

# Stadtumbau Lounge #2

# 05

Dezember 2008



Neue Perspektiven für Problemimmobilien



## Stadtumbau-Lounge #2 Neue Perspektiven für Problemimmobilien

Einen entspannten Abend verbringen und sich trotzdem intensiv fachlich auszutauschen, neue Perspektiven kennen zu lernen und alte Probleme neu zu denken, das alles vereint das Konzept der Stadtumbau-Lounge der Innovationsagentur Stadtumbau NRW.

Die gut besuchte Lounge ließ den Gästen aus unterschiedlichen Ressorts und Aufgabenbereichen der Stadtplanung einen entspannten Freiraum, um sich dem Thema der Problemimmobilien etwas kontroverser zu öffnen. Als Referent konnte [Sven Geiss](#) gewonnen werden, der sich in seiner Arbeit sowohl als Professor der Alanus-Hochschule für Kunst und Gesellschaft in Alfter als auch als Mitinhaber des Büros [team5 | 5° architekten](#) seit langem mit derartigen Gebäuden beschäftigt.

Der Vortrag „[Nachhaltige Nachbarschaften](#)“ von Sven Geiss lud die Zuhörer dazu ein, sich auf eine Reise durch die Vielfalt der meist in den 60er und 70er Jahren erbauten Hochhausimmobilien zu begeben, um die Variationen und Dimensionen dieses Bautyps kennen zu lernen. In ihren Ursprüngen waren diese Gebäude durchaus visionär und emanzipatorisch geplant worden. Zum ersten Mal hatten viele Familien kostengünstig geräumige Wohnungszuschnitte, viel Licht und eigene Badezimmer in den Wohnungen.

Mittlerweile sind viele Objekte in die Jahre gekommen und entwickeln sich aufgrund verschiedener Einflussfaktoren zu so genannten [Problemimmobilien](#). Sie werden zu ungeliebten Objekten in der Stadtlandschaft, denen vielfach als letztes Mittel nur noch der Abriss droht.

Die Stadtumbau-Lounge hatte sich daher zum Ziel gesetzt, einen mutigeren und eher experimentellen Umgang mit den Hochhausbauten zu wagen und anhand von [innovativen Beispielen](#) aus dem In- und Ausland offen über die Zukunft dieser Bautypen in Nordrhein-Westfalen zu diskutieren.

Bei der Betrachtung derartiger Immobilien ist es wichtig, sie in einen [Gesamtkontext](#) zu stellen. Die Gebäude befinden sich häufig in landschaftlich reizvollen Lagen, haben eine spezifische Vorgeschichte und verfügen teilweise über recht problematische Eigentümerstrukturen. Hinzu kommen veränderte Baunormen in Bezug auf Brandschutz, Fluchtwege oder konstruktive Besonderheiten, die eine Anpassung an heutige Standards notwendig machen.



‘[Nachhaltige Nachbarschaften](#)’ von [Sven Geiss](#)



[Innovative Ansätze zu Problemimmobilien](#)

[Betrachtung des Gesamtkontextes](#)

# Lounge #2

'Generationenwechsel'  
vieler Immobilien



Beispiele aus  
dem Ausland

## [Ungeliebtes Architekturerbe]

Die unterschiedlichen Beispiele der Präsentation von Swen Geiss zeigen die Ausprägungen des heute meist ungeliebten Architekturertes. Bei vielen dieser Immobilien steht ein **Generationenwechsel** an, da die Nachbarschaft eines Hochhauses, die seit Fertigstellung dort wohnt, zunehmend überaltert und das Angebot an Wohnraum bei jüngeren Nutzergruppen keine Nachfrage mehr findet.

Andere Objekte sind der **Spekulation** zum Opfer gefallen, wie zum Beispiel das Hochhaus an der Kielstraße in Dortmund. Der heute dort entstandene Leerstand ist aufgrund von unnachhaltiger Privatisierungsmaßnahmen in den 90er Jahren entstanden, dadurch verwahrloste das Gebäude zunehmend und musste letztendlich komplett entmietet werden.

Manche Objekte verfügen über hohen **Leerstand**, weil sie städtebaulich kaum eingebunden sind und eher „autistisch“ anmuten. Die Wahrnehmung von außen ist hierbei häufig, dass nur diejenigen dort wohnen, die ansonsten nirgendwo anders eine Bleibe finden. Die Vermietbarkeit solcher Objekte ist daher stark eingeschränkt.

## [Ein verbreitetes Phänomen]

Die meisten Problemfälle sind uns vielfach aus unseren eigenen Nachbarschaften bekannt und vor allem in den Großstädten sehr präsent. Aber auch im europäischen Ausland gibt es zahlreiche Beispiele für Hochhäuser, die ihre ursprünglich angedachten Funktionen nicht mehr erfüllen können.

In **London** gibt es zahlreiche Beispiele, in denen radikal mit den ungeliebten Beständen verfahren wurde. Dort verfolgte man in vielen Quartieren den Ansatz der Entmietung, um die Gebäude abzureißen und durch einen verdichteten Neubau zu ersetzen. Auf diese Weise sollen vor allem jüngere und wirtschaftlich stärkere Bewohner angezogen werden. Die Dichte der neuen Wohngebiete ist in vielen Fällen wesentlich dichter als bei der vorigen Bebauungsstruktur.

Die Corviale in **Rom** als ein Spätprodukt der Moderne ist als Großwohnprojekt erst 1982 fertiggestellt worden. Das über 900 Meter lange Gebäude ist mit Infrastruktureinrichtungen ausgestattet, wie z.B. einer Ladenstraße in der 4. Etage, die nie angenommen wurden. Mittlerweile wurde diese in Eigenleistung um- und ausgebaut und somit den Bedürfnissen der Bewohner als „Bottom-up“-Prozess angepasst worden.



In [Sao Paulo](#) stehen im Zentrum der Metropole zahlreiche Hochhausimmobilien leer. Gleichzeitig entstehen an den Rändern der Stadt aufgrund des steigenden Siedlungsdrucks zahlreiche neue informelle Siedlungen. Die zentral gelegenen Leerstände werden hingegen oftmals nicht für die Umnutzung für preiswerten Wohnraum in Betracht gezogen.

Ein sehr präzises Beispiel sind die [Banlieues](#) an den Rändern der französischen Großstädte, die unter sozialen Gesichtspunkten sehr häufig negative Schlagzeilen machen. Fast der gesamte Bestand, der zwischen 1950 und 1975 entstanden ist, benötigt mittlerweile eine großflächige Umstrukturierung. Aufgrund der sozialen Konflikte muss die Anpassung der Bestände an die heutigen Bedürfnisse oberste Priorität haben.

## [Erneuern... Weiterdenken... Weiterbauen]

Swen Geiss nutzt diese Beispiele, um seine These des Erneuerns, Weiterdenkens und Weiterbaus zu bekräftigen. Seiner Meinung nach haben diese Gebäudebestände eine [Zukunftschance](#), wenn man zusammen mit den Menschen, die sich für diese Objekte engagieren, neue integrierte Ansätze und Ideen entwickelt und mit Leben füllt. Eine rein bauliche Erneuerung reicht demnach nicht aus, es geht vielmehr darum, die Bauten in den konkreten sozialen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Kontext des Umfeldes einzubinden und zu entwickeln.

In seinen Augen haben diese Immobilien nach wie vor [Potenziale](#), die auch in Zukunft gefragt sein werden. Als prägnantestes Potenzial führt er die Effizienz der Gebäude an. Ökonomisch betrachtet sind sie in der Regel abgeschrieben und offen für neue Investitionen. Darüber hinaus sollte man sich stets die Frage stellen, welche Ressourcen durch einen vermeintlichen Abriss entsorgt werden, anstatt sie zu nutzen. Des Weiteren ist aus ökologischer Sichtweise die Kompaktheit und Dichte dieses Typus vorbildlich. Auch der Maßstab der Gebäude kann ein Potenzial darstellen, vor allem, wenn es um die Installation von nachhaltiger Technik geht, die hier effizienter für die Bewohner genutzt werden kann.

---

Zukunftschancen durch  
neue integrierte Ansätze

---

Nutzen der  
Potenziale

# Lounge #2

## Ziele und Ideologien der Gebäudetypen



## [Ikonen der Moderne und ihre Versprechungen]

Schaut man zurück in die Geschichte und Ideologie der Entwicklung dieser Gebäudetypen, findet man unterschiedliche **Ziele** und **Ideologien**, die von den Entwicklern und Architekten verfolgt wurden. Man glaubte lange Zeit, dass diese Gebäude die Moderne nachhaltig bestimmen könnten und alle notwendigen Bedürfnisse eines modernen Bewohners abdecken.

Die **Immeuble Villa** von Le Corbusier setzte die Vorstellung um, auch im Geschosswohnungsbau Gärten zu besitzen und gleichzeitig in einer urbanen Stadtstruktur zu leben.

Der **Downtown Athletic Club** von Rem Koolhaas im Buch ‚Delirious New York‘ dokumentiert, vereint alle Nutzungsbedürfnisse in einem Gebäude und stellt somit eine Stadt im [Hoch]haus dar. Vom Einkaufen, Wohnen, Kino, Arbeiten bis hin zum Sport wurden sämtliche Nutzungen in die Gebäudehülle integriert. Verschiedenste Nutzungen werden so quasi aufeinandergestapelt.

In anderen Zusammenhängen wurde das Hochhaus als neue Architektur für das Existenzminimum entdeckt. Die **Bergolder Flats** in Rotterdam von van Tijen boten den damaligen Arbeitern sehr komfortable Wohnungen mit für die damalige Zeit ungewöhnlich luxuriöser Ausstattung. Zusätzlich stellten die Nahversorgungseinrichtungen im Sockel der Gebäude die Anbindung an das Quartier sicher.

In Kopenhagen wurde schon früh der Vorläufer des heutigen Servicewohnens umgesetzt. Das so genannte **Kommunehaus** u.a. von Sven Markelius in Kopenhagen besteht aus individuellen Wohnungen, die aber über eine gemeinsame Essensversorgung verfügen.

Die **Unité d'habitation** in Frankreich versuchte, durch standardisierte Serienproduktion ein hohes Maß an Effizienz zu erreichen. Diese Wirtschaftlichkeit und die weite Verbreitung sollten einer breiten Masse einen erhöhten Wohnkomfort ermöglichen. Le Corbusier bemühte sich, den menschlichen Anforderungen zu entsprechen, und integrierte verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dabei „stapelte“ er Wohnen und andere Funktionen der herkömmlichen Stadt. Dies entsprach Le Corbusiers Leitbild der vertikalen Stadt und der ‚befreiten‘ Landschaft.

Die **Gebäude von Alton Estate** in Roehampton, ein südwestlicher Stadtteil von London sollte vorbildlich zeigen, wie preisgünstiges Wohnen auch in besseren Lagen der Stadt ermöglicht werden könnte. Die Entwicklung dieser Siedlung zeichnete sich vor allem durch seine architektonische Qualität im Detail aus, die in späteren Epochen aus Kostengründen vermehrt wegrationalisiert wurde.

# Lounge #2

Wenn man die problematischen Erbstücke aus diesen unterschiedlichen Epochen der Nachkriegszeit weiterdenken möchte, ist es wichtig, sich mit den **Ursprungsgedanken** eingehend auseinanderzusetzen. Zum einen dient diese Auseinandersetzung dazu, zu verstehen, was im Laufe der Jahre an Ideen und Hintergründen verloren gegangen ist. Zum anderen bietet dieses Verständnis die Grundlage für eine **Neuinterpretation** und das **Weiterdenken** dieser Immobilien unter heutigen Gesichtspunkten und Fragestellungen.

Ursprünglicher Kontext  
zur Neuinterpretation



## [Forschungsfelder]

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem Thema haben sich für das Büro team5 | 5° architekten fünf Forschungsfelder herauskristallisiert, die jedoch nicht immer ganz exakt voneinander zu trennen sind. Die nachfolgenden Beispiele machen die **Themenfelder** deutlich:

### Soziokulturelle Re-Interpretation

Das Beispiel des **Trellick Towers** in Notting Hill zeigt, dass aus einem recht verwahten Hochhaus, das im Stadtbild prägend ist, eine regelrechte In-Wohngegend werden kann. Dieser Prozess der Gentrification entwickelte sich vor allem von unten nach oben. Die Bewohner des Turmes organisierten zunächst eigene Sicherheitssysteme und veränderten in einem weiteren Schritt die gängige Belegungspolitik, so dass nur noch Mieter zugelassen wurden, die gerne in dem Hochhaus wohnen wollten. Das englische „right to buy“ ermöglichte [vielen] Bewohnern den Erwerb ihrer Wohnungen, so dass ein spannender Mix aus Kleineigentümern und Mietern entstand. Heute hat sich das Bild des Turmes komplett verändert, so dass es wieder als chic gilt, dort zu wohnen.

Beispiele der  
fünf Themenfeldern



## Lounge #2



Ein weiteres Beispiel greift diese Identität noch expliziter auf. Der [Entwurf](#) einiger britischer Studierender erkennt die Diskrepanz zwischen dem Inhalt und Bewohner des Gebäudes auf der einen Seite und der nach außen sichtbaren Hülle. Der Entwurf ähnelt einer stark überformenden Collage, die das Ziel verfolgt, nach außen die Einheitlichkeit des Objektes zu durchbrechen, um deutlich die Inhalte des Gebäudes darzustellen.

### Adaption und Aneignung

Auf einer Forschungsreise im Jahr 2006 konnte der Frage nachgegangen werden, wie leer stehende Wohntürme in [Sao Paulo](#) durch diejenigen Nutzergruppen genutzt werden können, die den Wohnraum dringend benötigen. In Brasilien werden diese Wohntürme, anders als in Europa, nach wie vor als Zeichen von Wohlstand und Reichtum angesehen. Die Nutzung durch ärmere Bevölkerungsschichten birgt daher das Risiko von Konflikten.



Dennoch gibt und gab es Hochhäuser, die von Menschen mit Wohnungsnot besetzt werden. Das [Prestes Maia 911](#) war mit seinen 22 Stockwerken im Doppelturm das größte besetzte Haus in Lateinamerika. Hier wohnten etwa 450 Familien mit circa 1.600 Personen. Die soziale Organisation des Gebäudes, das auch als [Favela Verticale](#) bezeichnet wird, ist hochkomplex. Die Nutzer hatten sich dieses Gebäude als Alternative zu den durch Drogen und Gewalt beherrschten Favelas angeeignet und durch klare Regeln sichergestellt, dass jeder Bewohner sicher dort wohnen konnte. Das Gebäude beherbergte unter anderem kleinere Läden, einen Kindergarten und eine Bibliothek. Für die Sicherheit der Bewohner sorgte ein interner Concierge-Service, der vor allem bei Drogendelikten innerhalb des Hauses hart durchgriff. Ziel der Bewohner war es eigentlich, die Doppeltürme eigenhändig zu erwerben. Das Gebäude wurde allerdings vorher geräumt.

### Ortsgebundene Re-Programmierung

Hinter dieser Überschrift verbirgt sich die Idee, einem identitätslosen Ort nach Möglichkeit einen [Kristallisationspunkt](#) zu geben und somit mit der oftmals vernachlässigten Nachbarschaft im Schatten von Hochhäusern eine neue Bindung zu ermöglichen.



Das Hochhaus an der [Kielstraße](#) wurde in diesem Zusammenhang als Anlaufpunkt für verschiedene Dienstleistungen aus dem Rotlichtmilieu neu gedacht, da es sich mitten in der Stadt am Rande des heutigen Rotlichtviertels in Dortmund befindet. Die Neuprogrammierung des Gebäudes sah in dem Entwurf zweier Studentinnen die Kombination unterschiedlichster Dienstleistungen rund um das Thema Erotik vor:

## Lounge #2

Ein anderer Wohnturm in [London](#) wurde von Studenten aus Großbritannien als Andockstelle für Großstadtnomaden weitergedacht. Das Gebäude an sich stellte dabei nur das Skelett für die Mikrowohnungen in Containern dar, die von einem Kran auf dem Dach des Gebäudes bei Bedarf hineingeschoben oder herausgeholt werden. Jeder Bewohner dockt sich quasi nur an das Gebäude an, ist darüber hinaus jedoch absolut flexibel in seiner Wohnortwahl.

In [Iserlohn](#) ließ sich eine Studentin von der Idee des Mehrgenerationenhauses inspirieren und versuchte dies auf ein ungeliebtes Gebäude im Herzen der Stadt zu übertragen. Dabei sah sie in den einzelnen Etagen des Hauses individuelle, den Nutzern angepasste Funktionen vor:

### Integrierte Ressourcenoptimierung

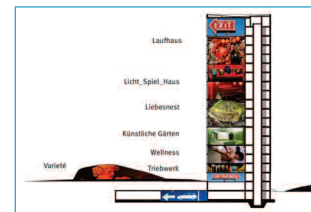
Unter dem Aspekt der gewichteten Gebäudehüllen sollte in [Herdecke](#) ein Punkthochhaus so umgestaltet werden, das es für die unterschiedlichen Umweltbedingungen optimal ausgestattet ist. Die Fassade ist dabei so ausgeklügelt, dass sie sich zur Nordseite hin anders verhält als zur sonnenreichen Südseite des Hauses. Somit wird der energetische Verbrauch des Hauses stark reduziert.

Eine andere Umgestaltung der heute energetisch oftmals problematischen Häuser zeigt ein weiteres Beispiel aus [Wuppertal](#). Durch das Entfernen der Fassade und eine architektonisch ansprechende energetische Optimierung in diesem Bereich, konnte der Energieverbrauch auf den eines Passivhauses gesenkt werden.

### Neue Formen des Management und der Eigentümerschaft

Ein anderes Projekt verwandelt die ehemals homogenen Wohntürme in individuelle Wohnstätten für unterschiedliche Nutzergruppen. Das Projekt [Three Towers](#) setzt dabei vor allem auf Studierende, die nach der Studienzeit als Eigentümer der Wohnungen gewonnen werden sollen. Wichtig war es, den Türmen eine neue Identität zu geben. So wurde im Rahmen der Vermarktungskampagne nicht nur auf das Attribut günstiger Wohnraum, sondern vor allem auf die Identität der Gebäude gesetzt.

Diese Erfolgsgeschichte konnte in Manchester umgesetzt werden, in einer Stadt, die starken Umstrukturierungsprozessen unterworfen war und sich erst in den letzten Jahren wieder positiv entwickelt hat. Das Besondere spiegelt sich vor allem in der Art der Vermarktung der Gebäude wieder. Im Rahmen eines Wettbewerbes erhielten die drei Wohntürme die Namen dreier Frauenrechtlerinnen, um die Verwurzelung der Gebäude mit der Geschichte des Stadtteils zu symbolisieren.



# Lounge #2

Die Kampagne setzt insbesondere auf ein neues Wohn- und Lebensgefühl in diesen Gebäuden.



## [Nachbetrachtung und Diskussion]

### Neuinterpretation und Überformung als Chance

Insgesamt betrachtet besteht die eigentliche **Chance** des Umbaus unserer Städte und Hochhausimmobilien vor allem darin, sie weiterzudenken, sie zu erneuern und kulturell zu überformen. Dadurch kann unsere gebaute Umwelt kulturell enorm bereichert werden. Dieser Planungsschritt erfordert jedoch Mut und Experimentierfreudigkeit in den einzelnen Kommunen.



### Entwicklung neuer Ideen und Perspektiven vor Ort

Die Zuhörer der Lounge zeigten sich beeindruckt von den vielen anregenden Beispielen aus dem In- und Ausland. Die Möglichkeit, die Problemimmobilien in NRW nach den Vorbildern aus der Präsentation umzugestalten hielten einige jedoch für nicht praktikabel. Darüber hinaus betonten andere, dass es in NRW bereits einige positive Ansätze gäbe, die gezeigt haben, dass man einigen Hochhäusern durchaus auch eine Perspektive geben kann.

Einige Anwesende wünschen sich genau den Mut, den Swen Geiss in seiner Präsentation anspricht, um visionär mit den ungeliebten Objekten umzugehen. Dabei wurde deutlich, dass es nicht darum gehen kann, von oben herab mit derartigen Ideen die vor Ort lebenden Menschen zu überfordern. Vielmehr müsste es die Aufgabe der Planerinnen und Planer sein, zusammen an der Basis vor Ort **neue Ideen** und **Perspektiven** zu entwickeln. Innerhalb des Prozesses könnten die Planer vor allem aufzeigen, welche Möglichkeiten eigentlich existieren.

Die Mehrzahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer nahm die Anregungen zum Weiterdenken mit nach Hause. Die innovativen, anregenden und teilweise auch etwas unrealistisch anmutenden Beispiele zeigen die enorme Bandbreite auf, die abseits von Abrissintentionen im Stadtumbau bestehen kann.

## Impressum

Veranstaltungen der Innovationsagentur  
Stadtumbau-Lounge #2

Neue Perspektiven für Problemimmobilien

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Frank Schulz  
Dipl.-Ing. Dominik Erbeling  
Dipl.-Ing. David R. Froessler



Innovationsagentur Stadtumbau NRW  
Fichtenstraße 75, Gebäude 8  
D - 40233 Düsseldorf

Fon: 0211 - 5 444 866  
Fax: 0211 - 5 444 865

eMail: [info@StadtumbauNRW.de](mailto:info@StadtumbauNRW.de)  
Web: [www.StadtumbauNRW.de](http://www.StadtumbauNRW.de)

Düsseldorf, Dezember 2008