

# Schrottimmobilien?

Bauwerk in Not: Aufgabe oder Erhaltung?

von Michael Sußmann





**Es fällt auf**, dass nicht nur in Tageszeitungen, sondern auch in Fachzeitschriften mit „scharfen“ und tendenziösen oder gar diskriminierenden Worten versucht wird, ein sehr komplexes Problem darzustellen. Dazu ist auch der Begriff „Schrottimmoblie“ zu zählen. Dieser Begriff ist nicht nur im Zusammenhang mit einem Immobilienangebot zu finden, sondern auch in Verbindung mit Denkmälern. Bei hochgradig geschädigten und gefährdeten Bauwerken, besonders bei Denkmälern, ist eine solche tendenziöse Bezeichnung unangebracht. Die „Schrottimmoblie“ durch „Problemimmoblie“ zu ersetzen, macht das Problem nicht kleiner.



Es muss deutlich werden, dass eine Denkmalerhaltung ein nicht nur vielschichtiges, sondern auch ein von vielen Faktoren abhängiges Bemühen ist und jedes Denkmal ein eigenes, unvergleichliches Dokument der Baugeschichte ist. Eine Renditeorientierung ist wichtig, keinesfalls aber das entscheidende Kriterium. Es ist deutlich, dass eine Reihe von Bedingungen ein Bauwerk in eine kritische Situation bringen kann. Dabei ist zwischen vermeidbaren und unvermeidbaren Ursachen zu unterscheiden. Die Bandbreite vermeidbarer Ursachen reicht von mangelnder Baupflege, einer finanziellen Notlage bis hin zu Maklerinteressen. Hier bewegt sich die Rechtsprechung in der Spannung zwischen dem Schutz des Eigentums und des Eigentümers auf der einen Seite und den gewinnorientierten Interessen von Investoren. Dass unter Denkmalschutz gestellte Bauwerke einem technischen Verschleiß und konstruktiven Schwächen unterliegen, ist eine unvermeidbare Tatsache, die aber nicht rechtfertigt, Kostenargumente in den Vordergrund zu stellen. Den Kosten- und Finanzierungsfragen stehen ideelle und baugeschichtliche Werte entgegen.

Es ist frustrierend, ansehen zu müssen, wie ein Bauwerk verfällt und sich zum Abrisskandidaten entwickelt, umso mehr, wenn es sich um ein Baudenkmal handelt. In sehr vielen Fällen zeigt die Erfahrung, dass weniger akute Substanzschädigungen als vielmehr wirtschaftliche Gründe, ein nicht mehr zumutbarer Nutzungsstandard oder einfach eine mangelnde Baupflege über eine längere Zeit vorliegen. Dazu kommt oft das Argument der Öffentlichkeit, einen Schandfleck ansehen zu müssen, den es endlich zu beseitigen gilt. Dass sich solche Bauwerke dann nicht im Fokus der Öffentlichkeit, der Wirtschaft und Politik befinden, ist oft zu beobachten. Heute etwas wegzuwerfen und zu entsorgen, anstatt es hinsichtlich eines noch vorhandenen Gebrauchswertes zu prüfen, ist einerseits in vielen Lebensbereichen sehr verbreitet, andererseits merken wir immer mehr, dass diese Handlungs- und Lebensweise nicht zukunftsträchtig ist. Insofern ist es erfreulich, dass sich die Gesetzgebung derzeit darum bemüht, auf ein höheres Nachhaltigkeitsangebot einzuwirken. Nach meiner Überzeugung gehören Bauwerke, ob Denkmal oder nicht, längst dazu. Wenn wir in die Geschichte der Baudenkmale schauen, werden wir feststellen, dass sie heute gerade deshalb erhalten geblieben sind, weil sie im Laufe der Zeit angepasst, stets repariert und den Bedürfnissen unter Berücksichtigung von Respekt und Zeiterfordernis weitergegeben wurden. Vorhandene Bausubstanz ist außerdem bereits genutzte Energie, die mit den unterschiedlichsten Potenzialen in etwas Neues überführt werden kann. Ein Abriss vernichtet diese Energie, wie außerdem ein Neubau zusätzliche Energie benötigt.

**Wertvoll oder nicht wertvoll, Aneignung oder Ablösung** Spätestens in einer solchen Entwicklung drängt sich die Frage nach dem wirklichen Wert eines Bauwerkes auf, verbunden damit, was diesen bestimmt. Eigentlich beschreiben Landesdenkmalgesetze klar, warum ein Bauwerk unter Schutz gestellt wird. Dabei sind Kriterien, wie die (Bau-)Geschichte, die Architektur, die besondere Nutzung oder ein persönlicher Bezug des Eigentümers vorrangig. Allerdings erscheint bei einigen Entscheidungsfindungen störend, dass eine Aufhebung des Denkmalschutzes mit der Frage der (ökonomischen) Zumutbarkeit begründet wird. Hier ergibt sich leider ein subjektiver Ermessensspielraum.

### Motive für die Erhaltung eines „Bauwerks in Not“

- Vorhandensein oder Aufmerksamkeit für ein gesellschaftliches Bewusstsein. Dabei ist die fachliche und öffentliche Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Auffassungen wichtig und nur durch eine besonnene Moderation zu lenken.
- Vorhandene Bauwerke bieten gegenüber einem Neubau bereits Erschließungsbedingungen sowohl in der örtlichen Einbindung als auch im Bereich der technischen Ver- und Entsorgung.
- Bauwerke der Vergangenheit bieten vielfach eine Eignung für eine zeitgemäße Weiternutzung. Der Bestand ist in der Regel transformierbar, und damit werden Zeitschichten nachhaltig weitergebaut.
- Bewahrung leistet einen Beitrag für das Erreichen der Klimaziele: In vorhandener Bausubstanz steckt Energie, die bei einem Abbruch mit Energieaufwand vernichtet wird. Für einen alternativen Neubau wird neue Herstellungsenergie erforderlich.
- Sanierung im Bestand setzt, insbesondere beim Denkmal, die Kenntnis und die Beherrschung traditioneller Handwerkstechniken voraus. Techniken, die bei einem Neubau nicht zwingend sind. Insofern bedeutet eine Altbausanierung die Förderung des traditionellen Handwerks und die Bewahrung älterer Handwerkstechniken und Materialien.

#### Herangehensweise zur Erhaltung gefährdeter Bausubstanz

- Transparenter Umgang, Kommunikation und Moderation in und mit der Öffentlichkeit. Rechtzeitige Kommunikation zwischen Eigentümer, Behörde und Öffentlichkeit ist zu organisieren. Dabei können Medien zu Verbündeten werden.
- Gründliche Bewertung der Geschichte eines Bauwerkes und der Schäden über wirtschaftliche und renditeorientierte Berechnungen hinaus. Bedeutung und der Respekt vor der handwerklichen Leistungen der jeweiligen Zeit stehen im Vordergrund.
- Vermeidung von emotional belasteter Wortwahl: den Begriff „Schrottimmobilie“ durch „Bauwerk in Not“ ersetzen.
- Eine zuverlässige und nachhaltige Bewertung als ganzheitliche Erfassung des Bauwerkes ist sowohl in entstehungsgeschichtlicher als auch in bautechnischer und ökologischer Hinsicht durch ausgebildete Fachleute zu treffen. Motto: Der Umbau ist ein Normalfall und keine Ausnahme!

#### Handlungs- und Argumentationsmaxime in der Transformation

- Den Bauwerksbestand gegenüber dem Neubau privilegierter bewerten. Jeder Neubau wird im Laufe der Zeit ein Bau im Bestand.
- Umbauen im Bestand ist ein verantwortliches, zukunftsorientiertes und privilegiertes Bauen besonders in den Innenstädten und verbessert die Identifikation (BDA-Präsidentin Susanne Wartzeck in BDA Denklabor vom 17.12.2020).
- Um- und Weiterbau an einem Baudenkmal ist geschichtliche und kulturelle Bewahrung der Vergangenheit für die Zukunft. Notwendige Anpassungen planen, dabei nur das verändern, was Nutzungsbedürfnisse erfordern. Eine Planung unter Beachtung aller Zeitschichten bedeutet ein Sichtbar-machen von Vorhandenem und den Übergang zum heutigen Gebrauch.
- Den Bestand im Blick auf heutige Ansprüche mit dem geltenden Planungs- und Baurecht in angepasster und nachhaltiger Weise in Einklang bringen. Hier sind Ermessensspielräume mit Fachpartnern qualifizierter zu nutzen. Jede Form der Planung verlangt von den Beteiligten ein hohes Maß an Empathie. Eine frühzeitige Kosten- und Finanzierungsschere im Kopf ist der falsche Ansatz.

#### Leitgedanken für Architekten beim Bauen im Bestand

- Gründliche Anamnese des Bauwerkes in seiner Umgebung. Betrachtung im Zusammenhang mit der Geschichte und die Entwicklung eines verträglichen Nutzungskonzeptes in enger Verbindung mit der Bauherrschaft.
- Auch wenn vielfach der Arbeitsaufwand nicht nur für die Architekten höher ist als bei einem Neubau, entschädigen die Nachhaltigkeit und Individualität des historischen Bauwerkes.

Eine ganz persönliche Erfahrung zeigte dem Autor schon zu Beginn der 1980er-Jahre, wie schwer und komplex eine Erhaltungs- oder Aufgabeentscheidung bei einem Sakralgebäude zu treffen ist. Gerade bei Kirchen, die besonders oft als Denkmale eingestuft sind (in Sachsen-Anhalt befinden sich etwa 95 % der Sakralgebäude auf der Denkmalliste, darunter mehr als 60 % aus dem Mittelalter), kommt die Widmung in Verbindung mit einer einmalig in der Geschichte ununterbrochenen Nutzung dazu. Trotz dieser besonderen Bedeutung gab es zwischen den Befürwortern einer Aufgabe und den Unterstützern sehr unterschiedliche Auffassungen. Für die eine Seite spielten eine nicht mehr zu leistende Erhaltung und eine geringe Nutzung eine Rolle, für die andere Seite war eine theologisch inhaltliche Verantwortung für das Erbe entscheidend. Ein langer Diskussionsprozess in einer dafür berufenen Arbeitsgruppe führte zu der Einsicht, dass eine Aufgabe- oder Erhaltungsentscheidung nur im Prozess mit allen am Vorhaben Beteiligten zu finden ist. Dabei wurde der Leitgedanke „Prozesse der Aneignung und Ablösung“ vorangestellt. Insofern standen die Möglichkeit der Aneignung und nicht die pragmatischen Gründe im Vordergrund, was am Ende weniger Aufgabeentscheidungen zur Folge hatte. Interessanterweise gab es etliche Beispiele, wo eine Entscheidung dadurch verschoben werden konnte, dass das Gebäude lediglich einen Witterungsschutz erhielt und somit in den „Wartestand“ versetzt wurde. Rückblickend lässt sich konstatieren, dass dadurch weitere Aufgabeentscheidungen abgewendet wurden.



Fotos: Michael Sußmann

Ein Abriss ist immer die Ultima Ratio. Zuvor sollten alle Möglichkeiten der Transformation erwogen werden.



Sicherungsmaßnahmen versetzen ein Bauwerk in Not in einen „Wartestand“, der ihm Zeit für eine Neubewertung der Optionen verschaffen kann.

In besonderer Weise finden wir oft sogenannte „unbequeme“ Denkmale in ähnlicher Gefahrenzone. Bauwerke sind Zeitzeugnisse, auch wenn sie zu überwundenen Systemen oder Ideologien gehören. Die Baugeschichte ist voll solcher Beispiele, die wegen ihrer Herrschaftssysteme abgebrochen wurden, obwohl sie wichtige Zeitzeugnisse waren. Leider trifft das gerade für die jüngere Vergangenheit zu.

### Das Prinzip der Ultima Ratio

Kann man die beschriebene Vorgehensweise auf heutige Problemfälle übertragen? Es sprechen einige Gründe dafür, auf die kurz eingegangen werden soll.

Doch zuvor: Solange es Bauwerke in der Menschheits- und Baugeschichte gibt, solange gibt es dafür einen (Nutzungs-) Grund. Fällt diese Tatsache weg bzw. verliert ein Bauwerk seine ursprüngliche Zweckbestimmung, steht der Verlust im Raum. Diese sicher nüchterne Betrachtung zeigt uns die Endlichkeit eines Bauwerkes auf. Aus dieser Feststellung ergibt sich das Prinzip der Ultima Ratio. Erst wenn alle Möglichkeiten glaubwürdig ausgeschöpft sind, ist die Aufgabe eines Bauwerks begründbar und verantwortlich. Nicht die Zeit zerstört ein Denkmal, sondern das, was in der Zeit geschieht bzw. nicht geschieht. Natürlich zeigt uns dieses Handlungsprinzip auch, dass solche Entscheidungen endgültig sind, obwohl sie lediglich aus einer aktuellen Situation heraus gesehen werden und die Zukunftsmöglichkeiten ausklammern. Dennoch gehört zum Schicksal aller Bauwerke auch die Möglichkeit ihres Untergangs (vgl. Georg Mörsch, ETH Zürich, Institut für Denkmalpflege, 1998). Es ist tröstlich, immer wieder die Chance für eine Erhaltung durch Nutzung für ein Bauwerk auszuloten und eine Rechtfertigung durch das Prinzip der Ultima Ratio zu haben. So werden Weiternutzung, Umnutzung und „Wartestand“ zu Lösungen.

Bauwerke, auch Denkmale, sind für eine Transformation sehr geeignet. Letztlich gäbe es keine Entwicklungsgeschichte, wenn nicht verantwortlich Aufgabe und Neuanfang gegeneinander, sondern als fortlaufend betrachtet werden. Was so schlüssig wirkt, schließt in der Praxis leider Aufgabeentscheidungen nicht aus. Die Frage nach den

Hintergründen ist in jedem Einzelfall zu stellen. Auch wenn es bei Baudenkmalen um Einzelentscheidungen zu gehen scheint, entscheidet doch die Haltung der Beteiligten und der Öffentlichkeit mit, ob ein Denkmalverlust vermieden wird. Eine stringenter Anwendung und Umsetzung unseres Denkmalsgesetzes oder die Beachtung der Prinzipien der Charta von Venedig als international anerkannte Richtlinie in der Denkmalpflege gehören ebenso dazu wie eine entsprechende Qualifikation und gute Fachkenntnisse. Besonders in den Genehmigungsbehörden, der Unteren Denkmalschutzbehörde, ist diese Voraussetzung wichtig. Dort ist die entscheidende Stelle, vor einer Entscheidung auch die Beratung und Moderation zu praktizieren. Auch alle Planungsverantwortlichen sollten die erforderliche Erfahrung und Qualifikation haben, um eine denkmalverträgliche Lösung zu entwickeln. Eine umfassende Kommunikation mit den Denkmalverantwortlichen zu pflegen und dann erst eine Entscheidung zu treffen, wird zu einer Schlüsselstrategie. Dass sich in dargestellten Betrachtungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft verbessern müssen, zeigt eine aktuelle Einschätzung des Bundes Deutscher Architekten. Der BDA fordert in seinem Positionspapier „Impulse für den Wohnungsbau zur Bundestagswahl 2021“ eine Kehrtwende im Bauen im Bestand. Künftig soll in Deutschland nach Möglichkeit am Gebäudebestand weitergebaut werden, Neubauten sind zu vermeiden: „... Daher sind neue Strategien und bauordnungsrechtliche Anpassungen erforderlich, um vielseitige und ortsbezogene Baumaßnahmen im Bestand angemessen zu ermöglichen und zu fördern.“



**MICHAEL SUSSMANN**

ist Kirchenoberbaurat i. R. und Architekt. Er ist Lehrbeauftragter auf dem Gebiet der Methodologie in der Denkmalpflege und der Bausanierung.