

# Blick in das Kammerforum

Wir lieben das Risiko – Wir bauen im Bestand! Innovative Lösungsansätze, den Bestand weiterzubauen und Abriss zu verhindern.

Stine Kolbert

**N**icht nur unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten gerät der Bestand und dessen Erhalt baupolitisch zunehmend in den Fokus. Auch im Hinblick auf schwindende Ressourcen, Fachkräftemangel und steigende Rohstoffpreise erscheint es logisch, bereits errichtete Bauwerke zu erhalten und weiter zu nutzen. Abriss verursacht unnötigen Bauabfall und vernichtet bereits eingesetzte Energien und Ressourcen. Doch wie gelingt die Erhaltung im ersten und die Transformation von Bestandsgebäuden als zukunftsfähige, langfristig nutzbare Bauwerke im zweiten Schritt?

Im Rahmen des Kammerforums am 9. November wurden in der Architektenkammer Berlin drei aktuelle Initiativen vorgestellt und diskutiert, die mit ganz unterschiedlichen Instrumenten das „Bauen im Bestand“ erleichtern könnten. Geladen waren Florian Dilg, Mitbegründer des Gebäudetyps „E“ (E wie Experiment oder einfach), als Initiative der Bayerischen Architektenkammer, Patrick Bunemann, Mitglied des Vereins Architects for Future (A4F) mit dem Vorschlag der Einführung einer „Umbauordnung“ und Andreas Becher als Mitbegründer der Berliner BDA-Initiative „Der Prüfarchitekt“. Alle drei stellten ihre Ansätze an diesem Abend in der Architektenkammer Berlin vor. Sie diskutierten mit Paola Messer, der Justitiarin der obersten Bauaufsicht Berlin, Sarah Perackis, Vorsitzende des Ausschusses für Gesetze, Normen und Verordnungen (GNuV) der Architektenkammer Berlin, Anna Weber und Stine Kolbert, ebenfalls GNuV. Sarah Perackis führte in den Abend ein und moderierte die Diskussion. Gleichzeitig wurden 22 Projekte aus den Reihen der Kammermitglieder mit Schwerpunkten in Modernisierung, Umbau, Erweiterung, Sanierung und Renovierung ausgestellt.

## Gebäudetyp E

„Frust“ nennt Florian Dilg als Motivation dafür, den neuen Ansatz des „einfachen oder experimentellen Bauens“, den neue Gebäudetyp E, zu entwickeln. Dilg sagt, die wachsende Zahl von Normen und Richtlinien hemme die Innovationskraft von Planenden und treibe Baupreise unnötig in die Höhe. Seit Jahrzehnten versuchen Beteiligte deshalb, Vorschriften zu reduzieren. Florian Dilg zeigt auf, dass die Anzahl der Bauvorschriften aber im Gegenteil in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich angestiegen ist auf aktuell ca. 3.400 regelmäßig anzuwendende Vorschriften. Mehr als zwei Drittel der Wohngebäude in Deutschland sind unsaniert. „Auch in diesen Gebäuden leben gesunde und zufriedene Menschen“, argumentiert Dilg. Deshalb hält er die Pflicht zur Umsetzung sämtlicher in die Bauordnung eingeführter Normen und Regeln der Technik als Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) insbesondere bei Umbauvorhaben für nicht plausibel. Seiner Meinung nach geht der Verbraucherschutz hier zu weit. Gesunde Lebensverhältnisse wie sie der § 3 der Bauordnung Berlin fordert, könnten mit einfacheren, intelligenten Konstruktionslösungen jenseits der eingeführten Richtlinien erreicht werden, so Dilg. Dadurch könnte man einen Schritt zurück zum traditionellen Handwerk machen – weg von vorgefertigten Systembauweisen der Baustoffindustrie.

Allerdings ergibt sich gerade aus der Argumentation über den § 3 BauO Bln die rechtliche Schwierigkeit des Gebäudetyps „E“. Denn wie, wenn nicht über Einhaltung der eingeführten Normen und anerkannten Regeln der Technik, lassen sich die zum Schutz der Menschen und des Bauwerks notwendigen Konstruktions- und Ausführungsweisen messen

oder belegen? Auch Florian Dilg gibt zu bedenken: Sollte der neue Gebäudetyp missbraucht werden, kann es zu gefährlichen Bau-schäden kommen. Aus diesem Grund soll der Typ „E“ vorerst nur durch Bauherrinnen und Bauherren im professionellen Kontext angewendet werden, sodass Normabweichungen beispielsweise im Schallschutz oder in der Bemessung von statischen Bauteilen richtig eingeschätzt werden können. Spätere Komforteinschränkungen oder sichtbare Risse sind dann konsequenterweise zu dulden.

Experimentelles Bauen auf Seiten der institutionellen Bauherrinnen und Bauherren sieht Stine Kolbert kritisch. In ihrer Forschung an der Technischen Universität Berlin untersucht sie Innovationsbereitschaft seitens der Bauherrschaft. Ihre These: Gerade institutionelle Bauherrinnen und Bauherren scheuen das Risiko besonders und bauen daher eher konventionell. Innovation, als Folge des erprobten Experiments, treiben demnach überwiegend kleine „Player“ am Markt mit hohen moralischen Ansprüchen voran.

## Der Prüfarchitekt

Andreas Becher schlägt zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren die Einführung eines „Prüfarchitekten“ oder einer „Prüfarchitektin“ vor. Er ist Mitbegründer der BDA-Initiative „Der Prüfarchitekt“. Ausgestattet mit einer zusätzlichen Qualifikation, könnten diese Personen die Bauämter bei Genehmigungsverfahren unterstützen und insbesondere bei Baugenehmigungen für unkonventionelle Lösungen eingesetzt werden. Hiermit wäre ein Instrument für eine dynamischere Abweichungskultur implementiert.

Anna Weber von der Architektenkammer Berlin hingegen argumentierte, dass es allen Planenden vorbehalten sein sollte, mit der Pla-



© Dr. Gloria Gaviria, Architektenkammer Berlin

Auf dem Podium: Florian Dilg, Stine Kolbert, Andreas Becher, Anna Weber, Paola Messer und Sarah Perackis

nungshoheit zu verhandeln. Eine zusätzliche gutachterliche Ebene einzuführen sieht sie kritisch, weil damit auch die Baunebenkosten steigen würden. Paola Messer von der Bauaufsicht teilt diese Kritik. Sie zweifelt zudem an, dass Personal aus dem Kreis der Planenden für diese Rolle zur Verfügung stünde. Beratungsleistungen könnte die Architektenkammer ohnehin jetzt schon anbieten. Anders sehen das Andreas Becher und auch Sarah Perackis, die Vorsitzende des Ausschusses GNuV: Es gäbe bereits eine weite Landschaft von Gutachterinnen und Gutachtern, die um eine zusätzliche Funktion ausgebaut werden könnte.

## Umbauordnung

Beim Bauen im Bestand leichter abweichen zu können, schlägt auch die Umbauordnung der Architects for Future (A4F) vor. Hier soll beispielsweise das Abstandsflächenrecht zugunsten von Aufstockung weitgehend aufgehoben werden. Auch Brandschutz und Schallschutz

sollen vereinfacht werden. Der Verein A4F setzt sich für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2035 ein, um das Einhalten der 1,5°-Grenze noch zu schaffen. Paola Messer steht den Bemühungen der Initiative A4F wohlwollend gegenüber und hält diese für die realistischste der drei vorgestellten Initiativen. Vor allem weil A4F eine empirische Herangehensweise gewählt haben: mit einer Umfrage über Hindernisse im Bestandsumbau, an die sich eine rechtliche und politische Diskussion anschließt. Messer zufolge passe dieses Vorgehen zu den vorherrschenden Gesetzgebungsprozessen. Eine zentrale Forderung ist die Einführung einer allgemeinen Abrissgenehmigung, die nur dann erteilt werden sollte, wenn sich ein Gebäude als nicht sanierungsfähig erweist. Frau Messer bestätigte Partick Bunnemanns Einschätzung, dass hierdurch ein Wettstreit von Gutachten in Gang gesetzt werden würde und wies darauf hin, dass angesichts der Baufreiheit ein solches Abrissverbot bedenklich sei. Im Vergleich zum

temporären Verbot des Abbruchs von Wohngebäuden, solange der Wohnungsmarkt angespannt ist, würde ein Abrissverbot zugunsten einer weltweiten Klimaverbesserung den Eigentümer unverhältnismäßig einschränken.

Um mehr Bestandsbauten zu erhalten, könnte also die Aufschlüsselung von Umweltfolgekosten sowie Ökobilanzierungen im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei Genehmigungsverfahren eine Schlüsselrolle spielen

Trotz aller Unterschiede in den Herangehensweisen, waren sich alle in der Runde einig: Wenn eine Bauwende gelingen soll, müssen die Regeln angepasst werden. Und zwar schnell, denn Berlin soll bis 2045 klimaneutral sein und es besteht dringender Handlungsbedarf im Gebäudebereich. So müssen die Kammern noch mehr Aufklärung betreiben und die „Schwarmintelligenz“ der Mitglieder nutzen, um Missstände aufzuzeigen, Richtlinien, Gesetze und Normen zu hinterfragen und im besten Fall richtungweisend zu beeinflussen. ▣