



DOKUMENTATION

Nachnutzen statt Abreißen: 2nd Hands on Public Buildings

DER CONNECTIVE CITIES LERNPROZESSES „NACHNUTZUNG VON ÖFFENTLICHEN GE-
BÄUDEN DER MODERNE DER 60ER UND 70ER-JAHRE“
SEPTEMBER 2024 – SEPTEMBER 2025



ca. 30 Fachleute



aus 15 Kommunen



aus 6 Ländern

Im Auftrag des



Partner von Connective Cities



mit ihrer



Einleitung

Über ein Jahr arbeiteten ca. 30 Fachleute aus 6 Ländern im Rahmen des Lernprozesses „Nachnutzung von öffentlichen Gebäuden der Moderne der 60er und 70er-Jahre“ von Connective Cities an Lösungen, wie in die Jahre gekommene öffentliche Gebäude aus den 1960er- und 1970er-Jahren nachhaltig nach- oder umgenutzt werden können, anstatt sie abzureißen. Bei vier Veranstaltungen und zwei Arbeitstreffen von September 2024 bis September 2025 informierten sie sich über aktuelle Trends in diesem Bereich, vertieften ihr Wissen, erfuhren von externen Fachleuten Details über Lösungsansätze und inspirierten sich gegenseitig mit ihren jeweiligen Erfahrungen, Ansätzen und Ideen.

„Die Klimakrise wird auf der Baustelle entschieden.“

Dominik Campanella, Mitgründer des Unternehmens Conclular

Doch die Teilnehmenden tauschten sich nicht nur aus, sie kamen auch ins Handeln. Sie arbeiteten ihre bei der Dialogveranstaltung im September 2024 in Berlin vorgestellten Projektideen weiter aus oder setzten sie zum Teil direkt um und griffen dabei Anregungen der anderen Teilnehmenden auf. Die innovativen und sehr unterschiedlichen Projekte zeigen auf beeindruckende Weise das Potenzial des Paradigmenwechsels – weg vom schnellen Abriss hin zu durchdachten Nach- und Umnutzungen – auf.



Die Teilnehmenden der Dialogveranstaltung in Berlin im September 2024 tauschten sich zu vielen Praxisbeispielen aus, wie hier zum Haus der Statistik.

© Raquel Gomez Delgado

Der Lernprozess im Überblick

1. September 2024: Dialogveranstaltung in Berlin
⇒ Austausch zu guten Praxisbeispielen aus 9 Kommunen in 6 Ländern und Entwicklung von Projektideen
2. Oktober 2024: Online-Event
⇒ Fachdiskussion zu solider Planung für Nachnutzungen
3. März 2025: Online-Arbeitstreffen
⇒ Fachdiskussion zur Zwischennutzung von Gebäuden
4. Mai 2025: Online-Arbeitstreffen
⇒ Fachdiskussion zu partizipativer Planung

2nd Hands on Public Buildings: Das große Potenzial der Nachnutzung von Gebäuden

Die weltweit zahlreichen öffentlichen Gebäude aus den 1960er- und 1970er-Jahren haben vielfach ihre geplante Lebensdauer erreicht und genügen meist nicht mehr den aktuellen technischen, energetischen und ästhetischen Anforderungen. Sie werden daher häufig abgerissen. Dabei bieten sie großes Potenzial, Emissionen im Bausektor zu senken und gesellschaftlichen Mehrwert zu schaffen. Dieser Paradigmenwechsel findet weltweit immer mehr Beachtung.

DIE NACH- UND UMNUTZUNG ÖFFENTLICHER GEBÄUDE IST

- **klima- und umweltfreundlich:** Die Baubranche ist weltweit für etwa 60 Prozent der CO₂-Emissionen und 30 Prozent des globalen Abfallaufkommens verantwortlich.
- **wirtschaftlich:** Kommunen können gegenüber den Kosten für einen Abriss und Neubau bis zu 15 Prozent sparen.
- **sozial:** Innovative Nach- und Umnutzungskonzepte schaffen Räume für Begegnung, Kultur und Bildung.

Die Teilnehmenden richteten mit ihren Projekten die Aufmerksamkeit von kommunalen Entscheidungsträger*innen auf die Notwendigkeit und das Potenzial von Nachnutzungen und erzielten zum Teil weitreichendere politische Wirkungen. So wurde in Kenia etwa auf Grundlage des Lernprozesses die Gesetzgebung für die Schaffung von Wohnraum so angepasst, dass sie die Weiternutzung bestehender Gebäude explizit fördert.



Der von 1968 bis 1970 erbaute Gebäudekomplex **Haus der Statistik** in Berlin stand ab 2008 leer und sollte abgerissen werden. Einer lokalen Initiative gelang es, das zu verhindern. Das Gebäude soll ein Ort für Kunst, Kultur, Soziales, Bildung, Verwaltung und als Wohnraum dienen.

© Werner Spremberg, Shutterstock



Der von 1936 bis 1941 errichtete, aber die fertiggestellte Berliner **Flughafen Tempelhof** wurde 2008 geschlossen. Er soll zu einem Experimentierort und zu einem neuen Stadtquartier für Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft entwickelt werden.

© philip1234 Shutterstock



Der Sitz der **Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**, ein von 1954 bis 1956 erbautes Hochhaus, wurde von 2020 bis 2024 aufwendig saniert – mit einem Fokus auf Originaltreue und Ressourcenschonung.

© Martin Kraft, Wikimedia



Während der [Dialogveranstaltung in Berlin](#) erkundete die Teilnehmendengruppe, wie diese drei Gebäude bereits saniert wurden oder welche Umnutzung geplant oder aktuell durchgeführt wird.

©Raquel Gomez Delgado

Partizipation

Bewohner*innen, die betroffene Nachbarschaft und zivilgesellschaftliche Akteure sollten in die Planungen für Neunutzungen einbezogen werden, damit ihre Bedarfe und Anliegen bestmöglich berücksichtigt werden.

BEISPIEL: HAUS DER STATISTIK IN BERLIN

Die zukünftige Nutzung des Hauses der Statistik in Berlin ist maßgeblich auf zivilgesellschaftliches Engagement zurückzuführen, das ursprünglich den Verkauf des Gebäudes an einen Investor verhinderte. Politik, Verwaltung, Zivilgesellschaft sowie Kunst- und Kulturakteure verfolgen seither das gemeinsame Ziel, bei der zukünftigen Nutzung des Hauses der Statistik den Interessen verschiedener Stakeholder baulich gerecht zu werden.



Das Haus der Statistik ist auch ein Raum für zivilgesellschaftliches Engagement, für Begegnung, Austausch und Information.

© Raquel Gómez Delgado

BEISPIEL: RATHAUS IN HEBRON

Die Stadtverwaltung von Hebron im Westjordanland ergänzte ihre Umbaupläne für das Rathaus um den Bau einer Multifunktionshalle, die zivilgesellschaftlichem Engagement und allgemein mehr Interaktion innerhalb der Stadtgesellschaft ermöglichen soll. Schon bei der baulichen Planung sollen die Bürger*innen eng miteinbezogen werden.



Bei der Dialogveranstaltung in Berlin stellte Alewawi Khaldoun von der Stadtverwaltung Hebron die Pläne für den Umbau des dortigen Rathauses vor. © Raquel Gómez Delgado

Solide Planung als Grundlage für erfolgreiche Neunutzungen

Die Entscheidung, ob ein Gebäude saniert und umgenutzt werden kann oder abgerissen werden soll, hängt von vielen Kriterien ab, unter anderem von der Statik, lokalen Bauordnung, Wirtschaftlichkeit oder Nutzungsbedarfe.

Die Teilnehmenden des Lernprozesses fanden, dass ein Tool hilfreich wäre, das bei solchen Entscheidungsfindungsprozessen unterstützen kann, indem es Prozesse standardisiert und somit beschleunigt und transparent macht. Auch könnte ein solches Tool als eine Argumentationsgrundlage etwa der Politik oder Bevölkerung gegenüber bieten, um die Pros und Contras, technischen Fakten und Einschätzungen von Fachleuten zu vermitteln.

BEISPIEL: PARKHAUS IN BREMEN

Der Betrieb des in den 1970er-Jahren erbauten Katharinenklosterhofs in Bremen wird langfristig nicht mehr wirtschaftlich attraktiv sein. Wie das Gebäude zukünftig nachhaltig genutzt werden könnte, wurde im Rahmen eines Werkstattverfahrens untersucht, an dem die kommunale Eigentümerin, zwei Architekturbüros und das Projekt „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ beteiligt waren. Das Gebäude wurde unter anderem im Hinblick auf die Tragfähigkeit der Struktur, die Sicherstellung des Brandschutzes und die bauliche Substanz analysiert und es wurde berechnet, ob eine Sanierung und Neunutzung ökonomisch sinnvoll sind.

BEISPIEL: „HOME OF REVOLUTION“ IN NIKŠIĆ (MONTENEGRO)

Der 1978 begonnene Bau des brutalistischen Gebäudekomplexes „Home of Revolution“ in Nikšić (Montenegro) wurde nie fertiggestellt, bis im Jahr 2021 Pläne zur Nutzung der 22.000 Quadratmeter großen Flächen entstanden. Die Kommune ging Schritt für Schritt vor: Zunächst wurden für den nördlichen Teil des Komplexes Studios für einen TV- und Radiosender geplant und 2024 eröffnet. Als nächstes plant die Kommunen einen hochmodernen multimedialen Veranstaltungssaal. Inzwischen sind weniger als 10 Prozent des Gebäudes noch ungenutzt.

Tipp: Für eine genaue Festlegung der Interimsnutzung sollten Stadtverwaltungen Ideen von verschiedenen Akteursgruppen wie der Bevölkerung, der Politik und privaten Investoren einholen und Verantwortung abgeben. Es lohnt sich auch das Hinzuziehen externer Expertise (beispielsweise des Netzwerks Zwischennutzung), um die Verwaltungsstruktur des betreffenden Gebäudes nachhaltig zu gestalten.



Der brutalistische Gebäudekomplex „Home of Revolution“ in Nikšić (Montenegro) ist nach vielen Jahren Leerstand mit Leben gefüllt.
© Nevena Delibasic

BEISPIEL: PLANUNG DES STADTQUARTIERS „BUCH – AM SANDHAUS“ IN BERLIN

Rund um ein früheres Krankenhaus sollte am Rand von Berlin das neue Stadtquartier Buch – Am Sandhaus entstehen. Von Anfang an haben die Planungen im Krankenhausgebäude und in der früheren Kantine eine Mehrfachnutzung vorgesehen. So könnten Räume nachmittags für die Musikschule und abends für zivilgesellschaftliche Veranstaltungen genutzt werden. Das ist nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll, sondern stärkt auch das Gemeinschaftsgefühl der Bewohner*innen.



© Stadt Berlin

„Weil Bestandsgebäude viel graue (oder goldene) Energie binden, ist fast immer eine Nach- oder Umnutzung einem Abriss vorzuziehen.“

Moritz Theloe, Referent für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Senatskanzlei Berlin

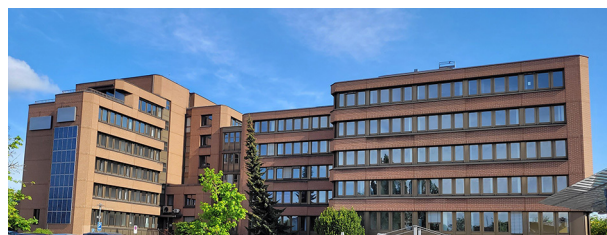
Tipp: Am Anfang jeder Überlegung müssen Untersuchungen der Baustruktur, möglicher Nachnutzungsformen, des Kosten-Nutzen-Verhältnisses und eine Abschätzung der Energieeffizienz stehen. Wenn die gesamte Sanierung eines großen Gebäudekomplexes nicht möglich ist, können zunächst nur Teile pilotiert werden.

Zwischennutzung: Leerstand vermeiden, Räume schaffen

Oft stehen Gebäude lange leer, bis über ihre weitere Nutzung entschieden ist und bis sie dann fertig umgebaut sind. In dieser Zeit kann es zu zahlreichen Problemen kommen wie Vandalismus, Ansammlung von Müll oder Schäden an der Substanz etwa durch eindringendes Wasser. Die Gebäude drohen, immer weiter zu verfallen. Doch im Laufe des Lernprozesses wurden zahlreiche innovative Ansätze für die Zwischennutzung aufgezeigt, die nicht nur kaum Investitionen erfordern, sondern auch zum Erhalt der Gebäude beitragen:

BEISPIEL: RATHAUS IN REGENSBURG

Die Stadt Regensburg stellt ein Gebäude aus dem Jahr 1980, das sie zukünftig als Rathaus nutzen wird, vorübergehend der Feuerwehr sowie der Polizei für Übungszwecke zur Verfügung. Diese punktuelle Nutzung führt zu deutlich weniger Schäden, weil das Gebäude so nicht verlassen wirkt.



Eine Zwischennutzung beugt Schäden vor, bis die Bauarbeiten für die Renovierung des zukünftigen Rathauses in Regensburg beginnen. © Stadt Regensburg

BEISPIEL: EHEMALIGES HOTEL IN NAIROBI (KENIA)

Das 25-Stockwerke-hohe ehemalige Hilton-Hotel in Nairobi (Kenia) steht seit 2022 leer. Die Stadtverwaltung Nairobi erörterte mit Expert*innen des deutschen Vereins Transiträume e.V. und der ZwischenZeitZentrale Bremen mehrere Umnutzungsmöglichkeiten: Wohnraum für Studierende, Singles oder kleine Familien oder Büroflächen, aber auch kurzfristige „Quick-Win“-Zwischennutzungen. Weil das Gebäude später an einen chinesischen Investor verkauft wurde, konnten diese Ideen zwar nicht umgesetzt werden, lieferten der Stadtverwaltung für zukünftige Projekte aber wertvolle Ansatzpunkte.

Tipp: Für eine genaue Festlegung der Interimsnutzung sollten Stadtverwaltungen Ideen von verschiedenen Akteursgruppen wie der Bevölkerung, der Politik und privaten Investoren einholen und Verantwortung abgeben. Es lohnt sich auch das Hinzuziehen externer Expertise (beispielsweise des Netzwerks Zwischennutzung), um die Verwaltungsstruktur des betreffenden Gebäudes nachhaltig zu gestalten.

Wo gibt es finanzielle Unterstützung?

Finanzielle Förderung in Hinblick auf Klimafreundlichkeit:

Weil eine energieeffiziente Gebäudenachnutzung klimafreundlich ist, können insbesondere in DAC Ländern auch entsprechende Fördergelder hierfür beantragt werden. Doch Geld ist nicht alles, denn Projekte müssen erst einmal bis zur Finanzierungsreife gut geplant sein. Hier bietet der City Climate Finance Gap Fund Unterstützung an, zum Beispiel für Kapazitätsaufbau, Strategieentwicklung, Datensammlung oder Machbarkeitsstudien.

Finanzielle Förderung in Hinblick auf sozialen Nutzen:

Der Stadtverwaltung von Lusaka gelang es durch die während des Lernprozesses konkretisierte Planung, Finanzierung und Umsetzung eines Pilotprojekts zur Einrichtung von Familien- und Sozialzentren das Interesse anderer Geldgeber und lokaler Organisationen zu wecken.

„Unsere klare Vision und die gut durchdachte Planung für die zukünftigen Familien- und Sozialzentren überzeugten die Geldgeber und die Bevölkerung. Bis Ende 2025 wollen wir 5 Gebäude für ihre neue Nutzung umgebaut haben.“

Evelyn Musonda, Lusaka City Council

Finanzielle Förderung für Partnerschaften: Im Auftrag der deutschen Bundesregierung fördert die Servicestelle Kommunen in der Einen Welt (SKEW) Projekte der kommunalen Nachhaltigkeits- und Entwicklungsarbeit. Kommunen aus dem Globalen Süden und aus Deutschland, die lose oder fest partnerschaftlich verbunden sind, können etwa Mittel aus dem niederschwellig zugänglichen Kleinprojektfonds (KPF) oder für Projekte bis 500.000 Euro aus dem Programm Nachhaltige Kommunalentwicklung durch Partnerschaftsprojekte (Nakopa) beantragen.

EU-Förderung für energieeffiziente Sanierungen: Weil es der ukrainischen Stadt Drohobytsch beispielsweise an finanziellen Mitteln fehlt, um die Modernisierung vieler Wohngebäude aus den 1960er- und 1970er-Jahren energieeffizient zu gestalten, erhält sie Mittel aus dem Energieeffizient-Fonds der Europäischen Union, durch die 60 Prozent der Kosten für die energetische Sanierung gedeckt werden.

Bezahlbarer Wohnraum: Viele bislang anders genutzte Gebäude eignen sich (in Teilen) als bezahlbarer Wohnraum in Innenstadtlage. Für eine solche Umnutzung gibt es in Deutschland zahlreiche Finanzierungsinstrumente. Die Teilnehmenden aus dem Globalen Süden konnten etwa in der Connective Cities Arbeitsgruppe „Nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum in Subsahara-Afrika“ ihre Ideen und Anregungen austauschen.

Wiederverwendung von Baustoffen: Mit einer Software des Berliner Unternehmens Concular können Materialien in Bestandsgebäuden inventarisiert und dann über eine Plattform verkauft werden. Bei einem großen Sanierungsprojekt in Düsseldorf konnten 70 Prozent der Materialien wiederverwendet werden. Das sparte zudem 35 Prozent CO₂-Emissionen ein.

Key Take-aways

- Machbarkeitsstudien geben Klarheit darüber, ob eine Nach- und Umnutzung zu welchen Zwecken und mit welchen Zielen wirtschaftlich rentabel ist.
- Für eine nachhaltige Nachnutzung ist es notwendig, dass ein Gebäude hohe Standards zu Energieeffizienz erfüllt.
- Eine Interims-Nutzung etwa durch die Kulturszene ist besser als ein Gebäude leer stehen zu lassen.
- Bei Planungen für die Weiternutzung älterer öffentlicher Gebäude müssen ökologische, wirtschaftliche und soziale Interessen in Einklang gebracht werden.
- Der Bausektor muss im Hinblick auf Ressourcenkonsum und Abfallmengen dringend transformiert werden, unter anderem durch die Wiederverwertung von Baumaterialien in einer zirkulären Bau- und Gebäudewirtschaft. Dies ist im Rahmen einer Um- und Weiternutzung für viele Bauteile möglich.



Wenn die Maße passen, können viele Baustoffe wiederverwendet werden.

© Marek Studzinski, Unsplash

IMPRESSUM

Herausgegeben von

Connective Cities
Internationale Städte-Plattform für nachhaltige Entwicklung
info@connective-cities.net
www.connective-cities.net

Connective Cities ist ein gemeinsames Projekt von

Deutscher Städtetag
Gereonstraße 18–32 | 50670 Köln | Deutschland

Deutscher Landkreistag
Lennéstraße 11 | 10785 Berlin | Deutschland

Verband kommunaler Unternehmen
Invalidenstraße 91 | 10115 Berlin | Deutschland

Deutscher Städte- und Gemeindebund
Marienstrasse 6 | 12207 Berlin | Deutschland

Engagement Global gGmbH mit der
Servicestelle Kommunen in der Einen Welt

Friedrich-Ebert-Allee 40 | 53113 Bonn | Deutschland
Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH
Friedrich-Ebert-Allee 32+36 | 53113 Bonn | Deutschland

Autor

Dr. Susanne Reiff, to the point communication

Textsatz und Bildbearbeitung

Burkhard Vielhaber, Vielhaber und Geilen Partnerschaft

Redaktionelle Überarbeitung

Marcella Sobisch, Nikola Krause

Bildnachweis

Titelbild: Foto: Martin Kraft, Wikimedia

Icons Titelbild: Fotolia/davooda

Basisgestaltung

blickpunkt x – Büro für Kommunikation und Design

Dezember 2025

Im Auftrag des

Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit
und Entwicklung (BMZ)

Dienstsitze des BMZ

Dienstsitz Bonn
Dahlmannstraße 4
53113 Bonn | Deutschland
T: +49 (0) 228 99 535-0
F: +49 (0) 228 99 535-3500

Dienstsitz Berlin
Stresemannstraße 94
10963 Berlin | Deutschland
T: +49 (0) 30 18 535-0
F: +49 (0) 30 18 535-2501

poststelle@bmz.bund.de
www.bmz.de

Connective Cities – International Community of Practice für nachhaltige Kommunalentwicklung

Connective Cities fördert seit 2013 den internationalen Austausch von kommunalem Fachwissen, verbreitet bewährte Praxisbeispiele für eine nachhaltige Kommunalentwicklung und unterstützt die kollegiale Beratung (Peer-Learning) zwischen deutschen und internationalen Expert*innen aus Kommunen sowie die gemeinsame Entwicklung von Projektideen im Rahmen strukturierter Lernprozesse.

Connective Cities wird im Auftrag des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) als Kooperation zwischen der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH, Engagement Global mit ihrer Servicestelle Kommunen in der Einen Welt (SKEW) sowie dem Deutschen Städtetag (DST), dem Deutschen Landkreistag (DLT), dem Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB) und dem Verband Kommunaler Unternehmen (VKU) durchgeführt.

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.connective-cities.net

Haftungsausschluss:

Diese Veröffentlichung wurde von Connective Cities herausgegeben. Die darin enthaltenen Meinungen geben nicht notwendigerweise die Meinungen oder Orientierungen der Kooperationspartner von Connective Cities wieder.

