

■ Sanierung

Die Chance auf ein un Ambiente

Die Umnutzung von Gebäuden ist eine faszinierende Bauaufgabe. Zwar stehen meist die Leistungen der Planer und Architekten im Rampenlicht. Aber ohne das Know-how qualifizierter Betriebe mit handwerklicher »Bodenhaftung« geht gar nichts.

von Gisela Morgenweck

Der schonende Umgang mit Ressourcen spielt nicht nur beim Thema Energie eine Rolle, sondern zunehmend auch bei vorhandenen Gebäuden. Abreißen und neu Bauen – ja, aber nur wenn die Bausubstanz marode ist. Bei guter Bausubstanz ist es wirtschaftlicher und oft auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten angeraten, das Gebäude durch Umbau für eine neue Nutzung zu ertüchtigen. Wer auf diesem Markt erfolgreich tätig sein will, muss die ganze Klaviatur der Techniken des Bauens im Bestand gründlich beherrschen.

Umnutzung hat es immer gegeben

Frühere Generationen gingen mitunter recht respektlos mit ihrer Bausubstanz um. Der Parthenontempel auf der Akropolis in Athen diente im 17. Jahrhundert als Pulvermagazin und flog gar einmal in die Luft.

Mitteuropäische Kirchen wurden nach der Säkularisierung als Pferdeställe oder Lagerhäuser genutzt, was der Bausubstanz ebenfalls weniger gut tat.

Funktionslose Türmchen der mittelalterlichen Stadtbefestigungen mutierten zu originellem Wohnraum oder wurden Museen.

In der DDR war es gang und gäbe, Herrenhäuser des früheren Landadels zu Kindergärten, Altenheimen oder Kulturhäusern umzufunktionieren.

In den alten Ländern wurde – durch ein neues Verhältnis zum Umgang mit Ressourcen – etwa ab den 1970er Jahren das Suchen nach neuen Nutzungen für historische Bauten zu einer Aufgabe großen Stils.

In den 1990er Jahren brachte die Konversion große Veränderungen. Aufgelassene Kasernen konnten zu neuen Wohnvier-

Surftipps

- ▶ www.denkmalschutz.de
- ▶ www.hotel-im-wasserturm.de
- ▶ www.patrizia.ag
- ▶ www.leg-nrw.de
- ▶ www.manufactum.de
- ▶ www.hgk.de
- ▶ www.moderneskoeln.de
- ▶ www.pandion.de
- ▶ www.wendelinuspark.de



teln umgebaut werden. In St. Wendel im Saarland konvertierte die Wendelinuspark GmbH ein früheres französisches Militärgelände zu einem kombinierten Gewerbe- und Sportpark.

Die Umnutzung historischer Gebäude verlangt vor allem eines: einen langen Atem zu haben. Denn schnell, das erweist sich bei den meisten Projekten, geht schon mal gar nichts. Bei gutem Zusammenspiel aller Beteiligten winkt als Lohn der Mühe einzigartiges, gut zu vermarktendes bauliches Ambiente.

Wenn sich technische Nutzungen oder wirtschaftliche Strukturen verändern, verlieren manche Gebäude ihren ursprünglichen Zweck und es stellt sich die Frage, was aus ihnen werden soll. Immer aber ist

die Hürde zu nehmen, dass sich die neue Nutzung »rechnen« muss.

Segen und Fluch zugleich

Manche Gebäude haben ihre Funktion schon vor Jahrzehnten verloren. Im konkreten Falle kann es Fluch und Segen zugleich sein, dass der Denkmalschutz seine Hand drüber hält. Fluch – weil Auflagen zu erfüllen sind, die ein Umnutzungsvorhaben zumeist verteuern. Segen – wenn ein angestammter Bestandteil des Stadtbildes erhalten bleibt. Beispiel Wassertürme.

Ein 1868 bis 1872 erbauter Wasserturm am Rande der Kölner City diente sogar nur wenige Jahre seiner ihm zuge-

verwechselbares

Nach jahrelanger Mindernutzung wird jetzt dieses 1909 erbaute Lagerhaus im Rahmen des Projekts Rheinauhafen Köln zu neuem Leben erweckt. Es handelt sich um einen der ersten Stahlbetonskelettbauten in Deutschland.



Foto: MM Service

dachten Bestimmung. Mit einem Durchmesser von 34 m und einer Höhe von 35,5 m war er damals einer der Größten Europas. Um 1900 baute die rasch wachsende Stadt ein neues unterirdisches Leitungsnetz, das die Druckerhöhung durch den Turm erübrigte. Der Koloss aus massivem Mauerwerk freilich blieb bestehen, diente als Werkstatt, Lagerraum und, im zweiten Weltkrieg, als Bunker. Bomben zerstörten den oberen Teil des Turmes; rund 8 m an Höhe büßte er ein.

1984 erwarb ein privater Investor das Gebäude mit dem Ziel, darin ein Hotel der Luxusklasse einzurichten. Um das Ergebnis vorwegzunehmen: Das »Hotel im Wasserturm« wurde etwas ganz Besonderes. Es besticht durch sein außerge-

wöhnliches Ambiente, gehört keiner »Kette« an und zählt heute zu den feinsten Adressen der Domstadt.

1986 begannen die Umbauarbeiten mit einer Art Entrümmerung. Der Wasserbehälter aus geschmiedeten und genieteten Eisenplatten war bereits zu Kriegsende entfernt worden. Die noch vorhandenen »Einbauten« wie eingezogene, bis zu 1,70 m dicke Betondecken und der Bunker erforderten umfangreiche Abbruchmaßnahmen, die sich auf zusammen rund 20000 t Material summierten.

Blendarkaden werden zu Fenstern

Zu den einschneidendsten Änderungen an der Rohbau-

substanz gehörte es, Licht in das ursprünglich fensterlose Gebäude zu leiten. Die Architektur des Wasserturms legte es nahe, die vorhandenen Blendbögen und -fenster im Mauerwerk des Turmrunds zu öffnen und zu echten Fenstern umzubauen. In Abhängigkeit von den Fensteröffnungen wurde der Turm in zehn Haupt- und zwei Zwischenebenen aufgeteilt.

Mit dem Umbau erhielt der Turm seine alte Höhe zurück. Der Bauherr ließ eigens etwa 30000 Ziegelsteine originalgetreu in Farbe, Konsistenz und Format nachbrennen. Damit wurden die Arkaden im oberen Turmbereich rekonstruiert und Reparaturen an der Backsteinfassade vorgenommen.

Brandschutz versus Denkmalschutz

Zu den Details, die nicht bloß erhalten, sondern liebevoll restauriert wurden, zählt eine im Turmmittelpunkt sich hochschraubende Spindeltreppe, teils aus Basaltlava, im unteren Bereich aus Gusseisen. Doch zuvor musste ein Konflikt zwischen Denkmalschutz und heutigen Bauvorschriften gelöst werden.

Da sich das oberste Geschoss mehr als 22 m über Geländeoberfläche befindet, greift die Hochhausverordnung. Daher hätten zwei getrennte, im Brandfall rauchfreie Fluchttreppenhäuser mit direktem Ausgang ins Freie geschaffen werden müssen – eine bei diesem Bauwerk unerfüllbare Forderung. Sowohl das

neu eingebaute Haupttreppe als auch die als Nottreppe fungierende Spindelstiege enden in der 11 m hohen Eingangshalle.

Der Kompromiss besteht in erhöhtem haustechnischen Aufwand u.a. für eine luftdruckdifferenz-gesteuerte Be- und Entlüftungsanlage sowie weitere Brandmelde- und Entrauchungseinrichtungen, die an ein Notstromaggregat angeschlossen sind und regelmäßig von externen Experten überprüft werden müssen.

In der Empfangshalle vermittelt das indirekt beleuchtete, vielfarbene Pfeilermauerwerk mit romanisch anmutenden Rundbögen den Eindruck, in einer Kathedrale zu stehen. 1,25 m dick ist das Außenmauerwerk im Erdgeschoss.

Für die Innenarchitektur engagierte der Bauherr die französische Designerin Andrée Putman. Die von ihr gestalteten Objekte aus geschrotetem Glas, dunklem Holz und korrodiertem Metall sind feinsinnig auf das Wesen des Bauwerks abgestimmt.

Das Hotel verfügt über zehn Einzelzimmer, 44 Doppelzimmer und 34 Suiten und Maisonetten, die im Stil des Art déco mit zurückhaltender Eleganz eingerichtet sind.



Oberhalb der Arkadenbögen des 9. und 10. OG thront als 11. Geschoss eine Pfosten-Riegel-Konstruktion aus wärmedämmten Aluminiumprofilen und Isolierglas; darin beheimatet: das seit Ende 2003 mit einem Michelin-Stern ausgezeichnete Restaurant »La Vision«.

In Hamburg wurde auf dem Gelände eines früheren sternförmigen Forts, der Sternschanze, 1863 bis 1865 ein Hochbehälter für die Wassertechnik gebaut und mit einem aufgeschütteten Hügel kaschiert. 1907 bis 1910 errichtete man darüber einen Wasserturm. Der Turm hat eine Höhe von 60 m und misst im Durchmesser 25 m. Die Architektursprache der Backsteinfassade sollte an Festungsbauwerke erinnern und wehrhaft wirken.

Das Bauwerk blieb trotz beträchtlicher Kriegsschäden bis 1961 in Betrieb und wurde dann

unter Denkmalschutz gestellt. 1990 wurde das Bauwerk zum Verkauf angeboten, mit der Auflage, es zu erhalten und öffentlich zu nutzen.

Fast 40 Jahre Dornröschenschlaf

Nach langjähriger Bemühung wird nun auch dieser Wasserturm zu einem Hotel umgebaut. Verantwortlich dafür zeichnet eine Projektgesellschaft unter Führung der Patrizia Immobilien AG Augsburg/Hamburg mit Ernest-Jo Storr als Investor. Im September 2003 konnte als langfristiger Pächter die Schweizer Mövenpick-Gruppe gewonnen werden.

Wie Jürgen Klein, Projektsteuerer der Trägergesellschaft, dürften die Umbauarbeiten in diesem Frühjahr ausgeschrieben werden. Baubeginn soll im Sommer sein und ab Frühjahr 2006 – rund 50 Jahre nach Stilllegung des Wasserturms – sollen Gäste die 226 Zimmer, darunter acht Executive Rooms, acht Juniorsuiten und zwei Towersuiten, beziehen können.

Als erster Schritt fallen auch hier Abbrucharbeiten an. Es gilt, die stählernen Wasserbehälter zu zerlegen, um Platz für eine neue innere Struktur aus Stahlbeton mit 20 Geschossebenen zu schaffen. Die zurzeit noch »blinden« Rundbogenfenster werden geöffnet. Weitere, im selben Stil gehaltene Fensterbänder werden die Räume mit Tageslicht versor-

gen. Eine besondere Aufgabe stellt die Sicherung und Herichtung des Ziegelgewölbes über dem 8 m hohen alten Erdspeicher dar. »Diesen Raum werden wir gebührend in Szene setzen«, verspricht Projektsteuerer Klein.

Ebenerdig wird dem Wasserturm ein zweigeschossiger Neubau für Empfangshalle, Restaurant, Tagungsräume und Ballsaal angefügt; das Terrassenrestaurant wird eine Bereicherung für den Park und das ganze Schanzenviertel darstellen.

Foto:MM Service

Preisgekrönte Umnutzung

Als die deutsche Montanindustrie an Bedeutung einbüßte, stellte sich im Ruhrgebiet die Frage: Was machen wir mit den stillgelegten Zechengeländen? Gleich mit mehreren Preisen ausgezeichnet wurde das, was in Waltrop-Brockenscheid unternommen wurde. 1999, 20 Jahre nach Schließung der 1903 abgeteufte Zeche, konnte feierlich ein Gewerbepark eingeweiht werden. Die heute wieder als schön empfundene Industriearchitektur der späten Gründerzeit ist seitdem von neuem Leben erfüllt.

1989 hatte die Landesentwicklungsgesellschaft LEG,



Foto:MM Service

Wassertürme wie dieser in Köln – Baujahr 1868 bis 1872 – dienten mitunter nur wenige Jahre ihrem Zweck. Heute residiert hier ein Hotel der Sonderklasse. Rechts im Bild: der vor kurzem angebaute Trakt mit Tagungsräumen und Zweitrestaurant.



Grafik: Patrizia

So soll der Wasserturm im Hamburger Schanzenviertel nach dem Umbau aussehen: ein zweigeschossiger Anbau mit viel Glas und Fenstern in allen Etagen.

Foto: LEG Düsseldorf



Die denkmalgeschützte Industriearchitektur der früheren Zeche Waltrop konnte in ihrem Erscheinungsbild vollständig erhalten werden.

Düsseldorf, den Auftrag erhalten, die frühere Zeche einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies geschah in enger Abstimmung mit der Stadt Waltrop und privaten Investoren im Rahmen eines Projekts der Bauausstellung IBA Emscher Park.

Eine nutzungsneutrale Instandsetzung der Altbausubstanz, mit dem Ziel das Erscheinungsbild des Zechenemblems zu bewahren, hatte den Weg geebnet. Besonderer Wert wurde auf die Erhaltung beispielhafter Innenräume wie

der zentralen Maschinenhalle gelegt.

Highlight im neuen Gewerbepark sind die drei von der Firma Manufactum als Hauptsitz genutzten Gebäude. Der Wahlspruch dieses außergewöhnlichen Handelsunternehmens

mit Ladengeschäften, klassischem Versand- und Internethandel lautet: »Es gibt sie noch, die guten Dinge«. Sprich: Form und Funktion bei den Dingen, Naturbelassenheit und Geschmack bei den Lebensmitteln bestimmen das Sortiment.

Architekt Prof. Dipl.-Ing. Klaus Dieter Luckmann aus Coesfeld übernahm es, die Fördermaschinenhalle, die ehemalige Lohnhalle mit Waschkaue und die zentrale Maschinenhalle für die neuen Nutzungen zu ertüchtigen.

Es entstand ein Funktionsmix aus Büros, Ausstellungs- und Verkaufsräumen, Verwaltung und Technik und einem Restaurant, das öffentlich zugänglich ist.

Unsere Bilder zeigen, wie die denkmalpflegerische Aufgabe, die Gebäudehülle unverändert zu erhalten, umgesetzt wurde. In der zentralen Maschinenhalle wurden beispielsweise die Büros mit 90 Arbeitsplätzen als thermisch eigenständige Körper (»Haus-im-

Haus-Konstruktion») eingebaut. Dies eröffnete gleichzeitig Möglichkeiten, ein alternatives, energetisch günstiges Konzept für den Wärme- und Lüftungshaushalt des Gebäudes – mit Wärmerückgewinnung – zu entwickeln.

Ebenso bemerkenswert: die Umgestaltung des Verwaltungsgebäudes. Aus der ehemaligen Lohnhalle wurde ein Restaurant, aus der Waschkau ein Showroom für Produkte. Unter der Ägide von Prof. Luckmann erhielt auch die alte Fördermaschinenhalle einen Glanz, den sie zu »Arbeitszeiten« gar nicht haben konnte.

Neue Top-Adresse: Rheinauhafen, Köln

Noch einmal zurück nach Köln. Hier entsteht zurzeit auf einem rund 2 km langen Geländestreifen am citynahen Rheinufer ein neuer Stadtteil für Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel, Kunst und Kultur. Den besonderen Reiz macht das Nebeneinander von denkmalgeschützter Altbausubstanz und neuer, zukunftsweisender Architektur aus.

Markantester Altbau ist das 1909 erbaute, 170 m lange »Siebengebirge«, das als Lagerhaus diente. Im Dezember 2003 wurde der Kaufvertrag zwischen der Eigentümerin des Rheinauhafens, der Häfen und Güterverkehr AG Köln und der Pandion Projektentwicklung GmbH, Bonn, unterzeichnet. Im Dezember 2001 hatte die Pandion von der HGK den Zuschlag für diesen Teilabschnitt des Gesamtprojekts Rheinauhafen erhalten. Seither wurden auch sämtliche, für das Sanierungsvorhaben entscheidende Behörden in die Planung einbezogen, vor allem die Denkmalpflege.

Pandion-Geschäftsführer Reinhold Knodel: »Die entscheidende Aufgabe bei der Umgestaltung des alten Speichers in moderne Wohnungen war es, den Charakter der denkmalgeschützten Fassade mit den historischen Ladeluken und Rosetten zu erhalten, – gleichzeitig natürliches Licht und Außenräume für die neuen Wohnungen zu schaffen.« Wie es heißt, hätten schon rund 500 Privatpersonen und Firmen Interesse an Wohnungen und Büros angemeldet.

Die zentrale Maschinenhalle wurde nach dem Haus-im-Haus-Prinzip umgebaut. Die innere Halle bildet eine eigene Zwischenklimazone. Hier die so genannte Agora. Rechts und links davon sind Büros in Leichtbauweise eingebaut worden.

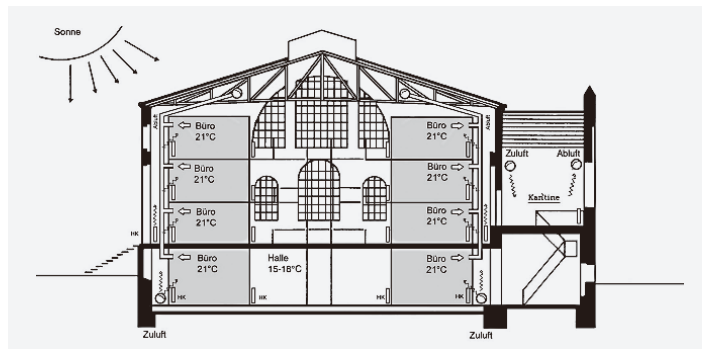


Foto: Luckmann

Ein 2. Leben für die Platte

Über eine besondere Variante des Themas »Umnutzung« berichtete Ende 2003 der »Spiegel« (47/03, S. 76). Wo in Ostdeutschland Plattenbauten demontiert werden, ist die Firma des Niederländers Henk Dam nicht weit. Sie kauft die Betonteile auf und baut daraus Futtersilos.

Auch anderswo zeichnet sich ein 2. Leben für die Platte ab. Eine Brandenburger Immobilienfirma habe mit einem ungarischen Partner ein Konzept entwickelt, die Platten zu exportieren und daraus preiswerte Einfamilien- und Reihenhäuser in Südeuropa zu bauen, weiß das Nachrichtenmagazin. An qualifiziertem Personal herrsche kein Mangel, da viele Bauarbeitskräfte im früheren Ostblock im Umgang mit dieser genormten Bauweise vertraut und Bauunterlagen überliefert seien.



Zeichnung: Luckmann

Querschnitt durch die zentrale Maschinenhalle; Klimakonzept mit dreistufiger Temperaturzonen-Hierarchie: Außenklima, Pufferzone, Innenklima in den Büros. Die denkmalgeschützte Außenhülle blieb vollständig erhalten.

Geplant seien hundert Eigentumswohnungen zwischen 60 und 190 m², 100 private Tiefgaragenplätze und rund 8000 m² Büro- und Geschäftsfläche, so Knodel. Insgesamt sind die Wohnungen quer durch den Baukörper von der Ostfassade (Rhein) bis zur Westseite (Stadt) angeordnet, um sowohl Rheinblick als auch Westsonne zu gewinnen. Terrassen und Loggien werden in Abstimmung mit der Denkmalpflege neu geschaffen: So entstehen z.B. Loggien mit doppelten, bodentiefen Glasflügeltüren.

Beim »Siebengebirge« handelt es sich um eines der ersten Stahlbetonskelettbauwerke auf deutschem Boden; von der Gründung auf Betonrammpfählen bis zum Massivdach ist alles aus Stahlbeton gebaut worden.

Nach Auskunft von Pandion-Projektleiter Heinrich Falkenberg kann die tragende Konstruktion des früheren Lagerhauses mit Stützen, Unterzügen und Deckenplatten weitgehend erhalten bleiben. Im Bereich der neu einzubauen-

den Erschließungskerne mit Treppen und Aufzügen werden die entsprechenden Öffnungen in die Decken geschnitten. Der früheren Nutzung entsprechend, gibt es im Inneren bisher keine Wände. Bei der Grundrissgestaltung für die neuen Nutzungen muss lediglich das 5-m-Raster des Stützensystems beachtet werden.

Fazit

Umnutzung wie in diesen Beispielen stellt eine anspruchsvolle Aufgabe für alle Beteiligten dar. Allerdings ist bei den anzuwendenden Techniken der Blick über den Tellerrand hinaus Pflicht: Auf Abbruch- und Sicherungstechniken folgen Mauerwerksbau, Betonbau, Leichtbauweisen und in den erkennbar »neu« angefügten Gebäudeteilen meist Metall- und Glasbauwerke, bevor Ausbaugewerke und Haustechniker loslegen können.