

### **Sprecherin:**

Gabi von Allwörden, Referentin bei der Architektenkammer, verkörpert dann wie hier 2024 in Hannover zum Beispiel eine Bauherrin, die überlegt, ihr Haus abzureißen. Als Gegenargument fällt ihren Teilnehmern neben der Nachhaltigkeit etwa auch der eigene Charakter vieler Altbauten ein. Manche Menschen wollen neu bauen, um sich selbst zu verwirklichen. Da sollte der Architekt konkret veranschaulichen, was im Bestand alles möglich wäre, sagt von Allwörden. Oft gebe es überraschende Lösungen ...

### **O-Ton 26 Gabi von Allwörden, Referentin Architektenkammer:**

... die vielleicht viel individueller sind als ein frisch geplanter Neubau.

### **Sprecherin:**

Auch sonst hätte der Bestand Vorteile.

**O-Ton 27 Gabi von Allwörden:**

Dort gilt es tatsächlich eine Trendwende hinzubekommen von dem Denken, dass ein Neubau alles besser kann. Der kann vieles gar nicht besser als der Bestand. Der ist nämlich zum Beispiel schon trocken. Er muss nicht mehr trocken gewohnt werden, hat vielleicht auch einen Keller, den ich im Neubau nicht realisieren würde.

**Sprecherin:**

Und auch finanziell kann sich das Sanieren oder Umbauen in Zeiten hoher Baukosten durchaus lohnen. Es sei denn, niemand will das Gebäude nutzen. Andreas Knapp ist da optimistisch.

**O-Ton 28 Andreas Knapp:**

Es gibt für jedes Gebäude ein wirtschaftliches Nutzungskonzept. Man muss halt nur ein bisschen kreativ sein und darüber nachdenken, dann fällt einem auch was ein. Es ist nicht immer die erstbeste Lösung, sag ich mal, oder das, was die meisten Projektentwickler gerne möchten. Aber es gibt immer eine gute Lösung dafür.

**Sprecherin:**

Wie geht es nun weiter für die Baubranche?

*Atmo 15: Murmeln fallen in Gläser*

**Sprecherin:**

Bei den Workshops in Niedersachsen stimmen die Teilnehmer mit Murmeln darüber ab. Unter anderem über den Satz:

**Zitator:**

Bauen im Bestand wird schon bald der Regelfall werden.

**Sprecherin:**

Dieser Satz bekommt von fast allen eine zustimmende Murmel. Dabei finden die wenigsten, dass Neubau keine Berechtigung hätte. Aber immer mehr Akteure rund ums Bauen sind sich einig, dass zumindest ein Umdenken nötig ist. Dass es nicht reicht, klimafreundlich neu zu bauen, sondern dass der Gebäudebestand in den Fokus rücken muss. Darauf ist die Bauwirtschaft aber noch nicht ausgerichtet. Also ändert sich die Baukultur nur langsam und in kleinen Schritten – zu langsam für die Klimakrise.

Dennoch sind Ansätze da; und die Lobby fürs Bauen im Bestand wächst. Am Ende muss es sich aber lohnen, zu sanieren und umzubauen. Denn meist entscheidet die Wirtschaftlichkeit. Und die hängt auch von Gesetzen ab. Wenn zum Beispiel nach Niedersachsen weitere Bundesländer ihre Bauordnungen zu „Umbauordnungen“ machen, könnte es attraktiver werden, Gebäude zu erhalten – statt sie abzureißen.

*Atmo 17: Meer, Möwen*

**Sprecherin:**

An der Ostsee ist das alte Häuschen aus DDR-Zeiten inzwischen fertig saniert – mit viel Arbeit und wenig Geld. Felix Zohlen ist stolz darauf, es bewahrt zu haben. Aus ökonomischer Sicht war das nicht sinnvoll. Emotional aber war es für seine Familie die einzig richtige Entscheidung.

**Abspann:**

Das Wissen (mit Soundbett)

**Sprecher:**

Umbau statt Abriss – Ideen für nachhaltiges Bauen. Autorin: Anne-Sophie Lang. Sprecherin: Marit Beyer. Redaktion: Dirk Asendorpf. Regie: Felicitas Ott.

Abbinder

**Quellen und Links:**

- (1) <https://www.umweltbundesamt.de/daten/ressourcen-abfall/abfallaufkommen#deutschlands-abfall>
- (2) <https://www.houseeurope.eu>
- (3) <https://abrisssmoratorium.de>
- (4) <https://hausmarlenepoelzig.de/initiative>
- (5) Angstmann, M. & Gärtner, S. (2023). Abriss, Neubau oder Sanierung - CO2-Emissionen im Gebäudesektor. IAT Forschung Aktuell, 09/2023. <https://doi.org/10.53190/fa/202309>
- (6) <https://www.goldeneenergie.de>
- (7) <https://www.ingenieurkammer.de/aktuelles/detail/umbauordnung-neue-nbauregelungen-ab-01072024>
- (8) <https://stiftung-baukulturerbe.de/was-ist-besonders-erhaltenswerte-bausubstanz-ein-praxisbericht>
- (9) <https://kulturerbenetz.berlin/wp-content/uploads/2022/12/221208-Pressemitteilung-Jugendzentrum.pdf>
- (10) <https://www.viernull.de/stadt-mit-ue/der-coolste-ort-in-duesseldorf/>