

# NEUE WERTE SCHAFFEN MIT BAUKULTUR

## A: Reiner Nagel

Baukultur ist die Summe der menschlichen Leistungen, unsere gebaute Umwelt aktiv zu gestalten. Das Ergebnis ist auf 100 % der Flächen in Deutschland jeden Tag zu sehen: Kulturlandschaften, Städte und Gemeinden, Gebäude und Infrastrukturen sind Ausdruck eines schöpferischen Gestaltungsprozesses, der natürlich wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Interessen unterliegt. Baukultur schafft aber nicht nur wirtschaftlichen, sondern auch gesellschaftlichen Nutzen. Wie wir planen und bauen, und wie wir mit der gebauten Umwelt umgehen, ist eine kulturelle Leistung. Baukultur entsteht da, wo Einzelinteressen in den Hintergrund rücken und der Fokus auf der besten Lösung für die Gemeinschaft liegt: auf nachhaltigen, ästhetisch ansprechenden und gut nutzbaren Räumen.

Trotz der anhaltenden Hochkonjunktur in der Bau- und Immobilienbranche werden häufig keine baukulturellen Höchstleistungen erzielt: Die politische Diskussion über das Bauen ist eher von der Bewältigung der Masse oder von der Berichterstattung zu strittigen Großprojekten dominiert als von Fragen der guten Nutzbarkeit, der sozialen Teilhabe, der schönen Gestaltung, des angemessenen Ortsbezugs oder der verwendeten Materialien.

»Wenn du ein Haus baust, denke an die Stadt.« Diesen Satz des Tessiner Architekten Luigi Snozzi könnte man als moralisierenden Imperativ beiseitelegen, wenn dahinter nicht eine große Erkenntnis stünde: Was wir bauen, prägt unsere Lebensräume. Und die prägen wiederum uns – als Alltagsorte für Arbeit, Freizeit, Privates. Sie tragen zu einem Gefühl von Heimat bei. Sie entscheiden über Wohlbefinden oder Unbehagen. Die gebaute Umwelt bietet letztlich den physischen Rahmen für unser gesellschaftliches Zusammenleben und muss daher mit besonderer Sorgfalt gestaltet werden. Der

ehemalige Bundespräsident Johannes Rau hat 2003 auf dem Gründungskonvent der Bundesstiftung Baukultur treffend festgestellt: »Ein Buch kann man zuschlagen und weglegen. Musik kann man abschalten, und niemand ist gezwungen ein Bild aufzuhängen, das ihm nicht gefällt. An einem Haus aber oder an einem anderen Gebäude kann man nicht vorbeigehen, ohne es zu sehen. Architektur hat die größte sichtbare gesellschaftliche Wirkung.«

**»BAUKULTUR ENTSTEHT DA, WO EINZELINTERESSEN IN DEN HINTERGRUND RÜCKEN UND DER FOKUS AUF DER BESTEN LÖSUNG FÜR DIE GEMEINSCHAFT LIEGT: AUF NACHHALTIGEN, ÄSTHETISCH ANSPRECHENDEN UND GUT NUTZBAREN RÄUMEN.«**

### Mehr innen, weniger außen

Noch immer wird hierzulande zu viel Fläche verbraucht. Das betrifft vor allem kleinere Städte und ländliche Räume, wo unentwegt vor allem Einfamilienhaus- oder Gewerbegebiete neu entstehen. Gleichzeitig fallen dort häufig die Ortskerne brach und sterben aus. Geht dies ungebremst weiter, verfehlt Deutschland nicht nur seine Flächenverbrauchs- und Klimaziele. Es verschwinden schleichend attraktive Ortsbilder und Kulturlandschaften. Eine sinnvolle und qualitätsvolle Innenentwicklung ist dabei ein großer Hebel zur Umweltentlastung. Die vorhandene

Infrastruktur zu nutzen, ist günstiger und umweltschonender, als sie auszubauen.

Besonders mit Blick auf die aktuelle Wohnungsnot gilt aber auch: Wir dürfen das Bauen nicht einstellen, sondern müssen es an den richtigen Orten und mit angemessener Gestaltung tun. Obwohl Wohnraum nur in den boomenden Metropolregionen und großen Städten rar ist, fallen rund 80 Prozent des neuen Flächenverbrauchs auf kleinere Gemeinden in ländlichen Gebieten. Dabei stehen laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) noch bis zu 165.000 Hektar Fläche in integrierten Lagen für eine Ortsentwicklung zur Verfügung. Deren Aktivierung gelingt aber nicht mit schlichter Bauerei, sondern nur mit qualifizierten Prozessen und Produkten. Hierfür braucht es Profis entlang der gesamten Wirkkette der Baukultur, von der Entwicklung bis zum Betrieb.

### Ganzheitlich und nachhaltig handeln

Es liegt also in der Natur der Sache, dass an den komplexen Prozessen des Planens und Bauens viele Menschen mit unterschiedlichen Interessen beteiligt sind. Baukultur entsteht da, wo Einzelinteressen in den Hintergrund rücken und im Sinne der besten Lösung und der Gemeinschaft gearbeitet wird. Nachhaltige Bauvorhaben nutzen über den gesamten Lebenszyklus gesellschaftlich aber auch wirtschaftlich mehr als kurzfristig gedachte Projektentwicklungen. Die generieren vielleicht schnelle Gewinne, fallen spätestens aber den nachfolgenden Generationen auf die Füße – wortwörtlich durch mangelhafte Materialqualität oder im übertragenen Sinn, etwa durch monotone Gestaltung, fehlende Nutzungsflexibilität oder diffuse Standortkonzepte.

## VOM NACHHALTIGKEITSDREIECK ZUM HAUS DER GANZHEITLICHKEIT



Abb. 1: Quelle: nach Bundesstiftung Baukultur 2018

Natürlich unterliegen Immobilien immer einer wirtschaftlichen Machbarkeit. Doch es wäre fatal, Gebäude lediglich als wirtschaftliches Produkt, als Investitions- oder Handelsgut zu betrachten. Denn sie prägen unsere Lebenswelt, unseren Alltag. Bei nachhaltiger Baukultur geht es also darum, Bauwerke so langlebig zu entwickeln und zu gestalten, dass sie für sich und ihre Umwelt eine Bereicherung darstellen. Es geht um schonenden Ressourceneinsatz beim Bau und Bewirtschaften von Gebäuden unter Berücksichtigung klimafreundlicher und gesunder Bautechniken und Baustoffe.

### Baukultur im Immobilienzyklus

Baukultur bedeutet, bereits in der Planungsphase («Phase Null») konsensorientiert und interdisziplinär zu arbeiten, um das in vielerlei Hinsicht bestmögliche Ergebnis zu erreichen. Städtebau- und Architekturwettbewerbe sind als qualitätssteigernde Verfahren sinnvoll. Instrumente der Bürgerbeteiligung und offene kommunikative Prozesse können helfen, dass Projekte in der Bevölkerung (besser) akzeptiert werden. Integrierte Planung hilft, Fehler zu vermeiden und reduziert so Folgekosten.

Besondere Bedeutung für die Baukultur erhält auch die Betriebsphase («Phase Zehn»). Hier zeigt sich, ob Gebäude neben ihrem ursprünglichen Zweck einen gesellschaftlichen Nutzen oder eine dauerhafte Belastung erzeugen. Mögliche Beispiele sind überschaubare Unterhaltskosten durch hochwertige Materialien, eine gegebene Gebäudeflexibilität für Zweit- und Drittnutzer oder ein Beitrag zur Nutzungsmischung durch einladende Erdgeschosse.

### Bestand wertschätzen und behutsam weiterentwickeln

Zwei Drittel des Investitionsvolumens gehen bereits heute in den Bestand, Tendenz steigend. Bestehende Bauwerke weiterzuentwickeln oder umzubauen ist die Herausforderung der Zukunft. Hier ist wegen der höheren Komplexität und des größeren Schwierigkeitsgrads das Wissen professioneller Entwickler, Bauherren und Bestandshalter, also der Immobilienwirtschaft, gefragt.

## »BESTEHENDE BAUWERKE WEITERZUENTWICKELN ODER UMZUBAUEN IST DIE HERAUSFORDERUNG DER ZUKUNFT.«

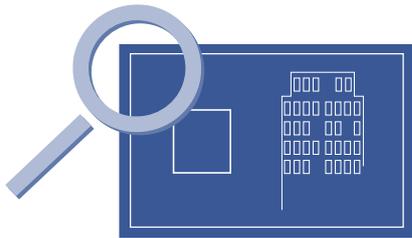
Vorhandene Gebäude binden »graue Energie«. Darunter versteht man diejenige Energiemenge, die notwendig ist, um ein Gebäude zu errichten: Das reicht vom Abbau von Rohstoffen über die Herstellung von Materialien, die Verarbeitung von Bauteilen, den Transport von Menschen, Maschinen und Materialien zur Baustelle, den Einbau von Bauteilen im Gebäude bis hin zur Entsorgung von Verpackung und Nebenprodukten. Durch die Verwendung lokaler Materialien und ressourcenschonendes Bauen lässt sich die im Gebäude verbaute graue Energie reduzieren.

Bei genauer Betrachtung rechnet es sich daher nicht nur ökologisch, sondern zunehmend

auch ökonomisch, einen Bestandsumbau dem Abriss vorzuziehen. Ein Beispiel: 2009 erwarb die Münchener Rückversicherungsgesellschaft AG (Munich Re) zur Erweiterung ihres Stammsitzes ein Bestandsgebäude in der Nähe des Englischen Gartens in München. Der Eigentümer ließ sich überzeugen, das Gebäude umzubauen, statt es abzureißen. Die bestehenden Konstruktionen wurden ertüchtigt, die Fassaden und alle haustechnischen Systeme sowie der Innenausbau erneuert. Durch den Erhalt des Rohbaus im Vergleich zu einem Neubau wurden Energie- bzw. CO<sub>2</sub>-Mengen in einer Größenordnung eingespart, die der Beheizung des gesamten Hauses über 34 Jahre entspricht..

Gleichzeitig bergen Bestandsgebäude einen kulturellen Wert, das betrifft insbesondere Denkmale und ortsbildprägende Bausubstanz. Doch auch scheinbar profane »Alltagsarchitekturen«, etwa der Nachkriegszeit, ohne besonderen funktionalen oder baukünstlerischen Anspruch, haben einen baukulturellen Wert: Sie sind wertvoll, indem sie die Identität eines Ortes prägen. Das Weiterentwickeln dieses Bestands sollte daher immer Priorität vor einem Abriss mit anschließendem Neubau haben. Ist ein Neubau sinnvoll, ist es an den Projektentwicklern und Planern, das Umfeld genau zu analysieren und das neue Bauwerk mit sensiblem Blick auf dessen Umgebung zu planen und zu gestalten. Das heißt nicht, dass die Architektur keine eigene Architektursprache haben sollte. Vielmehr geht es darum, dem Ort angemessene Lösungen zu finden, was Dimensionen, Materialien und Farben angeht.

PROJEKTSTUFEN »PHASE NULL« UND »PHASE ZEHN« UND DIE LEISTUNGSPHASEN DER HOAI

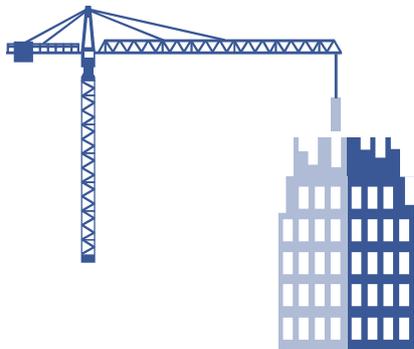
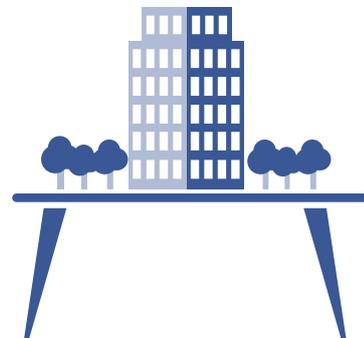


»PHASE 0«

- Voruntersuchungen
  - Vordenken
  - Projektdefinition
  - Beteiligung
  - Verhandeln

LEISTUNGSPHASE 1-5

- Planung



LEISTUNGSPHASE 6-9

- Umsetzung

»PHASE 10«

- Betrieb
- Bewirtschaftung
- Instandhaltung

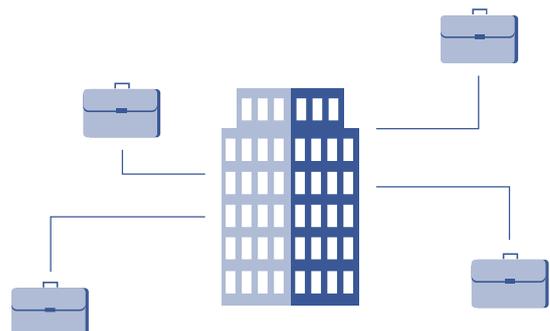




FOTO ABTEI © HGEsch, Hennef

### Gute Beispiele machen Mut

Positive Beispiele nachhaltiger Immobilienprojekte zeigen in zunehmendem Maße, wie das konkret aussehen könnte, etwa das Tagungshaus Abtei Michaelsberg in Siegburg, geplant vom Architekturbüro caspar. (vormals meyerschmitzmorkramer). Das Projekt gewann 2018 den MIPIM Award in den Kategorien »Best Hotel & Tourism Resort« und »Special Jury Award«. Das preisgekrönte Projekt ist ein Beweis dafür, wie die Transformation einer Denkmalimmobilie mit zeitgenössischer Architektur gelingt. Unter Beibehaltung der historischen Silhouette, die als Siegburger Wahrzeichen gilt, wurde die Abtei umgebaut und erweitert.

Ein weiteres Beispiel ist der »Woodie« von Primus Developments und den Architekten Sauerbruch Hutton, MIPIM-Gewinner 2019. Dabei handelt es sich um ein Studentenwohnheim in Hamburg-Wilhelmsburg, das siebenstöckig aus 371 Holzmodulen errichtet wurde. Die 20 m<sup>2</sup> großen Apartments wurden samt Einbauten aus Brettstichholz vorgefertigt. Mit Ausnahme des Bodens aus Naturkautschuk sind alle Oberflächen aus Holz. Sie schaffen ein angenehmes und gesundes Raumklima. Projekte wie diese beweisen, dass sich mit hochwertiger Baukultur am ehesten der gesellschaftliche Nutzen der Immobilienwirtschaft darstellen lässt und es sich lohnt, das Leitbild Baukultur zur Unternehmenskultur zu machen.

### Baukulturkodex für die Immobilienwirtschaft

Trotz der guten Beispiele lässt sich immer wieder feststellen: Baukultur ist in der Immobilienwirtschaft noch kein allgemein anerkanntes Ziel. Anders als bei Architekten oder Bauingenieuren ist ein Berufskodex in der Immobilienwirtschaft zur Erreichung baukultureller Ziele nicht vorhanden. Und das, obwohl die Unternehmen der Immobilienwirtschaft als Projektentwickler, Planer, Bauherren und Eigentümer in besonderem Maße Verantwortung für die Baukultur tragen: Durch ihre Aktivitäten prägen sie ganz entscheidend das Antlitz unserer Landschaften, Städte und Gemeinden.

Architekten sind durch die Kammergesetze und -verordnungen zu »... einer positiven Gestaltung der Umwelt des Menschen verpflichtet«. Sie sind gehalten »... gut gestaltet, technisch, wirtschaftlich, umweltgerecht und sozial zu planen«. Ähnlich ist es bei den Ingenieuren und Fachplanern, deren Ingenieurkodex nicht nur die Verantwortung für die Standsicherheit betrifft, sondern im Sinne einer Bringschuld gehalten ist, Naturwissenschaften und Technik als positive Gestaltungsfaktoren für die gebaute Umwelt einzusetzen.

In der Immobilienwirtschaft gibt es zwar erste Ansätze für Unternehmensleitbilder. Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft ICG hat hierzu Konzepte erarbeitet, die von der Individualethik aus-

gehen über die Unternehmensethik bis zur Ordnungsethik. Das ist sicher ein guter Weg, allerdings sind diese Faktoren noch zu sehr nach innen gerichtet. Es fehlt die gesellschaftliche Verantwortung für die Konsequenzen immobilienwirtschaftlichen Handelns, für die gebauten Ergebnisse.

Rückendeckung für diese These kommt aus der Immobilienwirtschaft selbst: In einer Umfrage unter 300 Branchenprofis geben 70 Prozent an, dass Immobilienunternehmen zusätzliches Vertrauen gewinnen können, wenn sie sich aktiv in die Lösung gesellschaftlicher Fragen einbringen. Aber nur 25,5 Prozent glauben, dass sich die Immobilienwirtschaft bereits in ausreichendem Maß engagiere.

Aus diesem Grund erarbeitet das ICG gemeinsam mit der Bundesstiftung aktuell einen »Kodex Baukultur«. Dieser wird aktuell mit Stakeholdern diskutiert. Der Kodex soll noch 2020 vorliegen und den Immobilienunternehmen zur Verfügung gestellt werden. Ein Baukulturkodex würde nicht nur helfen, dass hierzulande besser und gestalterisch angemessener, also schöner gebaut wird. Er könnte der Branche, die wegen einiger »schwarzer Schafe« nicht den besten Ruf genießt, auch helfen, ihren Status und ihr Image zu verbessern.

»POSITIVE BEISPIELE NACHHALTIGER IMMOBILIENPROJEKTE ZEIGEN IN ZUNEHMENDEM MABE, WIE DAS KONKRET AUSSEHEN KÖNNTE, ETWA DAS TAGUNGSHAUS ABTEI MICHAELSBERG IN SIEGBURG, GEPLANT VOM ARCHITEKTURBÜRO CASPAR. (VORMALS MEYERSCHMITZMORKRAMER).«



FOTO © Till Budde, Berlin

---

Reiner Nagel ist Architekt und Stadtplaner und seit 1. Mai 2013 Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur. Zuvor war er Abteilungsleiter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin für die Bereiche Stadtentwicklung, Stadt- und Freiraumplanung. Reiner Nagel hat in verschiedenen Funktionen auf Bezirks- und Senatsebene für die Stadt Hamburg gearbeitet, darunter in der Geschäftsleitung der Hafencity Hamburg GmbH. Er ist Lehrbeauftragter an der TU Berlin im Bereich Urban Design, Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und außerordentliches Mitglied des Bundes Deutscher Architekten.

Die Bundesstiftung Baukultur ist eine unabhängige Einrichtung, die für hochwertiges Planen und Bauen eintritt. Sie verfolgt damit das Ziel, die gebaute Umwelt als wesentlichen Faktor für Lebensqualität zu einem gemeinschaftlichen Anliegen zu machen. Durch Veranstaltungen, Publikationen und Kooperationen fördert die Bundesstiftung den öffentlichen Diskurs über Baukultur und vernetzt Akteure miteinander. Alle zwei Jahre legt die Stiftung dem Bundeskabinett und dem Bundestag einen Bericht zur Lage der Baukultur in Deutschland vor.

---