Zukunft für ungenutzte Büros

Mit Rezessionsarchitektur aus der Flaute

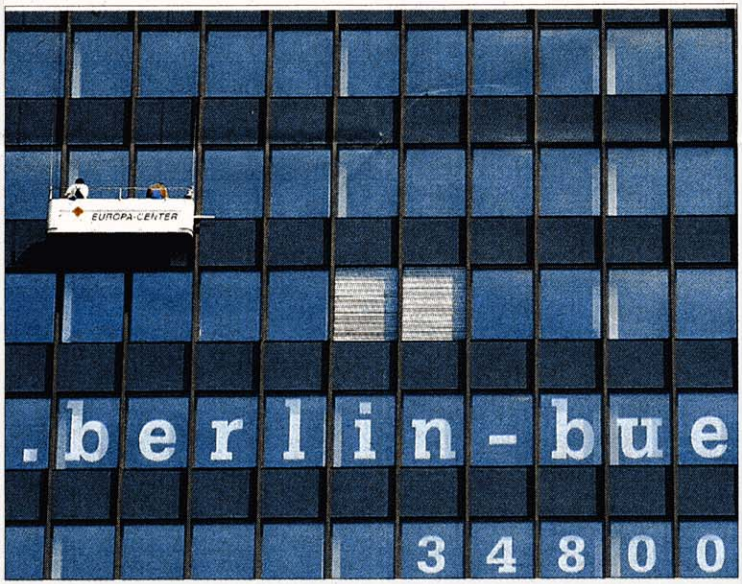
Rund zehn Prozent der hiesigen Gewerbefläche stehen leer. Architekten reagieren auf einen voraussichtlich lang anhaltenden Trend

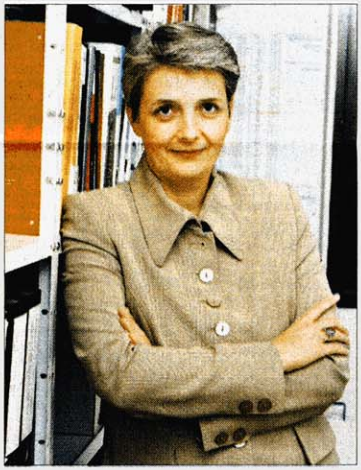
Von Lars Klaaßen

Die Wirtschaft ist auch nicht mehr das, was sie mal war. Sie schwächelt. Das bekommen auch die Stärksten deutlich zu spüren: München ist samt Umland der drittgrößte Büro-Standort in Europa. Von insgesamt 21 Millionen Quadratmetern in der Region stehen derzeit mehr als zehn Prozent leer. Das ist rund ein Prozent weniger als der Bundesdurchschnitt. Besonders prekär ist die Lage in Hallbergmoos, wo über 43 Prozent der Büros nicht vermietet sind. Das entspricht 120 000 Quadratmetern. In Grasbrunn liegt die Leerstandsquote bei 34 Prozent, in Ismaning und Taufkirchen bei 25 Prozent. Insgesamt beträgt der Leerstand im gesamten Ballungsraum München 1,65 Millionen Quadratmeter. Was tun damit? Einige Architekten haben bereits Konzepte entwickelt, die das Potenzial der Gebäude mit anderen Mitteln aufgreifen.

„Rezessionsarchitektur" lautet das Stichwort, unter dem Dörte Moll, Architektin in Düsseldorf, in die Offensive geht: „Dieser Begriff soll provozieren und bewegen. Positiv ausgedrückt handelt es sich um eine Architektur des Aufbruchs." Über *www.rezessionsarchitektur.de* können Interessenten und Anbieter sich vernetzen. „Wir haben mit diesem Ansatz den Kreis nicht neu erfunden, denn die Umnutzung von Hallen gibt es seit langem, sondern eher den Ball ins Rollen gebracht", so die Architektin. „Und wir haben fruchtbare Diskussionen von Architekten und anderen Berufsgruppen in Gang gebracht, über die wirtschaftliche Situation momentan und die Möglichkeit, mit dieser Herausforderung umzugehen." In der Praxis funktioniert Rezessionsarchitektur so: Ein leer stehendes Gebäude wird begutachtet. Dabei gilt es unter anderem zu beantworten, welche Nachfrage damit bedient werden kann und welche Grenzen durch Baurecht und Brandschutz gesetzt sind.

Einer von Molls Kunden ist Besitzer eines 9000 Quadratmeter großen Gewerbeobjekts. Nachdem ein bestehender Mietvertrag ausgelaufen war, fand er über Monate keine neuen Interessenten. Moll teilte die Halle in 20 kleine Einheiten für Gewerbetreibende auf, die einzeln und kurzfristig vermietet werden können. Danach könnte man die Halle wieder in ihren Urzustand zurückführen. Mit Zwischennutzung hat auch der Architekt und Publizist Philipp Oswalt bereits gute Erfahrungen gemacht – unter anderem als Nutzer: „Das war während eines Aufenthalts in den Niederlanden." Steht dort ein Haus länger als ein Jahr leer, hat jeder das Recht, es zu besetzen. Deshalb sind holländische Immobilieneigentümer sehr bemüht, Zwischennutzer zu finden. Und die Nachfrage ist da. Allerdings besteht umgekehrt das Recht, die Zwischennutzer binnen eines Monats wieder vor die Tür zu setzen.





Die Düsseldorfer Architektin Dörte Moll setzt in Zeiten des Leerstandes auf Zwischennutzung und Vernetzung von Interessenten und Anbietern. Mit Erfolg. Fotos: ddp/Matzerath, Büro Moll

Modell Niederlande?

Oswalt, derzeit Leiter des dreijährigen Initiativprojekts „Schrumpfende Städte" der Kulturstiftung des Bundes, sieht in Deutschland derzeit zwei gegensätzliche Tendenzen: „Es gibt sowohl einen Drang nach draußen, als auch eine Reurbanisierung." Insbesondere Kulturinteressierte ältere Menschen ziehe es wieder in die Städte. Vor dem Hintergrund der demografischen Alterung hätte das langfristig eine breite Wirkung. Die Folge: In den Städten werden mehr Wohnungen gebraucht. Der freie Architekt Hanspeter Höhn scheint mit seiner Arbeit also voll im Trend zu liegen: Er hat ein leer stehendes Bürogebäude aus den 70er Jahren in der Stuttgarter Innenstadt saniert und Teile des Gebäudes in Wohnungen umgewandelt. „Das war ein zentraler Punkt", betont Höhn. Balkone wurden dafür vom Flachdach abgehängt. So wurden keine Stützen notwendig, die den Wegfall von raren Parkplätzen bedeutet hätten. Bisherige Flächen des Treppenhauses wurden den Mieteinheiten angegliedert: Die vermietbare Fläche ist größer geworden und die Wohnungen sind dadurch direkt per Aufzug und Schlüsselschaltung von den Tiefgaragen-Stellplätzen aus zugänglich. Die fällige Sanierung der Holzfenster in Verbindung mit der Verbesserung des Wärmeschutzes entsprechend der Energie-Einspar-Verordnung ermöglichte eine kostenneutrale Neugestaltung der Fassade.

Die Fensterflügel wurden verkleinert, die Fensterbänder durch Wandscheiben unterbrochen. So fügt sich die Fassade besser in die angrenzende Bebauung ein. Zudem ist die flexible Raumaufteilung und Nutzung – etwa durch Oberschränke in Küchen – möglich. „Die Wohnflächen konnten bereits während der Bauzeit langfristig vermietet werden", sagt Höhn. Was ihm ebenso wichtig ist: „Der Kostenrahmen konnte um mehr als zehn Prozent unterschritten werden." Höhn hat 14 Ideen für ungenutzte Büros und Gewerbeflächen entwickelt. Sie dienen als abstraktes Raster, in dem unterschiedliche Gebäude sondiert werden können. Dazu zählt auch die simple Modernisierung. „Die technische Ausstattung entwickelt sich rasant", erläutert Höhn. „Der Modernisierungsdruck ist bei Büros höher als bei anderen Immobilien." Manchmal müssen aber auch andere Wege beschritten werden: Vom Rückbau bis auf eine neutrale Gebäudehülle über eine flexible Aufteilung für Einzelbüros oder Bürogemeinschaften bis hin zu einer kompletten Umnutzung führt er eine breite Palette von Varianten auf. Umnutzung umfasst bei Höhn eine Reihe verschiedener Gewerbe. Darüber hinaus gibt es auch so genannte Themenhäuser. Das können unter anderem Ärztehäuser, Freizeit- oder Wellnesscenter sowie etwa ein Asienhaus sein. Ein solches könnte Restaurants, Spezialitätenläden, Firmen, Dolmetscher und Sprachschulen beherbergen.

Allerdings: Dafür wird meist ein Betreiber benötigt. „Vielen Immobilienbesitzern ist so etwas zu aufwändig", sagt Höhn. „Deshalb sind herkömmliche Bürogebäude bei den Eigentümern nach wie vor beliebter." – Würde es da nur nicht an Nutzern mangeln.