„Haltet mir die Architekten vom Leib!“

Sie sind die Geister der heutigen Stadtlandschaften: die vielen massigen Büroblöcke oder Fabrikareale, die nicht mehr adäquat genutzt werden, aber auch nicht einfach zum Verschwinden gebracht werden können. Diese „schlafenden Giganten“ zu wecken, kann ein lohnendes oder auch schwieriges Unterfangen sein.

TEXT
Falk Jaeger

Irgendwie hat man sich an ihren Anblick gewöhnt. Auch an die scheinbare Unabänderlichkeit ihres Daseins. Große, unansehnliche Büroblöcke aus den sechziger Jahren mit blinden Fenstern, Industrieareale, die nicht in Schönheit sterben können, weil sie noch nie schön waren, aber auch prächtige Fabrikschlösser, auf die die Fabrikbesitzer einst so stolz waren, dass sie die Fabrikantenvilla gleich nebenan auf dem Gelände haben wollten. Sie alle stehen leer und werden in Fachkreisen „schlafende Giganten“ genannt.

Anstupsen reicht freilich nicht, um sie zu wecken, und das ist die Crux. Es bedarf großer Anstrengungen, neue Inhalte, Nutzer und Investoren zu finden. In Berlin zum Beispiel hat eine Forschungsgruppe den Baubestand gesichtet und kam auf 500 solcher Großbauten mit zusammen gut zwei Millionen Quadratmetern brachliegenden Nutzflächen. Ein erstaunliches Potenzial, das die Frage aufwirft, warum es nicht oberste Priorität in der Stadtentwicklungspolitik hat. Schließlich handelt es sich zumeist um gut erschlossene Flächen und um noch werthaltige Bausubstanz.

Doch deren Konversion ist, das zeigen die realisierten Projekte, im Regelfall ein enormer Kraftakt, bei dem alle Beteiligten generell bei Finanzierung, Planung, Baugenehmigung, Management und Vermarktung ungewohnte, neue Wege gehen müssen. Größter Hemmschuh sind oft genug die Behörden, deren Entscheidungsgänge auf dieses mühsame Geschäft mit individuellen Anliegen nicht eingerichtet sind oder hinhaltend agieren. So nimmt es nicht wunder, wenn sich die Berliner Senatsbauverwaltung lieber mit der Planung neuer Quartiere befasst und die vor sich hindämmernden Riesen nicht gerade im Fokus hat.

Eine Zukunft für XXL-Bauten

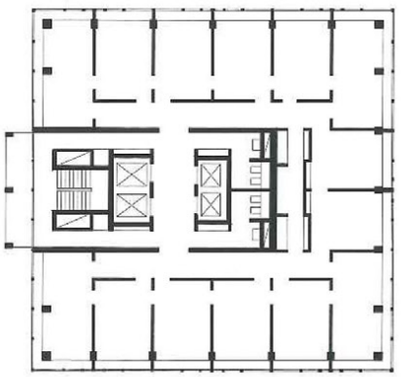
Immerhin trat vor Kurzem Senatsbaudirektorin Regula Lüscher als Veranstalterin eines Symposiums auf, das die schlafenden Giganten zum Thema hatte, gewissermaßen, um sich informieren zu lassen. Sie konnte viel kennen lernen. Zum Beispiel wie die fabelhafte Eva de Klerk,

WEITER

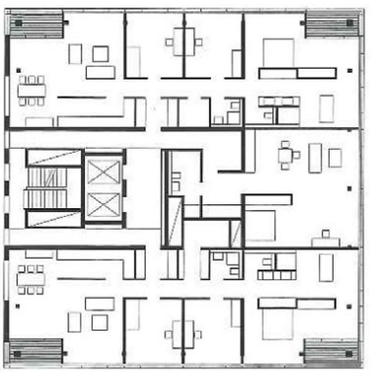
Apartmenthaus in Frankfurt am Main

Regel-geschoss 1970

M 1:500



2010



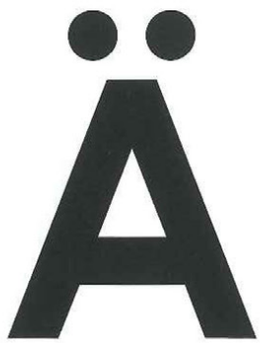
Bürogebäude wird Wohnhaus – architektonisch gelungen, aber leider ist der Investor mit der Rendite nicht zufrieden. Schade, denn erstens steht in Frankfurt viel Büroraum leer, und zweitens war der Umbau ein Pilotprojekt für den Wandel des Lyoner Viertels von einer Büro- in eine Wohnstadt. Sie würde von der Nähe zum Zentrum, zur Bürocity Niederrad und zum Flughafen profitieren. Der Turm wurde um drei Geschosse aufgestockt, und es konnten 98 elegante Wohnungen mit Loggien untergebracht werden (Architekt: Stefan Forster, Frankfurt).

FOTOS RECHTS: JEAN LUC VALENTIN

Vom Schiffsbau zum Atelier

Eva de Klerk hat die Stiftung Kinetisch Noord gegründet – diese betreibt die ehemalige NDSM-Werft: In einem zweistöckigen Block der Werft sind Ateliers untergebracht, die die Nutzer selbst ausgebaut haben. Hier treffen sich Theaterleute, Industriedesigner, Bildhauer und Grafiker.

zuvor arbeitslose, allein erziehende Mutter in Amsterdam, sich in einen Hafenspeicher verliebte und 80 Künstler dazu überredete, das Anwesen zu kaufen und ein Kulturzentrum daraus zu machen – bis die Investoren davon Wind bekamen und das Projekt für de Klerk an Charme verlor. Sie sattelte auf die ehemalige NDSM-Werft weiter draußen um und animierte dort wiederum die Endnutzer zum Kauf. „Ich glaube an die Kraft der armen Leute – wenn man es organisiert", sagt sie. Aber man braucht wohl eine Powerfrau wie sie, um das erfolgreich zu organisieren. Berlin sollte Eva de Klerk stante pede abwerben, um etwa das ehemalige Reichsbahnausbesserungswerk Berlin-Friedrichshain zu entwickeln.



hnliches berichtete Pia Ilonen aus Helsinki über die Umnutzung einer Nokia-Kabelfabrik. Das Areal war von Nokia zunächst an Künstler und Jungunternehmer vermietet worden. Nachdem die Stadt die Gebäude erworben hatte und zugunsten eines Entwicklungsprojekts abreißen wollte, sperrten sich die Mieter gegen die Pläne. Seitdem saniert Ilonen, die selbst zu den Mietern gehörte, mit ihrem Büro Architektur & Design Talli die Gebäude nach und nach auf pragmatische und unprätentiöse Weise. „Haltet mir die Architekten vom Leib!", sagt sie aus Erfahrung. Damit meint sie jene Kollegen, die immer nur teure Edelsanierungen vorschlagen, denn durch Design könne man ein derartiges Projekt rasch killen.

Unwirtschaftlich gewordene Bürotürme, so müsste man meinen, können heute problemlos zu Wohnungen umgewidmet werden. Gisbert Dreyer aus München hat das gemacht, mit respektablem Ergebnis, aber er würde es nicht wieder tun. Es rechnet sich nicht. Ein Hochhaus von 1970 in der Frankfurter Bürostadt Niederrad konvertierte er zu 98 Wohnungen höheren Standards. Die genehmigungsrechtlichen Probleme sind kaum kalkulierbar, die Baukosten erreichen Neubauniveau. Als einzigen Grund für ein solches Bauvorhaben sieht Dreyer die verhältnismäßig kurze Bauzeit, die natürlich Kosten spart. Trotz der Lage inmitten vieler Arbeitsplätze und gelungener Vermarktung geht die Rendite bei Kaltmieten um die 13 Euro nicht über vier Prozent hinaus – für Investoren sei das nicht attraktiv. Es blieb auch bislang bundesweit bei diesem einen Beispiel eines umgewidmeten Bürohochhauses.

Beispiele genug

Jeder Einzelfall ist jedoch anders und muss neu bedacht werden, so Dreyers Fazit. Was Planungsamtschef Volker Jeschek aus Ulm umgehend bestätigte. „Wohnregal" heißt das mittlerweile preisgekrönte Konversionsprojekt. 30.000 Quadratmeter Gewerbebau abzureißen, war der Stadt zu teuer. Die stattdessen daraus entstandenen, architektonisch ansprechenden und hochpreisigen Wohnungen trafen in Ulm auf einen entsprechenden Bedarf. Das behutsam nach und nach entwickelte Projekt wurde zum Erfolgsmodell. In Ulm und um Ulm herum wird es freilich nicht wiederholbar sein, dazu reicht das örtliche Potenzial nicht aus.

Zwei Silos in Kopenhagen zu Wohntürmen, ein Transitlager in Basel zu Wohnbauten (leider eine Schubladenorgie mit Energie vernichtender Hüllfläche) – Fokke Moerel von MVRDV hat einige Beispiele in petto. Er erzählt die Geschichte des Laborgebäudes einer Senffabrik in Dijon, das mit minimalem Budget zum Callcenter wurde.

Eher das andere Ende der Skala repräsentiert die weltbekannte Fiatfabrik Lingotto (die mit der Rennbahn auf dem Dach). Sie wurde zum hochkarätigen Kunst-, Kultur- und Wissenschaftsstandort transformiert. Das Erfolgsgeheimnis? Es gelang, alle nur denkbaren Protagonisten mit ins Boot zu holen.

Berliner Brache

Welch erbärmliches Bild gibt stattdessen der Berliner Senat ab, der beim Flughafen Tempelhof jegliches konzeptionelle oder visionäre Denken vermissen lässt. Häppchenweise wird der Riesenbau mit jeder beliebigen Nutzung gefüllt, derer man habhaft werden kann. Die Tempelhof Projekt GmbH – ursprünglich angetreten, schlüssige Ideen zu entwickeln, wie man das emblematische, weltbekannte Bauwerk sinnvoll nutzen könnte – veröffentlicht mittlerweile statt Plänen nurmehr Zahlen und vermeldet es als Erfolg, wenn sie weitere Quadratmeter vermieten konnte und das millionenschwere Betriebskostendefizit tendenziell geringer wird. Und der Regierende Bürgermeister wärmt sich daran, dass die Hallen zweimal im Jahr durch eine Modemesse ausgebucht sind. Derweil verrottet die Bausubstanz und wächst der Sanierungsbedarf ungehemmt weiter.

Die Senatsbaudirektorin träumt unterdes von einer Bundesgartenschau und einer internationalen Bauausstellung auf dem Flughafengelände. Auch der schlafende Gigant träumt weiter, und mit ihm der Mythos Tempelhof.