

ENTWICKLUNG AUS DEM BESTAND

A: Nicola Halder-Hass

Baukultur beeinflusst die Lebensqualität eines jeden, weltweit. Sie prägt Orte, wo Gebäude, Straßen und Parks mit Menschen zu einer Melodie verschmelzen, wo wir uns mit einem Lächeln hinsetzen und auf das Stadtleben schauen: Der Blick wandert vom ehemaligen Grandhotel der Jahrhundertwende, das heute Einzelhandel, Büros und Wohnungen beherbergt, über das gerade fertiggestellte futuristische Bürohaus mit Sonnenschutzglas, entlang dem Verwaltungsgebäude aus den 1950er Jahren, das heute Co-Working-Spaces anbietet, und weiter über den ehemaligen Marktplatz, auf dem Busse, Straßenbahnen, Autos und Fahrräder fahren. Am Rand des Marktplatzes zwischen Neubauten steht ein ehemaliges Hallenbad, heute Eventlocation. Daneben ein kleiner Park, der Ruhe und Schatten im Sommer spendet, eine kleine Schusterei, in der es köstlich duftenden Kaffee gibt, weil der Meister längst ausgezogen ist, und ein Spielplatz, auf dem Kinder toben. Das Stadtleben stimuliert die Sinne durch das Licht- und Schattenspiel der Sonne, die Düfte und Geräusche, die durch die Luft fliegen. Es entsteht ein wohliges Gefühl – Lebensqualität! Diese Orte sind in Berlin, München, Hamburg, Stockholm, Barcelona, Paris und Rom genauso zu finden wie in Friedrichshafen, Magdeburg, Naumburg, Vicenza oder Venedig. Sie zeugen von Geschichte und Geschichten. Die gebaute Stadt ist das Abbild

»ES LOHNT SICH DAHER, UNSERE STÄDTE WEITERZUBAUEN, UM ERHALT UND WEITERENTWICKLUNG ZU RINGEN, NEUE NUTZUNGEN FÜR ALTE GEMÄUER ZU FINDEN, STADT ZU VERDICHTEN, (...)«

von Gesellschaft und Kultur, Tradition und Können, Fleiß und Mut, Verstand und Liebe zum Detail. Es ist die Magie, die europäische Städte ausstrahlen. Die europäische Stadt als Synonym ist im internationalen Vergleich einzigartig, eine Marke und im globalen Wettbewerb um Beschäftigung und Wachstum ein Standortvorteil. Die europäische Stadt steht für kompakte städtische Strukturen, Bausubstanz aus vielen Epochen, Nutzungsmischung und -vielfalt für alle Lebensbereiche. Sie lebt von ihren Diskontinuitäten und Widersprüchen, von regionalen Bautraditionen, unterschiedlichen Leitbildern, die über die Jahrhunderte Spuren im Stadtgrundriss hinterlassen haben. Gerade bauen wir die autogerechten Städte wieder zurück

und passen sie der heutigen Mobilität an. Europäische Städte sind individuell und vielfältig, fremd und vertraut zugleich. Europäische Städte mit ihren historischen Stadtkernen, Denkmälern, Ensembles, ihren Parks und Freiräumen verbinden Europa und machen unseren materiellen und immateriellen Reichtum aus. Europäische Städte sind robust. Sie haben sich über Jahrhunderte dem gesellschaftlichen Wandel angepasst und flexibel darauf reagiert. Baukultur ist in diesem Reigen aus Erhalt und Erneuerung ein beständiger Baustein, denn baukulturelle Qualitäten überdauern modische Trends und ermöglichen Drittverwendung, wenn der Schuster oder die Brauerei längst ausgezogen sind.

Es lohnt sich daher, unsere Städte weiterzubauen, um Erhalt und Weiterentwicklung zu ringen, neue Nutzungen für alte Gemäuer zu finden, Stadt zu verdichten, Leerstand abzubauen, punktuell und bewusst neue Großstrukturen zu errichten. Die Leipzig-Charta, die Ende 2020 während der deutschen Ratspräsidentschaft fortgeschrieben wird, und die Davos Declaration, die 2018 während des Weltwirtschaftsforums anlässlich des europäischen Kulturerbejahres von den Kulturministern Europas unterzeichnet wurde, setzen den Rahmen für den zukünftigen Umgang mit unseren Städten und unserem historischen Bestand. Im Kern geht es



um integrierte Stadtentwicklung aus Erbe, Bestand und Neubau. Die Urbane Agenda für die EU hat das baukulturelle Erbe in ihr Arbeitsprogramm unter der Leitung von Deutschland und Italien aufgenommen. Ziel der Urban Agenda ist u.a., die Bedarfe für Erhalt und Weiterentwicklung zu ermitteln, um mit Hilfe der Strukturfonds zukünftig Fördermittel zur Verfügung stellen zu können. Baukultur setzt dabei den konzeptionellen Rahmen, der für grenzübergreifend gemeinsames und qualitativvolles Planen und Bauen steht. Sie ist zu einem internationalen Thema und stehenden Begriff avanciert.

Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Immobilienökonomie stehen heute mehr denn je vor komplexen Herausforderungen, die sie letztlich nur gemeinsam bewältigen können: Energiewende und Klimaanpassung, Digitalisierung und Mobilität, Demografie und Migration. Es geht um das Zusammenleben unterschiedlicher Lebensentwürfe und Nationen, das Aufeinandertreffen von globalen Entwicklungen im lokalen Kontext. Der Zuzug in Städte ist ungebrochen. Der Veränderungsdruck auf die Städte ist immens. In Großstädten herrscht ein Verwertungsdruck, der vermeintlich wenig Spielräume in der Quartiersentwicklung lässt. Baukultur bietet hierfür Ansätze: Es geht darum, anders zu denken, die Komfortzone zu verlassen, gemeinsam mit allen Akteuren um

gute, tragfähige Lösungen zu ringen. Wir brauchen städtebauliche Konzepte und immobilienökonomische Projektentwicklungen, die altern dürfen, ohne zu veralten, die wandelbar sind und Zukunft zulassen. Wir brauchen Konzepte, die Harmonie und Einheit, Kontra- und Höhepunkte ermöglichen. Wir brauchen Mut und Visionen. Gebaut wird immer zeitgenössisch und Gebautes wird stets historisch. Baukultur heißt daher auch, Raum geben, Offenheit zulassen, Gemeinsames kreieren, Möglichkeitsräume schaffen – für Altes und Neues, für außen und innen, für Materielles und Immaterielles, für Heimat und Identität.

Mehr denn je sollten sich angesichts der Klimaveränderungen Stadtplanung, Architektur und Immobilienökonomie als geschichtlich verankerte Disziplinen begreifen. Sie sollten die Dimensionen der Vergangenheit verstehen, in die Gegenwart übertragen und für eine nachhaltige Zukunft bauen. Es geht um die Entwicklung aus dem Bestand. Es geht um Nachverdichtung statt Bebauung der »grünen Wiese«, Nutzungskontinuität und Umnutzung, Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit. Entwicklung aus dem Bestand bedeutet bei Einzelbauvorhaben genauso wie bei Quartiersentwicklung: erkennen und verstehen, bewerten und abwägen, entwerfen und entwickeln, ausführen und bauen aus städtebaulicher und einzelobjektbezogener Sicht.

»STADTENTWICKLUNG, DENKMALPFLEGE UND IMMOBILIENÖKONOMIE STEHEN HEUTE MEHR DENN JE VOR KOMPLEXEN HERAUSFORDERUNGEN, DIE SIE LETZTLICH NUR GEMEINSAM BEWÄLTIGEN KÖNNEN: ENERGIEWENDE UND KLIMANPASSUNG, DIGITALISIERUNG UND MOBILITÄT, DEMOGRAFIE UND MIGRATION.«

Phase 1: Erkennen und Verstehen

Zunächst gilt es, den Blick zurück auf die Stadt- und Baugeschichte zu werfen, diese zu verstehen, um dann aus dem Bestand das Neue zu entwickeln. Die Stadtstruktur bildet den räumlichen Kontext für einzelne Gebäude und liefert Erklärungszusammenhänge. Sie beeinflusst Mobilität und Erreichbarkeit, architektonische Typologien und Nutzungen, Orientierung und Identifikation. Sie prägt städtische Lebensräume im Umfeld der zu entwickelnden Immobilie. Ziel sollte es sein, die eigene Bestandsimmobilie nicht nur singulär, sondern im städtischen Kontext innerhalb der gewachsenen Strukturen zu entwickeln. Es empfiehlt sich, dafür Schwarzpläne, historische Stadtgrundrisse und Fotos zu analysieren. In welchem Umfeld steht das Gebäude, das entwickelt werden soll? Welche städtebaulichen Rahmenbedingungen liegen vor? Welche Sichtachsen sind zu beachten? Gibt es eine regionale Bautradition? Eine besondere Materialität, die adaptiert und weiterentwickelt werden könnte?

»ZIEL SOLLTE ES SEIN, DIE EIGENE BESTANDSIMMOBILIE NICHT NUR SINGULÄR, SONDERN IM STÄDTISCHEN KONTEXT INNERHALB DER GEWACHSENEN STRUKTUREN ZU ENTWICKELN.«

Erst dann kann der Blick auf das Gebäude selbst, den Bestand, das Denkmal gerichtet werden. Veränderungen und Adaption führen zu Verlusten. Verantwortungsvolles Planen und Bauen im Bestand ist daher unerlässlich. Unser Bestand verdient es, in seinem ursprünglichen Funktionszusammenhang ernst genommen zu werden. Mit heutigen Nutzungsanforderungen, Standards, Normen und ökonomischen Rahmenbedingungen scheint dies auf den ersten Blick häufig nicht vereinbar, auf den zweiten Blick aber möglich. Darin liegt die Herausforderung, wenn baukulturelle Qualitäten entstehen sollen. Brachgefallene Brauereien, Produktionsstätten, Schlösser, Rathäuser, Schulen und Kasernen sind nicht für heutige Nutzungsanforderungen gebaut worden. Sie trotzdem zu transformieren, ohne ihre ursprüngliche Nutzung und ihr Erscheinungsbild, ihre Substanz und Authentizität zu negieren, bedarf der Balance und einer Entwicklung aus dem Bestand.

Phase 2: Bewerten und Abwägen

Die Aussage des amerikanischen Architekten Louis Sullivan »form follows function« kann bei umzunutzenden Bestandsgebäuden und Denkmälern nicht immer befolgt werden. Für sie gilt: jede neue Funktion / Nutzung muss sich der Form / dem Gebäude anpassen. Gebäude, die in der Vergangenheit für einen anderen Zweck

errichtet wurden, erleben bei einer Umnutzung eine Metamorphose. Wer im Bestand baut, benötigt Flexibilität auch in der Nutzung und in der Grundrissgestaltung. Auf Mitarbeiterhierarchien abgestimmte Grundrisse sind nicht immer im Bestand zu verwirklichen. Nicht jede Nutzung passt in jedes Bestandsgebäude oder gar Denkmal. Markt- und Standortanalysen bieten Lösungen, welche bestandsverträglichen Nutzungen passen könnten.

Damit diese Gebäude ihre Authentizität behalten und gleichzeitig ihr Fortbestand gesichert wird, müssen Planer die Gebäudelogik verstehen. Was sind die prägenden Elemente in der Kubatur, Fassade, im Inneren? Wie können sie in die Planung, Nutzungs- und Wirtschaftlichkeitsvorgaben integriert werden? Wie entsteht eine Balance aus Erhalt und Neubau, aus Abriss und Austausch? Muss es eine radikale Transformation sein oder reichen für die Ziele kleine, gut durchdachte Eingriffe, die die Leistungsfähigkeit des Gebäudes verbessern und dennoch die Authentizität bewahren? Dafür lohnt es sich, die historischen Pläne und Fotos der Fassaden, der Fenster und Türen, der Gesimse und Zierelemente genau anzuschauen und daraus das Neue zu entwickeln.

Bewerten und Abwägen wird dann leichter, wenn Fachplaner und Gutachter ins Team geholt werden, die Erfahrung mit Bauen im Bestand haben und die bereit sind, aus der Gebäudelogik heraus passgenaue Lösungen zu entwickeln.

Phase 3: Entwerfen und Entwickeln

Wie die Leitbilder der Städte Ausdruck unserer Gesellschaft sind, so ist es auch der gestalterische Umgang mit dem Bestand. Bis zur Jahrtausendwende sollte sich das Neue vom Alten absetzen, der Kontrast war die Gestaltmaxime. Heute sollen die neuen Hinzufügungen als solche immer noch ablesbar sein, aber es wird der stärkere Bezug zum Bestand gesucht, ohne zu rekonstruieren. Neues und Altes sollen eine Einheit auf Augenhöhe bilden – gleichberechtigt und gestaltstark. Prägende Bestandsgebäude und Denkmale verkörpern Kontinuität, Geschichte und Tradition. Die Bewahrung der Authentizität wird von Denkmalpflegern und Stadtplanern, von Bewohnern und Besuchern erwartet. Keine leichte Aufgabe!

Entwicklung im Bestand braucht Zeit, bis alle Zielvorgaben und Prämissen in einer genehmigungsfähigen Planung vereint sind. Das einzusetzende Kapital und die Finanzierung spielen dabei eine wesentliche Rolle. Zwischen Bauherr und Finanzierungspartner muss der Austausch über Chancenbewertungen und Bau- und Risikoabwägungen, über Kalkulations- und Drittverwendungsmöglichkeiten verbessert werden. Noch sind vor allem Banken in der Finanzierung von Bestandsgebäuden und Denkmälern restriktiv. Halten sich die Bauschäden in einem darstellbaren Rahmen, rechnet sich ein Denkmal. Der denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die steuerlichen Vergünstigungen gemäß § 7 i. EstG ff. kompensiert.

»ES MÜSSEN MEHR ENERGETISCHE QUARTIERSLÖSUNGEN ENTWICKELT WERDEN.«

Gerade große Denkmale sind aufgrund ihrer Größe, städtebaulichen Einbindung im Umfeld und aufgrund ihrer Geschichte sogenannte Schlüsselgebäude. Diese großen Brocken – z. B. brachgefallene Brauereien, Rathäuser, Kasernen, Krankenhäuser – benötigen öffentliche Fördermittel. Aufgrund der inzwischen komplexen bautechnischen und nutzungsbezogenen Bauvorschriften und Rahmenbedingungen wird es für Bauherren immer schwieriger den »break even« der Wirtschaftlichkeit zu erreichen – unabhängig vom Kaufpreis.

Angesichts der Anforderungen aus dem Klimaschutz bedarf es angepasster KfW-Fördermittel, die nicht nur auf das Gebäude selbst, sondern auch auf das städtebauliche Umfeld rekurrieren. Es müssen mehr energetische Quartierslösungen entwickelt werden.

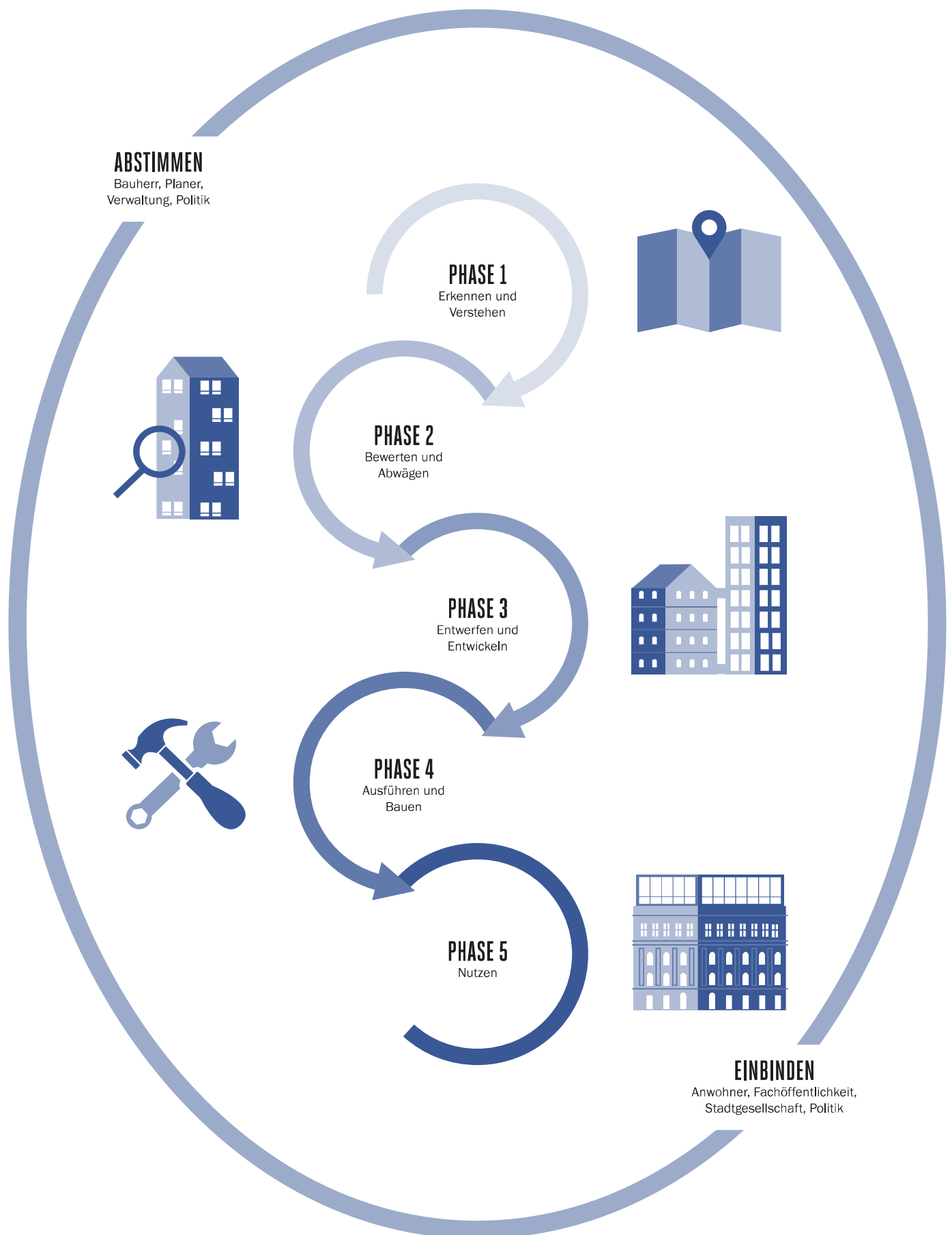
Phase 4: Ausführen und Bauen

Ist die Baugenehmigung erteilt, beginnt die Detailplanung. Eine gute Anamnese der Bausubstanz auf mögliche Schäden in den Phasen 2-3 minimiert Unvorhergesehenes während der Bauphase, schützt vor Planänderungen und Kostensteigerungen und sichert das Baurisiko ab.

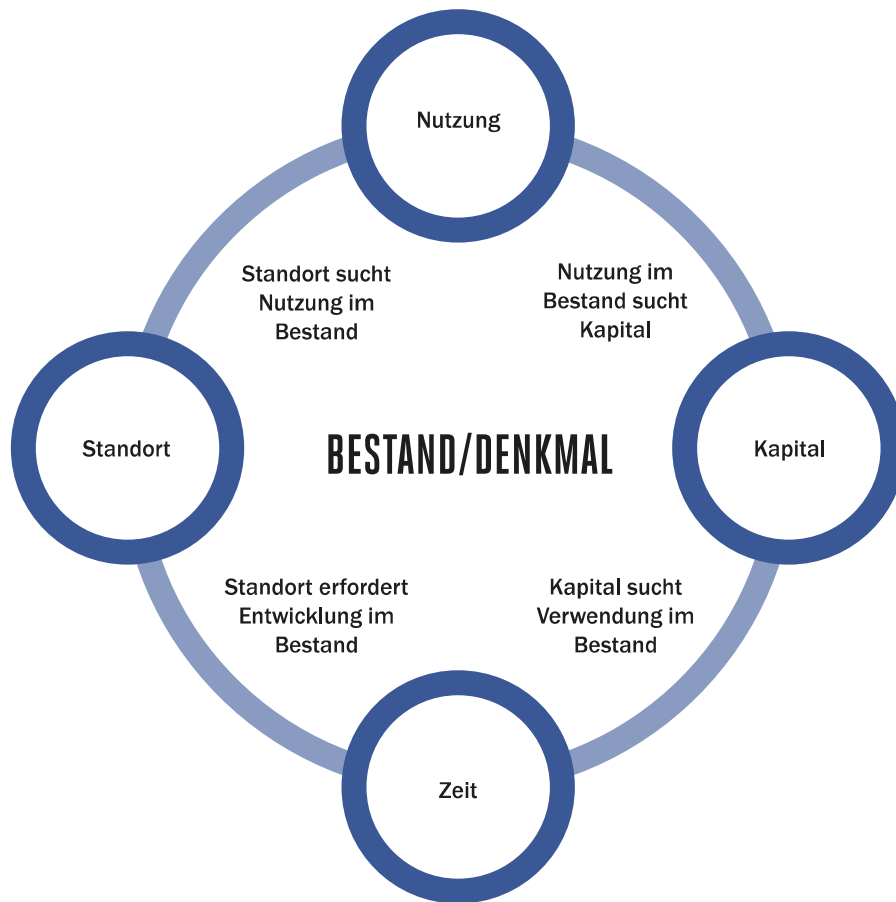
Phase 5: Nutzen

Zahlreiche Studien belegen, dass die Verweildauer in Denkmälern höher ist als in Neubauten. Die Menschen identifizieren sich stärker mit dem Gebäude und bleiben. Instandsetzungsintervalle sind länger, weil die Gebäude meist keinem modischen Trend folgen, sondern zeitlos sind. Die Vielzahl der umgenutzten Bestandsgebäude belegt, dass die Drittverwendungsmöglichkeit meist gegeben ist und Fabriken, die zum Wohnen umgebaut werden in 30 Jahren auch beispielsweise zu Co-Working-Spaces transformiert werden können.

PHASENMODELL – ENTWICKLUNG AUS DEM BESTAND



BEWERTEN UND ABWÄGEN

**Aushandlungsprozesse: abstimmen und einbinden**

Alle vier Phasen werden von umfangreicher Abstimmung und Beteiligung begleitet. Baukultur heißt daher auch, den Aushandlungsprozess gemeinsam und auf Augenhöhe zu führen. Nicht nur die eigenen Ziele und die angestrebte Nutzung stehen im Vordergrund, sondern die Frage, wie die Ziele verträglich im Bestand integriert werden können und somit umsetzbare und zugleich wirtschaftliche Lösungen gefunden werden können. Baukultur entsteht dort, wo das Zusammenspiel aller Akteure funktioniert, wo gemeinsam geplant, gedacht, geredet und umgesetzt wird. Baukultur spiegelt die Verhandlungs- und Kompromissfähigkeit unserer Gesellschaft wider.

Die Abstimmungsprozesse zwischen Bauherr, Planer, Verwaltung können dann beschleunigt werden, wenn mit dem Bestand geplant wird. Dies erfordert eine andere Herangehensweise, denn Bauherr und Planer gehen viel zu oft von der zukünftigen Nutzung und den sich daraus ergebenden Zielvorgaben aus. Es erfordert ein hohes Maß an projektentwicklerischem Denken, z. B. standardisierte Grundrisse aufzugeben und individuelle zu entwickeln, ohne die

für die Wirtschaftlichkeit nötige Flächeneffizienz aufzugeben. Fenster- und Türöffnungen in Größe und Gestalt dem Gebäude und der Nutzung anzupassen, statt sie aus der Nutzung heraus in die Fassade zu setzen. Die Patina des Gebäudes zu erkennen, den Backstein zur Tapete und Ausstattungsstücke vergangener Nutzungen zum Ornament werden zu lassen. Geschichte fortzuschreiben und ein Markenprodukt entstehen zu lassen.

»DER ARCHITEKT WIRD NICHT ZUM NEUSCHÖPFER, SONDERN ZUM INTERPRETEN UND FORTENTWICKLER.«

Auf Seiten der Planer geht es um eine andere Wahrnehmung und Haltung. Der Gebäudebestand ist kein Hindernis im Ausleben der Kreativität, sondern erfordert Sensibilität und Reibung mit dem Bestehenden, aus dem die Kreativität erwächst. Der Architekt wird nicht zum Neuschöpfer, sondern zum Interpreten und Fortentwickler. Es erfordert von Seiten der Verwaltung, diesen Aushandlungsprozess zu wagen, konzeptio-

nell und reflektorisch zu denken und nicht zum Gralshüter der Substanz zu werden. Abzuwägen, wo und wie neue Zeitschichten entstehen. Die aus dem Klimawandel resultierenden ökologischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen umfassen auch die Notwendigkeit einer Transformation unserer Städte, Gebäude, Straßen, Plätze, Frei- und Grünflächen und des urbanen Lebens. Aus der engen, kompakten Stadtstruktur resultieren negative Folgen wie Hitzeentwicklung, Wärmeinseln, Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse, Grenzen energetischer Ertüchtigung oder Substanzverlust. Mehr denn je muss die Transformation behutsam und achtsam mit der Stadtstruktur, dem vorhandenen materiellen Bestand im Sinne von Ressourcenschonung und geringem Flächenverbrauch umgehen. Die graue Energie wird damit zum Dreh- und Angelpunkt. Graue Energie bedeutet, den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie von der Produktion der Werkstoffe für den Bau über die Modernisierungsintervalle während der Nutzung bis hin zum Abriss in die wirtschaftliche Betrachtung einzubeziehen, wenn abgewogen wird, ob der Bestand ertüchtigt oder abgerissen und an gleicher Stelle ein Neubau entstehen soll. Im Sinne der grauen Energie kann die Energie zur Ressourcenwende werden, wenn die

»UM DIE EUROPÄISCHE STADT MIT IHREN EINZIGARTIGEN QUALITÄTEN BESTANDSGEPRÄGTER STADTBEREICHE FÜR KÜNFTIGE GENERATIONEN ZU BEWAHREN UND ZUKUNFTSFÄHIG WEITERZUENTWICKELN, GILT ES, DIE DURCH DEN KLIMAWANDEL BEDINGTEN HERAUSFORDERUNGEN KONSEQUENT IN DEN MITTELPUNKT DES GEMEINSAMEN HANDELNS VON STADTENTWICKLUNG, DENKMALPFLEGE UND IMMOBILIENÖKONOMIE ZU STELLEN.«

Stadtstruktur mit ihrem Bestand als materielle Ressource von hoher sozialer, kultureller, ökonomischer und ökologischer Bedeutung verstanden wird. Dann kann Stadt als gebaute stoffliche und energetische Ressource in Infrastruktur und Gebäuden zum Ausgangspunkt von Stadt- und Bestandsentwicklung gemacht werden. Die europäische Stadt mit ihren vielen Denkmälern, Denkmalensembles, ihrer besonders erhaltenen Bausubstanz und ihren Bestandsgebäuden könnte einmal mehr beweisen, dass sie robust und flexibel genug ist, sich auch den Herausforderungen des Klimawandels anzupassen. Um die europäische Stadt mit ihren einzigartigen Qualitäten bestandsgeprägter Stadtbereiche für künftige Generationen zu bewahren und zukunftsfähig weiterzuentwickeln, gilt es, die durch den Klimawandel bedingten Herausforderungen konsequent in den Mittelpunkt des gemeinsamen Handelns von Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Immobilienökonomie zu stellen. Die europäische Stadt ist der Markenkern, an dem sich jede Projektentwicklung, ob im Denkmal, Bestand oder im Neubau, orientieren sollte. Sie gilt es in allen Ebenen weiterzudenken. Entwicklung aus dem Bestand.



Nicola Halder-Hass studierte Kunstgeschichte in Kiel, Immobilienökonomie an der European Business School (ebs) und volontierte im Denkmalschutzamt Hamburg. 1999 gründete sie Halder-Hass Denkmalprojekte und unterstützte privatwirtschaftliche Akteure (Investoren, Bauträger, Verbände) genauso wie die öffentliche Hand (Bund, Land, Kommune) in denkmalpflegerischen Fragestellungen der Projektentwicklung. Sie ist heute Gesellschafterin bei complan Kommunalberatung GmbH und verantwortlich für Denkmal- und Bestandsprojekte. Sie berät bundesweit Investoren und Denkmalpfleger und gibt Bauprojekten eine zusätzliche Facette.

Zusätzlich ist sie Dozentin an der IREBS Immobilienakademie, Vorsitzende der AG Denkmalpflege, Stadtentwicklung, Umwelt im Deutschen Nationalkomitee für Denkmalschutz. Sie ist Mitglied von IMMOEBS e.V., ständiger Gast der AGs »Kommunale Denkmalpflege« und »UNESCO Welterbe-Altstädte« des Deutschen Städtetags.

2004 wurde sie mit der Ferdinand-von-Quast-Medaille des Landes Berlin für denkmalpflegerische Verdienste ausgezeichnet.