

archithese

Internationale Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur
International thematic review for architecture

4.2014

Immobilien: Globalisierung des Örtlichen

Monopoly – Spiel und Stadtutopie

Daniel Burnham und die Mechanismen des Real Estate

Interviews mit: «We Are Content», Wojciech Kotecki
und Marcin Kwietowicz sowie Müller Sigrist Architekten

Welche Faktoren prägen die Skylines unserer Städte?

Zur Ökonomisierung des Urbanen in der Schweiz

Land Speculation in Turkey

Strategien und Spuren der Mafia im Baugewerbe

Design Adventures in Ad-Hoc Urbanism in Greece

Economies of Scale: Skaleneffekte als Treiber

Redevelop – Renaissance der Bestandsentwicklung

Sanierung und Nutzung von Schrottimmobilien

Wa(h)re Architektur

Hongkong: Materialisierte Ökonomie

Vier Bücher zur Architektur im (und gegen den) Kapitalismus

Tod Williams Billie Tsien Architects: Asia Society in Hongkong

ROBERTNEUN™: Lokdepot in Berlin

Empire State of Real Estate: Architektur lukrativer Spekulationen



REDEVELOP!

oder Die Renaissance der Bestandsentwicklung Während sich Eigentümer und Investoren mit einem beträchtlichen Leerstand von Büroimmobilien konfrontiert sehen, sind explodierende Mieten in Metropolen Indikator für den wachsenden Mangel an Wohnraum. In diesem Zusammenhang spielt das «Redevelopment» eine zunehmend wichtige Rolle in der Immobilienwirtschaft und bietet gleichzeitig grosse Potenziale für die Stadtentwicklung.



1

Autorin: Annelen Schmidt

Eine neue Umnutzungseuphorie?

«[I]ch würde das alles nicht noch einmal tun. [...] Ich glaube, dass es auch eine Ausnahme bleiben wird», sagte der Projektentwickler Gisbert Dreyer über die Umnutzung des Bürohochhauses Lyoner Straße 19 in Frankfurt-Niederrad auf einem Symposium im Rahmen der IBA Berlin 2011 zum Thema Revitalisierung von Grossprojekten. Mit zu vielen Hindernissen habe er kämpfen müssen – angefangen bei der schwierigen Finanzierung über die Vielzahl baurechtlicher Restriktionen bis hin zur Frage der Wirtschaftlichkeit.

Wirft man einen Blick nach Berlin, stösst man als neues Vorzeigeprojekt für Bestandsrevitalisierung auf das erst kürzlich mit viel öffentlicher Aufmerksamkeit in nächster Nähe zur Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche eröffnete Bikini Berlin von SAQ sowie Hild und K Architekten aus München. Das Fünfzigerjahre-Ensemble der Architekten Schwebes und Schoszberger, bestehend aus dem alten Premierenkino Zoo Palast, Bikinihaus sowie den beiden flankierenden Hochhaussecken, diente einst als erste Adresse der Textilindustrie in der neu entstehenden City West und war noch vor wenigen Jahren als denkmalgeschütztes Objekt dem

Leerstand und Abrisspekulationen ausgesetzt. Mit dem Umbau zur Konzeptmall und thematischen Designhotels zeigen sich die Eingriffe in die Substanz erst bei näherer Betrachtung beziehungsweise vornehmlich auf der Rückseite des Bikinihauses. Der geschliffene Baukörper erhielt zur Seite zum Zoologischen Garten einen topografisch und begehbaren Annexbau, welcher die einzelnen Baukörper des Ensembles miteinander baulich als Grossstruktur verbindet. Neben dem üblichen Fassaden-Facelifting und zusätzlichen Dachgeschossaufbauten wurde das markante offene «Bauchgeschoss» des Bikinihauses sowie die breit angelegte Kolonnade entlang des Breitscheidplatzes für zusätzliche Verkaufsflächen geschlossen beziehungsweise verschmälert – dem Bikini folgte der Ganzkörperbadeanzug.

Aufgrund des historischen Kontexts herrscht gewissermassen ein gesellschaftlicher Konsens darüber, solche Bauten als kulturelles Erbe zu erhalten. Im Gegensatz dazu sind Projekte, bei denen ganz normale Alltagsarchitekturen wieder zu neuem Leben erweckt werden, schwer zu finden. Oftmals sind sie ungeliebte «Denkmäler» – Teile der grossen anonymen Baumassee, die die Basis unserer Stadtidentität bildet. Nicht selten ist es auch ihr schlechtes Image, das eine Wiederbelebung unmöglich macht – so im Fall des AFE-

Turms in Frankfurt, der zu Beginn des Jahres spektakulär gesprengt wurde, oder der übrig gebliebenen Sechzigerjahre-Wohnscheiben der Red Road Flats in Glasgow, die als grosses Event für die Massen zur Eröffnungszeremonie der Commonwealth Games 2014 in die Luft gejagt werden sollten.

Mitunter ist es aber auch die reine Grösse eines Gebäudes, die potenzielle Investoren zunächst abschreckt, wie das Grossversandhaus des ehemaligen Quelle-Konzerns in Nürnberg.² Deutschlands zweitgrösster Gebäudekomplex, geplant vom Architekten Ernst Neufert, wartet nun schon seit mehreren Jahren auf den Abschluss des Kaufvertrags mit einem portugiesischen Investor. Der vor sich hindämmernde Leerstand ist für die Eigentümer unrentabel, zieht ganze Quartiere mit in den Abgrund und stellt daher für die Stadt eine ernsthafte Bedrohung dar.

Impulse für die Stadtentwicklung

Um den Druck an Raumressourcen aus den Innenstädten zu nehmen, richtet sich der Fokus auf jene Standorte, die zunächst nichts mit einer gewöhnlichen Wohnnutzung zu tun haben, inzwischen aber ein besonderes Potenzial darstellen. An der Transformation solcher Standorte und ihrer vorherrschenden Bauten ist eine Vielzahl von Akteuren beteiligt. Katalysatoren, die diese Transformationsprozesse in Gang setzen, fehlen hingegen häufig. Dass auch ein Projektentwickler wie Gisbert Dreyer ein Pionier innerhalb des Prozesses sein kann, zeigt der 2010 fertiggestellte Umbau eines ehemaligen Bürohochhauses durch Stefan Forster Architekten in der Lyoner Straße in Frankfurt-Niederrad. Als eigentliche Bürostadt, die aufgrund ihrer monofunktionalen Baustruktur seit Jahren mit Leerstand zu kämpfen hat, wurde 2008 im Auftrag des Stadtplanungsamts Frankfurt vom Büro bb22 ein Rahmenplan erarbeitet, der sich mit den Potenzialen zur Transformation des monofunktionalen Bürostandorts Niederrad in ein gemischt genutztes Wohnquartier befasste. Ein Bebauungsplan, der eine Wohnnutzung ermöglicht hätte, existierte zu diesem Zeitpunkt allerdings noch nicht. Der Umbau des Hochhauses konnte nur aufgrund einer Lücke im damaligen Bebauungsplan realisiert werden, denn das Grundstück der Lyoner Straße 19 war schlicht nicht berücksichtigt worden.³ Trotz spärlich vorhandener Infrastruktur wie Supermärkten, Restaurants oder Schulen, dafür umso breiteren Strassen und üppigem Abstandsgrün ohne Aufenthaltsqualität entschied sich der Projektentwickler für die Umwandlung in ein Wohngebäude. Dank einer entsprechend guten Gebäudestruktur, nutzbaren Gebäudetiefen und günstig positionierten Erschliessungskernen eignete sich das Gebäude für die Entwicklung einer Vielfalt an Wohnungsgrundrissen. Die sogenannten Sky Apartments sollen den Typus Boarding House verkörpern – angepasst an die Bedürfnisse einer Pendlerklientel, die am Standort Niederrad einerseits die infrastrukturelle Vernetztheit schätzt und sich andererseits nicht daran stört, dass das Viertel am Abend vollständig ausgestorben ist. Ob die Erscheinung des neuen Gebäudeoutfits nun den entsprechenden Wohn-

1 Bikini Berlin, Sanierung/Umbau durch SAQ sowie Hild und K (Abbildungen: 1, 3–5: © Bayerische Hausbau, Fotos: Franz Brück)

2 Fünfzigerjahre-Ensemble am Breitscheidplatz von Schwebes und Schoszberger (Foto: Landesbildstelle Berlin)

3 Neues Bikinihaus mit Aufstockung und Annexbau

4 Konzeptmall mit Pop-up-Stores mit wechselnder Bespielung

5 Designhotel «25Hours Hotel Bikini Berlin», Interiordesign von Werner Aisslinger



2



3



4



5



6

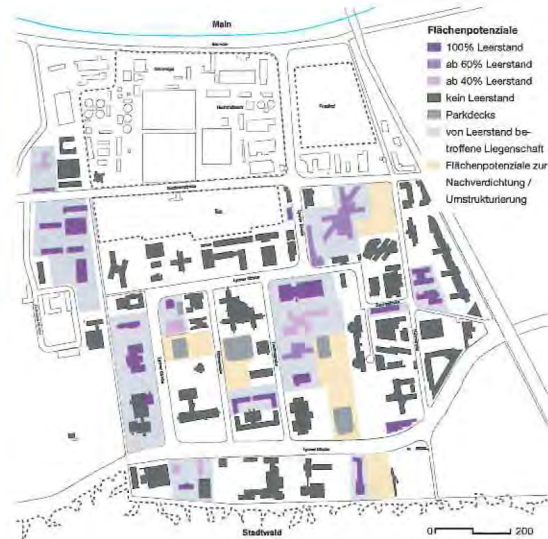
6 Büroturm Lyoner Straße 19 in Frankfurt-Niederrad, Zustand Sechzigerjahre (Foto: Stefan Forster Architekten)



7

7 Umbau des Büroturms zum Apartmenthochhaus, Stefan Forster Architekten (Foto: © Jean-Luc Valentin)

8 Plandokumentation zum Leerstand und Flächenpotenzial Frankfurt-Niederrad (Abbildung: Stadtplanungsamt Frankfurt)



8

Charakter und Lifestyle versinnbildlicht, sei dahingestellt; auch, dass die Wohnungen mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von stolzen 14 Euro in der Oberliga des Wohnungssektors mitspielen, lässt Zweifel offen, inwiefern sich unter diesen Bedingungen ein heterogenes Wohnquartier entwickeln kann. Inzwischen sind jedoch weitere Umnutzungs-, aber auch Neubauprojekte in Niederrad zu beobachten. Im Jahr 2012 – vier Jahre nach Erstellung des Rahmenplans – hat die Stadt den Beschluss zur Erstellung zweier neuer Bebauungsplangebiete gefasst: Diese sehen nun das konkrete Redevelopment einiger vom Leerstand betroffener Gebäude vor und definieren gezielt den Abriss «bautechnisch nicht umnutzbarer Bürogebäude»⁴, sodass Raum für Nachverdichtung entstehen kann. Insgesamt sollen um die dreitausend neue Wohnungen in Niederrad gebaut werden. Eine neue, fussgängerfreundliche Durchwegung des Quartiers ist vorgesehen, ebenso wie die Entwicklung von öffentlichen Grünflächen, was Niederrad das nötige Leben und mehr Aufenthaltsqualität einhauchen soll.

Im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Frankfurter Universitätscampus Bockenheim ist kürzlich ein vielversprechendes Pilotprojekt gescheitert. Für den Erhalt des Philosophicums – einem ehemaligen Universitätsgebäude und Zeuge der Frankfurter Schule (Architekt: Ferdinand Kramer, 1958–1960) – hatte sich eine Bürgerinitiative formiert, die von der städtischen ABG-Holding das Gebäude erwerben wollte, um darin gemeinschaftliches, kostengünstiges Wohnen mit öffentlichen Nutzungen zu realisieren. Mit dem sogenannten «Syndikatsmodell» sollte das Philosophicum zu neuem Leben erweckt werden und durch die Überführung von Wohnraum in Gemeineigentum langfristig die Immobilie vom Renditedruck auf dem Wohnungsmarkt entziehen. Der Initiative steht die Mietshäuser Syndikat GmbH einerseits beratend, andererseits als Gesellschafterin des gemeinsamen Projekts Philosophicum GmbH zur Seite.⁵

Die Verhandlungen zum Kauf sind missglückt. Die Finanzierung, die zu einem grossen Teil über Crowdfunding aufgestellt werden sollte, konnte in der gesetzten Frist nicht

nachgewiesen werden. Obwohl die Stadt der Initiative, die einen niedrigeren Kaufpreis als andere Interessenten unterbreitete, zunächst den Zuschlag erteilte, konnte sich dieses Alternativmodell gegenüber der klassischen Projektentwicklung keinen Platz erkämpfen.

Redevelopment als Investmentstrategie

Bauen im Bestand hat in den letzten Jahren einen enormen Bedeutungszuwachs erfahren.⁶ Gezielte stadtentwicklungspolitische Massnahmen – die aktive Förderung der Innenbereiche etwa über die Festsetzung von Sanierungsgebieten, die Bereitstellung von Fördermitteln, aber auch Aspekte wie eine immer an Einfluss zunehmende Nachhaltigkeitsdebatte – bilden den Nährboden dieser Entwicklung. Vor diesem Hintergrund hat sich aus immobilienökonomischer Sicht das Redevelopment zu einer renditeversprechenden Investmentstrategie⁷ entwickelt. Union Investment, einer der grössten deutschen Asset-Manager im Immobilienbereich, sagt: Die sicheren Anlageimmobilien, sogenannte Core-Objekte – also in ausgezeichneter Lage befindliche Immobilien mit Standards entsprechender technischer Ausstattung und idealerweise dauerhaft an einen Hauptmieter (*single-tenant*) vermietet – sind mittlerweile rar geworden. Aufgrund einer stark veränderlichen Arbeitswelt, verschärfter Energieeinsparverordnungen oder unzuweckmässigen Grundrissorganisationen sind viele Immobilien stark veraltet; gerade bei Büroimmobilien wird der Lebens- und Nutzungszyklus immer kürzer. Bei dieser Form des Investments, die auch als *value-add*-Strategie bezeichnet wird und Gebäude wieder zu Core-Objekten transformiert, wird die Immobilie als Wertschöpfungsobjekt betrachtet.

Im Gegensatz zu einem Neubau sind im Folgenden nur einige Vorteile einer Bestandsentwicklung erwähnt: der Bestandsschutz, welcher an gleicher Stelle für einen Neubau nicht mehr gültig sein würde; die kürzeren Bauzeiten; eine vorhandene Infrastruktur sowie im günstigsten Fall ein Image, mit dem sich in der späteren Vermarktungsphase geschickt arbeiten lässt.⁸ Da die Umnutzung einer Bestands-

immobilie auch finanziell teurer kommen kann als ein Neubau, sind häufig noch nicht vollständig bebaute und zur Nachverdichtung geeignete Grundstücke für Investoren interessant. Die von Egon Eiermann geplante und leerstehende IBM-Zentrale (1967–1972) in Stuttgart wartet derzeit auf ihre Zwangsversteigerung. Die Verabschiedung eines entsprechenden Baurechts zur Nachverdichtung, die eine kostenintensive Sanierung oder Umnutzung der Eiermann-Bauten gegenfinanzieren könnte, wäre eine Massnahme, die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zu erhalten.⁹

Risiken und Nebenwirkungen

Bis vor nicht allzu langer Zeit waren viele dieser Umnutzungen nicht denkbar. Technisch betrachtet könnten aber einige Gebäude umgenutzt werden, wie Carsten Venus – Inhaber des Büros blauraum Architekten in Hamburg – bereits 2009 in einer Studie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zum Thema «Redevelopment» herausfand, doch aus Sicht der Investoren und Bauherren gibt es eine Fülle an Hürden und Hindernissen, die es bei einer Umnutzung eines Objektes zu überwinden gilt.¹⁰ Kleineren Unternehmen oder Privatpersonen fehlt es oftmals an Kapital und Erfahrung, eine Immobilie einer anderen Nutzung zuzuführen. Zudem gewähren Banken als Kreditgeber bei Bestandsumnutzungen nur rund 50 Prozent Darlehen im Gegensatz zu fast 70 Prozent bei einem Neubauprojekt.¹¹ Die Erstellung eines zukunftsfähigen und standortspezifischen Nutzungskonzepts kann ebenfalls einen Risikofaktor darstellen: Welche Nutzung ist an welchem Ort geeignet, welche Architektur entspricht den Bedürfnissen der neuen Nutzung und welches Image hat das Gebäude – ist es im unmittelbaren Kontext negativ konnotiert und muss unter Umständen umgedeutet werden? Oft lässt die baurechtliche Situation keine Umnutzung zu. Liegt das Objekt beispielsweise in einem Gewerbegebiet, muss erst geprüft werden, was der Bebauungsplan und die Baunutzungsverordnung zulassen. Weiterhin bedarf es einer weitreichenden Expertise, die vorhandene Gebäudesubstanz bewerten zu können, um Überraschungen wie Schadstoffbelastungen und statische oder brandschutztechnische Erfordernisse frühzeitig identifizieren zu können. Darauf hat die Immobilienwirtschaft reagiert. Zu beobachten ist, dass sich viele Immobilienunternehmen explizit auf die Entwicklungsberatung von Bestandsimmobilien spezialisiert haben.¹² Einzelne Teilaspekte einer Projektentwicklungsphase werden dann im Vorfeld untersucht, der Wert einer Immobilie ermittelt, Fördermittel zur Finanzierung geprüft, Nutzungskonzepte erkundet, Investoren gesucht, Bürgerbeteiligungen durchgeführt, aber eben auch das notwendige Baurecht analysiert und – sofern nötig – dahingehend geschaffen beziehungsweise geändert.

Das richtige Mass

Bestehende Gebäude als «Ressource»¹³ zu betrachten und Städte innerhalb ihrer bestehenden Grenzen gezielt zu entwickeln, gibt der Stadtentwicklung klare Leitbilder. Die

Umsetzung und der Erfolg dieser Leitbilder sind aufgrund leergespülter öffentlicher Kassen auf die Investitionskraft privatwirtschaftlicher Akteure angewiesen; diese wiederum sind bei einem Redevelopment abhängig von der Unterstützung durch die jeweilige Genehmigungsbehörde. Das bedeutet konkret, dass einerseits die Kooperationsbereitschaft, Abweichungen zu genehmigen, Bebauungspläne zu überarbeiten, neu aufzustellen und Projekte auch vor dem Bauantrag zu begleiten, vorhanden sein muss, sodass sich die Umnutzungsprojekte für Investoren wirtschaftlich rentieren und Risiken minimiert werden. Andererseits aber sind die Städte in der Verantwortung, die ihr zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumente im Sinne einer sozial gemischten Stadt einzusetzen und vor allem weiterzuentwickeln. Eine breites Spektrum an Projektinitiatoren muss gewährleistet werden, denn die Vielfalt an Bauherren verspricht die Vielfalt an Nutzern.

Annelen Schmidt hat an der ETH Zürich und am Karlsruher Institut für Technologie Architektur studiert und war bis 2013 als wissenschaftliche Mitarbeiterin im Fachgebiet Architekturtheorie tätig. Zuvor arbeitete sie für verschiedene Architekturbüros in Zürich, Frankfurt und Karlsruhe. Sie lebt und arbeitet derzeit in Köln.

- 1 Dokumentation der Veranstaltung «Schlafende Riesen – Sleeping Giants – Neue Zukunft für XXL-Bauten» am 23. November 2011 im Rahmen der IBA Berlin, S.19. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/IBA-Symposium_SchlafendeRiesen.pdf, Zugriff: 20.07.2014.
- 2 Klaus Tscharnke, «Streit um Deutschlands zweitgrößte Immobilie», in: *Die Welt* vom 3. Dezember 2013.
- 3 Dreiteilige Diskussionsreihe des ANCB und der Wüstenrot Stiftung «ZU HAUSE IN DER STADT – Debatte 3: Experiment Umnutzung – Wohnraum neu erfinden», 03. Dezember 2013, in: <http://www.ancb.de/sixcms/detail.php?id=11443565#U8uSQ80-5U8>, Zugriff: 20.07.2014.
- 4 http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/buerostadt_niederrad_5490.html?psid=e7f193749af7b94935acfa07b1fd05ed, Zugriff: 20.07.2014.
- 5 Vgl. Konzept- und Projektvorstellung auf <http://philosophicum.org>.
- 6 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung «Struktur der Bestandsinvestitionen», 12/2011, in: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2011/DL_12_2011.pdf?__blob=publicationFile&v=2, Zugriff: 27.07.2014.
- 7 Christian Hunziker, «Neues Leben für alte Gebäude», in: Union Investment Real Estate GmbH (Hrsg.), *Raum und mehr*, Ausgabe 1/2013, S. 5ff.
- 8 Johannes Ringel/Thomas Bohn/Thomas Harlfinger, «Objektentwicklung im Bestand – aktive Stadtentwicklung und Potenziale für die Immobilienwirtschaft», in: *ZfO Zeitschrift für Immobilienökonomie* Nr. 1/2004, S. 47ff.
- 9 Rüdiger Ott, «Der Preis soll niedrig bleiben», in: *Stuttgarter Zeitung* vom 07. Juli 2014.
- 10 Gert Kähler/Bernd Kritzmann/Carsten Venus, *Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen*, Stuttgart 2009, S. 248ff und Birgit Ochs, «Entscheidend ist die Rentabilität», in: <http://www.faz.net/-gzb-d0y>, Zugriff: 03.08.2014
- 11 Dokumentation der Veranstaltung «Schlafende Riesen – Sleeping Giants – Neue Zukunft für XXL-Bauten» am 23. November 2011 im Rahmen der IBA Berlin, S.19. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/IBA-Symposium_SchlafendeRiesen.pdf, Zugriff: 20.07.2014.
- 12 <http://www.dreso.com/ru/services/entwicklungsberatung>, Zugriff: 20.07.2014.
- 13 Muck Petzet/Florian Heilmeyer, *Reduce, Reuse, Recycle. Ressource Architektur*, Ostfildern 2012.