

## Wie Bausünden ohne Abriss beseitigen?

### Zertifikate für das Bauen im Bestand: Zahlreiche Detailfragen sind noch ungeklärt

Mehr als eineinhalb Jahre Vorarbeit hatte es gebraucht, bis der Bauingenieur Professor Werner Sobek am 13. Januar 2009 auf einer Messeveranstaltung den ersten 16 deutschen Gebäuden ein DGNB-Zertifikat verleihen konnte. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen hatte das erste Umwelt- und Klimazertifikat speziell für den deutschsprachigen Raum entwickelt. Österreich folgte am 29. September desselben Jahres mit der Gründung der ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft).

Während 2009 gewissermaßen zum "Geburtsjahr" für Green Buildings im deutschsprachigen Raum wurde, gehörten klimaschonende Neubauprojekte in den Vereinigten Staaten schon seit mindestens einem Jahrzehnt zur gängigen Praxis. Entsprechend zahlreich waren die Beispiele und Anknüpfungspunkte, an denen sich deutsche und österreichische Entwickler bei ihren Nachhaltigkeitsmaßnahmen von Anfang an orientieren konnten.

Auch in den Folgejahren, als die Kriterien und Auflagen im deutschsprachigen Raum immer umfangreicher und mit Gesetzen auf Länder- und EU-Ebene in einen Rahmen gefasst wurden, hatten Projektentwickler je nach Sichtweise entweder klare Orientierungspunkte oder eine hohe Messlatte. Dementsprechend ließen und lassen sich Projekte miteinander vergleichen, egal ob sie in Berlin, Frankfurt oder Wien entstehen. Mehr noch: Heutzutage können sich Entwickler für einen Neubau aussuchen, ob sie ein europäisches Zertifizierungssystem wie ÖGNI und DGNB oder einen der US-amerikanischen Anbieter bevorzugen - bestenfalls sogar beides.

Inzwischen wird jedoch immer klarer: Wenn die Immobilien- und Baubranche ihre Klimaziele bis 2050 erreichen will, darf sie sich nicht allein auf Neubauten konzentrieren. Mindestens genauso wichtig ist die Frage, was aus den Tausenden Bestandsgebäuden werden soll, die inzwischen in die Jahre gekommen sind und angesichts der heutigen Anforderungen nicht mehr so betrieben werden können, wie es ursprünglich geplant war. Bestes Beispiel dafür sind die grauen, tristen und verwinkelten Büroimmobilien, die trotz der allgemein hohen Flächennachfrage einfach nicht mehr vermietbar sind. Die Lage vieler dieser Objekte ist dennoch attraktiv, da sie sich in den Zentren der Städte befinden, die in den zurückliegenden 30 bis 40 Jahren organisch gewachsen sind. Die unbenutzbaren Betonklötze könnten jetzt als Mittelpunkte vitaler Stadtquartiere etabliert werden.

Aus Umwelt- und Klimasicht ist es sinnvoll, solch ein Gebäude nicht einfach so stehen zu lassen, sondern das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Entscheidet sich ein Projektentwickler dafür, ein solches Projekt in Angriff zu nehmen, steht er jedoch vor einer Grundsatzentscheidung: entweder abreißen und neu bauen oder die Bestandsimmobilie weiterverwenden. Ersteres verspricht Rechts- und Planungssicherheit, schließlich gelten dann die entsprechenden Green-Building-Standards, und der Entwickler weiß auch, dass er eine solche Immobilie an einen Investor mit hohen Nachhaltigkeitsansprüchen weiterverkaufen kann.

Der Bestandserhalt ist jedoch oft der tatsächlich nachhaltigere Weg. Schließlich entsteht ein Großteil der Treibhausgasemissionen durch die Fertigung und den Transport der Baumaterialien, genauso wie durch die Aufbau- oder Abbrucharbeiten. Vor diesem Hintergrund gelangte der erwähnte Werner Sobek kürzlich in einer gemeinsam mit uns durchgeführten Studie zu einer interessanten Erkenntnis:

Bei einem groß angelegten Konversionsprojekt, wo das Gebäude bis auf den Stahlbetonkern zurückgebaut und anschließend anhand moderner Nutzungspräferenzen neu ausgebaut wird, können mehr als zwei Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden, verglichen mit einem baugleichen Abriss- und Neubauprojekt.

Wenn es um solche Konversionen und das groß angelegte Bauen im Bestand geht, wird es in Sachen Standards jedoch schwierig: Solche Projekte sind komplexer als Neubauten auf der grünen Wiese - und die heutigen Zertifizierungssysteme können bei Weitem nicht alle Detailfragen abdecken: Wie müssen Bestandsflächen angepasst werden, sodass das Gebäude eine größtmögliche Flexibilität bietet und nicht nach weiteren 30 bis 40 Jahren wiederum ein Fall für den nächsten Entwickler wird? Wie können bestehende Sicht- und Bewegungsachsen aufgebrochen und alte Bausünden am besten beseitigt werden? Wie lassen sich zuvor versiegelte Flächen ökologisch korrekt renaturieren?

Ein Projektentwickler, der diese Fragen beantworten will, kann weder in die bestehenden Kriterienkataloge schauen noch den Blick über den "großen Teich", also in die Vereinigten Staaten, wagen. Die baurechtlichen Anforderungen und flächenmäßigen Nachfragesituationen sind viel zu unterschiedlich. Die einzige Möglichkeit besteht für ihn darin, dass er Fakten schafft. Er muss diejenigen Maßnahmen umsetzen, von denen er überzeugt ist, dass sie tatsächlich den größten Mehrwert im Bereich Nachhaltigkeit bringen. Diese Strategie birgt das Risiko, dass er sich falsch entscheidet und am Ende auf einer unverkäuflichen oder schwer vermietbaren Immobilie sitzt. Genauso ergibt sich jedoch die Chance, dass ein erfolgreiches Pionierprojekt dazu beiträgt, die Standards von morgen zu definieren.

**Sebastian G. Nitsch** ist Vorstandsvorsitzender der 6B47 Real Estate Investors AG, Wien

© Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv.