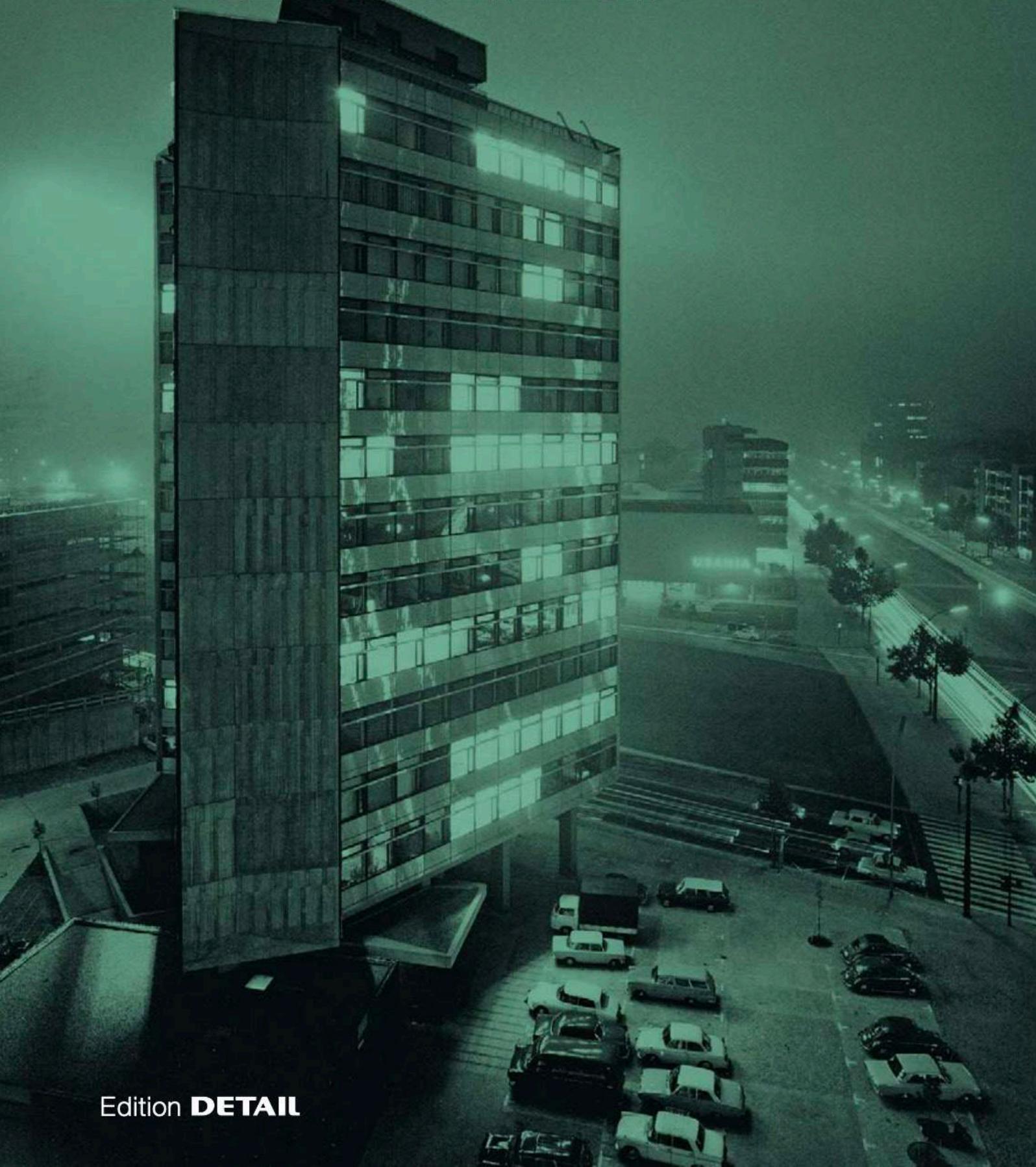


Hochhaus Bestand



Margit Sichrovsky, LXS Y Architekten in Berlin, und Joachim Grund, Henn Architekten München, sprechen über ältere und neuere Bürohochhäuser: Über die architektonische Auseinandersetzung mit dem Bestand, Fragen des zirkulären Bauens, der Rolle der Denkmalpflege, Nutzungsanforderungen und der veränderten Funktion der Hochhäuser in der Stadt.

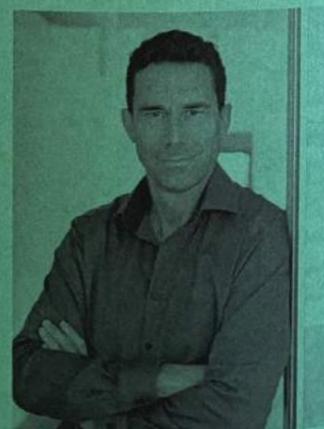
Margit Sichrovsky
Architektin BDA & Partnerin
LXS Y

Margit Sichrovsky hat an der Bauhaus Universität Weimar und an der TU Berlin Architektur studiert. Nach erfolgreichem Masterabschluss arbeitete sie einige Jahre als Projektarchitektin und Projektleiterin in verschiedenen Planungsbüros. 2015 erfolgte die Gründung des eigenen Büros LXS Y Architekten in Berlin zusammen mit Kim Le Roux. Für Margit Sichrovsky stehen gesellschaftliche Anforderungen immer im Vordergrund sowie die Frage, welchen Einfluss Architektur auf das direkte Umfeld und jeden Einzelnen hat. Im ressourcenschonenden, zirkulären Planen und Bauen sieht sie eine Schlüsselrolle für einen nachhaltigen Wandel. 2021 wurde Margit Sichrovsky als Mitglied in den BDA Berlin berufen. Seit 2022 ist sie Teil des Arbeitskreises „Nachhaltiges Planen und Bauen“ der Architektenkammer Berlin.



Joachim Grund
Architekt & Partner
Henn Architekten

Nach seinem Architekturstudium an der Fachhochschule Regensburg, das er 1997 mit Diplom abschloss, war Joachim Grund in Architekturbüros in Nürnberg, München und Rotterdam tätig. Seit 2009 arbeitet er bei HENN Architekten, 2017 wurde er Partner. Seine Schwerpunkte liegen unter anderem in den Bereichen Arbeitswelten sowie Umbau und Sanierung. Er war verantwortlich für die energetische Ertüchtigung und bauliche Erneuerung des Hypo-Hochhauses in München von 2013 bis 2015 zum HVB-Tower, für die Sanierung des Kulturzentrums Gasteig seit 2018 sowie für die Revitalisierung des ehemaligen Siemens-Hochhauses zu The Source seit 2019.



Lassen Sie uns mit einem konkreten Beispiel anfangen. Seit Anfang der 2000er-Jahre steht in München das von 1961 bis 1963 errichtete Siemens-Hochhaus von Hans Maurer leer. Das denkmalgeschützte Gebäude hat in dieser Zeit mehrmals den Eigentümer gewechselt. 2019 wurden Henn Architekten mit dem Umbau und einer grundlegenden Instandsetzung beauftragt. Welchen Bestand fanden Sie vor und wie beeinflusste das ihre Planung?

JOACHIM GRUND [JG] Als wir beauftragt wurden, war leider schon alles komplett zurückgebaut worden. Wir haben uns daher auf das fokussiert, was noch da war – eine unglaublich tolle Konstruktion: der Kern, die Stützen und die sichtbaren Unterzüge. Diese spannende Rohbaustruktur war das Einzige, was wir noch hatten. Und daraus ergab sich: Wir wollen zukünftig keine Abhangdecken mehr, und wir zeigen die Rohbaustruktur. Wie machen die ursprüngliche Struktur dieses Gebäudes im Inneren sichtbar. Zwischen die Unterzüge werden Heizkühldecken gespannt, sodass zukünftig nicht mehr über die Luft geheizt wird, sondern über die Aktivierung der Bauteile. Wir nutzen und stärken das, was wir vorfinden. Die Gebäudehülle hingegen ist so in die Jahre gekommen und beschädigt, dass sie buchstäblich herunterfällt. Man durfte daher dem Gebäude gar nicht mehr zu nah kommen.

Ist das nicht ein Problem für die Denkmaleigenschaft?

[JG] Als wir das Projekt übernommen haben, wurde in den Abstimmungen mit der Stadtgestaltungskommission darauf hingewiesen, dass das Gebäude durch eine neue Fassade seinen Charakter nicht verlieren darf. Das hat uns darin bestärkt, über die DNA dieses Gebäudes und die Intention von Hans Maurer weiter intensiv nachzudenken. Wer waren seine Vorbilder? In enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege kamen wir schnell auf Hochhäuser in den USA, zum Beispiel auf das Seagram Building von Mies van der Rohe. Hier spielt die Betonung der Vertikale eine große Rolle – mittels durchlaufender Profile an der flächigen Fassade. Die horizontalen Bänder der Brüstungspaneelle sind dagegen zurückgesetzt. Bei unserem Projekt gehen wir ähnlich vor und reinterpretieren dabei die Brüstungspaneelle als Photovoltaik-Paneele, das heißt, wir aktivieren die Fassadenfläche im Deckenstirn-bereich, und reduzieren bewusst die Brüstungshöhe.

Das bedeutet, die Gliederung der Fassade verändert sich?

[JG] Ja, konkret gesagt verändert sich die Scheibenhöhe und zwar in Richtung der Proportionen bei Mies van der Rohe. Das Gebäude wird dadurch mehr nach oben streben. Wir bringen es subtil in eine Richtung, die bereits angelegt ist und die sich aus der Neuinterpretation des



Visualisierung des ehemaligen Siemens-Hochhauses, heute „The Source“ mit neuer Fassadengestaltung und Ergänzungsbauten.

Vorhandenen heraus entwickelt. Das ist ein ganz anderer Ansatz, als einfach eine neue Hülle darüber zu stülpen.
Dennoch wird nach Überprüfung des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege die Denkmaleigenschaft des Gebäudes voraussichtlich gelöscht werden, da die materielle Substanz der Bestandsfassade nicht erhalten werden kann.

Was passiert mit der alten Fassade, die in Teilen noch am Gebäude hängt?
[JG] So weit es geht, wird sie recycelt. Aluminium und Glas werden jeweils eingeschmolzen. Was nicht einem Materialkreislauf zugeführt werden kann, ist zu entsorgen. Da es sich um eine Aluminiumfassade handelt, ist das nur ein ganz geringer Anteil. Das Gute an diesen Fassadensystemen ist, dass sehr hochwertige Materialien verwendet wurden.
Wie nachhaltig ist der komplette Ersatz der Fassade? Sie streben ja auch eine LEED-Zertifizierung an.

[JG] Die Fassade ist leider stark beschädigt und eine energetische Sanierung der materiellen Substanz technisch nicht möglich, sodass sie zwingend erneuert werden muss. Wir haben uns, mit großem Respekt vor diesem Gebäude, von der Rohbaustruktur und von der ursprünglichen Fassade zu einer modernisierten Fassade inspirieren lassen, die das Gebäude insbesondere in Sachen Energieeffizienz in die Zukunft führt, dabei aber auf die Gestaltungsansätze seiner Entstehungszeit verweist.

Vom Vorhandenen auszugehen, ist in der Denkmalpflege grundlegend. Im Gegensatz zu Neubauten, bei denen man die gesetzten Anforderungen im Wettbewerb oder Raumprogramm eben nicht nochmal groß infrage stellt, müssen wir (in der Denkmalpflege) erst einmal analysieren, was da ist. Das gilt aber auch für das zirkuläre Bauen.

MARGIT SICHROVSKY [MS] Genau, es fängt sowieso immer mit dem Bestand an, egal ob Denkmalschutz oder nicht. Es geht darum, was im Gebäude vorhanden ist und was es auf dem Markt an gebrauchten Materialien gibt, etwa in sogenannten Bauteilbörsen, die gebrauchte Materialien verkaufen.

Das lässt sich aber auch noch weiter fortsetzen. Das zirkuläre Bauen hört nicht damit auf, dass man Gebäude ertüchtigt und/oder recycelte oder wiederverwendete Bauteile benutzt. Es geht auch darum, diese so einzubauen, dass sie in 50, 70, 100 Jahren wieder zurückgebaut werden können. Abfall ist ein Designfehler, wie man heutzutage so schön sagt. Idealerweise wird kein Abfall produziert. Um alles wieder rückbauen und wieder neu einsetzen zu können, gibt es eine Menge an neuen Instrumenten, wie Material- oder Gebäudepässe. Wichtig ist aber auch, dass man den bereits existierenden Gebäudebestand aufnimmt und katalogisiert, damit wir als Planerinnen und Planer überhaupt wissen, was vorliegt. Ziel ist es in Zukunft, den Bestand zu erhalten und kreative Lösungen zu finden, um Abriss zu vermeiden.

Gibt es dazu Beispiele im größeren Maßstab?

[MS] Die Stadt Heidelberg macht dies gerade mit ihrem gesamten städtischen Gebäudebestand, um zu dokumentieren, welche Materialien wo in der Stadt verbaut sind und um zu erfahren, welches Potenzial in der urbanen Mine steckt. Zirkuläres Bauen ist aber noch mehr. Es geht auch darum, neue Gebäude so zu konstruieren, dass sie flexibel und resilient sind, verschiedene Nutzungen beinhalten zu können. Zirkuläres Bauen umfasst also auch das Mitdenken zukünftiger Umnutzungen.

Damit ändert sich auch die zeitliche Perspektive?

[MS] Wenn wir uns mit einem neuen Projekt beschäftigen, denken wir über die Schlüsselübergabe hinaus, das gilt mit Anfang der Nutzung noch nicht als abgeschlossen. Dann kommt eine Umnutzung, dann noch eine Umnutzung und irgendwann muss das Gebäude vielleicht zurückgebaut werden. Und dieses Material ist dann wieder Teil eines neuen zirkulären Gebäudes. Das ist Kreislaufwirtschaft ganz real.

Im Büro Henn gibt es schon lange eine Phase, die sich Programming nennt, was man grob als Leistungsphase 0 bezeichnen könnte. Das kommt ursprünglich aus dem Industrie- und Fabrikbau, lässt sich (natürlich) auch übertragen, etwa auf die Analyse des Gebäudebestands. So eine Grundlagenanalyse, die der Vorplanung vorausgeht, ist aber auch die Voraussetzung für die Wiederverwendung von Baustoffen.

[JG] Ich bin überzeugt, in der Wiederverwendung von Materialien und Produkten stecken jede Menge Möglichkeiten. Momentan sind wir in der Situation, dass die Wiederverwendbarkeit von Produkten noch relativ gering ist. Wenn ich mich jetzt aber in die Zukunft versetze, wird man auf dem Baustoffmarkt zum Beispiel Innenglaswände mit Türen, Metallrahmen oder Glastüren für Treppenhäuser beziehen können, die wiederaufgearbeitet worden sind. Dazu muss man sicher sein, dass etwa die Stahlblechtüren mit Feuerwiderstandsdauer nicht mehr schadstoffbelastet sind, und Typenschilder müssen kennzeichnen, dass die Zulassung geklärt ist. Dadurch werden sich für uns Architektinnen und Architekten ganz neue Möglichkeiten eröffnen.

LXSY Architekten planen aktuell im Rahmen der IBA Stuttgart einen Neubau sowie eine Sanierung und Erweiterung von zwei Bestandsgebäuden. Ihr verwendet dort aber auch altes Material. Wie gewährleistet ihr dabei die Prozess- und Planungsqualität?

[MS] Ja, wir sind dort gerade tatsächlich dabei, ein bisschen neue Wege zu beschreiten, was die Planungs- und Bauprozesse anbelangt. Das IBA-Projekt in Stuttgart-Stöckach, das wir in Kooperation mit asp-Architekten planen, ist primär ein Wohnungsbau auf dem alten EnBW-Gelände, was leider zu 80% abgerissen wird. Der neue Entwurf besteht aus drei Abschnitten und für einen der Abschnitte haben wir die Wiederverwendung von Backsteinen aus dem Abriss vom Gelände untersucht. Dieses Areal ist geprägt von Stahlbetonskelettbauten mit Backsteinausfachung – einer Architektur der 1960er-Jahre, die uns sehr gut gefällt. Wir versuchen, die Backstein-Vorsatzschalen zu erhalten und analysieren noch, wie sie zusammenhalten. Müssen wir die Steine großformatig ausschneiden und neu einsetzen oder ist der Mörtel so porös, dass wir sie quasi einzeln wiederwenden können? Damit tragen wir dazu bei, dass der Ort seine Identität ein Stück weit erhalten kann, was auch ein wichtiger Aspekt des zirkulären Bauens ist. Es geht nicht nur um das rein Konstruktive, sondern auch um Nachbarschaft, Quartiersentwicklung und Quartierserhalt und Storytelling, das Weitergeben von Geschichte.

Geht es dabei nur um identitätsstiftende Elemente?

[MS] Wir versuchen tatsächlich auch in Bereichen, wo man es nicht sieht, beispielsweise in Schüttungen, altes Material zu verwenden. Bei unserem Projekt, dem Impact Hub Berlin at CRCLR-House, einem Co-Working-Space in Berlin-Neukölln haben wir alte Lüftungskanäle aus einem anderen Projekt eingesetzt. Wir dachten uns, die braucht man sowieso, dann lass uns die doch einfach auch wiederverwenden. Das ist das Urban-Mining-Prinzip. Das Projekt, das wir Anfang 2022 fertiggestellt



Visualisierung: Der Neue Stöckach, Stuttgart (in Kooperation mit asp-Architekten) im Rahmen der IBA Stuttgart

haben, besteht zu 70 % aus wiederverwendeten und nachwachsenden Materialien.

In München planen Henn Architekten derzeit die bauliche Erneuerung des Gasteigs. Auch hier geht es um Ziegelwände ...

[JG] Ja, der Gasteig in München ist außen wie innen von Ziegelwänden geprägt. Die Backsteine wurden beim Bau in den 1980er-Jahren individuell für dieses Projekt hergestellt. Das heißt, die Formen und Formate gibt es nur einmal und nur dort und man findet sie deutschlandweit nicht noch einmal. Die Ziegelwände sind deshalb identitätsstiftend für den Gasteig. Bei unserem Entwurf war von Anfang an klar, dass der Großteil der bestehenden Außenfassaden aus Ziegel erhalten bleibt und nicht energetisch ertüchtigt wird.

Wer trägt die Gewährleistung für das bereits gebrauchte Material?

[JG] Wenn man die Bestandsfassade so belässt wie sie ist, dann muss lediglich überprüft werden, ob die Anker korrodiert sind. An den Schnittstellen, wo alt und neu zusammenkommen, wird es ein bisschen komplizierter. Wir haben selbst Versuche mit der Bestandsfassade gemacht und diese testweise demontiert, um zu sehen, wie wir den Zement von den Ziegeln lösen können und wie aufwendig dieser Prozess ist. Außen und innen werden bei der Umgestaltung Ziegelverkleidungen entfernt, die wir an anderer Stelle dann wiederverwenden. Das heißt, wir transformieren das Gebäude mit Materialien des eigenen Bestands und übertragen auf diese Weise seine Identität weiter in die Zukunft.

Das Bauen mit wiederverwendeten Materialien ist dort, wo alles wieder an den gleichen Platz zurückkommt, planbarer. Mir bereiten eher die Projekte Sorge, bei denen Material erst irgendwo zusammengesammelt werden muss, da sich dieses Vorgehen kaum noch im herkömmlichen Sinn planen lässt.

[MS] Letztlich funktioniert das Ganze eben nicht linear. Wenn wir über kreislauffähiges Bauen sprechen, müssen wir auch die derzeit in Deutschland die Abfolge der HOAI-Leistungsphasen infrage stellen. Also den linearen Planungsprozess mit seinen Leistungsphasen 1-9, der impliziert, wenn das Projekt zu Ende ist, sind auch wir als Planende nicht mehr beteiligt. Wir sind derzeit dabei zu untersuchen, wie man die einzelnen Leistungsphasen so strukturieren bzw. so offen gestalten könnte, dass sich kreislauffähiges Bauen im Planungsprozess mit integrieren lässt. Wie könnte man relativ frühzeitig schon ausführende Firmen wie einen Generalunternehmer mit an Bord holen, um eine Analyse für die Bauteile zu erstellen, um zu klären, was überhaupt einsetzbar wäre. Architekten haben ja die wildesten Ideen, aber sind die überhaupt realisierbar? Dafür brauchen wir Leute mit Know-how, die uns sagen können, „das geht“ oder „lass lieber die Finger davon“.

Das ist bei uns ein Prozess, bei dem man erst mal etwas plant, ohne zu wissen, mit welchen Materialien überhaupt gearbeitet werden kann.



Visualisierung der Umbaumaßnahmen am Kulturzentrum Gasteig in München

Handelt es sich also auch um einen Planungsprozess, bei dem ich als Architekt die Gestaltung des fertigen Produkts nur noch bedingt bestimmen kann, weil ich eben nicht immer genau weiß, wie es aussehen wird. Oder verstehe ich das falsch?

[MS] Nein, so würde ich das jetzt nicht formulieren. Die Frage höre ich sehr oft. Im dicht bebauten Deutschland gibt es Unmengen an Material. Als Architektin oder Architekt hat man sehr früh ein Bild davon, wie etwas aussehen soll. Und dann geht man auf die Suche nach Materialien, die diesem Bild entsprechen. Aber man muss natürlich offen sein, das ist korrekt.

Kann man den Bauherren dann als Architektin oder Architekt überhaupt noch ein Rendering, eine Perspektive zeigen, wie beispielsweise der Verwaltungsbau von außen oder die Bürozelle zukünftig aussehen werden?

[MS] Ja, das würde ich schon sagen, solange diese Perspektive nicht ganz konkret ein Material zeigt, sondern eine Geschichte erzählt. So haben wir das beim Impact Hub Berlin at CRCLR-House gemacht. Wir hatten für den Ausbau ein Rendering erstellt und haben gesagt: „So sieht es ungefähr aus“. Das Bild zeigte einen Tresen, der irgendwie in einem roten Material dargestellt war. Später haben wir dann schöne alte Ziegel gefunden, die jetzt dort verbaut sind. Das hätte aber genauso gut auch ein rotes Linoleum werden können.

„Wenn wir über kreislauffähiges Bauen sprechen, müssen wir auch die derzeit in Deutschland die Abfolge der HOAI-Leistungsphasen infrage stellen.“ MARGIT SICHROVSKY

Also man definiert gewisse Kriterien und umreißt Eigenschaften, die erfüllt werden sollen? Ich fand das vorher sehr interessant mit der Wiederverwendung von Lüftungskanälen. Hochhäuser, nicht nur die aus den 1960er-Jahren, sind mehr oder weniger umhüllte Maschinen, im Inneren läuft die ganze Zeit eine Lüftungsanlage. Bei der Gebäudetechnik sind die Erneuerungszyklen allerdings extrem kurz. Aber die alten Kanäle wieder zu verwenden, das war mir neu.

[MS] Na ja, das ist auch noch ziemlich unüblich, aber im Grunde muss man sie nur reinigen und dann lassen sie sich wieder einbauen. Klar, man muss die Firmen finden, die das dann auch ausführen.

[JG] Es ist letztendlich eine Frage der Dimensionierung und der Gebäudekategorie. Bei Hochhäusern etwa erfolgte in der Vergangenheit alles, auch das Heizen, über die Luft, dadurch hatten die Lüftungskanäle einen entsprechend großen Querschnitt. Heute aktivieren wir die verbauten Materialien selbst mithilfe von integrierten Rohrleitungen zur Heizung und Kühlung. Dadurch würden in den Schächten Flächen frei und die Kanäle bräuchten zunächst nicht mehr so große Querschnitte. Allerdings bestehen etwa für Zertifizierungen, aber auch auf Grund neuer Normen und Behaglichkeitskriterien hohe Anforderungen an die Luftqualität in Verbindung mit der Strömungsgeschwindigkeit. Daraus resultieren größere Lüftungsanlagen und Kanalquerschnitte, durch die doch wieder ein großes Luftvolumen durch die Gebäude bewegt werden muss.

Man kann also in das alte Gehäuse, in den alten Rohbaukörper eine neue Maschine einbauen, unabhängig davon, was die vorhandenen Dimensionen der Schächte und die vorhandenen Deckendurchbrüche erlauben?

[JG] Um aufwendige Ertüchtigungsmaßnahmen zu vermeiden, ist es ratsam mit der bestehenden Rohbaustruktur sensibel umzugehen und diese genau zu analysieren. Wir versuchen, bei Sanierungen minimal-invasiv vorzugehen, wobei wir immer abwägen, ob durch Eingriffe tatsächliche Nutzungsvorteile generiert werden. Entsprechend sorgfältig müssen auch die haustechnischen Konzepte aus den Möglichkeiten des Bestands, also den vorhandenen großformatigen Schächten und Durchbrüchen heraus entwickelt werden.

Ebenfalls zu beachten ist, dass die Hochhäuser der Nachkriegszeit gebaut wurden, als es noch keine Hochhausrichtlinie gab. So haben sich etwa die Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer von F90 auf F120 erhöht. Das muss kompensiert werden. Entspricht die Betonüberdeckung der Stahlbewehrung der anzusetzenden Norm oder sind Zusatzmaßnahmen zu treffen, damit der Brandschutz gewährleistet ist? Eine Kompensation ist meist auch

durch entsprechende Sicherheitstechnik möglich, wie beispielsweise eine flächendeckende Brandmeldeanlage, flächendeckende Sprachalarmierung in Verbindung mit Sprinklerschutz. Das heißt, es lassen sich neue technische Systeme installieren, damit der Betrieb sichergestellt ist. Um das Gebäude weiter betreiben zu können, steht immer der Sicherheitsaspekt im Vordergrund.

Planen und Bauen bedeuten heute allzu oft, mit den Normen und Vorschriften zu kämpfen. Wie sieht das beim kreislauffähigen Bauen aus?

[MS] Tatsächlich ist das Bauen nach anerkannten Regeln der Technik beim Thema kreislauffähiges Bauen nicht so einfach. Ausgebautes Material ist per se erstmal Müll. Hier gibt es bereits Akteure, die das Thema auf Normierungsebene angehen. Beim Thema Gewährleistung und Zertifizierung ist es total wichtig, die Bauindustrie miteinzubeziehen. Firmen könnten etwa Türen oder Fenster wieder zurücknehmen, rezertifizieren und erneut auf den Markt bringen. Miet- oder Leasingkonzepte ließen sich integrieren. Beispielsweise könnten Leuchten geleast bzw. ausgeliehen werden, die der Hersteller am Ende wieder (vollständig) zurücknimmt. Hier muss es mit allen Beteiligten nicht nur ein neues Denken, sondern auch Wunsch und Wille geben, weitere und neue Schritte zu gehen.



Theke im Impact Hub Berlin at CRCLR-House

Zertifikate, Normen und Baurichtlinien sind letztlich auf den Neubau ausgerichtet. Ist die Denkmalpflege dann hilfreich, wo sie eine Ausnahme schafft?

[MS] Das ist richtig, das ganze Thema Normen, Gesetze ist aktuell ein Riesenhindernis. Denkmalpflege kann sehr hilfreich sein. Das hängt aber immer von den jeweiligen Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern ab.

[JG] Es ist tatsächlich immer ein Abwägen einzelner Komponenten. Die Denkmalpflege bringt eine weitere Perspektive in die Diskussion mit ein und ist sehr hilfreich und notwendig, um am Ende die beste Lösung zu finden. Handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude, so gelten zum Beispiel die Energieeinsparverordnung und ihre Bestimmungen nicht. Allerdings dürfen in der Abwägung Nachhaltigkeitsaspekte auch nicht vernachlässigt werden.

Wir kommen heute meistens ohne größere Probleme an die originalen Papierpläne aus den Archiven, aber meistens handelt es sich um die Entwurfs- und Genehmigungspläne, nicht die tatsächlichen Ausführungspläne. Später

erfolgte Reparaturen und Veränderungen sind dann noch schlechter dokumentiert. Wir können oft nicht mehr ausreichend nachvollziehen, wer vor zehn Jahren die Brandschutzertüchtigung gemacht hat oder wie die Betoninstandsetzung erfolgte. Alles, was irgendwie digital geplant und abgestimmt wurde, verschwindet derzeit in einem weißen Rauschen. Könnten BIM-Modelle helfen, in Zukunft besser über den Bestand Bescheid zu wissen?

[MS] Eigentlich müsste es ein Bestandteil jedes Bauantrags werden, dass das Planungsbüro zusätzlich zu allem anderen noch einen BIM-Gebäudepass abgeben muss, in dem genau dokumentiert ist, was geplant und verbaut wurde. Dieser Pass müsste dann laufend fortgeführt werden, indem Umbauten und Sanierungen über die Jahre eingepflegt werden.

[JG] Mittlerweile kann man sagen, BIM funktioniert in den Projekten bis zur Ausschreibung sehr gut. Es werden fachdisziplinübergreifend Daten und Massen für die Kostenberechnungen und Ausschreibungen aus dem BIM-Modell entnommen. Wenn dann die ausführenden Firmen dazukommen, sollte das BIM-Modell jedoch weiter gepflegt werden, sodass jedes Bauteil und Material, das verbaut wurde, dokumentiert werden kann. Schließlich muss das digitale Modell an das Facility Management des Gebäudebetreibers übergeben werden, damit jede Instandsetzungsmaßnahme wiederum ergänzt werden kann.

Übergeben Sie Ihre BIM-Modelle dem Bauherrn, so wie man früher den Plan-satz übergeben hat?

[JG] Das kommt auf die Verträge an. Es gibt nach wie vor Projekte, bei denen die Dokumentation noch in Papierform oder als DWGs und PDFs gefordert wird. Aber es setzt sich immer mehr durch, dass die Projekte am Ende als BIM-Modell abgegeben werden. Es ist dabei unter anderem zu klären, ob die Werkstatt- und Montageplanungen der Firmen integriert werden sollen oder nicht. BIM-Planung wird aktuell noch nicht von allen Firmen praktiziert. Ich bin jedenfalls überzeugt, dass zukünftig ein integratives „As-built-Gebäudemodell“ an die Bauherren übergeben wird, das sowohl den gebauten Zustand darstellt als auch alle wesentlichen Informationen über die verbauten Elemente und Materialien enthält, sodass das Facility-Management es nutzen und weiter pflegen kann.

Der Vorteil wäre, dass das digitale Modell bis ins letzte Bauteil genau Auskunft liefern könnte. Und damit ließe sich tatsächlich jedes Stück Wand, jede Kachel einzeln erfassen und identifizieren, etwa um die Baumaterialien später wieder in Stoffkreisläufe rückzuführen.

[MS] Genau. Darüber hinaus wäre es wichtig, auch die Konstruktionsweise zu dokumentieren. Denn viele Bauteile sind verklebt, und dann ist es auch egal, ob man weiß, um welches Material es sich handelt, wenn es sich nicht wiederverwenden lässt. Das heißt, dass die Verbindungen reversibel sein müssen und dies muss in einem „Rückbaukatalog“ dokumentiert werden.

Das wäre jedenfalls vollständiger und präziser, um alle material- und konstruktionsspezifischen Fakten zu erfassen, als die in der Regel doch recht oberflächlichen Beschreibungen, auf die sich auch die Diskussionen der Denkmalpflege und der Bestandserhaltung bisher stützen. Ganz selten werden auch Materialien, Konstruktionen, die Oberflächen etwa der Innenräume berücksichtigt. Oder die technische Ausstattung. Meist geht es jedoch primär um das äußere Erscheinungsbild, um die Fassade.

[JG] Der Denkprozess geht oft erst los, wenn es konkreten Handlungsbedarf gibt. Auch beim HVB-Tower hat sich sehr bald herausgestellt, dass die Belange der Denkmalpflege den Innenausbau betreffend erst formuliert werden müssen. Nach einem gemeinsamen Rundgang mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde haben wir daher zunächst eine Materialbilanz erstellt und dabei das Alter der vorhandenen Materialien dokumentiert, um beurteilen zu können, ob schützenswerte, entstehungszeitliche Bauteile vorhanden sind. Auf Grund von etlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der Vergangenheit war nicht mehr viel originale Substanz zu finden, sodass seitens der Denkmalpflege für die Neugestaltung der Innenräume – anders als für die Fassade – kaum Anforderungen gestellt wurden.

[MS] Ich war neulich für eine Besichtigung in einer ehemaligen Firmenzentrale eines Automobil-Herstellers. Die Gebäudehüllen stehen unter

Denkmalschutz, aber das Innenleben der Bauten nicht. Die neuen Investoren haben schon zwei der drei Gebäude entkernt und sind jetzt darauf gekommen, dass das Material, das neu eingebaut wurde, sehr viel minderwertiger ist, als das, was in den 1970er- und 1980er-Jahren zum Einsatz kam. Damals war noch Geld da, es wurde einfach richtig gut gebaut. Ein bisschen aus der Zeit gefallen, ein alter Look, der auch ohne Denkmalschutz erhaltenswert ist. Aber das ist eben auch die Herausforderung: Wie geht man mit den Gebäudebestandteilen um, die nicht geschützt sind.

Also ganz unabhängig davon, ob jetzt ein Amt etwas unter Schutz gestellt hat oder nicht, geht es darum, für den Bestand zu sensibilisieren – auch bei der Kollegenschaft, bei den Studierenden, bei den Bauherren. Da ist ganz tolles Zeug, das gebaut wurde, schaut einfach mal genau hin, das tut es doch noch?

[JG] Bei manchen Objekten ist man sich während der gemeinsamen Begehung sehr schnell einig und wird ehrfürchtig vor dem Bestand. Es gibt sicher viele Fälle, die sich in einer Grauzone bewegen, aber die qualitativ hochwertigen Ausbauten lassen sich relativ schnell erkennen. Wenn dann nichts anderes dagegenspricht, haben sie auch eine große Überlebenschance. Meistens muss jedoch die Technik erneuert werden. Aber wie demontieren wir die Haustechnik, ohne den wertvollen Innenausbau zu zerstören? Grundsätzlich gilt: Man darf nicht nur um des Neuen willen alles radikal neugestalten, sondern sollte vielmehr so oft wie möglich den Bestand einer neuen und fortgesetzten Nutzung zuführen.

[MS] Genau, und dabei ist eben die Denkmalpflege total wichtig. Konkret die einzelne Person, die in der Behörde sitzt und sagt: „Mir ist dieses Gebäude wichtig, mir ist es wichtig, dass es in die Zukunft übernommen wird mit einer neuen Idee, mit einer neuen Nutzung.“ Ich habe gute Erfahrungen gemacht. Eine Denkmalschutzbehörde kann auch erst mal unterstützend sein, weil man das Gebäude eben nicht abbrechen darf. So, Punkt. Und dann muss man damit umgehen, aber auch sehen, wie man alle mit an Bord bekommt, damit sich die Ideen auch wirklich umsetzen lassen.

[JG] Was Sie gerade sagen, ist genau das Entscheidende: von Anfang an offen über das Projekt zu sprechen, um erst einmal die unterschiedlichen Belange zu erfahren. Das Gebäude steht in der Denkmalliste. Aber was genau ist denn jetzt eigentlich schützenswert? Das muss zunächst erarbeitet werden.

Dient der Denkmalschutz als Ansporn, neue Lösungen zu finden?

[JG] Auch das trifft oft zu, ja natürlich. Wenn es prinzipiell keine Leitplanken gibt, ist alles ganz offen, dann kann man als Architekt alles machen. In dem Moment, in dem Leitplanken aufgestellt sind, ist die Bandbreite, neue Lösungen zu finden, eine andere. Wenn von Anfang an alle Planungsbeteiligten an einem Strang ziehen und die Behörden frühzeitig involviert werden, lassen sich auch große Ziele realisieren. Beim HVB-Tower waren es auch die Denkmalschutz- und die Brandschutzbehörde, mit denen wir erstmal das gesamte Gebäude gemeinsam durchgesprochen haben. Was machen wir denn daraus? Was sind eure Erfahrungen mit solchen Bauten?

Nun steht in Erlangen ein sehr ähnliches Siemens-Hochhaus wie in München, das saniert werden soll, ebenfalls denkmalgeschützt. Wird es in Zukunft so etwas wie Systemlösungen im Umgang mit dem Bestand geben? Oder ist dann doch jedes für sich ein eigenes Projekt?

[JG] Sicherlich kann man aus den Erfahrungen, die bei dem einen Gebäude gemacht wurden, Rückschlüsse für den Umgang mit einem anderen Gebäude ziehen. Wenn andere Beteiligte im Spiel sind, denen das Gebäude gehört, unterscheiden sich aber manchmal die Interessen. Es werden daher alle möglichen Varianten noch einmal untersucht. Am Ende entscheidet man sich vielleicht für eine andere Lösung, weil sich gezeigt hat, dass die Rahmenbedingungen an der einen oder anderen Stelle doch andere sind. In jedem Fall muss die Lösung immer aus dem Gebäude heraus entwickelt werden, mit möglichst wenigen Eingriffen in die Rohbaustruktur. Denn sobald tiefgreifend in die Rohbaustruktur eingegriffen wird, fliegen einem die Kosten um die Ohren.

[MS] Genau. Aber trotzdem möchte ich da auch noch einmal den städtebaulichen Aspekt mit ins Spiel bringen. Wir reden ja nicht nur von einem Objekt, das irgendwo steht, sondern von einem konkreten Ort in einer Stadt, von einer Nachbarschaft, von einem Quartier. Eine Übertragung der einen baulichen Lösung auf ein Projekt mit ähnlichen Problemen in einem anderen Kontext wäre eine rein technische Angelegenheit. Die Nachbarschaft aber, die ja auch zu einem Gebäude dazugehört, ist höchst individuell und darf nicht vernachlässigt werden. Zu nachhaltigem Handeln gehört eben auch, dass man wegkommt vom Denken in Einzelgebäuden hin zu einem Quartier und zu einer Stadtidee.

Wie sehen Sie generell das Thema serielle Sanierung?

[MS] Es gibt natürlich sehr viele seriell gebaute Gebäude mit zum Beispiel vorgehängten vorgehängten Fassaden. Und selbstverständlich kann man in der Folge auch Prinzipien entwickeln, die sich auch auf andere Gebäude anwenden lassen.

[JG] Seriell gebaute Gebäude lassen natürlich auch entsprechend übertragbare Antworten auf sich wiederholende Problemstellungen zu. Allerdings ist jedes Gebäude letztendlich ein Unikat – anders als bei einer Automobilserie. Auch beim industriellen Bauen sind die Rahmenbedingungen jedes Mal ein wenig anders. Und an der einen oder anderen Stelle wurde eine Sonderlösung erforderlich. Also muss man als Planer auch da wieder zuerst genau hinschauen und darf keine voreiligen Schlüsse ziehen. Anschließend überlegen wir gemeinsam mit den unterschiedlichen Fachdisziplinen, die jeweils unterschiedliche Interessen haben, welche die beste Lösung für dieses Objekt ist und definieren unser gemeinsames Ziel.

Man könnte sich fragen: Warum eigentlich der ganze Aufwand? Übliche Betrachtungszeiträume in der Immobilienwirtschaft umfassen 25 Jahre und dann wird sowieso wieder zurück-, um- und neugebaut.

[JG] Das ist heute leider noch oft Realität. Nehmen wir den HVB-Tower, der 1981 fertiggestellt wurde, für den haben wir bereits 2011 den Auftrag bekommen, eine Generalsanierung durchzuführen. Ein Rückbau des gesamten Ausbaus war schon deswegen erforderlich, um die vorhandenen Schadstoffe zu entfernen. Unsere große Aufgabe ist es, das Dilemma der in der Vergangenheit verwendeten Materialien zu lösen. Beim HVB-Tower wurden absurderweise nach einer Schadstoffsanierung in den 1990er-Jahren künstliche Mineralfasern (KMF) eingebaut, welche sich erneut als Schadstoff herausgestellt haben. Dieses Problem müssen wir jetzt lösen. Es dürfen nur noch wirklich unschädliche Materialien zur Anwendung kommen. Ein anderes Thema sind die bauphysikalischen Schwierigkeiten. Da sind wir mittlerweile jedoch viel weiter als noch vor einigen Jahren.

Ja, aber die Ansprüche sind auch entsprechend gestiegen. Die Lösung kann doch aber nicht sein, den Effizienzhausstandard auf den Bestand zu übertragen, und diesen dann auch noch immer weiter anzuheben?

[JG] Ich glaube, wir sind seit einigen Jahren bei Sanierungen bauphysikalisch auf einem sehr guten Niveau, das nicht mehr viel Verbesserung bedarf. Ein wichtiger Schritt war es noch anstelle von Zweischeiben-Isolierverglasungen nun Dreischeiben-Isolierverglasungen zu verwenden. Mir geht es insbesondere um die technische Beständigkeit, um Schadstellen und um den tatsächlichen Handlungsbedarf. Beim HVB-Tower gab es Kondensat an der Rückseite der Fassade im Gebäudeinneren, auch der Randverbund der Scheiben ist zuletzt permanent kaputtgegangen, sodass die Scheiben blind wurden. Den Alterungsprozess des Gebäudes konnte man regelrecht an der Fassade ablesen. Dauerhaftigkeit bedeutet, eine gute, funktionierende Möglichkeit zu entwickeln, schadhafte Bauteile auszubauen und zu ersetzen, ohne das Gesamtsystem austauschen zu müssen. Bei der Fassadensanierung des HVB-Towers ist es uns gelungen, die Deckschalen der Aluminiumpaneele wiederzuverwenden. Dadurch konnten wir einen großen Teil des ursprünglichen Materials wieder einbauen. Das war nur möglich, weil wir die zweischalige Fassade millimetergenau wieder nachgebaut haben. Nur die alten Profile ließen sich nicht wiederverwenden, da sie wärmedämmtechnisch nicht gut getrennt waren. Darüber hinaus konnte das Gesamtsystem der Fassade die neue zweischalige Konstruktion nicht tragen. Wenn es uns also gelingt, künftig

Konstruktionen zu entwickeln, die dauerhafter sind, die den Austausch beschädigter Bauteile zulassen, dann ist im Gesamtsystem sehr viel gewonnen.

Langlebigkeit kann sich also auf zwei Dinge beziehen. Entweder die Konstruktionen halten tatsächlich länger als 25, 30 Jahre, weil sie robust und massiv genug sind und bessere Qualität haben. Oder sie sind nach dieser Zeitspanne eben austauschbar und reparaturfähig. Beides ist der Bestand der Moderne aber oft einfach nicht.

[MS] Das Thema der Zukunft ist das einfache Bauen, das heißt Schichten reduzieren und den gesamten Entwurf auf einem Lowtech-Gedanken aufbauen. Die Grundidee dabei ist, dass nicht alles hoch-technisiert werden muss, um es dann nach 25 Jahren austauschen zu müssen. Lebenszyklusanalysen gehen immer über 50 Jahre. Und selbst 50 Jahre sind für ein Gebäude, das robust gebaut worden ist, eigentlich kein Alter. Das kennen wir alle, wir leben gerne in 100 Jahre alten Gebäuden.

Ist dies nicht zuallererst eine Frage der Finanzierungsmodelle?

[MS] Zum Thema zirkuläres Bauen gibt es Finanzierungsansätze, die beispielsweise den Materialwert eines Gebäudes nach Rückbau miteinkalkulieren. Dabei wird das Gebäude wirklich zu einer Materialbank für die Zukunft, da im Gebäude ein Restwert an Material vorhanden ist – und das ist tatsächlich ein sehr großer Hebel für die Wiederverwendung von Materialien.

Jedes Bauteil hält unterschiedlich lange. Die Diskussion über die Rohbaustuktur, meist Stahlbetonskelette, zu führen, ist hingegen einfacher aufgrund des gebundenen CO₂. Jeder heute versteht, das ist Graue Energie, die wollen wir erhalten.

[MS] Im Rohbau steckt eigentlich der größte Hebel, was das CO₂ angeht. Ich glaube aber trotzdem, dass auch der Innenausbau eine Relevanz hat, weil die Erneuerungszyklen hier einfach viel kürzer sind. Da zieht ein neuer Mieter ins Gebäude oder die Etage ein, bleibt 10 bis 15 Jahre, und anschließend wird alles wieder erneuert. In diesem Bereich ist es tatsächlich wichtig, ein Umdenken zu erreichen. Es muss nicht immer alles neu sein, man kann Dinge wiederverwenden, sich den Bestand anschauen, was war vorher da, muss das wirklich weggeschmissen werden? Lassen sich etwa neue Zwischenwände oder Systeme einsetzen, die auch an anderer Stelle wieder flexibel aufgebaut werden können, wenn es denn nötig ist?

[JG] Selbst wenn wir eine dauerhafte Grundstruktur und Gebäudehülle haben, bleibt die Büronutzung einer gewissen Mode unterworfen. Die Arbeitswelt wandelt sich permanent und Gebäude, insbesondere Hochhäuser, müssen den Raum dafür bieten. Flexibel nutzbare Großraumflächen zu ermöglichen, ist ein wichtiger Baustein. Jedoch hat das ehemalige Siemens-Hochhaus in München, 1963 fertiggestellt, eine Geschosshöhe von nur 3,40 m. Der HVB-Tower von 1981 verfügt bereits über eine Geschosshöhe von 4,00 m und damit auch über bessere Möglichkeiten, die Haustechnik unterzubringen. Die Installationen ermöglichen erst eine komfortable Hochhausnutzung. Zukunftsfähiges Bauen heute heißt also, Flächen zu schaffen, die auch funktional zukunftsfähig sind in ihrem Verhältnis von Geschosshöhe zu Grundfläche und somit unterschiedliche Nutzungen zulassen.

Was ist die Lösung, wenn geringe Geschosshöhen keine großen flexiblen Flächen erlauben?

[MS] Dazu fällt mir der Umbau des Karstadtgebäudes am Hermannplatz in Berlin ein. Dort soll das bestehende Parkhaus in ein Hotel umgebaut werden. Dafür werden teilweise ganze Decken herausgerissen, um Doppelgeschossigkeit zu erhalten. Das ist das Tolle, dass man wenn es im Bestand ist: In Teilbereichen eine Doppelgeschossigkeit – auch das kann Teil einer Lösung sein.

[JG] Oder eine Umnutzung wie beispielsweise beim HVB-Tower. Ganz oben im Gebäude befand sich ein Sprinklertank, weil die Pumpen damals noch nicht leistungsfähig genug waren, um das Wasser auf diese wertvolle Nutzfläche über den Dächern Münchens aktivieren und eine Skyounge mit Bewirtungsbereich über zwei Geschosse

einrichten. Ähnliches passiert beim ehemaligen Siemens-Hochhaus. Dort generieren wir in den oberen beiden Technikgeschossen eine neue Hauptnutzfläche. Allerdings ist die Konstruktion so minimiert und unterdimensioniert, dass wir uns entschieden haben, die obersten zwei Geschosse vollständig abzutragen und mit neuer Rohbaustuktur wieder zu errichten. Es gibt also viele Möglichkeiten! Wir stellen uns immer die Frage, wie wir die Gebäude transformieren und in die Zukunft führen können, damit sie noch viele Jahrzehnte fortbestehen können.

Bräuchte es nicht auch beim Thema der Arbeitsstättenrichtlinien mehr Flexibilität? Welche Anforderungen an das Büro sind tatsächlich sinnvoll und wie können wir die im Bestand umsetzen?

[MS] Tatsächlich vertragen sich Arbeitsstättenrichtlinien und neue Konzepte des Arbeitens nicht so gut. Wir versuchen proaktiv mit den Verantwortlichen ins Gespräch zu kommen und ihnen unsere Lösung schmackhaft zu machen. Klar, man kann sich vom Bauherrn beispielsweise von Normgrößen von Bürotischen befreien lassen. Aber letztlich ist unser Bauherr auch für andere verantwortlich, wenn er etwas untervermietet. Wir gehen also mit dem Arbeitsschutz bereits in einer frühen Planungsphase durch das Gebäude, um Kompromisslösungen durchzubekommen.



Austausch der Fassade am HVB-Tower unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes 2013–2015

[JG] Man muss fairerweise dazu sagen, dass es immer abhängig vom Projekt ist. Baut ein Bauherr für sich selbst, dann ist jemand von der firmeneigenen Arbeitssicherheit im Haus. Komplexer wird es beispielsweise bei Investorenprojekten, bei denen es noch keine Nutzer gibt und deren Arbeitssicherheit erst später dazukommt. Abweichungen von der Arbeitsstättenrichtlinie können für knifflige Bestandsituationen derzeit auch nur durch von der Fachkraft für Arbeitssicherheit formulierte Gefährdungsbeurteilungen erreicht werden. Dies erschwert oder verzögert oftmals den Planungsprozess.

Sagen Sie als Architekturbüro, das viel Verwaltungsbau macht, dem Bauherrn direkt: „Tut mir leid, ihr wollt von uns zwar eine spezielle Nutzung, und das können wir auch analysieren und entwerfen, aber eigentlich sinnvoll wäre das und das?“

[JG] Dafür gibt es bei Henn das sogenannte Programming. Vor Beginn eines Projektes werden in intensiven Dialogen mit dem Bauherrn dessen Zielvorstellungen erörtert und hinterfragt. Dabei kann es auch

vorkommen, dass sich seine Zielvorstellung verändert. In Machbarkeitsstudien werden dann die Zielvorstellungen konzeptionell gelöst. Der Umgang mit dem ehemaligen Siemens-Hochhaus ist dafür ein gutes Beispiel. Früher gab es auf einem weitläufigen Areal einen ganzen Siemens Campus, auf dem diverse Funktionen wie Kantine und Konferenzbereiche in anderen Gebäuden untergebracht waren. Der Versuch, diese Funktionen alle ins Hochhaus zu pressen, würde scheitern. Deswegen fügen wir auf dem vorhandenen Grundstück zwei Flachbauten hinzu. Um also das Bestandsgebäude in die Zukunft zu transferieren, müssen wir mit dem Städtebau beginnen. Das Erdgeschoss wird öffentlich zugänglich und steht nicht nur für Wenige zur Verfügung. Das gesamte Quartier wird durch einen Nutzungsmix in der Addition von Neubau und Bestand aufgewertet.

Jetzt haben sie aber meist nicht mehr nur den einen Nutzer, sondern es wird wahrscheinlich viele unterschiedliche Nutzer im Siemens-Hochhaus geben. Was bedeutet das für den Innenausbau und die Flexibilität des Grundrisses?

[JG] Ja, das war von Anfang an sehr interessant. Wir haben zunächst das Hochhaus analysiert, das eine Bruttogeschossfläche von rund 1750 m² pro Etage hat und nach Norden mit Blick über die Stadt und nach Süden mit Blick auf die Alpen orientiert ist. Nach vielem



Büroräume im Impact Hub Berlin at CRCLR-House

Abwägen hat sich die Bauherrschaft dazu entschlossen, dass die kleinste Nutzungseinheit im Hochhaus ein ganzes Geschoss sein soll. Man möchte den zukünftigen Mietern also beides bieten: einen tollen Stadtblick und einen tollen Bergblick. In den neuen Flachbauten befindet sich ein ganz anderer Mix, etwa für Start-ups. Möglich sind dort 200 und 400 m² große Einheiten oder entsprechende Co-Working-Flächen für Kleinunternehmen. So kommen an einem Standort ganz unterschiedliche Mieter zusammen.

Das Gebäude wird also planerisch auf seine Grundstruktur reduziert, und daraus ergeben sich Optionen für die Vermietung. Wie viel Flexibilität will ich als Planender dem Bauherrn erlauben, und wie viel Flexibilität erlaubt uns ein bestehendes Gebäude, weil es einfach so ist, wie es ist? Hängt der Wunsch nach Flexibilität nicht auch damit zusammen, dass sich niemand die Arbeitswelt in den nächsten 50 Jahren vorstellen kann?

[MS] Genau, keiner kann in die Glaskugel schauen und wissen, was in 50 Jahren in diesem Gebäude stattfinden wird. Aber es geht eben darum, dass man wirklich resiliente Strukturen schafft oder erhält. Es gibt Beispiele von noch viel älteren Gebäuden, alten Mälzereien, alten Fabrikgebäuden, bei denen niemand daran gedacht hätte, dass da irgendwann einmal ein Co-Working-Space sein könnte. Und trotzdem haben die Gebäude so eine Strahlkraft und stadträumliche wie architektonische Identität, die sie auch weiterhin erhaltenswert und

nutzbar macht. Nicht zuletzt weil die robuste Bauweise, hohen Decken und eine Skelettbauweise neue Nutzungen verhältnismäßig einfach möglich machen. Und ich glaube, darum geht es einfach.

[JG] Wenn viele Menschen an einem Ort zusammenkommen, brauchen sie eine Infrastruktur und ein lebenswertes Umfeld. Mittlerweile wissen wir, dass Gebäude, die nur für eine einzelne Nutzung konzipiert wurden, nicht wirklich gut dauerhaft funktionieren.

Das heißt, das Hochhaus braucht die Stadt?

[JG] Das Hochhaus braucht die Stadt. Und der einzelne Mensch, der in einem Hochhaus arbeitet, hat auch immer mehr Ansprüche. Moderne Bürolandschaften bieten dem Einzelnen ein Maximum an Komfort, damit er oder sie wählen kann, wo und wie Arbeit stattfindet. Es gibt den Wunsch nach Gemeinschaft, der hilft, die Komplexität der modernen Welt zu überblicken. Es braucht nach wie vor physische Orte. Wir sehen aktuell, dass das Lokale im Vergleich zum Globalen wieder wichtiger wird, dass es wieder mehr Gleichgewicht gibt zwischen Globalisierung und lokalen Herangehensweisen. Die Stadt vermittelt dabei. Ich kann mir nicht vorstellen, dass Bürohochhäuser auf dem Land entstehen. In der Stadt aber ist die Fläche begrenzt. Wir sind also gut beraten, wenn wir bestehende Hochhäuser reaktivieren und erhalten.

[MS] Ja, und ich denke auch, bestehende und neue Hochhäuser haben in der Stadt Potenzial als Hybride. Damit meine ich jetzt nicht nur wohnen und arbeiten, sondern auch eine hybride Nutzung einzelner Räume. Es ist ein Unding, dass Räume so viele Stunden am Tag gar nicht genutzt werden. Da kann vielleicht am Abend dann einfach ein Verein rein und ein Treffen veranstalten. Mir ist bewusst, das ist alles komplex zu organisieren. Aber ich glaube, da müssen wir ebenfalls hinkommen, dass ein Gebäude auch leben kann, dass die Nachbarschaft diese Gebäude betreten darf und Bereiche mitnutzen kann. Ein Fitnessstudio vielleicht, das sich am Abend für die Anwohnenden öffnet. Eine Kita für die Nachbarschaft und nicht nur für die Leute, die dort arbeiten. Alles mit dem Ziel, dass es mehr Verzahnung gibt und dass das Hochhaus dabei ein funktionierender Baustein wird.

Wenn wir ungestört arbeiten wollen, haben wir mittlerweile Homeoffice und andere Möglichkeiten. Das passiert nicht mehr im Großraumbüro. Man kommt zukünftig mit anderen zusammen, weil dort der persönliche Austausch stattfindet, der ja wichtig ist. Aber brauche ich dafür ein Bürohochhaus?

[MS] Ja, dafür kommen Leute aus Asien, aus Amerika, die hier für drei, vier Monate arbeiten, und die brauchen einen Arbeitsplatz.

Aber in diese Typologie des Bürohochhauses aus der Mitte des letzten Jahrhunderts, ist es da nicht besonders schwierig, dieses Hybride zu integrieren?

[MS] Warum? Also klar, wenn es sich um ein Single-Tenant-Gebäude handelt, dann schon. Aber ich glaube, das ist ein Auslaufmodell und große Firmen werden sich auch Gedanken darüber machen müssen, wie sie mit ihren Büroflächen umgehen wollen. Und da werden andere Nutzungen einfach Einzug erhalten.

Also die Stadt zieht ins Hochhaus?

[MS] Nein, ich glaube nicht, dass die Stadtgesellschaft jetzt in ein solches Hochhaus zieht, bin aber der Meinung, dass es einfach auch eine Möglichkeit ist, Räume doppelt zu nutzen. Und dass eben dort auch noch mehr passiert, zusammen mit der Stadtbevölkerung.

[JG] Ich glaube, es gibt nicht die eine Antwort, sondern es ist ein Mix aus allem und es zeigt sich, dass wir immer mehr Mischvarianten haben werden. Das Hochhaus würde ich nicht als Auslaufmodell bezeichnen. Aber wahrscheinlich werden sich Firmen kein Hochhaus mehr als Denkmal setzen.

Das hat etwas mit der Identität der Firmen und ihrem Verhältnis zur Gesellschaft, zur Stadt zu tun, das sich stark gewandelt hat. Aber für wen ist das bestehende Hochhaus dann noch identitätsstiftend? Es geht eher um einen Aneignungsprozess und um die architektonische Aufgabe, diesen zu begleiten oder?

[MS] Genau, in Berlin gibt es einige Beispiele dafür. Das Haus der Statistik etwa, oder das Gebäude von ExRotaprint, ein ehemaliges Firmen-

gebäude, das nun von der Stadtgesellschaft übernommen wurde. Und der Name schwingt ja trotzdem noch mit, die Identität ist ja noch da. Oder in Hannover das Pelikan-Gelände. Es gibt zahlreiche solcher Namen, die trotz mittlerweile anderer Nutzung mitgeführt werden. Insofern finde ich das eigentlich ganz spannend.

Die Frage ist generell, wie offen sind diese Strukturen? Die Öffnung des Hochhauses gegenüber der Stadt bedeutet eine teilweise funktionale Umwidmung und wahrscheinlich auch bauliche Veränderung am Objekt. Das ist für die Denkmalpflege erstmal eine Herausforderung. Aber eine Öffnung kommt der Nachhaltigkeit zugute und dient der längerfristigen Nutzung dieser Objekte.

[JG] Ziel wäre doch ein Areal, das wirklich von allen durchquert werden kann, ohne Sicherheitsbarrieren. Ein belebtes Erdgeschoss mit Läden, Kita, Restaurant, Cafeteria und so weiter. Diese Komponenten sind auch in der Hochhausstudie München enthalten und sind damit politische Vorgaben.¹ Das macht aus meiner Sicht absolut Sinn. Vielleicht können wir aber zusätzlich noch das ein oder andere Geschoss für die Öffentlichkeit zugänglich machen, damit auch die Öffentlichkeit den Ausblick genießen kann.



Andreas Putz und Hanne Rung im Gespräch mit Margit Sichrovsky und Joachim Grund

[MS] Aus welchen Gründen wird ein Gebäude gebaut? Es hat eine Funktion. Und wenn wir einem Gebäude nun auch denkmalpflegerisch einen Wert zusprechen, dann ist das ein Bekenntnis dazu, dass wir es erhalten und in die Zukunft transferieren wollen. Damit das auch gelingt, muss es genutzt werden, muss es leben. Wo es zu große Barrieren gibt und dadurch das Leben verloren geht, stirbt das Gebäude. Das ist oft eine Gratwanderung und die müssen wir im Dialog gemeinsam gehen.

Sehr geehrte Frau Sichrovsky, sehr geehrter Herr Grund, wir danken Ihnen für das Gespräch!

1 Entsprechend dem vom Münchner Stadtrat im Juni 2023 beschlossenen finalen Entwurf der Hochhausstudie 2023 müssen Hochhäuser in München zukünftig im Erd- und Obergeschoss öffentlich zugänglich sein. Außerdem müssen künftige Hochhäuser klimaneutral, langlebig und flexibel in der Nutzung sein. Das Fachgutachten, erstellt von O3 Arch, ist online zugänglich unter: <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/7712577> (abgerufen: 15.06.2023)

Prozesse zur Erhaltung des Bestands

Andreas Putz

