



Adressat*innen:

An die Mitglieder des Vorstands der Sparkasse Langen-Seligenstadt
stellvertretend Herr Vorsitzender Klaus Tinnefeld

An die Mitglieder des Verwaltungsrates der Sparkasse Langen-Seligenstadt
stellvertretend Herr Vorsitzender Frank Lortz

An die Mitglieder der Versammlung der Sparkasse Langen-Seligenstadt
stellvertretend Herr Vorsitzender Clemens Jäger

Weitere Empfänger*innen des Briefes:

An die Kreisverbände der politischen Parteien im Kreis Offenbach-Land
An die Architektenkammer Hessen
An den BDA Hessen
Lokaler Presseverteiler

Seligenstadt, 09. September 2024

**Stellungnahme zum geplanten Abriss und Ersatzneubau des
Hauptstellengebäudes der Sparkasse in Seligenstadt**

**Abriss und Neubau verfehlt die Klimaziele.
Entwicklung im Bestand ist der Schlüssel zur Bauwende.**

Die Ortsgruppe Frankfurt Rhein-Main von Architects for Future positioniert sich deutlich gegen den von
Verbandsversammlung, Verwaltungsrat und Vorstand einstimmig beschlossenen Abriss und Ersatzneubau
des Hauptstellengebäudes der Sparkasse Langen-Seligenstadt am Standort Frankfurter Straße 133-137,
63500 Seligenstadt.

Die Klima- und Umweltschäden des Bausektors werden von der Gesellschaft unterschätzt und von Politik und Wirtschaft vernachlässigt. Etwa 40% der deutschen CO₂-Emissionen und ca. 90% des Ressourcenverbrauchs von mineralischen/ nicht nachwachsenden Rohstoffen werden durch den Bausektor verursacht. Zudem ist der Bau- und Abrissmüll für etwa 55% des gesamten deutschen Abfallaufkommens verantwortlich. Der Gebäudebereich spielt daher eine Schlüsselrolle bei der Erreichung der Klimaziele.¹

Mit der Pressemitteilung vom 16. Juli 2024² und Artikeln in der Offenbach Post (20.07.2024)³ und OF News (22.07.2024)⁴ wurde bekannt, dass nicht einmal 50 Jahre nach seiner Errichtung das „architektonische Glanzlicht für die Stadt“ (Zitat Verwaltungsratsvorsitzender Frank Lortz) wieder dem Erdboden gleich gemacht werden soll und einem Ersatzneubau weichen muss.

Würde solch eine „Wegwerfmentalität“ im Gebäudebereich seit Anbeginn der Stadt bestehen, könnte die Einhardstadt Seligenstadt nicht auf über 1.900 Jahre Stadtgeschichte zurückblicken.

Es ist unstrittig, dass der aktuelle Gebäudezustand überarbeitet werden muss, um Anforderungen an einen modernen Kundenservice, ein gesundes Arbeitsklima und einen nachhaltigen Gebäudebetrieb zu gewährleisten. Doch das Argument, dass die komplette Gebäudestruktur am Ende ihres Lebenszyklus sei, ist ohne Offenlegung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und deren Methodik nicht nachvollziehbar. Nur durch eine sehr detaillierte Untersuchung der Bausubstanz kann hier eine fundierte Einschätzung getroffen werden.

Der Sparkassenverband Langen-Seligenstadt hat sich nach eigenen Angaben verpflichtet, bis 2035 – also schon in elf Jahren – klimaneutral zu sein.

In der Pressemitteilung zum Abriss und Ersatzneubau des Hauptstellengebäudes wird mit dem angestrebten DGNB Gold Standard die vermeintliche Nachhaltigkeit des Vorhabens bescheinigt.

Diese Berechnung betrachtet aber nur den reinen Neubauanteil und lässt den Abriss des Bestandsgebäudes aus. Die im Bestandsgebäude enthaltene Graue Energie in Form von mehreren Tausend Tonnen CO₂-Äquivalenten wird durch den Abriss und Neubau nicht weiter genutzt und dadurch erneut freigesetzt und zudem der monatelange Arbeitseinsatz vieler Dutzender Handwerker*innen zunichte gemacht.

Bei einer Kernsanierung oder bei einem Abriss fallen ohnehin die ähnlichen ersten Schritte an. Insbesondere die Entkernung und Schadstoffbeseitigung würde also sowohl bei einer Baumaßnahme im Bestand als auch bei einem Ersatzneubau durchgeführt.

¹ BBSR-Online-Publikation Nr. 17/2020, Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland:

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-17-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Umweltbundesamt, Positionspapier zur Primärbaustoffsteuer:

https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/190819_uba_pos_primarbaustoffsteuer_bf.pdf

² <https://www.sls-direkt.de/content/dam/myif/spk-langen-seligenstadt/work/dokumente/pdf/ihre-sparkasse/presse-center/pressemitteilungen/2024/2024-07-16-pressemitteilung-neubau.pdf>

³ <https://www.op-online.de/region/seligenstadt/sparkasse-investiert-65-millionen-in-eine-neue-hauptstelle-93196998.html>

⁴ <https://of-news.de/kreis-offenbach/sparkasse-langen-seligenstadt-setzt-starkes-statement-am-standort-seligenstadt-hauptstelle-wird-neu-gebaut-89098/>

Die Bauweise als Stahlbetonskelettstruktur lässt zu, den Grundriss an neue Bedürfnisse anzupassen; die Belichtung und Belüftung z.B. durch eingeschnittene Innenhöfe zu verbessern, Raumbedarfe durch Aufstockungen und Erweiterungen decken. Die Kostenpunkte einer neuen, effizienten Haustechnik fallen bei der Generalsanierung gleichermaßen an wie bei einem Komplettneubau.

Laut Informationen der Offenbach Post schlägt eine Generalsanierung inklusive Aufstockung mit 50 Millionen Euro deutlich weniger zu Buche als der Komplettabriss und Ersatzneubau, der auf 65 Millionen Euro beziffert wird. **Neben den mittelbaren Kosten der Folgen des Klimawandels entstehen also sogar höhere unmittelbare Kosten – womöglich nur für den Statusgewinn eines vermeintlich „ordentlichen Neubaus“.**

Die Erfahrung zeigt, dass eine Lösung im und mit dem Bestand auch in puncto Baustellenorganisation durchführbar ist. Der Baustellenablauf eines geplanten Ersatzneubaus in direkter Nachbarschaft zum Bestandsgebäude geht mit teilweise höheren Einschränkungen u.a. in Anfahrt und Belichtung, sowie Lärm- und Staubbelästigung einher. Ebenso stellen der Neubezug des Gebäudes und die Zusammenlegung mit anderen Abteilungen an diesem Standort einen sowieso anfallenden Organisationsaufwand dar, der die Nutzung eines externen Interimsstandortes während der Bauzeit im Bestandsgebäude relativiert.

Etwaige Defizite eines Bestandsgebäudes werden erfahrungsgemäß durch eine Sanierung – sofern sie nicht gänzlich behoben werden – zumindest so weit verbessert, dass eine zeitgemäße Nutzung möglich ist. So werden selbstverständlich Verbesserungen des Brandschutzes vorgenommen und auch die Gebäudehülle sowie Technische Ausrüstung ertüchtigt, um den Energieverbrauch zu minimieren und Komfort zu erhöhen. Sollte wegen des angrenzenden Feuchtbiotops Schwarzbruch der Keller feucht sein, würde auch jede andere Privatperson mit Hauseigentum richtigerweise zahlreiche Möglichkeiten der Sanierung erwägen, bevor das ganze Gebäude abgerissen wird.

Mehrfach verweisen Sie als Sparkasse Langen-Seligenstadt in Ihrer Pressemitteilung auf die „Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft“ und dass sie sich „zukunftsorientiert aufstellen“ möchten. **Abzureißen und am gleichen Standort neu zu bauen ist mittlerweile eine unzeitgemäße, nicht sachgerechte und überholte Haltung in der Architekturbranche.** Mit dem Hauptstellengebäude entsteht die Visitenkarte der Sparkasse Langen-Seligenstadt, die vorzeigbar die Werte des Sparkassenverbandes ausdrücken sollte. **Für ein Finanzinstitut ist es Normalität, dass Geld im Kreislauf bleibt – um die Klimaneutralität zu erreichen, dürfen auch andere Ressourcen im Sinne der Kreislaufwirtschaft nicht ignoriert werden.**

Architects for Future Frankfurt Rhein-Main appelliert an alle beteiligten Gremien des Sparkassenverbandes Langen-Seligenstadt, die Ausschreibung des angekündigten Architekturwettbewerbs so zu gestalten, dass der Umgang mit dem Bestandsgebäude zumindest offen gehalten wird und ein klimaschädlicherer Abriss nicht vorgeschrieben wird. Auf dieser Basis werden auch Lösungsentwürfe für einen Teilerhalt, An-/Umbau, Aufstockung etc. zur Preisgerichts-Bewertung zugelassen.

Zudem empfiehlt Architects for Future die Baumaßnahme auch im Hinblick auf ein CO₂-Restbudget bis zum selbstgesteckten Ziel der Klimaneutralität bis 2035 zu betrachten.

Kontakt

Architects for Future e.V., Ortsgruppe Frankfurt Rhein Main
Ansprechpersonen: Frederick Kubin, Tim Driedger
E-Mail: frankfurt.a4f@gmail.com

Kurzvorstellung Architects for Future e.V.

Wir, die Mitglieder von Architects for Future (A4F), sind in und mit der Baubranche beschäftigt. Wir sind Fachleute aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Ingenieurwesen, Handwerk und Entwicklung.

Seit 2019 arbeiten wir in der Bewegung und auf Vereinsebene ehrenamtlich und gemeinnützig. Architects for Future steht als Verein solidarisch zur Fridays for Future-Bewegung und fordert die Einhaltung der Ziele des Pariser Klimaabkommens. Wir sind international, überparteilich, autonom und demokratisch organisiert.

Unser Engagement basiert auf den von uns entwickelten 10 Forderungen für eine nachhaltige Bauwende. Damit richten wir uns sowohl an die Baubranche als auch an die gesamte Gesellschaft, Wirtschaft und Politik, um kooperativ auf allen Ebenen zukunftsfähige Lösungen zu erarbeiten und einen nachhaltigen Wandel in die Wege zu leiten. Gemeinsam setzen wir uns für eine lebenswerte Zukunft ein, die aktiv und positiv durch die Baubranche bereichert und gestaltet wird.

1. Überdenkt Bedarfe
2. Hinterfragt Abriss kritisch
3. Beschleunigt die Energiewende
4. Entwerft zukunftsfähige Qualität
5. Konstruiert kreislauffähig und klimapositiv
6. Fördert eine gesunde gebaute Umwelt
7. Stärkt die Klimaresilienz
8. Erhältet und schafft Raum für Biodiversität
9. Übernimmt soziale Verantwortung
10. Plant integral

<https://www.architects4future.de/forderungen>