

# Bestand mit Zukunft

**REFURBISHMENTS** ■ Bürogebäude der 1960er und 1970er Jahre sind ein großes Potenzial künftiger Projektentwicklungen. Doch wann lohnt die Sanierung? Was spricht für den Abriss?

Von Marco Witte



FOTO: HPP ARCHITECTEN

überführt werden. Als ehemaliges Thyssen-Hochhaus zählt es in Deutschland zu den bedeutendsten Bürogebäuden seiner Zeit und ist bis heute ein Wahrzeichen der Stadt. Das Vorhaben der Momeni Projektentwicklung, Hamburg, und der Black Horse Investments durchlief 2011 bis 2012 die Planungsphase. Innerhalb der eineinhalbjährigen Bauzeit erhielt der denkmalgeschützte Büroturm mit 24 Obergeschossen und drei Tiefgeschossen eine komplett neue Haustechnik und eine neue Fassade. Zugleich wurde er mit hohem Nutzerkomfort ausgestattet.

## Großraumbüros und Kegelbahnen

Bei Büroimmobilien der 1960er und 1970er Jahre ist zu berücksichtigen, dass in der Regel nicht Projektentwickler sie realisierten, sondern vielmehr Eigennutzer, zumeist Wirtschaftsunternehmen oder Behörden. Bei ehemaligen Konzernzentralen überrascht deshalb häufig nicht nur, wie gebaut, sondern auch wie gelebt wurde: Kegelbahnen, Schwimmbäder, Weinkeller und Degustationsräume gehörten ebenso zur Ausstattung wie die charakteristischen Großraumbüros. Diese Strukturen ermöglichen heute durch neue Büroformen hohe Flexibilität und Flächeneffizienz: Entlang der Fassaden können Zellenbüros oder so genannte Open-Space-Strukturen abgebildet werden. Die innenliegenden Zonen werden für „Think-Tanks“, Besprechungsräume, Meeting-Points oder ähnliche Funktionen umgeplant.

Bestehende Tiefgaragen bieten dem Entwickler zudem wirtschaftliche und vermarktungstechnische Vorteile, da das heutige Planungsrecht die Errichtung von Stellplätzen immer häufiger verhindert. Grundsätzlich gilt, dass sich mo-

Das Dreischeibenhaus in Düsseldorf wurde innerhalb von drei Jahren modernisiert und in eine Multi-Tenant-Immobilie verwandelt.

**V**iele Objekte der 1960er und 1970er Jahre werden in den kommenden Jahren freigezogen oder sind es bereits, da sie den Anforderungen der Nutzer nicht mehr genügen. Die Sanierung dieser Gebäude kann sehr attraktiv sein, zum einen, weil innerstädtische Neubaugrundstücke immer seltener werden, zum anderen, weil das geltende Baurecht die vorhandene Ausnutzung der Grundstücke oft nicht mehr zulässt. Die Immobilienwirtschaft wird deshalb zunehmend mit Bestandsentwicklungen kon-

frontiert sein. Das Problem: Für eine wirtschaftliche Sanierung dieser Bauten ist Einiges zu beachten. Denn sie erfüllen – ob bei der Technik, beim Nutzerbedarf oder der Energieeffizienz – nicht mehr die heutigen Anforderungen. Neben Aspekten der Lage, des Marktes und Städtebaus müssen auch die bautechnischen Voraussetzungen stimmen.

Das Dreischeibenhaus in Düsseldorf konnte beispielsweise innerhalb von drei Jahren vollumfänglich modernisiert und in eine Multi-Tenant-Nutzung

derne Nutzungskonzepte meist sehr gut integrieren lassen.

Gebäude der 1960er und 1970er Jahre warten aber auch mit problematischen Eigenheiten auf. Kritisch sind besonders: Schadstoffe, ein fortgeschriebenes Baurecht, Brandschutz, Tragfähigkeit, Schallschutz, Fassaden – und „typische DIN-Fallen“. Eine umfassende technische Due Diligence ist daher unerlässlich, um Chancen und Risiken zu ermitteln und zu kalkulieren. Häufig treten schadstoffbelastete Baumaterialien zutage. Die gängigsten sind Asbest für den Brandschutz, PAK-belastete Bodenbeläge, künstliche Mineralfasern als Dämmmaterial und anderes. Um die Kosten im Griff zu behalten, sollte deshalb frühzeitig ein Schadstoffgutachter eingeschaltet werden. Im Fall des Dreischeidenhauses profitierte der Bauherr von der bereits zu Beginn der 1990er Jahre durchgeführten Kernsanierung, bei der die meisten Schadstoffe beseitigt wurden.

Zu beachten ist aber auch, dass sich das Baurecht über die Jahrzehnte verändert hat. Daher ist meist eine vollständig neue baurechtliche Bewertung notwendig, in der Regel ohne Erhalt des Bestandsschutzes. Beim Bauantrag für eine Totalsanierung ist dazu ein detaillierter Nachweis zu führen. Insbesondere der Brandschutz der tragenden Bauteile muss nach geltendem Baurecht untersucht und mit entsprechenden Maßnahmen umgesetzt werden. Alternativen sind zu prüfen. So kann der Mangel einer feuerbeständigen Stahlbetonbauweise gegebenenfalls wirtschaftlich und technisch durch die Installation einer Brandmeldeanlage, einer Sicherheitsbeleuchtung oder einer ELA-Anlage kompensiert werden.

Elementares Thema bei der Planung eines integrativen Systems ist die Tragfähigkeit der Gebäudestruktur. Diese ist anhand der statischen Berechnungen frühzeitig festzustellen. Die Geschossdecken von Bürogebäuden der 1960er/1970er Jahre sind oft statisch optimiert, das heißt auf ein Minimum reduziert und haben selten Reserven, um zusätzliche Lasten aufzunehmen. Dabei wird der heutige Standard in Miet- und Kaufverträgen von fünf Kilonewton pro Quadratmeter als Verkehrslast in der Regel nicht erreicht.

Das Dreischeidenhaus wies eine für die Büronutzung ausreichende Verkehrslast von 3,5 Kilonewton pro Quadratme-

FOTO: WITTE PROJEKTMANAGEMENT GMBH



Die Düsseldorfer Immobilie vor dem Refurbishment.

ter auf. Für höhere Einzellasten sind statische Einzelnachweise durchzuführen. Von einer nachträglichen flächigen Verstärkung der Tragfähigkeit ist abzuraten: Unter dieser Voraussetzung lohnt ein Refurbishment in der Regel nicht und kann von vornherein ausgeschlossen werden. Die Tragfähigkeit ist auch im Hinblick auf den Schallschutz zu beachten. Da dieser oft nicht genügt, wird der damals übliche Verbund-Estrich in vielen Fällen gegen einen schwimmend verlegten Bodenaufbau ausgetauscht und die Decken zugunsten des Luftschallschutzes mit dämmendem Material abgehängt. Doch Achtung: Diese Maßnahmen verändern die Belastung der Tragkonstruktion. Deshalb sollte bereits in der Entwurfsplanung ein Optimum aus den Lüftungstechnischen Anforderungen, dem Ausbau und der Belastungsfähigkeit der Decken errechnet werden, damit am Ende sowohl die technischen als auch die wirtschaftlichen Vorgaben erfüllt werden.

## Lifting für die Außenhaut

In die Fassaden muss investiert werden. Denn die Gebäudehüllen der 1960er und 1970er Jahre sind fast immer abgänglich und erfüllen heutige Anforderungen nicht. Sie haben je nach Pflegeintensität eine Lebensdauer von etwa 20 bis 40 Jahren. Selbst wenn sie bereits saniert worden sind, können der sommerliche Wärmeschutz und die EnEV-Werte meist nicht eingehalten werden. Auch die opti-

schen Ansprüche sind zu berücksichtigen. War es in den 1960/1970er Jahren üblich, massive Brüstungen auszubilden, wünschen sich heutige Mieter eher bodentiefe Fassaden oder zumindest nur eine geringe Sockelausbildungen. Sofern die Brüstungen keine statische Funktion haben, können sie entfernt und gegen verglaste Aluminiumfassaden ausgetauscht werden.

Bei Veräußerung oder Vermietung sanierter Objekte ist in den Verträgen vor allem auf „DIN-Fallen“ zu achten. Oft wird in Miet- und Kaufverträgen die Einhaltung aller gängigen DIN- und EN-Normen zugesichert. Aber Vorsicht: Gebäude aus den 1960er und 1970er Jahren, zumal bei geänderten Nutzungskonzepten, genügen diesen Festlegungen nicht oder nicht mehr. Eine wirtschaftliche Sanierung kann daher auch im Ergebnis noch von heute geltenden DIN-Normen abweichen. In diesem Fall sichert ein technisches Vertragscontrolling die Verkäufer-, Erwerber- und Mieterseite ab.

Sanierte Altgebäude müssen gegenüber modernen Neubauten keinesfalls hinten anstehen. Wenn auf Basis der technischen Untersuchungen realistisch kalkuliert wird, reguliert sich das bauliche Risiko in den „Normalbereich“. Doch die kaufmännische Entscheidung für oder gegen ein Refurbishment ist vielseitig abzuwägen und kann immer nur für den Einzelfall getroffen werden. **II**

**Dipl.-Ingenieur Marco Witte ist geschäftsführender Gesellschafter der Witte Projektmanagement GmbH.**