

WIE SANIERT und modernisiert HAMBURG

Eine Bestandsanalyse anhand 13 Interviews
Hamburger Akteure

ARBEITSKREIS BAUEN im BESTAND

Hamburgische Architektenkammer
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Begrüßung

Hamburg verändert und wandelt sich permanent. Das betrifft auch die Gebäude und die Stadtstrukturen. Der Gebäudebestand muss in Stand erhalten und an die sich verändernden Nutzungsansprüche angepasst werden. Das scheint momentan insbesondere energiesparendes Bauen und Sanieren zu sein.

Beim Sanieren von Bestandsgebäuden treffen Planer auf spannende Aufgaben und Widersprüche, besonders gestalterischer und technischer Art, für die bestmögliche und wirtschaftlichste Lösungen gefunden werden müssen.

Bei der Auseinandersetzung in diesem Spannungsfeld zwischen pragmatischen und wirtschaftlichen Ansätzen sowie gestalterischer Verantwortung kommen immer wieder neue Fragen auf:

Sind wir auf dem richtigen Weg?

Oder agiert hier kurzsichtiger Aktionismus, bedingt durch politische Programme, die von wirtschaftlichen Interessen der Industrie durchwoben sind.

Um dieser Frage nicht nur aus der eigenen „Planer Perspektive“ nachzugehen, haben wir – die aktiven Mitglieder des Arbeitskreises Bauen im Bestand der Hamburgischen Architektenkammer - eine Interviewreihe im Bereich Sanierung und Modernisierung in Hamburg durchgeführt. Kompetente Akteure, Fachmänner und Fachfrauen konnten ihre Standpunkte zu Sanierungsaspekten anhand eines Fragenkataloges darlegen.

Daraus ist eine exemplarische Bestandsaufnahme entstanden, die sicherlich nur vereinzelt Spots auf die umfangreiche Thematik werfen kann.

Wie saniert und modernisiert Hamburg?

Sollten in Zukunft andere Schwerpunkte beim Bauen im Bestand und beim Sanieren gesetzt werden?

Auf den folgenden Seiten können Sie erfahren, wie unsere Interviewpartner die Zukunft für unsere Stadt sehen.

Arbeitskreis Bauen im Bestand,

November 2016



Herr Töpfer und Herr Glinka

„Aktuelle Betrachtungsmodelle und Bilanzierungsverfahren können Einsparungspotenziale aufdecken“

B&O Gebäudetechnik Nord

Friedrich-Ebert-Damm 202a in 22047 Hamburg



Vorstellung des Interviewpartners

Die Gruppe B&O ist seit vielen Jahren als Generalunternehmer mit dem Schwerpunkt Haustechnik für die Wohnungswirtschaft tätig. Seit 10 Jahren sind wir mit einem Standort in Hamburg präsent und sind für die gesamte Region Norddeutschland zuständig. Die Standorte sind unabhängig. Es findet aber ein Austausch von Know-how auf allen Ebenen innerhalb der Gruppe statt.

Wir betrachten uns als Handwerker. Der Fokus liegt bei der wirtschaftlichen Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen in bewohnten Bestandsgebäuden, damit die Kernsubstanz erhalten bleibt. Bis zu 50% der Maßnahmen werden zusammen mit einer energetischen Sanierung und Modernisierung durchgeführt. Auftraggeber sind hauptsächlich Kommunalgesellschaften und Baugenossenschaften.

1. Was fällt Ihnen spontan zum Thema Sanierung und Modernisierung ein?

Das Thema liegt uns am Herzen und ist ein Kerngeschäft der Gruppe. Wir betrachten es als Spezialthema vor allem im Bereich der großen Einheiten und Hochhäuser. In dieser Marktnische haben wir uns über die Jahre die Marktführerschaft erarbeitet.

Unser Anspruch ist die wirtschaftliche Modernisierung. Die Fragestellung: „Wie erwirtschaftet man mit Modernisierung auch einen Ertrag?“ ist für uns relevant. Die Rentabilität einer Maßnahme ist von Anfang an ein wichtiges Thema.

2. Hat die Sanierung Einfluss auf die Stadtstruktur ?

Ja, die Sanierung hat einen Einfluss. Wenn die Mietkosten nach einer Maßnahme stark ansteigen, fördert das die Fluktuation im Mietmilieu. Die Stadtteile entwickeln sich unterschiedlich: Stichwort Gentrifizierung.

3. Ist Sanierung ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg ?

Die Sanierung, also der substanzielle Bestandserhalt ist eine Pflicht für die Eigentümer. Das verhindert außerdem starke Unterschiede zwischen Bestand und Neubau. Dadurch können Mietmilieus erhalten werden, die Fluktuation wird reduziert und die Attraktivität von Quartieren bleibt erhalten. Dies ist auch für eine wachsende Stadt sinnvoll.

Eine Modernisierung für mehr Wohnraum in Bestandsimmobilien, Stichwort Nachverdichtung, wird im Allgemeinen von unseren Bauherren nicht nachgefragt, scheint also nicht relevant zu sein. Allerdings sind auch die Sachzwänge dafür sehr hoch, dass eine Wirtschaftlichkeit nicht immer gegeben ist.

4. „Der notwendige Pragmatismus bei Sanierungen berücksichtigt die gewachsene oder gewollte Stadtgestalt zu selten.“

Ist das so?

Unserer Meinung nach, Ja.

Der Backstein verschwindet zunehmend aus dem Stadtbild. Unterschiedliche Baustile und Materialität, die Hamburg auch auszeichnet, verschwinden aus gewachsenen Quartieren. Es entsteht Uniformität.

Durch den hohen Kostendruck der Baupreise und die etwas einseitige Förderung von energetischer Sanierung der Gebäudehülle werden dann meist Wärme-Dämm-Verbund-Systeme verwendet.

5. Welche Aspekte spielen bei der Sanierung/Modernisierung eine Rolle?

Die Standardanforderungen umfassen meist die haustechnische Ertüchtigung, vor allem in Küche und Bad. Dazu kommen die zeitgemäße Herrichtung der Oberflächen und Ausstattungen.

Danach wird der energetische Standard erhöht, meist über die Gebäudehülle.

Wir betrachten die wirtschaftlich-technischen Aspekte auch in Bezug zu den zu erwartenden Mieteinnahmen.

Die Barrierefreiheit wird berücksichtigt, spielt aber keine vordergründige Rolle.

6. Gibt es gesetzliche Vorgaben, die Sanierungen bzw. Modernisierungen eher verhindern ?

Pauschal kann man sagen, dass die gesetzlichen Vorgaben die Baukosten in die Höhe treiben. Dies verhindert oft genug eine wirtschaftliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen. Dann wird doch lieber abgerissen und neu gebaut. Wenn die Neubaukosten noch weiter steigen, wird die Sanierung wieder konkurrenzfähiger.

Ein anderer Aspekt ist, dass die aktuelle Forschung zu alternativer Energieversorgung für Gebäude in der Gesetzgebung zu wenig berücksichtigt wird. Wenn die Energiepreise

sinken würden und gleichzeitig aus erneuerbaren Quellen stammten, könnte die Ertüchtigung der Gebäudehüllen zurückgefahren werden, mit positiven Konsequenzen für die Sanierungstätigkeit und das Stadtbild.

7. Wo sehen Sie Unterschiede bei Sanierungen für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Vorkriegsbauten haben oft Holzbalkendecken. Diese sind modernisierungstechnisch problematisch. Die Ertüchtigung der Haustechnik dort ist aufwendig.

Nachkriegsbauten sind mit modernen Materialien schwierig instand zu setzen. Auch vorgestellte Balkone sind nicht authentisch. Hier kann man Flachverblender gut einsetzen. Die Bausubstanz ist zu oft unterdurchschnittlich und die Planunterlagen unvollständig oder weichen stark vom Gebauten ab.

Gebäude ab den 1970er Jahren mit sachlicher Architektur können technisch und architektonisch gut modernisiert werden. Hier finden sich allerdings oft Schadstoffe in vielen Bauteilen.

Allgemein lässt sich auch sagen, Gebäudeklassen 3-4 sind relativ einfach zu modernisieren. Gebäudeklassen 5 oder Hochhäuser sind eine Herausforderung. Die Planung und Ausführung der Bauabschnitte ist aufwendig und trotzdem mit Überraschungen verbunden. Die Baustellenkosten steigen stark, weil der Aufwand für die Logistik erheblich wird. Dies trifft insbesondere auf die Haustechnik zu.

8. Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg?

Das können wir nicht beurteilen.

9. Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Aus Sicht von B&O nein bzw. sehr schwierig. Hinsichtlich neuer Mietkosten könnten

Abstimmungen und Informationsveranstaltungen hilfreich sein.

Auswahl und Mitbestimmung von Ausstattungsmerkmalen, Außenanlagen, Treppenhausgestaltung und Beleuchtung sind machbar. Wichtig sind die Termininformationen.

Das Bauteam sollte aus Spezialisten bestehen, um zielgerichtet den Fahrplan durchzuführen. Planer und Handwerker haben dazu die erforderliche Fachkompetenz.

10. Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes Sanierungsbeispiel?

+ Die Quartiersinstandsetzung in Hamburg Dulsberg ist gut, weil es nicht offen sichtbar ist.

+ Eydtkuhnenweg, 3 Gebäude 1 mit Aufstockung Effizienzhaus 40 und 70, Baugenossenschaft BDS

+ Klapstraße, BDS, 10 Geschosse

- Negativ sind unserer Meinung modische Farbkonzepte auf WDVS, die sich schnell überholen.

- Des Weiteren sind Nachkriegsgebäude mit WDVS und grellbunten Balkonanlagen nicht authentisch.

11. Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg?

Wir formulieren eine Wunschvorstellung:

Ein wichtiges Ziel bei der Gebäudemodernisierung ist die Einsparung von CO₂. Dieses Thema sollte man übergeordnet betrachten und nicht nur reduziert auf die Gebäudehülle.

Aktuelle Betrachtungsmodelle und Bilanzierungsverfahren können Einsparungspotenziale aufdecken, ohne die subventionsgesteuerten Fördermechanismen einseitig auf bestimmte Baumethoden oder Bauprodukte auszurichten.

Des Weiteren möchten wir mehr in dem sogenannten Bauteam arbeiten. Dies besteht aus den beteiligten Planern, Beratern und den ausführenden Firmen für die Projektarbeit, möglichst ab Beginn des Bauvorhabens. Diese könnten dem Bauherren in Bezug auf Kosten und Rentabilität und der Gesellschaft in Bezug auf die Mietkosten und CO2 Einsparung unabhängiger und damit bessere Lösungen präsentieren.

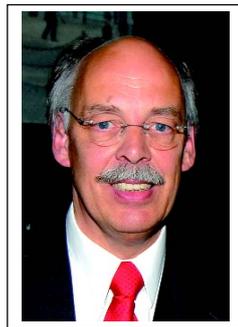


Eydtkuhnweg



Herr Stüven und Herr Flomm

“Die ENEV **verhindert (...)**
Modernisierung. Bei den Eigentümern
ist die **Fassadendämmung höchst**
umstritten und wird nach Möglichkeit
vermieden.”



Grundeigentümerverband Hamburg

Glockengießerwall 19 in 20095 Hamburg



Vorstellung des Interviewpartners

Der Grundeigentümerverband ist die Interessenorganisation der privaten Grundeigentümer in Hamburg. Er besteht als eingetragener Verein seit 184 Jahren und vertritt die Interessen der priv. Grundeigentümer gegenüber dem Staat mit seinen vielen teils überfordernden Anforderungen an Wohnimmobilien und Grundstücken als Dienstleistung. Der Grundeigentümerverband hat ca. 31.000 Mitglieder.

1. Was fällt Ihnen spontan zum Thema Sanierung und Modernisierung ein?

Die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes im positiven Sinn für Verbesserung und Wertsteigerung, damit verbunden ist eine negative Entwicklung der Mieten, d.h. Mieterhöhung.

Modernisierung bedeutet auch Wärmedämmung von Gebäuden, teilweise Dämmwahn. Die Betrachtung ist zu oft nur einseitig für den Klimaschutz. Die Wirtschaftlichkeit und ökologische Sinnhaftigkeit wird dabei nicht genug berücksichtigt.

2. Hat die Sanierung Einfluss auf die Stadtstruktur ?

Nein. Der Bestand von Gebäuden wird ertüchtigt, daher kommt es erstmal zu keiner Veränderung der Bebauungsstruktur. Die Nutzerstruktur ändert sich ggf. hauptsächlich durch Mieterhöhungen nach der Sanierung und Modernisierung. Die Intention der Eigentümer ist aber vornehmlich der Erhalt der Substanz. Der Gesetzgeber schreibt die Sanierung vor (ENEV), deshalb sind Eigentümer im Zugzwang. Die Nachverdichtung oder Grundrissänderungen sind bei Mitgliedern kein Thema. Die Kleinteiligkeit der Eigentumsstruktur gibt das selten her. Nachverdichtung auf Grundstücken ist auch schwierig, weil die nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen dann stark zunehmen.

3. Ist Sanierung ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg ?

Ja. Die Sanierung von Bestandsgebäuden hält die Stadt attraktiv. Das ist insgesamt zu beachten, damit die bestehenden Quartiere mit den Neubauten Schritt halten. Der Standard von Neubauten erfordert die Anpassungen im Bestand.

4. „Der notwendige Pragmatismus bei Sanierungen berücksichtigt die gewachsene oder gewollte Stadtgestalt zu selten. Ist das so?

Ja, das ist immer so. Epochen haben bestimmte Bauformen, Formensprachen und verwendete Materialien. Heutzutage sind dies Stahl, Glas und Beton. Dies kann in Zukunft anders sein. Durch die gesetzlichen Anforderungen entsteht der Druck, durch Sanierungen auch die Gestalt von Gebäuden zu verändern (Stichwort: Wärmedämmung).

Man muss sich als Gesetzgeber auch die Frage stellen, ob eine Wohnung nur isoliert betrachtet werden soll oder ob die Stadtgestalt einen Wert an sich darstellt. Das spiegelt sich auch in der Diskussion um die Backsteinästhetik wider.

5. Welche Aspekte spielen bei der Sanierung/Modernisierung eine Rolle?

Die gesetzliche Verpflichtungen und das Geld. Die Mittel sind durch die Anforderungen meist schon ausgeschöpft. Verschönerungen oder Nachverdichtungen sind dann nicht mehr möglich. Die wirtschaftliche Beurteilung von geforderten Sanierungen und Modernisierung stehen für Mitglieder des GEV im Vordergrund. In wenigen Fällen kann auch mal ein Dachgeschossausbau realisiert werden.

Umbauen für Barrierefreiheit spielt keine Rolle. Selbst ältere Mieter wollen keine Barrierefreiheit in ihren bestehenden Wohnungen realisieren. Umbaumaßnahmen sind eine Belastung. Jüngere wollen keine Wohnung mit z.B. überbreiten Türen mieten.

6. Gibt es gesetzliche Vorgaben, die Sanierungen bzw. Modernisierungen eher verhindern ?

Die ENEV verhindert Modernisierung wegen der Wirtschaftlichkeit. Bei den Eigentümern ist die Fassadendämmung höchst umstritten und wird nach Möglichkeit vermieden. Dämmung der obersten Geschossdecken wird weitestgehend umgesetzt.

Die Brandschutzaufgaben für Maßnahmen im Bestand in engen Stadträumen z.B. bei Dachgeschossausbauten sind ebenfalls verändernde Vorgaben.

7. Wo sehen Sie Unterschiede bei Sanierungen für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Dämmung von Gründerzeitfassaden straßenseitig wirtschaftlich unmöglich. Profilierung und Balkonaufhängungen sind Kostentreiber rückwärtig schon eher machbar.

Bei Bauwerken der 50/60er Jahre ist es besser möglich, weil die Gebäude einschl. Balkonen überformt werden können.

Die Unterschiedlichkeit der Gebäude macht die Stadt attraktiv und sollte nicht so stark vereinheitlicht werden, so dass die Quartiere uniform wirken.

8. Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg?

Nein. Die Förderung erhöht die Forderungen des Gesetzgebers. Grundsätzlich wird ein noch höherer Standard gefordert. Die Wirtschaftlichkeit der höherwertigen Maßnahmen muss hinterfragt werden, weil die Ergebnisse der Einsparungen nicht im selben Maße erreicht werden. Effektivität ist nicht nachvollziehbar. Die Kostensteigerungen ziehen erheblich höhere Mieten nach sich. Damit werden viele Mieter sich diese Immobilien nicht mehr leisten können. Das kann nicht im Sinne der Politik sein. Die Mietpreisbremse greift bei Sanierungen und Modernisierungen nicht.

9. Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Nein. Eigentümer bezahlen die Maßnahmen und wollen darüber entscheiden. Informationspflicht wird selbstverständlich umfassend wahrgenommen.

Die Mieterstruktur ist dazu auch zu heterogen. Sanierungen werden auch nicht für die Mieter im Einzelnen durchgeführt, sondern in der Hauptsache zur Bestandssicherung.

10. Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes Sanierungsbeispiel?

Gute Sanierungsbeispiele sind den Gebäuden nicht anzusehen. Die Anmutung ist gleich geblieben, obwohl der Standard aktualisiert worden ist. Und anders herum bei schlechten Beispielen.

11. Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg?

Die gesetzlich geforderten Ziele sollten bezahlbar werden. Wenn die Politik wünscht, dass mit dem Ziel der Wärmeeinsparung saniert und modernisiert wird, ist eine grundsätzliche Förderung der Maßnahmen notwendig, nicht nur des höheren Standards.

Des Weiteren wäre es wünschenswert, dass die Kommunikation zw. Eigentümern und Mietern bei Sanierungsvorhaben weniger zu Blockadesituationen führt, damit die Maßnahmen mit dem notwendigen Pragmatismus angegangen werden können.

Mehr Kommunikation im Vorwege von Quartierssanierungsvorhaben der Städteplanung.

Stichwort: "Bündnis für das Wohnen" ggf. auf Quartiere übertragbar? Abstecken gemeinsamer Ziele für die gesamte Entwicklung eines Quartiers und die Berücksichtigung der voraussichtlichen Konsequenzen. Auch was die Entwicklung der Mieten und Mieterzusammensetzung betrifft.

Mehr Planungssicherheit für lokale Planungs- und Entwicklungspartner für die Arbeit an konkreten Vorhaben und deren Investitionen.

Herr Christian Roggenbuck

Geschäftsführender Gesellschafter

“Es ist einfach wichtig, dass man dieses Know-how frühzeitig zusammenbringt und daraus etwas Gutes entsteht.“

Max Hoffmann GmbH & Co. KG

Osterbrooksweg 17 in 22869 Hamburg



Vorstellung des Interviewpartners

Herr Roggenbuck ist geschäftsführender Gesellschafter der Max Hoffmann Bauunternehmung, einem mittelständischen Familienunternehmen, welches seit über 100 Jahren im Hamburger Baugewerbe tätig ist. Das Bauunternehmen beschäftigt sich sowohl mit dem Neubau als auch mit der Modernisierung und Instandhaltung von Wohnimmobilien. Aktuell spannt sich Leistungsbereich über eine Vielzahl von Projekten, welche von der Sanierung kompletter Stadtblöcke, Sonderbauten im denkmalgeschützten Bereich, bis hin zu den Gebäudetypen der konstruktiv etwas einfacheren Architektur der 50er und 60er Jahre reichen.

1. Was fällt Ihnen SPONTAN zum Thema „Modernisierung und Sanierung“ ein?

Modernisieren ist für mich das Bestehende zu transformieren und durch eine gezielte Neuausrichtung zukunftsfähig zu machen. Die Stadt ist im Wandel. An der einen Stelle verändern wir, während es an anderer Stelle, ob nun in der Jarrestadt oder bei anderen denkmalgeschützten Zeugnissen des baukulturellen Erbes, bei denen wir den Bestand originalgetreu eins zu eins sanieren, die stilprägenden Merkmale analysieren, lesen und getreu dem Original wieder herstellen.

2. Hat die Modernisierung Einfluss auf die Stadtstruktur?

Definitiv. Mit der Entwicklung neuer Immobilien kann man sicher mehr Einfluss nehmen, aber der überwiegende Teil unserer Stadt ist bereits gebaut. Wir reden vermehrt über Stadtreparatur, kleinere Baulückenschließungen, zum anderen aber auch darüber, bestehende Stadtstrukturen ganzheitlich neu zu denken. In Hamburg befinden sich einige Stadtteile aufgrund ihrer demografischen Entwicklung in der Transformation. An dieser Stelle müssen wir darüber nachdenken, wie wir das städtische Gefüge für die Zukunft ausrichten. Wir können nicht überall Bestände abreißen und neu bauen. Wir müssen vielfach aus wirtschaftlichen Gründen mit dem Bestand arbeiten und überlegen, wie wir die Häuser mit den gegebenen Parametern zukunftsfähig machen.

3. Ist Modernisierung ein Thema für die WACHSENDE Stadt Hamburg?

Das gehört zusammen. Die Stadt wächst quantitativ, aber das kann sie nur, wenn sie interessant und attraktiv ist. Nur dann ziehen die Menschen zu uns. Zur attraktiven Gestaltung unserer Stadt müssen wir neu bauen, aber das Bestehende natürlich auch modernisieren, um die Stadt in ihrem originären spannungsreichen Stadtbild und ihrer Identität zu erhalten.

4. Der notwendige Pragmatismus bei Modernisierungen berücksichtigt die gewachsene und gewollte Stadtgestalt zu selten. Ist das so?

Das weiß ich nicht. „Was ist die klassisch gewachsene Stadtgestalt?“, müsste ich an dieser Stelle zurückfragen.

Das Quartier

Wir haben in Hamburg sehr unterschiedliche Quartiere mit unterschiedlichen Identitäten. Hierdurch ist das Thema für die Gesamtheit der Stadt sehr schwierig zu beurteilen. Entscheidend ist, so sollte es zumindest sein, dass bereits in der Planung, vor der späteren handwerklichen Ausführung, diese Qualitäten analysiert, identifiziert und weiter gestärkt werden. Das ist sicherlich eine der zentralen Herausforderungen in der Stadtentwicklung von Hamburg.

Wir haben die Fragen notwendiger Weise etwas allgemeiner gestellt, damit man in die eine oder andere Richtung antworten kann.

Es geht natürlich um die Debatte der „Backsteinstadt Hamburg“. Geschichtlich betrachtet ist es in Hamburg immer so gewesen, dass die Fassaden der Quartiere in unterschiedlichsten Putzqualitäten oder Backstein ausgekleidet wurden. Die Bauten in Backstein sind die klassischen Arbeiter-Wohnquartiere der 20er Jahre. Es gibt durchaus auch Stadtteile in Hamburg, wo der Backstein nicht seine Berechtigung hat. Das ist das eigentliche Spannungsfeld in dem wir uns bewegen. Hamburg besitzt nicht die Uniformität, wie man sie aus anderen Städten kennt. Hier geht es einfach um die Vielschichtigkeit in der Ausformulierung in den einzelnen Stadtteilen. Das macht unsere Stadt aus.

5. Welche Aspekte spielen bei der Modernisierung eine Rolle?

In welcher Hinsicht?

Energetische Sanierung ist ganz klar ein großes Thema. Letzten Endes bedeutet es aber auch Modernisierung bei Sanierung im Inneren, Bausubstanz, Modernität, Barrierefreiheit, Funktionen.

Naja, wir haben es erlebt, dass der Tante-Emma-Laden umgebaut wurde in Wohnungen. Jetzt werden diese Erdgeschosswohnungen in Teilen wieder umfunktioniert zu Gemeinschaftsräumen. Der städtische Raum verändert sich aufgrund seiner Anforderungen, die Eingangsbereiche der Immobilien haben entsprechend zu reagieren.

Barrierefreiheit haben wir auch viel diskutiert – wie stark ist das als Aspekt bei so geplanten Modernisierungen?

Im Bestand ist die Realisierung einer Barrierefreiheit sehr schwierig und kostenintensiv. Im Neubau ist es deutlich einfacher. Ich glaube, dass bei einer Vielzahl der Eigentümer das Thema präsent ist, aber die Umsetzung in der Modernisierung meist aus wirtschaftlichen Gründen scheitert.

Fällt Ihnen sonst noch etwas bei der Sanierung ein, was wir noch nicht angesprochen haben?

Es ist ja immer eine Frage des Blickwinkels. Für Bestandshalter ist die Nachhaltigkeit der Immobilie entscheidend. Die Funktion zum einen und die Qualität der Bausubstanz zum anderen müssen hierbei in sich stimmig bleiben. Es geht nach wie vor um das Zusammenspiel aller Projektbeteiligten. Ich glaube, das beste Zusammenspiel aller Akteure haben wir bei Denkmal geschützten Objekten. Hier gehen alle Beteiligten frühzeitig aufeinander zu und stimmen sich ab, weil alle den Anspruch an Perfektion bei der jeweiligen Maßnahme haben. Die Beteiligten müssen ein Grundverständnis für das jeweilige Objekt haben, insbesondere gilt dies im Hinblick auf die Gebäude des Baukulturellen Erbes.

6. Gibt es gesetzliche Vorgaben, die die Sanierungen bzw. Modernisieren eher verhindern?

Naja, erschweren schon. Wir müssen die energetischen Herausforderungen sowie die gesetzlich geschuldeten Vorgaben bei der

Umsetzung beachten. Die Vielzahl der Gebäude, die in unserer Stadt stehen, sind aus einer Zeit, in der konstruktiv schlanker und qualitativ einfacher gebaut worden ist. Das macht eine Sanierung vielfach aufwendig und schwierig. Bei der Gebäudesanierung muss darüber hinaus ein den heutigen Anforderungen entsprechender energetischer Standard erbracht werden, das macht die Angelegenheit aufwendig und teuer.

7. Wo sehen Sie Unterschiede bei Modernisierung/Sanierung für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Unser Bürohaus wurde in den 70ern gebaut. Hier ergeben sich deutlich andere energetische Herausforderungen als beispielsweise bei den Wohnungsbauten der 20er Jahre. Bei den Gebäuden aus der Jahrhundertwende geht es um die Sanierung der Putzfassaden und die einbetonierten Eisenträger innerhalb der Balkonplatten. Das Problem ist, dass wir die Konstruktion der Balkone vor der Maßnahme oft mangels Plänen nicht qualifizieren können. Bei den Wohnungen der 20er Jahre haben wir darüber hinaus meistens desolante Fugennetze und Balkone, deren Stahlträger erneut bei der Sanierung in das Gebäude mit eingebunden werden müssen. Bei den 50er/60er Jahre Bauten, also bei den Bauten der Nachkriegsjahre, gibt es bauphysikalische Probleme sowie die Verwendung von mangelhaften Baustoffen als Herausforderung. Später, in den 70er Jahren, den Großsiedlungen Mümmelmannsberg, Steilshoop, Osdorfer Born etc. geht es um das Thema Fertigelemente und Dehnfugen. Die Themenpalette ist also heute sehr vielschichtig.

8. Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg?

Ich glaube, dass wir uns glücklich schätzen können, eine Förderbank in Hamburg zu haben. Und klar, es könnte immer mehr finanzielle Unterstützung bei der Sanierung zur Verfügung gestellt werden, aber es hat sich in den letzten Jahren einiges bewegt und ich bin sicher, dass sich auch in den kommenden Jahren die Förderpolitik noch weiter entwickeln wird. Wir stellen sowohl bei der WSB als auch

IFB eine Auseinandersetzung mit der Thematik fest. Im Zusammenspiel mit den Beteiligten werden Vorschläge, wie man die Förderung für Interessenten optimieren könnte, gemeinsam diskutiert und Ansätze definiert.

9. Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Es ist wichtig, die Betroffenen der Sanierungsmaßnahmen durch eine gezielte Informationspolitik mit auf die Reise zu nehmen. Das tut man meistens dann, wenn die Bewohner mitbestimmen können. Nichts desto trotz muss man sich schon sehr genau überlegen, wie eng man den Korridor der Mitbestimmung innerhalb der Sanierung für die Diskussion schnürt. Eine Modernisierung ist eine Belastung für die Mieter, ob im Innen- oder im Außenbereich. Es ist für die Bewohner anstrengend und daher muss man ihnen erklären, welche Arbeiten in welchem Umfang und zu welcher Zeit anfallen.

10. Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes Sanierungsbeispiel?

Grotesk ist für mich zum Beispiel eine Situation, die wir an der Luruper Hauptstraße sehen, wo die gebauten Gustav Oelsner-Zeilen mit WDVS eingekleidet wurden. Damit hat man auch ein Stück Stadtgeschichte zerstört. Sehr schön ist die Modernisierung des Burchardthofs in der Innenstadt gelungen. Wir haben mit unserem alten Bildmaterial das Gebäude in seiner alten Form und Ausprägung, den Bauherren und Architekten unterstützend, kritisch rekonstruiert. Das war eine gute Sache, weil das Gebäude über Jahrzehnte durch punktuelle Maßnahmen kaputt saniert wurde. Das Gebäude hatte durch die vorangegangenen Sanierungsmaßnahmen seine zentrale Aussage verloren. Nach der Modernisierung bekam es wieder eine inhaltliche Ausrichtung und eine Präsenz am Ort.

11. Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg? Ich würde aus dem vorgenannten ergründen, dass man sich mehr Zeit nimmt.

Ja, das wäre mein Wunsch. Es fängt damit an, dass die Eigentümer erkennen, welchen Wert sie mit ihrer Immobilie besitzen. Ich meine nicht allein den wirtschaftlichen Aspekt, sondern welchen baukulturellen Wert das Objekt innerhalb des städtischen Gefüges darstellt. Wichtig ist das Zusammenspiel mit qualifizierten Architekten, die den Bauherrn bei der Sanierung beraten und die Maßnahme aufbereiten. Darüber hinaus geht es um eine gute handwerkliche Ausführung. Ein frühzeitiger Austausch mit den Fachfirmen hilft bei der Umsetzung der Maßnahme und fördert den Teamgedanken bei der Ausführung. Es ist einfach wichtig, dass man das gesamte Know-how frühzeitig bündelt und daraus ein qualitativ hochwertiges Werk entsteht. Die Verantwortung in dem Bereich ist sehr hoch.

Ich wünsche mir, dass wir uns dieses baukulturellen Erbes bewusst sind. Sicherlich müssen wir das Thema noch weiter in den Fokus der Öffentlichkeit rücken. Darum ging es ja auch bei unserer ganzen Diskussion, dass wir nicht irgendwann eine uniforme Stadt sind, sondern dass wir das Spannungsfeld zwischen Backstein- und Putzbauten, diese Gewichtung innerhalb des Stadtbildes, aufrechterhalten. Ich denke, wir sind auf einem guten Weg.

Herr Herrmann, Sprecher des
Arbeitskreises Stadtentwicklung

„Stichwort „Gentrifizierung“.

Das wird sich nicht ganz vermeiden
lassen.“

**PATRIOTISCHE GESELLSCHAFT
HAMBURG**

Trostbrücke 4-6 in 20457 Hamburg



Patriotische Gesellschaft

Vorstellung des Interviewpartners

Die Patriotische Gesellschaft bezeichnet sich selbst als älteste Bürgerinitiative Deutschlands. Seit der Gründung vor 250 Jahren verfolgt sie die Maxime „der Allgemeinheit dienen“.

Die erste Zeichenschule für Bauleute, später Bauschule und dann Ingenieursschule, wurde durch Initiative der patriotischen Gesellschaft gegründet. Die Belange des Bauens und der gebauten Stadtentwicklung sind also schon lange unser Betätigungsfeld.

1. Was fällt Ihnen spontan zum Thema Sanierung und Modernisierung ein?

Sanierung bezieht sich auf das Quartier – Modernisierung bezieht sich auf das Gebäude.

Sanierung muss sein. Das ist ein fortwährender Prozess. Genauso Modernisierung. Dazu werden ja auch die Sanierungsgebiete ausgewiesen. Dort werden Maßnahmen hinsichtlich der Bausubstanzverbesserung entwickelt. Dadurch entsteht aber ein Widerspruch zur Erhaltung der Sozialstruktur. Die sanierten Gebiete werden besser und damit lukrativer. Die Folge: die soziale Zusammensetzung verändert sich. Als Beispiel Ottensen oder St. Pauli, Stichwort „Gentrifizierung“. Das wird sich nicht ganz vermeiden lassen.

2. Hat die Sanierung Einfluss auf die Stadtstruktur?

Natürlich hat Modernisierung einen Einfluss. Zum einen die bauliche Veränderung und zum anderen ändert sich die Zusammensetzung der Einwohner (siehe oben) aber auch von Nutzungen. Wenn kleinere Betriebe sich die höheren Mieten nicht mehr leisten können, werden diese verlagert.

Es gibt immer wieder Gebiete, die für eine größere, langfristige Planungsabsicht nach und nach aufgekauft wurden. Dort wurde dann nicht mehr investiert. Änderte sich dann die Planungsabsicht, musste ein Sanierungsstau aufgearbeitet werden. Beispiele aus der Vergangenheit sind übergeordnete Verkehrskonzepte, Planungsüberlegungen großer Firmen für innerstädtische Quartiere oder spekulative Projekte, die nicht umgesetzt wurden.

3. Ist Sanierung ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg?

Kurzfristig kann eine sehr hohe Nachfrage an Wohnraum durchaus zu Sanierungsstau führen, da die Nachfrage so hoch ist auch

ohne dass die Gebäude und Quartiere an sich attraktiv sind. Das führt aber langfristig zu einer Verslumung.

Eine Stadt, ein Hauseigentümer ist den fortwährenden Veränderungsprozessen unterworfen. Darauf muss möglichst frühzeitig reagiert werden. Das ist ein kontinuierlicher Prozess. Sanierung und Modernisierung muss immer erfolgen, schon allein als Bestanderhaltung.

4. „Der notwendige Pragmatismus bei Sanierungen berücksichtigt die gewachsene oder gewollte Stadtgestalt zu selten. Ist das so?“

In der Vergangenheit gab es Beispiele, wo eigentlich zu wenig Pragmatismus angewandt wurde. In den 1980er Jahren wurde weitaus weniger abgerissen und neu gebaut als heute. Da wurden auch Sanierungen beschlossen, die wirtschaftlich und bautechnisch nicht sinnvoll waren.

Selbstverständlich gibt es bei modernen Neubauten in Lückenschließungen oft Streitpotenzial über die gestalterische Qualität der Einpassung ins Umfeld. Das sind Einzelfallbetrachtungen. Grundsätzlich sehe ich das nicht so.

5. Welche Aspekte spielen bei der Sanierung/Modernisierung eine Rolle?

Soziale Aspekte, also möglichst wenig „Vertreibung“ der bestehenden Mieter. Sinnvolle soziale Belegungsplanung, Stichworte „Durchmischung“ oder „Gentrifizierung“.

Möglichst viel Altbausubstanz erhalten.

Wichtig ist auch der Interessenausgleich aller Beteiligten, wie Eigentümer, Mieter, Gewerbebetreibende, Stadt usw. Der sollte immer angestrebt werden. Die ansteigenden Forderungen an die Baukonstruktionen machen dies zunehmend schwieriger.

6. Gibt es gesetzliche Vorgaben, die Sanierungen bzw. Modernisierungen eher verhindern?

In Grenzbereichen von Quartiersübergängen zu Hauptverkehrsachsen oder Gewerbegebieten kann das Bundes-Emissionsschutzgesetz Maßnahmen verhindern oder unrentabel machen, z.B. wegen Lärmschutzaufgaben. Die ENEC im Bereich des Wärmeschutzes oder die HBauO im Bereich der Abstandsflächen können projektbezogen Modernisierungen verhindern.

7. Wo sehen Sie Unterschiede bei Sanierungen für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Meiner Ansicht nach sollten die Klinkerfassaden aus den 1920er Jahren sowie auch die Backstein-Verblendfassaden der 1950er und 60er Jahren nicht mit WDVS belegt werden. Da müssen andere Lösungen gefunden werden. Die Fertigteilbauten der 1970er Jahre können dagegen mit WDVS an gestalterischer Qualität gewinnen.

8. Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg?

Die Bindungsfristen für geförderte Wohnungen sind zu kurz.

Der Anteil geförderter Wohnungen sollte für neue Quartiere mit mehr als 33% festgelegt werden, besser wären 40-50% als Vorschrift. Der Bevölkerungsanteil mit geringen Einkommen wird in den kommenden Jahren ansteigen, somit fehlen dann noch mehr bezahlbare Wohnungen für diesen Teil der Bevölkerung.

9. Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Sie sind notwendig. Ob sie immer förderlich sind, kann sich projektspezifisch unterscheiden.

Für Planer und Eigentümer sind Mitbestimmungsprozesse unangenehm und bedeuten einen Mehraufwand. Dieser kann sich aber im Endeffekt als positiv erweisen, wenn die Maßnahmen besser akzeptiert werden.

10. Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes Sanierungsbeispiel?

Aktuelle Beispiele kann ich Ihnen nicht nennen. Ein vollumfänglich gutes wie schlechtes Projekt findet man selten, oft sind Teilaspekte hervorhebenswert.

11. Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg?

Ich stelle mir vor, dass Bewohnergenossenschaften mehr gefördert werden. Genauso wie das Modell der Baugemeinschaften. Als Kleinmodell auf ein Gebäude bezogen sind diese geeignet, mehr Modernisierung in der Stadt umzusetzen.

Weniger Sanierungsgebiete in der Stadt, mehr kontinuierliche Modernisierung von Gebäuden und Quartieren.

Herr Claussen,

Leiter der technischen Abteilung

„Es muss gezielt eine behutsame Instandhaltung und Modernisierung umgesetzt werden, damit die Mieten entsprechend für alle weiterhin erschwinglich bleiben.“



BAUVEREIN DER ELBGEMEINDEN eG

Heidrehmen 1 in 22589 Hamburg

Interview am 22.06.2016



Vorstellung des Interviewpartners

Der BVE hat knapp 14.000 Wohnungen im Bestand und gehört damit zu einer der größten Baugenossenschaften in der Region. Der BVE ist neben der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes auch im Neubau sehr aktiv. Eine Maxime für die Genossenschaft ist es, hohe energetische Standards in der Neubautätigkeit umzusetzen sowie eine Verbesserung der energetischen Standards auch für den Bestand herbeizuführen. Es soll für die Mitglieder ein Vorteil in Bezug auf die Nebenkosten (zweite Miete) entstehen. Auch hier gilt die Besserstellung der Mitglieder des BVE am Wohnungsmarkt. Das Ziel ist auch in der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft verankert.

1. Was fällt Ihnen spontan zum Thema Sanierung und Modernisierung ein?

Sanierung bezeichnet die Wiederherstellung eines Urzustandes nach erheblichen baulichen Mängeln.

Beim BVE wird von Instandhaltung und Modernisierung gesprochen. Modernisieren bedeutet eine Verbesserung des Standards und damit einer einhergehenden Wertverbesserung z.B. diverse Einzelmaßnahmen oder auch eine Fassadendämmung, um den energetischen Standard zu verbessern.

2. Hat die Sanierung Einfluss auf die Stadtstruktur ?

Die Modernisierung als Veränderung des Gebäudebestandes hat auf jeden Fall Einfluss auf die Stadtstruktur. Dies ist auch nicht negativ zu bewerten. Vieles von dem, was heutzutage als wichtig erachtet wird, ist möglicherweise überbewertet. Es ist notwendig zu untersuchen, wo Stadtstruktur eventuell auch eine Reparatur erfahren sollte.

3. Ist Sanierung ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg ?

Der BVE ist vorsichtig bei der Bewertung, wo sogenannte Voll-Modernisierung für den Bestand sinnvoll ist. Es wird untersucht, ob für den Standort der zu modernisierenden Gebäude die mittelfristige Perspektive besteht, diesen so zu erhalten oder auszubauen. Die Genossenschaft ist der Meinung, dass die Stadt nicht immerzu an allen Stellen wachsen wird. Deshalb wird es auch Quartiere geben, die keine so starke und dauernd anhaltende Einwohnerstabilität haben werden. Gesicherte Erkenntnisse zur Bevölkerungsentwicklung liegen nur für bis zu 10 Jahre in die Zukunft vor. Ob für alle Bereiche der Stadt danach ein stetiges Wachstum erfolgen wird, bleibt abzuwarten.

Gleichwohl muss ein vernünftiger Standard gerade auch für unsere Mitglieder in allen Wohngebieten gewährleistet sein.

4. „Der notwendige Pragmatismus bei Sanierungen berücksichtigt die gewachsene oder gewollte Stadtgestalt zu selten. Ist das so?

Wer das Chilehaus für eine wärmedämmende Fassadenumgestaltung in Betracht zieht, ist schlecht beraten. Wenn man für eine 50er Jahre Siedlung am Stadtrand eine Fassadensanierung plant, muß man pragmatisch dran gehen. Dies bedeutet nicht zwangsläufig eine Verschlechterung der Stadtgestalt. Die Qualität von bestimmten Siedlungen und auch Einzelbauten muss erkannt, aber auch differenziert betrachtet werden. Nicht jede 50er-Jahre-Siedlung ist in der ursprünglichen Form erhaltenswert. Da gibt es Spielraum für Modernisierungen.

Auch der BVE hat Bestände mit Backstein. Diese wurden permanent Instand gehalten und sind somit nicht in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Modernisierungstätigkeit für Fassaden wird gerade bei diesen Bauten sehr zurückhaltend angegangen. Dies gilt insbesondere für die anerkannten Baudenkmäler im Bestand unserer Genossenschaft.

5. Welche Aspekte spielen bei der Sanierung/Modernisierung eine Rolle?

Wie schon beschrieben, spielt die energetische Modernisierung eine wichtige Rolle.

Viele bisher modernisierte hohe Gebäude oder Hochhäuser im Bestand des BVE's haben über die Tatsache, dass sie auch energetisch auffällig waren, auch erhebliche baukonstruktive Mängel gehabt. Daraus ergab sich, auch die Notwendigkeit, diese Gebäude „anzufassen“.

Für uns ist auch wichtig, ansprechende Gebäude zu entwickeln. Deshalb haben wir immer wieder kleine Architektenkonkurrenzen

veranstaltet, um einen guten Gestaltungsansatz für die Modernisierung zu bekommen, der die Aspekte von Kostendruck und Dauerhaftigkeit mit ansprechender Architektur verbindet.

In diesem Zusammenhang werden auch die haustechnischen Anlagen sowie die Außenanlagen auf aktuellem Stand gebracht, um die Gesamtanlage zukunftsfähig zu machen. Damit ist auch die Ausschöpfung von Möglichkeiten für barrierefreie Wohnung und Gebäude verbunden. Gerade dort, wo nach Untersuchungen ein erhöhter Bedarf dafür erkannt wurde.

6. Gibt es gesetzliche Vorgaben, die Sanierungen bzw. Modernisierungen eher verhindern?

Bei Beständen im Bereich von Denkmalschutz oder Milieuschutz konnte der Öfteren keine Modernisierung von außen (Fassadenwärmehämmung) erfolgen. Ansonsten fühlen wir uns derzeit durch gesetzliche Vorgaben in unserer Modernisierungstätigkeit noch nicht behindert.

Es wurden bezüglich Backstein-Relevanz durchaus schon Gespräche mit den städtischen Verantwortlichen geführt, die aber einvernehmlich gelöst wurden. Es ist durch diese Auflage bisher noch kein Bauvorhaben verhindert worden. Diese Vorgaben sollten unserer Einschätzung nach aber nicht noch weiter ausgedehnt werden.

Wir versuchen, bei unseren Vorhaben eigentlich immer die Mindestvorgaben der ENEV zu übertreffen, um die Förderprogramme der Stadt oder des Bundes nutzen zu können.

Deshalb sind diese Richtlinien für uns Ansporn und Notwendigkeit, auch wenn die Programme oft komplex in ihren Abhängigkeiten sind und die Anforderungen zu oft geändert werden.

7. Wo sehen Sie Unterschiede bei Sanierungen für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Es gibt Gebäude oder sogar ganze Quartiere, wo der Erhalt der äußeren Gestalt absolut sinnvoll ist. Dann muss die Modernisierung von innen z. B. mit Innendämmung erfolgen. Der BVE hat das in geringem Umfang schon getan. Historische und/oder backsteinrelevante Gebäude sind i.d.R. anders zu betrachten als Nachkriegsbauten. Da ist nicht jedes Ensemble erhaltenswürdig und könnte überformt werden.

Bei Gebäuden der 1920er und 30er Jahre treten weniger bauphysikalische Probleme auf als bei Gebäuden der 1950er und 60er Jahre. Bauten aus den 1970er Jahren mit Fertigteil-Sandwich-Bauweise sind in baukonstruktiver und energetischer Betrachtung meist befriedigend bis gut und müssen nicht umfassend modernisiert werden. Dort wird eher klassische Instandhaltung betrieben.

Generell könnten aber gerade diese Standorte in der Zukunft in Bezug auf die demografische Entwicklung und das vorher besprochene Thema nicht mehr so stark „wachsende Stadt“ sich als eher schwierige Standorte erweisen. Großwohnsiedlungen in Randlage sind dann vermutlich nicht mehr so einfach vermietbar. Dies wird sicherlich bei der Modernisierungsplanung auch berücksichtigt werden müssen.

8. Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg?

Wir nutzen als BVE die verschiedenen Förderungsmöglichkeiten in Deutschland hocheffizient und im Rahmen der Möglichkeiten aus. Wir können dadurch für unsere Mitglieder einen hohen Standard zu vertretbaren Mieterhöhungen umsetzen. Wir halten auch die Überwachung der Umsetzung im Rahmen der Qualitätssicherung für richtig und notwendig, wenn staatliche Mittel verwendet werden.

9. Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Informations- und Beteiligungsprozesse sind für alle Bereiche des Bauens sinnvoll, insbesondere wenn es um Wohnungsbau geht. Vom Bebauungsplan bis hin zu Modernisierungsvorhaben.

Mitbestimmung im Sinne von Mitentscheidungen halte ich nicht für zielführend. In der Genossenschaft sind die Gremien immer in die Entscheidungsfindung eingebunden. Die Gremien sind neben dem Aufsichtsrat, die von den Mitgliedern gewählten Mitgliedervertreter der Mitgliederversammlung. Direkte Mitentscheidung im Einzelfall könnte ggf. zu Blockadesituationen durch Minderheiten führen.

10. Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes Sanierungsbeispiel?

Ich stehe hinter jedem realisierten BVE Projekt. In der Ausformung sind diese unterschiedlich, aber dies hat immer projektspezifische Gründe.

Fassadenmodernisierungen, die bereits vor 10-15 Jahren realisiert wurden und teils mit zu wenig Sorgfalt geplant und baukonstruktiv schadensanfällig gebaut wurden, geben ein nicht so gutes Beispiel für Modernisierung ab, ohne Beurteilung der Hintergründe.

11. Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg?

Ich wünsche mir weniger das Gießkannenprinzip für die ausgegebenen Mittel. Es ist für die Gesamtentwicklung der Mieten nicht förderlich, dass immer alle Maßnahmen kostenintensiv umgesetzt werden. Mit Betrachtung der stark gestiegenen Baupreise wird damit eine überfordernde Mietpreisentwicklung in Gang gesetzt. Es muss gezielt eine behutsame Instandhaltung

und Modernisierung umgesetzt werden, damit die Mieten entsprechend für alle weiterhin erschwinglich bleiben.

Andererseits würde der Kostendruck eine Uniformität des Stadtbildes hervorbringen, weil kein Spielraum für die unterschiedlichen Gestaltungsansätze in den Quartieren mehr vorhanden ist.

Thedebad



Stadtgärten Lokstedt



Frau Maritta Francke,
Qualitätssicherung im Bestand

„ Im Fokus der Modernisierung steht für die IFB-Hamburg die Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit der Maßnahmen.“



IFB – Investitions- und Förderbank

Besenbinderhof 31 in 20097 Hamburg

Interview am 19.11.2015



Vorstellung des Interviewpartners

Frau Francke ist bei der IFB, der INVESTITIONS- und FÖRDERBANK HAMBURG die Ansprechpartnerin für Qualitätssicherung im Bestand und Neubau, sowie für technische Fragen zuständig.

1. Was fällt Ihnen spontan zum Thema Sanierung und Modernisierung ein?

Gebäude werden heute immer komfortabler und nutzerfreundlicher, im energetischen Sinne und im Bereich der Ausstattung. Zum Zweiten spielt das „Energiesparen“ eine entscheidende Rolle beim Bauen im Bestand.

2. Hat die Sanierung Einfluss auf die Stadtstruktur ?

Ja, wenn die Häuser bzw. deren Wohnungen attraktiver werden, ändert sich ggf. die Bewohnerstruktur. Aufgrund ansteigender Mieten werden mitunter auch alte Mieter verdrängt.

3. Ist Sanierung ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg ?

Ja, auf jeden Fall. Der große Wohnungsbestand der Stadt Hamburg sollte nicht durch Abriss und Neubau ersetzt werden. Außerdem können im Zuge der Sanierung Flächenoptimierungen vorgenommen werden und mit Blick auf die graue Energie ist die Sanierung meistens dem Neubau vorzuziehen.

Das „Weltquartier“ in Wilhelmsburg ist ein wichtiges Beispiel für die Optimierung des Bestandes. Dort haben wir gute Erfahrungen mit einer Planungskultur unter Berücksichtigung der zum Teil sehr verschiedenen Interessen der Bewohner gemacht.

4. „Der notwendige Pragmatismus bei Sanierungen berücksichtigt die gewachsene oder gewollte Stadtgestalt zu selten. Ist das so?

Die Modernisierung und Sanierung im Bestand unterliegen unterschiedlichen Ansprüchen, wie energetische Belange, Brandschutz, Schallschutz, demographischer Wandel. Zugleich müssen die Projekte noch wirtschaftlich für die Bauherren und Mieter tragbar sein - für die Bauherren genauso wie für die Mieter. Die IFB Hamburg trägt bei der

Modernisierungsförderung mit einem Qualitätssicherungsverfahren Stadtgestalt und Backstein dazu bei, wenn Investoren, Qualitätssicherer, Behörde und IFB Hamburg zusammen gute Lösungen für stadtbildprägende, geförderte Bauprojekte finden.

5. Welche Aspekte spielen bei der Sanierung/Modernisierung eine Rolle?

Im Fokus der Modernisierung steht für die IFB-Hamburg die Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit der Maßnahmen. In den vergangenen Jahren hat außerdem die barrierefreie Zugänglichkeit von Wohnungen stark an Bedeutung gewonnen. Diese Anforderung zu lösen, ist gerade in der Sanierung eine zentrale Herausforderung.

6. Gibt es gesetzliche Vorgaben, die Sanierungen bzw. Modernisierungen eher verhindern ?

Ich denke aus Sicht der Bauherren gibt es ganz individuell empfundene Hindernisse, die eine Modernisierung hinauszögern können. Eigentümer sollten sich vor anstehenden Maßnahmen bei der IFB Hamburg beraten lassen. Es lohnt sich, bei seinen Überlegungen die öffentliche Förderung mit einzubeziehen, damit ein Projekt nach Möglichkeit wirtschaftlich umsetzbar wird.

7. Wo sehen Sie Unterschiede bei Sanierungen für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Quartiere oder Gebäude der 1950er Jahre haben ganz andere Anforderungen, als zum Beispiel die Großwohnsiedlungen der 1970er Jahre. Bei allen Projekten muss individuell ein finanzierbares energetisch-technisches Konzept entwickelt werden. Hilfreich ist dabei immer auch der Blick mit auf die Entwicklung des Gesamtquartiers.

8. Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg?

In Hamburg wird seit Jahren ein großer Teil der Wohnungsbauförderung für die Modernisierung ausgegeben. Damit ist

Hamburg auf jeden Fall im Vergleich mit den anderen norddeutschen Bundesländern einsame Spitzenreiterin. In der Modernisierung gibt es außerdem auch Programme ohne die sonst übliche Mietpreisbindung. Wir haben gute Erfahrungen mit unserem Ansatz gemacht: Bei attraktiven und passgenauen Förderangeboten sowie umfassender Beratung entstehen im Gegenzug vorbildhafte Objekte.

Übrigens, wir fördern nicht nur die Modernisierung von Wohngebäuden. Die IFB Hamburg hat auch ein umfangreiches Angebot für Nicht-Wohngebäude. Bei Nicht-Wohngebäuden gibt es ebenfalls ein großes Potenzial an energetischen Sanierungsbedarfen.

erzielen, wenn darüber hinaus Maßnahmen an Einzelgebäuden zusammen gedacht werden mit Quartierskonzepten.



Braamkamp

9. Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Mitbestimmungsprozesse fördern die Akzeptanz von baulichen Maßnahmen. Wir erwarten daher bei den geförderten Modernisierungen vom Bauherrn einen Beleg über die Zustimmung der Mieter zu den geplanten Maßnahmen.

10. Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes Sanierungsbeispiel?

Ein gutes Projekt muss nachhaltig sein und darf nicht zur Gentrifizierung, der Verdrängung der Bewohner führen.

Ein schlechtes, wenn das Gebäude so stark saniert wird, dass es in der Gestalt völlig verändert wird und die Mieten so steigen, dass die ursprünglichen Mieter durch die ansteigenden Mieten dort nicht mehr wohnen können.

11. Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg?

Die Sanierung bzw. Modernisierung eines Einzelgebäudes ist schon lange eine wichtige Aufgabe in der Unterhaltung einer Immobilie. Hier gibt es noch viel zu tun. Noch größere Energiespar- und Sozialeffekte lassen sich

Herr Dipl.-Ing. JC Kottmeier,
Architekt BDA

„ Qualität, Qualität, Qualität.

Akzeptanz von Patina – das ist eine Frage
der Bildung.“



Präsident des ArchitekturCentrums

Mitglied des Hamburgischen Denkmalrates

c/o Am Felde 16 in 22765 Hamburg

Interview am 09.09.2015

Vorstellung des Interviewpartners

Seit 1994 arbeitet Johann-Christian Kottmeier als selbständiger Architekt. Zuvor war er als Bauunternehmer tätig. Er führte einen Baubetrieb, der sich überwiegend mit Umbau- und Sanierungsprojekten befasst hat. Eine Erfahrung, die bis heute die Tätigkeiten im Architekturbüro im besonderen die Kostenplanung prägen.

Das Architekturbüro befasst sich schwerpunktmäßig mit Projekten im Bestand.

Für den Zukunftsrat Hamburg ist Herr Kottmeier als Sprecher tätig.

Was fällt Ihnen spontan zum Thema Sanierung und Modernisierung ein?

80 % der gebauten Umwelt ist von Architekten zu bearbeiten. Uns geht die Arbeit nicht aus. Momentan entstehen ca. 20 % Neubauten, aber der Bestand ist das eigentliche Aufgabenfeld.

Von entscheidender Bedeutung ist, wie modernisiert wird oder auch kaputt saniert wird. Ich sage nur „Energieeinsparverordnung“

Hat die Sanierung Einfluss auf die Stadtstruktur?

Aber absolut, 80% der Stadtstruktur ist Bestand. Wenn die ertüchtigt wird, dann hat das erheblichen Einfluss. Vieles von dem, was wir haben, bildet die bauliche Geschichte und die Vielfalt ab.

Wenn man den Bestand bewahrt, macht man ökologisch das Beste, was man sich vorstellen kann. In den Bestandsbauten stecken Energie, Idee und Masse.

Ist Sanierung ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg ?

Das ist ein Thema, weil sie nach innen wächst und nach innen wachsen muss. Wir müssen keine Grünflächen mit Neubauten belegen. Wir haben ein gigantisches Potential an Möglichkeiten zur Aufstockung oder zur Umwandlung von ehemaligen Industriebrachen zu Wohnungen und vor allem haben wir Freiflächen hinter Gebäuden, die man attraktiv gestalten könnte.

Bei einer weiteren Verdichtung muss allerdings der öffentliche Raum gestaltet sein – entsprechend qualitativ – dann funktioniert das.

„Der notwendige Pragmatismus bei Sanierungen berücksichtigt die gewachsene oder gewollte Stadtgestalt zu selten.“ Ist das so?

Da muss man unterscheiden. Soweit private Eigentümer ihre Häuser sanieren und keine Wettbewerbe machen, ist es ja Sache der Bauherren und deren Architekten, vernünftige Lösungen zu präsentieren. Ich glaube, dass es weitestgehend stattfindet.

Soweit es sich um öffentliche Flächen handelt, werden in der Regel Wettbewerbe gemacht, bei denen teilweise nicht immer gute Ergebnisse juriiert werden. Es muss in solchen Fällen mehr diskutiert werden. Wir brauchen Beteiligungskultur an dieser Stelle und Qualität geht vor Geschwindigkeit.

Welche Aspekte spielen bei der Sanierung/ Modernisierung eine Rolle?

Zu allererst spielen die Kosten eine entscheidende Rolle. Am Ende muss eine bezahlbare Miete machbar sein und eine Bewirtschaftung der Immobilie ermöglichen. Und deswegen bin ich der Meinung, dass bei Sanierungen und Modernisierungen mit den Forderungen der EnEV (Energieeinsparungsverordnung) sorgsam umgegangen werden muss. Behutsamer Umgang mit der Substanz ist von großer Bedeutung, gerade im Hinblick auf die Kosten.

Ein weiterer Aspekt ist Barrierefreiheit. Barrierefreiheit ist ein Muss. Aber auch hier ist ein kluger Umgang mit den Anforderungen entscheidend. Alle Vorgaben der DIN-Normen lassen sich nicht immer umsetzen. Planungskriterien, wie angemessene Türbreiten oder auch flexible Grundrisse, sind immer mitzudenken.

Gibt es gesetzliche Vorgaben, die Sanierungen bzw. Modernisierungen eher verhindern ?

Das ist schwer zu beurteilen. In Hamburg gibt es noch alte Baustufenpläne; im gesamten Hamburger Osten, wo der Architekt Oelsner die Idee der durchgehenden Dreigeschossigkeit max. Viergeschossigkeit durchsetzen wollte. Das ist aber unter heutigen Bedingungen nicht mehr machbar.

Insofern behindert uns zum Teil das Baurecht bzw. das Planrecht.

Unsere Hamburger Bauordnung ist eine wunderbare Bauordnung – ich würde sie weniger oft ändern, weil wir dann nicht immer so viel neu lernen müssen. Nur die Mitarbeiter in den Bauprüfabteilungen müssen dringend Unterstützung erhalten. Die Stadt hat in den letzten 15 Jahren zu wenig Mitarbeiter eingestellt.

Wenn wir Energie sparen möchten, könnten wir unsere Baunutzungsverordnung ändern und nicht mehr davon ausgehen, dass man durch die Außenmaße der Gebäude das Maß der Bebauung damit festlegt, sondern die Innenmaße. Dann könnten wir dickere Wände bauen, monolithische Wände, und würden sehr viel mehr Energie sparen und vor allem nachhaltiger bauen.

Die EnEV ist meiner Meinung nach eine reine Lobby-Gesetzgebung und in mancher Beziehung durchaus fehlerhaft.

Wo sehen Sie Unterschiede bei Sanierungen für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Ich würde immer ein Quartier als ein Gesamtensemble sehen und immer sehr behutsam mit all dem umgehen, was Veränderung anbetrifft. Die Menschen sind an ihr Quartier, an ihren Kiez gewöhnt. Grundsätzlich bin ich der Meinung, wir sollten die Gebäude, die wir haben, soweit es möglich ist, weiter nutzen und ertüchtigen.

Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg?

Zu fördern gibt es nicht mehr viel, weil die Zinsen so niedrig sind. Wenn ich ehrlich sein soll, da würde ich sagen, die IFB macht es zu kompliziert. Die Förderbedingungen werden zu häufig geändert. Es ist sehr schwer, sich durch den Förderdschungel durchzubeißen.

Weil die Kostenmiete für viele Mieter viel zu hoch ist, ist die Förderung für Wohnen /

sozialer Wohnungsbau unabdingbar. Die wird, bei einer vernünftigen Bauweise, derzeit beim Neubau so um die elf- zwölf € /m² liegen. Das ist eine Größenordnung, die ein Normalverdiener heute nicht bezahlen kann. Und da meine ich, muss Hamburg gewaltige Anstrengungen unternehmen, um da was „draufzusetzen“.

Die Politik kümmert sich zu sehr nur um die Wohnungswirtschaft. Sie unterschätzt, dass die Wohnungswirtschaft nur 20% des Wohnraumes liefert oder noch nicht mal. 80% liegt in privater Hand. Aber die private Hand hat keine Lust auf den ganzen „Förderkram“. Die wollen sich nicht mit so viel verschiedenen Bedingungen auseinandersetzen. Wenn die Bedingungen einfach wären, würden die private Wirtschaft und auch der private Eigentümer sofort drauf anspringen.

Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/ Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Ja – unabdingbar. Wir haben alle Projekte, die wir gemacht haben mit den Mietern zusammen entschieden. Das nenne ich „Bauseelsorge“. Die Mieter dürfen mitentscheiden, daher gab es bei bereits abgeschlossenen Projekten viel Zustimmung, aber nur, weil wir so zeitig mit der Beteiligung angefangen haben.

Der Aufwand für die Partizipation ist erheblich, es lohnt sich jedoch enorm, um die Baustellen auch kostentechnisch im Griff zu behalten.

Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes Sanierungsbeispiel?

Mir fällt jetzt konkret kein schlechtes Beispiel ein. Ich kümmere mich ehrlich gesagt nicht darum, was andere Kollegen machen.

Ich hatte das Glück, das Nyegaard-Stift sanieren zu können – in drei Abschnitten – mit jetzt 72 Wohnungen – eine schlossartige Anlage in der Max-Brauer-Allee und da war es mir vergönnt, auch mit Mitteln des Denkmalschutzes – das ist übrigens ein

schöner Schutz – unter Ausschluss von EnEV (aber schon KFW-Denkmal). Viel Altbausubstanz ist mit Pitch-Pine-Böden und mit Bronzegriffen zu retten und behutsam umzubauen. Das ist jetzt ein gutes Beispiel. Es ist auch klimatisch schön in den Wohnungen und da bin ich eigentlich ganz zufrieden, dass wir das machen durften. Man kann natürlich viel falsch machen, wenn man nicht genug lüftet. Wir haben da zum Beispiel Abluftanlagen eingebaut, die man nicht abschalten kann. Da gab es auch findige Mieterinnen, die die Sicherungen rausgedreht haben. Dann entsteht an den geometrischen Wärmebrücken Schimmel. Inzwischen habe ich Seminare mit den Bewohnerinnen gemacht und ihnen die Lüftungsthematik genau erklärt. Da ist jetzt große Zufriedenheit, weil sie die Zusammenhänge nun verstanden haben. Das finde ich, ist ein gelungenes Beispiel. Manche finden das Ergebnis nicht so gut, da ja noch der Sandstein schwarz aussieht, Anschlüsse seien unsauber. Dazu kann ich nur sagen, ich bin jemand, der sagt, schief ist schön – gerade bauen kann jeder. Ich möchte die Patina behalten. Ich finde, man kann und soll einem Bauwerk sein Alter ansehen können. Zu sauber sanieren, ist falsch. Es hat bedingt durch die Bauindustrie eine Menge Fehler gegeben in den letzten Jahren.

Dieses Thema Hydrophobieren war ein Riesenfehler. Noch schlimmer sind Steinfestiger, die manche benutzen, um alte Substanz aus Sandstein oder Backstein zu verbessern. In Wirklichkeit verschlechtern sie es. Wenn man ein ganz schlechtes Beispiel nehmen soll, dann nehmen wir mal die Nicolaikirche. Die muss jetzt für 20 Mio. saniert werden, weil sie vor zehn Jahren hydrophobiert worden ist.

Wir müssen als Architekten aufpassen, dass wir uns nicht der Bauindustrie und der Bauchemie unterwerfen. Baumeisterlich vernünftig mit den Materialien umgehen. Natur ist Natur – Backstein ist 100% Natur, der braucht keine Ertüchtigung. Wenn er kaputt ist, wird er ersetzt.

Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg?

Weniger ist mehr! Immer schön behutsam – ergibt sich aus dem vorher Gesagten – man muss ganz genau überlegen, was man macht.

Und Qualität, Qualität, Qualität.

Akzeptanz von Patina – ist eine Frage der Bildung.

Es wurden die Dächer neu gedeckt – glatt und gerade – die Häuser hatten zuvor wunderbare krumme, schiefe Dächer. Da konnte man genau sehen, wie sich das gesetzt hat. Da waren Biberschwänze drauf schwarz und grau.

Um Aufgaben behutsamer zu lösen, braucht man Zeit, man braucht die richtigen Handwerker, die mitdenken und Alternativen aufzeigen helfen und erfahrene Architekten, die das Handwerk verstehen, die sich trauen dem Bauherren zu sagen, wir bauen hier jetzt nicht nach DIN.

Maßtoleranzen im Bau lassen sich im Bestand nicht durchsetzen – da ist ein Boden auch mal schief und bleibt es auch. Gute Handwerker an die Hand zu bekommen, wird immer schwieriger. Ausbildung ist sehr teuer. Ich setze ja auf die Flüchtlinge. Wir haben eine Riesenchance, Leute zu bekommen, die extrem motiviert sind, in unserem Land arbeiten zu dürfen, wo sie nicht der Willkür ausgesetzt sind. Lebenssicherheit!

Dadurch, dass die Bauanträge nicht mehr vernünftig bearbeitet werden, benutzen die Mitarbeiter 50% ihrer Arbeitszeit inzwischen, um herauszufinden, was wohl fehlen könnte. Sie können nicht konstruktiv daran gehen, weil die Politik ihnen die Fristen reingesetzt hat, ohne die Personaldecke zu verstärken. Unser Gemeinwesen leidet darunter.

Ich hoffe, dass wir Architekten uns nicht unter Zeitdruck verheizen lassen.

Herr Dr. B. Leutner,
Architekt BDA

*„Marktforschung und laufende
Marktbeobachtung sollten auf allen
Seiten zu einer
Selbstverständlichkeit werden.“*



**F + B Beratung für Wohnen Immobilien und
Umwelt GmbH**

Adenauer Allee 28 in 20097 Hamburg

Interview am 20.07.2015



Vorstellung des Interviewpartners

Tätigkeitsfeld: seit 23 Jahren ist Herr Dr. Leutner in der Beratung Marktforschung und Immobilienentwicklung tätig.

Knapp 20 Mitarbeiter beschäftigen sich vom Stammsitz Hamburg aus mit der Erstellung von qualifizierten Mietenspiegeln, der Veredlung von umfangreichen Marktdaten und der Beratung von Wohnungsunternehmen in Fragen von Mieter- und Kundenzufriedenheit, Prozesseffizienz oder im Change-Management.

1. Was fällt Ihnen spontan zum Thema Sanierung und Modernisierung ein?

Da denke ich sofort an Sanierungsgebiete nach BauGB, die mit Mitteln der Städtebauförderung angepackt werden. Die Sanierungswelle hat in Hamburg ja bereits in den 1980er Jahren begonnen und umfasste z. B. das Schanzenviertel, St. Georg oder Ottensen.

Dann muss ich natürlich die Modernisierung von Wohnungsbeständen, die Erneuerung und Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse erwähnen. Die Erneuerung des Nachkriegsbestands der 50er Jahre gilt zu Recht als zentrale Aufgabe von Wohnungswirtschaft und Architektenschaft. Dabei geht es stets um die Frage, ob ein Neubau nicht ökonomisch, aber auch gestalterisch die bessere Lösung ist als eine Bestandssanierung. Gerade beim barrierearmen oder gar -freien Wohnen stoßen die 50er Jahre Bestände häufig an ihre Grenzen.

2. Hat die Sanierung Einfluss auf die Stadtstruktur?

Natürlich. Nehmen Sie die großen Konversionsprojekte in Hamburg wie das Quartier 21 in Barmbek. Hier galt es, die Baustruktur zu erhalten und in neue Nutzung zu überführen. Das muss häufig dann noch mit dem Denkmalschutz harmonieren, natürlich energetisch auf dem Stand der Technik sein und den Geschmack der potenziellen Nachfrager treffen. Keine leichte Aufgabe für Bauherren und Planer. In den Altstadtquartieren von begehrten Ballungsräumen wie Hamburg mit starker Zuwanderung, sowohl aus der Umgebung als auch international, ist die behutsame Stadterneuerung eine besondere Herausforderung – auch politisch. In den Städten der früheren DDR war das einfacher – sehen wir mal vom Leerstandsproblem ab.

In Hamburg wie in den anderen Ballungsräumen besteht grundsätzlich die Befürchtung der Bewohner, dass preiswerter

Wohnraum bei allen Erneuerungsinvestitionen entfällt. Das ist verständlich, weil jedes Investment finanziert werden will. 2 bis 3 Euro Mietpreisanhebung sind keine Seltenheit. Besonders ältere Mieter können sich das aber nicht mehr leisten. Hier kommt der Staat ins Spiel...

3. Ist Sanierung ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg?

In einer wachsenden Stadt wie Hamburg besteht immer ein Spannungsverhältnis zwischen Neubau und Bestand. Aktuell werden jedes Jahr rund 3 bis 4 Tsd. Wohnungen modernisiert und 6 Tsd. neu gebaut. Politisch gesehen hat der Senat ein Interesse daran, möglichst hohe Neubauzahlen zu verkünden. Das ist aber nicht immer sinnvoll und sozialverträglich. Schließlich müssen wir uns auch darüber unterhalten, wie Neubau definiert wird. Man muss nicht immer in großen Projektentwicklungen denken. Dachaufstockungen und Nachverdichtungen bieten auch in Hamburg ein großes Potenzial.

4. „Der notwendige Pragmatismus bei Sanierungen berücksichtigt die gewachsene oder gewollte Stadtgestalt zu selten. Ist das so?“

Ein Beispiel für gelebten Pragmatismus ist die Sanierung der Terrassenhäuser in der Hegestraße. Die Sanierungskosten betragen schon 70% eines Neubaus. Die Frage ist, ob man das erhalten muss, und ob das Ensemble ein zu sicherndes Stadtgestaltelement ist.

Man hätte es auch abreißen und ersetzen können. Wenn im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gebaut wird, sollten der Erhalt historischer Strukturen möglichst mit aufgenommen werden. Das gilt auch für die Ersatzbebauung unter Beachtung der alten Parzellenstrukturen. Die frühere Flächensanierung verstieß bewusst gegen dieses Gebot.

5. Welche Aspekte spielen bei der Sanierung/Modernisierung eine Rolle?

Das ist eine multidimensionale Angelegenheit: Für welche Zielgruppen saniert man? Welche Potenziale bietet die Bausubstanz? Wie sehen die Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Projekts aus? Welche gesetzlichen Vorgaben bei der energetischen Sanierung gibt es?

Ich komme hier noch einmal auf das Thema Leerstand zurück. Nicht überall strömen die Menschen in die Innenstädte und verknappen das Angebot. Auch in Westdeutschland verzeichnen wir Bevölkerungsrückgänge in den Innenstädten, z. B. in Pirmasens, an der niedersächsischen Küste oder im Harzvorland. Dann droht Urbanität verloren zu gehen. Es existiert dann keine wirtschaftliche Basis, um die Erneuerungsmaßnahmen zu finanzieren.

Ein anderes Thema ist die Modernisierung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit vielfältigen Landesprogrammen oder KfW-Mitteln. Politisch sehr gewollt ist die Doppelstrategie aus öffentlich geförderter Modernisierung und Belegungs- und Mietpreisbindungen - auf freiwilliger Basis oder als Auflage bei der Neuauflage von Bebauungsplänen oder städtebaulichen Verträgen. In Hamburg überwiegt die sanfte Form. Wenn die makroökonomischen Rahmenbedingungen allerdings nicht stimmen, dann kann nur unter großen Schwierigkeiten erneuert werden. Eine Sanierung ist dann nur mit massivem Einsatz auch der ordnungsrechtlichen Instrumente des Städtebaurechts möglich: Modernisierungsgebote, Baupolizeirecht, etc.

6. Gibt es gesetzliche Vorgaben, die Sanierungen bzw. Modernisierungen eher verhindern?

Na ja, der Milieuschutz spielt dabei eine zentrale Rolle. Beispiel St. Georg. Bereits 1996 gab es eine erste Voruntersuchung für eine Erhaltungssatzung, die dann später auch realisiert wurde. Diese umfassende Erhaltungssatzung ist verbunden mit einer Genehmigungspflicht bei Modernisierungsvorhaben. Die damit

verbundenen öffentlichen Auflagen sind häufig nur über zusätzliche Eigentumsmaßnahmen finanzierbar.

7. Wo sehen Sie Unterschiede bei Sanierungen für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Die Unterschiede ergeben sich aus den Baualtersklassen, der Einstufung als Denkmal oder nicht, und aus den ökonomischen Potenzialen am konkreten Standort. Daraus werden Investitionspläne gestrickt und Wirtschaftlichkeitsberechnungen kalkuliert. Maßgeblich für die Rentabilität eines Projekts sind nicht zuletzt Abschreibungsmöglichkeiten und Fördergelder. Interessant sind dann die Auslegungsspielräume einzelner Bebauungspläne. Letztendlich aber muss die Planungsbehörde alles absegnen. Vorfühlen vor dem offiziellen Bauantrag hat sich dabei bewährt.

8. Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg?

Es gibt eine breite Palette an Fördermöglichkeiten – auch für das Bauen im Bestand. Allerdings ist die Informationspolitik für die Eigentümer unübersichtlich. Kritiker sprechen von einem Förderwirrwarr bei IFB, KfW, BAfA etc. Hier sollte der Architekt als umfassender Berater eine zunehmend größere Rolle spielen. Die KfW-Förderung hat natürlich eine große Bedeutung. Die historisch niedrigen Zinssätze für Hypothekendarlehen erzeugen allerdings nur geringe Anreize, für wenige Basispunkte umfangreiche Bindungen und Auflagen in Kauf zu nehmen. Hier haben sich vor allem Zulagen und Tilgungsverzichte bewährt. Wenn das alles dann eingebettet ist in ein mehr oder weniger informelles Bündnis wie in Hamburg, dann kann der Instrumentenmix aus städtebaulichen Verträgen, Quoten-Auflagen von mietpreisgebundenen Wohnungen und genehmigten Nachverdichtungen sehr erfolgreich sein. Die dann aus Investorensicht notwendige Quersubventionierung von Sozialwohnungen durch hochpreisige

Eigentumswohnungen hat sich auch in München und Düsseldorf bewährt. Diese weiche Form der Kooperation aus Wohnungswirtschaft, Investoren und Politik aus Hamburg wird an anderen Orten in Deutschland kopiert. Der Politik konnte man so Zugeständnisse abtrotzen, z. B. bei den Stellplatzvorgaben. Eine große Herausforderung stellen allerdings nachträgliche Aufzuseinbauten dar, um Anforderungen an Barrierefreiheit oder -armut zu erfüllen.

9. Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Mitbestimmung ist kein Selbstzweck. Sie wird spätestens dann zum gesellschaftlichen Problem, wenn alle für Klimaschutz, erneuerbare Energien und Zuwanderung sind, aber keine die konkreten Konsequenzen vor seiner Haustür tragen möchte. So wird versucht, den Bau neuer Stromtrassen genauso zu verhindern wie den Neubau von Wohnungen, insbesondere bei Nachverdichtungsmaßnahmen. Konstruktive und berechtigte Partizipation bleibt aber unverzichtbar. Sie muss allerdings gut vorbereitet, moderiert und begleitet werden. Architekten spielen dabei eine wichtige, allerdings nicht die alleinige Rolle. Ziel ist in jedem Fall der Schutz der vorhandenen Mieter und Planungssicherheit für Investoren. Häufig steht und fällt der Erfolg von Partizipationsprozessen mit den handelnden Personen.

10. Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes Sanierungsbeispiel?

Ein gutes Sanierungsbeispiel ist das Weltquartier in Wilhelmsburg. Es ist bedarfsgerecht und hat bezahlbare Mieten gesichert. Ein schlechtes Sanierungsbeispiel ist für mich das Hundertwasserhaus in Ottensen, weil die Bürgerinitiative nicht authentisch agiert. Eine Hamburger Besonderheit ist der Umgang mit den

Backsteinfassaden, die beim Anbringen von Wärmedämmverbundsystem verloren gehen. Es ist gut, wenn wir uns immer weniger mit lieblosen Fassadensanierungen mit gesichtsloser Stadtgestaltung abfinden.

11. Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg?

Auch in Hamburg wird es einen Trend hin zur Quartiersperspektive geben. Gerade bei der energetischen Ertüchtigung macht der Blick aufs Einzelgebäude immer weniger Sinn. Insgesamt wird die soziale Seite des Baugeschehens noch mehr Bedeutung erlangen, vor allem, wenn sich die Gesellschaft weiter polarisiert. Zukünftige Rentnergenerationen werden über deutlich weniger Einkommen verfügen als heute. Anders als in Hamburg haben ländliche Regionen mit einem Ausdünnen der Infrastruktur zu kämpfen, was die demographische Abwärtsspirale beschleunigt und den wohnungspolitischen Handlungsdruck in den Metropolen weiter verschärft. Hamburg muss sich eher Gedanken machen, welche Baugebiete wo ausgewiesen werden sollen, ob man wieder auf der „grünen Wiese“ baut oder eine Urbanisierungszone definiert. Und eine Bemerkung kann ich mir als Ökonom nicht verkneifen: Marktforschung und laufende Marktbeobachtung sollte auf allen Seiten zu einer Selbstverständlichkeit werden. Bei 600.000 zu modernisierenden Wohnungen im Bestand und einem Neubaubedarf von mehreren 10.000 Wohnungen dürfen wir uns alle kaum Fehlentscheidungen leisten.

Herr Dipl.-Ing. Albert Schett,
Architekt BDA

*„Wir werden nicht die 100% eines
Niedrig-Energie-Hauses erzielen,
aber wir können Wesentliches
erreichen.“*

**Amt für Denkmalschutz, Hamburg
praktische Baudenkmalpflege**

Große Bleichen 30, 20354 Hamburg

Interview am 05.07.2016



Vorstellung des Interviewpartners

Herr Dipl.-Ing. Architekt Albert Schett ist im Bereich der Praktischen Baudenkmalpflege des Denkmalamtes Hamburg tätig. Er ist verantwortlich für die öffentlichen Gebäude.

Durch die Einführung des neuen Denkmalschutzgesetzes im April 2013 vervielfachte sich der Bestand an denkmalschutzwürdigen Gebäuden. Damit auch die Rechte und Pflichten gegenüber dem Bestand.

1. Was fällt Ihnen spontan zum Thema Sanierung und Modernisierung ein?

Hier würde ich gerne an die Ereignisse nach dem 2. Weltkrieg anknüpfen, wo Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung und technische Neuerung im großen Stil eingeführt wurden. Erwähnenswert ist hierbei, dass uns sehr viel Bauwissen, sowie sehr viel technisches Wissen durch die im Krieg gebliebenen Zwangsarbeiter verloren gegangen ist. In diese Lücke ist die Industrie mit ihren Industrieprodukten eingetreten. Das „Verheerende“ daran ist, mit welchen Resultaten wir uns in der Folge auseinandersetzen mussten. Nämlich, ich nenne die Schlagworte: Hydrophobierung, mit der Maßgabe, wir wollen unsere Fassade dicht bekommen, die nie dicht war bei den großen ausgedehnten, Wohngebäuden der 20er/30er Jahre. Die 50er Jahre mit einer Zweischaligkeit haben das auch nicht geschafft. Dann gibt es die nächste große Welle der Farbbeschichtungen/Dickbeschichtungen. Immer dasselbe Problem: Wie bekomme ich eine Gebäudehülle dicht? Immer eine – zur damaligen Zeit – High-Tech-Lösung. Ende von diesen Sanierungswellen: Wir haben eine vormals geschädigte Fassade nun mit einer Sanierung überzogen und haben sie weiter geschädigt. Aktuell haben wir das Problem, diese Schädigung irgendwie rückzuführen. Folglich können wir eine Fassade nicht mit den Mitteln der damaligen Zeit bearbeiten, um sie zu reparieren, sondern wir müssen jetzt auch noch als erstes das System, das aufgebracht wurde, instand setzen, um den ursprünglichen Schaden sanieren zu können. Das ist das große Problem. Als nächstes haben sie alle weiteren Varianten von „unser Haus soll schöner werden“ mit Reinigungsverfahren – Reinigungsverfahren chemischer Art oder mechanischer Art. Letztere sind besonders schlimm, weil sie abrasiv sind. Gerade bei den Backsteingebäuden entstehen dadurch große Schäden. Wenn die Reinigung mit der Zerstörung der Brennhaut einhergeht, dann ist der Backstein dem Eindringen von Wasser über die Kapillare geöffnet. Das andere Problem ist die Oberfläche der Fuge, die in der Regel glattgezogen ist. Diese wird durch die mechanische Reinigung ebenfalls geöffnet, in der Folge verhält sich Fassade wie ein Schwamm. Das führt natürlich dann zu Durchfeuchtung im Innenraum. Das Heilmittel

gegen Durchfeuchtung war die Hydrophobierung. Also wurde diese Maßnahme jetzt wieder als Mittel bei der Sanierung eingesetzt, um das Gebäude zu verschönern, obwohl es bei parallel ausgeführten Reparaturen zu keinem langfristig positiven Ergebnis geführt hatte. Folglich wurde damit sozusagen die Folgesanierung der Sanierung durchgeführt, was allerdings wiederum zu einem Schaden führte. Dadurch entstand eine Doppelschädigung: Zum einen wurde die Brennhaut, also die Oberfläche des Backsteins zerstört. Zum anderen entstand eine Hydrophobierung. Somit summieren sich alle Nachteile der Hydrophobierung und der Vorschädigung und der Schädigung davor, unter anderem hatten sie auch zu wenig Bindemittel in der Fuge.

2. Hat die Sanierung Einfluss auf die Stadtstruktur ?

Ich nenne Ihnen Negativbeispiele: Die erste Sanierungswelle war bei den ausgedehnten Siedlungsgebäuden die Verbesserung der Heizsituation. Das heißt, die Umstellung von der Einzelbeheizung der einzelnen Wohnungen über Kohle, Holz, etc. zu Zentralheizung. Zentralheizung heißt, man kann nicht mehr selbst bestimmen, sondern der Wohnungseigentümer gibt vor, was für die einzelnen Wohnungen aufgrund des Verbrauchs zu bezahlen ist. Ziemlich schnell wurde damit klar, wenn man die Luft erwärmt, muss das Fenster dicht sein, sonst heizt man die Straße und nicht die Wohnung. Also war die Folge der nächsten Sanierungswelle, eine Beeinflussung/Beeinträchtigung des Stadtbilds durch den Austausch der Fenster. Im Detail heißt das Folgendes: Aus dem einfachverglastem, dünnprofiligen Fenster wird ein isolierverglastes Fenster gemacht. Folglich leiden die Fensterdetails wie z.B. die Sprossen, Flügelrahmen, Blendrahmen, etc. Alles wird jetzt nun anders. Erschwerend kommt jetzt noch das Preisbewusstsein hinzu. Man überlegt sich, ob die Besprossung, die vorher technisch notwendig war, um die kleinen Scheiben überhaupt in die Fläche bringen zu können, noch benötigt wird. Wir können jetzt vollkommen ohne Sprossen auskommen. Also gibt es die ersten

ungeteilten Fenster. Großflächig. Aus einem technischen Problem entsteht jetzt ein Problem für die ganze Stadt – erst für das Gebäude, dann für das Quartier und jetzt für die ganze Stadt. Und nun kommt das nächste Problem: wir haben jetzt mit der neuen Heizung, mit den hochdichten Fenstern noch immer ein Gebäude, das mit einer ganz anderen technischen Voraussetzung erstellt wurde, nämlich mit einer Ofenheizung, einem Strahlungsheizkörper im Allgemeinen. Dadurch entstehen nun energetisch unterversorgte Bereiche dieses Gebäudes, nämlich die Eckabwicklung, einbindender Wände, Decken und Wände einbindend in die Außenwand. Das heißt, wir haben die Kondensatflächen aufgezeigt, wo jetzt der Schimmelpilz entsteht und das großflächig in den Gebäuden. Folglich führen wir den nächsten Schritt der konsequenten Sanierung durch, nämlich die Außendämmung, um diese energetisch unterversorgten Bereiche alle in den Griff zu bekommen. Das ist die technisch richtige Variante, für das Stadtbild allerdings die verheerendste Variante....

3. Ist Sanierung ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg ?

Sanierung und Modernisierung muss man unterscheiden. Wir beschäftigen uns damit in hohem Maße und sind auch daran interessiert, zu modernisieren, um ggf. aufstocken, erweitern oder nachverdichten zu können. Somit stellt sich die Frage, ob das Thema Modernisierung auch ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg ist. Dieses Schlagwort wird aktuell immer häufiger benutzt. Wir müssen zwar viele Wohnungen/Neubauten errichten, wollen aber in dem Zusammenhang das Thema gerne auf Seiten des Bestandes beleuchten.

Da muss man sich mal die ganz einfache Frage stellen: Was macht eine Stadt aus? Ich lasse jetzt alles andere weg bis auf die gebaute Umwelt und da ist jede Kommune bestrebt, die Alleinstellungsmerkmale herauszuarbeiten. Ich sag mal, Wien muss sich von Hamburg, von Paris, von London, oder sonst einer Kommune unterscheiden. Dieses Alleinstellungsmerkmal ist für die Kommunen existenziell, was wir mittlerweile

auch an den Tourismuszahlen sehen. Wird dieses Alleinstellungsmerkmal, wie z.B. in Hamburg die Speicherstadt, die innere City, unsere ganzen Kontore, das Kontorhausviertel, durch eine Überarbeitung mit WDVS verändert, geht die Ablesbarkeit dieser Bauschichten verloren. Dann stellen sich die Leute die Frage, warum soll ich nach Hamburg fahren, wenn Paris doch „viel schöner“ ist, weil es dort noch die alte Stadt, das Paris wie vor 100 Jahren gibt. Das habe ich nicht mehr in Hamburg, weil Hamburg so wie vor 100 Jahren nicht mehr existiert. Das, was der Krieg hinterlassen hat, ist dann alles mit WDVS überarbeitet. Dann kann ich mir Flächen von STO, Brillux oder sonst etwas ansehen. Das will doch niemand! Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung, Erweiterung, Zubauen ist nur auf dem Fuß der Geschichte langfristig möglich – und die müssen wir erhalten.

4. „Der notwendige Pragmatismus bei Sanierungen/Modernisierung berücksichtigt die gewachsene oder gewollte Stadtgestalt zu selten.“ Ist das so?

Die gewachsene natürlich, aber vielleicht hat auch unser Fördersystem damit zu tun. Wenn wir unser Fördersystem nicht umstellen und uns fragen, was wir eigentlich im Erhalt haben wollen, dann werden wir vielleicht auch unrentierliche Kosten für den Eigentümer abfedern müssen. Der Eigentümer ist derjenige, der ganz zum Schluss mit der Aussage „Wir haben zwar die ganzen Techniken, du kannst dein Haus mit der wunderschönen Fassade erhalten, es kostet aber mehr. Das einfache System bekommst du für die Hälfte, aber wollen wir das?“

5. Welche Aspekte spielen bei der Sanierung/Modernisierung eine Rolle?

Beim Denkmalschutz ist das ja vollkommen klar. Die Sanierungen und Modernisierungen müssen in erster Linie substanzerhaltend und in zweiter Linie nicht-Fassaden-verändernd durchgeführt werden. Das heißt, die baukünstlerische Aussage des jeweiligen

Architekten zur jeweiligen Zeit am jeweiligen Objekt muss erhalten bleiben. Damit wären wir wieder bei der vorletzten Frage „Wie wollen wir unsere Stadt präsentieren?“
Alleinstellungsmerkmal. Stellen Sie sich einmal vor, wir überziehen die Speicherstadt jetzt mit WDVS. Das wäre allerdings auch ein Alleinstellungsmerkmal bei der Größenordnung... ©

6. Gibt es gesetzliche Vorgaben, die Sanierungen bzw. Modernisierungen eher verhindern ?

Die Denkmalpflege kann schon Sanierungs-/Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen verhindern. Und zwar grundsätzlich, wenn es sich um eine Sanierungs-/Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahme nach Neubaustandard handelt. Es geht nicht darum, sie generell zu verhindern, aber das Maß zu verändern. Das Maß muss angepasst an das Gebäude funktionieren, zumindest beim Denkmal. Dann kann man auch sehr viel tun. Nehmen Sie als Beispiel unser Rathaus. Sie werden aus dem Rathaus wahrscheinlich nie ein Niedrig-Energie-Haus machen können, aber sie können auf jeden Fall die Kellerdecke dämmen, das Dach dämmen, wir können die Fenster qualifizieren, wir können die Heizung qualifizieren, und dann erzielen wir ein Einsparergebnis, das bestimmt 60% bis 70% über dem derzeitigen Verbrauch liegt. Wir werden nicht die 100% eines Niedrig-Energie-Hauses erzielen, aber wir können Wesentliches erreichen. Insofern geht es nie um das grundsätzliche Verhindern, sondern darum, es angepasst durchzuführen.

7. Wo sehen Sie Unterschiede bei Sanierungen für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Erstens: Die Bestandssituation ist nie gleich der Planungssituation und jede Maßnahme erfordert eine Analyse und das Ergebnis der Analyse ist nie so wie gedacht. Und ohne dass in den jeweiligen Quartieren eine Analyse des Bestandes durchgeführt wird, können sie bei stadtbildprägenden, wichtigen Gebäuden und

Denkmalen sowieso nichts tun, weil sie a) technisch das Verkehrte tun werden und b) sich auf das Stadtbild auswirkende ebenfalls Verkehrte tun werden und c) werden sie sogar die Substanz gefährden. Das ist mittlerweile die Quintessenz. Um es nochmals zu verdeutlichen: Wenn wir ein vollsteinisches Mauerwerk haben, ganz egal, welches Quartier das ist, unterliegt es schlicht und ergreifend anderen technischen Randbedingungen und diese sind zu prüfen, damit die geeignete Maßnahme durchgeführt werden kann. Und dann ist es nicht die Dämmung weder innen noch außen, sondern die Maßnahme, die abgestimmt wurde auf das jeweilige wärmetechnische Verhalten des Bauteils, den Ort, auf die Art und das Maß der Dämmung plus dem richtigen Beheizungssystem und der richtigen Fenster. Ohne Prüfung der Randbedingungen kann man keine Maßnahme bestimmen. Sie können sagen: Bei reich ornamentierten Fassaden, wie beim Rathaus als Extrem-Beispiel, wird niemand versuchen, WDVS aufzukleben. Obwohl wir auch diesen Vorschlag in Bezug auf das Rathaus und den Hauptbahnhof schon gesehen haben.

8. Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg?

Die jetzige Förderungspolitik ist ein richtiger Weg, aber sie braucht eine Erweiterung. Man kann nicht grundsätzlich sagen, sie sei schlecht. Das wäre nicht richtig. Aber sie braucht die Erweiterung für zusätzliche unrentierliche Kosten, die bei der Sanierung von Denkmalen entstehen. Der Bauherr will einfache, den Mieter nicht beeinträchtigende und den Baufortschritt nicht behindernde Maßnahmen durchführen. Was wir wollen, ist für das Gebäude, auf den Einzelbestand geschaut, die Umsetzung der richtigen Maßnahme, um das Stadtbild zu erhalten, um die Substanz zu erhalten um das Gebäude der Nachwelt überliefern zu können. Und diese Maßnahmen sind, wenn sie denn auf einem hohen Maße durchgeführt werden, teuer. Für diese unrentierlichen Kosten braucht es eine Förderung. Wir haben ja mittlerweile den Energieberater Denkmal eingeführt, um überhaupt ein qualifiziertes Personal zu bekommen, das darauf reagieren kann. Es gibt

den Förderweg „KfW, Förderung Denkmal“, der darauf abgestimmt ist. Die Förderwege existieren, aber sie brauchen einfach eine Modifizierung.

Sie haben die eingehende Analyse angesprochen. Das bedeutet erhöhte Planungskosten, was aktuell zu Diskussionen führt, da diese Kosten in die Höhe schießen. Kann der Energieberater das, was Sie jetzt an Analyse fordern, oder als wichtig erachten, mit dieser Förderung leisten? Gerne werden ja auch die einfachen Sanierungsmaßnahmen so weit wie möglich ohne Planer durchgeführt, um Kosten zu sparen. Was diesen erhöhten Analyseaufwand betrifft, klafft aber momentan auch noch eine Lücke.

9. Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Ja natürlich. Extrem. Sie sind sogar kostenentscheidend. Nehmen sie die Umnutzung der Speicherstadt – jetzt ein Weltkulturerbe. Der Vermieter oder derjenige, der das jetzt alles verwaltet – aktuell die HaLa – hat bereits oder baut aktuell Speicherböden aus, um jede Nutzung zu ermöglichen. Wenn Sie nicht wissen, wie die Fläche letztendlich genutzt werden soll, müssen Sie mit einer breit gefächerten Installation anfangen. Wenn die Mieter feststehen und Sie die Anforderungen für die verschiedenen Speicherböden kennen, ist der Installationsgrad ein wesentlich geringerer und kann von vorne herein auf den Mieter angepasst werden. Das heißt, er muss nicht, wenn er einmal besteht, nachgebaut werden. Selbst wenn sie mit allem Gängigen reingefahren sind, die Änderungen aber an den falschen Punkten liegen oder Sie noch zusätzliche Dinge installieren müssen, dann haben sie zusätzliche Arbeit. Wenn sie das alles schon kennen, können Sie wesentliche Kosten sparen. Beim Wohnungsbau hingegen ist das Problem relativ einfach gelöst. Da müssen Sie sich überlegen, wen Sie als Mieter haben wollen sprich eine Familie, eine Einzelperson oder ein Pärchen. Dafür können sie die entsprechenden Wohnungsquerschnitte machen. Aber gerade wenn es größere Gewerbeimmobilien sind, ist der Mieter extrem hilfreich.

10. Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes Sanierungsbeispiel?

Ein gutes Sanierungsbeispiel ist der Kayspeicher B, das Maritime Museum. Da haben wir der Geschichte folgend dasselbe getan, wie es in der Geschichte bereits umgesetzt wurde. Der Kayspeicher B ist ein Speicher, der Ende des 19. Jahrhunderts als Bodenspeicher und als Silospeicher geteilt geplant wurde. Der westliche Speicher, der Bodenspeicher für Stückgut – hochpreisig, der östliche Speicher, der Silospeicher für Schüttgut – niedrigpreisig. Es wurde aber relativ schnell festgestellt, dass sich Schüttgut nicht rentiert. Wenn Sie Schüttgut ausschütten und der Wind bläst, sind die ganzen leichten Schwebstoffe weg. Das machen Sie drei Mal und dann sind 30% der Ware weg. Der horrende Gewichtsverlust in diesem Bereich ist tödlich. Also stellte man sich die Frage, was man tun solle. Das Resultat war Folgendes: Bei den viereckigen Holzsilos haben sie in der Mitte Stahlstützen aufgestellt. Danach wurden horizontal die Unterzüge gelegt, die Holzsilos ausgebaut und sie als Decken zwischen die einzelnen Unterzüge gelegt. Es wurde ein 100%iges Recycling aus dem Bestand gemacht und dadurch Bodenspeicher aus allem gebaut.

Wir haben nun Folgendes beim Einbau des Maritimen Museums in diesen Speicher gemacht: Wir haben die Silowände an der Wand belassen, haben die Böden belassen, die alten Bretter auf diesen Böden hochgenommen, umgedreht und nur abgeschliffen. Also ebenfalls ein Vollrecycling gemacht. Ferner haben wir auf den High-Tech-Einsatz verzichtet und ein Klimafenster entwickelt. Was es im Grunde schon seit mehreren hundert Jahren gibt, also nichts Neues ist und nur ein wenig modifiziert wurde. Im Außen steht das alte historische Fenster welches im Berüstungsbereich undicht ist. Es gibt ein zweites innenliegendes Fenster, einfach verglast mit einem Zwangsschlitz. Jetzt passiert Dieses: Die kalte Luft tritt von außen über den Berüstungsbereich ein, schlägt sich an der warmen Scheibe nieder, folgt der Physik, steigt auf und fällt über den Schlitz der im oberen Sechstel der Scheibe ist,

vorgewärmt in den Innenraum. Warum passiert das? Wir haben im Innenraum eine wasserbasierte Strahlungsheizung an der Decke. Diese Strahlungsheizung erwärmt Oberflächen. Diese Oberflächen erwärmen die Luft. Die warme Luft steigt auf und das erzeugt einen Unterdruck im Innenraum. Der Unterdruck zieht frische Luft über das undichte Fenster nach und wir haben derzeit einen Energiebedarf pro m² und Jahr von 50 kW. Somit sind wir mit diesem System im Niedrigenergiehaus-Standard unterwegs.

11. Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg?

Ich will hier nicht sagen, wir brauchen mehr Geld, sondern schlicht und ergreifend, wir müssen unser Geld anders ausgeben. Wir müssen uns wirklich fragen „Was ist uns das wert?“ Und ich habe wirklich die Vision, dass einmal alle Kosten von bestimmten Sanierungsmaßnahmen auf den Tisch kommen. Und wirklich von allen und nicht nur die industriegeschönten Kosten.

Also mindestens die von der Wiege bis zur Bahre bei einem Bauprojekt. Also das Ganze.

Genau. Alles von Erzeugung über Anlieferung über Standdauer. Und vor allem das Verschweigen der Kosten während der Lebensdauer wäre interessant. Wenn Sie einen WDVS machen und nicht mit echten Riemchen bekleben, sondern einen Putz-WDVS und das auch noch mit hellem Putz machen wie es die Verarbeiter gerne haben, damit sie einen hohen Reflektionsgrad erzielen und diesen auch noch möglichst dick an der Außenseite anbringen, dann sinkt die Temperatur auf der Außenseite und es bildet sich eine Veralgung. Das heißt, dass Sie im Intervall von ca. 10 Jahren das Gebäude säubern müssen. Hierfür nutzt man Chemie, diese Chemie ist wieder grundwassergängig, weil sie abgespült wird und das landet wieder beim Verbraucher. Ich hätte ganz gerne, dass diese ganzen Systeme, und das ist meine Zukunftsvision, monetär bewertet werden. Dann werden wir sehr viele Probleme nicht mehr haben.

Frau Dipl.-Ing. Architektin Petra Memmler,
Referat Technik und Energie

*„Grundsatz der Überlegungen ist,
so zu investieren, dass das soziale
Gleichgewicht in den Quartieren
erhalten bleibt oder
wiederhergestellt wird.“*

VNW Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstraße 83,
22415 Hamburg

Interview am 10.05.2016



Vorstellung des Interviewpartners

Der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 320 Wohnungsunternehmen in Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern. Die Mitgliedsunternehmen des VNW sind hauptsächlich Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen, wie die SAGA GWG, aber auch freie Unternehmen wie zum Beispiel Meravis. Insgesamt bewirtschaftet der VNW 290.000 Wohnungen in Hamburg und investiert jedes Jahr etwa 800-900 Millionen € in Neubau und Sanierung.

Das 1. Bündnis für das Wohnen hat sich das Ziel gesetzt, 6.000 Wohnungen jährlich zu bauen, davon 2.000 geförderte. Bündnispartnern sind die Hamburger Genossenschaften, die Stadt Hamburg mit dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA GWG und weitere wohnungswirtschaftliche Verbände wie der Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW) und der Immobilienverband Deutschland (IVD). Das Ziel 1.900 Wohnungen durch die VNW Unternehmen zu bauen, wurde wie jedes Jahr erfüllt: 2015 waren es 1.923 Wohnungen. Im Juni 2016 wurde die Neuauflage des Hamburger Bündnisses für das Wohnen mit jährlich 10.000 Wohnungen im Neubau – davon 3.000 öffentlich gefördert – erfolgreich verhandelt.

Vorrangig agieren die Mitgliedsunternehmen des VNW als Bestandshalter mit Fokus auf der langfristigen Bewirtschaftung von Wohnraum. Sanierung und Modernisierung gehören zu diesem Selbstverständnis. Große und komplexe Modernisierungsmaßnahmen werden ebenso durchgeführt, wie kleinteilige Einzelmaßnahmen.

Was fällt Ihnen spontan zum Thema Sanierung und Modernisierung ein?

Es kommt immer auf die Situation vor Ort an, die im Bestand sehr heterogen ist. Für die VNW-Unternehmen ist es wichtig, dass die angestammten Mieter auch nach der Modernisierung ihre Miete noch bezahlen und weiter in ihren Wohnungen bleiben können. Die eigenen Kunden, in den Genossenschaften sind ja zugleich die Miteigentümer, sollen nicht rausmodernisiert werden. Deshalb entscheidet der Mietstandort darüber, wieviel investiert werden kann, ohne die Tragbarkeit der Mieten nach der Modernisierung zu gefährden – gleichzeitig aber auch ohne die Wirtschaftlichkeit der Investition für das Unternehmen zu gefährden. Verschiedene Standorte bieten einen unterschiedlich großen Spielraum für Modernisierungsinvestitionen, der dennoch grundsätzlich durch steigende Baukosten begrenzt ist. Es gibt daher kein allgemeingültiges Konzept, das für jeden Standort passt. Um mehr investieren zu

können als am Mietstandort eigentlich möglich ist, legen die Mitglieder des VNW oft nur einen Teil der gesetzlich möglichen 11% um. So werden die Mieter nicht zu stark belastet.

Dazu kommt, dass gerade bei Modernisierungsmaßnahmen regelmäßig Zielkonflikte zu lösen sind und häufig nur mit viel Mühe gute Kompromisse gefunden werden können.

Zum Beispiel sollen Fassaden einerseits hohe energetische Anforderungen erfüllen, andererseits sollen aber auch die Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt werden.

Hat die Sanierung Einfluss auf die Stadtstruktur?

Grundsätzlich, ja. Der VNW beteiligt sich aktiv an der Diskussion über Stadtbild und Stadtstruktur, um zur Entwicklung von Perspektiven für eine nach innen und außen wachsende Stadt beizutragen. Dabei wird die Frage, wem die Stadt eigentlich gehört, zum Leitgedanken für die Entwicklung von Neubauprojekten oder Sanierungskonzepten bestehender Stadtviertel. Grundsatz der Überlegungen ist, so zu investieren, dass das soziale Gleichgewicht in den Quartieren erhalten bleibt oder wiederhergestellt wird. Während manche professionellen privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen hauptsächlich das Ziel der privaten Gewinnmaximierung verfolgen, liegen die Ziele der Kommunen in der sozialen Wohnraumversorgung und die Ziele der Genossenschaften in der Mitgliederförderung.

Die Unternehmen achten darauf, dass eine Segregation unterschiedlicher Bewohner- oder Einkommensgruppen verhindert wird und die Quartiere durchmischt bleiben, so dass beispielsweise möglichst keine Verdichtung von Geringverdiener-Haushalten, aber auch keine Gentrifizierung entsteht. Aus recherchierten Zahlen ergibt sich eine Summe von 40 Millionen Wohnungen in Deutschland, von denen über die Hälfte in privater Hand sind. Die professionellen Bestandshalter, zu denen der VNW gehört, machen hiervon gerade einmal einen Anteil von rund 10% aus. 90% der Wohnungen in Deutschland liegen

also in privater Hand. Die Hälfte der privaten Eigentümer wie zum Beispiel Kleinanbieter oder Amateurvermieter sind oft nicht professionell organisiert. Das Gleiche gilt für die große Zahl der selbstnutzenden Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern. Sie haben häufig kaum Anreize, ihren Bestand zu modernisieren und investieren lediglich in die notwendige Instandhaltung. Außerdem fehlt es oft an Wissen und Routine, die Modernisierungsmaßnahmen in Abstimmung mit allen relevanten Akteuren effizient durchzuführen.

Ist Sanierung ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg?

Ja, auf jeden Fall. Wenn Hamburg durch „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Mehr Stadt an neuen Orten“ wachsen soll, geht es bei „Mehr Stadt in der Stadt“ auch um Sanierung. Bei einer Nachverdichtung oder einer „Nach-Innen-Entwicklung“ einer potentiellen Fläche muss auch für die angestammten Bewohner ein Mehrwert entstehen. Die Verbesserung der Innenstruktur und qualitätvollere Außenanlagen können beispielsweise den Wegfall einer vorhandenen Grünfläche zugunsten eines Neubaus kompensieren und zu einer positiven Entwicklung des gesamten Quartiers führen. So sollten bei einer geplanten Nachverdichtung auch Außenraumkonzepte mit Spielplätzen und belebten Aufenthaltsbereichen mit den angestammten Bewohnern und Eigentümern diskutiert werden. Bei der Entwicklung nach innen ist stets auch der vorhandene Gebäudebestand auf seine Potenziale für Sanierung, Aufstockung oder Erweiterung zu überprüfen. Für die Ausgestaltung standortgerechter Konzepte und für die optimale Umsetzung benötigen unsere Unternehmen ausreichenden Handlungsspielraum im Hinblick auf die geeigneten Maßnahmen.

**„Der notwendige Pragmatismus bei Sanierungen berücksichtigt die gewachsene oder gewollte Stadtgestalt zu selten.“
Ist das so?**

Ein rein wirtschaftlicher Pragmatismus berücksichtigt die Stadtgestalt zu selten.

Es gab ganz fürchterliche Beispiele von Gebäudesanierungen in den vergangenen Jahrzehnten. Erhaltungssatzungen sind eine Reaktion auf den erkannten Missstand. Wenn die Qualität stimmt, kann jedoch die Erhaltung und auch die Neugestaltung gut sein. Eine zu geringe Berücksichtigung von Gewachsenem oder Gewünschtem kommt häufig dann zustande, wenn professionelle Planung oder die finanziellen Mittel fehlen. Der private Investor spart schon mal die Planungskosten, und beauftragt stattdessen die ausführende Firma mit der Planung. Das führt dann nicht zu optimalen Lösungen. Auf der anderen Seite resultieren für den Gebäudeeigentümer umfangreiche Restriktionen, wenn der Versuch, die Stadt- oder Gebäudegestalt zu bewahren, zur Unterschutzstellung des Gebäudes als Denkmal führt. Selbst bei vorhandenem Willen zur Sanierung können diese Restriktionen eine unüberwindbare Hürde sein.

Welche Aspekte spielen bei der Sanierung/Modernisierung eine Rolle?

Es gibt interne und externe Aspekte mit großem Einfluss. Einmal das Unternehmen selbst mit seinen Mietern und seinem Geschäftsinteresse, dann Standortfaktoren, Marktbedingungen für Bauleistungen, genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen und vieles mehr. Unsere Unternehmen möchten innerhalb ihres vom Prinzip der Nachhaltigkeit geprägten Wirtschaftskonzepts den Bestand sichern, Mieten moderat halten und ein bestmögliches Sanierungsergebnis erzielen.

Aber auch technologische Aspekte spielen eine große Rolle und können dazu beitragen, die Modernisierung zu erleichtern. Bei Sanierungsmaßnahmen in bewohntem Wohnraum stellt sich oft die Frage, wie kann die Belastung der Mieter durch Lärm, Feuchtigkeit, Schmutzentwicklung und sonstige Störungen möglichst begrenzt werden. Hier können Konzepte für minimalinvasive Sanierungen, zum Beispiel mit vorgefertigten vorgehängten Fassadenelementen oder modularen Systemen für die Badsanierung Aufwand und Belastungen einer Sanierungsmaßnahme in bewohnten Wohnungen für alle Beteiligten reduzieren.

Gibt es gesetzliche Vorgaben, die Sanierung bzw. Modernisierungen eher verhindern?

Die heute diskutierten Änderungen im Mietrecht – Stichwort 2. Mietrechtspaket – werden kaum zu einem Boom von Modernisierungsmaßnahmen führen. Die Absenkung der Modernisierungumlage von 11% auf 8% ließe den Unternehmen zu wenig wirtschaftlichen Spielraum. Für große und umfangreiche Maßnahmen sind die 11% sehr wichtig, vor allem, wenn die Zinsen wieder steigen.

Steigende energetische Anforderungen und solche zu Brandschutz oder Schallschutz verhindern sicher manche Sanierungsmaßnahme, weil der Aufwand, die Vorgaben zu erreichen, als zu hoch eingeschätzt wird. Wenn viele hohe Anforderungen in einem Sanierungsprojekt zusammentreffen, wird es schwierig die Wirtschaftlichkeit der Investition zu sichern, ohne die Mieter zu stark zu belasten. Die Mieten müssten dann eigentlich unverhältnismäßig steigen, was wiederum nicht zu dem bereits beschriebenen Unternehmensziel der VNW Unternehmen passt.

Wo sehen Sie Unterschiede bei Sanierungen für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Im Allgemeinen gilt: je besser reproduzierbar Sanierungskonzepte sind – auch Teilsanierungskonzepte –, desto einfacher ist es, sie an unterschiedlichen Standorten umzusetzen. Um den Aufwand zu senken, wird in einem aktuellen Forschungsvorhaben des Verbands der Thüringer Wohnungsunternehmen „die zweite Sanierungswelle“ ein reproduzierbares Konzept entwickelt. Bei einem siebengeschossigen Gebäudetyp gibt es beispielsweise keinen Aufzug. Die Nachrüstung wird jetzt einmal entwickelt und kann dann bei weiteren Gebäuden des gleichen Typs immer wieder umgesetzt werden.

Im Unterschied dazu ist bei denkmalgeschützten Gebäuden, oder solchen

mit erhaltenswürdigen Fassaden, die Anwendung von Standard-Sanierungskonzepten kaum denkbar. Die hier erforderliche Einzelbetrachtung in vielen Details führt unweigerlich zu aufwändigen und teuren Maßnahmen.

Eine homogene bauliche Struktur und wenige Eigentümer im Quartier erleichtern die nötigen Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse. Das kann in heterogen gestalteten Quartieren mit vielen unterschiedlichen Eigentümern schon viel aufwändiger sein, weil in diesem Fall eine Vielzahl von Interessenslagen und unterschiedlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden muss.

Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg?

Grundsätzlich ist die umfangreiche Hamburger Zuschussförderung in der Modernisierung sehr sinnvoll und wird von den Investoren gut angenommen. Viele andere Bundesländer beneiden Hamburg darum.

Dennoch sind die Verfahren an manchen Stellen noch zu kompliziert. Die Landesförderung steht ja häufig im Kontext mit der Bundesförderung. Das heißt, die MOD-Förderung in Hamburg muss mit der KFW-Förderung auf Bundesebene kombinierbar sein. Für beide Konzepte müssen dann in einigen Fällen noch die EU Beihilferichtlinien eingehalten werden. Das ist schon ziemlich kompliziert. Insofern ist es gut, dass Hamburg eine freifinanzierte MOD-Förderung, ohne Mietpreis- oder Belegungsbindungen im Programm A anbietet. Mit Programm B gibt es im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für umfangreichere Sanierungsvorhaben ebenfalls eine sehr gute Unterstützung.

Die Staffelung der einzelnen MOD-Ziele jedoch, im Programm A sind es 6-7 Stufen, sind manchmal schwer zu verstehen – hier wäre eine Vereinfachung wünschenswert. Auch sollten bei einer Förderung der Effizienzhausstandards nicht noch zusätzliche Anforderungen an Einzelbauteile gestellt werden. Vereinfachung und Vereinheitlichung ist also die Devise.

Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Die Beteiligung der Betroffenen ist unabdingbar für die Akzeptanz und damit für das Gelingen der Sanierung. Allerdings darf in diesem Prozess aus der Beteiligung keine Mitbestimmung im Sinne von gerichtlichen Klagen werden, mit denen wichtige Projekte verhindert werden. In einer Stadtgesellschaft kann es nicht das Ziel sein, Einzelinteressen durchzusetzen.

Hamburg geht mit dem Bündnis für Quartiere in Richtung einer konstruktiven Beteiligungskultur voran.

Die Genossenschaften beteiligen ihre Mitglieder schon aufgrund ihres Selbstverständnisses. Daher treffen ihre Maßnahmen regelmäßig auch auf große Akzeptanz. Die Mieter müssen den Sanierungsmaßnahmen zustimmen und diese ja später auch mitbezahlen. Es muss also bereits vorher erfragt werden, wo die Belastungsgrenze liegt. Sowohl die Genossenschaften wie auch die SAGA GWG kennen ihre Mieter gut. Bei Problemen – auch im Sanierungsfall – führt der erste Weg daher zum Vermieter und nicht zum Anwalt. Meist lösen sich Widerstände spätestens im Fortschreiten des Modernisierungsprozesses auf, weil dann deutlich wird, dass nicht nur die Miete, sondern auch die Wohnqualität im sanierten Gebäude steigen wird.

Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes Sanierungsbeispiel?

Ein gutes Beispiel ist, wenn die Mieter nach der Maßnahme mit dem Ergebnis und der neuen Miete zufrieden sind und wenn für das Unternehmen die Ertragslage stabil ist. Ein schlechtes Beispiel ist, wenn die Mieter nicht zufrieden sind oder die Ertragslage instabil ist und langfristig das Unternehmen in eine wirtschaftliche Schieflage gerät.

Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg?

Unsere Vision ist, dass alle Beteiligten integrierte Konzepte entwickeln, damit die Bedingungen für die Modernisierung in Hamburg auch zukünftig gut bleiben. Politik, Verwaltung, Förderinstitutionen, Architekten, Fachplaner und natürlich die Wohnungsunternehmen müssen daran mitarbeiten. Die Investoren reagieren sehr sensibel auf veränderte Rahmenbedingungen und mangelnde Planungssicherheit. Deshalb müssen Förderanreize realitätsnah und zuverlässig sein. Was die Summe der Anforderungen anbelangt, darf der Bogen nicht überspannt werden.



Herr Dipl.-Ing. Architekt Karsten Wagner,
Projektentwicklung und Baumanagement
Lawaetz-Stiftung

*„Ab einem bestimmten Alter dürften
Häuser grundsätzlich nicht mehr
abgerissen werden.“*



LAWAETZ - Stiftung

Neumühlen 16-20, 22763 Hamburg

Interview am 05.09.2016



Vorstellung des Interviewpartners

Karsten Wagner, Architekt, ist Leiter der Projektentwicklung und des Baumanagements der Lawaetz- Stiftung. Die Lawaetz-Stiftung macht Projektsteuerung für Dritte. Sie saniert und baut im Jahr zwischen 100 - 200 Wohnungen. Sie hat einen eigenen Wohnungsbestand von 500 Wohnungen, der zum Großteil saniert werden mussten. Vorwiegend erbringt die Lawaetz-Stiftung Dienstleistungen z.B. für soziale Träger und Baugemeinschaften. Die Lawaetz-Stiftung gibt es seit 30 Jahren.

Was fällt Ihnen spontan zum Thema Sanierung und Modernisierung ein?

In Bezug auf unsere Arbeit fallen mir unsere eigenen Projekte ein, denn traditionell sanieren wir Gründerzeitobjekte. Es fing mit besetzten Objekten an, bei denen es um die Hilfe zur Selbsthilfe ging. Es wurden die Hausbesitzer, meist Arbeitslose, in den Bauprozess eingebunden, damit sie auf diesem Weg wieder den Einstieg in ein normales Leben finden konnten. Solche Projekte haben bis vor 15 Jahren stattgefunden.

Hat die Sanierung Einfluss auf die Stadtstruktur?

Wir sind Verfechter dafür, dass Gebäude mit Geschichte bestehen bleiben. Wir haben lange dafür gekämpft, dass z.B. das Gebäude des Gymnasiums Uhlenhorst-Barmbek erhalten bleibt. Nach der Sanierung ist dieses zwar kaum noch als Altbau erkennbar, aber vieles des alten Gebäudes ist erhalten geblieben. Altbauten geben der Stadt ein gewisses Bild und wir sind ein großer Freund davon, dass man bestehende Strukturen und Infrastrukturen erhält und Nachverdichtungen platziert werden.

Ist Sanierung ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg?

Das ist eine interessante Frage, weil es viele Aspekte betrifft. Sanierung und Modernisierung führen häufig dazu, dass sich die Mieten erhöhen. Modernisierung und Sanierung führen auch dazu, dass kostengünstiger Wohnraum verschwindet. Es gibt aber einen langfristigen Bedarf an kostengünstigen Wohnungen und das ist nicht unbedingt deckungsgleich mit Modernisierung und Sanierung und steht häufig im Widerspruch dazu. Der Aspekt des Erhalts von kostengünstigem Wohnraum wird zu wenig beachtet.

Es gibt gezielte Sanierungsfördermittel, aber kaum Fördermittel, um kostengünstigen Wohnraum zu

erhalten. Da ist eine Lücke in der Förderpolitik und man sollte gezielt überlegen, welche Wohnungen man aus diesem Gesichtspunkt auch unsaniert lassen sollte und welche Standards beibehalten werden müssen.

"Der notwendige Pragmatismus bei Sanierungen berücksichtigt die gewachsene oder gewollte Stadtgestalt zu selten." Ist das so?

Ich kenne sowohl gute als auch schlechte Beispiele. Es gibt zugekleisterte 50er-Jahre-Gebäude, aber auch gutgemachte Gebäude; man kann das nicht verallgemeinern. Es ist schon so, dass jeder nur seine Immobilie betrachtet und dass kein Gesamtkonzept bei der Sanierung stattfindet. Selten wird das gesamte Straßenbild berücksichtigt. Eine Sanierung ist stets mit gewachsener Struktur verbunden und kann das Stadtbild bereichern.

Welche Aspekte spielen bei der Sanierung/Modernisierung eine Rolle?

Es wird viel über Energie geredet und die steht gegenwärtig an erster Stelle bei der Sanierung. Ein anderer Aspekt ist der Schallschutz und der spielt gerade bei Gebäuden der 50er-Jahre eine sehr wichtige Rolle und sollte auf den aktuellen Stand gebracht werden. Aber auch die Be- und Entlüftung ist ein wichtiger Punkt, denn durch den Einbau neuer Fenster wird ein Gebäude immer dichter. Daher stellt sich die Frage, was mit der Luft passiert, vor allem welche Lüftungskonzepte geeignet sind. Ein Wärmetauscher für die Wärmerückgewinnung muss nicht immer zielführend sein.

Bei der energetischen Altbausanierung kann viel Energie eingespart werden. Man sollte aber mehr darüber nachdenken, ob man auf einen hohen Niedrigenergiestandard verzichtet und mehr Wert auf die Gestaltung legt. Auch nicht jedes Objekt eignet sich als barrierefrei und der Niedrigenergiestandard kann nicht überall hergestellt werden. Einige Objekte sollten einfach ihren alten Standard behalten, weil alles andere die Nutzung zu teuer macht.

Gibt es gesetzliche Vorgaben, die Sanierungen bzw. Modernisierungen eher verhindern ?

Verhindern tun die gesetzlichen Vorgaben nicht unbedingt etwas, denn man kann begründete Befreiung von Niedrigenergiestandard bekommen, auch wenn kein Denkmalschutz vorliegt. Es werden bestimmte Plausibilitäten zur Erzielung von Abweichungen von den Bauämtern akzeptiert. Allerdings ist es durchaus so, dass die gesetzlichen Grundlagen dazu führen können, nur auf absurden Wegen sanieren zu können. Gewöhnlich stößt man jedoch bei den Ämtern auf offene Ohren für zielführende Lösungen.

Wo sehen Sie Unterschiede bei Sanierungen für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Es gibt deutliche Unterschiede bei den Bautypen. Die Masse der Gebäude aus den 50er-Jahren haben die schlechteste Substanz. Die Gründerzeit-Objekte hingegen haben zumeist eine solide Grundstruktur. Problematisch sind hier oft die Schwammschäden. Zudem ist aufgrund der Holzkonstruktion der Schallschutz mäßig und nur bei Typologien mit entsprechender Deckenhöhe ausgefeilt. Die Gründerzeitobjekte sind im Gegensatz zu den 50er-Jahren-Gebäuden sehr stadtpflegend.

Seit den 70er-Jahren gibt es sehr hohe energetische und Schallschutz-Standards. Die Gebäude der neueren Baualtersklassen sind schon von daher diejenigen, die am wenigsten angefasst werden müssen.

Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg?

Die Lawaetz-Stiftung beschäftigt sich regelmäßig mit den Möglichkeiten der Förderung der Sanierung von Altbauten. Der Schwerpunkt der politischen Entscheidungen liegt zu stark in der energetischen Bewertung. Meiner Meinung nach kann man andere Schwerpunkte setzen. Vor allem vor dem Hintergrund, dass man auch mit anderen

Maßnahmen, als mit den Fassadenverkleidungen, deutlich Energie einsparen kann. Die jetzige Förderungspolitik beschäftigt sich leider überhaupt nicht mit der Gestaltung von Gebäuden und gerade im Bereich der Altbauten sollte diese nicht so sehr in den Hintergrund treten.

Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Die Lawaetz-Stiftung macht ausschließlich Projekte, in denen Mitbestimmungsprozesse stattfinden, etwa die angesprochenen Maßnahmen mit Langzeitarbeitslosen, die sich über ein gemeinsames Zuhause gefunden haben und Eigenleistung einbringen müssen. Wenn Sie mit einem sozialen Träger für benachteiligte Menschen bauen, funktioniert natürlich die Mitbestimmung nur begrenzt. Gerade beim Bauen für soziale Träger steht die DIN im Vordergrund, um entsprechende Förderungsmittel zu bekommen.

Bei der Lawaetz-Stiftung sind vom Grundsatz her die Mieter immer beteiligt und nach unserer Erfahrung erhöht das die Wohnzufriedenheit deutlich.

Wenn Menschen in die Erstellung und Sanierung von Wohnraum eingebunden sind, werden sie auch sorgfältiger damit umgehen. Solche Projekte strahlen ins Umfeld aus. Gerade die Menschen aus Baugemeinschaften bringen sich deutlich mehr im Wohnumfeld ein und scheinen das auch langfristig zu pflegen.

10. Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes Sanierungsbeispiel?

Es gibt viele gute aber auch viele schlechte Beispiele, die man hätte lieber abreißen sollen. Ich empfinde Objekte, bei denen Alt- und Neubau kombiniert wurden, häufig als sehr ansprechend. Unser Lawaetz-Haus gefällt mir sehr gut und es ist ein exzellentes Beispiel, sowohl für eine Sanierung als auch für eine Erweiterung.

Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg?

Persönlich finde ich eine hohe bauliche Dichte gut, vor allem städtische Strukturen. Gerade die Gründerzeitviertel haben einen sehr interessanten Charakter. Sie haben einen besonderen Charme für die Bewohner, die eine dichte Infrastruktur suchen, haben wenig Freiflächen und viel Dichte. Meine Vision ist, dass die bauliche Substanz und deren Geschichte als solches anerkannt werden. Ab einem bestimmten Alter dürften Häuser grundsätzlich nicht mehr abgerissen werden. Die Vision muss sein, dass Gestaltung und Kultur im Vordergrund stehen und nicht die Funktion.

Herr Dipl.-Ing. Prof. Carsten Nibbes,
Architekt und Stadtplaner

„In städtebaulich besonders komplizierten Gebieten mit schwierigen Einbindungen sollte die Stadt den Mehraufwand der Architekten aus einem besonderen Topf fördern.“

Planungsbüro Deichstrasse

Hamburg

Interview am 11.10.2015

Vorstellung des Interviewpartners

Carsten Nibbes, geb. 1938 in Hamburg, Architekt und Stadtplaner, mit einem Partner „Planungsbüro Deichstrasse“. Tätigkeitsschwerpunkte: Wohnungsbau und städtebauliche Gutachten in Hamburg und benachbarten Bundesländern. Professor für Stadtplanung an der HfBK bis 2004.

Was fällt Ihnen spontan zum Thema Sanierung und Modernisierung ein?

Sanierung und Modernisierung stellen für mich zwei unterschiedlich intensive Eingriffe in vorhandene Bausubstanz dar. Modernisierung ist der sanftere Eingriff und bedeutet die (evtl. laufende) Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse z.B. Grundrissveränderung, Heizungsart usw. Bei einer Sanierung ist zusätzlich die Bausubstanz und die gesamte technische Einrichtung (z.B. unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung) erneuerungsbedürftig. Spontan bedeutet Modernisierung für mich Komfortverbesserung. Sanierung bedeutet technische Eingriffe z.B. zum Wiederherstellen der Tragfähigkeit oder zur ökonomisch und ökologisch besseren Wärmeversorgung. Z.Zt. wird der energietechnische Gesichtspunkt zu einseitig in den Vordergrund gerückt.

Hat die Sanierung Einfluss auf die Stadtstruktur?

Wenn die Sanierung sich – wie zuvor beschrieben – auf das einzelne Gebäude beschränkt, hat sie keinen Einfluss auf die Stadtstruktur. Diese Betrachtung ist aber zu theoretisch. Im Zusammenhang mit dem Ziel der inneren Verdichtung hat sie sehr wohl einen Einfluss. Besonders in Verbindung mit der neuen HBauO von 2006, in der die Abstandsflächen in Wohngebieten von 1H auf 0,4 H gesenkt wurden. Dies ist der Anlass für den Abbruch vieler kleinerer Häuser auf grösseren Grundstücken, ohne dass bautechnische Erfordernisse vorliegen. Was dort jetzt geschieht, ist keine Sanierung oder Modernisierung, sondern eine stückweise Flächensanierung mit Neubauten, welche die Grundstücke maximal ausnutzen und evtl. nicht zu den vorhandenen Parzellen und der Nachbarschaft passen.

Ist Sanierung ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg?

Ja, natürlich, wenn Sanierung nicht so wie zuvor beschrieben betrieben wird und nicht mehr als Ziel hat, den Bestand und seine

Umgebung in die Zukunft weiterzudenken. Wenn es häufig nur noch um die maximale Ausnutzung der Grundstücksfläche als Innenverdichtung geht, ist das natürlich ein Thema.

„Der notwendige Pragmatismus bei Sanierungen berücksichtigt die gewachsene oder gewollte Stadtgestalt zu selten.“ - Ist das so?

Ja, es scheint so. In den Gebieten, in denen kleinere Häuser abgerissen und von Bauträgern durch sehr viel grössere ersetzt werden, kann man nicht erkennen, welche neue Stadtgestalt seitens der Stadt Hamburg gewollt ist. Die Vielzahl der Abbrüche und Neubauten führt zu einer wesentlichen Veränderung der betroffenen Stadtteile, ohne dass den Anwohnern jemals ein von der Stadt gewolltes Konzept erklärt worden wäre. Die Veränderung kommt unangemeldet, gewissermassen heimlich durch die Hintertür, ohne dass die ansässige Bevölkerung informiert, geschweige denn gefragt wurde. Das erzeugt Verdruss.

Welche Aspekte spielen bei der Sanierung/Modernisierung eine Rolle?

Die Aspekte umfassen die ganze Spannweite einer denkmalgerechten Sanierung, Umbauten im Innern, Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse bzw. Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, behindertengerechtes Bauen bis zur Umstrukturierung, die durch gestalterische Auflagen gelenkt werden muss. Grosse Wichtigkeit haben selbstverständlich soziale Aspekte.

Gibt es gesetzliche Vorgaben, die Sanierungen bzw. Modernisierungen eher verhindern?

Kenne ich nicht, mag aber bei einigen Baudenkmalern möglich sein. Aus meiner Erfahrung heraus kenne ich allerdings viele Fälle, wo sich das Haus und der Bauherr nicht

vertragen, d.h. der Bauherr hat mit dem Haus etwas vor, was die Substanz nicht hergibt oder sogar zerstört und zu einem Totalverlust des Hauses führt. Hier wären Möglichkeiten zur Verhinderung wichtig.

Wo sehen Sie die Unterschiede bei Sanierungen für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Die Unterschiede zwischen gründerzeitlichen Gebieten mit einer Vielzahl von Einzel-eigentümern und Wohnungen mit grosser Wohnfläche und hohen Zimmern im Gegensatz zu dem Kleinwohnungsbau der 30er bis 60er Jahre im Besitz einzelner Wohnungsbaugesellschaften ist enorm und erfordert jeweils ganz spezielle Lösungen und Herangehensweisen.

Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg?

Die Förderungspolitik ist sehr vielfältig, aber teilweise unübersichtlich z.B. dann, wenn WKA und Stadt Hamburg Gelder für ganz ähnliche Projekte bereitstellen. Vielleicht liessen sich Förderungspakete für spezielle Bautypen und Quartiere entwickeln (s. Frage 7), die dann auf die besonderen Anforderungen gezielt zugeschnitten sind.

Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Ja und nein. Es gibt Beispiele, in denen sich Eigentümer und Mieter/Nutzer gegenseitig blockiert haben, aber auch solche, in denen beide gemeinsam Lösungen entwickelt haben, die bei einer einseitigen Betrachtung nicht möglich gewesen wären.

Ich bin aber der Ansicht, dass die positiven Aspekte der Mitbestimmungsprozesse überwiegen.

10. Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes?

Zwei gute Beispiele für den Anfang:

1. Reemtsma-Villa Parkstrasse 59
Modernisierung, Umnutzung und Ergänzungsbauten. Architekt Helmut Riemann. Die Bestandsgebäude sind von Martin Elsässer und Godber Nissen.

2. Bürohaus bei den Mühlen 90
Denkmalgerechte Instandsetzung verbunden mit vorsichtiger Ergänzung und Aufstockung. Architektin Laura Jahnke.

Schlecht sind alle Projekte, in denen versucht wird, aus einem Altbau optisch einen Neubau zu machen.

Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg?

Die Stadt und auch die Medien müssen ihre Aufmerksamkeit von den „Leuchtturmprojekten“ mehr zur Pflege der Bestandsgebiete verlagern.

Die Altbau- und 30er-Jahre Quartiere tragen wesentlich zu Hamburgs Ruf als schöner Stadt bei. Die publikumsunwirksame „Tüffel- und Fummelarbeit“ der Architekten bei Sanierungen muss als wichtiger Faktor der Qualitätssicherung viel stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung und Politik gelangen und von den Medien als wichtiges Thema publiziert werden.

Eine besondere Ausbildung an den Hochschulen in diesem Arbeitsbereich ist dringend erforderlich.

In städtebaulich besonders komplizierten Gebieten mit schwierigen Einbindungen sollte die Stadt den Mehraufwand der Architekten aus einem besonderen Topf fördern.

Frau Dipl.-Ing. Arch. von Mansberg,
Referentin des Oberbaudirektors der
Freien und Hansestadt Hamburg

Herr Dip.-Ing. Rink

Leiter des Referats für Baukultur und
Städtebau im Amt für Landesplanung

*„Dafür ist es von großem Vorteil,
wenn die Betrachtungsebene vom
Einzelobjekt hin zum Quartier
erweitert wird.“*

BSW Behörde für Stadtentwicklung und
Wohnen,

Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Interview am 06.07.2015

Vorstellung des Interviewpartners

BSW Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg

Frau Dipl.-Ing. Arch. von Mansberg, Referentin des
Oberbaudirektors der Freien und Hansestadt Hamburg

Herr Dip.-Ing. Rink, Leiter des Referats für Baukultur und Städtebau
im Amt für Landesplanung

Was fällt Ihnen spontan zum Thema Sanierung und Modernisierung ein?

Durch die lange Beschäftigung mit dem Thema Backsteinstadt Hamburg und der Entwicklung und Herausgabe der Handlungsempfehlung für deren Erhalt, fallen mir spontan die (mit WDVS Anm. d. Red.) verputzten Backsteingebäude ein. Dies bewerte ich sofort negativ.

Ganze Quartiere verändern sich grundlegend. Sanierung ist gewünscht. Deshalb ist dies erstmal wertfrei. Aber es fällt eine große Uneinheitlichkeit auf.

Man könnte es am Anfang auf die Schlagzeile „Stadtgestalt vs. Nachhaltigkeit“ reduzieren. Es ist schon erschreckend zu sehen, wie die Erscheinung ganzer Quartiere sich städtebaulich / architektonisch gravierend verändert. Teilweise wird ansehnliche Architektur regelrecht ruiniert durch die energetische Sanierung, obwohl die Maßnahme an sich wünschenswert ist. Deshalb wurden von unserer Seite die Einflussmöglichkeiten erhöht, damit der positiven Entwicklung der Stadtgestalt durch Sanierung mehr Gewicht eingeräumt wird.

Hat die Sanierung und Modernisierung Einfluss auf die Stadtstruktur ?

Die Stadtstruktur als Stadtbild, oft auch mit Fokus auf das Quartier, ist für uns da besonders relevant. Wir sehen die notwendige Sanierung auch als Chance, bestehende Fehlentwicklungen vergangener Zeiten positiv zu bearbeiten. Als Beispiel möchte ich die Siedlungsstrukturen der 50er und 60er Jahre nennen. Dort lohnt eine strukturelle Überprüfung von Wohnungszuschnitten, Grundrisslösungen bis hin zum Städtebaukonzept unserer Meinung nach besonders. Diese Quartiere bieten sich für eine Nachverdichtungsanalyse in besonderem Maße an, gerade in Zusammenhang mit Sanierungen.

Ist Sanierung ein Thema für die wachsende Stadt Hamburg ?

Genau wie eben genannt, hat die Stadt in solchen Quartieren das Potenzial, im Bestand attraktiver zu werden und zusätzlichen Wohnraum entstehen zu lassen.

„Der notwendige Pragmatismus bei Sanierungen berücksichtigt die gewachsene oder gewollte Stadtgestalt zu selten.“ Ist das so?

Wie oben erwähnt, gab es in der Vergangenheit solche Fälle häufig. Es gibt aber mittlerweile gute Ansätze für eine positive Entwicklung. Dafür ist es von großem Vorteil, wenn die Betrachtungsebene vom Einzelobjekt hin zum Quartier erweitert wird. Durch Zusammenarbeit von Eigentümer, Planer und Verwaltung können strategische Konzepte entstehen, die gezielt städtebauliche Qualitäten erhalten oder bewusst verändern. Auch von behördlicher Seite versuchen, wir über die uns zur Verfügung stehenden Mittel bei Sanierungen positiven Einfluss auf die Stadtgestalt zu nehmen. Für gewollten Erhalt setzen wir verstärkt auf die Milieuschutz- und Gestaltungsverordnungen. Für die gewollte Veränderung bieten sich auch schon mal die vorhaben bezogenen B-Pläne an, die in Zusammenarbeit mit den Eigentümern entstehen können.

5. Welche Aspekte spielen bei der Sanierung/Modernisierung eine Rolle?

Für uns spielt die stadtbildverträgliche Modernisierung eine wichtige Rolle. Darüber hinaus sollten die langfristige Benutzerfreundlichkeit bedacht werden. D.h. es geht um die Fragen, „sind die Wohnungsgrößen und Zuschnitte zeitgemäß?“, „wird die demographische Entwicklung berücksichtigt, also werden Barrieren abgebaut?“

6. Gibt es gesetzliche Vorgaben, die Sanierungen bzw. Modernisierungen eher verhindern ?

Die gesetzlichen Vorgaben müssen möglichst

den aktuellen Bedürfnissen aller Beteiligten angepasst werden. Wege der Umsetzung von guten Ideen stehen immer zur Verfügung.

7. Wo sehen Sie Unterschiede bei Sanierungen für bestimmte Bautypen oder Quartiere?

Jedes Quartier in Hamburg besitzt seine eigene, erhaltenswerte Struktur und Ausstrahlung. Der Paragraph 61 der HbauO (vereinfachtes Genehmigungsverfahren), sieht keine Prüfung der Gestaltung vor. Evtl. ist hier eine Korrektur möglich. Wir sind uns einig, dass die Gebäude der Gründerzeit in ihrer Eigenart und in Ihrer Quartiersbildung und Quartierswirkung zu erhalten sind.

8. Ist die jetzige Förderungspolitik ein richtiger Weg ?

Grundsätzlich ist der Weg, den Hamburg führt, richtig. Eine differenzierte und dynamische Anpassung ist unumgänglich, um den Nachfragen gerecht werden zu können. Die IFB passt jährlich die Programme an. Eine höhere Förderung der Haustechnik wäre sinnvoll. Auf jeden Fall besteht die Aufgabe der Förderinstitute, eine Balance zwischen Mieter und Investoren zu finden.

9. Sind Mitbestimmungsprozesse von Nutzern/Mietern bei Sanierungsvorhaben förderlich?

Mitbestimmungsprozesse sind in der heutigen Zeit wichtiger denn je. Partizipationsprozesse müssen von der Stadt ins Leben gerufen werden, wobei ein „Kümmerer“ die Leitung übernehmen sollte.

10. Was ist für Sie ein gutes Sanierungsbeispiel und was ein schlechtes Sanierungsbeispiel?

Das Weltquartier der IBA ist ein durchweg gutes Beispiel für eine gelungene Sanierung

und Modernisierung mit einer Integration der Bewohnerschaft.

Auch die Sanierung am Altenhagener Weg ist ein gelungenes Beispiel, wie alte Bausubstanz in neuer Erscheinung stadtbildprägend sein kann und darf.

11. Welche Vision haben Sie für die Entwicklung der Sanierung in Hamburg?

Abgesehen von den technischen Entwicklungen im energieeffizienten Bauen, wünsche ich mir mehr Qualität und Gestaltung unserer urbanen Lebensräume, einfach

MEHR ARCHITEKTUR.

Im beginnenden 21. Jahrhundert haben sich die meisten Utopien der Realität angepasst. Architektonische und städtebauliche Utopien müssen neu formuliert werden, um den folgenden Generationen Perspektiven zu bieten. Gebäude aus vergangenen Zeiten sind Zeitzeugen, tragen Vorstellungen und Ideen, verkörpern als Gebrauchsobjekte unsere Zeit und werden auch in Zukunft unser Stadtbild prägen.

Diese Gebäude, Quartiere oder ganze Stadtteile sind präsent und unterliegen nicht nur den Witterungseinflüssen und Alterungsprozessen, sondern auch den sich stetig verändernden Bedürfnissen ihrer Nutzer und Eigentümer. Wie diese Prozesse ablaufen, wird auf den vorangegangenen Seiten beispielhaft aufgezeigt. Im Besonderen haben sich die Anforderungen an die energetischen Eigenschaften von Gebäuden in den letzten Jahren gewandelt und bestimmen sicher auch noch über Jahre die Aufgaben bei der Sanierung und Modernisierung im Gebäudebestand. Das bestätigen alle Akteure, die zu dieser Broschüre beigetragen haben.

Epilog

Wir, der Arbeitskreis Bauen im Bestand der Architektenkammer Hamburg, haben allen Teilnehmern zu danken. Der Austausch und die Diskussionsbereitschaft ist eine Bereicherung und bestätigt grundsätzlich unsere Haltung im verantwortlichen Planen und Realisieren im Gebäudebestand. Dies schließt die Suche nach gestalterischer Qualität des Einzelobjektes und den Blick für das Quartier mit seiner einzigartigen Stadtgestalt mit ein.

Die beim Bauen im Bestand aktiven Architekten stehen verstärkt im Spannungsfeld zwischen Erneuern und Erhalten, sozialer Verantwortung und wirtschaftlicher Prosperität, gestalterischer Qualität und funktionaler Einfachheit. Die für Bauwerke übliche vielschichtige Interessenlage scheint sich gerade beim Bauen im Bestand komplexer darzustellen. Das kollektive Bewusstsein des Städtischen manifestiert durch seine physische Präsenz „Gewohnheitsrechte“ seiner Bewohner.

Die Frage „Kann das weg – oder ist das Kunst?“ ist demnach nicht mehr so einfach zu beantworten, wie zu Zeiten mit hoher „Tabula



Rasa-Mentalität“. Sollte man sogar dafür plädieren, dass Gebäude ab einem bestimmten Alter gar nicht mehr abgerissen werden dürfen, sondern nur noch umgebaut und modernisiert? Ist die Bausubstanz ein Teil der allgemeinen Kulturgutes geworden?

Bezeichnend ist, dass fast alle Beteiligten die normativen Anforderungen an die Baustandards insbesondere an die Bauphysik, als zu streng an der Neubautätigkeit ausgerichtet empfinden, obwohl die Investitionssummen für Baumaßnahmen zu etwa 60% in Instandhaltung und Modernisierung fließen.

Wir verstehen uns nicht als konservative Bewahrer oder als Vertreter der Neubauindustrie. Denkmalschutz ist ein wichtiger Baustein mit stadtbildprägender Funktion, jedoch dürfen diese Entscheidungen ebenso streitlustig hinterfragt werden. Ob Rekonstruktion, Modernisierung und Sanierung oder Abriss und Neubau entscheidet sich über die kontextspezifische örtliche, regionale und zeitliche Analyse mit den Beteiligten für jedes einzelne Projekt. Die bestmögliche Lösung ist die, die auch den ideellen Wert mit einbeziehen kann und eine gebrauchstaugliche Substanz nur für etwas wirklich Besseres abreißen lässt.

Darüber hinaus ist in Bestandsbauten viel Energie unserer Gesellschaft in Stein gegossen. Das Thema „graue Energie“ wird zukünftig noch stärker in den Fokus der Allgemeinheit rücken. Für die verbrauchsorientierte Betrachtung von Energiekennzahlen der Gebäude sind weitere Verbesserungen nur durch erheblichen materiellen und technischen Aufwand möglich. Vor dem Hintergrund der Wohnungssituation in Ballungszentren im unteren Preissegment scheinen gerade hier Innovationen gefragt. Antworten werden von kreativen Architekten im Bestand erarbeitet und durch innovative Grundrissgestaltungen sowie Hinterfragungen der Förderrichtlinien und Abwägungen von Richtlinien gemeinsam mit Bauherren schon jetzt gefunden.

Man stelle sich vor, es gäbe für Gebäude eine Art „H-Kennzeichen“ (was ist das?). Ein technisch nicht auf dem letzten Stand aber gepflegtes und sicheres Gebäude für dessen

Instandhaltung und Modernisierung andere Regeln gelten als für Neubauten. Dadurch würden möglicherweise Mittel frei, die für die Nachverdichtung bestehender Quartiere genutzt werden können.

Zuletzt wurde das Potenzial für diese Form der Wohnraumgewinnung auf über eine Million Wohneinheiten beziffert. Für ein so dicht besiedeltes Land wie Deutschland eine Chance für eine flächenschonende und nachhaltige Entwicklung.

Die Fachkonferenz „Wohnen 2030-Impulse und Perspektiven“ zeichnete im Bereich der Nachverdichtung Möglichkeiten auf, wie mit Erleichterungen bei Ausnahmen und Befreiungen und Umgang mit bestehenden Bebauungsplänen Möglichkeiten der Modernisierung möglich werden.

Gerade die Nachverdichtung, und somit immer im Zusammenhang mit der Modernisierung und Sanierung zu sehen, in der wachsenden Stadt Hamburg ist notwendig, um auf den Wohnungsbedarf reagieren zu können.

Die Dichte von 2.300Einwohnern/qkm in Hamburg zeigt gegenüber anderen Grosstädten wie Berlin mit 4.400E/qkm Potenzial auf.

Arbeitskreis Bauen Im Bestand,
im Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

Begrüßung	Seite 3
B&O, Bauunternehmen	Seite 4
Grundeigentümergeverband	Seite 8
Max Hoffmann, Bauunternehmen	Seite 11
Patriotische Gesellschaft	Seite 15
Bauverein der Elbgemeinden	Seite 18
IFB-Hamburg	Seite 22
ArchitekturCentrum	Seite 25
f+b, Forschungsinstitut	Seite 29
Amt für Denkmalschutz	Seite 33
VNW, Verband	Seite 39
Lawaetz Stiftung	Seite 44
Planungsbüro Deichstrasse	Seite 48
BSW Behörde	Seite 51
Epilog	Seite 54

Unsere Interviewpartner

Der Arbeitskreis Bauen Im Bestand ist eine Gruppe freier und angestellter Architekten, die sich alle 6 Wochen zur Diskussion aktueller Themen in Hamburg trifft.

Arbeitskreis Bauen Im Bestand

Boris Bollmann

Dirk Henninger

Vera Hofmeister

Ivonna Luty

Paul Meyer

Sebastian Mader

Gabriela Schuenke

Katrin Winkler

Thomas Walter, Vorsitzender

Die Termine der Sitzungen, derzeit immer mittwochs um 17.30Uhr, erfahren Sie über die Architektenkammer Hamburg. info@akhh.de

