Deutsche Umwelthilfe

Negativliste Gebäudeabrisse:

Wie im Gebäudebereich die Klimaziele abgerissen werden

Gebäudesanierung, -umbau und -erweiterung fördern, statt klimaschädlich abreißen und neu bauen

Hintergrund:

Die Klimaziele im Gebäudesektor sind nur erreichbar, wenn der gesamte Lebenszyklus von Gebäuden betrachtet und die Lebensdauer von bestehenden Gebäuden durch energetische Sanierungen, Umnutzungen oder Erweiterungen verlängert wird. Im deutschen Gebäudebestand mit ca. 21,4 Mio. Gebäuden[1] sind tonnenweise Graue Energie gebunden und Ressourcen verbaut. Die Graue Energie ist die in Gebäuden gebündelte Energie, die für Bau, Herstellung und Transport aufgewendet wurde. Abriss und Ersatzneubau dürfen nur der letztmögliche Weg sein, da durch jeden Neubau Graue Energie und neue Emissionen entstehen, die das Klima und die Umwelt belasten. Über einen Lebenszyklus von 50 Jahren entsteht etwa die Hälfte der gesamten Gebäude-Emissionen bereits beim Bau.[2].

Jedes Jahr werden tausende Gebäude abgerissen, ohne vorab die Auswirkungen auf das Klima zu prüfen. Eigentümer:innen und Investor:innen können nach ihren individuellen/privaten Interessen ohne jegliche Transparenz oder ökologische Prüfung entscheiden, ob ein Gebäude saniert oder abgerissen wird. Es braucht dringend einen besseren rechtlichen Rahmen, um das Klima und die Umwelt sowie bezahlbaren Wohnraum vor willkürlichen Abrissen zu schützen. Wir haben eine Auswahl an Negativbeispielen von drohenden und vollzogenen Abrissen zusammengetragen, die zeigen, wie durch Gesetzeslücken, Fehlentscheidungen und falsche wirtschaftliche Anreize bezahlbarer Wohnraum verloren geht und Ressourcen und Energie unnötig verbraucht werden.

Übersicht der Abrisstragödie

	Klimaprüfung (Ressourcen-& Energiebilanz)	Förderung des Abrisses / Neubaus	Verteuerung / Verlust von Wohnraum	Rechtliche Mittel gegen den Abriss	Interessen der Investor:innen im Vordergrund
Habersaathstraße 40-48, Berlin	Nein	Nein	Ja	Nein	Ja
Mettmannkiez, Berlin	Nein	/	Ja	Nein	Ja
Hort Kinderland, Schildow	Nein	Nein	/	Ja (aber hohe Hürde)	/
Staudenhof, Potsdam	Nein	Ja	Ja	Nein	/
Bürogebäude Siemens, Köln	Nein	Ja	/	Nein	Ja
Johannisbollwerk 10, Hamburg	Nein	Nein	Ja (potentieller Wohnraum)	Nein	Ja

[1] Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.), 2022, DENA-GEBÄUDEREPORT 2023. Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand. (24.11.2022)
[2] König, 2017, Lebenszyklusanalyse von Wohngebäuden, Studie für das Bayerische Landesamt für Umwelt; https://www.lbbbayern.de/fileadmin/quicklinks/Quick-Link-Nr-98300000-LfU-Inhalt-Lebenszyklusanalyse.pdf

Habersaathstraße 40-48 in Berlin:

Abbildung 1: Habersaathstraße 40-48 in Berlin, Bild von Theo Diekmann

Erst 2008 saniert, aber der Abriss bereits beschlossen: Die zentral in Berlin gelegene „Papageiensiedlung“ mit bezahlbaren Mieten soll für Luxus-Wohnungen weichen. Die Abrissdebatte um die Habersaathstraße 40-48 begann bereits 2018. Damals untersagte das Bezirksamt dem Eigentümer Arcadia Estates den Abriss. Nach einem mehrjährigen Rechtsstreit liegt nun ein „Kompromiss“ auf dem Tisch, der beinhaltet, dass das völlig intakte und einwandfreie Gebäude abgerissen wird, an seiner Stelle ein Ersatzneubau mit höheren Mieten entsteht und verbleibende Mieter*innen eine Abfindung erhalten. Der Abriss ist entgegen aller Logik möglich, da das Zweckentfremdungsverbot Abrisse erlaubt, wenn Ersatzwohnraum geschaffen wird. Bezahlbarer Wohnraum und Ressourcen werden ohne Grund vernichtet. Tonnenweise vermeidbare Emissionen entstehen durch Abriss und Neubau derselben Anzahl von Wohnungen.

Aktuell befinden sich noch etwa 60 ehemals Obdachlose und 12 Bestandsmieter:innen im Gebäude, welche Ihren Auszug verweigern und im Rechtsstreit mit dem Eigentümer stehen.

Baujahr: 1984

Art der Nutzung: Wohnraum, 106 ME

Sanierung: Für 620.000 € wurden im Jahr 2008 Dämmung und Fenster erneuert und Photovoltaikanlage angebaut

Abriss: 2018 beantragt, zunächst abgelehnt, später Kompromiss vereinbart

Abrissgrund: Erschaffung von „wesentlich mehr Wohnraum“, Interessen des Investors

Rechtlicher Weg: Klage vor dem Verwaltungsgericht wegen Absage der Abrissgenehmigung, Abriss wurde genehmigt unter der Bedingung, dass Mieter*innen in dem neuen Gebäude in gleichartiger Wohnung mit 10-jähriger Mietpreisbegrenzung leben dürfen oder eine Abfindung von 1.000 € je Quadratmeter erhalten; rechtlicher Rahmen um Abriss zu verweigern fehlt

Wert des Gebäudes: höhere Mieten im Ersatzneubau, Rauswurf von Obdachlosen und Bestandsmieter:innen

Hort Kinderland, Schildow:

Die ehemalige Europaschule und heutiger Kinderhort ist Teil der Identität von Schildow (Brandenburg) und soll doch abgerissen und ersetzt werden – ohne jegliche sachlichen Gründe. Das Gebäude wurde 2000 grundsaniert. Da die Zahl der betreuten Kinder stetig stieg, wurde eine Erweiterung geplant und 500.000€ vorinvestiert. Doch die Gemeindevertretung entschied sich kurzerhand für den Abriss und Neubau. Weder entstehen dadurch mehr Hortplätze im Vergleich zur Erweiterung, noch ist es kostengünstiger: Neubau und Abriss kosten ca. 3,7 Millionen € mehr als die Erweiterung. Das einzige Argument für den Abriss basiert zudem auf einer falschen Annahme. So fürchtet man die zukünftige Untersagung der Nutzung des Gebäudes durch die Europäische Union, da mit einer Sanierung keine

höchsten Effizienzstandards erreicht werden. Ein solches Verbot existiert jedoch nicht und ist nicht in Aussicht. Bei einem von der örtlichen Bürgerinitiative initiierten Volksentscheid stimmten 87% der Wahlbeteiligten für den Erhalt und Weiterbau des Gebäudes. Jedoch wurde das Quorum von 25% Zustimmung aller wahlberechtigten Bürger:innen der Gemeinde nicht erreicht. In einer Gemeinderatssitzung wurde am 28. November der Abriss und Neubau schlussendlich bestätigt.

Baujahr: 1936

Art der Nutzung: Hort, öffentliches Gebäude

Sanierung: Grundsanierung in 2000, ½ Mio. € in Erweiterung bereits vorinvestiert, Baugenehmigung dafür liegt vor

Abriss: Gemeindevertretung mehrheitlich für den Abriss, Volksentscheid wegen zu geringer Beteiligung nicht ausschlaggebend

Abbildung 2: Hort Kinderland Schildow, Bild von Stephanie Matter (BI Erhalt-Macht-Schule)

Abrissgrund: falsche Annahme einer Nutzungsuntersagung durch europäische Richtlinien

Wert des Gebäudes: Identitätsstiftendes Gebäude, Verschwendung kommunaler Finanzmittel: Abriss und Ersatzneubau kosten 3,7 Mio. € mehr als Sanierung und Erweiterung ohne dass ein Hortplatz mehr entstehen wird

Mettmannkiez (Tegeler Straße 1-7 & Fennstraße 33/34):

Die Wohngebäude im Mettmannkiez sollen abgerissen werden, um Platz für die Ausweitung des Werks der Bayer AG zu machen. Damit werden nicht nur 140 bezahlbare Wohneinheiten in zentraler Lage im wohnungsknappen Berlin ersatzlos vernichtet, sondern auch Ressourcen verschwendet und CO_2 emittiert. Wie das passieren kann? Die Fläche ist als Gewerbenutzfläche ausgewiesen, die Häuser damit ohne Bestandsschutz. Der Politik sind die Hände gebunden, sie muss die Abrissgenehmigung erteilen.

Abbildung 3: Tegeler Str. 2-4 in Berlin, eigenes Bild (Janine Klein)

Baujahr: 1872

Art der Nutzung: 140 ME

Sanierung: /

Abriss: konnte im letzten Winter aufgrund von Fledermäusen nicht abgerissen werden

Abrissgrund: Ausweitung von Gewerbefläche, Fläche ist als Gewerbefläche ausgewiesen

Wert des Gebäudes: bezahlbarer zentraler Wohnraum wird zerstört, kein Ersatzwohnraum oder Sozialplan

Staudenhof in Potsdam Mitte (Am Alten Markt 10):

Abbildung 4: Staudenhof in Potsdam, Bild von Rüdiger Seyffer

180 Wohneinheiten für Menschen mit geringen Einkommen und 10.000 Tonnen gebundene CO_2-Emissionen werden in Potsdams Stadtmitte für die Wiederherstellung des „historischen Stadtbilds“ aufgegeben. Das in den 1970er Jahren errichtete Gebäude befindet sich in einem energetisch schlechten Zustand, Abriss und Neubau sind nur aufgrund von Förderungen wirtschaftlicher als eine Sanierung. Ohne öffentliche Förderung kostet der Neubau 40 Millionen €, die Sanierung würde 18 Millionen kosten. Mitte 2023 soll der Abriss erfolgen. Ein großes zivilgesellschaftliches Bündnis hat bereits einen Aufruf zum Erhalt des Staudenhofs gestartet.

Baujahr: 1971/72

Art der Nutzung: 182 WE, derzeit auch Unterbringung von Geflüchteten

Sanierung: /

Abriss: geplant für Mitte 2023

Abrissgrund: Rekonstruktion der historischen Stadtmitte, Abriss und Neubau werden gefördert, Sanierung wäre dagegen unwirtschaftlich

Klimaaspekt: 10.000 Tonnen CO_2 in Staudenhof gebunden, 22.500 neue Tonnen CO2 durch Neubau

Wert des Gebäudes: bezahlbarer Wohnraum geht verloren, derzeit sind Geflüchtete im Gebäude untergebracht

Bürogebäude Siemens in Köln:

In Köln wird ein Bürogebäudekomplex in der Franz-Geuer-Straße für den Bau von 450 Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie einer Kindertagesstätte abgerissen. Die Abrissarbeiten werden voraussichtlich im Februar 2023 abgeschlossen sein. Grund für die Abrissentscheidung ist der laut Gutachten des Investors energetisch schlechte Zustand des Gebäudes sowie die nur aufwendig zu ermöglichende Umnutzung. Zudem wird die „ökologische Last“ des Neubaus als sehr gering darstellt.

Abbildung 5: Bürokomplex in der Franz-Geuer-Straße vor dem Abriss, Bild von Erhard Giesen

Abbildung 6: Der Bürokomplex in der Franz-Geuer-Straße während des Abrisses, Bild von Erhard Giesen

Das dazugehörige Gutachten und die Datengrundlage standen jedoch nie transparent zur Verfügung. Wie in anderen Bundesländern hat auch das Land NRW zudem keinerlei Pflichten oder Kriterien zur unabhängigen Umweltprüfung in der Landesbauordnung verankert. Seit der Änderung der Landesbauordnung in NRW sind Gebäudeabrisse nämlich genehmigungsfrei. Existieren Belange des Denkmalschutzes, kann die zuständige Denkmalschutzbehörde einschreiten. Diese stufte den Bürokomplex als erhaltenswerte Bausubstanz ein, jedoch nicht als Baudenkmal. So konnte das Bürogebäude ohne rechtliche Hürden abgerissen werden.

Neben den CO_2-Emissionen und dem Ressourcenverbrauch, die der Abriss und Neubau verursacht, sind für das Bauprojekt auch zahlreiche Bäume, die einen wichtigen Beitrag für das Mikroklima leisten, auf dem Gelände gefällt worden.

Trotz einer lokalen Bürger*inneninitiative gegen den Abriss und einer von mehr als 1000 Menschen unterstützen Petition konnte der Abriss nicht verhindert werden. Eine Umweltprüfung war nicht vorgesehen. Es standen keine rechtlichen Mittel zur Verfügung, um die sachlichen Argumente für einen schonenden Umgang mit endlichen Ressourcen und die Vermeidung von CO_2-Emissionen gegen die Stadt Köln (den Stadtentwicklungsausschuss) und den Eigentümer durchzusetzen.

Baujahr: 1970er

Art der Nutzung: Bürofläche

Sanierung: /

Abriss: im Vollzug, Fertigstellung bis Februar 2023

Abrissgrund: Platz für Neubau, finanzielle Interessen des Investors, Neubauwohnungen werden zu 30% von der Stadt Köln gefördert

Klimaaspekt: keine Umweltprüfung vorgeschrieben

Johannisbollwerk 10 in Hamburg

Mit dem Gebäude im Johannisbollwerk 10 wurde 2021 nicht nur eines der letzten historischen Gebäude an der hamburgischen Hafenkante abgerissen, sondern auch Wohnraum zerstört und graue Energie freigesetzt. An der Stelle des über 100 Jahre alten Gebäudes, entsteht nun ein Hotel- oder Bürogebäude. Auch für das Stadtbild an der Hafenkante ist der Abriss des Gebäudes ein enormer Verlust.

Abbildung 7: Johannisbollwerk 10 vor dem Abriss, Bild von Kristina Sassenscheidt

Abbildung 8: Johannisbollwerk 10 während des Abrisses, Bild von Kristina Sassenscheidt

Das Gebäude durfte trotz seines Alters und seiner stadtbildprägenden Wirkung abgerissen werden, da ihm der Denkmalschutz verwehrt blieb. Zwar hatte die Stadtteilkonferenz der Neustadt für eine Überprüfung der Denkmalfähigkeit gestimmt, doch der Cityausschuss stimmte mehrheitlich gegen die Prüfung. Das Denkmalschutzamt hatte 2018 entschieden, dass das Gebäude aufgrund von Sanierungen nach dem Zweiten Weltkrieg zu stark verändert und daher nicht denkmalfähig sei. Absurderweise hat in diesem Fall die Sanierung, die den Erhalt des Gebäudes zum Ziel hatte, den Weg für den Abriss freigemacht. Dies zeigt, wie lückenhaft die derzeitigen gesetzlichen Regelungen zum Gebäudeabriss sind.

Baujahr: 1904

Art der Nutzung: wechselnd, zuletzt Bürofläche

Sanierung: nach dem Zweiten Weltkrieg

Abriss: Juli 2021

Abrissgrund: Platz für Hotel oder Bürogebäude, finanzielle Interessen des Investors

Klimaaspekt: verlorene graue Energie und Ressourcenverbrauch des Neubaus

Wert des Gebäudes: Stadtbildprägende Fassade

Deutsche Umwelthilfe

Deutsche Umwelthilfe e.V.

Bundesgeschäftsstelle Radolfzell
Fritz-Reichle-Ring 4
78315 Radolfzell
Tel.: 0 77 32 99 95 - 0

Bundesgeschäftsstelle Berlin
Hackescher Markt 4
Eingang: Neue Promenade 3
10178 Berlin
Tel.: 030 2400867-0

Ansprechpartner

Patrick Kohl
Referent Energie und Klimaschutz
Tel.: 0151 19406160
E-Mail: kohl@duh.de

Dora Griechisch
Referentin Energie und Klimaschutz
Tel.: 030 2400867-965
E-Mail: griechisch@duh.de

.de **www.duh.de** @ **info@duh.de** **umwelthilfe** **umwelthilfe** Wir halten Sie auf dem Laufenden: **www.duh.de/newsletter-abo**

Die Deutsche Umwelthilfe e.V. (DUH) ist als gemeinnützige Umwelt- und Verbraucherschutzorganisation anerkannt. Sie ist mit dem DZI-Spendensiegel ausgezeichnet. Testamentarische Zuwendungen sind von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit.

Wir machen uns seit über 40 Jahren stark für den Klimaschutz und kämpfen für den Erhalt von Natur und Artenvielfalt. Bitte unterstützen Sie unsere Arbeit mit Ihrer Spende – damit Natur und Mensch eine Zukunft haben. Herzlichen Dank! **www.duh.de/spenden**

Unser Spendenkonto: Bank für Sozialwirtschaft Köln | IBAN: DE45 3702 0500 0008 1900 02 | BIC: BFSWDE33XXX