

# Wohnungswirtschaft heute. architektur

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 2 | November 2021



Blick in die Ausstellung „Rück-Bau-Schau“ im Zentrum für Baukultur Sachsen, Dresden, Herbst 2021. Foto: © Team Zirkuläres Bauen



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Mediadaten

Wohnungswirtschaft  
**heute.architektur**

Verantwortlicher  
Redakteur  
Dr. Johannes Warda

Ein Produkt der  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

[wohnungswirtschaft-heute.de](http://wohnungswirtschaft-heute.de)

Editorial  
Über das Pilotprojekt hinaus  
Seite 2

Essay  
Leben in nachhaltigen Städten: Immer  
noch Utopie oder schon Realität?  
Seite 3

Bauwende  
Bundesarchitektenkammer:  
„Kataster der Potenziale jetzt!“  
Seite 6

Baupolitik  
Bundesbauministerkonferenz:  
Klimawandel, sozialer Wohnungsbau,  
Wärmewende  
Seite 8

Bauwende  
„Keine Ausreden mehr“: bdia-Impuls zu  
Innenarchitektur und Kreislaufwirtschaft  
Seite 11

Zirkuläres Bauen  
Alles auch zum Mitnehmen:  
Die „Rück-Bau-Schau“ in Dresden  
Seite 13

Umbau im Bestand  
IT-gestützt zum energetischen  
Sanierungsfahrplan  
Seite 17

Aktuelle Literatur  
Die in situ-Story:  
Alles über das zirkuläre Bauen  
Seite 20

Agenda  
Architekturpreise und Podien zum  
Nachhören: Architektur-Termine für den  
Herbst 2021  
Seite 23

## Editorial

# Über das Pilotprojekt hinaus

Bauen ist wieder sehr politisch. Und damit meine ich nicht nur die Wohnungsfrage. Sondern das Bauen an sich. Best practice hatten wir genug – jetzt müssen wir endlich über die Pilotprojekte und Modellvorhaben hinaus kommen und diese zur Regel machen.

Deshalb ist Bauen gerade wieder so politisch und was vielen immer utopisch vorkam, in einer gemeinsamen Anstrengung vielleicht zum Greifen nah. Klimakonferenz und Koalitionsverhandlungen, so wie sie bisher gelaufen sind, zeigen aber: Da muss noch mehr gehen.

Die Ausgabe Wohnungswirtschaft **heute.** architektur 2/2021 zumindest versammelt Stimmen und Projekte, die um die „Bauwende“ kreisen. Sie wollen, in Theorie und Praxis, zum Nachdenken darüber anregen, wie diese auf den unterschiedlichsten Ebenen angegangen werden kann. Wie gesagt: Vieles wissen wir, an den Rahmenbedingungen müssen wir jetzt (und „jetzt“ lesen Sie im Folgenden öfter) arbeiten, um eine kritische Masse in der Breite zu erreichen.

Lassen Sie sich inspirieren.

**Johannes Warda**



Johannes Warda  
Foto: Privat

## Essay

# Gestern, heute, morgen: Ist nachhaltiges Leben in der Stadt immer noch eine Utopie oder greifbare Zukunft?

Neulich bei meiner Oma: Sie zeigte Fotos und erzählte von den Abgaswolken und Blechlawinen, die sie im Laufe ihres Lebens an sich hat vorbeiziehen sehen. Heute ist die Straße vor dem Mehrfamilienhaus, in dem Oma immer noch wohnt, bunt bepflanzte. Es gibt Sitz- und Spielmöglichkeiten, die frische Luft riecht gut, Autos parken hier nicht mehr – wie konnte es dazu kommen? Eine gedankliche Reise zwischen gestern, heute und morgen.

Die Stadt auf Omas Fotos kann ich mir gar nicht mehr vorstellen. Heute sind Nahverkehr und Radwege so gut ausgebaut, dass sich ein Auto, selbst, wenn es mit Wasserstoff fährt, gar nicht mehr lohnt. Oma geht jetzt am liebsten zu Fuß, dann bekommt sie mehr von der Nachbarschaft mit. Sie sagte, ihre Nachbarn hätte sie damals kaum gekannt, geschweige denn mit ihnen etwas unternommen. Jetzt kümmern sich alle zusammen um die Gemeinschaftsräume oder gestalten die öffentlichen Flächen draußen mit. All das hatte sich geändert, als die CO<sub>2</sub> Preise so hochgestiegen sind, dass eine Energiewende, Verkehrswende und dann auch die Bauwende nicht nur ökologisch und sozial unumgänglich wurden, sondern für viele auch finanziell. Kaum zu glauben, dass die Gesundheit und Sicherheit von Menschen allein keine ausreichenden Gründe für Veränderung waren. Offenbar mussten erst einige Katastrophen geschehen, bevor die zeitliche und räumliche Nähe des Klimawandels verstanden wurde.

### Lehren aus den Überschwemmungsjahren

Erst nach den Überschwemmungsjahren änderte sich die Stadtplanung und wandte erforshtes Wissen an, um den natürlichen Wasserkreislauf und Sicherheit wiederherzustellen. Was eine Schwammstadt ist, wissen heute fast alle und ist gängige Planungspraxis: Wenn es regnet, nimmt der versickerungsfähige Boden das Wasser auf und gibt es später wieder ab. Unsere Städte haben viele Grünflächen oder permeable Gehwege, in denen das Wasser direkt in die Erde versickert und später über die Pflanzen wieder verdunstet. Zusätzlich sammeln wir Regenwasser, z.B. für Toiletten- und Waschmaschinennutzung, das puffert ebenfalls und verschwendet kein Trinkwasser. Die Kanalisation kommt so bei Starkregen nie an ihre Grenzen. Im Sommer kühlt die Verdunstung fantastisch, sodass Innenräume über die natürliche Belüftung gekühlt werden. Gesunde Materialien im Innenraum gleichen zusätzlich das Raumklima aus. Meine Oma schwärmt von ihren Lehmwänden. Früher hatte sie noch das Bedürfnis, eine Klimaanlage einzubauen; die Hitze war eine gesundheitliche Belastung. Hitzetote und klimabedingte Brände gibt es nun glücklicherweise nicht mehr. Die waren vor der Wende auf einem Rekordhoch. Die Städte, die nicht rechtzeitig reagiert haben, hatten damals mit starker Landflucht zu kämpfen und die sozialen Unterschiede wurden immer stärker.

## Blühende Städte

Für stärkere Regenereignisse und Kühlung gibt es heute im öffentlichen Raum Retentionsbecken, die sich mit Regenwasser füllen und neue Landschaften kreieren: kleine eingeplante Bäche und Seen in der Stadt, mit darauf schwimmenden Plattformen. Das ist ein Spaß! Insbesondere als Kind habe ich das geliebt. Plötzlich sieht die Stadt ganz anders aus, hört sich anders an, riecht anders, wenn die Pflanzen in den Straßen, an den Fassaden und auf den Dächern rund um die Solarpanele anfangen zu blühen. Überall summt und brummt es dann, das macht Oma immer glücklich, denn viele dieser Insekten waren damals vorm Aussterben bedroht. Sie schätzt es sehr, dass unsere Städte mittlerweile mit der Natur geplant und Gebäude von ihrer Diversität inspiriert werden.

## Flexible Architektur

Gebäude sind mit der Bauwende ebenfalls dynamischer geworden, erzählt Oma. Umbauten und Nutzungsänderungen waren gesetzlich sehr aufwendig. Viele Räume standen daher temporär oder für längere Zeit leer, was mir sehr ulkig vorkommt, insbesondere da damals Wohnraumangel herrschte. Leerstand wurde zusätzlich durch Spekulation von Investoren gefördert, was die Wohnungsfrage weiter verschärft hat. Nach der Pandemie zu Beginn der 20er Jahre standen noch viel mehr Gebäude leer, wegen der Etablierung des flexiblen home office. Danach wurden die Regularien angepasst und viele Bürogebäude konnten kostengünstig in Wohngebäude mit teilweise öffentlichen oder gewerblichen Nutzungen umgebaut werden. Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass die Räume flexibel anpassbar und Wände leicht umzubauen sind. Als ich aus der Wohnung meiner Eltern ausgezogen bin, haben meine Eltern mein Zimmer an unsere Nachbarsfamilie abgegeben und die Wohnungstrennwand verlegen lassen. Wenn ich zu Besuch komme, schlafe ich immer im Gästezimmer der Hausgemeinschaft, das zusammen mit einem Spielzimmer und einem Arbeitsraum, der sich abends zum Sportraum verwandeln kann, geteilt wird. Das wäre ja auch ein Witz, wenn wir unsere Wohnungen nicht anpassen könnten und jedes Mal umziehen müssten, wenn sich etwas in unserem Leben verändert. Als meine Mutter damals ausgezogen ist, stand ihr Zimmer lange leer, weil sie keine bezahlbare kleinere Wohnung finden konnten und eine bauliche Änderung zu teuer war. Meine Urgroßeltern wohnten sogar noch in einem Einfamilienhaus, das ohne Kinder viel zu groß für sie war. Kein Wunder, dass immer mehr gebaut werden musste und Wohnraum knapp war.

## Attraktive Städte

Meine Oma erklärte, dass die Städte damals nicht attraktiv waren aufgrund des Klimawandels, des Wohnungsangebots und der fehlenden Qualität des öffentlichen Raums. Ein Eigenheim auf dem Land war viel attraktiver. Heute ist es anders, denn die dichteren Dörfer und Städte sind mittlerweile gesund, grün, mit kürzeren Wegen, bezahlbar und viel sozialer. Als mein Urgroßvater starb, wohnte meine Uroma lange alleine. Das stelle ich mir sehr einsam vor, alleine in einem großen Haus. Mit der heutigen staatlichen und kommunalen Unterstützung bei Umbauprojekten hätte sie sich von baulichen und sozialen Konzepten inspirieren lassen können, ihr Haus teilen und zum Beispiel in ein Mehrgenerationenhaus umbauen lassen können. Oder sie hätte es einfach an der digitalen Tauschbörse gegen ein passenderes in der Umgebung getauscht.

## Space Sharing

Unsere Bedürfnisse ändern sich mit der Zeit, dann sollten die Gebäude das doch selbstverständlich auch tun können. Mittlerweile müssen wir kaum noch neu bauen; unsere

Bevölkerung wächst ja auch nicht mehr. Und wir nutzen Räume viel effizienter und kreativer. Wer will schon ein Café, das abends leer steht? Eine Schule, die nachmittags ihre Pforten schließt? Büroviertel, die nachts ausgestorben sind? Heute ist das Café abends eine Bar mit anderem Betreiber, die Schule verwandelt sich in eine Stätte für Sport und Kulturveranstaltungen. Bürogebäude werden anders betrieben und nicht nur von einem Unternehmen genutzt, sondern mit desk sharing und als digital hubs von Vielen, auch von Vereinen, die sich nach der Arbeit dort treffen. Meine Oma musste schmunzeln, als sie erzählte, dass sie das Teilen damals erst (wieder) lernen mussten. Und das zu nutzen, was bereits da ist, ohne altes wegzuschmeißen und neues zu schaffen. Ich kann nur schwer glauben, dass man damals Gebäude abgerissen und auf die Deponie gebracht hat, vieles davon Sondermüll.

## Kreislaufwirtschaft

Als die Ressourcen immer knapper wurden und die Klima-Kipp-Punkte bedrohlich näher rückten, hat der Bausektor endlich begriffen, dass in den bestehenden Gebäuden wertvolle Materialien mit viel grauer Energie stecken, die im Neubau nicht eingespart werden können. Wenn es heute zu dem seltenen Fall kommt, dass ein Gebäude rückgebaut werden muss, dann werden Bauelemente wiederverwendet und einzelne Materialien recycelt. Und im Falle eines Neu- oder Umbaus werden diese Materialien wiedeingesetzt, zusammen mit nachwachsenden Baustoffen. Dafür mussten erst Regularien angepasst werden, denn die erschwerten damals den Umbau, die Umnutzung, Wiederverwendung von Baumaterial und auch den großflächigen Einsatz lokal nachwachsender Rohstoffe. In jedem Bundesland wurde das alles anders gehandhabt, was nur zu höheren Preisen und Aufwand geführt hat. Den Sinn dahinter versteht meine Oma bis heute nicht. Zum Beispiel was den Brandschutz in Holzbauten betrifft: Hamburg war progressiver und hat mehr zugelassen, aber die Leute dort fliehen ja wohl nicht schneller als in anderen Ländern. Darüber schüttelt meine Oma heute noch den Kopf. Genauso wie über die Bodenpreise, die der Bund aber irgendwann in den Griff bekommen hat.

## Den Wandel wollen

So sehr man sich anfangs gegen einen Wandel gesträubt hat, umso schneller ging es dann zum Glück auch. Ein großer Teil der Gesellschaft betrachtete die Weiterentwicklung zur Nachhaltigkeit lange Zeit als ‚Verlust‘ und hielt an alten Gewohnheiten fest. Heute natürlich kaum denkbar, bestätigt meine Oma. Letztendlich sei es trotz aller Zukunftsängste eine spannende und inspirierende Zeit gewesen, mit vielen Innovationen und Möglichkeiten. Die Zusammenarbeit in der Krise hat den sozialen Zusammenhalt gestärkt und das Leben von Individuum bis Gesellschaft positiv beeinflusst. Mit ein wenig Willen und Erfindergeist kann man eine Krise also auch in Mehrwert umwandeln. Vieles, von dem meine Oma erzählt, kann ich mir nur schwer vorstellen. Und sie sagt wiederum, dass man sich früher den Wandel nicht vorstellen konnte. Wie wohl wird die nächste Generation leben und über unsere Zeit denken?

## Johanna Wörner mit Eva Dietrich

Architects for Future Deutschland e.V.,

*Architects for Future e.V. ist ein gemeinnütziger Verein, der sich für eine **nachhaltige Bauweise** einsetzt. Die Bauweise soll dazu beitragen, die Bewohnbarkeit unseres **wunderbaren Planeten Erde zu erhalten und lebenswerte Räume für Menschen zu schaffen**. Eine Zukunft, die greifbar ist, wenn die **richtigen Hebel in der Wirtschaft, Politik und Gesellschaft** betätigt werden.*

Bauwende

Bundesarchitektenkammer:

„Der Gebäudebestand ist unsere wichtigste Ressource. Kataster der Potenziale jetzt!“

Architektinnen, Innenarchitekten, Landschaftsarchitektinnen und Stadtplaner sind sich ihrer Verantwortung für umwelt- und ressourcenschonendes Bauen, den Wert unseres Bodens und der Nachhaltigkeit guter Planung und Gestaltung bewusst. Die Präsidentin der Bundesarchitektenkammer über die Schlüsselrolle des Bausektors für den Erfolg der Klimaschutzmaßnahmen und ihre Erwartungen an die laufenden Koalitionsverhandlungen.



Andrea Gebhard, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer. Foto: © Laurence Chaperon

Der Gebäudebestand gehört ins Zentrum unseres baulichen Handelns

„Die Lösungen von gestern können nicht die Lösungen für morgen sein. Wir brauchen **integrative Konzepte**, starke **Quartiere** und Raum für Ideen, um den architektonischen und städtebaulichen Bestand weiterzuentwickeln. In vielen Vorgesprächen mit Bundestagsabgeordneten haben wir die zwingende Priorisierung der Qualität der gebauten Umwelt angemahnt,“ betont Andrea Gebhard, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer (BAK). „**400.000 neue Wohnungen ohne zusätzliche Flächenversiegelung**

und CO<sub>2</sub> Emissionen, das schaffen wir **nur mit und nicht gegen den Gebäudebestand**. Überfällig ist eine Methodik zur Identifizierung von **Flächen als Kataster der Potenziale**, eine **Umbauordnung** und die gezielte Förderung von Bestand in Ortskernen.“ Als Eckpfeiler der deutschen Wirtschaft kann der Planungs- und Bausektor einen erheblichen Beitrag zur Umsetzung der europäischen (Green New Deal) und weltweiten (Pariser Klimaabkommen) Vereinbarungen leisten. Rund 700.000 Menschen arbeiten in deutschen Ingenieur- und Architekturbüros und sorgen so für eine Bruttowertschöpfung von rund 84 Milliarden Euro.

Mit Blick auf die Abschlussdokumente des **COP 26 in Glasgow** bedauert die BAK, dass der Bausektor und seine Potenziale zur Treibhausgasminde rung nicht eigens berücksichtigt wurden. Umso wichtiger seien nun Initiativen etwa der Bauministerkonferenz und neue Impulse der zukünftigen Bundesregierung. Hier wünscht sich die BAK die **Konzentration der Zuständigkeiten** für die anspruchsvollen Aufgaben **im Planungs- und Bausektor in einem Ministerium**. (red.)

BAK-Papiere zum Thema

[Zukunft ist eine Frage der Planung – Entwurf für eine Baukultur der Verantwortung](#)

[Baupolitische Forderungen der Verbände zu Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden im Rahmen der Deutschlandstudie 2019](#)

[Digitalisierung und Bauen im Bestand](#)

## Baupolitik

# Bauministerkonferenz widmet sich Klimazielen und sozialer Wohnraumförderung

Die Bauminister\*innen der Länder und des Bundes kamen am 18. und 19. November virtuell zur 138. Bauministerkonferenz zusammen. Gastgeberin war Thüringens Infrastrukturministerin Susanna Karawanskij. Auf der Tagesordnung standen unter anderem die soziale Wohnraumförderung, die Umsetzung der Klimaziele der EU und des Bundes, die Änderung der Musterbauordnung und die Wärmewende im Gebäudebestand. Zudem wurde der Bericht „Perspektiven für die Entwicklung der Innenstädte“ an den Bund übergeben.



Die Vorsitzende der Bauministerkonferenz, Thüringens Infrastrukturministerin Susanna Karawanskij  
Foto: © TMIL / D. Santana

## Verwaltungsvereinbarung der sozialen Wohnraumförderung

Die Bauministerkonferenz ist sich einig, dass es eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist, die Klimaziele zu erreichen. **Der Baubereich ist in Deutschland ein großer Treibhaus-Emittent.** Ziel ist es daher, die Treibhausgase im Bereich des sozialen Wohnungsbaus signifikant zu senken. Im Rahmen des Klimaschutz-Sofortprogramms der Bundesregierung wird für das **Programmjahr 2022 zusätzlich eine Milliarde Euro** für den **klimagerechten sozialen Wohnungsbau** bereitgestellt. Die Vorsitzende der Baumi-

nisterkonferenz, Thüringens Infrastrukturministerin Susanna Karawanskij sagte hierzu: „Es bleibt eine wichtige Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen. Wir begrüßen die Aufstockung der Bundesförderung für Klimaschutzmaßnahmen. Gemeinsam mit dem Bund verfolgen die Länder das Ziel, den **Wohnungsbestand bis zum Jahr 2045 treibhausgasneutral** zu betreiben. Wir sind jedoch besorgt, dass aufgrund der Kurzfristigkeit die Verwendung der Finanzmittel aus dem Klimabaustein nicht gänzlich gelingen könnte. Vor diesem Hintergrund bedauern wir es, dass der Bund und die Länder sich bisher nicht annähern konnten. Wir hoffen aber, dass die Verhandlungen zur Verwaltungsvereinbarung 2022 konstruktiv fortgesetzt und noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.“

## Umsetzung der Klimaziele der EU und des Bundes

Die Umsetzung der Klimaziele wurde im Rahmen der Berichterstattung einer Arbeitsgruppe „Umsetzung der Klimaziele der EU und des Bundes“ umfassend dargestellt. Die Forderungen werden an die EU und den Bund gerichtet. Sie greifen unterschiedliche Schlussfolgerungen z. B. für die effiziente Sanierung und Modernisierung öffentlicher Nicht-Wohngebäude, die unmittelbare Umsetzung der EU-Renovierungswelle oder auch **gebäudeintegrierte und netzgebundene** Lösungen auf. Die Bauministerkonferenz unterstützt die Schlussfolgerungen, insbesondere im Hinblick auf die gleichgewichtige Abwägung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte sowie die entsprechende Mittelausstattung der Förderprogramme und die Weiterentwicklung von Fördergegenständen der Städtebauförderung. Diese Anliegen sind auf EU- und Bundesebene aufzugreifen und umzusetzen. **Effektiver Klimaschutz** darf nicht an mangelnder **Sozialverträglichkeit** scheitern.

## Änderung der Musterbauordnung

Die Ministerpräsidentenkonferenz hatte im vergangenen Jahr verschiedene Verfahrens- und inhaltliche Erleichterungen im Bauordnungsrecht angemahnt. Ziel sollte unter anderem die **Erleichterung des Wohnungsbaus** sein z. B. beim **Dachgeschossausbau oder bei Aufstockungen**. Vor diesem Hintergrund wurde in der Bauministerkonferenz die Änderung der Musterbauordnung beschlossen. Wesentliche Änderungen ergeben sich bei der Erleichterung der Aufzugspflicht, dem barrierefreien Bauen sowie der Nachbar- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

## Wärmewende im Gebäudebestand

Fast ein Sechstel der deutschen Treibhausgasemissionen sind auf die Wohnnutzung zurückzuführen. Um das Ziel der Reduktion der Treibhausgasemissionen um 65% gegenüber 1990 verbunden mit der Zielstellung der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, muss die **Wärmewende** insbesondere im Gebäudebestand sozial austariert umgesetzt werden, damit alle Bürgerinnen und Bürger zukünftig einen adäquaten Wohnstandard haben und auf eine gesicherte Energieversorgung setzen können ohne weitere Treibhausgasemissionen zu verursachen. Die Bauministerkonferenz sprach sich dafür aus, **die einseitige Ausrichtung an der Gebäudedämmung aufzugeben**. Zusätzlich muss das Gebäudeenergiegesetz (GEG) grundsätzlich überarbeitet werden, mit dem Ziel, die Treibhausgasemissionen als zentrale Steuerungs- und Zielgröße zu etablieren. Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Dorothee Stapelfeldt: „Beim Thema Wohnen müssen Bund, Länder und Gemeinden ihrer sozialen Verantwortung und dem Ziel der Treibhausgasneutralität gleichermaßen gerecht werden. Dazu hat die Bauministerkonferenz heute einstimmig wichtige Appelle an die Bundesregierung beschlossen: Das Gebäudeenergiegesetz soll künftig **direkt die verursachten Emissionen und ganze Quartiere in den Blick** nehmen. Die Treibhausgasemissionen sollen als zentrale Steuerungs- und Zielgröße etabliert werden. Das schafft Technologieoffenheit und gibt denjenigen Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion Rückenwind, die effektiv und kostensparend zur Klimaneutralität beitragen. So ermöglichen wir eine **Wärmewende im Gebäudebestand**, die Eigentümer und Mieter finanziell nicht überfordert. Für genau dieses Ziel brauchen wir gleichzeitig auch eine verlässliche Bundesförderung in ausreichender Höhe. Realistische und langfristig geltende Förderstandards müssen dabei Planungssicherheit für alle Akteure gewährleisten.“

## Vorkaufsrecht auf Basis der Sozialen Erhaltungssatzung

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 9. November 2021 über die Rechtmäßigkeit einer Berliner **Vorkaufsrechtsausübung** entschieden und in diesem Zuge der bisherigen juristisch anerkannten Praxis der Ausübung von Vorkaufsrechten in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung die Grundlage entzogen.

Unter dem Vorbehalt, dass die schriftlichen Gründe der Entscheidung noch nicht vorliegen, bedeutet die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, dass bei Aufwertungsabsichten des/der Käufers/Käuferin durch mietenwirksame bauliche Maßnahmen und/oder Umwandlung von Mietwohnraum in Wohneigentum zur Renditeerzielung, das Vorkaufsrecht auf Basis von sozialen Erhaltungssatzungen zum Schutze der von Verdrängung gefährdeten Wohnbevölkerung nicht greift. Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Dorothee Stapelfeldt: „Kommunale Vorkaufsrechte in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung helfen in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten dabei, Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung aus ihren angestammten Quartieren zu schützen. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts steht dieses Instrument in Frage. Deshalb muss nun schnellstmöglich eine **Klarstellung im Baugesetzbuch** vorgenommen werden. Darüber besteht große Einigkeit unter den Ländern. Ziel muss es sein, dass Gemeinden ihre Vorkaufsrechte rechtssicher anwenden und so die Maßgaben der Sozialen Erhaltungsverordnungen durchsetzen können.“

## Streichung des KfW-Programms 55 (KfW-Programm Effizienzhaus 55)

Die Bauministerkonferenz beschäftigte sich des Weiteren mit der von Seiten der Bundesregierung angekündigten Einstellung der Förderung des Effizienzstandards 55 im Gebäudebereich ab Februar 2022. Dazu sagt Ministerin Ina Scharrenbach aus Nordrhein-Westfalen: „Die Bauministerinnen und Bauminister sind sich einig: Die Bauministerkonferenz bittet die Bundesregierung dringend, von ihrem Vorhaben, die KfW55-Förderung ab Februar 2022 einzustellen, abzusehen. Wenn die Bundesregierung bei ihrer Ankündigung bleibt, entstehen kaum zu schließende Finanzierungslücken im Bau. Dies wird in direkter Folge zu Mieterhöhungen führen und konterkariert alle Anstrengungen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“

## Bericht „Perspektiven für die Entwicklung der Innenstädte“ an Bund übergeben

Im Rahmen der Bauministerkonferenz wurde zudem der „Perspektiven für die Entwicklung der Innenstädte“ übergeben. Der Bericht entstand aufgrund eines Beschlusses der vorjährigen BMK in Weimar. Mit ihm werden Handlungsempfehlungen für eine künftige, nachhaltige Stadtentwicklung eruiert, die sich an unterschiedliche Zielgruppen (Bund, Länder, Kommunen und private Akteure) richten. Unter anderem geht es dabei auch um die Schlussfolgerungen aus der Corona-Pandemie. Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, erklärte: „Wir haben in dieser Legislaturperiode gemeinsam viel erreicht und auch in Krisenzeiten bewiesen: Bund und Länder sind starke Partner. Nach der Hochwasserkatastrophe haben wir innerhalb kürzester Zeit den Wiederaufbau organisiert und finanziert. Und während die Corona-Pandemie die Probleme in unseren Innenstädten verschärfte, haben wir schnell reagiert. Außerdem fördert der Bund hier nun mit dem neuen **Programm ‚Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren‘** zukunftsweisende Ideen für die Entwicklung der Innenstädte. Auch die Städtebauförderung haben wir überarbeitet und weiterentwickelt. All das sind Meilensteine der Wohnungspolitik, auf denen Bund und Länder in den nächsten Jahren aufbauen können.“

(TMIL/red.)



## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region

Bauwende

## „Keine Ausreden mehr“: Der bdia setzt starken Impuls für die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen

Mit der hybriden Veranstaltung bdia impuls. hello again am 21. Oktober 2021 in Frankfurt am Main rückte der bund deutscher innenarchitekten Hessen die Themen Innenarchitektur in der Kreislaufwirtschaft und damit auch das Bauen im Bestand in den Fokus. „Als Innenarchitekt\*innen fühlen wir eine Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen. Wenn nicht wir jetzt damit beginnen nachhaltig zu bauen, wer und wann dann?“, begrüßte Monika Slomski als Vorsitzende des bdia Landesverband Hessen und Gastgeberin das Publikum.



In Präsenz unter 3-G-Bedingungen: Der bdia impuls in Frankfurt am Mainmarkt. Foto (Ausschnitt): © Sandra Hauer

In seiner Key Note stellte **Prof. Dirk Hebel** eindrücklich dar, welche Schlüsselrolle der Gebäudesektor im Kontext von Klima- und Ressourcenschutz spielt. „Müll ist ein Designfehler“, sagte der Spezialist für Nachhaltiges Bauen am Karlsruher Institut für Technologie KIT. Im **Projekt UMAR (Urban Mining and Recycling)** im Forschungsgebäude NEST in der Schweiz setzte Hebel zusammen mit dem Forscher Felix Heisel und dem Bauingenieur Werner Sobek auf **Sekundärmaterialien**, um den **Wert von Baustoffen** zu zeigen, die wir bislang **abreißen, weschmeißen oder vernichten**. Seine Forderung an die Innenarchitekt\*innen: „Es gibt keine Ausreden mehr.“

„Wenn wir nachhaltig und **kreislauffähig** bauen, haben wir einen Vorteil“, erklärte **Tina Kammer**, Architektin und Nachhaltigkeitsexpertin – und betonte damit nicht nur die Notwendigkeit, sondern

auch Chancen. „Wenn wir **materialgesunde Produkte** einsetzen, ist gleichzeitig das **Raumklima** immer einen Schritt weiter.“ Mit Interior Park beraten Tina Kammer und Andrea Herold nicht nur nachhaltige Bauprojekte, sondern bauen auch selbst. So stellte sie ihr Projekt Schlosserhof sowie eine Galerie vor, beides Sanierungen in Stuttgart. Ihre Forderung: „**Die Verantwortung nicht wegschieben**. Wir müssen mit den anderen reden und gemeinsam an den Zielen arbeiten.“

AW

Wir sichern  
Werte.

Versicherungsspezialist  
der Immobilienwirtschaft

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)



Im Gespräch: Irene Maier, Dominik Campanella, Tina Kammer, Dirk Hebel und Martina Metzner (v. li.).  
Foto: © Sandra Hauer

## Kreislauffähiges Bauen: multidimensionaler Ansatz

In der anschließenden Diskussion kamen **Dominik Campanella**, Mitgründer der zirkulären Materialplattformen restado und Concular, und bdia Vizepräsidentin **Irene Maier** mit auf die Bühne. Zentrale Fragen waren: Wie kann die Innenarchitektur kreislauffähiges Bauen umsetzen? Und welche Chancen ergeben sich aus dieser Notwendigkeit? „Es darf keine festgeschriebenen Rezepte für die nachhaltige Transformation geben“, so Dirk Hebel. Das Experiment sei Teil dieses Prozess. Tina Kammer gab zu bedenken: „Wenn wir diese Lösungen nicht selbst entwickeln, machen es halt andere.“ Alle waren sich einig, dass **Deutschland Vorreiter** werden könne in Sachen Kreislaufwirtschaft – wenn jede\*r mitmache. Dominik Campanella unterstrich die Bedeutung der **digitalen Tools wie digitale Materialpässe** oder digitale Plattformen für Sekundärmaterialien.

*Materialien des bdia*

Die Beiträge des Impulses können [hier](#) nachgehört werden

## Konzepte für nachhaltige Innenarchitektur

Der bund deutscher innenarchitekten hat mit der **Weimarer Erklärung 2019** und der **Phase Nachhaltigkeit** zusammen mit dem DGNB 2021 Konzepte für nachhaltige Innenarchitektur auf den Weg gebracht, erklärte Irene Maier. Die bdia-Vizepräsidentin verspricht, das Thema in den kommenden Aktivitäten des Verbandes verstärkt in den Fokus zu nehmen. „Wir wollen Nachhaltigkeit **nicht nur an Zertifikaten** festmachen, **sondern an gelebten Kreisläufen**.“ (red)

[Weimarer Erklärung](#) (2019)

Phase Nachhaltigkeit:  
[Deklaration Nachhaltigkeit Innenarchitektur](#) (2021)

## Zirkuläres Bauen

# Alles auch zum Mitnehmen im Baukulturpalast: Die „Rück-Bau-Schau“ in Dresden öffnet die Schatzkammer des Baubestands

Lampenladen? Fliesenabteilung? Oder einfach eine Baustelle? Eigentlich alles auf einmal: In der Ausstellung „Rück-Bau-Schau: Mit Wiederverwendung Zukunft bauen.“ im Dresdner Kulturpalast demonstrierte das Team Zirkuläres Bauen die Potentiale der gebauten Stadt – als anthropogenes Materiallager. Zur Finissage hieß es: „Darf's noch etwas mehr sein?“ – „Den Tiefspüler, bitte.“



Alles auch zum Mitnehmen: Blick aus der Ausstellung „Rück-Bau-Schau“ im Zentrum für Baukultur Sachsen auf den Dresdner Altmarkt.  
Foto: © Team Zirkuläres Bauen

„In den Bauabfällen von heute steckt für uns das Baumaterial von morgen. Darum haben wir von hinten angefangen – beim Rückbau!“ Diese Prämisse zieht sich konsequent durch die Konzeption der „Rück-Bau-Schau“ und die begleitenden Formate. Die inzwischen hinlänglich bekannten Kennzahlen zur Klimawirksamkeit des Bauwesens dienen da nur als Einstieg. Viel eher interessierte das Ausstellungs-Team, das **Prinzip des zirkulären Bauens** einmal exemplarisch durchzuspielen – **Bestandsaufnahme, Rückbau, Vermittlung, Wiedereinbau.**

## Zirkuläres Bauen: Von der Theorie...

Der Ansatz des zirkulären Bauens schlägt vor, die bestehenden Materialien als Ressourcen anzusehen und sie **so lange wie möglich im Kreislauf** zu halten – im besten Fall in Form ihrer Wartung, Instandhaltung und Wiederverwendung. Bei Neubauvorhaben kann vorrangig auf schon vorhandene, aus Rückbau gewonnene Bauteile und Baustoffe zurückgegriffen werden. Das Ansinnen, vom Rückbau bis zur

Vermittlung des Materials die Kreislaufwirtschaft sichtbar zu machen, ist das Grundanliegen des Teams Zirkuläres Bauen und zieht sich wie ein roter Faden durch das Ausstellungskonzept.

AW

Wir sichern  
Werte.

Versicherungsspezialist  
der Immobilienwirtschaft

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)



Das Zentrum für Baukultur Sachsen im Dresdner Kulturpalast, bedeutendes Baudenkmal der Ostmoderne und lebendiger Kulturort in der Innenstadt. Foto: © Team Zirkuläres Bauen

## ...zur Praxis: Hands on Rückbau praktisch kennen lernen

Ausgangspunkt waren drei Rückbau-Workshops. Das Team Zirkuläres Bauen lud Dresdner\*innen dazu ein, in Begleitung von Handwerker\*innen vermeintliche Bauabfälle gemeinschaftlich rückzubauen und aufzubereiten. Mit dem experimentellen Rückbau-Workshops wagte das Team einen konkreten ersten Schritt in eine „andere“ Wirklichkeit des Planens und Bauens. Die Rückbau-Workshops fanden in einem Konsumgebäude aus den 60er Jahren in Taubenheim bei Klipphausen statt. Dort plant die Pfarrgut Taubenheim mit Unterstützung der Reiter Architekten GmbH eine Biobäckerei. Das Bestandsgebäude soll zu einer neuen Backstube mit Café umgebaut und erweitert werden. Der Bestand wird dazu maßvoll energetisch saniert. Die Fassade wird durch ökologischen Wärmedämmputz verbessert und die Keller- und Dachgeschossdecken aufgewertet. Bei dem umfänglichen Um- und Rückbau werden einige **funktionsfähige, aber nicht mehr zeitgemäße** Baumaterialien erhalten, etwa alte Kunststofffenster, Betondachsteine sowie Hohlkörperdecken. Im Rahmen der drei Workshop-Wochenenden wurden händisch rund **2,7 Tonnen** Material geborgen.

## Materialpalette

Die Ausstellung gruppiert die rückgebauten Produkte nach Materialität und Funktion. Auf Paletten und in Regalen lagern unter anderem Innentüren, Meißner Fliesen, Terrazzoplatten, Lampensockel und Sanitärkeramik. Als Blickfang ist Letztere vor der Fensterfront des Ausstellungsraumes platziert und sorgte für einige Laufkundschaft. Den Exponaten beigelegt sind jeweils Steckbriefe, in denen die Teilnehmenden der Rückbau-Workshops von ihren persönlichen Erfahrungen berichten. Außerdem finden sich hier Materialkenndaten, die in Zusammenarbeit mit dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung erarbeitet wurden.



Dresden, wie schwer bist du? Die große Karte gibt Auskunft über die Baumassen der Gebäude. Deutschlandweit sind ca. 15 Mrd. Tonnen Material verbaut, schätzt aktuell das Umweltbundesamt.

© Foto: Team Zirkuläres Bauen

## Den Kreislauf schließen

Die Ausstellung lädt auch dazu ein, einen direkten Beitrag zu mehr Wiederverwendung von Bauprodukten zu leisten: Als „**Vintage-Bauprodukte**“ können alle Exponate für eigene Bauvorhaben mitgenommen werden. Alle, die etwas mitgenommen haben, sind aufgerufen, die erfolgreiche **Material- oder Bauteilvermittlung** mittels Foto oder Entwurfsskizze zu dokumentieren. Die Einsendungen übernimmt das Team Zirkuläres Bauen in die Abschlussdokumentation des Projektes. Diese wird die gesammelten Erfahrungen zusammentragen und auswerten. So schließt sich der Kreis von Ersteinbau, Rückbau, Vermittlung und Wiederverwendung.

## Auf dem Weg zur Umbau-Ordnung

Mit der Ausstellung möchte das Team Zirkuläres Bauen die Bauwende in Dresden voran bringen und im regionalen Rahmen einen Impuls für **ressourcenschonendes und klimapositives Bauen** setzen. Ganz bewusst kooperiert das Team bei seinen Aktionen daher mit dem lokalen Handwerk, Wohnungsunternehmen, öffentlichen Stellen und Forschungsinstitutionen vor Ort. In welche Richtung sich bei aller Praxis die Rahmenbedingungen des Bauwesens ändern müssten, um die Kreislaufwirtschaft richtig zum Laufen zu bringen, konnte man in der Ausstellung ebenfalls erfahren. Hintergrundtexte aus Theorie und Praxis vertieften einzelne Aspekte des zirkulären Bauens. Und schließlich war auch der [Vorschlag](#) von Architects for Future für eine Muster-**Umbauordnung** ausgestellt.



Materiallager Foto: © Team Zirkuläres Bauen

Gefördert wird das Projekt im Programm **Zukunftsstadt Dresden**. Bei der Umsetzung kooperiert das Team Zirkuläres Bauen unter anderem mit **Architects for Future Deutschland e.V.**, dem **IÖR – Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.**, dem **Zentrum für Baukultur Sachsen**, dem **BDA e.V.**, dem **Konglomerat e.V.**, der **Zündstoffe Materialvermittlung Dresden** sowie der **STESAD GmbH**. (red.)



*Links*

Weitere Informationen auf der [Webseite](#) des Team Zirkuläres Bauen

Beitrag zu den Rückbau-workshops im [Sachsenfernsehen](#) (18. September 2021)

Zentrum für Baukultur Sachsen [ZfBK](#)

Materialkunde: Wertvoll auf den zweiten Blick. Foto: © Team Zirkuläres Bauen

## Umbau im Bestand

# Energetischer Sanierungsfahrplan – IT-gestützt zum nachhaltigen Immobilienbestand

Das strategischen Instandhaltungsmanagement erlaubt den integrierten Blick auf Ihren Gebäudebestand: Energiebedarfsberechnung, energetische Sanierungsmaßnahmen, CO<sub>2</sub>-Einsparungen und Kosteneffizienz. Mithilfe dieser Informationen lässt sich schnell entscheiden, welche baulichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung den meisten Nutzen bringen – und ob es genügt, einzelne Gebäude und deren Anlagen zu optimieren, oder ob das Energiekonzepte besser auf die Quartiersebene zielen sollte.

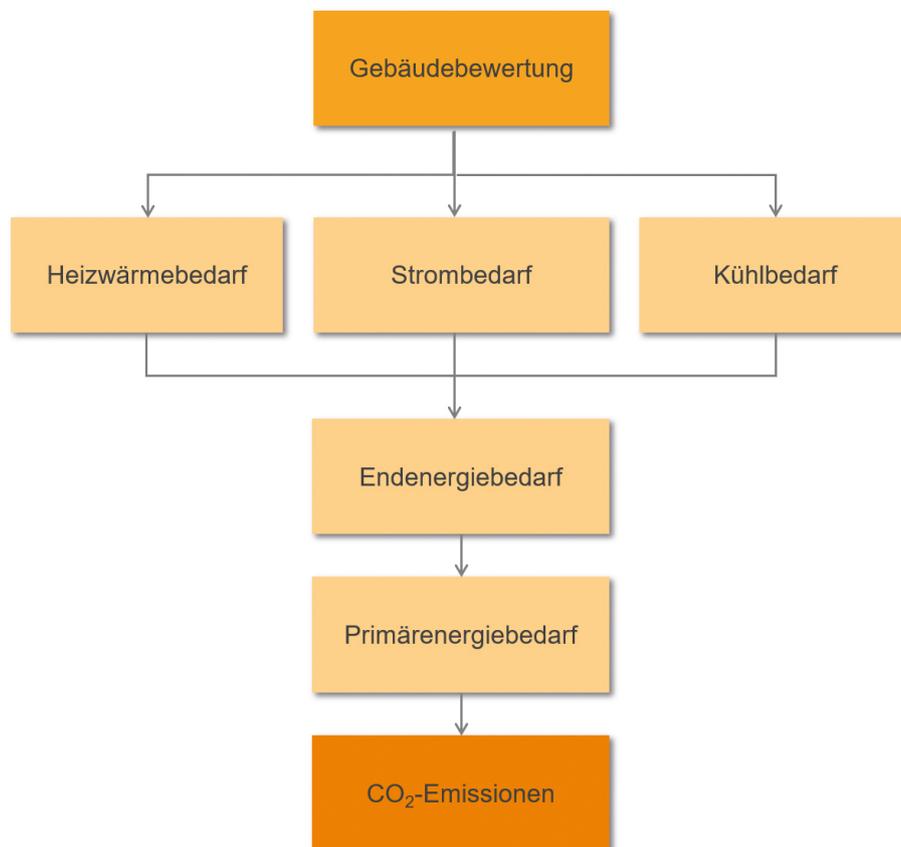


Abb. 1: Ein vereinfachtes physikalisches Gebäudemodell reduziert den Aufwand im Vergleich zu einer Bewertung nach DIN 18599 deutlich und liefert dennoch valide Ergebnisse. Quelle: CalCon Deutschland GmbH

### Klares Ziel: Energieverbrauch senken

Der aktuelle Bericht des „Weltklimarats“ IPCC macht einmal mehr die Dringlichkeit des Klimaschutzes deutlich. Zwar steht das Thema derzeit ohnehin überall im Fokus, konkrete Fortschritte lassen jedoch nach wie vor auf sich warten. Diese sind insbesondere im Gebäudebereich erforderlich. Die Zahlen zu dessen Anteil am CO<sub>2</sub>-Ausstoß kennt ja inzwischen jeder zur Genüge: Nachhaltiges Bauen und Betreiben

von Immobilien wird für die Wohnungswirtschaft aber nicht nur immer wichtiger, weil sie damit einer gesellschaftlichen Verantwortung nachkommt, auch wirtschaftliche Aspekte spielen zunehmend eine Rolle – seien es nun Vorteile bei der Finanzierung oder die für Januar 2022 geplante EU-Taxonomie.



**Wir sichern Werte.**

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)



Abb. 2: Bei der Erstellung eines energetischen Sanierungsfahrplans sollten sowohl die Objekt- als auch die Portfolioebene betrachtet werden. Quelle: CalCon Deutschland GmbH

## Flächendeckende Lösungen statt Leuchtturmprojekte

Natürlich hat sich in den letzten Jahren gerade beim Neubau schon einiges getan – nicht umsonst liest man immer wieder von eindrucksvollen Projekten mit Nachhaltigkeitszertifikat. Aber solche Leuchttürme zeigen vor allem, wie tief die Dunkelheit um sie herum tatsächlich ist. Denn da liegt die breite Masse der Wohnimmobilien – im Schnitt 36 Jahre alt und angesichts einer jährlichen Neubauquote von rund einem Prozent der Hebel, an dem es anzusetzen gilt, will man die Klimaziele erreichen. Zumal es im Hinblick auf Nachhaltigkeit ohnehin Sinn macht, Gebäudebestände zu modernisieren, statt durch Abriss und Neubau zusätzlich Material, Energie und CO<sub>2</sub> zu verbrauchen. Um die Modernisierung und energetische Optimierung von Beständen voranzutreiben, braucht es jedoch erst einmal mehr technische Informationen zum einzelnen Gebäude. Laut einer Umfrage von Ernst & Young stellt die Datenerhebung auf Objektebene für fast 90 Prozent der befragten Unternehmen sogar die größte Herausforderung für eine ESG-(Environmental-Social-Governance-)konforme Portfoliosteuerung dar. Die Digitalisierung kann dabei helfen, hier mit möglichst geringem Aufwand mehr Transparenz zu schaffen – durch Automatisierung und skalierbare Lösungen.

## Mit IT Effizienz steigern

Deshalb setzt AiBATROS® – die Software für strategisches Instandhaltungsmanagement, die CalCon, eine Tochtergesellschaft von Aareon, anbietet – auf eine effiziente Datenerhebung, bei der sich Genauigkeit und Wirtschaftlichkeit im optimalen Verhältnis befinden. Die Energiebedarfsberechnung erfolgt also auf Basis eines vereinfachten physikalischen Gebäudemodells. Anhand der ermittelten Energiekennwerte schlägt die Software dann selbstständig geeignete energetische Sanierungsmaßnahmen vor. Außerdem werden für diese Maßnahmenpakete nicht nur die zugehörigen Kosten berechnet, sondern auch die damit verbundenen Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen sowie die Kosteneffizienz. Mithilfe dieser Informationen lässt sich schnell entscheiden, welche baulichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung den meisten Nutzen bringen. Im Rahmen der Budgetplanung wird schließlich ein konkreter Sanierungsfahrplan für den Bestand entwickelt, der sich an den tatsächlichen Bedarfen der einzelnen Objekte und an der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen orientiert.

## Objekt und Quartier im Blick haben

Wesentliche Einspareffekte lassen sich allerdings erst auf Quartiersebene erzielen. Ein effizienter Ansatz zur energetischen Sanierung verbindet deshalb den objektbezogenen Bottom-up- mit einem übergeordneten Top-down-Ansatz. Eine IT-gestützte Portfolioanalyse mit einem individuellen Scoring-Modell ermöglicht dabei eine Auswertung verschiedener relevanter Kriterien wie der Heizleistung oder der CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Gesamt- beziehungsweise Teilbestand. So lässt sich nicht nur eine strategische Priorisierung der Objekte vornehmen, es ist auch möglich, eine unternehmensindividuelle Planungsstrategie zur energetischen Sanierung zu entwickeln. Auf dieser Grundlage kann dann entschieden werden, ob es genügt, einzelne Gebäude und deren Anlagen zu optimieren, oder ob es zudem angebracht ist, Energiekonzepte auf Quartiersebene, zum Beispiel die Etablierung von Nahwärmenetzen, umzusetzen.

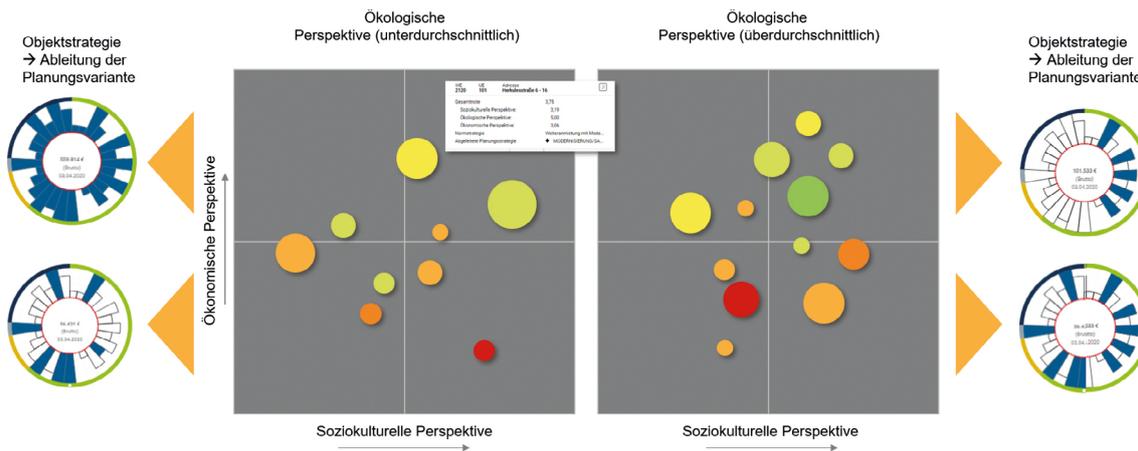


Abb. 3: Aus der Platzierung des bewerteten Objekts im Quadranten ergibt sich die Objekt- und Planungsstrategie, für die von der Software AiBATROS® Maßnahmenpakete vorgeschlagen werden.

Quelle: CalCon Deutschland GmbH

## Portfoliomodell mit ESG-Kriterien

Ein solches Portfoliomodell lässt sich aber auch zur Prüfung von Nachhaltigkeitsaspekten im Bestand nutzen. Denn durch die energetische Analyse sind die dabei zu betrachtenden ökologischen und ökonomischen Kriterien ja ohnehin weitgehend abgedeckt. Für eine umfassende Nachhaltigkeitsbewertung nach ESG-Kriterien muss also nur noch die soziale Perspektive ergänzt werden. Für jede dieser Perspektiven werden bei der Erstellung des Scoring-Modells geeignete Indikatoren festgelegt, mit denen sich diese bewerten lassen:

- Ökologische Perspektive: Wasser-/CO<sub>2</sub>-/Energieverbrauch, Abfallaufkommen, Flächen-/Ressourcenanspruchnahme etc.
- Soziale Perspektive: Barrierefreiheit, Nutzungsqualität, Objektqualität etc.
- Ökonomische Perspektive: Werthaltigkeit und Wertstabilität, Mieterfluktuation, Anpassungsfähigkeit etc.

Anhand dieser Bewertung clustert AiBATROS® die Objekte später automatisch entsprechend ihren Schwachstellen und Potenzialen. Die Software leitet hieraus für jede Immobilie aber auch eine sinnvolle Strategie ab, aus der sich wiederum ganz konkrete Handlungsempfehlungen für die nachhaltige Portfolioentwicklung ergeben. Auf diese Weise lässt sich ein durchgängiger, digitaler Prozess zur nachhaltigen Bestandsentwicklung umsetzen – von der effizienten Zustandsbewertung über eine ESG-konforme Portfoliostrategie bis zur IT-gestützten Planung und Budgetierung geeigneter baulicher Maßnahmen. Dennoch ist diese Aufgabe nichts für „Einzelkämpfer“. Um die Ziele für den Gebäudebereich zu erreichen, werden wirklich alle an einem Strang ziehen müssen: Eigentümer, Bauindustrie, Mieter etc. Doch diese Anstrengung sollte sich lohnen – denn Immobilien werden so nicht nur klimafreundlicher, sondern auch zukunftssicher.

**Dr. Manuel Lindauer**

CalCon Deutschland GmbH (Aareon Gruppe)

Aktuelle Literatur

## Von der Fallstudie zur neuen Gewohnheit: Alles über das zirkuläre Bauen

Das Bauen mit wiederverwendeten Bauteilen ist derzeit eines der meistbeachteten Phänomene der europäischen Architekturdiskussion. Bauelemente, die noch jahrzehntelang halten und nicht zerstört, sondern für neue Bauten wiederverwendet werden. Dieses sogenannte zirkuläre Bauen bringt aber auch viele Fragen mit sich – von technischen und energetischen bis hin zu rechtlichen Aspekten. Eine aktuelle Publikation stellt das zirkuläre Bauen am Beispiel des Pilotprojektes „K.118“ in Winterthur, dem bislang größten Gebäude der Schweiz, das mehrheitlich aus wiederverwendeten Bauteilen besteht, umfassend dar.



Rückbau-Workshop Orion. Foto: © ZHAW Institut Konstruktives Entwerfen

„Bauteile wiederverwenden“ – so einschlägig wie kurz und prägnant lautet der Titel einer umfangreichen Publikation, herausgegeben vom **Baubüro in situ** (Zürich/Basel) und dem **Department Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen der Zürcher Hochschule der Angewandten Wissenschaften (ZHAW)**. Der Band ist erst einmal, so

viel sei vorweg gesagt, eine Überforderung, im konstruktiven Sinne. Er leistet zugleich vieles, ist Gründungs- und Entwicklungsgeschichte von in situ und versucht, über das Einzelbeispiel hinaus **allgemeingültig in das zirkuläre Bauen einzuführen**. Dass das am Ende auch gelingt, liegt zum einen an der klugen Konzeption, die unterschiedliche Inhalte konsequent mit unterschiedlichen Textformaten behandelt: Vom wissenschaftlichen Essay über Gespräche bis zur Projektdokumentation. Zum anderen trägt die Buchgestaltung von Annina Schepping und Ludovic Balland wesentlich dazu bei, dass wir uns auch visuell schnell orientieren können. **Akribisch aufbereitete Daten**, die in eine **klare Tabellen- und Zeichensprache** übersetzt werden, dazu aufschlussreiche **Architekturzeichnungen** und ein mehrschichtiges internes Verweissystem ziehen tief hinein in das Buch.



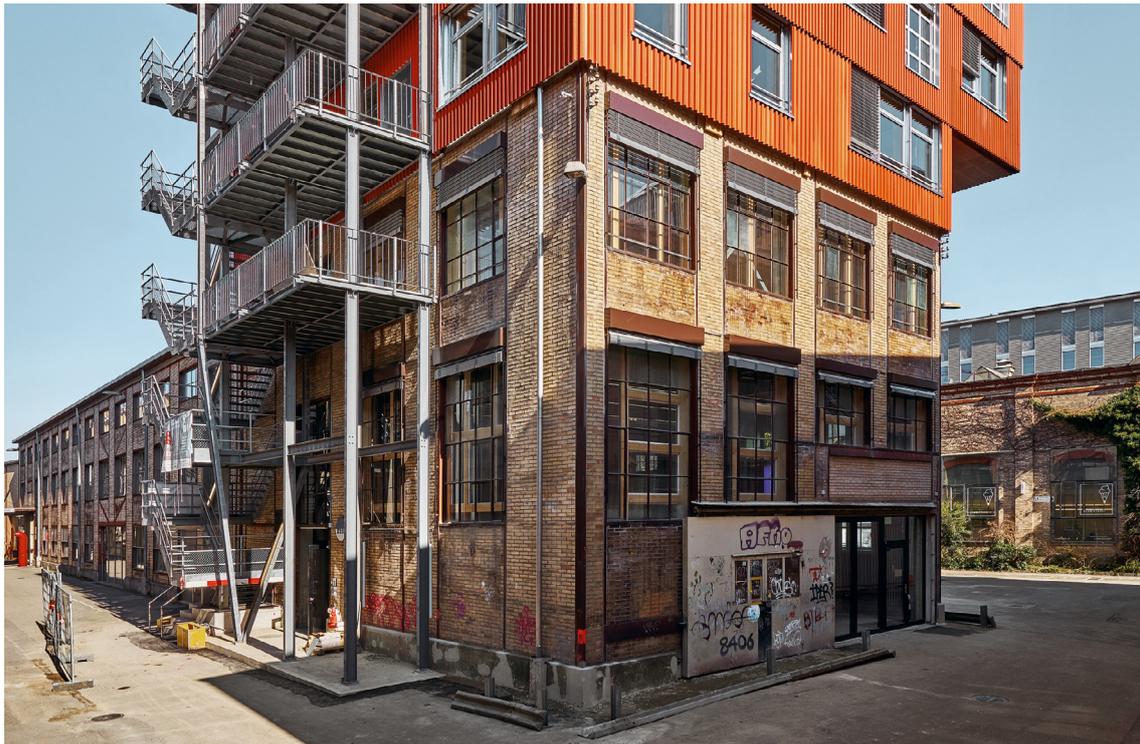
Entstehung K. 118. Foto: © Martin Zeller

## Die Wiederentdeckung der Bauteillagerplätze

Am Beginn des Buches steht die vergessene Geschichte der **Bauteillagerplätze** und **Altstoffhändler**, die weitgehend aus dem Baugeschehen verschwunden waren. Lange Jahre zielten Bauteilbörsen und Bergehöfe vor allem auf den Denkmalsbereich ab. Inzwischen haben sich in ganz Europa Architekturbüros auf das Bauen mit geborgenen Baustoffen spezialisiert und eigene Strukturen zur Gewinnung, Aufbereitung und Vermarktung aufgebaut. Auch das Baubüro in situ stellte sich mit der 2020 gegründeten Zirkular GmbH auf dieses sich stetig weiter ausdifferenzierende Feld ein. Hintergrund war die Erkenntnis, so Barbara Buser, Mitgründerin und Co-Geschäftsleiterin, „dass die Wiederverwendung eigentlich Gegenstand einer spezifischen sein muss.“ Das mag für alle am Bau Beteiligten ein kleiner Trost sein, getreu dem Motto: Zirkulär ist komplex, aber ich bin nicht allein. Barbara Buser: „Erst wenn effiziente Prozesse der Wiederverwendung für die verschiedensten Baumaterialien und Gewerke entwickelt und erprobt sind, kann die **Wiederverwendung zum Mainstream** werden.“

## Etablierte Datengrundlagen und Berechnungsverfahren

Die Fallstudie „K.118“ schlüsselt die die Umnutzung und Aufstockung des Kopfbaus am Lagerplatz Winterthur detailliert auf. Als letztes Projekt einer mehrjährigen Entwicklung des Areals sollten hier zu 100% wiederverwendete Bauteile eingesetzt werden: Von den Aluminiumtrapezblechen der Fassadenverkleidung über Dämmwolle bis hin zur Briefkastenanlage ist das auch gelungen. Die vergleichenden Berechnungen zu Treibhausgasemissionen und Baukosten stützen sich dabei auf etablierte Berechnungsmethodiken etwa der Schweizer Normen (SN) und des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA).



Entstehung K. 118. Foto (Ausschnitt): © Martin Zeller

Konsequent zirkulär baut nicht nur in situ. Teil der wissenschaftlichen Begleitung der Projekte des Büros war auch eine Lehrveranstaltungsreihe an der ZHAW. Die Entwürfe der Studierenden dokumentiert der Band ebenfalls und zeigt so auf, wie sich der Ansatz auch in die Architekturausbildung integrieren lässt. Eine schöne praktische Reflexion auf die theoretische Frage, was das Bauen im Bestand (und vor allem mit vorhandenen Material und Teilen) für den Kreativprozess, den Architektorentwurf, bedeutet.

## Eine Lebensphilosophie

Fazit: Auch die Darstellung des zirkulären Bauens ist komplex und beansprucht viel Platz. Ebenso fordert das „Kompendium“ sehr viel Aufmerksamkeit bei der Lektüre. Dafür kommen alle auf ihre Kosten – Fachpublikum wie frisch am Thema Interessierte, kurz: alle am Bau Beteiligten gleichermaßen finden sich hier wieder. Das sorgfältig gestaltete Buch lädt zum Lesen und Lernen ein. Mitnehmen wird man mindestens die Erkenntnis, dass die Wertschätzung für das Vorhandene nicht weniger als eine höchst zufriedenstellende Lebensphilosophie sein kann.

**Johannes Warda**

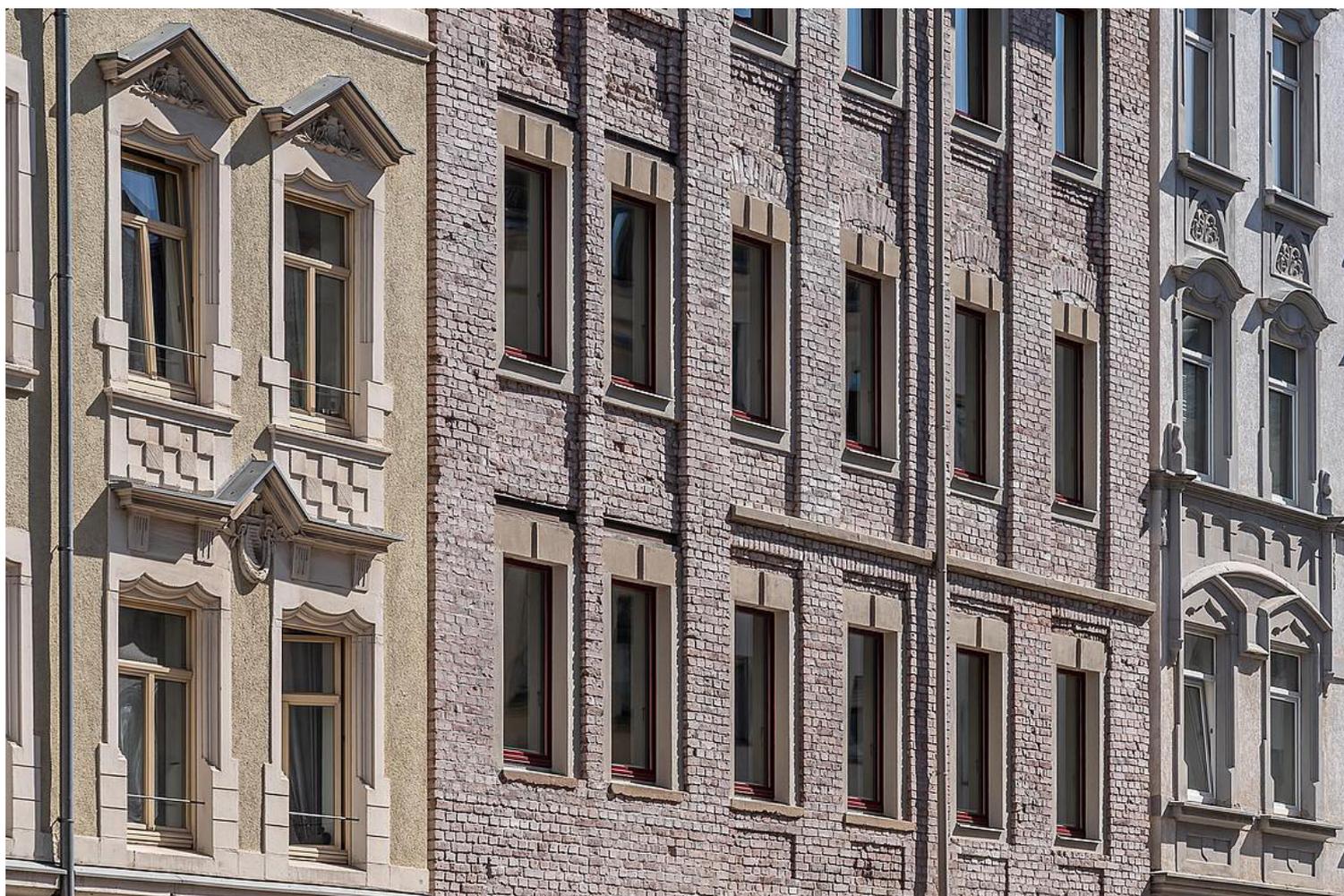


**Institut Konstruktives Entwerfen; ZHAW Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen; Eva Stricker, Guido Brandi, Andreas Sonderegger; Baubüro in situ AG; Zirkular GmbH; Marc Angst, Barbara Buser, Michel Massmünter (Hrsg.):** Bauteile wiederverwenden. Ein Kompendium zum zirkulären Bauen. Park Books, Zürich 2021. ISBN 978-3-03860-259-0 (geb.), 58 Euro.

## Agenda

# Nachhaltig bauen, wie geht das nochmal?

Fast ist man versucht zu sagen: Die großen und kleinen Architekturpreise widmen sich im Herbst 2021 nur einem Thema. Und diskutiert wird darüber sowieso. Eine Terminauswahl und Empfehlungen zur Nachlese aus der online-Distanz.



Nominiert für den Nachhaltigkeitspreis Architektur 2021: Das Projekt „Casa Rossa“ in Chemnitz.  
Foto: © Stefan Spitzner

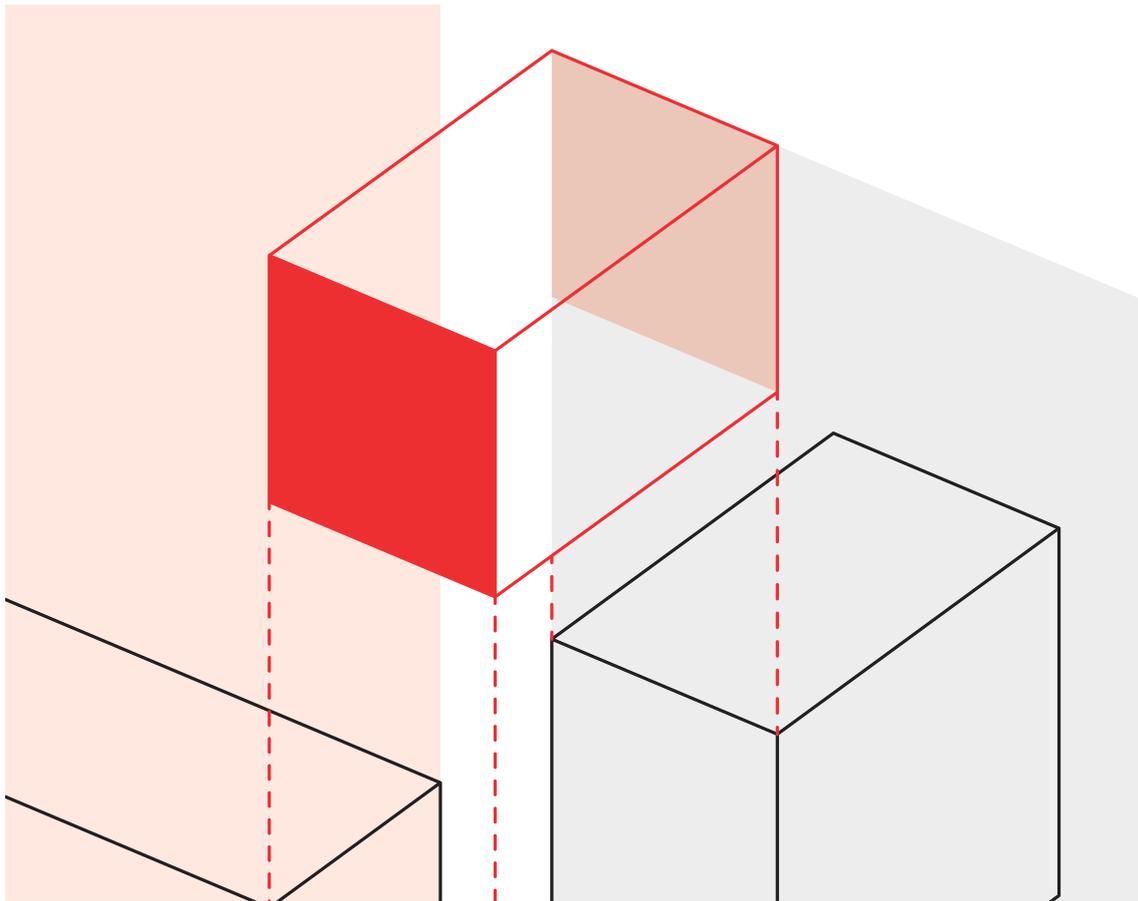
## Deutscher Nachhaltigkeitspreis Architektur: Die drei Finalisten stehen fest

Am 3. Dezember 2021 verleiht die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen den diesjährigen Nachhaltigkeitspreis Architektur. „Die drei Finalisten adressieren auf gelungene Weise drei wesentliche Herausforderungen, denen sich die Architektur- und Baupraxis heute und in Zukunft stellen muss“, erklärt DGNB-Präsident Prof. Amandus Samsøe Sattler, der auch in diesem Jahr den Juryvorsitz übernahm. „Es geht zum einen um den intelligenten, sorgsamen Umgang mit unserem Gebäudebestand. Hinzu kommt eine ressourcenbewusste Bauweise, die die Möglichkeiten der Kreislaufwirtschaft aus-

schöpft. Und zuletzt um die Frage nach Suffizienz und mehr Einfachheit im Bauen.“  
Gesucht wird der Nachfolger des in Holzhybridbauweise errichteten Wohnhochhauses SKAIO in Heilbronn, das den Deutschen Nachhaltigkeitspreis Architektur im vergangenen Jahr gewinnen konnte. Unter den drei Finalisten ist auch die „**Casa Rossa**“ in Chemnitz (Bodensteiner Fest Stroux GbR; Architekt: bodensteiner fest Architekten BDA). Die weiteren Finalisten sind: **Einfach Bauen, Bad Aibling** (B&O Gruppe; Architekt: Florian Nagler Architekten) und das **Recyclinghaus, Hannover** (Gundlach GmbH & Co. KG; Architekt: CITYFÖRSTER architecture + urbanism). (red.)

Alle [Jurybegründungen im Detail](#) mit Übersicht über die diesjährigen Jurymitglieder

Die Preisverleihung wird ab 11.30 Uhr [gestreamt](#).



Grafik: © proHolz Austria

## pro:Holz Student Trophy 2022 ausgelobt

Noch bis zum **31. März 2022** können sich **Studierende der Fachrichtungen Architektur und Bauingenieurwesen** für die Teilnahme an dem Ideenwettbewerb rund um den Holzbau bewerben. Thema des diesjährigen internationalen interdisziplinären Wettbewerbs ist die **Nachverdichtung** mit dem nachhaltigen Baustoff Holz im urbanen Raum an drei ausgewählten Standorten in **München, Berlin** und **Wien**. Erstmals unterstützt proHolz Bayern den von proHolz Austria ausgelobten Wettbewerb. (red.)

[Wettbewerbsausschreibung / Call for Entries](#)

[Alle Informationen zum aktuellen Wettbewerb](#)

## Rückblick I: Ist die Immobilienwirtschaft bereit für eine nachhaltige Zukunft?

Anlässlich der Münchner Immobilienmesse **Expo Real** lud die **Bundesarchitektenkammer** zu einem hochrangig besetzten online-Live-Talk, um die Zukunftsaufgaben der Immobilienbranche zu benennen und Lösungskonzepte zu auszuloten: **Klimaschutz**, lebenswerte Urbanität und **bezahlbares Wohnen** standen dabei im Mittelpunkt. Was können nachhaltige Immobilienkonzepte und gute Planung für einen **Green New Deal** leisten? Im Haus der Architektur der Bayerischen Architektenkammer diskutierten **Andrea Gebhard**, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer und **Prof. Lydia Haack**, Präsidentin der Bayrischen Architektenkammer mit **Dr. Heike Piasecki** (ZIA Regionalvorstand Süd / bulwiengesa AG) und **Christian Stupka** (Vorstand der GIMA München eG / Mitbauzentrale München). (red.)

Der Live-Talk zum Nachschauen auf [dabonline.de](https://dabonline.de)

## Rückblick II: Klimaneutrales Wohnen und Bauen für alle? Strategien für ein soziales und ökologisches Berlin – 1. Jahrestagung des Forschungsverbunds Ecornet

Klimaneutrales Wohnen und Bauen – wie nehmen wir alle dabei mit und stellen sicher, dass Mieten auch für einkommensschwache Gruppen bezahlbar bleiben, Ressourcen geschont und die Wohnqualität verbessert werden? Klar ist: An der Wende führt kein Weg vorbei. Wie die sozialen, ökologischen und technischen Herausforderungen unter einen Hut bekommen, welche Lösungsansätze in Frage kommen und welche Rolle Kreislaufwirtschaft und digitale Technologien spielen, um klimaneutrales Wohnen und Bauen für alle zu ermöglichen, damit befasste sich die 1. Jahrestagung des Forschungsverbunds Ecornet. Diskussionsbeiträge gab es unter anderem von **Dr. Julika Weiß** (Institut für ökologische Wirtschaftsforschung), **Georg Niedermühlbichler** (Stadt Wien), **Rahel Gessler** (Stadt Zürich), **Julia Dahlhaus** (Bund Deutscher Architektinnen und Architekten Berlin), **Barbara Metz** (Deutsche Umwelthilfe), **Reiner Wild** (Berliner Mieterverein), **Dr. Jörg Lippert** (BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen), **Dr. Katja Schumacher** (Öko-Institut). (red.)

Eine Aufzeichnung des Live Streams sowie Materialien zum Nachlesen finden Sie [hier](#)