

Sanierung vor Neubau

Ist ein Gebäude sanierungswürdig und zukunftsfähig oder sollte es abgerissen und neu gebaut werden? Die Antwort darauf hängt von vielen Aspekten ab – und ist immer eine Einzelfallentscheidung. Aus Sicht der Ökologie lautet der erste Appell, soviel Bestand wie möglich zu erhalten. Das schont Rohstoffe und die verbaute graue Energie bleibt erhalten. Spätestens seit die Baupreise enorm steigen und Rohstoffe knapp werden, sprechen auch wirtschaftliche Argumente dafür.

Doch mangelnde Qualität der Bausubstanz und funktionelle Grenzen der Grundrisse können die Sanierung infrage stellen. In den 1970er- und 1980er-Jahren wurden oft Schad- und Gefahrenstoffe wie Asbest und künstliche Mineralfasern (KMF) verbaut. Deshalb wurden in der Vergangenheit vorschnell Gebäude abgerissen, die aus heutiger Sicht wertvoll wären. Der Palast der Republik in Berlin ist ein gutes Beispiel. Technisch ist in den meisten Fällen eine Schadstoffsanierung aber möglich.

Eine weitere Überlegung: Nicht in jedem Bestandsgrundriss lassen sich soziale Aspekte der Nachhaltigkeit realisieren. Barrierefreiheit gehört dazu. Sanitärbereiche in Altbauten sind oft zu eng, Unterrichtsräume in Schulen zu klein und Sicherheitskomponenten können nicht im gleichen Maße eingesetzt werden wie in einem Neubau. Bei denkmalgeschützten Gebäuden, die per se nicht abgerissen werden dürfen, ist eine Sanierung nur bedingt und unter Auflagen möglich.

Eindeutiger Vorteil eines Neubaus ist es, dass solche Einschränkungen wegfallen. Dadurch lassen sich innovative, zukunftsfähige Raumkonzepte verwirklichen und Baukosten, Fristen und Termine sicherer einhalten. Doch auch im Neubau lassen die geltenden Vorschriften keine absolute Planungsfreiheit zu. Außerdem werden primäre Rohstoffe verbaut, was die Ökobilanz des Gebäudes belastet.

Abbruchmaterial zu entsorgen, wird zudem immer schwieriger und teurer. Die Kosten dafür liegen für manche Komponenten im Bereich der Neubeschaffung. Zu bedenken ist auch, dass während der Bauzeit kein Gebäude genutzt werden kann. Dabei dauern Abbruch und Neubau durchaus länger als eine Sanierung. Und im Betrieb sind energetisch sanierte Gebäude in Sachen Energieverbrauch einem Neubau fast ebenbürtig.

Schon diese wenigen Pros und Contras zeigen, wie komplex, aber auch wie wichtig der Entscheidungsprozess ist. Die Faustregel lautet dabei immer: Solange die Bausubstanz nicht ungesund ist, muss es das Ziel sein, sie weiter zu nutzen.