BAUEN IM BESTAND HERAUSFORDERUNG UND CHANCENREICHTUM

Altbauten und denkmalgeschützte Gebäude stellen höchste Anforderungen an Planung und Realisierung. Die Immobilien-Optimierung stellt dabei eine wertsteigernde und den Komfort erhöhende Maßnahme dar.

TEXT: DIPL.-ING. ARCHITEKTIN CLAUDIA GROTEGUT
FOTOS: LIOBA SCHNEIDER, WWW.LIOBASCHNEIDER.DE

Die Herausforderungen beim Bauen im Bestand sind vielfältig. Besitzer oder Halter von Immobilien eines Portfoliobestandes sehen sich im Lebenszyklus einer Immobilie mit unterschiedlichen Problemen konfrontiert, für die Lösungen entwickelt werden müssen: geringe Funktionalität von Bestandsimmobilien, veränderte Nutzeranforderungen an die Struktur und Ästhetik einer Immobilie, rückläufige Mieteinnahmen, auslaufende Mietverträge oder Leerstände, hohe Betriebskosten oder Instandhaltungsstau. Diese Herausforderungen anzunehmen, erfordert Kompetenz und umfassende Erfahrung der am Bau Beteiligten. Die Beurteilung historischer Bausubstanz, die ästhetische und technische Anknüpfung an Baukonstruktionen im Wandel der Zeit und die Entwicklung von individuell auf den Kunden zugeschnittenen, innovativen Architektur-Lösungen für historische Immobilien stellen dabei grundlegende Leistungsschwerpunkte beim Bauen im Bestand dar. Herausforderungen sind auch die Anforderungen, die von verschiedensten Seiten an ein Objekt gestellt werden: von Kundenseite, von Seiten des Baurechts, der Tragkonstruktion, des Brandschutzes, der Denkmalpflege und des Schall- und Wärmeschutzes oder auch der Innenarchitektur. Die frühzeitige Schnittstellenplanung und die Koordinierung verschiedener Fachdisziplinen bieten die Grundlage für eine zielorientierte Immobilienentwicklung. Ein auf die Anforderungen und das Objekt zugeschnittenes, interdisziplinäres Planungsteam ermöglicht es, ganzheitlich die verschiedensten Anforderungen von Beginn an zu berücksichtigen und die Zukunftsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit und Ästhetik einer Immobilie neu zu gestalten.

ES GELTEN HÖCHSTE ANFORDERUNGEN
an die Putzoberflächen im Denkmal.

WORIN BESTEHT DER CHANCENREICHTUM?

Beim Bauen im Bestand geht es um individuelle und ortsbezogene Bestandsimmobilien, die Zeugnis für Baugeschichte und bemerkenswerte handwerkliche Fähigkeiten der Vergangenheit ablegen können. Für Privatkunden sind das vielfach Altbau-Immobilien, gewachsene Orte mit Geschichte und parkähnliche Freiflächen mit gewachsenem Baumbestand, die für sie von einzigartiger Bedeutung sind. Der Chancenreichtum für die Architektur liegt darin, Potenziale zu erkennen, zu nutzen – Immobilien zu optimieren und zu revitalisieren – und das sowohl im Privatkunden- als auch im Unternehmenskundenbereich. Im Spannungsbogen von erhaltenswerter Bausubstanz und zukunftsorientierter Architektur können Objekte, die im Laufe der Zeit ihren Glanz und ihre Marktfähigkeit verloren haben, damit erfolgreich zu wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Immobilien entwickelt werden.

PROBLEMLÖSUNGEN BEIM BAUEN IM BESTAND – INDIVIDUELL, NACHHALTIG UND ZUKUNFTSFÄHIG

Je nach Anforderungsprofil und Kunde sind individuelle Lösungswege wie strategische Instandhaltung, Revitalisierung, Umnutzung, Umbau und Modernisierung professionell zu erarbeiten. Stehen Werterhaltung und Wertsteigerung im Fokus einer nachhaltigen Lösung, können Maßnahmen im respektvollen Umgang mit historischer Bausubstanz geplant und durchgeführt werden. ▸

FOTO: LIOBA SCHNEIDER

DENKMALGESCHÜTZTE ALTBAUVILLA
mit höchsten Ansprüchen an die Putzoberflächen.

So können selbst im ersten Schritt durch Reparatur-, Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen bereits vorhandene Bauqualitäten erhalten werden. Sollten als Lösungswege im zweiten und weiteren Schritt Optimierungsmaßnahmen, Umbauten und Modernisierungen oder auch Bestandsentwicklungen gewählt werden, kann bei werterhaltenden und wertsteigernden Maßnahmen historische Bausubstanz sorgfältig freigelegt, behutsam restauriert und im Kontext neuer Architektur gekonnt in Szene gesetzt werden. Ist der Lösungsweg der Revitalisierung gewählt und ist das Ziel der Erhalt eines historischen Ensembles oder eines Baudenkmals, so sind Anpassungen an moderne Anforderungen und Optimierungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unerlässlich.

DIE BESONDERE BEDEUTUNG VON BESTANDSAUFNAHMEN UND -ANALYSEN

Im Vergleich zu Neubauprojekten sind der originären Architekturplanung und -realisierung beim Bauen im Bestand die Leistungsbausteine Bestandsaufnahme, Sondierung und Konzeptentwicklung vorgeschaltet. Dabei sind die Bestandsaufnahme und -analyse sowie die bauhistorische Recherche von besonderer Bedeutung. Denn mit der Bestandsaufnahme wird der Grundstein für eine zuverlässige Planung und spätere Ausführung gelegt. Dabei gliedert sich die Bestandsaufnahme in verschiedene Bereiche auf und geht weit über die maßliche Bestandsaufnahme und den Abgleich von aktuellem Genehmigungsstand und örtlichem Bestand hinaus. Bestandsaufnahmen und Bestandsanalysen umfassen die Aufnahme und Auswertung architektonisch-konstruktiver, statisch-konstruktiver, abdichtungstechnischer, energetischer und schalltechnischer Belange. Bei denkmalgeschützten Immobilien werden zudem noch bauhistorische Untersuchungen, verformungsgerechte Aufmaße und Schadenskartierungen durchgeführt.

Wenn zu Beginn die Immobilie sorgfältig und umfassend aufgenommen und analysiert wird, sind mit dieser Datenerhebung und Bauzustandsbewertung die Grundlagen für profunde Planungs- und Kostensicherheit geschaffen. Sind Abweichungen des örtlichen Bestandes vom aktuellen Genehmigungsstand oder im Zuge einer Revitalisierung Nutzungsänderungen geplant, sollten zur frühzeitigen Klärung von planungsrechtlichen Rahmenparametern Sondierungen mit zuständigen Behörden erfolgen. Dabei können neben beteiligten Bauordnungsämtern auch Landschafts- oder Denkmalbehörden involviert sein. Diese Beteiligungen sind im Zuge der Bestandsaufnahme zu prüfen. Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme erfolgt dann die Konzeptentwicklung, die sämtliche Anforderungen, die an ein Projekt gestellt werden, berücksichtigt. Von Standortanalysen über Machbarkeitsstudien bis hin zur Entwicklung und Ausarbeitung von standortbezogenen Nutzungs- und Umnutzungskonzepten können Fragestellungen, zum Beispiel zum Erhalt von kulturellem Erbe im denkmalpflegerischen Sinne, zur Wirtschaftlichkeit, zu statischen, brandschutztechnischen, bauphysikalischen Ertüchtigungsmaßnahmen sowie zu möglichen Nutzungen und deren baurechtlichen Anforderungen ausgearbeitet werden.

BESTANDSCHUTZ UND NACHTRÄGLICHE LEGALISIERUNGEN

Häufig ist im Zuge der Bestandsaufnahme festzustellen, dass im Lebenszyklus einer Immobilie baugenehmigungspflichtige Maßnahmen durchgeführt werden, für die aber keine Baugenehmigungen eingeholt wurden. Beispielhaft dafür sind Umbauten mit Eingriff in die Tragkonstruktion, Zusammenlegung von Wohn- oder auch Gewerbe-Einheiten, Dachgeschossausbauten mit einhergehender Nutzungsänderung von z. B. Trockenboden hin zu Wohnraum. Genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen liegen aber auch dann vor, wenn zum Beispiel das Warensortiment eines Geschäfts durch einen Mieterwechsel eine Änderung erfährt: Der Wechsel vom Outdoor-Bekleidungsgeschäft hin zum Geschäft für Spielwaren stellt bereits eine solche Umnutzung dar. Solche nicht zur Genehmigung gebrachten, aber genehmigungspflichtigen Maßnahmen können zum Verlust des Bestandsschutzes, zu einer Nutzungsuntersagung oder zu einer Rückbauverfügung führen. Auch durchgeführte Maßnahmen an einem Denkmal ohne Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz können eine Verfügung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bewirken.

Der Entfall des Bestandsschutzes kann Konsequenzen haben wie zum Beispiel die Anpassung des Brandschutzkonzeptes, den Nachweis von Abstandflächen nach heutigem Recht, eine eventuell notwendige Neube-

urteilung der nachzuweisenden Stellplätze etc. Der Entfall des Bestandsschutzes kann somit einen äußerst kostenrelevanten Aspekt beim Bauen im Bestand darstellen. In Fällen nicht gesicherter Genehmigungslage oder nicht vorliegender Genehmigungen ist die Bauchronologie detailliert zu prüfen und sind die planungsrechtlichen Rahmenparameter strategisch auszuarbeiten. Mit den zuständigen beteiligten Behörden ist darauf aufbauend frühzeitig zu sondieren, wie nachträgliche Legalisierungen, die bestmögliche Wahrung des Bestandsschutzes, die Abwendung von Nutzungsuntersagungen und die Vermeidung von Rückbauten erfolgreich realisiert werden können.

WERTERHALT UND WERTSTEIGERUNG

Durch die verschiedensten Maßnahmen lassen sich die Probleme, mit denen sich Immobilienbesitzer konfrontiert sehen, lösen und Werterhaltung, Wertsteigerung und Marktfähigkeit erfolgreich erzielen. Die Werterhaltung einer Immobilie wird durch eine konsequente Instandhaltung und durch eine strategische Instandhaltungsplanung gewährleistet. Wertsteigerungen lassen sich durch kreative und kluge Konzepte zur Nachverdichtung, Umnutzung und Bestandsentwicklung erzielen. Immobilien-Optimierungen – auch als Einzelmaßnahmen – stellen eine wertsteigernde und

BEI INKORREKTEN SANIERUNGS-MASSNAHMEN MUSS DER URSPRÜNGLICHE ZUSTAND WIEDER HERGESTELLT WERDEN.

den Komfort erhöhende Maßnahme dar. Beispielhaft dafür sind die Optimierung des Schallschutzes gegenüber fremden Wohneinheiten und die Minimierung von Geräuschbelästigungen in Bestandsimmobilien. Altbauten entsprechen vielfach schalltechnisch nicht dem heutigen Standard und weisen Defizite auf: Kluge und mehrdimensionale Lösungen können Hellhörigkeit oder den Hall in hohen Altbau-Immobilien mindern und dadurch den Komfort erheblich verbessern.

Durch individuelle und ineinandergreifende Hochbau- und Innenarchitekturplanung können Schallschutzelemente zeitgleich Platz für indirekte Beleuchtung bieten, die zum Beispiel Original-Stuckdecken ausleuchtet und betont. Einbaumöbel wie eine Bibliotheks- oder Präsentationswand können durch integrierte Schallschutzelemente den Hall in hohen Räumen erheblich dämpfen. So schaffen gute Planung, neue Baustoffe und innovative Technik in Kombination mit erhaltenswerter Bausubstanz eine ästhetisch und funktional hochwertige Qualität.

DIE ROLLE VON HANDWERK UND INDUSTRIE

Im Bereich des Bauens im Bestand sind unterschiedlichste Anforderungen zu erfüllen. Immer häufiger erwarten Kunden zum Beispiel makellose, glatte und teilweise matt gestrichene Putzflächen von höchster ästhetischer Qualität. Hier gilt es, für historische Gebäude eine Materialwahl zu treffen, die denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht wird, aber bauphysikalische und chemische Eigenschaften aufweist, damit sie höchste Kunden- und Planer-Anforderungen erfüllt. An das Handwerk und seine qualifizierten Mitarbeiter werden damit im Übergang von der Planung zur Realisierung höchste Qualitätskriterien angelegt: erstens exzellente Beratung, Materialkenntnis und handwerkliche Fähigkeiten, zweitens Zuverlässigkeit in Bauablauf und Ausführungsqualität sowie drittens Langlebigkeit des verbauten Materials im Lebenszyklus der Immobilie. Vonseiten der Industrie sind Produktentwicklungen erforderlich, die diese Anforderungen beim Bauen im Bestand, insbesondere im historischen Bestand, erfüllen oder neue Ansätze bieten. Qualität und Langlebigkeit, Materialverträglichkeit und Schadstofffreiheit sind nur einige Aspekte von wünschenswerten Materialeigenschaften.

Langfristig wirkende Megatrends wie zum Beispiel Individualisierung, Silberne Revolution oder New Work werden Auswirkungen haben auf die zukünftige Architektur. Neue Konzepte für Lebens- und Arbeitsräume werden den Markt prägend verändern. Diese Veränderungen und Tendenzen bereits heute zu erkennen und zukunftsorientierte und individuelle Lösungen zu entwickeln, die, mit der Tradition verbunden, innovativ in Richtung Zukunft gehen, ist zugleich Herausforderung und Chance.

FOTOS: LIOBA SCHNEIDER

VEREDELUNG einer Bibliothekswand mit integrierten Schallschutzelementen sowie einer umgebauten Heizkörperverkleidung als ansprechendes Gestaltungselement.

Claudia Grotegut ist Architektin und Inhaberin des Büros CLAUDIA GROTEGUT ARCHITEKTUR + KONZEPT mit Sitz in Essen-Werden. Sie studierte Architektur an der Universität Dortmund. Als Referentin hält sie Seminare mit dem Schwerpunkt Bauen im Bestand.