

Neues von alten Häusern! – Sanierung, Umnutzung, Recycling

Call for Papers

Ein Gebäude kommt an das Ende der bisherigen Nutzungsphase. Weil es so nicht mehr gebraucht wird, weil es technisch nicht mehr in Ordnung oder veraltet ist. Und was passiert dann? Das wollen wir wissen! Die besten, nachahmenswertesten, Beispiele!

1 Sanierung, auf welchen Standard?

Sanierung beschränkt sich oft auf Instandsetzung oder Instandhaltung, also die Wiederherstellung oder Aufrechterhaltung eines früheren Zustandes. Häufiger ist sie aber eine Standardverbesserung, eine Anpassung an den Stand der Technik oder an die Anforderungen einer neuen Nutzung. Eine Revitalisierung versucht beides gleichzeitig: historische Bausubstanz (mit oder ohne Denkmalschutz) wird so umgestaltet, dass eine zeitgemäße Nutzung möglich wird, das charakteristische Erscheinungsbild aber erhalten bleibt.

Damit lebt die Diskussion von BauZ! 2015 wieder auf: Wieviel Technik und welche Standards sind im gegebenen Sanierungsfall sinnvoll? Sanierung mit Passivhauskomponenten? Plusenergiesanierung?

Und es kommt zu Zielkonflikten: Verbesserung der thermischen Hülle auf Kosten der Tageslichtnutzung? Erhöhung der Nutzflächen oder Erhaltung der Bausubstanz?

2 Ökologie der Zwischennutzungen und der Provisorien

Zwischen einer alten und einer neuen Nutzung kann Zeit vergehen. Eine Zeit des Planens, Sondierens, Abwartens, vielleicht der Unschlüssigkeit auf Seiten der alten oder der neuen Eigentümer. Dies kann die Zeit für eine Zwischennutzung sein.

Komplementär zu einer temporären Nutzung in einem bestehenden Gebäude ist eine bleibende Nutzung, die vorübergehend in ein temporäres Gebäude verlegt wird: Container oder andere Provisorien.

Auch Bebauungsbestimmungen können Gründe für die Wahl von Provisorien sein.

Gibt es eine Ökologie der Zwischennutzungen und der Provisorien?

3 Neue Nutzungsanforderungen an alte Gebäude

Nutzung ist ein menschliches Verhalten, das eine geeignete Hülle benötigt. Diese Hülle muss am richtigen Ort und im passenden, förderlichen Umfeld sein.

Damit lebt die Diskussion von BauZ! 2014 über Urbanität und Dichte wieder auf.

Neue Nutzungsanforderungen treffen auf Gebäude, die ihnen besser oder schlechter genügen können: Nutzungsneutralität ist hier ein Stichwort, Flexibler Grundriss ein anderes. Was macht ein Gebäude offen und geeignet für Nutzungsanforderungen, die bei der ursprünglichen Planung noch nicht vorhersehbar waren oder nicht vorausgesehen wurden? (Mehrgenerationenwohnen mit Hauspersonal in der Gründerzeit wird 70 Jahre später zu Studentenwohngemeinschaft, Arzt- oder Anwaltspraxis).

Wenn die Qualität der Lage sich ändert, können vorhandene Nutzungen mit neuen konkurrieren und von ihnen verdrängt werden: Gentrifizierung, Enteignung aus öffentlichem Interesse, Widmungsänderung. Auch damit können neue Chancen für alte Gebäude verbunden sein.

4 Umnutzungsgewinn oder Flächeneffizienzverlust? Beispiele!

Eine Tabakfabrik wird zur Universität, ein Palais zu einem Ministerium oder einer Schule, eine Lagerhaus zu einem Luxushotel, Dachböden zu Wohnungen, Wohnungen zu Büros, Büros zu Wohnungen, Fußgängerunterführungen zu Diskos, Gewächshäuser zu Restaurants.

Die Umnutzung von Gebäuden, gleich aus welchem Grund, bringt häufig ein Moment der Befreiung mit sich. Das vorhandene Gebäude erweist sich für die neue Nutzung als großzügig, was Raumdimensionen, nutzbare Fläche oder umgebenden Freiraum betrifft. Es ist etwas schon da, das man sich in einer Neubauplanung nicht geleistet hätte. Wir können von einem Umnutzungsgewinn sprechen. Oder, wenn wir eher halbleere Gläser lieben, von einer Einbuße an Flächeneffizienz.

Umgekehrt bringen Sanierungsobjekte Restriktionen ein: tragende Wände, die nicht ohne weiteres entfernt werden können, Schächte, Auflagen des Denkmalschutzes.

5 Ökonomie, Ökologie, Architektur – Widersprüche und Zielkonflikte

Bei Umnutzungen und Sanierungen werden wirtschaftliche Optionen gegeneinander abgewogen,

- Errichtungskosten gegen Betriebskosten,
- Sanierungskosten gegen Abbruch- und Neubaukosten,
- Mobilitätskosten gegen Grundstückskosten
- Geringere Lebenszykluskosten von Sanierungen gegenüber Neubauten, auch wenn die Sanierung (Kauf + Sanierung in den Kostengruppen 1-9 nach ÖNORM B 1801-1) bezogen auf die Nutzfläche im Vergleich zu einem Neubau teurer sind

Dann werden aber auch

- Kosten ökologisch interessanter Optionen: Mehrkosten von Baustoffen aus erneuerbaren Rohstoffen und der dafür notwendigen Konstruktionen

und nicht zuletzt

- Kosten für den Erhalt architektonischer Werte des alten und
- Kosten für die Ermöglichung architektonischer Werte eines möglichen neuen Gebäudeteils

bedacht: Was sind diese Werte wert? Gibt es eine Hierarchie der Werte beim Bauen?

6 Finanzierung

Wenn die Finanzierung nicht am Anfang aller Überlegungen steht, dann steht sie spätestens an deren Ende. In Diskussion stehen Handlungsoptionen:

- Schrittweise Sanierung als betriebswirtschaftlich pragmatische Option.
- "Wenn schon, denn schon" oder die Vermeidung des Lock-In-Effekts als Gegenposition

- Kommt Contracting wieder?

In Diskussion stehen Probleme:

Unterbleibende oder kostenreduzierte Sanierung aufgrund gedeckelter Mieten und Betriebskosten

Wohnungseigentum: Trotz aller Eigentumsrechte verurteilt zur Handlungsunfähigkeit? Kann eine Rücklagenerhöhung helfen?

Gibt es neue Finanzierungsmodelle? Wir wollen sie kennenlernen!

7 Wiederverwendung und Recycling von Baustoffen

Sanierung ist das Recycling für ganze Gebäude. Wie sieht es bei Bauteilen aus? Welche Baustoffe oder -teile sind schön genug, um ausgebaut und anderswo wiederverwendet werden zu können? Dach- und Mauerziegel? Fenster? Türen? Dachbalken? Stiegen? Lehmputz und -ziegel? Holzböden?

Und was wären überraschend gute Ideen, Abbruchmaterial so aufzubereiten, dass es in anderer Form und anderer Funktion erneut einsetzbar wäre? Oder braucht es Quoten und hohe Deponiekosten, um Recyclingbaustoffe in einen unwilligen Markt zu drücken?

“Alte“ Gebäude-Schadstoffe – deren Herstellung und Verwendung inzwischen verboten ist und von denen eine Gefährdung der Gesundheit von NutzerInnen und ArbeiterInnen ausgeht – können Auslöser für umfassende Sanierungsmaßnahmen sein oder bereits laufende Baumaßnahmen um eine weitere, rechtlich geregelte und auch finanziell relevante Sanierungskomponente erweitern.

Können Sie mit Ihrer derzeitigen Arbeit an eines dieser Themen anknüpfen? Bis 24. Juni liegt der Ball bei Ihnen! Wir freuen uns auf Ihren Beitragsvorschlag, 500 Zeichen an kongress@ibo.at