

Neubau ist nicht alles TU-Studierende kämpfen gegen den Abriss-Trend



Statt Abriss wäre der Erhalt des Verwaltungsbaus an der Urania besser fürs Klima gewesen. Foto: Lena Löhnert

Von Eva Murašov

Das braunrote Haus der Gesundheit in Hellersdorf, das seit 2014 leersteht, und das Verwaltungsgebäude an der Urania 4–10, ein Stahlbeton-Klotz am Rand von Tiergarten, haben zwei Dinge gemeinsam: Sie sind mit ihrer klobigen Gestalt erkennbar als Nachkriegsarchitektur der 60er und 70er. Und: Und wegen hoher Sanierungskosten stehen sie jahrelang leer, verrotten oder werden abgerissen.

Beim Büroturm an der Urania, einst entworfen von Werner Düttmann, ist der Abriss schon im Gange, obwohl sich bis zuletzt eine Initiative dagegen eingesetzt hatte. In der Gruppe „an.ders Urania“, in der sich etwa Stadtplaner und Soziologinnen engagierten, war auch Lena Löhnert aktiv, Architektur-Studentin an der TU Berlin. Über ihre Arbeit für die Initiative hat sie ihre Masterthesis in der Klasse „Abriss-Bilanz“ bei Eike Roswag-Klinge geschrieben, der das „Natural Building Lab“ an der TU leitet, den Fachbereich für Klima-gerechte Architektur.

Weil sich das Gebäude für Wohnungen eigne, habe man versucht, das Land für Erhalt und Sanierung des Gebäudes zu gewinnen, berichtet Löhnert auf der Projektvorstellung im TU-Labor. Doch in der Verwaltung wollte niemand dafür zuständig sein, den geplanten Abriss nochmal zu prüfen. „Weil eine Machbarkeitsstudie, für die es im September 2023 noch die Chance gab, vom Senat nicht ausgeschrieben wurde, haben wir sie ehrenamtlich erstellt“, sagt sie.

Klima und Kieze mitdenken

Ihrer Rechnung nach hätte man die 24.400 Quadratmeter, auf denen die Degewo künftig 265 Wohnungen anbieten soll, ebenso durch eine Aufstockung auf dem Dach des alten Verwaltungsbaus erzielen können. Löhnerts Studie zu Sanierung und Umbau kam auch zu einer besseren Gesamtbilanz, wenn man die langfristigen Klimafolgen in CO₂-Äquivalenten einrechnet. Dazu gehört die „graue Energie“, also wie viel nicht-erneuerbare Energie für Bau und Nutzung des Gebäudes bereits aufgewendet wurde.

Laut der Studentin kosten Abriss und Neubau, preist man alle CO₂-Äquivalente ein, 137,8 Millionen Euro (13.000 Tonnen CO₂-Äquivalent), während ihr zufolge Sanierung und Umbau auf 86,6 Millionen (6000 Tonnen) gekommen wären. Löhnert kritisiert die Entscheidung der Stadt auch vor dem Hintergrund des Wohnungsmangels. Berlin liegt hinter der Zielzahl für neue Bauprojekte aktuell weit zurück. „Um 20.000 neue Wohnungen zu schaffen, braucht es mehr als Neubau“, sagt Löhnert, man müsse auch den Bestand transformieren.

Eine andere Gruppe des Masterkurses befasste sich mit dem seit 2014 leerstehenden Haus der Gesundheit in Hellersdorf. Als DDR-Poliklinik

entworfen, diente es lange als Gesundheitszentrum, bis es wegen Brandschutzproblemen schloss. Laut einem Gebäudemanager des Bezirks, den die Studis befragten, ist dieser in Verhandlungen mit der landeseigenen Gesobau, die dort Wohnungen planen könnte, sowie mit privaten Dritten. Mit der Berliner Immobilienmanagement (BIM) suche man nach Lösungen zur Nachnutzung.

Die Studierenden rechnen mit einem Verkauf der kommunalen Liegenschaft in private Hand. Der Ausgang sei natürlich noch offen, sagt Elena Valter. „Aber bei einem Verkauf ist nicht auszuschließen, dass es zu einem Abriss kommen könnte.“ Ihre Gruppe appelliert daher an den Bezirk, die Liegenschaft zu behalten „und für die sozialen Bedarfe nutzbar“ zu machen. Ausgehend von ihrem Austausch mit Kommunalpolitik, Anwohnenden und der Verwaltung zeigte die Gruppe, wie das aussehen könnte: Die Studierenden entwarfen ein Vorsorgezentrum, das ab 2028 Pflege- und Beratungsangebote, einen Leihladen und einen Jugendtreff enthält.

Was den Berliner Umgang mit Bestand betreffe, habe die Klasse „viele skandalöse Sachverhalte identifiziert“, so Professor Roswag-Klinge. Anhand von Beispielen wurde in der Diskussionsrunde ein unter der schwarz-roten Regierung verstärkter Trend beklagt, die Stadtentwicklung Investoren zu überlassen, anstatt sie nach den Bedürfnissen der Anwohner zu richten und Lösungen für den Erhalt zu finden.

Zwar ist angesichts der Sparvorgaben des Senats nachvollziehbar, warum man sich mit teuren Sanierungen schwertut. Abriss und Neubau seien aber nicht unbedingt günstiger, so Theresa Keilhacker, Präsidentin der Berliner Architektenkammer, die mitdiskutierte. „Wenn es etwa für einen Hochhaus-Neubau eine neue Tiefgründung im Fundament braucht, entstehen irre Kosten – eine Aufstockung des Bestandes kann da wirtschaftlicher sein“. Der Rohbau mache in der Regel 40 bis 50 Prozent der Gebäudekosten aus.

Zumindest bei den Liegenschaften in Landeshand solle die Regel sein, ganzheitlich und bürgerorientiert zu denken, wünscht sich der TU-Kurs und hat deshalb eine „Umbau-Agenda“ für Berlin formuliert. Die Bauordnung des Landes müsse etwa so angepasst werden, dass es für Abrisse eine Genehmigung braucht, fordern die Verfassenden, zu denen neben dem TU-Fachbereich auch das „Bündnis Klimastadt Berlin 2030“ zählt. Außerdem

brauche es Machbarkeitsstudien für die Sanierung öffentlicher Gebäude, die den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes berücksichtigen. Allem voran fordern die Architekten eine Datenbank über Liegenschaften in öffentlicher Hand, um transparent zu machen, welche Gebäude derzeit leer stehen und verfallen – und wo bereits der Abriss droht. Auch für den privaten Sektor sollte dies alles „langfristig rechtskräftig werden“, fordert die Agenda.

Trendwende in der Architektur

Keilhacker, die die TU-Agenda unterstützt, erinnerte daran, dass neben Architekt:innen auch manche Parteien schon lange ein Liegenschaftskataster, also zentrales Verzeichnis, über Leerstand für Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen in öffentlicher wie privater Hand fordern. Rückhalt für die Vorschläge aus dem TU-Labor gibt es bundesweit aus der Branche. Während man in der Politik der Neubau als Lösung verkauft wird – und damit Immobilieninvestoren entgegenkommt, für die Abriss und Neubau Profit bedeutet, gab es in der Fachwelt längst eine Trendwende zur mehr Nachhaltigkeit. So forderte etwa der Bund Deutscher Architekten schon 2021 in einem Manifest einen Verzicht auf Neubau, stattdessen solle man den Bestand umbauen und sozialverträglich umnutzen.

Und was sagt die Lokalpolitik? Die Linken und Grünen, die mit den Abgeordneten Katalin Gennburg und Julian Schwarze in der Runde vertreten waren, befürworteten die „Umbau-Agenda“. Eingeladen wurden auch die Regierungsparteien, doch die CDU habe nicht reagiert, Ex-Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD) kurzfristig abgesagt. Architektin Keilhacker präsentierte ein Beispiel gegen den Abriss, das den Senat angesichts der Schulbau-Misere überzeugen könnte: In Hamburg-Ottensen wird ein Einkaufszentrum zu einer Stadtteilschule umgebaut.