

Gesellschaft

Baut doch mal anders

Der „Bau-Turbo“ der Bundesregierung führt zu mehr Flächenfraß und weniger Klimaschutz. Dabei gibt es viele herausragende Beispiele, wie man aus bestehenden Gebäuden das Beste herausholt. Plädoyer für eine zukunfts-gewandte Architektur.

Von Laura Weißmüller



Schöne Aussichten in Berlin: Auf dem Vollgut-Areal in Neukölln will eine Genossenschaft bis 2028 aus einer ehemaligen Lagerhalle ein Kultur- und Gewerbezentrum machen. Das Wintergartenhaus in Pankow von dem Büro Supertype Group zeigt, wie Wohnhäuser überzeugend weitergebaut werden können. FOTOS: ATELIER BUBA; MARINA HOPPMANN

Vollgut nennt sich das Areal schon lange, doch jetzt passt der Name wirklich. Denn was früher einfach nur eine 40 000 Quadratmeter große Lagerhalle für abgefüllte Bierflaschen war – das Vollgut-Lager inklusive Eiskeller und beeindruckenden Gewölbes –, will eine Genossenschaft in wenigen Jahren zu einem lebendigen Stück Stadt umbauen.

Mit kleinteiligen Gewerbeflächen für Handwerker, Kreative und eine Kita. Mit Platz für Tonstudios, Sportvereine, einem Club und einem Archivzentrum. Das alles zirkulär gebaut, also mit möglichst nachhaltigen Bauteilen, zu höchst humanen Mieten und mitten in Neukölln, dem Bezirk von Berlin, wo die Gentrifizierung zwar erst etwas später eingesetzt hat – Prenzlauer Berg und Kreuzberg waren da schon fast damit durch, Mitte sowieso –, dafür aber umso konsequenter. Matcha Latte trifft auf Rollbergkiez sozusagen.

Vollgut verspricht damit, all das einzulösen, was man in der Architekturwelt gerade als zukunfts-fähig feiert. Die Genossenschaft geht verantwortungsvoll mit dem Bestand um, sie schafft etwas Neues, ohne die alte Nachbarschaft zu vergraulen, und sie ist tief mit dem Ort verwurzelt, wo sie entsteht. Einziges Problem: Vollgut kann nur finanziert werden, weil es bei der vorherigen Regierung als Kulturprojekt durchging und eine üppige Förderung erhalten wird, mit der der Bund ansonsten Museen, Kunsthallen oder Opernhäuser unterstützt. Ansonsten wäre es völlig utopisch, ein solches Projekt zu finanzieren.

Das Genossenschaftsprojekt steht denn auch im Kontrast zu dem, was in diesem Land tatsächlich gebaut wird – hochpreisige Wohngebäude und austauschbare Einkaufspassagen in den Zentren sowie absurd weitläufige Neubaugebiete auf der freien Fläche. Dass die Regierung genau das will, hat sie jüngst mit der Verabschiedung des „Bau-Turbos“ bewiesen. Der markige Name passt unfreiwillig gut. Wirkt dieses Programm doch wie die Anforderung, nun aber wirklich und mit letzter Kraft Deutschland die Zukunft zu verbauen.

„Der Bau-Turbo setzt das komplett falsche Signal“, sagt Barbara Metz von der Deutschen Umwelthilfe. Denn statt endlich konsequent weniger Fläche zu verbrauchen und dadurch die Natur zu schonen, können Neubaugebiete dank des neuen Paragraphen 246e im Baugesetzbuch nun noch leichter auf der grünen Wiese ausgewiesen werden. Weswegen Judith Nurmman von Architects for Future schon vom „Zersiedlungs-Turbo“ spricht. Auch die unökologischste Form des Bauens, das Einfamilienhaus, darf weiterhin reüssieren, weil man die zunächst angedachte Vorgabe, Häuser erst ab sechs Wohneinheiten zuzulassen, geflissentlich gestrichen hat. Genauso wie man bei der Novelle auch gleich sämtliche Anpassungen an den Klimaschutz offenbar vergessen hat, besser gesagt für nicht nötig hielt. „Wir drehen uns rückwärts“, so Nurmman. Mit fatalen Folgen.

Das Mantra „Bauen, bauen, bauen“ als Allheilmittel gegen die Krise, das die Immobilienwirtschaft so vehement eingefordert hat und jetzt freudig begrüßt, hat schließlich zu gewaltigen Problemen, wenn nicht sogar Verheerungen in diesem Land geführt. Die Wohnungsnot in diesem Land führt das drastisch vor Augen. Doch anders als von der Regierung versprochen, wird durch die Novelle nicht mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen.

„Mit dem Bau-Turbo kippt man Rezept auf die Probleme, die keine Lösung bringen können“, so Metz von der Deutschen Umwelthilfe. Der Paritätische Wohlfahrtsverband sieht das ähnlich und protestiert ebenfalls geschlossen gegen die Reform. Um wirklich etwas zu bewirken, hätte man schließlich die Ursachen anpacken müssen, die den Wohnungsbau hierzulande so teuer machen, allen voran die Bodenspekulationen. Solange man den privaten Reibach mit dem Boden jedoch nicht ein-

grenzt, darf man sich nicht wundern, dass die Grundstückspreise in astronomische Höhen schießen und immer mehr Wohnungen fehlen. Allein in Westdeutschland sind es laut der aktuellen Pestel-Studie 1,2 Millionen Wohnungen. Die Hans-Böckler-Stiftung bezifferte den Mangel an günstigen Wohnungen in den deutschen Großstädten bereits vor zwei Jahren mit fast zwei Millionen. Knapp zehn Millionen Deutsche wohnen auf zu engem Raum. Das macht nicht nur unglücklich, sondern vertieft auch die gesellschaftlichen Gräben in diesem Land. Das kann man, gerade in Zeiten, in denen die Umfragewerte der AfD ständig steigen, als grob fahrlässig deklarieren.

Mit Karacho in die falsche Richtung läuft die Bau-Novelle aber auch deswegen, weil darin der Klimaschutz überhaupt keine Rolle mehr spielt. So als wäre er in dem Moment, in dem die Wirtschaft schwächelt, verhandelbar. „Klima ist einfach gerade nicht das Thema“, sagt Judith Nurmman. Ähnlich wie das in den aktuellen Diskussionen über den Verbrenner-Aus oder den Emissionshandel im Moment zu beobachten ist. Allein: Wer an eine Zukunft in diesem Land glaubt, braucht mehr Klimaschutz.

Beim Bauen wird das besonders sichtbar. Denn „Bauen bedeutet Zerstören“. Das Zitat des Schweizer Architekten Luigi Snozzi besitzt in unserer Gegenwart der Klimakatastrophe noch eine größere Dramatik. Die Bauindustrie ist verantwortlich für einen gigantischen Ressourcenverbrauch und riesige Müllberge. Mehr als die Hälfte des Abfallaufkommens in diesem Land gehen auf ihr Konto. 230 Millionen Tonnen Bau- und Abbruchabfälle sind es pro Jahr. Das hat vor allem einen Grund: In Deutschland ist es nach wie vor problemlos möglich, Bauten wieder abzureißen. Welches Gebäude nicht mehr passt – und sei es auch nur in die momentane Unternehmensstrategie –, wird abgeräumt, so als handle es sich dabei um eine Selbstverständlichkeit und nicht die Zerstörung von wertvollen Baumaterialien. Ganz zu schweigen von der emotionalen Bindung, die viele Menschen mit alten Häusern besitzen, die dabei ebenfalls zu Bauschutt wird.

Diese ignorante Haltung macht auch nicht vor preisgekrönter Architektur halt, wie ein Beispiel aus Baden-Württemberg zeigt. Dort wurde in Bad Schönborn eine erst 2022 errichtete und ein Jahr später mit der Hugo-Häring-Auszeichnung,

dem Architekturpreis für vorbildliche Bauten in Baden-Württemberg, ausgezeichnete Ausstellungshalle eines Möbelherstellers gerade wieder abgerissen.

Der Berliner Architekt Jens Ludloff, der mit seinem Büro die Halle in Holzbauweise entworfen hat, ist fassungslos. Hätte es doch viele Möglichkeiten gegeben, die Halle anderweitig zu nutzen, schließlich ließ sich die innovative Konstruktion in ihre Bauteile zerlegen. Doch die Abrissbagger waren schneller, und das völlig legal. Anders als beim Errichten eines Gebäudes, bei dem eine Baugenehmigung vorliegen muss, braucht es in diesem Land meist keine Abrissgenehmigung. Wenn kein Denkmalschutz sich schützend vors Gebäude stellt, ist sein Schicksal im Prinzip besiegelt – egal, wie viel graue Energie dabei zerstört wird und wie gut sich die Bauten umbauen lassen.

Den Klimaschutz in diesem Land hintanzustellen, wird noch verdammt teuer werden. Allein die Flut im Ahrtal hat einen Schaden von mehr als 40 Milliarden Euro verursacht. Die Wahrscheinlichkeit solcher Naturkatastrophen nimmt zu – umso wichtiger wäre es, weniger Flächen zu versiegeln und auch die Metropolen fit für den Klimawandel zu machen. Besonders, weil nicht nur die Zahl an Starkregenfällen und Überflutungen steigt, sondern auch die Temperaturen.

Schon jetzt sind zahlreiche Städte in Deutschland in den Sommermonaten für Alte, Kranke und Kinder kaum mehr zu ertragen, die Zahl der Hitzetoten liegt mittlerweile bei mehreren Tausend pro Jahr. Wie bedrohlich es ist, hat der Hitze-Check der Deutschen Umwelthilfe diesen Sommer deutlich gemacht: Mehr als zwölf Millionen Menschen in deutschen Städten sind an ihrem direkten Wohnort extremer Hitzebelastung ausgesetzt. Dabei sind es vor allem die ärmere Viertel einer Stadt, die sich so stark aufheizen. Die Klimaveränderung trifft alle, aber nicht alle gleich. Auch in Deutschland müssen Menschen mit geringerem Einkommen stärker darunter leiden.

Das Deprimierende und gleichzeitig Mutmachende daran: Die Gesellschaft ist sehr viel weiter, als die Politik denkt. Mag schon sein, dass für manche Menschen der „No-Future-Modus“ zutrifft, den der Psychologe Stephan Grünewald den Deutschen attestiert, wodurch sie sich in ein privates Schneckenhaus zurückziehen und vor den Krisen dieser Welt „einen Verdrängungsvorhang“ ziehen würden. Genauso stimmt es aber auch, dass überraschend viele Menschen in diesem Land dazu bereit sind, den smarten Umbau mitzutragen. Das hat der Zukunftsentscheid in Hamburg gerade eindrucksvoll bewiesen.

Mehr als die Hälfte der Beteiligten hat sich, unterstützt von der Wissenschaft, für ein strengeres Klimaschutzgesetz ausgesprochen. Den Wunsch, dieses Land auch für die kommenden Generationen lebenswert zu erhalten, zeigt sich auch in so etwas wie dem Rat der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Erlangen, die von ihrem eigenen Stadtrat deutlich mehr Einsatz auf dem Weg zur Klimaneutralität verlangten,

als dieser sich und der Wirtschaft zutraut. In dem Film „Zusammen“, in dem die Filmmacher Ronja und Niklas von Wurmb-Seibel den Beteiligungsprozess festgehalten haben, wird klar, wie stark der Wille der Menschen ist, und zwar über alle Altersgrenzen und Milieus hinweg.

Vor allem: Dieses Land könnte es so viel besser! Wer das Glück hat, sich von engagierten Architektinnen, mutigen Bauherren und aufgeschlossenen Baubeamtinnen Projekte wie das Vollgut zeigen zu lassen, der kann nur staunen, was für wunderbare Orte – über alle Hindernisse hinweg – hierzulande entstehen. Es sind Orte, die vor Augen führen, wie viel für alle gewonnen werden kann, wenn man sich beim Bauen nicht um die eigene Rendite, sondern um die Zukunft Gedanken macht.

Den Klimaschutz in diesem Land hintanzustellen, wird noch verdammt teuer werden

Materialien wie Lehm und Holz schaffen eine wärmere Atmosphäre als Glas und Beton. Grünpflanzen, denen nicht der kümmerliche Rest, sondern ausreichend Platz zur Verfügung gestellt wird, erzeugen eine Natur in der Stadt. Das trägt dazu bei, nicht nur die erhitzten Temperaturen zu kühlen, sondern auch das eigene Gemüt. Räume, an denen sich alle wohlfühlen, ganz unabhängig von ihrem Einkommen, machen klar, warum der Mensch ein soziales Wesen ist – weil es so viel mehr Spaß macht zusammen zu sein als allein.

Öffentlich sichtbar wird das, was gute Architektur kann, in den Auszeichnungen, die solche Projekte erhalten.

Der renommierte Deutsche Städtebaupreis dieses Jahr etwa ging an den BOB Campus in Wuppertal, wo die Brache der ehemaligen Bob-Textilwerke in einen lebendigen Ort für Wohnen, Arbeiten und Lernen verwandelt wurde, inklusive rauen Industrie-Charmes und parkartigen Grün. Die Mehrzweckhalle in Ingerkingen baute das Büro Atelier Kaiser Shen wiederum so clever weiter, dass aus der alten, nicht besonders eindrucksvollen Sporthalle etwas völlig Neues entstand, mit geradezu mondan anmutender Eleganz. Die Stuttgarter Architekten erhielten dafür eine

von zehn Auszeichnungen beim Deutschen Architekturpreis 2025.

Ebenfalls damit ausgezeichnet wurde das Wintergartenhaus in Pankow des Berliner Büros Supertype Group. Es zeigt auf lustvolle Weise, wie sich ein Wohnhaus mit einfachen Mitteln – und silbernen schimmernden Polycarbonatplatten – so weiterbauen lässt, dass mehr Wohnraum für neue Bewohner entsteht, ohne dass die alten darunter leiden.

So unterschiedlich die Projekte sind, eines eint sie alle. Sie gehen mit dem um, was bereits da ist, sie werten die alten Gebäude auf. Das ist mehr als eine lästige Notwendigkeit. Tatsächlich ist es der große Hebel, der Deutschland beim Bauen in Richtung Zukunft katapultieren würde. Der Perspektivwechsel – weg vom Neubau hin zum Umbau – macht sichtbar, dass es neben der großen Wohnungsnot in diesem Land auch einen immensen Leerstand gibt. Dort sollte man ansetzen, bevor man die Werbetrommel für den Neubau rührt. Dafür muss es vor allem leichter und günstiger werden, umzubauen.

Das aktuelle Modellprojekt „Einfach (um)bauen und sanieren“ der TU München und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg im Rahmen des Strategiedialogs zeigt einen Weg auf, wie das gehen könnte. Für das Projekt hat man sieben baugleiche Mehrfamilienhäuser aus den Fünfzigerjahren mit unterschiedlichen Maßnahmen saniert, von der Minimalvariante bis zum Effizienzhaus-55-Standard, und dann den Energieverbrauch der Mieter gemessen. Was sich abzeichnet: Wer sich auf die einfachen Maßnahmen konzentriert, erzielt am schnellsten große Wirkung – und finanzieren lässt es sich auch.

Mit dem Fokus auf den Bestand würde auch deutlich werden, wo in Deutschland eine gewaltige Wohnraumreserve schlummert. Es sind die Ein- und Zweifamilienhäuser, sozusagen der gebaute Paria in der Nachhaltigkeitsdebatte. Davon gibt es 16,2 Millionen in Deutschland, macht sage und schreibe 80 Prozent aller Wohngebäude in diesem Land. Viele der Häuser sind nicht nur stark sanierungsbedürftig, sondern auch deutlich unterbelegt. Der Klassiker: Die Kinder aus dem Haus, der Partner verstorben oder ausgezogen. Wer älter ist als 55 Jahre, nutzt in der Regel nicht mehr als zwei Räume. Viele der Eigentümer fühlen sich mit der Instandhaltung von Haus und Garten überfordert.

Warum also nicht das Scheinwerferlicht auf die bestehenden Einfamilienhäuser richten, statt neuen den grünen Wiesenteppich auszurollen? Und dann den alten Eigentümern dabei helfen, ihr Haus zukunfts-fähig zu machen? Etwa, indem man sie dabei unterstützen würde, eine zweite Wohneinheit dazuzubauen. Denn dadurch ließe sich die Sanierung finanzieren – und gleichzeitig die Wohnungsnot in diesem Land bekämpfen, ohne neuen Boden zu erschließen. Wie glamourös das aussehen könnte, lässt sich gerade in Berlin-Pankow am Wintergartenhaus bewundern.

