

*Betreff:***Finanzunwirksamer Haushaltsantrag Nr. 064 - Sicherung Altbau
statt Abriss und Neubau***Organisationseinheit:*Dezernat III
60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle*Datum:*

30.10.2020

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

04.11.2020

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Prüfung des beschlossenen, finanzunwirksamen Antrages der Fraktion BIBS (Nr. FU 064) zum Haushalt 2020 ergab folgendes Ergebnis:

Grundsätzlich bedarf der Abriss eines Gebäudes, mit Ausnahme von Hochhäusern und Teilabbrissen keiner Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. Über diese Abbrüche erlangt die Bauverwaltung im Vorfeld in der Regel keine Kenntnis. Beratungen können daher, unabhängig von der Beratungstiefe, grundsätzlich nur erfolgen, wenn Eigentümer oder Investoren im Vorfeld die Beratungsstellen aufsuchen.

Dabei steht zum einen die Energieberatung für alle Fragen rund um das Thema Energieeinsparung, erneuerbare Energie und energetische Sanierung von Bestandsgebäuden zur Verfügung. Hierbei kann jedoch nur eine Erstberatung einen Überblick über Handlungs- und Fördermöglichkeiten geben und Sanierungsinteressierte bei der Planung ihres weiteren Vorgehens (Energiesparen, Energieeffizienz und Erneuerbare Energien) unterstützen. Die Energieberatung gibt viele Tipps, die Geldbeutel und Klima schonen. Eine allumfassende Bauerhaltungsberatung/-lenkung nebst Konzept dazu geht jedoch weit über die energetische Sanierung und Energieeinsparung und damit über die Möglichkeiten der Energieberatung hinaus.

Hier sind aus Sicht der Verwaltung die Bausubstanz, statische Änderungen als auch Ausbaumöglichkeiten und darauf aufbauend die baurechtliche Zulässigkeit von Veränderungen des Bestandgebäudes vordergründig, da dies das Hauptanliegen der Eigentümer bei Veränderung oder Neubau sein dürfte. Die Entscheidung, ein altes Gebäude nicht abzureißen, um ein neues (zumeist energetisch hochwertigeres), moderneres, luxuriöseres und größeres Haus zu errichten, sondern das Bestandsgebäude mit zumeist komplexen Umbauten auf seinen Wunschzustand zu ertüchtigen, bedarf in der Regel umfassender Voruntersuchungen und Kenntnisse, die weder durch die Energie- noch die Bauberatung erfolgen können bzw. dort vorliegen.

Es gibt keine rechtlichen Möglichkeiten, den Abbruch eines Gebäudes und einen Ersatzneubau zu verhindern, sofern der Neubau sich an das geltende Bau- und Planungsrecht hält. Die Entscheidung hierüber liegt in der alleinigen Verfügungsgewalt der jeweiligen privaten Eigentümer.

Bei den sogenannten „Konzeptvergaben“ handelt es sich um die Vergabe von Grundstücken der Stadt Braunschweig oder der städtischen Grundstücksgesellschaft GGB, die an Auflagen – bestimmte Konzepte – gebunden wird. Diese Vergaben erfolgen in Neubaugebieten im Rahmen von Neubaumaßnahmen. In solchen Fällen sollen besondere gestalterische,

ökologische und soziale Anforderungen im Neubau erfüllt werden. Insofern ist das mit dem Antrag verfolgte Ziel, den Erhalt von Gebäuden zu fördern, über Konzeptvergaben zu erreichen, wenn dieses Instrument seitens der Stadt zukünftig auch bei bebauten Grundstücken eingesetzt wird.

Wenn in zukünftigen Fällen Planungen auch evtl. bebaute Grundstücke betreffen, wird unabhängig von den Regelungen des Denkmalschutzes im Einzelfall geprüft, ob bei privaten Projekten über städtebauliche Verträge Vorgaben zur Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz gemacht werden können. Vertragliche Regelungen müssen jedoch immer dem Grundsatz der Angemessenheit von Folgekosten genügen.

Für die Förderung von Sanierungs- anstelle von Neubaumaßnahmen bestehender Gebäude wären bundesgesetzliche Instrumente erforderlich, wie z. B. Fördermöglichkeiten, steuerliche Abzugsmöglichkeiten, CO₂-Bepreisung, Fortentwicklung wohnungspolitischer Instrumente, etc.

Sofern es sich um stadteigene Gebäude handelt, erfolgt die Entscheidung über Abbruch und Neubau oder Sanierung unter Berücksichtigung zahlreicher Aspekte, wozu auch immer der Ressourceneinsatz zählt.

Im Rahmen der Voruntersuchung größerer Sanierungsmaßnahmen im Zuständigkeitsbereich der städtischen Hochbauverwaltung stellt sich gerade bei Gebäuden, deren Bausubstanz nicht von historischer, baulicher oder städtebaulicher Bedeutung ist, die Frage, ob ein Abriss und Ersatzneubau die wirtschaftlichere Alternative gegenüber einer umfassenden Sanierung darstellt. Im direkten Variantenvergleich, der dann hierzu angefertigt wird, lässt sich dabei fast immer nachweisen, dass aufgrund der Weiternutzung der bestehenden Rohbausubstanz und damit des darin gebundenen „Kapitals“ ein wirtschaftlicher Vorteil der Sanierung vorliegt. Weiterhin wird das Projektvolumen eines Ersatzneubaus durch Abrisskosten des Bestandes belastet, welche bei Bestandssanierungen meist nur in geringem Umfang anfallen. Und schlussendlich besteht bei Ersatzneubaumaßnahmen, welche auf demselben Grundstück errichtet werden sollen, für den Zeitraum zwischen Abriss des Altbaus und Inbetriebnahme des Neubaus oft die Notwendigkeit von ebenfalls nicht kostenneutralen Interimsmaßnahmen, um die benötigten Funktionalitäten kontinuierlich zur Verfügung stellen zu können. Aus diesen Gründen kommen Abrisse und Ersatzneubauten im Zuständigkeitsbereich der städtischen Hochbauverwaltung nur selten vor, während Sanierungen die Hauptaufgabe im Umfang der umzusetzenden Baumaßnahmen darstellen.

Dies setzt jedoch voraus, dass eine statisch und bauphysikalisch „gesunde“, dem gültigen Stand der Technik entsprechende Bausubstanz vorliegt, welche wirtschaftlich erhalten, saniert und weiter genutzt werden kann. Gerade im Zeitraum kurz nach dem Zweiten Weltkrieg errichtete Gebäude wurden dem vordergründigen Ziel der schnellen Schaffung dringend benötigter Räumlichkeiten oft mit sehr einfachen Bautechniken und Materialien errichtet, welche keine wirtschaftlich zu gewährleistende Dauerhaltbarkeit bieten. Weiterhin muss die grundsätzliche bauliche und räumliche Struktur der vorhandenen Liegenschaft dem heutigen Nutzerbedarf entsprechen bzw. geeignet sein, hierzu umgenutzt zu werden. Ist dies nicht der Fall und bestehen deutliche, nicht zu behebbende Nutzungsdefizite, dann stellt ein Abriss mit anschließendem Ersatzneubau in der Summe aller zu betrachtender Parameter die effizienteste Lösung dar. Aus vorgenannten Gründen musste sich die Verwaltung z. B. bei der Kita Schwedenheim und bei der Kita Rautheim für einen Ersatzneubau entscheiden.

Mit dieser Arbeitsweise kann die Hochbauverwaltung der Stadt Braunschweig für private Bauherren und Investoren jedoch nur eine Vorbildfunktion einnehmen. Darüber hinaus gehende, konkrete, direkte Steuerungsmöglichkeiten von Baumaßnahmen privater Eigentümer, sind verständlicherweise nicht gegeben.

Für private Bauherrinnen und Bauherren dürften auch bspw. Schadstoffbelastungen, unzureichende Statik, bautechnische Mängel, etc. die Entscheidung für einen Abriss und Neubau statt Sanierung des Altbaus maßgeblich und auch aus wirtschaftlichen Gründen beeinflussen.

Die Prüfung und Abwägung der Frage, ob ein Objekt besser bzw. ressourcenschonender saniert werden kann, ist grundsätzlich Aufgabe von Planern / Entwurfsverfassern im Vorfeld der Bauantragstellung, und dies in der Regel in Zusammenarbeit mit Gutachtern und Sachverständigen (bspw. Statik, Bauphysik, Brandschutz, etc.).

Für eine fundierte, baufachliche Beurteilung liegen der Bau- und der Energieberatungsstelle weder Erfahrungswerte noch die erforderlichen spezifischen Fachkenntnisse vor. Daher können hier durch die Beratung nur grundsätzliche Hinweise erfolgen, eine Sanierung statt Abriss im eigenen Interesse zu prüfen, sofern Investoren und Bauherren sehr frühzeitig im Rahmen ihrer Planungsüberlegungen oder vor Kaufentscheidung die Beratung aufsuchen.

Leuer

Anlage/n:

keine