

Architektur und Städtebau

"Wir brauchen ein Umbaurecht!"

Überall gibt es Streit um die Zukunft nachkriegsmoderner Bauten. Der Architekt Andreas Hild fordert deshalb einen neuen Denkmalbegriff und ein anderes Baurecht.

VON GERHARD MATZIG

Nach zwei Weltkriegen und dem Wiederaufbauboom danach kommt ein Großteil der deutschen Bausubstanz demnächst in jene Jahre, da sich die Frage stellt: Abriss und Neubau oder Sanierung und Umbau? In München ist das legendäre Arabellahaus, erbaut bis 1969, vom Abriss bedroht. In Hamburg streitet man um den City-Hof, dessen Hochhauskomplex aus den Fünfzigerjahren stammt. Nicht viel anders sieht es in Berlin, Köln oder Stuttgart aus.

Zum Gespräch an seinem Lehrstuhl ist man mit Andreas Hild verabredet, Professor für Entwerfen, Umbau und Denkmalpflege an der Technischen Universität München. Der 56-Jährige ist auch Mitinhaber des in Umbaufragen versierten Büros Hild und K Architekten, das in Berlin das Bikinihaus und in München das Baywa-Hochhaus gleich neben dem Arabellahaus saniert hat.

SZ: Was meinen Sie als Experte: Ist das Arabellahaus ein Denkmal?

Andreas Hild: Ja. Aber das Arabellahaus ist nach Ansicht der zuständigen Behörde, also des Landesamtes für Denkmalpflege kein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Dort werden Denkmäler definiert als, ich zitiere, "von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt".

Der Chef des Landesamtes, Mathias Pfeil, hat über das Arabellahaus gesagt, es sei "ein stinknormales Scheibenhochhaus". Sehen Sie das anders?

Netter Versuch, einen Expertenstreit anzuzetteln. Aber das ist doch nicht der Punkt. Tatsächlich geht es in Denkmalfragen meist um komplexe Abwägungsprozesse, um Aspekte wie Substanz, Zeichenhaftigkeit, Singularität, historischer Kontext und so weiter. Die Frage ist ja immer: Warum soll ein Haus eigentlich ein Denkmal sein? Nach Gesetzeslage geht es hier vor allem um den Begriff des allgemeinen Interesses. Nun ist das Arabellahaus ja zugegebenermaßen keines der ganz großen ikonografischen Werken der Moderne ...

Wie zum Beispiel?

... wie etwa Le Corbusiers Projekte in Chandigarh oder die Nationalgalerie von Mies van der Rohe oder andere Architekturen in dieser Liga. Ohne jede Frage hat das Gebäude einen hohen Wert für München. Es vermittelt eine Idee von Aufbruch und Zukunft. Das Haus war und ist prägend für München. Das Problem ist: Wann immer wir ein Haus erhalten wollen, rufen wir nach dem Denkmalschutz. Wenn wir aber die baulichen Hinterlassenschaften der Fünfziger- bis Siebzigerjahre bewahren wollen, werden wir das nicht allein mit dem Denkmalschutz hinbekommen. Wir brauchen andere Strategien dazu. Und auch einen neuen Begriff vom "Erhalten".

Die meisten Menschen abseits der Fachzirkel finden "Kästen" wie das Arabellahaus in München oder auch die umstrittenen City-Hochhäuser in Hamburg nicht besonders schön.

"Schönheit" ist kein Begriff des Denkmalschutzes. In dieser Disziplin geht es eher um das Erhalten von Geschichtszeugnissen. Denkmalpflege ist nicht gleichbedeutend mit Stadtbildpflege. Dass das Arabellahaus einen hohen ikonografischen Stellenwert hat, steht außer Frage. Mir geht es darum, dass man je nach Perspektive legitim zum Ergebnis "Abriss" oder auch zum natürlich viel erfreulicheren Ergebnis "Bewahren" kommen kann, doch in solchen Überlegungen greift mir das Argument "Schönheit" genauso zu kurz wie das Argument "Denkmal".



Das Arabellahaus (links hinten) neben dem HVB Tower und den Frauentürmen: „Stinknormales Scheibenhochhaus“ oder Denkmal? Foto: Heinz Gebhardt

Wie ist das gemeint, was greift weiter?

Wenn wir über den Erhalt der Nachkriegsmoderne sprechen, müssen wir über verschiedene Felder sprechen. Da ist etwa die Frage der Umbaurate .

Was ist das?

Das ist die Zahl, die beschreibt, wie viel Prozent des gesamten Baubestandes pro Jahr umgebaut wird. Sie liegt derzeit in Deutschland zwischen 1,2 und 1,5 Prozent. Die Rate ist deshalb interessant, weil sich quer durch alle politischen Parteien und Fachzirkel alle einig sind, dass die Umbaurate mindestens verdoppelt werden müsste.

Und warum ist das wichtig?

Zum Beispiel aus Gründen der Ökologie, der CO₂-Einsparung und der Ressourcen. Denken Sie an die "graue Energie", die in Häusern verbaut ist, also die Energie, die aufzuwenden ist, um das Material herzustellen, es zur Baustelle zu transportieren, die Konstruktion umzusetzen und so weiter. Häuser zu bauen kostet viel Energie, aber die Energie ist im Haus gebunden. Sie verpufft erst dann, wenn Häuser abgerissen und ersetzt werden. Dann wird wieder Energie nötig. Doch die Verdoppelung der Umbaurate, ohne Frage ökologisch sinnvoll, ist nicht durchzusetzen mit den Mitteln des Denkmalschutzes.

Warum nicht?

Weil der Denkmalschutz andere Interessen hat als zum Beispiel die Schonung der Ressourcen. Per Definition, per Gesetz. Die Frage ist also, was müssen wir in unserem Bausystem anders einstellen oder nejustieren, um den Erhalt von Gebäuden gerade aus der strittigen Nachkriegsära wirklich sinnvoll zu diskutieren. Es geht ja auch noch um andere Aspekte.

Als da wären?

Volkswirtschaftliche Aspekte. Und natürlich: ökonomische Interessen. Alle denken immer, Umbau sei billiger als Neubau. Das Gegenteil ist der Fall. Aber warum ist das so? Weil wir die Baukosten so berechnen, wie wir sie nun mal berechnen. Sprich: Die Kosten der Umwelt und des sozialen Miteinanders werden vergemeinschaftet, während die Bauträger daran nicht beteiligt sind und die Rendite aus ihren Projekten vollständig privatisieren können. Hier besteht ein Ungleichgewicht.

Könnten Sie das am Beispiel Arabellahaus konkret erklären? Wie geht so eine Rechnung?

Ganz einfach. Es wurde auf Kosten des Investors vor Jahrzehnten gebaut. Entstanden sind relativ kleine und - bei älteren Mietverträgen - relativ günstige Mietwohnungen. Wenn das Haus abgerissen und durch einen Bau mit größeren, besseren Wohnungen und somit höheren Mieten ersetzt würde, ich sage bewusst: würde, dann lägen die Umbaukosten wieder beim Investor und Eigentümer. Aber er nimmt auch die Rendite ein. Doch die Folgekosten für die Umwelt, siehe "graue Energie" und die Gesellschaft, siehe Wohnraumknappheit, die werden vergesellschaftet. Grundsätzlich gilt, würde man die Umbaukosten volkswirtschaftlich korrekt kalkulieren, dann wäre ein Umbau viel billiger und das Neubauen deutlich teurer. Das wäre im Interesse der

Gesellschaft, aber das muss auf der Ebene der Baugesetzgebung geklärt werden. Da fehlt es bislang am politischen Willen. Andererseits gilt natürlich auch: Eigentum verpflichtet!

Ist der Investor dann womöglich schuld an der Schieflage am Bau?

Nein. Mit dem bekannten Investoren-Bashing macht man es sich zu einfach und kommt außerdem keinen Schritt weiter. Die Privatwirtschaft kann nicht leisten, was der Staat versäumt. Investoren folgen ökonomischen Gesetzen, das sind nicht immer die Interessen der Gesellschaft.

Bleibt die Frage nach der Rolle der Stadt.

Städte ziehen sich dann oft so aus der Affäre: Also, wir als Stadt würden dieses oder jenes Haus ...



Andreas Hild, 56, ist Architekt und hat mit seinem Büro viel Erfahrung mit Umbauten historischer Gebäude wie dem Bikinihaus in Berlin. An der TU München lehrt er als Professor für Entwerfen, Umbau und Denkmalpflege. Foto: Wilfried Dechau

... oder das Arabellahaus ...

... schon ganz gern erhalten, aber das muss erstens der staatliche Denkmalschutz entscheiden - und zweitens: Zahlen soll es der private Investor. Doch die Stadt müsste ganz anders agieren.

Wie?

Beispielsweise kann man dem Bauherren ja folgenden Deal anbieten: Du erhältst an dieser Stelle ein Gebäude, aus Gründen der Ökologie, des Denkmalschutzes und des sozialen Miteinanders, aber weil du dadurch weniger Rendite erzielst, gewähren wir dir zum Ausgleich an anderer Stelle ein höheres Baurecht. Insgesamt rechnet sich das. Und die Stadt kann bestimmte stadtbildprägende Bauten besser schützen.

Wenn man all das Gebaute der Nachkriegszeit betrachtet, dann würde sich Deutschland, würde man das alles abreißen und neu bauen, demnächst auf dramatische Weise verändern.

Ja, das stimmt. Da kommt ein Problem in einem nie zuvor gesehenen Umfang auf uns zu. Und uns fehlen die Instrumente, um das zu steuern. Es ist fatal. Denkmalschutz ist im Normalfall etwas, was sich über den Mangel definiert.

Man will etwas bewahren, was selten geworden ist. Doch jetzt wird es um andere Dimensionen gehen, um einen Überfluss geradezu - und unsere tradierten Denkmalmodelle greifen in diesem Fall nicht mehr. Wir brauchen neue Werkzeuge. Sonst wird der Markt Geschichte, Emotionen, Aneignungen, soziale Gewissheiten, räumliche Identitäten in nie zuvor gekanntem Ausmaß in kürzester Zeit eliminieren.

Was könnte man dagegen tun? Man ist ja weder Markt noch Gesetzgeber.

Erst mal müssen wir, mit Blick auf die Bauten der Sechziger- und Siebzigerjahre, rauskommen aus der Komfortzone. Wir dürfen von alten Gebäuden nicht erwarten, dass sie wie neue funktionieren. Da geht es um Energieeffizienz, Raumhöhen, Grundrisse, Schallschutz und vieles mehr.

Auch nicht gerade das, was ich als Mieter beeinflussen kann.

Stimmt. Auch das ist eine Frage der Bauordnung. Eine Bauordnung, die immer nur gegenwärtige Baustandards regelt, wird dem Umgang mit der Baugeschichte nicht gerecht. Wir brauchen daher nicht nur eine Bauordnung, sondern auch eine Umbauordnung. Das ist ein Problem, das auf Landesebene gelöst werden muss. Auch deshalb ist ein Umbau immer teurer als ein Neubau: Weil die Standards und der Komfort beim Umbau viel zu streng reglementiert werden. Doch ein umgebautes Haus hat eben nicht alle Features, die ein neues Haus bietet. Das muss man sich klarmachen. Und zwar auch der einzelne Mieter.

Zuletzt: Das Umbauen der Zukunft ist ...

... eine Disziplin, die Häuser als organische, komplexe und evolutorische Wesen betrachtet. Bewahren oder abreißen ist eine zu einfache Frontstellung. Man muss beweglicher und intelligenter mit Häusern umgehen. Es werden niemals alle alles bekommen können, der Investor wird ein wenig von seiner Rendite abrücken müssen, die Gesellschaft wird die Ikonografie nicht zum Nulltarif bekommen, auch die Denkmalpfleger werden nicht an ihren lieb gewonnenen Gewohnheiten festhalten können, die Gemeinden werden flexibel sein müssen, und es braucht Architekten die diese Verhandlungen moderieren können.

Mitarbeit: Florian Cornelissen