Strategie Zukunft : ein Plädoyer für Architektur im Bestand

Autor(en): **Tietz, Jürgen**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2009)**

Heft 9: **Umbauen = Transformer = Conversion**

PDF erstellt am: **19.03.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-131050

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Strategie Zukunft

Ein Plädoyer für Architektur im Bestand

Jürgen Tietz Inzwischen weicht die Angst. Die Angst mancher Architekten, dass beim Bauen im Bestand ihre eigene Entwurfsleistung zu kurz kommen könnte. Sie weicht dem Wissen, dass auch im Bestand gute Architektur möglich ist und dass das Um- und Weiterbauen für Bauherren wie für Nutzer darüber hinaus einen besonderen Reiz verspricht. Der Weiterentwicklung und Optimierung des vorhandenen Gebäudebestandes kommt in der Diskussion um eine nachhaltige, eine «Grüne Architektur» eine entscheidende Bedeutung gegenüber dem Neubau zu: Für den Bestand sprechen langfristig sowohl ökologische als auch ökonomische Überlegungen. Welche Gemeinschaft in Europa wird es sich künftig noch ernsthaft erlauben können, Neubaugebiete auf der grünen Wiese auszuweisen, während auf innerstädtischen Arealen Hallen und Fabriken brachfallen?

Rechts und folgende Seiten: Bilder von den Bauarbeiten in der ehemaligen Toni-Molkerei, Zürich, die nach Plänen von EM2N bis 2012 zur Hochschule der Künste umgebaut wird. Bilder: EM2N/Yves Reichenbach

Tradition Umbau

Schon der Blick in die Geschichte zeigt, dass die Nutzungskontinuität des Gebäudebestandes und dessen Veränderung bei einer Umnutzung der architekturgeschichtliche Regelfall waren. Dieses Vorgehen betraf keineswegs nur jene Häuser, denen eine besondere geschichtliche oder kultische Bedeutung zukam, also Bauten, die wir heute als Denkmale unter einen besonderen Schutz der Gemeinschaft stellen. Vielmehr standen auch bei alltäglichen Bauvorhaben zumeist juristische vor allem aber wirtschaftliche Überlegungen im Vordergrund: Bauen und Baumaterialien waren von jeher teuer. Es machte also keinen Sinn, kostbare Bausubstanz einfach dem Abbruch preiszugeben. Stattdessen wurden alte Häuser jeweils den sich verändernden Nutzungsvorstellungen und Bedürfnissen angepasst. In der heute zum Welterbe zählenden Hansestadt Lübeck etwa konnte jeder Eingriff in den Bestand rechtliche Folgen haben. Ein strenges Reglement wachte darüber, welche baulichen Veränderungen erlaubt waren. Selbst wenn nur ein Fenster oder ein Erker neu entstanden, konnte dies eine Klage des Nachbarn nach sich ziehen, da bauliche Modifizierung ja den Wert des Nachbargrundstücks hätte verringern können.

Dennoch geriet der Umbau, der für Karl Friedrich Schinkel und seine Zeitgenossen noch der sparsame Regelfall war, seit dem 19. Jahrhundert ins Hintertreffen gegenüber dem Neubau. Dafür gab es verschiedene Gründe, zu denen die Industrialisierung ebenso zählte wie das explosionsartige Bevölkerungswachstum. Beides forderte völlig neue Bauaufgaben und mehr Häuser als je zuvor. Doch längst sind nicht nur in Europa die «Grenzen des Wachstums» sichtbar – und das nicht erst seit der aktuellen Weltwirtschaftskrise. Durch die Deindustrialisierung und Rationalisierung seit der Mitte des vergangenen Jahrhunderts haben zahlreiche Gebäude für Industrie und Verwaltung ihre ursprüngliche Funktion verloren. In manchen Regionen Europas führte dies zu einem Transformationsprozess, der mit einem tief greifenden gesellschaftlichen Strukturwandel einherging. Die Konsequenz daraus ist ein verändertes Erscheinungsbild ganzer Kulturlandschaften. Von dieser Verschiebung sind jedoch nicht nur schrumpfende Regionen betroffen, sondern auch Wachstumsregionen: Dort kommt es zu Verdichtungsprozessen und damit zu einem massiven Veränderungs- und Nutzungsdruck auf den gebauten Bestand. Diese Prozesse gilt es durch eine weitsichtige Planung zu steuern. Schliesslich sind davon nicht nur einzelne Gebäude betroffen, sondern die Siedlungsstrukturen insgesamt – und das auf dem Land ebenso wie in der Stadt. Der Strukturwandel ruft daher nach Antworten: Was kann mit den «überflüssigen» Gebäuden passieren, mit geschlossenen Bahnhöfen und leeren Kirchen, die aus der Nutzung fallen? Welche Bedeutung haben sie als Landmarken für die Gemeinschaft, welche sozialen, kulturellen oder ökonomischen Folgen hätte ihr Verlust? Diese Fragen gilt



es bei der Entscheidung zwischen Abriss oder Umbau in jedem Einzelfall zu beantworten.

Abkehr von der Wegwerfmentalität

In den letzten Jahren ist der Wandel im Umgang mit dem gebauten Bestand europaweit an zahlreichen innerstädtischen Arealen abzulesen. Stellvertretend für dieses städtebauliche und architektonische Umdenken stehen die prominenten Zürcher Umnutzungsprojekte wie der Schiffbau oder die Sihlcity, aber auch die Planungen, das Toni-Areal zur Kunsthochschule umzubauen. Es sind Projekte, die auf den vorhandenen Potenzialen des Bestandes und des Ortes aufbauen und Nachnutzungen suchen, anstatt die vorhandene Bausubstanz dem Abrissbagger preiszugeben. Es sind Beispiele für die Abkehr von jener architektonischen Wegwerfmentalität, die sich eine Gesellschaft vor dem Hintergrund eines nachhaltigen und Ressourcen sparenden Umgangs mit Landschaft und Häusern gar nicht mehr leisten kann. Denn es ist ja längst eine Binsenweisheit, dass mit jedem Abriss die in einem Gebäude gebundene Energie endgültig verloren geht, die einst für seine Errichtung aufgewendet wurde. Zudem entstehen mit jedem Abriss zumeist Berge von (Sonder-) Müll. Doch wird dies von der Stadtplanung, von Bauherren und Investoren heute bereits ausreichend berücksichtigt? Werden nicht nach wie vor viel zu schnell und viel zu viele Gebäude abgerissen?

Fragen, die sich für den nachhaltigen Umgang mit dem städtischen Raum ebenso stellen, wie für das einzelne Bauwerk: Kann das einst verwendete Baumaterial heute weiterbenutzt oder zumindest repariert werden? Wie tief greifen die Umbauten in das Gebäude ein? Entsprechen die vorgefundenen baulichen Strukturen, die Grundrisse, die Haustechnik und der Brandschutz dem heutigen Stand und wie sind sie zu verbessern? Dabei erweist sich der Umbau oft als Alternative zum vollständigen Abriss. Jedoch nur, wenn eine grundsätzliche Bereitschaft vorhanden ist, sich mit dem vorgefundenen Baubestand als einem bedeutsamen Teil der gebauten Umwelt auseinanderzusetzen, mit seinen Qualitäten ebenso wie mit seinen Mängeln. Dafür ist es unverzichtbar, von Seiten des Bauherrn genaue Zielvorgaben für die künftige Nutzung zu formulieren und zu überprüfen, ob diese auch mit den vorgefundenen Bedingungen des alten Gebäudes kompatibel sind. Um unliebsame Überraschungen wie Verzögerungen im Bauablauf oder eine Kostenexplosion zu vermeiden, sind die Bestandsgebäude und ihre Konstruktion im Vorfeld der Baumassnahme detailliert zu untersuchen und zu dokumentieren. Nur dann steht eine Umbauplanung auf einer gesicherten fachlichen und wirtschaftlichen Basis. Hier kann die Architektur im Bestand auf die Erfahrungen der Bauforschung zurückgreifen, die diese im Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden gesammelt hat. Dabei geht die Eingriffstiefe bei nicht geschützten Gebäuden naturgemäss weitaus tiefer als bei Denkmalen. Die ästhetischen Ansätze freilich bleiben letztlich gleich: sie mäandern in dem weiten Feld zwischen dem deutlichen Kontrast und dem behutsamen Umbauen der vorgefundenen Strukturen. In jedem Fall zeigt sich aber, dass die bewusste Weiterentwicklung alter Häuser zu einer Stärkung der Regionen beitragen kann. Sie gibt Impulse, durch die eine Identifikation mit dem Ort wächst. Und sie ermöglicht eine Sensibilisierung für dessen architektonische Eigenheiten. Das hat auch städtebauliche Auswirkung: wird doch durch die bauliche Intervention der vorhandene Bestand aufgewertet und damit der Standort insgesamt gestärkt. Dafür sind nicht immer spektakuläre Umbauten notwendig. Vielmehr kann es bereits durch kleine Massnahmen gelingen, die Qualität und Atmosphäre eines Hauses oder eines Ortes aufzuwerten und ihn dabei zugleich ökologisch, ökonomisch aber auch ästhetisch zu optimieren. Dabei bedeutet Umbauen nicht zwangsläufig Umnutzung. Auch bei verändertem Erscheinungsbild kann die Funktion eines Gebäudes erhalten bleiben. Oftmals ist es der normale Alterungs- und Abnutzungsprozess, der die Eingriffe und Reparaturen notwendig macht. Die daraus resultierenden Baumassnahmen sind bei einer Nutzungskontinuität zumeist niedriger als bei einer völligen Umnutzung des Gebäudes. Im Idealfall führt ein vorausschauender und wirtschaftlich nachhaltiger Umgang mit dem Bestand daher dazu, eine auf das alte Gebäude zugeschnittene Nutzung sicher zu stellen – statt es mit einer «falschen» Nutzung zu überfordern. Diese zieht nämlich nicht nur grössere Eingriffe in die Substanz nach sich, sondern auch höhere Baukosten.

Herausforderung späte Moderne

Während die Umnutzung von Fabrikarealen der frühen Moderne heute längst akzeptiert ist und viele Nutzer den industriellen Restcharme zu schätzen wissen, bergen die Bauten der späten Moderne aus der Zeit nach 1945 noch zahlreiche Herausforderungen. So ist ihre architektonische Gestaltung ebenso umstritten wie das städtebauliche Leitbild ihrer Zeit. Vor allem aber unter energetischen Gesichtspunkten gelten diese Bauten als kritisch. Andererseits: Können wir es uns tatsächlich leisten, sie deshalb einschliesslich ihrer werthaltigen Betonkonstruktion komplett zu entsorgen, anstatt kluge Strategien für ihre Umnutzung und ihren Umbau zu suchen?

Gerade die Bauten der späten Moderne stellen eine baukulturelle Nagelprobe dar, inwieweit es gelingt, an die Stelle der architektonischen Wegwerfgesellschaft eine Kultur der Dauerhaftigkeit zu setzen, die überzeugende ökonomische, ökologische, ästhetische und natürlich funktionale Antworten findet. Ein solcher Paradigmenwechsel, der sich nicht mehr allein den Abschreibungszyklen der Immobilienwirtschaft unterwirft, hat freilich auch Auswirkungen auf die Neubauten der Gegenwart. Denn erfahrungsgemäss werden die Neubauten von



heute spätestens in dreissig Jahren Gegenstand von Umbauüberlegungen sein. Es gilt daher im Idealfall bereits im Neubau die Möglichkeit der Umnutzung und im Extremfall gar des Umbaus mitzudenken. Die Lebensdauer von Gebäuden darf sich auch in einer auf Renditeoptimierung ausgerichteten Immobilienwirtschaft mit kurzen Abschreibungszyklen nicht weiter verkürzen. Die dahinter lauernde Haltung sorgloser Verschwendung von Ressourcen kann sich die Gesellschaft nicht mehr leisten. Architektur ist genauso wie Stadt auf Langfristigkeit angelegt. Das bedeutet künftig verstärkt Gebäude zu schaffen, deren Primärkonstruktion sowohl jene Flexibilität als auch jene Dauerhaftigkeit besitzt, die eine spätere Umnutzung ermöglicht. Es bedeutet aber auch, in der Materialauswahl und Entwurfsqualität Häuser zu verwirklichen, die nicht bereits nach zehn Jahren abgeschrieben und nach einer Generation abrissreif sind. Dieselben Grundprinzipien der Behutsamkeit, Dauerhaftigkeit und Werthaltigkeit, die für jedes einzelne Gebäude gelten, gilt es auch für die Planung von Städten sicherzustellen. Dies bedeutet keineswegs auf architektonische Innovation in Form und Material zu verzichten. Es bedeutet aber sehr wohl, in noch stärkerem Ausmass das «Morgen» bereits in der Architektur von heute mitzudenken. Eine solche Haltung hat auch Konsequenzen in der Stadtplanung: Sie muss dazu führen, dass starke Städte und Gemeinden – in enger Koordination mit ihren Bürgern – über klare Vorstellungen für ihre gebaute Zukunft verfügen. Und über ein ausreichendes Planungsinstrumentarium, diese Vorstellungen auch durchzusetzen. Nur dann können sie sich gegen solche Projekte positionieren, bei denen Investoren bauliche Grossformen verwirklichen wollen, die mit mehreren zehntausenden Quadratmetern Nutzfläche die Struktur und Gestaltung ganzer Innenstädte dauerhaft verändern. Wenn diese städtebaulichen Monostrukturen in 30 bis 50 Jahren nämlich zu Umnutzung und Umbau anstehen, werden sie die Städte vor kaum überwindbare Schwierigkeiten stellen. Die Investoren von heute werden dann allerdings bereits längst verschwunden sein. ■

Jürgen Tietz, geb. 1964, promovierter Kunsthistoriker, studierte, arbeitet und lebt in Berlin. Seit 1997 freiberuflicher Architekturhistoriker, verschiedene Ausstellungsprojekte und Bücher. Schreibt für überregionale Tageszeitungen und Fachzeitschriften, regelmässige Lehraufträge an der TU Berlin und an der TU Dresden.

résumé **Une stratégie prometteuse** Un plaidoyer pour la conservation de la substance bâtie Sur le long terme, aussi bien des considérations écologiques qu'économiques plaident pour la rénovation. Un regard rétrospectif montre que la continuité dans l'utilisation de la substance bâtie était la règle dans l'histoire de l'architecture. En effet, de tout temps, les matériaux et la construction ont été onéreux. Aujourd'hui, les limites de la croissance sont manifestes. Les bâtiments devenus obsolètes en raison des mutations sociales ne sont, par conséquent, plus démolis, mais de plus en plus souvent transformés. De nombreux exemples de transformation et de réaffectation traduisent le rejet d'une conception de l'architecture comme objet de consommation, attitude que la société ne peut plus se permettre. Aujourd'hui, elle doit continuer à utiliser l'énergie fixée dans les bâtiments, les anciens matériaux de construction et l'énergie jadis employés pour l'édification. La transformation s'avère souvent être une alternative valable à la démolition intégrale.

Ce qui demeure indispensable est que le maître de l'ouvrage fixe des objectifs précis quant à la future utilisation. Par ailleurs, les expériences constructives réalisées dans le domaine de la sauvegarde du patrimoine peuvent être utiles, car la question de l'intensité de l'intervention se pose également pour des bâtiments non protégés. Le développement réfléchi de la substance bâtie peut contribuer à renforcer la structure des villages, des villes et des régions. Il ne requiert pas toujours des transformations spectaculaires et n'induit pas nécessairement une réaffectation. Une utilisation «erronée» sollicite les bâtiments de manière excessive et induit des coûts de construction plus élevés. Il faudrait idéalement envisager la possibilité de réaffecter et transformer les bâtiments neufs qui sont conçus de manière flexible et pérenne; un principe de base qui vaut aussi dans le domaine de l'aménagement urbain. ■

summary **Strategy for the Future** An argument for architecture in the existing fabric In the long-term both ecological and economic considerations provide arguments in favour of conversion and continuation. A look at history shows that continuity of use of existing building stock was the rule in the history of architecture, as building and building materials were always expensive. Today the borders of growth have long since become apparent. Increasingly buildings that have become obsolete due to changes in the structure of our society are no longer demolished but sensibly converted. Today numerous examples of conversions and changes of function exemplify the departure from an architectural throw-away mentality that society can, in fact, no longer afford. We are called upon to continue using the energy that is incorporated in a building, that was used to erect it. Here conversion often proves to be a valid alternative to a complete demolition.

On the part of the client precise goals for the future use remain essential. The experience gained by building researchers in the area of listed buildings can be useful here, for even with buildings that are not under a preservation order the question of the depth of the intervention is of great significance. The conscious development of the existing fabric can contribute to a strenghtening of villages, towns and regions. Here it is not always spectacular buildings that are required, and conversion does not inevitably mean a change of use. A "wrong" use places excessive demands on a building and means higher building costs. In the ideal case the possibility of a change of function and conversion is already considered in designing flexible new buildings intended for long-term use; a fundamental principle that is also valid for urban planning. ■

