

Typologie als
Ressource

Die gebaute Welt besser verstehen

Abriss, Pinsel- Sanierung oder rigoros umbauen?

Im Interview mit
Stefan Forster



Seit über 30 Jahren beschäftigt sich der Architekt Stefan Forster mit städtischem Wohnungsbau und kann neben zahllosen Neubauten mittlerweile auch eine beachtliche Reihe an Umbauprojekten vorweisen. Vor dem Hintergrund des großen Bedarfs an Wohnungen in der Bundesrepublik ging es im Interview darum, welche Baubestände besonderes Potenzial für guten Wohnraum bereithalten und welche Chancen und Schwierigkeiten mit der Umsetzung verbunden sind. Für das Gespräch traf sich *Die Architekt*-Redakteurin Elina Potratz mit Stefan Forster in seinem Büro in Frankfurt am Main.

Foto: Lisa Farkas

Sie haben mit Ihrem Büro bereits zahlreiche Plattenbausiedlungen in Leinefelde und Halle an der Saale umgebaut sowie zwei Bürohochhäuser in Frankfurt am Main in Wohnhäuser umgewandelt. Welche Stellung haben Umbau- oder Transformationsprojekte innerhalb der Arbeit Ihres Büros?

Transformationsprojekte haben einen sehr hohen Stellenwert für unser Büro, zumal wir damit schon vor über zwanzig Jahren auch international viel Anerkennung erfahren haben. Unsere Plattenbautransformationen gelten noch heute als wegweisend. Allerdings muss ich einschränken, dass unsere besten Projekte eigentlich diejenigen sind, bei denen der Bestand rückgebaut wurde. Diesen Abrissentscheidungen ging immer eine gründliche Analyse des Bestands mit einer Kosten-Nutzen-Betrachtung seitens des Bauherrn voraus. Zunächst lässt man sich als Architekt immer gerne vom äußeren Eindruck eines Bauwerks leiten, der in der Regel immer noch recht gut ist. Bei der erwähnten Kosten-Nutzen-Betrachtung muss die Frage beantwortet werden, ob mit dem zu erwartenden konstruktiven und finanziellen Einsatz das Gebäude annähernd auf das Niveau eines Neubaus gebracht werden kann. Durch die starke Kriegszerstörung in unserem Land und der damit verbundenen Wohnungsnot entstanden nach dem Krieg sehr schnell sehr viele Wohnungen von milderer konstruktiver und auch städtebaulicher Qualität. Oftmals bestand das Mauerwerk aus Bauschutt. Die Sanierung dieser Häuser ist aus heutiger Sicht oft nicht sinnvoll und damit der Abriss eigentlich unumgänglich. Natürlich lässt sich die Lebensdauer dieser Gebäude durch einfache Pinselsanierungen verlängern, hierbei muss man sich jedoch bewusst machen, dass die Ergebnisse unseren heutigen Anforderungen an Wohnen nicht gerecht werden – und nachhaltig ist diese Art der Sanierung sicher auch nicht.

Müssten wir folglich nicht die Anforderungen, die beim Umbau gestellt werden, selbst in Frage stellen?

Dazu muss man die Anforderungen klassifizieren. Zunächst sind es solche, die mit dem Begriff Instandsetzung am besten zu umreißen sind. Beispielsweise müssen bestimmte Bauteile einfach aufgrund ihres Alters irgendwann ersetzt werden. Andere Anforderungen resultieren aus den heutigen Ansprüchen an ein gesundes Wohnen oder an bestimmte Grundrisse. Dann gibt es natürlich die geänderten Anforderungen aus dem Bereich Bauphysik, Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz und Barrierefreiheit. Am Ende muss das Gebäude den Vorgaben der aktuellen Bauordnung entsprechen. Natürlich kann man deren Sinnhaftigkeit auch hinterfragen. Es ist zudem weder im Sinne der Ökologie noch der Ökonomie, dass diese Anforderungen permanent verschärft werden.

Sie sagten, dass Ihre schönsten Projekte nicht unbedingt die Projekte sind, die aus dem Umbau hervorgegangen sind. Können Sie dennoch sagen, was Ihnen am Umbau grundsätzlich gefällt?

Umbauten haben natürlich einen speziellen Reiz, da der Entwurf – anders als beim Neubau – nicht mit dem weißen Blatt Papier beginnt. Dadurch ist der Entwurfsprozess eigentlich einfacher. Es existiert eben schon etwas, mit dem man umgehen kann. Jedes Gebäude birgt andere Herausforderungen in sich. Diese



Stefan Forster Architekten, Lyoner Straße 03, Frankfurt/Main 2019, Foto: Lisa Farkas

herauszufinden und Lösungen zu entwickeln, ist oftmals spannender und aufregender als ein Neubau auf der grünen Wiese. Gleichzeitig glaube ich, dass jeder Bautypus seine Lösung schon in sich trägt – diese für sich zu entdecken, ist sehr reizvoll.

Sie haben in Frankfurt am Main bereits zwei Bürohochhäuser in Wohnhäuser umgebaut – Pionierprojekte, die in Zukunft auch beispielgebend für Transformationen von Bürostädten und Innenstädten sein könnten. Mit welchen Voraussetzungen muss man beim Umbau von Büros in Wohnungen umgehen?

Im Gegensatz zu den eingangs erwähnten Wohngebäuden aus Bauschutt der Nachkriegszeit, sind Bürogebäude aus Beton für uns oft sehr dankbar. Aus unseren Erfahrungen mit dem Umbau von Plattenbauten wissen wir, dass Betonbauten im Grunde vergleichsweise einfach umzubauen sind. Wenn man Glück hat, verfügen

sie über ein Stützensystem und ermöglichen damit eine freie Grundrissgestaltung, die der Anpassung an neue Nutzungen entgegenkommt. Noch besser ist es, wenn die Stützen gegenüber der Fassadenebene eingerückt sind und somit auch eine völlig freie Fassadenentwicklung ermöglichen. Beim Projekt „Lyoner Straße 01“ konnten wir die 90 Zentimeter hohe, nichttragende Betonbrüstung auf 60 Zentimeter herunterschneiden und dadurch umlaufende Panoramafenster schaffen. Die helleren Innenräume und der stärkere Außenbezug kompensieren zudem die geringe Raumhöhe. Auch Rücksprünge für Loggien lassen sich relativ einfach realisieren. Im Innern ist lediglich der Erschließungskern massiv ausgebildet.

Wie viel bleibt vom Bestandsbau dann insgesamt noch übrig?

Alle beweglichen Teile sind natürlich bei einer solchen Transformation nicht mehr brauchbar und müssen entfernt werden. Wir fahren das Gebäude auf den Rohbau zurück – und anschließend wieder hoch. Hat man einen annähernd quadratischen Bestandsbau, wie bei unserem ersten Projekt in der ehemaligen Bürostadt Niederrad in Frankfurt, dem heutigen „Lyoner Quartier“, so lässt sich mit dem Umbau die Qualität eines Neubaus erreichen. Natürlich gilt es die typischen konstruktiven Probleme, resultierend aus den heutigen Anforderungen der Hochhausrichtlinien, des Schall- und Brandschutzes sowie der Bauphysik zu lösen. Das alles klingt, wegen der guten Ausgangslage, sicher sehr einfach. Hat man jedoch – wie bei unserem zweiten Umbauprojekt im Lyoner Quartier – eine rechteckige Grundform mit einer Höhe von mehr als 60 Metern, führt das praktisch automatisch zu einem Mittelflursystem mit relativ kleinen, einhüftigen Wohnungen. Man ist also in der Grundrissgestaltung und der Wahl der Wohnungsgrößen stark eingeschränkt. Bei unseren Neubauprojekten im Standardwohnungsbau lehnen wir Gangsysteme als Erschließungsfiguren eigentlich ab.

Gibt es noch andere Probleme, die typisch sind für diesen Bau- bestand aus den 1960er-, 1970er-Jahren?

Das wesentliche Thema dieser Gebäude ist natürlich immer die Fassade und der Zustand des Betons. Aus Kostengründen endet es bei den meisten Projekten leider in einer Verkleidung mit Wärmedämmverbundsystem, das heute der Standard für Fassaden im Wohnungsneubau ist – obwohl dies weder ökologisch noch ökonomisch sinnvoll ist und zudem zu 90 Prozent aus fossilen Rohstoffen besteht. Jedes andere Material ist den Bauherren einfach zu teuer. Bei unserem Umbau eines Wohnhochhauses in Hanau hatten wir jedoch das Glück, dass sich der Bauherr, eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, für die Überformung der Fassade und Verkleidung mit roten Klinkerriemchen entschieden hatte – für uns ein einmaliger Glücksfall.

Beim eben erwähnten Projekt Lyoner Straße 01 in der ehemaligen Bürostadt Niederrad – heute Lyoner Quartier – war es ein Punkthochhaus, das Sie umgewandelt haben. Wie ist es dazu gekommen?

Der Hintergrund bei diesem Projekt war zunächst nicht, dass hier unbedingt ein Wohnhaus entstehen sollte, sondern, dass das Gebäude – auch nach einer Sanierung – schlichtweg nicht mehr als Büro vermietbar war. Das ist



Bestandsgebäude Lyoner Straße 01 vor dem Umbau, Foto: Stefan Forster Architekten

ja der Gang der Dinge heutzutage: Büros fallen plötzlich aus dem Markt, weil sie angeblich nicht mehr zeitgemäß sind. Sehr oft heißt es, der Brandschutz sei nicht mehr aktuell oder die Flächeneffizienz sei schlecht. Dann fallen ganze Generationen von Bürogebäuden weg – in der Regel aus den 1960er- bis in die 1990er-Jahre. Projektentwickler bauen und vermieten ein Bürohaus, um es vermietet weiter zu verkaufen. Anschließend bauen sie ein neues und werben den Mieter aus dem vorherigen Büro ab. Das nennt sich dann Projektentwicklung oder auch Marktwirtschaft – ein fatales Hamsterrad.

Sind denn die meisten Büro- und Verwaltungsgebäude grundsätzlich vergleichbar in Bezug auf ihre Eignung für den Umbau? Ist die Großzahl geeignet für eine Transformation?

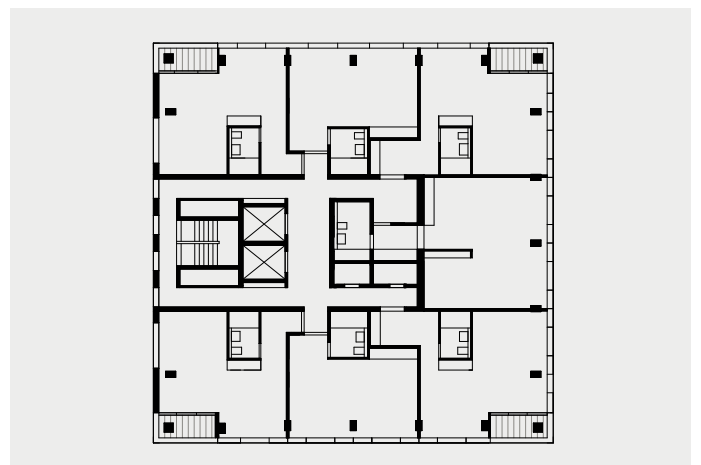
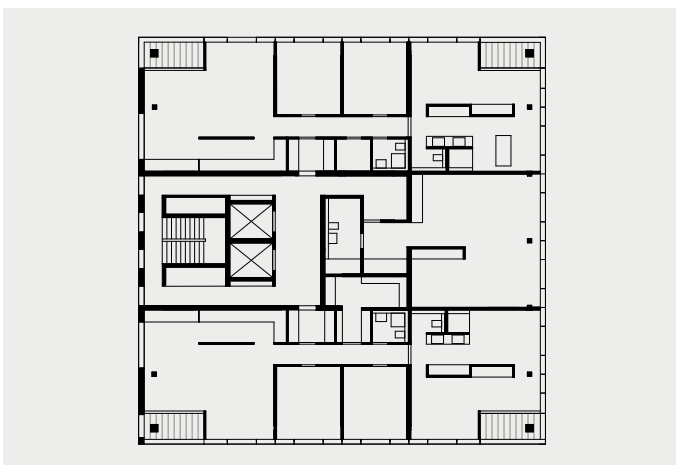
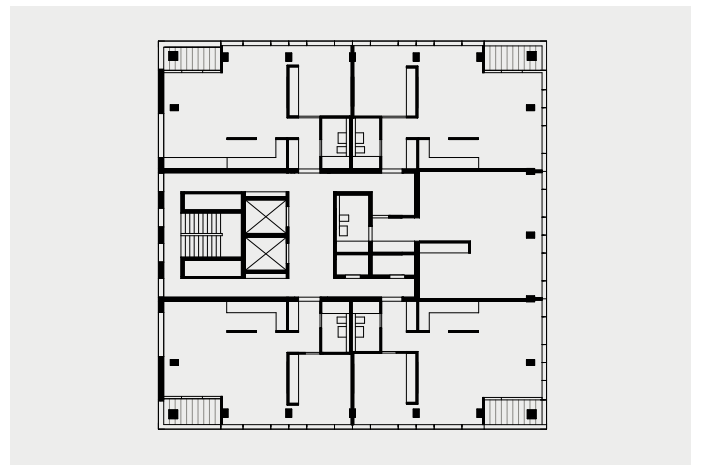
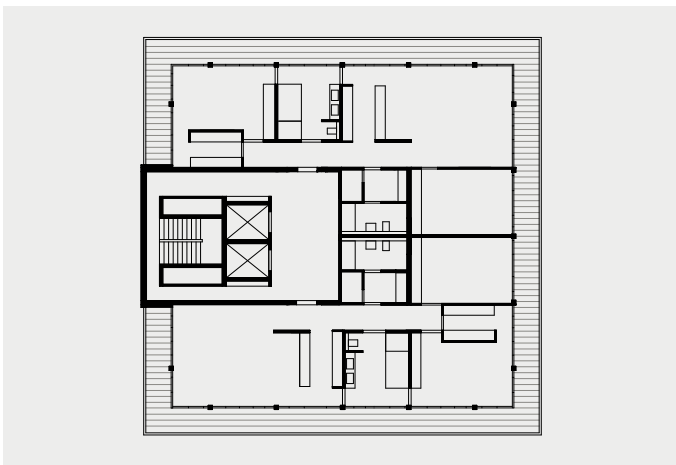
Sicher gibt es auch komplizierte Fälle, bei denen etwa Teile der Fassade als Überzug funktionieren und dergleichen. Generell würde ich jedoch sagen, dass wir aus jedem Bürobau aus Beton ein vernünftiges Wohnhaus machen können. Wir als Wohnungsbauer verfügen ja über eine gewisse Routine bei der Grundrissgestaltung. Die Betonbauten der 1960er- bis 1990er-Jahre sollte man sich daher auf jeden Fall genau anschauen, bevor man sie abreißt. Das betrifft natürlich auch Plattenbauten, bei denen wir nachgewiesen haben, dass sie sehr robust sind und man den Umbau recht weit treiben kann: Fenster vergrößern, ganze Platten herausnehmen und so weiter...

Aus welchem Grund sind solche Umnutzungen dann bisher so selten? Von einem Massenphänomen kann man ja nicht gerade sprechen...

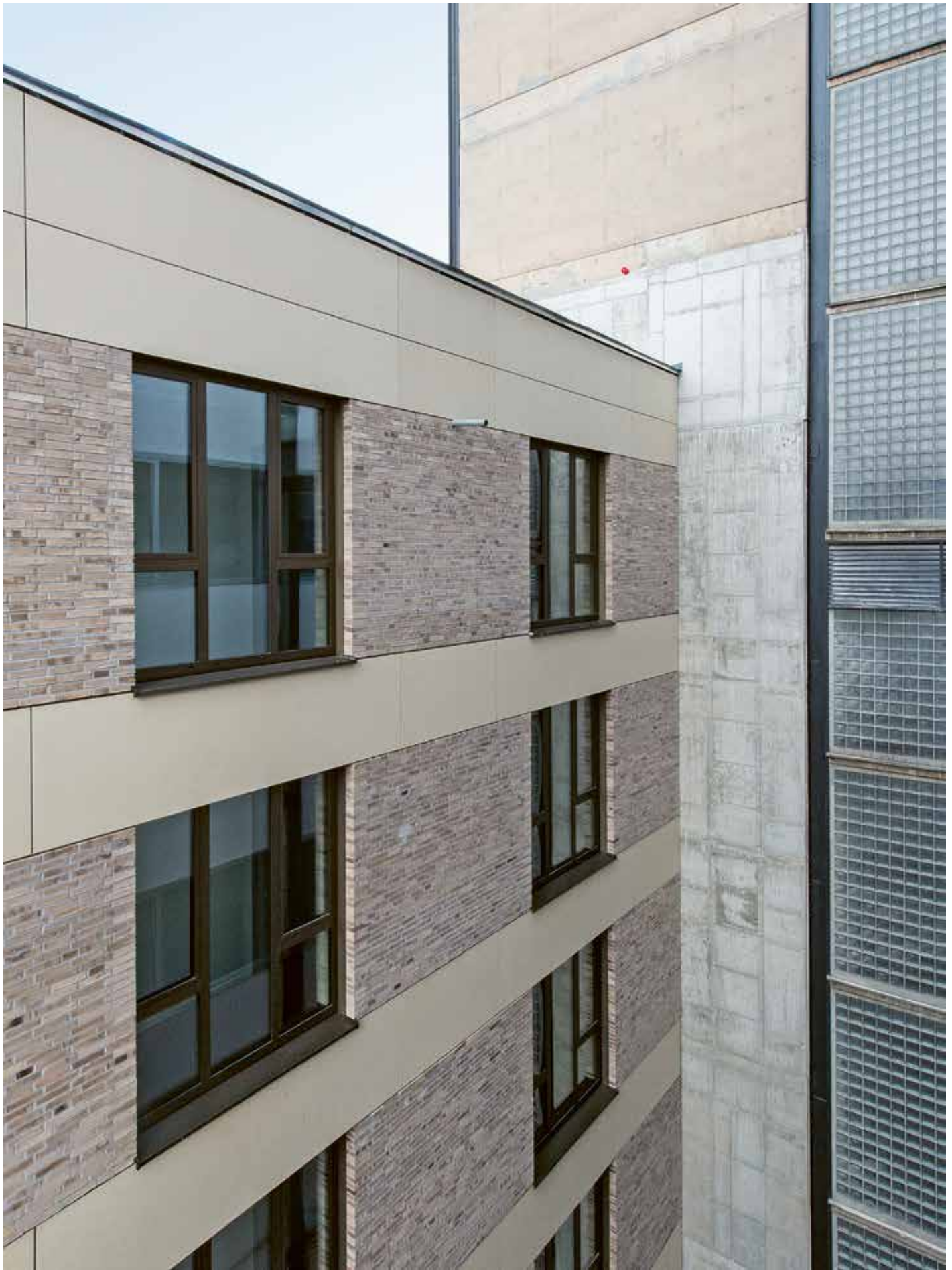
Das stimmt. Frankfurt ist zum Beispiel eine typische Abrissstadt, permanent werden Gebäude dieser Art



Stefan Forster Architekten, Lyoner Straße 01, Frankfurt / Main 2010, Foto: Jean-Luc Valentin



Grundrisse Lyoner Straße 01 (v.l.n.r.): Zwei-, Drei-, Fünf- und Siebenspänner, Zeichnungen: Stefan Forster Architekten



Stefan Forster Architekten, Umbau Philosophicum, Frankfurt/Main 2016, Foto: Lisa Farkas

Abriss, Pinsel-Sanierung oder
rigoros umbauen?

abgerissen, dadurch ändert sich das Gesicht der Stadt in immer kürzeren Abständen. Frankfurt gleicht in diesem Sinne eher einer asiatischen als einer europäischen Stadt. Für den Investor ist der Abriss viel einfacher. Er muss nicht lange nachdenken, hat ein kleineres Risiko und kann am Ende auch einen Neubau vermarkten. Entgegen allen anderslautenden Beteuerungen denkt der Investor eigentlich nur an seine sichere Rendite, das muss man einfach so konstatieren.

Sie sagen, dass die Beton-Struktur eine gute Grundvoraussetzung für einen Umbau ist. Voraussetzung ist allerdings, dass auf den Rohbau zurückgebaut wird. Ließe sich nicht noch mehr erhalten?

Im Rohbau ist immerhin die meiste Energie und CO₂ enthalten, dementsprechend liegt hier die eigentliche energetische Substanz des Hauses. Der Rest – beispielsweise die Haustechnik – ist meist abgenutzt oder veraltet. Zudem stellt sich die Frage, welche Anforderungen man an das Gebäude hat. Bei der Umnutzung von Büros zu Wohnungen führt kein Weg daran vorbei, die Innereien herauszunehmen – die Raumaufteilung im Wohnen ist einfach eine andere. Das Gegenmodell ist ja bei 1950er- und 1960er-Jahre-Gebäuden gang und gäbe: Viele Wohnungsbaugesellschaften haben die Gebäude – auch Plattenbauten – weitgehend beim Alten belassen und lediglich Fenster, Dämmung, Leitungen und Elektrik neu eingebaut, meistens im bewohnten Zustand. Dadurch ist die ganze Bundesrepublik voll von diesen mit Dämmung zugeklebten Gebäuden. Das Problem ist jedoch, dass im Ergebnis auch der unbefriedigende Städtebau – meistens Zeilenbauten mit ungenutzten Zwischenräumen – erhalten geblieben ist. Innerhalb kürzester Zeit sehen diese Häuser zudem dann wieder schäbig aus und leisten der „Verslumung“ von Quartieren Vorschub. Bei Sanierungen muss man alles überdenken, neben dem Gebäude selbst auch den Städtebau und das Wohnumfeld.

Einen rigoroseren Eingriff hätten Sie also bei den meisten Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit für sinnvoller gehalten?

Wir haben in Mannheim ein Projekt, bei dem wir neben unserem Neubau ein Kasernen-Gebäude zur Erinnerung stehenlassen mussten. Eine tolle Sache, die ich selbst auch unterstützte. Das Ergebnis war allerdings, dass wir den Bau neu verputzt und die Fenster vergrößert haben, im Inneren waren jedoch keinerlei Veränderungen möglich. Selbst das Verschieben dünner, nichttragender Wände hätte eine Deckenverstärkung zur Folge gehabt. Das Projekt sieht von außen recht gut aus, hat jedoch mit den normalen Anforderungen an einen Wohnungsbau relativ wenig zu tun. Wir nennen das „Pinsel-Sanierung“. Bei unseren Plattenbautransformationen konnten wir vor über 20 Jahren unsere Haltung des rigorosen Eingriffs in den Bestand und die Verbesserung des Umfelds besser zeigen.

Und wann halten Sie einen Abriss für sinnvoll?

Wie bereits eingangs erwähnt, sind viele der Trümmerschuttbauten aus den Wiederaufbaujahren eigentlich nicht zu halten und zu überdenken. Völlig anders verhält es sich mit den Altbauten aus der Gründerzeit. Warum reißt man sie in der Regel nicht ab, sondern saniert sie? Weil sie, neben ihrer ästhetischen Qualität, auch über



Stefan Forster Architekten, Umbau Philosophicum, Frankfurt / Main 2016, Foto: Lisa Farkas

eine räumliche Qualität im Innern verfügen. Qualitäten, wie wir sie heute im Neubau nicht mehr schaffen. Ihre sehr einfachen Grundrisse bei großer Raumhöhe lassen sich problemlos an geänderte Grundrissanforderungen anpassen. Darum macht es Sinn, Bauten mit diesen Qualitäten stehen zu lassen. Bei einem 1950er-Jahre-Bau dagegen hat man eine Raumhöhe von 2,40 Meter, winzige Bäder und schlechte Grundrisse. Da sollte man besser über Abriss und Neubau nachdenken.

Welche Eigentumsverhältnisse erleichtern den Umbau und die Umnutzung? Was für eine Bauherrschaft und welche Konstellationen sind dafür besonders günstig?

Der ideale Bauherr ist natürlich eine kulturbeflissene Person, die eine Verantwortung für die Gesellschaft und das städtische Umfeld spürt, in dem sie baut. Eine Person, die mit der Immobilie leben und stolz sein will auf das, was sie geschaffen hat, die uns Architekten als Partner auf Augenhöhe sieht und nicht als Dienstboten. Diesen Typus Bauherr gibt es kaum noch, er ist fast ausgestorben. Heute gibt es Bauträger, Projektentwickler und Fonds auf der einen, sowie Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften auf

der anderen Seite. Unser präferierter Bauherr ist die Genossenschaft und die Wohnungsbaugesellschaft. Beide haben als Bestandhalter ein Interesse an der Werthaltigkeit ihrer Gebäude und haben aus diesem Grund einen Anspruch an die Nachhaltigkeit ihrer Investition. Immer öfter kommt von ihnen auch der Wunsch nach Verzicht auf WdVS. Gerade Genossenschaften zeichnen sich durch eine sehr familiäre Atmosphäre aus, in der jedes Mitglied auch Miteigentümer ist. Hier wird man als Architekt behandelt, der auf Augenhöhe mit den Bauherren gemeinsam Projekte entwickelt. Bei Projektentwicklern, Bauträgern und Fonds dagegen geht es in erster Linie um die Rendite. Die Beschäftigung mit Bestandsumbauten ist ihnen oft zu aufwendig.

Kommen wir von den eher wirtschaftlichen und technischen Aspekten noch einmal zu den gestalterischen. Bei Ihren Projekten im Lyoner Quartier wurde die ursprüngliche bauliche Gestalt der Bürohochhäuser durch die Eingriffe sehr stark verändert. Beispielsweise wurde bei der Lyoner Straße 03 die prägnante Vorhangsfassade entfernt. Schmerzt es Sie manchmal, das Erscheinungsbild so stark zu verändern?



Stefan Forster Architekten, Umbau Platensiedlung, Frankfurt / Main, seit 2018, Foto: Lisa Farkas

Nein, das ist ja gerade das Großartige daran, dass diese Veränderung möglich ist. Die ursprünglichen Gebäude waren auch nie besonders schön, zumal die erwähnten Projekte auch nicht unter Denkmalschutz standen. Die neue Nutzung zeigt sich automatisch in der neuen Fassade, die anderen Gesetzmäßigkeiten folgt. Natürlich ist es für das eigene Architekten-Ego auch wichtig, dass man den Umbau von außen als solchen erkennen und mit unserem Büro identifizieren kann (was meistens auch der Fall ist). Andererseits finde ich es spannend, wenn die verschiedenen Zeitschichten verschwimmen – wenn man ein rätselhaftes Gebäude hat, bei dem nicht sofort zu erkennen ist, ob es alt oder neu ist. Beim Umbau des Philosophicums von Ferdinand Kramer zum Beispiel ging es darum, auf der einen Seite des Hauses die Originalfassade denkmalgerecht wiederherzustellen und darüber hinaus auch bei der Erweiterung mit dem alten Gebäude zu arbeiten, nicht dagegen.

Ihr jüngstes Umbauprojekt ist die Platensiedlung im Frankfurter Norden. Können Sie auch hier die Ausgangssituation und Ihren Umgang damit schildern?

Die Platensiedlung ist eine ehemalige Offizierssiedlung der Amerikaner, mit sehr guten, großzügigen Grundrissen. Die Grundrisse sind so gut, dass man sie so heute nicht mehr bauen könnte. Sämtliche Wohnungen waren vermietet. Zunächst wurden alle 19 Zeilenbauten um zwei Geschosse – von drei auf fünf – aufgestockt. Das Niveau der Freiräume zwischen den Zeilen wurde auf das Hochparterre der Erdgeschosswohnungen angehoben, hierdurch erhalten diese Wohnungen Privatgärten, ein bewährtes Konzept aus unseren Plattenbautransformationen. Unter den Höfen befinden sich die Parkplätze. Darüber hinaus wandeln wir die monotonen Zeilenstrukturen in Hofstrukturen um, indem jeweils zwei Zeilen an den Enden mit neuen Torhäusern verbunden werden. Die innere Erschließungsstraße wird mit Brückenhäusern überspannt. Entscheidend ist bei diesem Projekt – die Platensiedlung ist derzeit das größte Nachverdichtungsprojekt in Deutschland –, dass wir den Bestand, diese eigentlich miserablen Zeilenbauten, erhalten und in einen neuen Stadttypus überführen: weg von der Kasernentypologie, hin zur traditionellen Stadt mit nutzbaren Höfen, Läden, Infrastruktur und einer größeren Vielfalt an Wohnungen. Die Monostruktur der Bestandswohnungen wurde durch Studierendenwohnungen und Sozialwohnungen, im Sinne einer ausgewogenen Mischung, aufgehoben. Das Quartier wird eine urbane Qualität erhalten und damit zu einem Stück Stadt werden.

Sie sagten, dass Sie in der Platensiedlung auch Neubauten ergänzen. Fließen die Erkenntnisse aus den Umnutzungs- und Umbauprojekten eigentlich auch in Ihre Neubauprojekte ein? Versuchen Sie, diese Flexibilität und Umnutzbarkeit auch dort zu gewährleisten?

Auch hier gibt es den Wunsch und die Wirklichkeit, denn wir leben ja in Zeiten des bezahlbaren Wohnraums. Natürlich würde ich am Allerliebsten ein komplett flexibles Gebäude bauen, bei dem ich nach 30 Jahren den Grundriss neu denken kann: am besten also einen Raum mit Stützensystem. Aber das ist einfach zu



Stefan Forster Architekten, Umbau Platensiedlung, Frankfurt /Main, seit 2018, Foto: Skycamera

teuer. Was wir jedoch immer versuchen mitzudenken, ist die Flexibilität der Grundrisse. Wenn unsere Gebäude in 30 Jahren auf dem Prüfstand stehen, wird ein Kriterium für den Erhalt die einfache Möglichkeit der Grundrissanpassung sein. Wir versuchen den perspektivisch möglichen Umbau mitzudenken. Dazu planen wir – wenn der Bauherr mitgeht – in den massiven Wohnungstrennwänden Durchbrüche ein, die eine spätere Grundrissveränderung ermöglichen sollen. Dahinter steht der Gedanke, dass das nachhaltigste Gebäude letztlich das ist, welches am längsten stehenbleibt. Leider stehen wir mit dieser Haltung sehr alleine, die klassischen Bauträger denken in kurzen Zeiträumen und sind hauptsächlich auf den ökonomischen Aspekt fixiert. Als Architekt stimmt einen das wirklich traurig, wenn man bei einigen Projekten heute schon erahnt, dass bei geändertem Bedarf der Umbau kaum möglich ist. Aber diese Entscheidungen liegen nicht bei uns. Wenn es nach mir ginge, würde die Welt anders aussehen, aber das sagt mit Sicherheit jeder Architekt.

Dipl.-Ing. Stefan Forster (*1958) studierte Architektur in Berlin und Venedig und war – nach ersten beruflichen Stationen in Berlin und Mannheim – von 1988 bis 1993 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Wohnungsbau der TU Darmstadt. Er gründete sein Büro 1989 in Darmstadt und ist seit 1995 in Frankfurt am Main ansässig.