

## „Es ist ein fundamentales Umdenken erforderlich!“

**Gefroi:** Herr Walter, seit wann gibt es den Arbeitskreis Bauen im Bestand, und was war einst der Gründungsimpuls?

**Walter:** Ich bin kein Gründungsmitglied, aber bestimmt schon zehn Jahre dabei. Der Arbeitskreis wurde von Architekten/-innen und Innenarchitekten/-innen gegründet, die viel im Bestand arbeiten und sich darüber austauschen wollten. Da ging es anfangs viel um fachliche und technische Fragen. Das hat sich dann in den letzten Jahren immer mehr gewandelt. Der Arbeitskreis hat sich thematisch geöffnet und sieht sich auch als Bindeglied zwischen den Mitgliedern und dem Vorstand bzw. dem Präsidium.

**Gefroi:** Wie viele Mitglieder wirken im Arbeitskreis mit? Und sind das eher Hochbauarchitekten/-innen oder Innenarchitekten/-innen?

**Walter:** Wir sind zurzeit 10 aktive Mitglieder zuzüglich Gäste. Der Mitgliederkreis hat sich dabei verändert. Wir haben noch eine Innenarchitektin, ansonsten sind es Hochbauarchitekten/-innen aus unterschiedlichen Richtungen, also Wohnungsbau, Bürobau, Industriebau und Denkmalschutz – alle Gebiete, in denen mit Bestandsgebäuden gearbeitet wird.

**Gefroi:** Der Eindruck von außen ist, dass das Bauen im Bestand immer mehr an Bedeutung gewinnt. Kann man das in Zahlen ausdrücken? Wieviel macht das am Gesamtbauvolumen aus?

**Walter:** 60 bis 70 % des Baugeschehens findet mittlerweile im Bestand statt. Wir wissen jedoch viel zu wenig über diesen Bereich: Was genau sind das für Bauaufgaben? Wie sind die Anteile von Sanierung, Modernisierung und Umnutzung? Bauten welcher Epochen stehen im Fokus? Wie ist das Verhältnis von Kosten und Nutzen, wie die Wirtschaftlichkeit? Dieses Informationsdefizit war auch der Grund, warum wir 2016 als Arbeitskreis eine Untersuchung dieses Bereichs in Hamburg initiiert haben: die Studie „Wie saniert Hamburg?“

**Gefroi:** Das heißt, Sie haben Bauherrinnen/Bauherren und Planer/-innen befragt?

**Walter:** Die Studie war eine selbstgestellte Aufgabe. Wir sind an alle wichtigen Akteure des Bauens herantreten: Bauindustrie und Immobilienwirtschaft, Genossenschaften, Behörden, Architektinnen/Architekten und Planer/-innen sowie Akteure des Denkmalschutzes und haben mit diesen Vertreterinnen/Vertretern des Bauens Interviews geführt. Wir hatten dabei einen festen Katalog von zehn Fragen, um so die Vergleichbarkeit herzustellen.

**Gefroi:** Was kam dabei heraus? Könnten Sie ein paar Punkte benennen?

**Walter:** Es wurde viel darüber berichtet, unter welch' schwierigen Bedingungen das Bauen im Bestand oftmals stattfindet. Hemmende Regelungen und Gesetze, zu geringe Förderungen, zu hohe Anforderungen usw. Gerade der Kostenaspekt ist zentral: Wenn zu einem ohnehin erhöhten Planungsaufwand und der Ungewissheit über die Qualität der vorhandenen Bausubstanz auch noch stark steigende Baukosten kommen, können Projekte unattraktiv werden. Das führt dazu, dass Investoren und Immobilieneigentümer sich der vermeintlichen Planungs- und Kostensicherheit und größerer Gestaltungsspielräume wegen gegen eine Modernisierung oder Sanierung und lieber für einen Neubau entscheiden. Das ist natürlich bitter. Deshalb wollen wir, dass sich die Kammer dieses

Themas annimmt und es in die Politik und Verwaltung trägt um diese Hemmnisse zu überwinden oder zumindest zu minimieren.

**Gefroi:** Das zentrale Thema in einer Stadt wie Hamburg ist der Mangel an Wohnraum. Es gab immer wieder die Diskussionen über den Umbau von Büro- zu Wohnbauten. Passiert ist wenig. Woran liegt's? Sind die Restriktionen zu groß? Ist es zu aufwändig?

**Walter:** Ich denke, eine Hauptursache ist, dass die Immobilienhalter/-innen und -kaufleute sich sehr stark auf spezifische Märkte fokussieren: entweder Büro- oder Wohnimmobilien. Das heißt, jeder bewegt sich auf seinem Terrain. Büroimmobilien-Kaufleute sind mit den spezifischen Anforderungen und Bedingungen des Wohnungsbaus nicht vertraut und wagen sich deshalb nicht auf dieses Gebiet.

**Gefroi:** Das heißt, es wird niemals im größeren Umfang Wohnraum durch Umnutzung entstehen.

**Walter:** Das zeichnet sich nicht ab. Da müsste der Büromarkt schon sehr schwach sein. Und selbst dann würde man eher ganze Bürokomplexe wegnehmen und durch Wohngebäude ersetzen – so wie beispielsweise in Altona beim Euler-Hermes-Hochhaus.

**Gefroi:** Rentabilität scheint ein zentraler Punkt beim Bauen im Bestand zu sein. Oft scheitert der Erhalt von Gebäuden an mangelnder Wirtschaftlichkeit. Wie kann man da ansetzen?

**Walter:** Wenn es sinnvoll erscheint und auch im Interesse der Stadt liegt, ein Gebäude zu erhalten und weiterzuentwickeln statt abzureißen, es aber wirtschaftlich nicht machbar ist, muss man nach Wegen für eine Förderung suchen. Wir haben im Arbeitskreis basierend auf unserer Untersuchung ein Fünf-Punkte-Papier erarbeitet, in dem das Thema ist: Wir fordern beispielsweise einen CO<sub>2</sub>-Bonus für Bestandshalter/-innen, weil ich die im Gebäude schlummernde Graue Energie erhalte und nicht vernichte. Und entsprechend müsste es für Abriss und Neubau einen CO<sub>2</sub>-Malus geben.

**Gefroi:** Ein interessantes Modell. Was müsste passieren, damit so etwas Realität wird?

**Walter:** Dieses 5-Punkte-Programm wird noch im Arbeitskreis redigiert und soll dann im September an Präsidium und Vorstand der Kammer gehen. Wir hoffen, dass sich die Kammerführung das Programm zu eigen macht und in die Politik und Öffentlichkeit trägt. Die Forderungen sind ja in Teilen auch schon Bestandteil des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Bundesebene ist ohnehin sehr wichtig: Wir sind im entsprechenden BAK-Arbeitskreis aktiv, wo solche Ideen zusammengetragen und ausgewertet werden. Und in das GEG sind viele Anregungen aus Hamburg, zum Beispiel des Förderwerks der Hamburgischen Investitions- und Förderbank, eingeflossen. Wir im Arbeitskreis sind der Meinung, dass das Bauen im Bestand für unsere Berufsgruppen zukünftig von entscheidender Bedeutung sein wird: Es ist *das* Feld, wo wir Planer/-innen unsere ganze Kompetenz ausspielen und uns profilieren können. Gerade angesichts des EuGH-Urteils zur HOAI müssen wir künftig viel stärker unsere Qualitäten des „German Architect“ ins Spiel bringen. Dafür könnte dann die deutsche Architektur als Marke auch international stehen: Nachhaltigkeit durch Bauen im Bestand. Bedingung dafür ist aber auch, dass dazu an den Hochschulen die Grundlagen dieser Qualitätsinitiative geschaffen werden. Das wurde jahrelang versäumt.

**Gefroi:** Spielt denn Bauen im Bestand in der Ausbildung eine Rolle?

**Walter:** Ganz und gar nicht. Es gibt nur geringe Ansätze im Architekturstudium und entsprechende Aufbau-Studiengänge fehlen völlig. Das spiegelt auch die berufliche Realität – es gibt keine/-n „Architekt/-in im Bestand“ und die HOAI bildet das Leistungsspektrum nur rudimentär ab. Wollen wir vorankommen, muss auf beiden Ebenen endlich etwas passieren.

**Gefroi:** Ich versuche einmal, das Bauen im Bestand in die Zeitläufe einzuordnen: Als Reaktion auf die Flächensanierungen in den Städten in den 1960er und 70er Jahren entstand eine Bürger- und

Architektenbewegung für den Erhalt vor allem der gründerzeitlichen Wohnviertel. Diese Phase des Erhaltens und vorsichtigen Sanierens kam in der wirtschaftlichen Boomphase in den 90er Jahren an ein Ende. Und gerade jetzt wird aufgrund der niedrigen Zinsen viel Geld in Neubauten gesteckt. Dafür verschwinden zahlreiche Bauten, die oftmals erst wenige Jahrzehnte alt und baulich noch vollkommen in Ordnung sind. Wird das so weitergehen oder stehen wir doch demnächst an einem Wendepunkt? Es zeigt sich immer mehr, dass der Neubauboom eine Verschwendung von Ressourcen ist und die Klima- und Rohstoffkrise anfeuert. Und viele Bürger/-innen erkennen durch den permanenten Wandel ihre Stadt nicht mehr wieder.

**Walter:** Die Lage ist sehr kritisch. Die Wut der Bürger/-innen ist vollkommen verständlich, weil nicht nur zu viel neu gebaut, sondern auch versäumt wird, den Wandel zu erklären und zu vermitteln. Es fehlen die nachvollziehbaren Begründungen, warum etwas Altes abgerissen und durch etwas Neues ersetzt werden soll. Der Vergleich mit den 1970er Jahren ist passend, auch, weil heute wie damals ja nicht wirklich Stadt gebaut wird, sondern einfach nur Wohnraum. Deshalb sind Veranstaltungen wie das Bauforum wichtig: Dort könnte versucht werden, Urbanität an vernachlässigten Orten neu zu denken und dafür auch mit dem Bestand zu arbeiten. Auch Fabriken, Lagerhallen, ja, selbst Brachen sind Bestand. Bestand besteht nicht nur aus dem Gebauten, sondern auch aus dem Nicht-Gebauten. Dieser Wechsel der Räume entlang der Magistralen, die Lücken zwischen den enger werdenden Bebauungen müssen ein planerisches Thema sein.

**Gefroi:** Wobei im Teilnehmerfeld ausgewiesene Expertinnen/Experten für das Bauen im Bestand eher rar sind.

**Walter:** Ja, das ist schade, aber wir sehen dennoch optimistisch in die Zukunft, in der der Baumeister wieder gefragt ist.

**Gefroi:** Architektonischer und städtebaulicher Aufbruch wird immer noch mit neu bauen gleichgesetzt. Das scheint ein grundsätzliches Problem zu sein.

**Walter:** Ich denke, es ändert sich langsam. Man geht allmählich sensibler mit dem Vorhandenen um. Entscheidend ist, dass bei der Planung von Stadträumen nicht eine Disziplin wie beispielsweise die Verkehrsplanung dominiert, so dass allein ihre Maßgaben gelten. Es müssen alle an den Tisch kommen, wir brauchen den/die Quartiers-Koordinator/-in, den/die Magistralen-Koordinator/-in, wir brauchen Personal, um so einen Stadtumbau zu bewältigen. Man muss deutlich sagen, dass die Stadt Hamburg da personell stark unterbesetzt ist. Und es müssen richtige Stadtplaner/-innen sein, das ist essentiell. Nur sie haben einen professionellen Blick auf die vorhandene Stadt und das angemessene Weiterbauen.

**Gefroi:** Reden wir über die Substanz. Eignen sich die Bauten aller Epochen gleich gut für das Weiterbauen oder gibt es da Unterschiede?

**Walter:** Ja, es gibt gravierende Unterschiede. In den 1950er Jahren war Baumaterial rar und teuer, weshalb man sehr oft bei der Quantität und Qualität der Materialien und Bauteile gespart hat, selbst beim Zement. Unser im Vergleich dazu sehr positiver Blick auf die Gründerzeit ist natürlich ein bisschen ungerecht: Was heute davon noch steht, ist ja zumeist das besonders gut und sorgfältig gebaute. Auch in der Gründerzeit wurde schnell und billig gebaut, aber die schlechten Bauten dieser Epoche gibt es heute kaum noch.

**Gefroi:** Der Großteil des Bestands der 1950er Jahre sind Wohnsiedlungen, wie wir sie im Hamburger Osten sehen. Aus Ihrer Sicht: Sind diese Bauten so zukunftsfähig, dass es sich lohnt, sie zu modernisieren? Oder muss man sagen, die Substanz ist zu schlecht um sie zu erhalten?

**Walter:** Es ist ganz einfach eine Sache der Ansprüche. Ein Freund von mir wohnt in Berlin in einer 50er-Jahre-Villa, an der rein gar nichts gemacht wurde, und er lebt da sehr glücklich und zufrieden.

**Gefroi:** Aber das ist eine Villa.

**Walter:** Das gilt auch für den Geschosswohnungsbau: Für viele Menschen ist es vollkommen okay, auf maximalen Komfort und große Wohnräume zu verzichten, wenn sie dafür eine bezahlbare Wohnung haben. Was nicht geht: Eine energetisch hochwertig modernisierte, komfortable Wohnung für eine minimale Miete zu verlangen, die selbst für Genossenschaften nicht mehr wirtschaftlich ist.

**Gefroi:** Wie werden kommende Generationen mit den Gebäuden umgehen, die heute neu gebaut werden? Wir errichten Gebäude, die energetisch hocheffizient und hoch technisiert sind. Aber ist das, von der Wärmedämmung bis zur komplexen Haustechnik und den nicht recyclebaren Bauteilen und Materialien, nachhaltig? Wird man auch die Gebäude unserer Zeit später einmal modernisieren und umnutzen können?

**Walter:** Überwiegend nicht. Das ist Teil unseres 5-Punkte-Programms: Wir müssen endlich wieder zukunftsfähige Gebäude planen und bauen. Es ist spannend, dass jetzt wieder massive Ziegelbauten errichtet werden. Auch Gebäude mit sorgfältig geplanten Klinkerschalen und dahinter liegender Wärmedämmung können alt werden. Entscheidend ist, dass man die nach 20, 25 Jahren bröselig werdende Dämmung entfernen und ersetzen kann. In Bezug auf die saubere Trennung von Materialien macht die Industrie in letzter Zeit ja Fortschritte und ich denke, in diesem Bereich wird noch viel passieren, Stichwort: Kreislaufwirtschaft, oder neudeutsch Cradle-to-cradle.

**Gefroi:** Daniel Fuhrhop hat in seinem Buch „Verbietet das Bauen“ genau das gefordert, was im Titel steht: keinen Neubau mehr, nur mehr Bauen im Bestand. Ist das eine weltfremde Idee oder wird das einmal tatsächlich Realität werden?

**Walter:** Es ist eine provokante These. Es ist auf jeden Fall so, dass wir viel mehr mit dem Bestand arbeiten könnten, wenn wir nur wollten. Das hieße aber – siehe die Weiternutzung der Wohnbauten der 1950er Jahre – dass wir unser Anspruchsdenken hinterfragen müssen. Es kann nicht jeder auf 160 qm alleine wohnen. Man muss sich das vergegenwärtigen: Die Welt könnte die Klimakatastrophe schon dadurch abwenden, dass sie auf dem gegenwärtigen Entwicklungsstand bliebe. Das Wachstum ist also das eigentliche Problem: immer mehr Konsum, immer mehr Produktion, immer mehr Gebäude, immer mehr Verkehr. Es ist ein fundamentales Umdenken erforderlich. Das wird ja von der jungen Generation und Fridays for Future zu Recht immer vehementer eingefordert. Niemand muss Angst haben, dass ihm etwas weggenommen wird; wir müssen uns nur einfach mal mit dem begnügen, was wir haben. Und auch die Architektinnen/Architekten brauchen sich nicht zu sorgen: die Aufgaben wandeln sich, aber sie werden weiterhin gebraucht.

**Gefroi:** Herr Walter, vielen Dank für das Gespräch.