

Bauen im Bestand am Beispiel des Büro- und Geschäftshauses Gruppenstraße 2, Hannover

Von Prof. Dr.-Ing. Andreas Uffelmann, Architekt BDA/DWB,
Professor für Entwerfen und Innenraumgestaltung, FH Bielefeld –
Fachbereich Architektur und Bauingenieurwesen

Umfeld und Rahmen

Kongresse, Symposien und viele Veranstaltungen unterschiedlichster Ausrichter befassen sich zurzeit mit der zukünftigen Entwicklung unserer Städte. Die zunehmende Überalterung wird auch

außerhalb Westeuropas, z.B. in Russland, thematisiert. Die USA wird zeitversetzt vor ähnlichen Problemen stehen, die neben der Veränderung der sozialen Systeme auch eine Veränderung der Städte mit ihrer Infrastruktur auf den verschiedensten Ebenen betrifft.

Europa hat jedoch den weltweit höchsten Altenanteil, wobei Deutschland an der Spitze steht. Für die Entwicklung der Städte werden sich in Zukunft zwei Zielsetzungen verbinden: Die Revitalisierung der Innenstädte soll einher gehen mit der Aktivierung der innerstädtischen Wohnlagen für ältere Menschen, die die städtische Infrastruktur suchen. Voraussetzung ist allerdings eine Verbesserung des Gebäudebestandes in infrastruktureller und technischer Hinsicht. In diesem komplexen Rahmen ist das Bauen im Bestand eingebunden, dem wegen der abnehmenden Neubautätigkeit in Zukunft ein sehr hoher Stellenwert für die Architektenarbeit beigemessen wird

Büro- und Geschäftshaus Gruppenstraße 2, Hannover, vor und nach dem Umbau (unten)

– über 50 Prozent der Architekten sollen, glaubt man den Hochrechnungen, in den nächsten zehn Jahren hier ihr Arbeitsfeld finden.

Ausgangspunkt dieser Aufgabe ist somit die soziale Veränderung und die Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der älteren Mitbewohner. Die jungen und alten Alten, die über eingeschränkte Mobilität klagen und oft nur noch über eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten verfügen, benötigen aber zunehmend eine finanziell aufwändigere Infrastrukturversorgung in den zentralen Stadtlagen sowie eine kostenintensive, altengerechte Ausgestaltung des Wohnumfeldes.

Ein weiterer Aspekt ist die Gestaltung unserer Städte, wo neben neuen, aufregenden und spektakulären Einzelarchitekturen oder auch einfachen Bauten, die auf verbleibenden Baulücken oder aufgelassenen innerstädtischen Gewerbegebieten entstehen, der vorhandene Baubestand den neuen Bedürfnissen angepasst werden muss. Hierbei ist zu beachten, dass aus finanzieller Sicht, der Umbau eines bestehenden Gebäudes oftmals einem Neubau nicht nachsteht. So stellt sich die Frage nach den Beurteilungskriterien, die über Abriss oder Neubau entscheiden, wenn die Kostenfrage als neutral angenommen wird. Die Denkmalpflege, die den Bestand unserer Städte wissenschaftlich aufgearbeitet und bewertet hat, kann hier Auskunft geben über den kulturellen Wert eines Gebäudes oder eines Gebäudeensembles. Neben deren Quellen und Aussagen, sind in erster Linie die Wünsche der Besitzer oder Betreiber nach Funktionalität, Rentabilität und Repräsentativität ein weiterer Maßstab für die Herangehensweise an eine Bauaufgabe im Bestand.

Heute gibt es eine Vielzahl von Gebäuden, an denen nur kleine Veränderungen in der Benutzbarkeit oder an der Gestaltung, die Vermarktbarkeit als Miet- oder Kaufobjekte verbessern oder zur Werterhaltung beitragen. Die Vorgehensweise bei der Planung und der Baudurchführung lässt sich in den folgenden Schritten an einem Beispiel gut darstellen. Das Beispiel des Umbaus und der

