

Wie der Umbau gelingen kann

Architektentag zum Wandel von Büro- in Wohnraum

„Wir bauen zu speziell“, lautet die Diagnose von Christoph Mäckler. Komplizierte Grundrisse, lange Flure und tiefe Räume, die genau auf die Bedürfnisse von Großraumbüros zugeschnitten sind, führen dazu, dass sich Bürohäuser nicht leicht zu Wohnraum umnutzen lassen. Je einfacher der Grundriss, desto leichter ist ein Gebäude umzubauen, lautet die Faustregel des Frankfurter Architekten. Übertriebener Gestaltungsdrang sei daher oft nicht förderlich. Anhand einer Reihe von Beispielen nannte Mäckler gestern zum Auftakt des 19. Hessischen Architektentags im Sendesaal des Hessischen Rundfunks vier Bedingungen, unter denen die Umwandlung gelingen kann: vernünftige Gebäudetiefe, gute Erschließung, Lage und Fassadenkonstruktion. Nur ein Drittel der in Frankfurt leerstehenden Büroflächen eignen sich demnach für einen Umbau.

Ob Hamburg, Wien, Köln oder Frankfurt: viele Städte stehen vor der Herausforderung, in einer weitgehend besiedelten Stadt neuen Wohnraum zu schaffen. Die Umwandlung von Bürohäusern und anderen Gebäuden für den Wohnungsbau stand gestern im Mittelpunkt des Treffens. Etwa 650 Architekten waren der Einladung der Hessischen Architekten- und Stadtplanerkammer gefolgt, um über eine drängende Frage des Ballungsraums zu diskutieren, wie es Kammerpräsidentin Barbara Ettinger-Brinckmann formulierte. „Es geht darum, Altes zu würdigen und Neues zu begrüßen“, beschrieb sie das Spannungsfeld.

Wie umständlich der Umbau oft ist, zeigt die Frankfurter Diamantembörse.

Dort machten vor allem baurechtliche Fragen und nachbarrechtliche Einsprüche dem Bauherrn einen Strich durch die Rechnung. Wie der Umbau gelingen kann, zeigten Beispiele aus Hamburg, Wien und Köln, aber auch der Wandel eines Hochhauses in der Bürostadt Niederrad. Bauherr Günter Hägele konnte durch die Umnutzung vor allem Zeit und Ressourcen sparen. Die Baukosten bei einem Umbau liegen allerdings in der Regel auf Neubauniveau. Hägele ist deshalb skeptisch: „Viele Gebäude sind nicht wirtschaftlich umnutzbar.“

Der Kölner Architekt Thomas Luczak, der einen Bunker für Wohnungen umgebaut hat, macht auch das Planungsrecht für die Hindernisse bei der Umwandlung verantwortlich. So seien nur noch bestimmte Wohnungstypen genehmigungsfähig. „Das führt zu einer Verarmung der Städte. Wir brauchen mehr Freiheit im Wohnungsbau.“

Bei der Umgestaltung muss auch der Energieverbrauch eines Gebäudes verbessert werden. Matthias Alexander, Moderator der Tagung und Ressortleiter dieser Zeitung, fragte, wie man Ästhetik und Dämmung in Einklang bringen könne. Philip Kürz, Geschäftsführer der Wüstenrot-Stiftung, die das Symposium erstmals unterstützte, erwiderte, bei Altbauten dürfe die energetische Sanierung nicht im Vordergrund stehen. „Es ist grauenhaft, wenn eine norddeutsche Klinkersiedlung zur Styroporsiedlung wird.“ Bei Bestandsgebäuden sei auch Gespür gefragt: „Wir müssen uns nicht nur um Beton, sondern auch um die gestalterischen Errungenschaften anderer Generationen kümmern.“ *rsch.*