

HOUSE EUROPE!

Umbau statt Abrissbirne

María Elorza Saralegui

Eine Gruppe europäischer Architekt*innen und Organisationen sagen dem Abriss den Kampf an. Eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklung soll gefördert werden. Wie? Durch einen Perspektivwechsel – den Umbau.

Ein Industriegelände, drei Gebäude, insgesamt 16.000 Quadratmeter und eine Gemeinde, die Potenzial sah. Aus den früheren Arbeiterhallen der Arbed in Differdingen, inklusive einer Schreinerei, ist in wenigen Jahren und mit so wenig Aufwand wie möglich ein „creative Hub“ mit Ateliers, Büros, Aufnahmestudios, und Restaurant geworden. Beton, Stahl, und Glas, aber auch Holz und Bäume wechseln sich ab im 1535°, ein Renovationsprojekt das mittlerweile europaweit bekannt ist. Seitdem finden dort rund 70 Firmen Platz, auch die Zeitung „L'Essentiel“ hat dort ihre Büros, während im Gelände direkt nebenan Rauchschwaden in den Himmel steigen und die Öfen Arcelor Mittals weiterlaufen.

Statt abzureißen und neu zu bauen, haben die Architekt*innen hinter dem Projekt 1535° Bestehendes transformiert: „Wir haben mit dem ersten Gebäude, dem Gebäude A, angefangen. Da die Stadt auf der Suche nach einem Raum für Kreativarbeitende war, mussten wir an der Funktionalität des Gebäudes zwar einiges ändern, vieles, wie die Türen oder einige Mauern, konnte aber bleiben“, sagt Jean-Paul Carvalho, Architekt und Gründer von „Carvahlo Architects“, das die Renovationsarbeiten des Kulturhubs geleitet hat. Aus einer alten Fabrik wird ein Kulturzentrum, aus ehemaligen Bürobunkern ein Dutzend Studios, aus einem Kloster, einer Molkerei oder einem Bauernhof entstehen Familienwohnungen: Europaweit gibt es hunderte solcher Sanierungsprojekte. Während der Neubau ins Stocken kommt und längst nicht so schnell voranschreitet, wie es sich Regierungen inmitten der stetig ansteigenden Wohnungskrise erhoffen, denken einige Expert*innen um und schauen sich den existierenden Bestand an: Wo kann saniert, umgebaut, gar transformiert werden?

Da weder die Wohnungs- und Klimakrise noch die Ressourcenknappheit vor nationalen Grenzen haltmachen, brauche es eine europaweite Bewegung. Im Jahr 2023 entstand deshalb „House Europe!“, eine

Bürger*inneninitiative ins Leben gerufen von österreichischen und deutschen Architekt*innen, Kommunikationswissenschaftler*innen und Kurator*innen. House Europe! soll einen fundamentalen Wechsel im Bausektor vorantreiben, und, so hoffen die Organisator*innen, neben positiven ökologischen Auswirkungen auch soziale und kulturelle Vorteile mit sich bringen. „Es handelt sich nicht um eine Verbotsinitiative, sondern um eine, die Anreize setzen will“, erklärt Florian Hertweck, Architekturprofessor an der Universität Luxemburg und Leiter der Kampagne hierzulande, im Gespräch mit der woxx.

Unnötigen Abriss aufhalten

Auf rund 2 Milliarden Quadratmeter wird in den nächsten 25 Jahren in der EU massiv abgerissen werden. Dies ist mehr als die gesamte Fläche von Berlin oder Paris. Auf dieser Flächen kann zwar Neubau entstehen, doch dieser geht mit höheren Mietpreisen – laut EU-Zahlen im Durchschnitt zwischen 20 und 30 Prozent mehr – und sozialer Gentrifizierung einher. So auch in Luxemburg, wo die Nachfrage der Investoren aufgrund der Fiskalpolitik und Deregulierung des privaten Markts ohne Ausnahme enorm gestiegen ist, zum Nachteil vor allem von unter 45-Jährigen und Nicht-Luxemburger*innen. Laut Expert*innen ist der Abriss in vielen Fällen nicht nötig: Obschon 85 Prozent aller Gebäude in der EU vor mehr als 20 Jahren erbaut wurden, sei deren Zustand oft gut genug, um sie zu sanieren.

Einem EU-Ziel im Rahmen der Direktive „Renovation Wave“ zufolge soll dies auch umgesetzt werden: Bis 2050 soll der gesamte Gebäudebestand dekarbonisiert werden, wo notwendig auch renoviert werden. Denn die Auswirkungen des Bausektors auf das Klima sind enorm. Der Bereich macht mit 38 Prozent mehr als ein Drittel der weltweiten Treibhausgasemissionen aus, und ist zudem für 40 Prozent des Energieverbrauchs und für 35 Prozent des gesamten Abfalls in der EU verantwortlich. Bislang ist jedoch bloß ein Viertel aller bestehenden Gebäude in der EU saniert worden. Jährlich kommen lediglich rund ein Prozent hinzu. Viel zu langsam, meinen die House Europe!-Organisator*innen der Uni ETH in Zürich. Um die Klimaneu-

tralität in den nächsten 25 Jahren erreichen zu können, müssen Renovierungen an Anzahl und vor allem an Geschwindigkeit zunehmen.

Weichen für eine Erneuerungswelle

Unter der Leitung Hertwecks wird die Initiative in Luxemburg von elf Akteuren aus den Umwelt-, Architektur- und Denkmalschutzbereichen mitgetragen, darunter dem Cell, der Lëtzebuerger Denkmalschutz Fédération (LDF) und dem Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils (AOI). Sie fordern einen stärkeren Schutz existierender Bauten, um das kulturelle und historische Erbe zu erhalten, aber auch um CO₂-Emissionen und die Ressourcennutzung zu reduzieren. In Luxemburg stehen schätzungsweise fünf bis zehn Prozent aller Gebäude leer. Viele seien vom Abriss bedroht, auch die, die unter Denkmalschutz stehen, warnt Paul Ewen, Präsident der LDF gegenüber der woxx. Letztere machen etwas mehr als 2.600 Gebäude aus. Die Regierung arbeite daran, die Bauten, die dem Fonds du logement gehören, zu rehabilitieren, um Wohnungen zu schaffen, versicherte Kulturminister Eric Thill (DP) auf eine parlamentarische Nachfrage der Abgeordneten Francine Closener und Georges Engel (beide LSAP) diesen Monat. Privatbesitzer*innen eines unter Schutz stehenden Gebäudes werden jedoch nicht stark genug dazu verpflichtet, das Gebäude auch zu nutzen, um jahrelange Leerstände und einen verschlechternden Zustand zu vermeiden, kritisiert die LDF. Das Land brauche ein umfassendes Gesetz, das sowohl auf nationalem als auch auf kommunalem Niveau greift, fordert die Föderation.

Hauptgrund des aktuellen Leerstands: Oft übersteigen die geschätzten Renovierungskosten den Wert des Gebäudes und Grundstücks. Abriss und Neubau werden als weniger riskant und demnach billiger angesehen. Wer renovieren will, muss zuerst eine Vorstudie und eine technische Bewertung durchführen, erklärt Carvalho. Dabei müssen allerlei Risiken in Betracht gezogen und Verordnungen beachtet werden: „Notausgänge müssen geschaffen, Ventilation und Sicherheit überprüft, die Räume thermisch und akustisch isoliert werden, ...“, zählt der Architekt auf. „Alles muss konform sein.“ Für das 1535° wurden die

Renovationsarbeiten auf ein Minimum beschränkt, dennoch mussten einige Fenster ausgewechselt, stark mit Öl verunreinigte Böden gereinigt und alles auf gesundheitsgefährdende Substanzen wie Asbest geprüft werden. „Man weiß nie, was man findet“, sagt Carvalho. Im Gegensatz zum Projekt in Differdingen, berücksichtigen Investor*innen nur selten das Potenzial des Altgebäudes.

Für die Expert*innen hinter House Europe! macht dies keinen Sinn, auch, weil der Energieverlust nicht mit ins Kalkül einbezogen wird. Dabei kann die in bestehenden Gebäuden investierte Energie, die sogenannte „graue“ Energie, quantifiziert werden. Bei einem Abriss wird das während der vorherigen Arbeiten produzierte und teils im Gebäude eingeschlossene CO₂ wieder freigesetzt. Gleichzeitig erzeugt ein Neubau weiteres CO₂ – nicht zuletzt durch den Transport von Bauschutt und neuem Material. Bei Renovierungen ist der Ressourcenaufwand meist niedriger, oft wird mit den vorhandenen Materialien gearbeitet. Das 1535° hat nicht nur das industrielle Erbe erhalten, vieles hat einen neuen Nutzen gefunden. Kaputte Spiegel wurden in den Waschbädern wiederverwendet, alte Pläne der Arbed zieren die Eingangswände und ausrangierte Hebelzwingen, die die Arbed-Schreiner benutzten, dienen nun als Fensteröffner. „So können wir die Geschichte weiterschreiben. Vor allem haben wir möglichst wenig verändert, damit das Gebäude immer weiter angepasst werden kann“, so Carvalho.

Derzeit wird gemäß der EU-Direktive über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) zwar der Energieverbrauch der durch Abriss, Transport und Abfallentsorgung produzierten Emissionen bewertet. Aber nicht jener, der während des Baus entsteht – sowohl die vergangenen Emissionen beim Bau des bestehenden Gebäudes als auch die zukünftigen. Die Initiative fordert deren zusätzliche Quantifizierung. Zusammen mit den Materialien machen sie den Großteil des CO₂-Fußabdrucks eines Gebäudes aus. „Erst nach vierzig bis fünfzig Jahren ist die gesamte Energie des Gebäudes, die für den Betrieb des Gebäudes genutzt wird, auf dem Stand der Energie, die notwendig war, um das Gebäude herzustellen“, sagt Hertweck. Diese Energie müsse wertgeschätzt und auf jeglichen Neubau übertragen werden.

Das 1535° gilt hierzulande als Musterbeispiel eines erfolgreichen Umbaus, der soziale, ökologische und kulturelle Vorteile mit sich bringt. 1.000 Euro pro Quadratmeter haben die Renovierungsarbeiten gekostet, gibt der Architekt Jean-Paul Carvalho an, dessen Büro an weiteren Renovationsprojekten arbeitet.

„Das bedeutet, so wenig wie möglich abzureißen und so viel wie möglich mit dem Bestand zu arbeiten“, so Hertweck. Dazu müsse die EU-Richtlinie EPBD jedoch umgeschrieben werden.

Damit Sanieren günstiger und Neubauprojekte, die auf dem unregulierten Markt meist höhere Mieten und Kaufpreise erzielen, an Attraktivität verlieren, braucht es aber vor allem eins: wirtschaftliche Anreize in Form von öffentlichen Subventionen und Steuererleichterungen, wie sie schon in Italien, Frankreich und Luxemburg existieren. Hierzulande liegt die Mehrwertsteuer für Renovationen und Bauarbeiten bei drei statt den üblichen 17 Prozent. Zudem existieren Energiehilfen für die Sanierung von Wohngebäuden. Ein am 9. Oktober vorgestellter Gesetzesentwurf sieht Subventionen von bis zu 300.000 Euro für nicht bewohnbare Gebäude vor. Auch das Institut national pour le patrimoine architectural (Inpa) bietet Hilfen für Besitzer*innen von architektonischem Erbe an. Wie Zahlen der Statec zeigen, ist die Anzahl von Genehmigungen für Abrisse zwischen 2020 und 2024 von 387 um fast die Hälfte, auf 205 zurückgegangen. Und: wurden 2020 4.976 Transformationen genehmigt, waren es im Jahr 2024 deren insgesamt 12.223. Dies ist laut Paul Ewen jedoch kein Anzeichen für einen erfolgreichen Wandel im Bausektor: „Dass das Wachstum in der Immobilienbranche gebremst wird, hängt damit zusammen, dass die Banken weniger Kredite anbieten und viele Firmen Insolvenz anmelden mussten. Dies kann in einigen Jahren aber erneut anders sein“, so der Präsident der LDF. Weder die geringere Mehrwertsteuer, noch die Subventionen seien ausreichend. Dem stimmt auch Carvalho zu. Das Hub 1535° ist in erster Instanz von der Gemeinde Differdingen, und später vom Staat finanziert worden. Die EU-Initiative fordert eine vollständige Abschaffung der Mehrwertsteuer auf allen nachhaltigen Renovierungsarbeiten und benutzten Materialien an bestehenden Gebäuden. Sprich: „Was renoviert wird, soll steuerfrei sein“, so Ewen.

Aus alt wird neu – und teurer?

„Rund die Hälfte der Arbeiten wurden im Rahmen einer Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt erledigt, vieles haben wir auch zu-



FOTO: MARÍA ELORZA SARALEGUI/WOXX

sammen mit lokalen Künstler*innen gemacht“, sagt Carvalho. Gerade lokale Handwerker*innen und kleine Unternehmen sollen von der Bürgerinitiative House Europe! profitieren. Denn neben den ökologischen Vorteilen – Ressourcen- und Energieschonung und dem Erhalt von Grünflächen – hebt die Initiative die sozialen Vorteile von Renovierungen hervor. Erschwingliche Wohnräume sind dadurch leichter, und mit weniger Materialien zu schaffen, Gentrifizierung und Verdrängung kann eingedämmt werden. Bei sozial motivierten Projekten können die Bewohner*innen vor Ort bleiben, manchmal auch während der Bauphasen, die die Mieten steigen kaum oder gar nicht.

Renovieren allein führt jedoch nicht automatisch zu günstigeren Wohnraum. In den Niederlanden beweist ein Transformationsprojekt gar das Gegenteil: Aus einem alten Bürogebäude der Bank ING im Westen Amsterdams sind Wohnungen geworden. Ein Dutzend Stockwerke wurden umgewandelt, Balkone an die Fassade hinzugesetzt. „Wir haben einen ersten Vorschlag ausgearbeitet, in dem wir berechnet haben, was wir mit möglichst geringen Änderungen, und dann, was wir mit wesentlich umfangreicheren Änderungen erreichen könnten. Letzteres war finanziell natürlich interessanter“, sagt Menno Koistra, Architekt und Gründer des Elephant Studios, das die Renovierungen des Gebäudes geleitet hat, gegenüber der woxx. Der Kaufpreis der fertiggestellten Wohnungen im als „De Voortuinen“ (die Vorgärten) bekannten Gebäude? Rund 10.000 Euro pro Quadratmeter, knapp 3.000 Euro mehr als vergleichbare Neubauwohnungen im selben Viertel. Zum Vergleich: 2024 kostete der Quadratmeter in Lu-

xemburg im Durchschnitt 9.713 Euro.

Im Gegensatz zu anderen Renovierungsprojekten, handle es sich hierbei um ein aufwendigeres Projekt, reagiert Hertweck. „Der Bauherr ist ein Private-Equity-Immobilienfonds, der in dem hochpreisigen Wohnungsegment unterwegs ist. Da geht es natürlich immer um Rendite, egal ob Neubau oder Altbauanierung“, so der Professor. Auch wenn ein Umbau allein nicht unbedingt zu günstigem Wohnraum führt, so bilden Renovierungsprojekte jedoch die Basis dafür: „Ohne Renovierung gibt es keine ökologische oder soziale Zukunft für Europas Städte“, sagen die House Europe!-Organisator*innen. „Das Risiko höherer Mieten nach einer Renovierung entsteht nicht durch die Renovierung selbst, sondern durch fehlende soziale Leitplanken. House Europe! kämpft dafür, dass aus privaten Projekten öffentliche Verantwortung wird.“ Wirtschaftlichen Interessen müssen politische Förderungen und „klare Auflagen“ für erschwinglichen Wohnraum entgegengestellt werden.

Zukunftsorientierte Architektur

Die nötigen Rahmenbedingungen hierzu fehlen noch. Der Minister für Wohnungsbau und Raumplanung Claude Meisch (DP) zeigt sich zwar offen dafür, Gebäude zu erhalten und zu transformieren, anstatt sie abzureißen. So stieß beispielsweise eine von Hertweck geleitete Machbarkeitsstudie für den Fonds du logement „auf positive Resonanz“, wie der Professor angibt. Auch die Initiative House Europe! begrüße das Ministerium, wie es auf Nachfrage der woxx sagt. In der Luxemburger Gesellschaft mangle es aber an Bewusstsein zur Wertschätzung des Baukulturerbes. „Das sollte schon von

klein auf in der Schule gelehrt werden, so wie andere Kulturfächer auch“, sagt Paul Ewen von der LDF, die eine gesellschaftliche Aufklärung zur Baukultur und deren Priorisierung für die Allgemeinheit fordert. Vor diesem Hintergrund überrascht es vielleicht nicht, dass die Initiative hierzulande bisher auf keine größere Aufmerksamkeit gestoßen ist, obwohl die hiesigen Akteure bis zum Jahresende eine Reihe von Konferenzen und Rundtischgesprächen organisieren, um Renovierungen aktiv zu fördern und eine öffentliche Debatte anzustoßen.

Die Initiative, die den Obel-Preis, einen der höchsten Preise in der Architektur gewonnen hat, kommt nur schleppend voran. Damit die EU-Kommission den Vorschlag prüft und eine Arbeitsgruppe einrichtet, müssen europaweit eine Million Unterschriften gesammelt werden. In Luxemburg liegt die nötige Quote bei 4.320. Bisher haben in Luxemburg knapp 844 und EU-weit insgesamt 46.170 Personen unterschrieben. Die Kampagneorganisator*innen zeigen sich nach der vielen Arbeit enttäuscht. „Wir wollen der kreativen Zerstörung, die Josef Schumpeter als das Prinzip des modernen Kapitalismus bezeichnete, die Substanzpflege der Gebäude entgegensetzen. Ich dachte schon, dass wir dafür einen breiten Konsens in der Gesellschaft finden würden“, so Hertweck, der sich aber hoffnungsvoll zeigt. Denn: Noch haben EU-Bürger*innen Zeit, sich für eine europaweite Renovierungswelle einzusetzen. Die Initiative kann bis zum 31. Januar 2026 unterschrieben werden.

Mehr Informationen: www.houseeurope.eu