

**Diplomthema
Nr. 1885****Ursachen für den Rückbau von Gebäuden vor
Ablauf der technischen Lebensdauer****Bearbeitungszeitraum**

04/2022 bis 09/2022

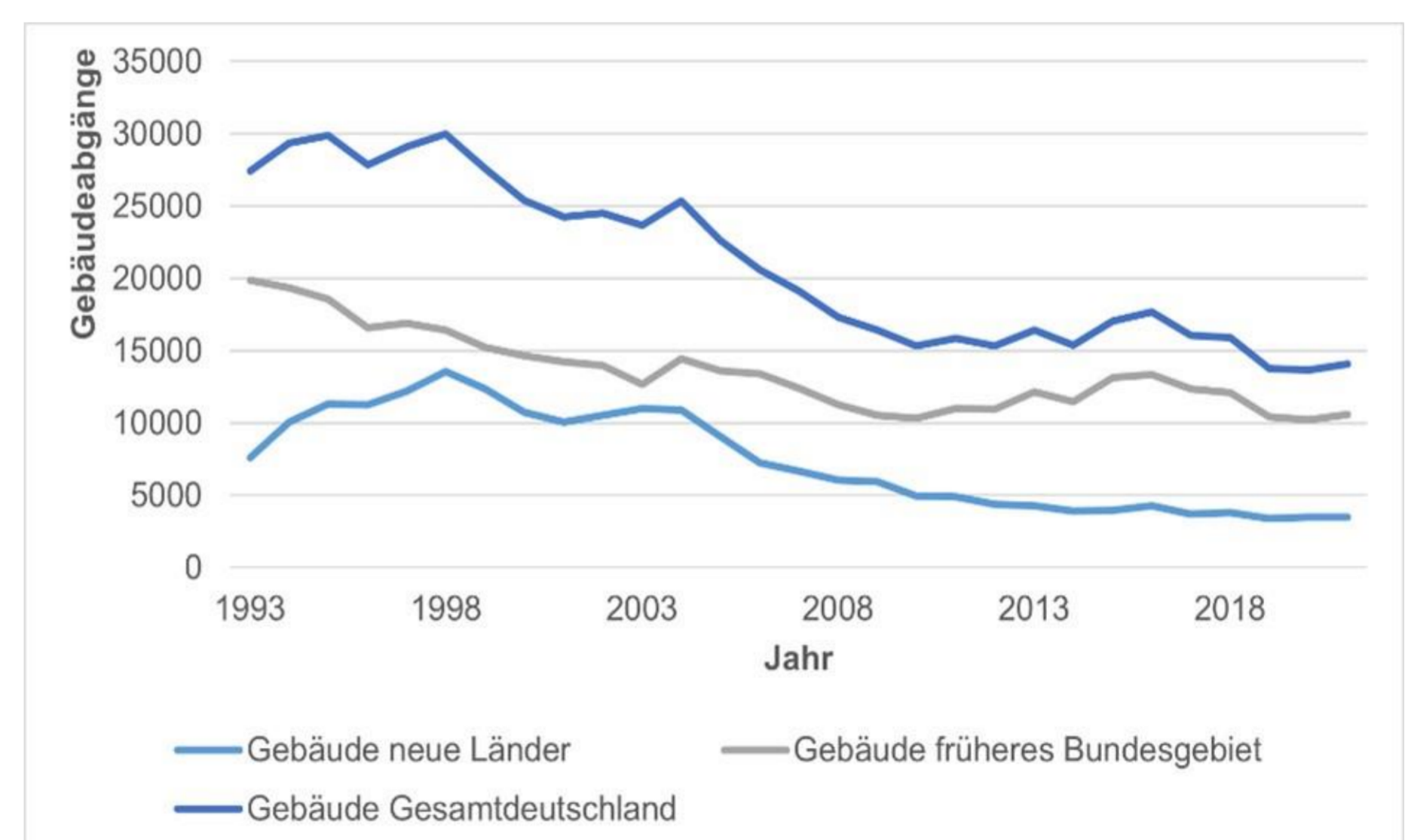
BetreuerinDipl.-Ing. Charlotte Dorn
TU Dresden, Institut für Baubetriebswesen**Zielstellung**

Im Vergleich zu anderen Wirtschaftsgütern haben Immobilien eine deutlich längere Lebensdauer. Je nach Art der Nutzung gibt es in der Literatur Angaben zu Gesamtnutzungsdauern von bis zu „100 Jahren“. Trotzdem werden immer wieder Gebäude vor Erreichen der technisch möglichen Nutzungsdauer rückgebaut. Die Gründe dafür sind multikriteriell, im Rahmen der statistischen Berichte zur Bautätigkeit der Bundesländer werden jedoch nur wenige Ursachen zum Abbruch erfasst.

Daher sollen im Rahmen der Arbeit weitere Beweggründe für den Rückbau von Gebäuden erfasst und systematisch aufgearbeitet werden. Dazu gilt es zunächst allgemeine Grundlagen zu Gebäuden (Lebensdauer, Nutzungsarten) zu klären. Durch die Bauabgangsstatistik kann ein erster Überblick zu bislang dokumentierten Rückbaugründen gegeben werden. Auf dieser Grundlage und durch eine umfangreiche Literaturrecherche werden Nutzungsanforderungen der Gegenwart mit der Vergangenheit verglichen. Die Betrachtung findet dabei anhand von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und baukonstruktiven Entwicklungen statt. Schlussendlich sollen die Ergebnisse in Gebäudecharakteristika zusammengefasst werden, welche weitere Handlungsmotive im Bereich des Rückbaus aufzeigen und die bislang aufgeführten Ursachen spezifizieren. Dadurch können gezieltere Lösungen für Bestandsgebäude entwickelt und die technische Lebensdauer vollends ausgenutzt werden.

Vorgehensweise

Zunächst fand eine Definition der allgemeinen Grundlagen zu Gebäuden statt. Im Zuge dessen wurden die verschiedenen Lebensdauern erklärt und miteinander verglichen. Auch die Nutzungsarten und deren Differenzierung in Wohn- und Nichtwohngebäude, sind Bestandteil der Arbeit. Mit den Betrachtung zu den Gebäudeabgängen endete der erste Teil. Daran anschließend wurden Nutzungsanforderungen an Wohn- und Bürogebäude beleuchtet. Bei diesen war zunächst die architektonische/baukonstruktive Entwicklung interessant, um den Unterschied zwischen Gegenwart und Vergangenheit aufzuzeigen. Ab von rein baulichen Themen waren auch gesellschaftliche Veränderungen und der wirtschaftliche Fortschritt Themenbereiche, welche in der Arbeit untersucht wurden. Darauf basierend konnten verschiedene Gebäudecharakteristika herausgefunden und kategorisiert werden. Mit Hilfe dieser und den vorliegenden Rückbaugründen aus der Bauabgangsstatistik war es möglich, weitere Ursachen für Gebäudeabgänge herauszufinden.

**Ergebnisse**

Während der Bearbeitung musste festgestellt werden, dass der Themenbereich Rückbau und speziell die Gründe für diesen bisher in einem sehr geringen Ausmaß beleuchtet wurden. Auch die Aussagekraft der statistischen Daten ist begrenzt, vor allem vor dem Hintergrund bislang nicht vorhandener deutschlandweiter Angaben zu Rückbauursachen. Daher konnten ausschließlich Aussagen mit regionalen Bezug (Sachsen, Nordrhein-Westfalen) getroffen werden. Dabei war im Wohngebäudebereich die Schaffung neuer Wohngebäude der Hauptgrund für Bauabgänge. Im Zuge dessen war es möglich, diverse Handlungsmotive auf ökologischer und wirtschaftlicher Ebene zu definieren. Des Weiteren konnten bauliche, soziale und städtebauliche Auslöser für den Abgang von Wohngebäuden aufgezeigt werden. Wesentlich schwieriger war die Auswertung im Bürogebäudebereich vorzunehmen. Da die statistischen Daten bei dieser Nutzungsart fehlen, ist die Handlungsgrundlage begrenzt und es können ausschließlich Erklärungsansätze definiert werden. Zu diesen zählt unter anderem, dass sich die Anforderungen von Bürogebäuden bzw. die angewendeten Arbeitsformen in diesem stetig ändern. Das heißt, dass Gebäude, welche nicht an aktuelle Bürotypen angepasst werden können, zunächst Leerstehen und schlussendlich einer Nutzungsänderung oder einem Rückbau zugeführt werden.