

SUBSTANZGESELLSCHAFT

EIN MANIFEST FÜR UNSEREN BAUBESTAND

Jan Schultheiß, Felix Leon Zohlen

Auch unsere Gegenwart wird einmal Vergangenheit sein – so wie unsere heutige Bausubstanz einst Zukunftsvision war. Selbst modernste Neubauten sind nur Ausdruck heutiger Standards und Ansprüche, die sich in naher Zukunft sicher ändern werden. Doch wir können uns ständigen Abriss und Neubau nicht leisten. Wer also Zukunft gestalten will, sollte das Bestehende reparieren, verbessern, weiterbauen – nicht abreißen und ersetzen, sondern fort-schreiben.

Wir wünschen uns eine Gesellschaft, die das Werk früherer Generationen ebenso ernst nimmt wie ihre eigenen Zukunftsvisionen, die mutig Veränderungen angeht, aber nicht der Illusion erliegt, besser zu sein. Hierbei geht es nicht um Stil oder Ideologie, sondern um einen realistischen Blick auf die gebaute Gegenwart als zukünftige Vergangenheit. Diese Gesellschaft beginnt mit Wertschätzung der Substanz.

Die Zukunft unserer Städte liegt unweigerlich im Umgang mit dem Bestand. Wir haben fünf Forderungen mit Lösungs- und Umsetzungsvorschlägen für zukunftsgerechte Ansätze formuliert, die sich an die gesamte Gesellschaft richten: An Bürger*innen, Fachöffentlichkeit, Verwaltung, öffentliche und private Eigentümer*innen sowie Investor*innen.

Unsere Städte und Siedlungen stehen in einem ständigen Spannungsfeld zwischen Erhalt und Weiterentwicklung und müssen dabei auf wechselnde Herausforderungen reagieren. Oft wird anhand von vermeintlichem Verwertungsdruck und falschen Kriterien darüber entschieden, was bewahrt oder entsorgt wird.

„Die Zukunft war früher auch besser.“

— Karl Valentin

Im Ergebnis wird zu wenig umgenutzt und umgebaut, und zu viel wertvolle Bausubstanz verfällt und wird abgerissen. Das bedroht Kulturgüter, verschwendet Ressourcen, beschleunigt den Klimawandel und erhöht die Mietpreise für den Profit Weniger.¹

Die Lösung liegt nicht im stärkeren Schutz des gesamten Baubestandes durch Gesetze, sondern in dessen gesellschaftlicher Wertschätzung. In diesem Manifest definieren wir diesen in drei gleichwertige Teile, die jeweils unterschiedliche Beurteilung, Pflege und Entwicklungsstrategien erfordern: Alltagssubstanz, Besonders Erhaltenswerte Bausubstanz und Denkmale.

Die Grundlage für eine gesellschaftliche Wertschätzung der Bausubstanz ist zwingend eine „substanzielle Partizipation“. Damit meinen wir einen Paradigmenwechsel, der Inhalte in den Vordergrund stellt: Modellhafte Prozesse und deren verständliche Vermittlung sind notwendig – statt oberflächlicher Kommunikation und Marketing. Die schiere Masse der bestehenden Bausubstanz muss auch in der (Aus)Bildung thematisiert und verankert sein – sie muss Erhalt und Umbau eindeutig vor Neubau stellen.

Letztlich kann die breite Bevölkerung vom Umgang mit bestehender Architektur profitieren, wenn er zur Sicherung von gewachsenen Sozialstrukturen und bestehenden Preisniveaus (bezahlbare Bestandsmieten) beiträgt. Dieses Manifest soll Allianzen in Politik und Fachöffentlichkeit stärken, um den Weg frei zu machen für Lösungen, die maßgeblich durch die Bevölkerung umgesetzt werden.

¹ Das Statistische Bundesamt geht von ca. 14.000 Gebäudeabbrissen pro Jahr aus, doch die Dunkelziffer dürfte deutlich höher liegen, da in weiten Teilen Deutschlands keine Abrissgenehmigung erforderlich ist. Laut Umweltbundesamt machten im Jahr 2022 Bau- und Abbruchabfälle etwa 54 Prozent des deutschen Abfallaufkommens aus (7,3 Tonnen Bauabfälle pro Sekunde waren das im Jahr 2020); Vgl. auch <https://abriss-atlas.de/>.

FORDERUNG 1: ALLTAGSSUBSTANZ MUSS MEHR WERT- GESCHÄTZT WERDEN!

Alltagssubstanz macht den überwiegenden Teil der Bausubstanz in Deutschland aus (ca. 59 Prozent). Alltagsgebäude gelten zwar als Zweckbauten ohne besonderen funktionalen oder baukünstlerischen Anspruch. Doch insbesondere aus ökonomischer und ökologischer Sicht sind sie oftmals erhaltenswert. Der Umbau von Alltagssubstanz muss gegenüber dem Neubau attraktiver und gefördert werden, denn letzteren können wir uns nicht mehr erlauben. Umbau kann die Qualität eines Gebäudes zudem erheblich steigern:

Lösungsansatz:
Graue Energie von Gebäuden als Kapital bei Baufinanzierung zulassen.

Lösungsansatz:
Anreize für „Wertschätzungsanalyse“ beim Verkauf einer Immobilie geben.

FORDERUNG 2: BESONDERS ERHALTENSWERTE BAUSUBSTANZ (BEB) MUSS STÄDTE- BAULICHE PRIORITÄT WERDEN!

BEB (ca. 30 Prozent der Bausubstanz) umfasst geschichtlich bedeutende, stadtbildprägende und für die Umgebung typische Gebäude, wie z. B. Gründerzeitviertel. In diesem flexiblen, noch nicht in der Breite genutzten Begriff liegen enorme Chancen: für Stadtentwicklung durch die Wernutzung von Bausubstanz anstatt durch Neubau, für Nachverdichtung, für energetische Sanierung und für ein von allen geschätztes Stadtbild:

Lösungsansatz:
BEB einheitlich definieren und Leitbild formulieren, sichtbar machen sowie verbreiten.

Lösungsansatz:
Umbaustandards entwickeln und „Umbaustudien“ förderfähig machen.

FORDERUNG 3: DENKMALSCHUTZ MUSS ALS DENK- MALPFLEGE UND -ENTWICKLUNG WEITERGEDACHT WERDEN!

Gebäude, Ensembles und Stadtbereiche unter Denkmalschutz (ca. 3 Prozent der Bausubstanz) stehen stellvertretend für einzelne Zeitschichten – schöne und schwierige, alte und junge – und machen diese für heutige und kommende Generationen ablesbar. Wir müssen künftig mehr Denkmale schützen, sie aber mit den bestehenden Möglichkeiten auch flexibler entwickeln. Hierfür brauchen wir in der Praxis einen kraftvollen und zukunftsgerichteten Umgang und mehr Transparenz und Veränderbarkeit:

Lösungsansatz:
Genehmigungspraxis im Denkmalschutz flexibler gestalten und Handlungsspielräume für den Umgang mit „Originalsubstanz“ bieten.

Lösungsansatz:
Die Möglichkeiten digitaler Vernetzung und Datenerhebung für Denkmalschutz frühzeitig nutzen.

FORDERUNG 4: BAUSUBSTANZ UND UMBAUKULTUR MÜSSEN AUCH IN DER AUSBILDUNG GESTÄRKT WERDEN!

Abriss und Neubau sollten nur als Ausnahme und letzter Ausweg möglich sein, wenn dies bspw. aus energetischen oder ökologischen Gründen die nachweislich beste Lösung ist (sogenannte Beweislastumkehr) – Umbau wird so zum Standard. Für diese Umbaukultur brauchen wir qualifizierte Umsetzer*innen, die eigene Lösungen finden. Hierfür müssen Kompetenzen in Bildung sowie Ausbildung gestärkt und Leistungen im Rahmen von Preisen honoriert werden:

Lösungsansatz:
Zusammenarbeit zwischen Planenden, Handwerk und Baugewerbe signifikant ausbauen.

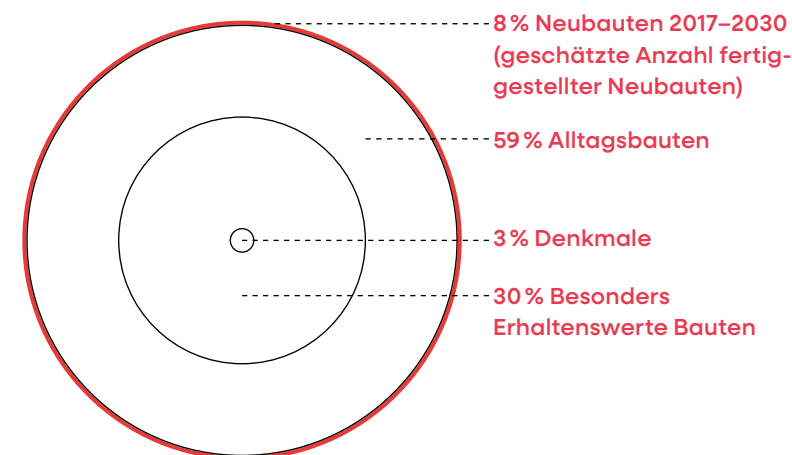
Lösungsansatz:
Substanzerhalt und Umbaukultur vor Neubau priorisieren und dies in Ausbildung, Lehre und mittels Auszeichnungen verankern.

FORDERUNG 5: FÜR MEHR BESTANDSERHALT MUSS PARTIZIPATION SUBSTANZIELLER WERDEN!

Bestandserhalt muss noch stärker zur gemeinsamen Zukunftsaufgabe werden. Die Zivilgesellschaft sollte durch transparente Kommunikation früher eingebunden und aktiviert werden. Dafür brauchen wir partizipative, moderierte Entscheidungsprozesse, bspw. zur Entwicklung von Erhaltungs- und Pflegekonzepten. Sowohl modellhafte Prozesse als auch digitale Beteiligungsmöglichkeiten bieten hier wichtige Chancen:

Lösungsansatz:
Kritische Masse über Storytelling und modellhafte Prozesse erreichen.

Lösungsansatz:
Neue Kooperationen für partizipative Planungsprozesse aufbauen.



Die in der Abbildung genannten Zahlen orientieren sich am Baukulturbericht 2018/19. Der Umfang der fertiggestellten Neubauten ergibt sich aus einer Hochrechnung bis ins Jahr 2030 und basiert auf aktuellen Fertigstellungszahlen.



Die Fotografien von Jonathan Schmalöer entstanden im Rahmen des Baukreisels-Projekts „Dem doppelten Verlust – vom Verschwinden von Bausubstanz und Stadtidentität“ in Kooperation mit Richard Schmalöer. Das Projekt zeigt leerstehende, vom Abriss gefährdete und bereits abgerissene Gebäude aus Dortmund, die in den letzten zwei Jahren gesammelt wurden. Auftakt des Projektes war die gleichnamige Ausstellung im Baukunstarchiv NRW im Frühjahr 2023. Das Projekt ist weiter in Arbeit. Die durchgestrichenen Bauwerke wurden während der Erstellung dieses Manifests abgerissen.

FORDERUNG 1: ALLTAGSSUBSTANZ MUSS MEHR WERTGESCHÄTZT WERDEN!

WARUM?

Alltagssubstanz wertschätzen bedeutet: Paradigmenwechsel forcieren und Erhalt sowie Umbau zum Normalfall machen! Im Sinne einer Reparaturgesellschaft schätzen wir alle Gebäude aus baukulturellen und klimabezogenen Gründen wert – nicht, indem wir die Vergangenheit einfrieren, sondern indem wir ambitioniert und verantwortungsvoll auf die Veränderungen der Gesellschaft reagieren und unseren Bestand reparieren und weiterbauen^{2,3}. Umbaukultur und Ressourcenschutz möchten wir als „öffentlichen Belang“⁴ eingeordnet sehen, um sie damit als hohes, verbindliches Ziel der Gesellschaft zu verankern, das in Planungs- und Bauprozessen zwingend berücksichtigt werden muss.

Die Wertschätzung der Alltagssubstanz kann nur über die Motivation der Bevölkerung erreicht und nicht über Bürokratie verordnet werden. Diese Motivation kann nicht alleine aus dem Gedanken der Nachhaltigkeit geweckt werden, sondern muss auch aus wirtschaftlich tragbaren Alternativen heraus entstehen. Zu diesem Zweck müssen wir den faktischen Wert der Ressourcen und grauen Energie⁵ der Substanz finanziell ausdrücken. Viele „Probleme“ von Bestandsbauten, wie Fluchtwege oder Barrierefreiheit, haben ihren Ursprung in der Diskrepanz zwischen den Erwartungen an die Nutzung und den wahrgenommenen Möglichkeiten der Substanz.⁶ Daher ist es notwendig, zuerst die Qualitäten von Gebäuden zu erkennen, um daraus eine passende Verwendung und Möglichkeiten für den Umbau abzuleiten. Nicht jedes Gebäude kann jede Nutzung erfüllen, aber für jede Nutzung gibt es ein geeignetes Bestandsgebäude.



WIE?

Graue Energie von Gebäuden als Kapital bei Baufinanzierung zulassen.

Als graue Energie bezeichnet man jene Energie, die beim Bau eines Gebäudes verbraucht wird, beim Abriss verloren geht und für Neubauten wieder aufgebracht werden muss. Über sogenannte Gebäudebilanzierungsmethoden können statistische Mittelwerte an CO₂-Äquivalenten (CO₂e) für einen Quadratmeter Nutzfläche definiert werden.⁷ Auf Basis der gesamten Umweltkosten eines Abrisses und Neubaus kann so eine Summe ermittelt werden, die z. B. als 0 %-Kredit für den Umbau vergeben wird. Zwei Beispiele: Wer ein typisches Einfamilienhaus mit ca. 140 m² und den darin enthaltenen rund 70 Tonnen CO₂e⁸ umbauen möchte, könnte bei heutigen Umweltkosten von 880 Euro pro Tonne CO₂e eine Summe in Höhe von rund 60.000 Euro anrechnen.⁹ Ein durchschnittliches Bürogebäude mit 1600 m² wiederum enthält entsprechend den hier genutzten Mittelwerten ca. 770 Tonnen CO₂e; folglich könnten rund 650.000 € angerechnet werden. Der Wert der Substanz wird so konkret ausgedrückt – und die Kalkulation zeigt: der Umbau kann Kosten einsparen.



Anreize für „Wertschätzungsanalyse“¹⁰ beim Verkauf einer Immobilie geben.

Die Gesellschaft ist gut in der Lage, sinnvolle Entscheidungen für die Entwicklung von Immobilien zu treffen. Oft fehlt dabei allerdings die Informationsgrundlage. In Dänemark wird eine ursprünglich 1989 für den Denkmalschutz entwickelte Methode zur Analyse von Alltagssubstanz angewendet, um Transformationen zu fördern und Abrisse zu verhindern. Das Instrument legt ein besonderes Augenmerk auf den Charakter sowie die immateriellen Werte eines Ortes. Ferner schafft sie über strukturierte Fragen einen Überblick über die architektonischen und technischen Qualitäten von Gebäuden oder städtischen Räumen, z. B. bezogen auf Zeitschichten und Gebäudeveränderungen, Abnutzung und Patina der Substanz sowie ihre Wirkung auf die Umgebung. Darüber hinaus macht die Analyse fundierte Empfehlungen, wie diese Potenziale behandelt werden sollten, um die wichtigsten Werte zu bewahren, wiederherzustellen oder weiterzuentwickeln. Die so gewonnene gestalterische und tektonische Haltung zum Bauwerk wird in Kurztext, Bild und Zeichnung dokumentiert. Fügt man das Ergebnis zum Portfolio des Verkaufsobjekts hinzu, gibt das Entwickler*innen oder Nutzer*innen eine Grundlage für eine fundierte Entscheidung. Dadurch entsteht ein besseres „Matching“ zwischen Bestand und Nutzung sowie ein gewisser Schutz vor „falschen“ Investments.



- 2 Vgl. auch Lipp, Wilfried: „Vom modernen zum postmodernen Denkmalkultus? Aspekte zur Reparaturgesellschaft“ und Ausstellung *The Great Repair* (Akademie der Künste Berlin, 2023 / 24).
- 3 Vgl. auch Bundesstiftung Baukultur (2018 / 19): *Baukulturbericht Erbe – Bestand – Zukunft*. (<https://www.bundesstiftung-baukultur.de>, letzter Zugriff 28.4.2025).
- 4 Unter öffentlichen Belangen versteht man Ziele, die im Interesse der Allgemeinheit liegen, darunter Gesundheits-, Natur-, Boden-, Klima- und Denkmalschutz sowie Landschaftspflege. Die entsprechenden „Träger öffentlicher Belange“ müssen laut Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Planwerken aktiv einbezogen werden. Eine Aufnahme von Themen in den Kreis der öffentlichen Belange sichert diesen die Berücksichtigung in Planungsprozessen.
- 5 Graue Energie bezeichnet die enthaltene Energie, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produkts aufgewendet wurde.
- 6 Vgl. HouseEurope legal proposal 3.1: „In this context, it must also be taken into consideration that the existing legislation at EU level does not place any value on the embodied energy contained in existing buildings, making it more attractive for investors to demolish and rebuild buildings rather than preserving existing buildings. This practice often leads to unnecessary CO₂ emissions and the loss of valuable building structure. [...]“ (<https://www.houseeurope.eu/255-legalproposal>, letzter Zugriff 18.3.2025). Die europäische Bürger*inneninitiative „HouseEurope!“ setzt sich für einen sozioökonomischen Wandel und nachhaltige Praktiken im Bausektor ein und wirbt für eine EU-Gesetzgebung, die Renovierung und Umbau bestehender Gebäude einfacher, erschwinglicher und sozialer macht sowie Abrisse aus Spekulationsgründen verhindert.

- 7 Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) (2021): *Benchmarks für die Treibhausgasemissionen der Gebäudekonstruktion*. (<https://www.dgnb.de/de>, letzter Zugriff 28.4.2025).
- 8 Ebd.
- 9 Umweltbundesamt (2024): *Gesellschaftliche Kosten von Umweltbelastungen*. (<https://www.umweltbundesamt.de/daten/umwelt-wirtschaft/gesellschaftliche-kosten-von-umweltbelastungen#methodik-zur-schatzung-von-klimakosten->, letzter Zugriff 28.4.2025).
- 10 Vadstrup, Søren: *Analyse og Værdisætnings-Metoder til registrering af bygninger, bebyggelser og byrum*. [Methode der Wertschätzungsanalyse], Kunstakademiets Arkitektskole. 2017. Übersetzung Prof. Mikala Holme Samsøe.

FORDERUNG 2: BESONDERS ERHALTENSWERTE BAUSUBSTANZ (BEB) MUSS STÄDTEBAULICHE PRIORITÄT WERDEN!

WARUM?

BEB ist eine Chance, dem Genius Loci, der Seele eines Ortes, eine Stimme zu geben. Es ist das „erhaltenswerte“ und „ortsprägende“ Element, über dessen behutsame Weiterentwicklung die Zukunft gestaltet werden muss. Um diese Bausubstanz sinnvoll zu entwickeln, braucht es Leitbilder und Unterstützung. Aufgrund des großen Volumens an Substanz und der Skalierbarkeit von Lösungen stellt ihre Entwicklung auch eine wirtschaftliche Komponente der Städte und Gemeinden dar. Das Land Berlin dient hier als Beispiel, aber BEB hat bundesweite Relevanz.

Aktuell ist BEB in städtebaulichen Diskursen oder für Eigentümer*innen und Mieter*innen noch ein Randbegriff. Dabei bietet sie einen einmaligen Zugang, um strukturelle, städtebauliche Eigenschaften der Bausubstanz als bedeutendes Gut der Stadt, der Umgebung oder des Kiezes zu erfassen und zu erhalten. Die vom Berliner Senat in Auftrag gegebene Studie BEB¹¹ bietet eine Grundlage, dieses „Stadtbildprägende“ einheitlich zu definieren und zu erfassen. Als Vorbild der Umsetzung sehen wir die sogenannte Behutsame Stadterneuerung: Durch Impulse der Zivilgesellschaft ist es ab ca. 1975 in Berlin gelungen, den damals von Politik und Wirtschaft zunächst als nicht wertvoll betrachteten Bestand der „Mietskasernenstadt“ zu rehabilitieren und geplante Flächensanierungen zu stoppen, denen sonst die heute beliebte Altbausubstanz in Bezirken wie Kreuzberg, Charlottenburg oder Wedding zum Opfer gefallen wäre.

Aufgrund der großen Bandbreite an zeittypischen Gebäudetypologien und lokalen, ortsspezifischen Zusammenhängen ist BEB dem Gedanken der Subsidiarität verpflichtet: Im Sinne von „think global, act local“ müssen übergeordnete Leitlinien mit lokalem Ortswissen angewendet bzw. um dieses ergänzt werden.



WIE?

BEB einheitlich definieren und Leitbild formulieren, sichtbar machen sowie verbreiten.

Auf Grundlage der bestehenden Studien kann in Kooperation zwischen relevanten Institutionen wie Architekt*innen- und Ingenieur*innenkammern, Denkmalschutzbehörden und der Senatsverwaltung ein Leitbild für eine Kommune (hier beispielhaft Berlin) erarbeitet werden, das konkrete Empfehlungen zu Baukonstruktion, Energiesystemen oder Grundrissadaptionen macht. Gelingt damit eine klare Kommunikation und Verbindlichkeit in Richtung von Ausführenden und Besitzenden, können Lösungen skaliert werden. Dadurch erhöhen sich die Qualität und Wirtschaftlichkeit von Umbauten. An erster Stelle muss dazu ein übergreifendes gesamtstädtisches Planwerk erstellt werden, das zu einer städtebaulichen Entwicklungsstrategie wird, bspw. im Rahmen der Stadtentwicklungspläne. Die Bezirke setzen dies dann um: Sie erfassen und steuern den Erhalt von BEB einheitlich. Hierfür müssen sie entsprechend personell ausgestattet sein.¹²

Umbaustandards entwickeln und „Umbaustudien“ förderfähig machen.

Studien können zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen gelangen, je nachdem, in welche Richtung untersucht wird. Die Machbarkeitsstudie von „an.ders Urania“¹³ kam bspw. zu dem Schluss, dass der Umbau des Hochhauses An der Urania in der Summe der Faktoren sinnvoller als Abriss und Neubau wäre. Einheitlich von Kammer und Senat entwickelte Umbaustudien können dabei helfen, die Potenziale für Umbau, Erhalt, Sanierung und Nachnutzung gegenüber Abriss zu prüfen. Dabei muss auch das Wissen der Anwohner*innen einbezogen werden, um die Qualitäten des Bestandes und die möglichen Arten der Weiternutzung herauszuarbeiten. Denn neben ökonomischen Aspekten sowie funktionalen und städtebaulich-architektonischen Qualitäten sollte ein entscheidendes Kriterium sein, ob ein Gebäude aufgrund seiner lokalen geschichtlichen Bedeutung erhaltenswert ist. Auch der Umgang mit Schadstoffen in sozial, gesundheitlich, ökologisch und ökonomisch vertretbarer Weise sollte bewertet werden. Solche Umbaustudien sollten eine finanzielle Förderung erhalten und von Expert*innen wie bspw. Kammermitgliedern durchgeführt werden.¹⁴

¹¹ Senatsverwaltung Berlin (2016/21): BEB: Besonders Erhaltenswerte Bausubstanz in Berlin – Kulturgut Stadt: Qualitäten Berliner Zeitschichten erhalten. (https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/_assets/denkmal/beb-faltmappe_2021-12_27_web.pdf?ts=1702425640, letzter Zugriff 5.3.2025).

¹² Vgl. auch BEB-Strategie in Hamburg, (<https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/projekte-und-kampagnen/energetisch-sanieren/beb-947512>, letzter Zugriff 7.3.2025).

¹³ Initiative an.ders Urania: Machbarkeitsstudie für den Erhalt des Hochhauses an der Urania 4–10. 2023. (<https://andersurania.org>, letzter Zugriff 12.5.2025).

¹⁴ Bundesstiftung Baukultur (2022): Mit Freude Sanieren – Ein Handbuch zur Umbaukultur: Die Publikation bietet Inspiration für kreative Umbaulösungen (<https://www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/handbuecher/mit-freude-sanieren>, letzter Zugriff 28.4.2025).

FORDERUNG 3: DENKMALSCHUTZ MUSS ALS DENK- MALPFLEGE UND -ENTWICKLUNG WEITERGEDACHT WERDEN!

WARUM?

Denkmale sind keine akademischen Produkte oder starren Relikte der Vergangenheit, sondern lebendige Abbilder unserer Kultur. Gebäude wie bspw. das Haus Marlene Poelzig oder die vielen ungenutzten Kirchen müssen geschützt und bewahrt, v. a. aber gepflegt und entwickelt werden. Dabei geht es nicht nur um stadtbildprägende Einzeldenkmale, sondern auch um Ensembles: Denn alle Gebäude spielen im Orchester; verschwindet die „leise Substanz“, wird eine unwiederbringliche Lücke in die Partitur, das Gewebe der Stadt gerissen.

Denkmalschutz ist eine Chance für die Zukunft und als Institution am besten geeignet, uns einen Weg zum Erhalt der Bausubstanz zu zeigen. Wir brauchen also mehr Denkmale – aber auch eine Anpassung der Praxis, eine differenzierte Wahrnehmung sowie ein neues Image des Denkmalschutzes, denn in der Bevölkerung wird er oft nicht als Chance, sondern als sperriges, unflexibles Problem wahrgenommen. Die Veränderbarkeit formuliert bereits das Denkmalschutzgesetz eindeutig: ein „Denkmal darf nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert“ werden¹⁵ – der Grad der Veränderung ist das Ergebnis von Abstimmung und Abwägung (oder Kompromiss) mit weiteren öffentlichen und privaten Interessen.



„Denkmalschutz ist Auslese und Deutung“¹⁶ – was als erhaltenswert eingestuft wird, sollte nachvollziehbar sein und kontinuierlich von der Fachwelt an die sich wandelnde Gesellschaft angepasst werden. Dieses öffentliche Erhaltungsinteresse sollte noch stärker nachgewiesen werden.



¹⁵ Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995, § 11.

¹⁶ Initiative Haus Marlene Poelzig, Diskussionspunkt im Rahmen des *Thesentreffens* zur Vorbereitung des Symposiums (Mai 2024).

WIE?

Genehmigungspraxis im Denkmalschutz flexibler gestalten und Handlungsspielräume für den Umgang mit „Originalsubstanz“ bieten.

Mit Blick auf den Denkmalschutz ist es nicht nur die Denkmalinventarisierung (was ist Denkmal?), sondern vielmehr die Genehmigungspraxis (was passiert mit dem Denkmal?), in der Potenziale für einen dynamischen Umgang mit Denkmalen stecken. Die zeitgemäße Weiterentwicklung der Praxis zeigt sich bspw. im Berliner Solarleitfaden von 2023: Dieser hat Denkmal- und Klimaschutz stärker verbunden.

Die Möglichkeiten digitaler Vernetzung und Datenerhebung für Denkmalschutz frühzeitig nutzen.

Durch verbesserte Informationsbündelung und Transparenz kann die Zivilgesellschaft erhaltenswerte Bauten proaktiv im Blick behalten – und nicht erst handeln, wenn es zu spät ist und Abriss und Neubau bereits unumstößlich eingeleitet sind: Daten zu Leerstand, Verkäufen und Eigentümer*innenwechseln sowie Gefährdungsinventare wie die Rote Liste¹⁷ und der Abriss-Atlas¹⁸ müssen im Sinne eines „Frühwarnsystems“ stärker gebündelt werden. Aufgrund der gesellschaftlichen Bedeutung von „Orten mit Substanz“ – nicht nur von Denkmalen – sollten Abrissanträge verpflichtend öffentlich bekannt gegeben werden. So kann die Öffentlichkeit frühzeitig auf Gefährdungen reagieren, und Behörden können die Entscheidung bzgl. des Denkmalschutzes rechtzeitig treffen.



¹⁷ Deutscher Verband für Kunstgeschichte e. V.: *Rote Liste*. (<https://kunstgeschichte.org/verband/rote-liste>, letzter Zugriff 14.3.2025).

¹⁸ Architects 4 Future Deutschland e. V. et al: *Abriss-Atlas Deutschland*. (<https://abriss-atlas.de>, letzter Zugriff 14.3.2025).

FORDERUNG 4: BAUSUBSTANZ UND UMBAUKULTUR MÜSSEN AUCH IN DER AUSBILDUNG GESTÄRKT WERDEN!

WARUM?

Damit Substanzerhalt und Umbaukultur als Instrumente der Stadtgestaltung noch wirksamer und zukunftsfähiger werden, brauchen wir qualifizierte Umsetzer*innen, die eigene Lösungen entwickeln. Hierfür müssen Kompetenzen sowohl in der Verwaltung als auch in der freien Wirtschaft gestärkt werden. Neues Wissen und neue Impulse können entstehen, wenn Substanzentwicklung im Rahmen von Bildung sowie Aus- und Fortbildung als Querschnittsaufgabe gestärkt wird – insbesondere in Architektur, Ingenieurwesen und Handwerk. Für die heutige Architekturpraxis brauchen wir neue berufliche Leitbilder; der Hochschultag 2024 des Bunds Deutscher Architektinnen und Architekten formuliert hierzu Ansätze: „Eine im Studium vermittelte Kultur des Reparierens und Umbauens, die für Zurückhaltung in der Architektur steht, fördert das Verständnis für ein respektierendes und achtsames Weiterentwickeln des Bestands – im Unterschied zum Entwurfsverständnis im Neubau, das auf das perfekte Neue und die ablesbare Autorenschaft zielt, sowie zu einer ausschließlich konservierenden Haltung der Denkmalpflege.“¹⁹ Auch kann unsere Arbeitsweise nur dann neue Wege finden, wenn wir die Hierarchisierung von Planung als allwissende, steuernde Instanz infrage stellen. Denn Umbau braucht direkte Kooperation zwischen Ausführung und Planung.

WIE?

Zusammenarbeit zwischen Planenden, Handwerk und Baugewerbe signifikant ausbauen.

Wir müssen den Mehrwert gebauter Umwelt gesellschaftlich verankern und dürfen Umbau nicht länger als Sonderfall betrachten: Wir müssen ihn zum elementaren Bestandteil planenden Handelns machen – und zur Aufgabe aller: Dafür müssen wir alle – insbesondere Bauende, Lehrende, Fachplaner*innen, Ingenieur*innen, Bauherr*innen – unsere Haltung ändern und Umbaukultur in Architektur, Stadtentwicklung und Baukultur, Forschung, Bildung sowie im Handwerk zur Grundlage unseres Handelns machen. Für Reparatur und Bestandertüchtigung brauchen wir auch mehr Handwerker*innen mit Wissen über den materialgerechten Umgang mit Baustoffen und mit Erfahrung in individuellen Lösungen, in Abgrenzung zur „Click-Montage“ industrieller Produkte. Solche Ausführende müssen mit Planenden auf Augenhöhe stehen – Umbaukultur braucht einen Teamansatz und muss sich von Planungshierarchien verabschieden. Dazu können die klassischen Leistungsphasen wie bspw. Entwurf, Genehmigung und Ausschreibung anders angeordnet oder kombiniert werden und z. B. ausführende Firmen in den Entwurfsprozess eingebunden werden. In der Umsetzung können auch gemeinsame Versicherungen aller Baubeteiligten die Umbaupraxis durch geteiltes Risiko verbessern.

Substanzerhalt und Umbaukultur vor Neubau priorisieren und dies in Ausbildung, Lehre und mittels Auszeichnungen verankern.

(Baukulturelle) Bildung spielt eine Schlüsselrolle, um die Praxis zu verändern: „Schützenswerte Substanz“ muss – neben aktuellen Schwerpunkten wie Bauwende und Zirkularität – an Universitäten und Hochschulen im Rahmen der Grundlehre und in der beruflichen Ausbildung stärker zum übergreifenden Thema werden. Mehr noch: Alle Altersgruppen sollten ein Gespür für die Qualität ihrer gebauten Umwelt entwickeln und damit langfristig das öffentliche Bewusstsein für Umbaukultur schärfen. In Ergänzung zu seminarbasierter Fort- und Weiterbildung könnte – vergleichbar mit dem juristischen System – eine optionale Rotation im öffentlichen Dienst den Wissenstransfer fördern.

Studentisches Engagement wird häufig unterschätzt, kann aber einen wichtigen Beitrag leisten, um für Themen zu sensibilisieren, um zu inspirieren und – wenn nötig – um Widerstand zu leisten: Denn Studierende sind oft gut vernetzt, arbeiten inter- und transdisziplinär und unbürokratisch. Dadurch können sie schneller und direkter reagieren als die Institutionen, in denen sie verankert sind. Auch über Anreize und Würdigungen können Impulse für die Praxis entstehen: Exzellenz beim Umbau und in der kontinuierlichen Bestandspflege und Reparatur sollte gefördert werden. Dafür sollten bestehende Architektur- und Bauherr*innenpreise sowie -wettbewerbe erweitert bzw. eine neue Auszeichnung ins Leben gerufen werden.

¹⁹ Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (2024): *Wie geht Architektur morgen? Zwischen Umbau-Praxis und Digitalisierung – Thesen des 6. BDA-Hochschultages der Architektur*. (<https://www.bda-bund.de>, letzter Zugriff 27.4.2025).

FORDERUNG 5: FÜR MEHR BESTANDSERHALT MUSS PARTIZIPATION SUBSTANZIELLER WERDEN!

WARUM?

Vor dem Hintergrund fehlender Personalkapazitäten und knapper werdender Finanzressourcen in vielen Verwaltungen sowie gleichzeitig wachsenden Anforderungen bspw. an Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Nachverdichtung muss der Bestandserhalt noch stärker zur Gemeinschaftsaufgabe werden. Um die Bevölkerung einzubinden und zu aktivieren, sollten Kommunikation und Digitalisierung stärker genutzt werden. Denn über sie kann die Zivilgesellschaft früher in Entscheidungs- und Umsetzungsprozesse eingebunden werden. Partizipation muss dafür Inhalte in den Vordergrund stellen und ehrliche Fragen stellen. So kann auch das häufige Unverständnis zwischen Zivilgesellschaft, Verwaltung und Planenden reduziert werden.

Zwar ermöglicht Beteiligung eine neue Aufgabenteilung, aber sie erfordert eigene finanzielle und personelle Ressourcen – umso wichtiger ist es, Modellverfahren zu entwickeln, die auch andersorts genutzt werden können.

WIE?

Kritische Masse über Storytelling und modellhafte Prozesse erreichen.

Gebäude prägen Identität. Wenn wir die diverse(n) und komplexe(n) Geschichte(n) ihrer Entstehung sowie ihrer Erbauer*innen und Nutzer*innen erzählen, wenn wir gute Beispiele zeigen und starke Bilder erzeugen, kann Momentum und öffentlicher Druck in Richtung Politik und Gesellschaft entstehen. Sicht- und erlebbare Ergebnisse zeigen: dauerhaftes zivilgesellschaftliches Engagement und Bestandspflege lohnen sich! Partizipative Prozesse, wie z. B. für das Schloss Demerthin in Brandenburg und das Modellverfahren für den Mäusebunker in Berlin, aktivieren und motivieren spürbar. Diese Beispiele zeigen auch: öffentliche Kommunikation und Debatten zwischen Planer*innen und Nutzer*innen sollten so früh wie möglich beginnen, lösungsorientiert sein und Argumente und Gegenargumente aushalten.

Der Umgang mit dem Bestand kann ferner von den Möglichkeiten der Digitalisierung profitieren, sowohl durch die präzise Erfassung und Analyse der Bausubstanz als auch bei der Umsetzung – so ermöglicht die digitale Fertigung bspw. handwerkliche Holzverbindungen im großen Stil. Auch bei der Einbindung der Zivilgesellschaft spielen Digitalisierung und soziale Medien eine immer wichtigere Rolle, bspw. bei der qualitativen Erfassung von Gebäudeabrissen durch die lokale Bevölkerung in ganz Deutschland im *Abriss-Atlas*²⁰ oder bei der politischen Teilhabe in Planungs- oder Gesetzgebungsprozessen wie der europäischen Bürger*inneninitiative „HouseEurope!“²¹. Trotz der enormen Kraft der Digitalisierung – analoge Formate und Instrumente bleiben gleichsam wichtig.

Neue Kooperationen für partizipative Planungsprozesse aufbauen.

Wir brauchen einen Kulturwandel und ein neues Selbstverständnis von Kooperation: Denn die dringend erforderliche Aufgabenverteilung und Vernetzung in der Umbaukultur können wir nur durch breite Akteur*innenkonstellationen und Allianzen²² voranbringen. Wir müssen den Kreis über fachliche und organisatorische (System)Grenzen hinweg weiten und neue Kooperationen eingehen: insbesondere zwischen Verwaltung und Zivilgesellschaft, mit Entscheider*innen, öffentlichen und privaten Eigentümer*innen, Investor*innen, soziokulturellen Institutionen sowie Studierenden. In Berlin kommt dem Landesdenkmalrat als unabhängiger Beratungsinstanz und kommunikativem Impulsgeber eine besondere Rolle zu.

Für partizipative Planungs- und Diskussionsprozesse sind neben starken Kooperationen auch eine aktivierende Kommunikation und solide Planungsgrundlagen wesentliche Voraussetzungen: Mit Partizipation und ehrlichen Machbarkeitsstudien sowie Kostenplänen können wir gemeinschaftlich realistische und langfristige Perspektiven für den Erhalt und die Entwicklung schützenswerter Bauten entwickeln. Und nur so können wir valide Entscheidungen treffen und z. B. Handlungs- und Nutzungsoptionen, Betriebsmodelle, Organisationsstrukturen und Wirtschaftlichkeitsaspekte klären bzw. aushandeln.

²⁰ Vgl. Fußnote 18.

²¹ Vgl. Fußnote 6.

²² Vgl. die 2024 gegründete Anti-Abriss-Allianz: <https://kulturerbenetz.berlin/anti-abriss-allianz>.

Alltagsbauten sind Wohnorte, Arbeitsplätze und Orte der Freizeit sowie Ressource für neue Nutzungen und Weiterentwicklungen. Künftig müssen diese vorhandenen Werte bei der betriebswirtschaftlichen und volkswirtschaftlichen Betrachtung von Bauvorhaben stärker berücksichtigt werden; auch Zertifizierungssysteme müssen bei Sanierungen mehr zum Einsatz kommen. Wenn durch Neubau – der grundsätzlich so gering wie möglich ausfallen sollte – die „Alltagsarchitektur von morgen“ entsteht, muss auf Qualität und Flexibilität geachtet werden, damit die Gebäude langlebig sind und in Zukunft weitergebaut sowie umgenutzt werden können.

Im Unterschied zum Denkmalschutz gilt die Einordnung als **Besonders Erhaltenswerte Bausubstanz (BEB)** noch nicht als etablierter Schutzstatus. Auch verwaltungsinterne Zuständigkeiten sowie die Konsequenzen, die sich aus einer Festlegung als BEB ergeben, sind nicht eindeutig geregelt. Trotzdem kann die Erhaltung durch den BEB-Status bereits jetzt u. a. über bezirkliche Gestaltungssatzungen, städtebauliche Erhaltungssatzungen und Integrierte Stadtentwicklungskonzepte gesteuert werden. Laut Baugesetzbuch (BauGB)

sind der baukulturelle Erhalt und die Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes als Grundsätze der Bauleitplanung aufgeführt und zählen somit zu den Belangen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) nennt die BEB in §105, ohne genauer zu definieren, was dazu konkret zählt – dies bestimmt die Kommune. Diese Festlegungen und Bestandserhebungen der Kommunen sind rein informell und bilden kein Instrument zum Schutz des jeweiligen Gebäudes vor gestalterischer Überformung oder Abriss. Sie ermöglichen aber eine Förderung im Programm *KfW-Effizienzhaus Denkmal*.^{24, 25}

Denkmale sind ein wichtiger Ausgangspunkt für die weitere Bestandsentwicklung im Sinne des Erhaltens, Um- und Weiterbauens. Die Denkmalfachbehörden stellen Denkmale unter Schutz; die Pflege der Gebäude ist Aufgabe und Aushandlung zwischen den für die Denkmalpflege zuständigen (Fach)Behörden und den Eigentümer*innen. Kriterien für die Auswahl von und Strategien für den Umgang mit Denkmalen müssen ständig an aktuelle Bedarfe angepasst werden.

23 Vgl. Bundesstiftung Baukultur (2018 / 19): *Baukulturbericht Erbe – Bestand – Zukunft*, S.19 ff.

24 Für Baudenkmale und für Wohngebäude, die als BEB eingestuft sind, gelten vereinfachte Förderbedingungen: Diese berücksichtigen Denkmalschutzaufgaben, bspw. wenn diese den Erhalt der historischen Fassade vorgeben und somit eine Dämmung der Außenwände nicht möglich ist. Vgl. auch <https://www.kfw.de>, letzter Zugriff 17.3.2025.

25 Weitere ausgewählte Quellen für BEB:

- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (2017): *Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Land Brandenburg – Kommunale Handlungsansätze zur Erfassung, Bewertung und Entwicklung*. (https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/2017-12-14_Abschlussbericht%20Gutachten%20besonders%20erhaltenswerte%20Bausubstanz.pdf, letzter Zugriff 26.2.2025);
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2014): *Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung*. (<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/wohnen/denkmalschutz.html>, letzter Zugriff 26.2.2025).

ÜBER DIESES MANIFEST

Dieses Manifest ist das Ergebnis jahrelangen bürgerschaftlichen Engagements. Die 2020 gegründete Initiative Haus Marlene Poelzig setzte sich in einer breiten Allianz für den Erhalt des 1929 von Marlene Poelzig entworfenen Hauses in Berlin-Westend ein, um dort eine Residenz für „Meisterinnen des Bauwesens“ einzurichten. Trotz des Engagements wurde das nicht unter Denkmalschutz stehende Haus im Winter 2021 abgerissen. Der Diskurs brach jedoch nicht ab. Im November 2024 nahm das öffentliche, vom Landesdenkmalamt geförderte Symposium *Substanz?* im Berliner Kunstgewerbemuseum den Abriss zum Anlass, um neue Impulse für Transformationen in Denkmalschutz, Denkmalpflege und Umbaukultur zu entwickeln. Die Beiträge und Diskussionen des Symposiums bilden die Grundlage für dieses Manifest. Die ausgewählten Themenstränge leiten sich von einigen der inhaltlichen Schwerpunkte der Initiative ab – insbesondere aus der Auseinandersetzung mit „Orten mit Substanz“ sowie Partizipation.

BEITRAGENDE

Ioan Brumer (Baukreisel)
Dr. Marta Doehler-Behzadi
Tamara Granda Ojeda (Initiative an.ders Urania)
Theresa Keilhacker (Präsidentin Architektenkammer Berlin)
Kollektiv perspektivwechsel
Prof. Ulrike Lauber (Architektin)
Lena Löhnert (Initiative an.ders Urania)
Prof. Dr. Matthias Noell (Universität der Künste)
Samira Ozminski
Dr. Cordelia Polinna (Forward Planung und Forschung GmbH)
Jórunn Ragnarsdóttir (Architektin)
Dr. Christoph Rauhut (Landesdenkmalamt Berlin)
Prof. Mikala Holme Samsøe (Technische Hochschule Augsburg)
Tanja Scheffler (TU Dresden)
Sofie Schnitger (Wohnungsbaugenossenschaft Ostseepplatz)
Bene Wahlbrink (Initiative an.ders Urania)
Dr. Ulrike Wendland (Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz)
Teilnehmende des Symposiums
und weitere

IMPRESSUM

Herausgebende:
Initiative Haus Marlene Poelzig
Jan Schultheiß
Felix Leon Zohlen

<https://hausmarlenepoelzig.de>
HAUS Marlene Poelzig



Bilder:
Jonathan Schmalöer, Baukreisel e.V.

Grafische Gestaltung:
Irene Szankowsky

Das Manifest ist Teil des im Urbanophil Verlag herausgegebenen Buchs *Haus Marlene Poelzig, Berlin. Abriss und Aufbruch*.

Berlin, Juni 2025

Gefördert durch Landesdenkmalamt Berlin

