

# Bestandserhalt oder Neubau?

Die Klimadebatte nimmt den Erhalt bestehender Gebäude in den Fokus. Aber auch im Interesse der Nachhaltigkeit ist nicht jedes Bauwerk erhaltenswert. Recycling ist oft die bessere Alternative. Also muss abgewogen werden.

**Klaus Küppers**

Projektentwickler stehen seit jeher vor der Frage, ob ein Bestandserhalt sinnvoll erscheint oder ob ein neues Bauwerk durch einen vorangegangenen Bestandsrückbau entstehen soll. Diese Abwägungsprozesse haben an Intensität gewonnen. Das ist gut so – es fehlte in den letzten Jahrzehnten sowohl an Analysen als auch an innovativen Denkmodellen zum Umgang mit dem Bestand. Fokus und Ziel sollten dabei jedoch nicht verloren gehen. Die öffentliche Meinung neigt mit Blick auf den Klimaschutz in aktuellen Debatten zu einem Pauschalurteil: Der Erhalt von Gebäuden ist ihrem Abriss mit anschließendem Neubau unbedingt vorzuziehen.

Daraus lassen sich einfache politische oder ideologische Botschaften ableiten. Gedient ist damit weder dem Klimaschutz noch den Städten. Denn die Realität ist weitaus komplexer, und eine Fixierung auf den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck kann zu Entscheidungen führen, die paradoxerweise dem Klima eher schaden als nutzen. Minderkosten auf der Bauseite sind eine Fehleinschätzung, vielfach muss mit erhöhten Baukosten bei einer Bestandsanierung im Abgleich zu einem Neubau gerechnet werden. In ökologischer Hinsicht nachhaltig kann ein Gebäude nur dann sein, wenn die Qualität so hoch und ausgereift ist, dass es über Jahrzehnte hinweg ohne große bauliche Eingriffe seine Nutzer findet. Die Stadtgesellschaft hat zudem das Recht, darüber hinaus zumindest von größeren Projekten einen ästhetischen und funktionalen Mehrwert zu verlangen.

## Entscheidung im Einzelfall nötig

Die Fokussierung auf den Bestandserhalt um seiner selbst willen vernachlässigt, dass derzeit vorhandene Bestände aus Materialien bestehen, die sich nach deren Rückbau zumindest teilweise wieder verwerten lassen. Bei zukünftigen Neubauten kann man als die „Bestände von morgen“ von einer nahezu vollständigen Wiederverwertbarkeit ausgehen. Das Gebäuderecycling wird aktuell in Deutschland und Europa in hohem Tempo neu erfunden. Dieser Fortschritt und eine innovative neue Denke im teils gestrigen Immobiliengeschäft sind zu begrüßen.

Diese Dynamik führt hoffentlich auch zu einer Versachlichung der Diskussion: Bestandserhaltung oder Abriss plus Neubau sind keine Gegensätze. Es sind richtige oder falsche Entscheidungen im Einzelfall – auch im Sinne des Klimaschutzes. Leider wurde in den

zurückliegenden Jahrzehnten Gebäude in der Regel nicht im Sinne einer ganzheitlichen Denkweise nachhaltig gebaut. Auf die Resultate stoßen Projektentwickler regelmäßig, wenn sie bestehende Gebäude „anfassen“: Die Bauqualität ist unzureichend, ein unkontrollierter Materialmix mit Schadstoffen belastet, die Erfordernisse des Brandschutzes werden nur unzureichend erfüllt, und die Gebäude sind auch in ästhetischer Hinsicht vielfach von dürftiger Qualität. An aktuelle Nutzerbedürfnisse lassen sie sich ebenfalls nicht oder nur mit erheblichem Aufwand anpassen.

Spätestens seit der Corona-Pandemie wissen wir, dass Büroflächen auch in ihrer Aufenthaltsqualität dem Homeoffice einen qualitativen Gegenpart bieten müssen, will man nicht heute den Leerstand von morgen schaffen. Diese Qualitäten lassen sich in vielen



Bildquelle: Simon Büttnner

## Kommentar

**Klaus Küppers**

Niederlassungsleiter NRW  
bei der Pandion AG

Das Uhrenhaus wurde Teil eines Quartiers in Köln.

Die Substanz hinter der Glasfassade des Raiffeisen-Gebäudes war baufällig.



Bestandsgebäuden nur mit einem erheblichen Aufwand erzeugen. Ein Gebäude, das von den Nutzern nicht angenommen wird, kann auch per se nicht langfristig nachhaltig sein.

### Praxisbeispiel 1: Uhrenhaus wird erhalten

Zwei gegensätzliche Beispiele, jeweils am Ende der Skala aus Erhalt und Rückbau, beleuchten, worum es geht. Erstes Beispiel: Im Rahmen der Quartiersentwicklung „Pan“ auf dem ehemaligen Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld befindet sich neben anderen Gebäuden das sogenannte Uhrenhaus. Dieses Funktionsgebäude wurde um 1900 errichtet. Es steht nicht unter Denkmalschutz, gehört aber zur historischen Identität dieser besonderen stadträumlichen Situation. Eine Stadt ist eben nicht nur Funktion, sondern ein Gesamtkunstwerk aus sehr unterschiedlichen Faktoren und

Aspekten. Wirtschaftlich ist die Aufbereitung des Uhrenhauses zwar nicht darstellbar. Als Bestandteil einer Quartiersentwicklung ist dies aber verkraftbar.

### Praxisbeispiel 2: Raiffeisen-Gebäude muss weichen

Das zweite Beispiel ist ganz anderer Natur. 2022 erwarb die Pandion AG den Komplex „Domspitzen“ im Kunibertsviertel am Kölner Hauptbahnhof. Hier befand sich zuvor die Verwaltung der Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main. Die Lage ist attraktiv, die Bestandsbebauung und das direkt angrenzende Umfeld weniger: Die Glasfassade verbirgt einen zu einer Parkgarage umgebauten ehemaligen Hochbunker. Die Substanz ist baufällig und nicht zu vertretbaren Kosten an aktuelle Ansprüche anpassbar. Keine Bank, kein Investor würde diesen Weg mitgehen.

Auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten hat dieser besondere Ort Besseres mit Strahlkraft für die Stadt Köln verdient. Deshalb entsteht in enger Zusammenarbeit mit der Stadt ein neues Gebäude, das heutige Nachhaltigkeitsstandards sowie eine hohe Resilienz, Langfristigkeit und Drittverwendbarkeit bietet und in 50 bis 100 Jahren noch als wertvoller Stadtbaustein funktioniert. Als Projekt der Marke Officehome werden die Domspitzen auch im Inneren all das ermöglichen, was unter dem Begriff New Work diskutiert wird. Mit dem Rückbau der Bestandsbauten verschwinden aber die entsprechenden Baumaterialien keineswegs. Auch wenn bei Planung und Bau niemand daran gedacht hat – ein Teil dieser Ressourcen wird sich wiederverwenden lassen.

Der Blick nach vorne bei unseren Neubauten hat eine entscheidende Bedeutung in der aktuellen Debatte über Bestandssanierungen und moderne Recyclingprozesse. Unsere weltweiten Ressourcen sind nur begrenzt verfügbar, entsprechend klug und innovativ müssen wir auch im Bereich der Immobilienwiederverwertung zukünftig mit diesen umgehen. Das Angebot an kreislauffähige Baumaterialien wächst permanent, ebenso das Angebot an in der Herstellung mit weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen belasteten Stoffen. Beton spielt hier eine erhebliche Rolle: Wir sehen eine ganze Reihe vielversprechender Entwicklungen, die diesen Baustoff in absehbarer Zeit hinsichtlich seiner CO<sub>2</sub>-Bilanz mit Holz und anderen als ökologischer geltenden Materialien auf Augenhöhe bringen. ○



Technische Baubestimmungen online

## Alle Normen auf einen Klick!

„Technische Baubestimmungen online“ ist die umfassende Datenbank für Bauingenieure und Sachverständige.

### Ihre Vorteile:

- Über 1.800 aktuelle DIN-Normen\*
- Mehr als 350 Rechtstexte
- Zugriff auf über 1.550 zurückgezogene Dokumente

\*mit allen Eurocodes und den dazugehörigen Nationalen Anhängen

Jetzt testen auf:  
[www.technischebaubestimmungen.de](http://www.technischebaubestimmungen.de)

**Beuth**

**RM** Rudolf Müller