

---

# Out of Office

## Umbau von Büroimmobilien und Büroparks



---

Hendrik Jansen, Tim Rieniets, Hanna Hinrichs,  
Franziska Berlin



---

# Inhalt

|     |   |    |
|-----|---|----|
|     | Einführung  | 05 |
| 1   | Out of Office? – Gründe und Rahmenbedingungen für den Umbau von Büros und Büroparks                       | 11 |
| 2   | Von der Schreibstube zur Bürolandschaft – Die Entwicklung der Gebäudetypologie                            | 19 |
| 3.  | Umbauanlässe und -strategien: Individuelle Projektansätze   | 30 |
| 3.1 | Lyoner Viertel in Frankfurt: Das Erbe der autogerechten Stadt   | 32 |
| 3.2 | Büropark Seestern in Düsseldorf: Ein Standort erfindet sich neu   | 38 |
| 3.3 | O-Werk in Bochum: Verschiedene Nutzungen unter einem Dach   | 44 |
| 3.4 | Goltsteinforum Köln: Umgebautes Bürogebäude wird zum Stadtbaustein  | 48 |
| 3.5 | Beginenhof Essen: Raumpotential für ein besonderes Wohnprojekt  | 52 |
| 3.6 | Gerling Hochhaus in Köln: Denkmalschutz zwischen Förderung und Schutzregeln                               | 58 |
| 3.7 | Hochhaus an der Baierbrunner Straße, München  | 62 |
| 4.  | Chancen und Herausforderungen des Umbaus: Drei Blickwinkel<br>aus Wissenschaft, Verwaltung und Wirtschaft | 66 |
| 5.  | Fazit: Lernen vom Einzelfall  | 70 |
|     | Autoren   | 75 |
|     | Impressum   | 76 |

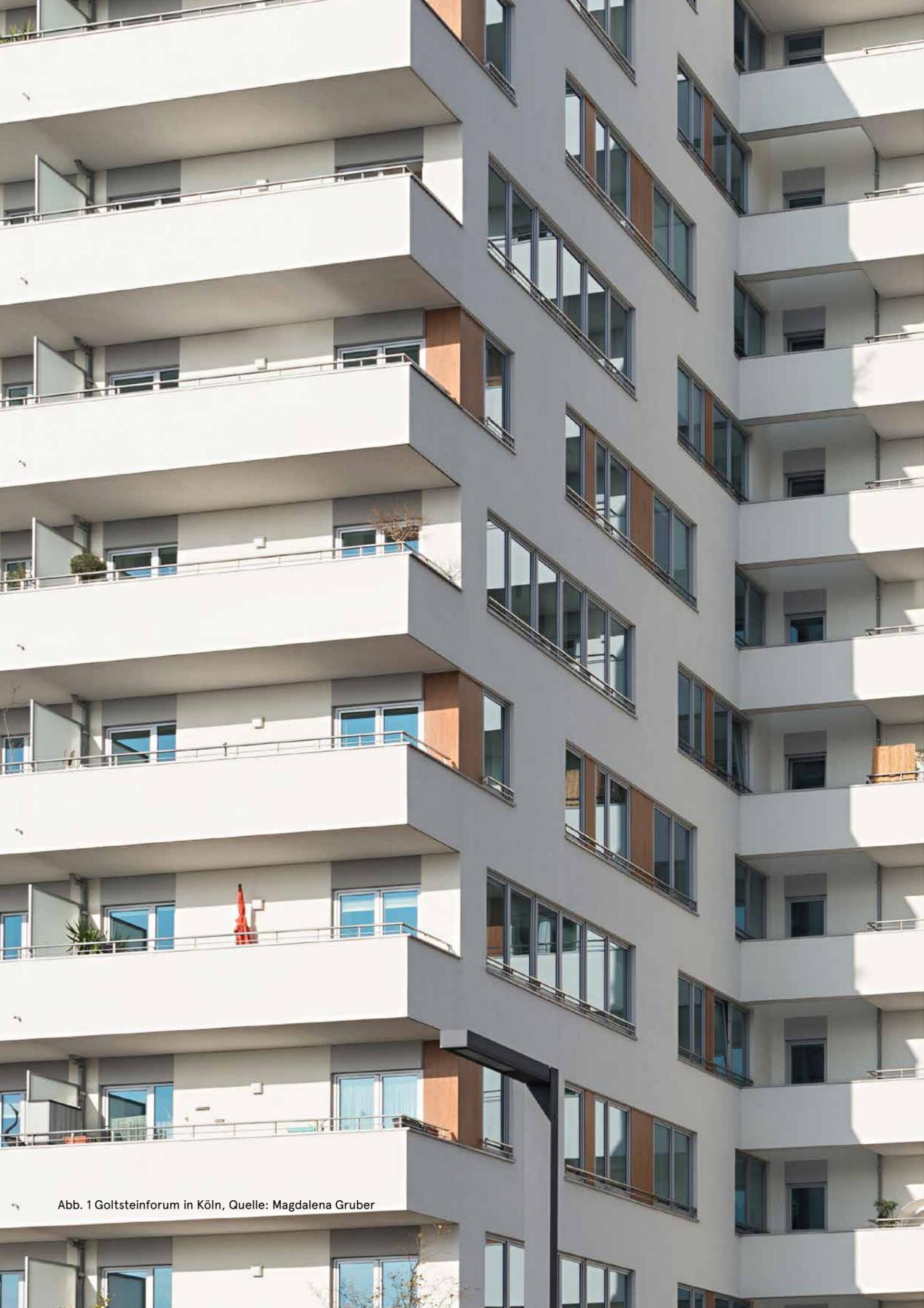


Abb. 1 Goldsteinforum in Köln, Quelle: Magdalena Gruber

OUT OF OFFICE

SBK #15 - 26.10.2018

# Einführung

## Umbaukultur

Das Umbauen ist so alt wie das Bauen selbst. Zu allen Zeiten haben Menschen alte Bausubstanz an neue Anforderungen angepasst. Einige großartige Architekturen zeugen noch heute von dem Geschick der damaligen Baumeister, aus alter Architektur eine neue entstehen zu lassen. Dazu zählen so berühmte historische Bauwerke wie die Hagia Sophia in Istanbul oder die Kathedrale von Rouen.

Selbstverständlich handelt es sich bei den genannten Bauwerken um außergewöhnliche und nicht um die alltäglichen Beispiele. Aber von den alltäglichen Beispielen gibt es um so mehr. Denn in vorindustrieller Zeit gehörte es zum Alltag, alte Mauersteine, Dachbalken oder Eisenteile, Türen, Fenster und andere Bauteile wiederzuverwenden. Die alten Bauteile wieder zu verwenden war mit geringerem Aufwand verbunden, als neue Bauteile zu beschaffen. Darum gibt es kaum ein Bauwerk vorindustrieller Zeit, in dem sich nicht die Zweitverwendung von Bauteilen und Materialien nachweisen lässt.

Heute neigen wir dazu, den Umbau von Gebäuden oder die Wiederverwendung von Bauteilen als wertmindernde Maßnahmen zu betrachten. Dabei bezeugen die historischen Beispiele, dass das Gegenteil möglich ist: Die Materialeigenschaften von Holz, Stein oder Metall verlieren bei sachgerechter Verwendung auch nach Jahrhunderten kaum an Qualität. Was damals Alltag war, könnte auch in Zukunft wieder eine bedeutende Rolle im Bauwesen spielen. Denn angesichts der Not-

wendigkeit, auch im Bauwesen zu den allgemeinen Umweltzielen beizutragen, ist die Wiederverwendung nicht erneuerbarer Ressourcen naheliegend (s. Seite 14). Die architektonische Qualität muss dabei keinen Nachteil haben. Im Gegenteil. Sind es doch gerade die Schichten und Spuren der Geschichte, die uns an historischen Bauwerken so faszinieren.

## Wohnen in ehemaligen Arbeitsorten

Das Umbauen war früher ein fester Bestandteil unserer Baukultur. Und nicht selten sind es gerade die Veränderungen und Hinzufügungen, die einem alten Bauwerk seine ganz besondere, architektonische und historische Qualität verleihen. Beispiele dafür gibt es viele, darunter auch ehemalige Arbeitsorte, die ihren ursprünglichen Nutzen verloren hatten und für andere Zwecke umgebaut wurden: Aus Bauernhäusern wurden Wohnhäuser, aus Scheunen Werkstätten, aus Almhütten Ferienhäuser oder Werkstätten zu Ateliers. Und auch, wenn diese Nutzungsänderungen aus zweckmäßigen Erwägungen vorgenommen wurden, so haben sie doch häufig und ganz nebenbei einen besonderen, architektonischen Reiz entfaltet. Ein Reiz, den man heutzutage ganz bewusst einsetzt, zum Beispiel im Wohnungsbau, im Tourismus und in der Hotellerie: Ferien im Bauernhaus sind nachgefragt, ebenso wie die Wohnung in der alten Fabrik oder das Hotelzimmer im ehemaligen Leuchtturm.

In diesem Kontext ist auch das Thema der vorliegenden Publikation zu sehen: der Umbau alter Büroimmobilien. Er stellt das vorerst letzte Kapitel einer langen und abwechslungsreichen Geschichte dar. Es ist die Geschichte vom Umbau ehemaliger Arbeitsorte, von Bauernhäusern, Werkstätten, Manufakturen und Fabriken – und nun auch immer häufiger von Bürogebäuden.

## Die Erfolgsgeschichte des Loft

Eine besondere Dynamik entfaltete diese Geschichte im 20. Jahrhundert in den großen Industriemetropolen der westlichen Welt. In diesen Städten trafen mehrere, sich begünstigende Entwicklungen zusammen: Zum einen gab es in diesen Städten ein wachsendes Angebot

alter Gewerbe- und Industriebauten aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert, die aufgrund der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden konnten: Alte Manufakturen, Maschinenhäuser, Produktionshallen usw. Zum anderen verfügten viele dieser Städte über eine große und differenzierte Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. So fanden sich auch für so schwer vermittelbare Immobilien wie die veraltete Gewerbe- und Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts Zielgruppen, die diese Gebäude für ihre Bedürfnisse nutzen konnten.

Die Nutzung bzw. Umnutzung dieser Immobilien war aber zunächst alles andere als gewöhnlich, galten sie doch als Orte harter Arbeit, geprägt von Schmutz, Lärm und Gefahren. Darum bedurfte es ganz besonderer Akteure, die bereit waren, auch unter widrigen Umständen und jenseits aller gesellschaftlichen Konventionen in solchen Gebäuden zu leben und zu arbeiten. Solche Akteure fanden sich zunächst vor allem in künstlerischen und alternativen Milieus. Für sie bot die alte Industriearchitektur attraktive Bedingungen: große Räume mit hohen Fenstern und reichlich Platz für Ateliers, Werkstätten, Proberäume und alternative Wohnkonzepte. Hinzu kam der Charme des Alten und Unkonventionellen, der dem Wunsch dieses Milieus nach sozialer und kultureller Distinktion durchaus entgegen kam. Und das alles zu geringen Mieten. Die Nachteile dieser Immobilien – der geringe Wohnkomfort und der Mangel an Infrastrukturen – nahmen sie dafür in Kauf. (Abb. „Bateau lavoir“, Paris)

Die Umnutzung ehemaliger Industriearchitektur war zunächst weitab vom Mainstream. Erst ab den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts stießen die alten Gewerbe- und Industriebauten auch in der bürgerlichen Mittelschicht auf Interesse, zunächst entlang der Amsterdamer Grachten, den Londoner Docks und anderen ehemaligen Industriemetropolen. Einen wahren Boom erlebte die Umnutzung alter Industriegebäude in New York. Auch hier waren es zunächst Künstler und Kreative, die in den Lofts (von engl. Loft: Dachboden, Empore) geeignete Lebens- und Arbeitsbedingungen fanden. Aber in den

70er Jahren entdeckte auch die kulturell gebildete Elite diese Orte für sich und machte das Loft zum Spekulationsobjekt des professionellen Immobiliengewerbes. Das Loft wandelte sich vom Ort der Künstler und der alternativen Lebensstile zum Wohntrend für junge und gebildete New Yorker. Die Künstler, die diesen Markt erschlossen hatten, wurden nicht selten Opfer ihres eigenen Erfolges und wurden verdrängt.

Die Popularität von Lofts ist bis heute ungebrochen. Aber das Angebot an alter Industriearchitektur ist inzwischen knapp oder entspricht nicht den Ansprüchen an Qualität und Lage. Darum sind Entwickler und Investoren längst dazu übergegangen, Neubauten zu errichten, die wesentliche Merkmale der historischen Lofts übernehmen (freie Grundrisse, hohe Fenster, große Deckenhöhen) und auch als solche vermarktet werden.

#### Umbau von Bürogebäuden

Während die Arbeitsorte des 19. Jahrhunderts, denen man lange Zeit keinerlei Qualitäten zuerkannt hatte, inzwischen gewinnbringend umgebaut und umgenutzt werden, haben auch viele Arbeitsorte aus dem 20. Jahrhundert ihre ursprüngliche Nutzung verloren. Gemeint sind vor allem Bauwerke des Dienstleistungssektors, die dem Strukturwandel zum Opfer gefallen sind: alte Bürogebäude, Verwaltungen und Gewerbeimmobilien. Auch ihnen wurde bisher kaum Beachtung geschenkt, obwohl diese Bauwerke ebenfalls auf eine reiche Geschichte zurückblicken können, die für unsere Städte noch prägender sein dürfte als die Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts (s. 19).

Wesentliche Faktoren, die zur Aufgabe von Verwaltungsgebäuden, Bürostandorten u. ä. geführt haben, sind zum einen die gestiegenen Anforderungen im Bereich der Haustechnik, der Kommunikations- und Computertechnik sowie der Digitalisierung, die von den alten Gebäuden nicht mehr erfüllt werden können. Diese technischen Neuerungen nehmen Raum in Anspruch (z.B. Serverräume, Leitungsschächte, Installationsdecken etc.), der in den alten Bürogebäuden nur bedingt verfügbar gemacht werden kann.

Zum anderen haben sich die Standortpräferenzen für Verwaltungen und Dienstleistungen verändert. Die nationale und internationale Mobilität von Arbeitskräften, Gütern und Dienstleistungen ist heute von größerer Bedeutung als zur Entstehungszeit. Diese Veränderungen können sich auch erheblich auf die Bewertung alter Bürostandorte auswirken.

Nicht zuletzt hat auch die Architektur der alten Büro- und Verwaltungsbauten ihren Anteil daran, dass sie auf dem Immobilienmarkt an Wettbewerbsfähigkeit verlieren. Die Grundrisse und Größen dieser Bauwerke erfüllen oft nicht mehr heutige Standards. Und auch das Erscheinungsbild dieser Gebäude entspricht nicht der Corporate Identity, wie es heute typischerweise gefordert wird.

Die Umnutzung dieser, noch relativ jungen Architektur ist aber bisher keineswegs so populär, wie es inzwischen die Umnutzung historischer Industriegebäude ist. Der Immobilienmarkt schenkt diesen Beständen nur wenig Beachtung und in der Öffentlichkeit gelten die alten Büro- und Verwaltungsgebäude des vergangenen Jahrhunderts als banal und unattraktiv. Kommt es doch einmal zur Konversion eines Bürogebäudes, dann nicht aus Wertschätzung gegenüber dieser Architektur, sondern aus rein wirtschaftlichen Erwägungen: Zum Beispiel, weil die Baukosten bei einer Umnutzung geringer ausfallen als bei einem Neubau. Manchmal liefert auch der Bestandsschutz das entscheidende Argument, wenn die Nutzung des Altbaus eine höhere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, als es mit einem Ersatzneubau möglich wäre (s. Seite 48).

Die architektonischen Besonderheiten von Bürogebäuden finden bei den bisherigen Umnutzungen kaum Beachtung. Im Gegenteil: Man ist stets darum bemüht, dass der Umbau eines Bürogebäudes wie ein Neubau erscheint und keine Hinweise auf die architektonischen Ursprünge zeigt. Dass diese Gebäude einen baukulturellen Mehrwert haben, oder dass sie gar einen immobilienökonomischen Mehrwert erzielen könnten, scheint bisher nur schwer vorstellbar zu sein. Aber warum eigentlich

nicht? Warum könnten die Bürogebäude des 20. Jahrhunderts nicht einen ähnlichen Wertewandel erfahren, wie ihn die Industriegebäude des 19. Jahrhunderts erlebt haben? Warum sollten sie nicht ebenfalls für kreative oder kulturell gebildete Zielgruppen attraktiv sein können und zu Impulsgebern in der Stadtentwicklung werden?

#### Über diese Publikation

Die vorliegende Publikation möchte dazu auffordern, den obsoleten Büro- und Verwaltungsgebäuden des 20. Jahrhunderts die gleiche Wertschätzung entgegen zu bringen, wie der alten Industriearchitektur oder anderen historischen Arbeitsorten. Und sie möchte Anregungen dafür geben, wie dieser Bestand umgebaut und umgenutzt werden kann. Im Zentrum der Publikation stehen Büro- und Verwaltungsgebäude der 1950er bis 1980er Jahre. Zum einen, weil aus dieser Baualtersklasse besonders viele Bürogebäude erhalten sind und zum anderen, weil genau diese Gebäude nun das Ende ihres ersten Lebenszyklus erreichen und immer häufiger die Frage nach Abriss oder Umbau aufwerfen.

Im ersten Kapitel werden zunächst Angebot und Nachfrage beleuchtet. Auf der Angebotsseite stehen die alten Bürogebäude und Büroparks, die potenziell für einen Umbau in Frage kommen.

Auf der Nachfrageseite steht vor allem der Wohnungsmarkt. Denn der große Bedarf an Wohnraum, der heute in den großen Städten und Agglomerationen herrscht, macht den Umbau von Büros zu einer ernstzunehmenden Option. Welche Bürogebäude und -standorte sich tatsächlich dafür eignen, wird ebenfalls im ersten Kapitel beschrieben (s. Seite 15).

Derzeit wird aber nicht nur Wohnraum nachgefragt, sondern – ganz allgemein – eine ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung. Auch hierfür kann der Umbau von Büroimmobilien einen Beitrag leisten, wie im ersten Kapitel erläutert wird (s. Seite 12).

---

Im zweiten Kapitel macht ein Blick auf die Geschichte deutlich, wie reich diese Typologie ist und wie bedeutend sie für die Entwicklung unserer Städte war. Der geschichtliche Rückblick zeigt aber auch, dass die verschiedenen Typen von Bürogebäuden und Büroparks, die im vergangenen Jahrhundert entstanden sind, unterschiedlich gut für einen Umbau geeignet sind (s. Seite 19).

Im dritten Kapitel werden die wichtigsten Aspekte dargestellt, die für den Umbau von Büroimmobilien maßgeblich sind. Am Beispiel von sieben realisierten oder geplanten Umbauprojekten werden u.a. die Möglichkeiten der Grundrissgestaltung, der Nutzungsmischung, der Fassadengestaltung, der Erschließung und der Erdgeschossnutzung diskutiert (s. Seite 30 ff.).

Bei der Umnutzung ganzer Büroparks stehen vor allem städtebauliche, baurechtliche und prozessuale Aspekte im Mittelpunkt.

Im vierten Kapitel kommen drei Praktiker zu Wort und berichten von ihren persönlichen Erfahrungen bei der Umnutzung von Büroimmobilien und Büroparks (s. Seite 66). Im fünften und letzten Kapitel wird ein Fazit gezogen. Welche Möglichkeiten und welche Grenzen hat der Umbau von Bürogebäuden und -parks? Welche Aspekte gilt es zu beachten und welche Akteure und Kompetenzen sind gefragt? (s. Seite 71)

Der Umbau von Büroimmobilien stellt sicherlich nur ein sehr kleines und spezielles Segment unserer Stadtentwicklung dar. Aber es verdient mehr Aufmerksamkeit, sowohl mit Blick auf die Geschichte, die sich hinter dieser unscheinbaren Bauaufgabe verbirgt, als auch mit Blick auf die zukünftigen Potenziale, die wir noch lange nicht ausgeschöpft haben. Die vorliegende Publikation soll einen Beitrag dazu leisten.

PUBLIKATION

OUT OF OFFICE

SBK #15 - 26.10.2018



Abb. 2 Seestern Düsseldorf, Quelle: Magdalena Gruber

OUT OF OFFICE

# 1. Out of Office? – Gründe und Rahmenbedingungen für den Umbau von Büros und Büroparks

Der Umbau und die Umnutzung von Bürogebäuden oder gar ganzen Büroparks sind eine besondere Bauaufgabe. Die speziellen Ausgangsbedingungen des Gebäudetyps bringen einige Herausforderungen mit sich. Trotzdem zeigen Beispiele gelungener Umnutzungen, dass Umbau eine Option ist und mitunter sogar eindeutige wirtschaftliche, baukulturelle und soziale Vorteile gegenüber Abriss und Neubau haben kann.

## Struktureller Rahmen: Bedarf im Wohnungsmarkt und Leerstände in Büroimmobilien

In vielen Städten gibt es schon seit vielen Jahren strukturell leer stehende Büroflächen, die auch mit Mietabschlägen kaum noch vermietbar sind. Diese Unvermietbarkeit einzelner Gebäude kann viele Gründe haben. Die häufigsten sind unzeitgemäße Grundrisse oder ein unbefriedigendes Erscheinungsbild, allgemein nachteilige Objektqualitäten (zum Beispiel Belichtung, Gebäudetechnik), ein ungünstiges Umfeld, schlechte Energieeffizienz oder unangemessene Nebenkosten. Ein allgemein entspannter lokaler Büroflächenmarkt trägt ebenfalls zu Vermietungsschwierigkeiten bei.

Seine Ursachen finden sich vor allem in zwei Trends: Zum einen werden in wirtschaftlich prosperierenden Zeiten Büroflächen oft in Überkapazität erstellt, sodass bei abflauernder Wirtschafts-

wicklung Überhänge auf der Angebotsseite entstehen.

Zum anderen führt aber auch eine steigende Flächenproduktivität mit flexiblen Arbeitsplatzmodellen dazu, dass Büroflächen leer stehen. All diese Faktoren führen in Städten wie Frankfurt am Main, Düsseldorf oder Köln zu einer Leerstandsquote zwischen 7% und 11% im Bürosegment.<sup>1</sup> Insgesamt ist der Trend beim Büroflächenleerstand für NRW in den letzten Jahren jedoch positiv, der Anteil der Leerstände sinkt stetig, insbesondere in den Oberzentren, wie Düsseldorf, Köln, Aachen, Bonn, Münster oder Essen.<sup>2</sup> Kleinräumig betrachtet ergibt sich allerdings ein wesentlich heterogeneres Bild mit bestimmten Lagen in den Städten, die sehr wenig Leerstand aufweisen, und anderen, die höhere Leerstandsquoten haben.<sup>3</sup>

## Reurbanisierung und der wachsende Bedarf auf dem Wohnungsmarkt

In einigen Großstädten treffen die oben genannten Trends beim Büroflächenleerstand auf eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Metropolregionen in NRW und Deutschland wachsen in den letzten Jahren wieder stärker. Vor allem die Innenstadtbereiche und Stadtkerne verzeichnen gegenwärtig einen Zuwachs von Einwohnern,

SBK #15 - 26.10.2018

insbesondere aus den jüngeren Bevölkerungsschichten, wie Studierende oder junge Arbeitnehmer. Offensichtlich gibt es eine neue „Stadtlust“, die zu einer sehr hohen Wohnraumnachfrage in vielen deutschen Groß- und Mittelstädten geführt hat und das Angebot vor Ort übersteigt. Der Zuzug von Flüchtlingen in den letzten Jahren hat die Wohnungsproblematik in vielen Städten darüber hinaus noch verschärft. Der Zuzug löst eine verschärfte Konkurrenz um urbane Standorte aus. Dazu kommt, dass sich die Struktur der Nachfrage im Wohnraumsegment seit Jahren stetig ändert: So gibt es zunehmend mehr Einpersonenhaushalte und eine große Nachfrage nach Kurzzeitmietangeboten oder möblierten Wohnungen. Insbesondere Wohnraum für untere Einkommensklassen wird besonders stark benötigt. Trotzdem ist festzustellen, dass der Wohnungsneubau weit hinter der Nachfrage zurückbleibt. Einerseits reagierten die Kommunen zu spät auf die steigende Wohnraumnachfrage in den städtischen Gebieten, andererseits stellt das Leitbild der Innenentwicklung eine Herausforderung dar. Wie eine neue Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) analysiert hat, fehlen in Deutschland bis 2020 jährlich 385.000 neue Wohnungen (vgl. Institut der Deutschen Wirtschaft 2017).

Aber was macht Groß- und Mittelstädte so attraktiv? Kürzere Wege, Kulturangebote, Gastronomie oder differenziertere soziale Infrastrukturen sind nur einige der Argumente für ein Leben im städtischen Kontext. Auch unter ökonomischen Gesichtspunkten wächst angesichts der zunehmend globalisierten Wirtschaft das Bedürfnis nach einer lokalen Ausgangsbasis.<sup>5</sup> Die zunehmende Flexibilisierung von Arbeitsverhältnissen macht es auch für den Einzelnen notwendig, sich immer wieder beruflich zu verändern. Das scheint in der Stadt vermeintlich einfacher zu realisieren zu sein. Vor allem die wissensintensiven und kreativen Tätigkeiten, die vermehrt in Form von Klein- und Einzelunternehmen agieren, bevorzugen ein urbanes Umfeld und sind von städtischen Dienstleistungsangeboten und räumlicher Nähe abhängig.

Durch diesen Drang in die Städte und den entstehenden Druck auf den Wohnungsmarkt sind seit einigen Jahren auch alte Büroimmobilien ins Visier der Projektentwickler und Investoren geraten, die sie für Wohnzwecke umnutzen. Eine steigende Wertschätzung des Wohnens in hochverdichteten Typologien, wie zum Beispiel in Wohntürmen, lässt die Chancen einer Umnutzung steigen. In einen solchen erfolgreichen Umbauprozess spielen viele unterschiedliche Aspekte hinein. Planerische Leitbilder ebenso wie die räumlichen Gegebenheiten und technische und rechtliche Herausforderung gilt es mit wirtschaftlichen Überlegungen unter einen Hut zu bringen.

### Planerisches Leitbild: Nutzungsmischung für mehr Nachhaltigkeit

Bürogebäude an sich, vor allem aber Büroparks entsprechen in den seltensten Fällen den zeitgenössischen Vorstellungen von einem lebendigen



Abb. 3: Gemischte Quartiere versprechen eine lebendige Stadt. Quelle: Sebastian Becker

Stadtbaustein. Gerade die räumliche Anlage von Büroparks entspringt eher dem Bild der Funktions-trennung, das die Planung nach der Nachkriegszeit zu weiten Teilen bestimmt hat.<sup>6</sup> Sie konzentrieren die reine Büronutzung an einem Ort und reihen sich so in die Riege der eher suburban gelegenen Funktionsinseln des Wohnens, der Freizeit, des Einkaufens bzw. des Arbeitens ein. Grundsätzlich so ausgelegt, dass sich Nutzungen mit unterschiedlichen Ansprüchen an ihre Umgebung gegenseitig nicht stören, brachte diese räumliche Trennung der Funktionen jedoch andere Nachteile mit sich: „Flächenverbrauch, Verkehrsmengen, soziale Polarisierung und Umweltbelastungen sind in entmischten und durch suburbane Bauformen geprägten Stadtlandschaften deutlich größer als in kompakten städtischen Siedlungen [...]“.<sup>7</sup>

Vor dem Hintergrund dieser Problemlagen veränderte sich das planerische Leitbild der Kommunen weg von der Neuausweisung von Flächen auf der grünen Wiese hin zur Förderung der Innenentwicklung.

Dabei orientieren sich die Kommunen an den Grundsätzen der Leipzig-Charta, die bereits im Jahr 2007 durch die europäischen Staaten erarbeitet wurde. Sie fordert im Kern kompakte Siedlungsstrukturen mit funktionaler Mischung, die Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes in der Stadt und eine konsequente Bürgerbeteiligung bei städtischen Entwicklungsprozessen. „Gemischte Quartiere verkörpern [...] die Vorstellung von räumlicher Integration (ein ‚Näherrücken‘) gesellschaftlicher Schichten, aber genauso auch die Etablierung ressourcensparender Lebensstile durch eine funktionale Vielfalt“.<sup>8</sup> Mit ihren Ansprüchen an Kompaktheit und Mischung stand die Leipzig-Charta einem überwiegend auf Funktionstrennung ausgerichteten hoheitlichen Instrumentarium im deutschen Bauordnungsrecht gegenüber.



Abb 4.: Ein angespannter Wohnungsmarkt erlaubt auch die Vermietung von einfachen Umbauten. Quelle: Hanna Hinrichs

---

## Rechtliche Rahmenbedingungen: Wohnen, Arbeiten und das Urbane Gebiet

---

Inzwischen hat die Bundesregierung auf diese Entwicklungen mit einer im Frühjahr 2017 verabschiedeten Novelle der Baunutzungsverordnung reagiert. Die bisher in der Baunutzungsverordnung ausgewiesenen Gebietskategorien wurden nun um das Urbane Gebiet ergänzt, das die Vorzüge der urbanen Vielfalt mit den durch unterschiedliche Nutzungen entstehenden Belastungen vereinbaren soll. Damit wird zum einen der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung Rechnung getragen, die zur Reduzierung von Flächenneuanspruchnahmen anhält. Zum anderen soll das Instrument den Wohnungsbau als Antwort auf den steigenden Zuzug in die Städte und die Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum erleichtern.

Auch die Umnutzung von Bürogebäuden könnte durch die neue Gebietskategorie begünstigt werden, weil sie eine höhere bauliche Dichte und Mischung erlaubt. Während im Mischgebiet (MI) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und im Kerngebiet (MK) eine GRZ von 1,0 vorgesehen ist, sollen im urbanen Gebiet 80 Prozent (GRZ 0,8) der Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) und damit das Verhältnis der Vollgeschosse zur Grundstücksfläche entspricht mit 3,0 der des Kerngebietes.<sup>9</sup> Im Vergleich zu allgemeinen Wohngebieten, deren GFZ nach dem „Licht-Luft-Sonne“-Prinzip bis heute bei 1,2 liegt, ist dies eine erhebliche Steigerung, die an Gründerzeitquartiere mit ihrer hohen Dichte erinnert. „Im Spannungsfeld zwischen Neuversiegelung und Neubaubedarf ist dichteres Bauland [...] ein probates Mittel“ (Ibel (BFW) in Kersting 2016). Im Urbanen Gebiet findet Nutzungsmischung in nächster Nähe nach dem Vorbild der „Kreuzberger Mischung“ aus Wohnen und Arbeiten statt, wobei die Wohnnutzung nicht signifikant gestört werden soll.<sup>10</sup> Möglich wird gerade die Kombination von Wohnen und Arbeiten auf engerem Raum durch den wirtschaftlichen und technologischen Wandel, der Arbeiten in Form von Dienstleistung, Kreativwirtschaft oder zukünftig auch Mikroproduktion wohnverträglich gestaltet<sup>11</sup>: „Damit haben sich die

Voraussetzungen für eine neue Nutzungsmischung (eigentlich) verbessert“. Konflikte sollen zum Beispiel auch durch entsprechende Richtwerte in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vermieden werden. So liegen die Immissions-schutzwerte des urbanen Gebiets mit 63 dB(A) am Tag genau zwischen Gewerbegebiet (65 dB(A)) und Misch- bzw. Kerngebiet (60 dB(A)).

---

## Nachhaltige Weiterentwicklung auf Gebäudeebene

---

Das Einsparen von CO<sub>2</sub> und Energie ist nicht nur unter Klimaschutzgesichtspunkten ein wichtiges Nachhaltigkeitsziel. Nicht nur mit Blick auf das Quartier, sondern auch mit dem Umbau jedes einzelnen Gebäudes kann viel für eine nachhaltige Entwicklung getan werden. Dabei können Umnutzung und Umbau im Vergleich mit Abriss und Neubau viel Energie und wichtige Ressourcen einsparen. Über 500 Millionen Tonnen mineralischer und damit nicht erneuerbarer Ressourcen werden jährlich in der deutschen Bauwirtschaft verbraucht<sup>12</sup> – mehr als in jedem anderen Wirtschaftszweig. Auch bei der Erzeugung von Abfällen liegt die Bauwirtschaft an der Spitze und ist für rund 60 Prozent des gesamten Abfallaufkommens in Deutschland verantwortlich.<sup>13</sup> Durch eine intensivere Nutzung alter Bausubstanz ließen sich Ressourcenverbrauch und Abfallerzeugung der Bauwirtschaft erheblich senken. Das Bundesumweltamt geht davon aus, dass der Materialbedarf einer Sanierung um zwei Drittel geringer ist als der eines Neubaus.<sup>14</sup> Die Umnutzung von Bürogebäuden könnte einen wertvollen Beitrag dazu leisten. In der Bausubstanz ist graue Energie enthalten – in Form von bereits aufgewendeten Energie- und Stoffströmen, die es wieder zu nutzen gilt. Dabei handelt es sich um jene Energie, die für Herstellung, Transport und Verarbeitung von Baustoffen und Bauteilen sowie für deren späteren Abriss und Recycling benötigt wird.<sup>15</sup> Wenn man die graue Energie in der energetischen Bilanz berücksichtigt, kann ein Umbau gegenüber einem Neubau erhebliche

Energieersparnisse für sich reklamieren. Oder anders gesagt: Ein Neubau kann zwar mit weniger Energieaufwand betrieben werden als ein vergleichbarer Umbau, aber er benötigt mehr Energie in der Bauphase. Er muss also etliche Jahre betrieben werden, bevor er diesen Mehraufwand in der Bauphase durch die Einsparungen in der Betriebsphase kompensiert hat. Dieser Aspekt wird aber bisher weder vom Gesetzgeber noch von den öffentlichen Kreditgebern gefordert bzw. gefördert.

---

## Bauliche Rahmenbedingungen: Wie unterscheiden sich Bürogebäude und Wohngebäude?

---

Typische Bürogebäude und typische Wohngebäude unterscheiden sich stark durch ihre innere Struktur. So gliedert sich ein Wohngebäude in seinen Grundrissen in kleinere Einheiten und benötigt mehr sanitäre Einrichtungen, es hat einen höheren Bedarf an Tageslicht und Freiflächen – um nur ein paar der wesentlichen Unterschiede zu nennen. Trotzdem lassen sich viele Bürogebäude verhältnismäßig einfach umbauen, weil die freien Grundrisse der Büroetagen sich in kleinere Wohneinheiten unterteilen lassen. Schwieriger ist es, den Standort, die stadt-räumliche Lage und ggf. kleinräumliche Belastungen in der Nachbarschaft zu verändern.<sup>16</sup>

Wie sich Bürogebäude und Wohngebäude unterscheiden, zeigt die folgende Zusammenstellung:

### Sichtbarkeit/Auffindbarkeit:

Bürogebäude haben in vielen Fällen einen repräsentativen Anspruch und sollen nicht nur auf die täglichen Nutzer, sondern auch auf Besucher wirken. Deshalb wird bei der Standortwahl Wert auf Sichtbarkeit im Stadtbild und die Auffindbarkeit des Standorts gelegt. Exponierte Standorte werden bevorzugt. Wohngebäude sind im Vergleich dazu viel weniger auf eine sichtbare Präsenz angewiesen.

### Empfindlichkeit:

Die Empfindlichkeit der Büronutzung ist deutlich geringer als die des Wohnens. Exponierte

Eckgrundstücke oder auch die Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen werden in der Regel akzeptiert. Entsprechend werden in städtebaulichen Konzepten Bürogebäude zur Abschirmung empfindlicherer Nutzungen eingesetzt. In einer solchen Lage wird die Umnutzung zum Wohnen schwierig, solange sich an der äußeren Umgebung nichts ändert.

### Maßstäblichkeit:

Bürogebäude benötigen eher großmaßstäbliche Standorte mit großen Grundstücken. Sie sind weniger als Wohnstandorte auf eine Mischung mit anderen Nutzungen wie Einkaufen angewiesen.

### Lage:

Die typischen Grundstücke für größere Bürogebäude finden sich am Rand gewachsener Ortskerne, entlang großer Verkehrsachsen, in (ehemaligen) Gewerbe- und Industriegebieten oder in neu entwickelten, auf diese Anforderung zugeschnittenen Büroparks. Entsprechend sind die meisten Bürostandorte für Wohnnutzungen nicht ideal.

Ein tatsächlicher Wettbewerb zwischen Erhalt der Büronutzung und dem Umbau für Wohnzwecke besteht daher in der Praxis oftmals nur für bestimmte Situationen. Diese Entscheidung ist nicht zuletzt auch eine ökonomische.

---

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen: Umbau ist nicht gleich Umbau

---

Ob der Umbau eines Bürogebäudes zu Wohnzwecken wirtschaftlich tragfähig ist, ist immer eine Einzelfallentscheidung und hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. Trotzdem gibt es einige Rahmenbedingungen, die bei vielen Umbauvorhaben eine Rolle spielen:

### Gebäudesubstanz:

Grundsätzlich verbindet sich mit dem Umbau von Gebäuden das Versprechen, Kosten durch die Weiternutzung bereits existierender Gebäudeteile zu sparen. In vielen Fällen betrifft das in erster Linie den Rohbau. Aber auch die technische

Ausstattung und die architektonisch-räumlichen Vorgaben bestimmen über die ökonomische Sinnhaftigkeit eines Umbaus mit. Sehr aufwendig wird der Umbau beispielsweise dann, wenn die Bürogebäude kompakt mit sehr hoher Dichte gebaut sind, weil sich hier die notwendige natürliche Beleuchtung nur mit besonderen Anstrengungen realisieren lässt. Auch übergroße Gebäudeeinheiten und Raumtiefen wie bei Großraumbüros und großen Kombibüros führen zu erheblichen Belichtungsproblemen, die manchmal nur schwer zu lösen sind. Ebenso kann die Herstellung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur für die einzelnen Wohneinheiten aufwendig sein. Durch die Unterteilung größerer Bürogebäude in kleinere Wohneinheiten werden oftmals zusätzliche Erschließungskerne oder zusätzliche Fluchttreppenhäuser notwendig.

#### Mietniveau:

Das Umnutzen von Büros in Wohnungen lohnt sich in vielen Fällen erst dann, wenn man für Wohnimmobilien mehr Mieteinnahmen erwarten kann als für eine Büronutzung. In vielen Städten bringen Büroflächen jedoch mehr Miete als Wohnungen. Dazu kommen die Senkung der Nebenkosten auf das Niveau für Wohnen, ein tendenziell sinkender Bodenwert nach der Umnutzung und Umbaukosten von ca. 600 bis 1.000 Euro pro Quadratmeter. Im Zusammenhang mit dem Mietniveau spielt auch die Lage eine besondere Rolle. Den Umbau von Bürogebäuden zu Wohnungen erleichtern einerseits landschaftlich attraktive Lagen (s. ehemalige Siemenszentrale, München), die für exklusives Wohnen infrage kommen. Zum anderen können urbane Lagequalitäten und städtisches Flair für den Umbau einer innerstädtischen Büroimmobilie sprechen (s. Gerling-Hochhaus, Köln).

#### Städtebauliche Vorgaben:

Ein wesentliches ökonomische Argument für den Umbau von Büroimmobilien zum Wohnen liegt in der rechtlichen Regelung des Bestandsschutzes. Er führt dazu, dass bestehende Gebäude auch nach einer Umnutzung in einer Höhe und Dichte genutzt werden können, die für Neubauten an derselben Stelle nicht mehr zulässig wären.

Grundstücke können also durch eine Umnutzung in diesen Lagen intensiver bewirtschaftet werden, als das mit einem Neubau der Fall wäre.

Gestalterische Qualitäten und Denkmalschutz:  
Ältere Büro- und Verwaltungsgebäude bringen oft eine räumliche und gestalterische Qualität mit sich, die sich positiv auf die ökonomische Verwertbarkeit auswirken kann. Ein Extremfall ist dabei der Denkmalschutz. Die Unterschutzstellung von Gebäuden kann sich ökonomisch unterschiedlich auswirken: zum einen schränkt die Unterschutzstellung die Gestaltungsspielräume der Investoren ein, gleichzeitig bietet sie aber einen Zugang zu Fördermitteln, die den Umbau einer geschützten Immobilie lohnenswert erscheinen lassen.

#### Literatur

- 1 BNP [BNP Paribas Real Estate GmbH] (Hg.) (2017): Büromarkt Deutschland. Property Report 2017
- 2 DG HYP [Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG] (Hg.) (2016): Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalen 2017. Starke Immobilienstandorte trotz wirtschaftlicher Herausforderungen. Hamburg (Fachthemenreihe der DG HYP)
- 3 Statista (Hg.) (2016): Angebotsreserve an Büroflächen in ausgewählten deutschen Städten in den 1. Halbjahren 2015 und 2016 (in 1.000 Quadratmetern). Online verfügbar unter [de.statista.com/statistik/daten/studie/77326/umfrage/angebotsreserve-fuer-bueroflaechen-in-deutschen-staedten-2008-und-2009/](https://de.statista.com/statistik/daten/studie/77326/umfrage/angebotsreserve-fuer-bueroflaechen-in-deutschen-staedten-2008-und-2009/), zuletzt aktualisiert am 20.06.2016, zuletzt geprüft am 14.11.2017
- 4 Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hg.) (2017): Der Wohnungsmarkt ist eine Baustelle. Unter Mitarbeit von Philipp Deschermeier. Online verfügbar unter [www.iwd.de/artikel/der-wohnungsmarkt-ist-eine-baustelle-346542](http://www.iwd.de/artikel/der-wohnungsmarkt-ist-eine-baustelle-346542), zuletzt aktualisiert am 13.07.2017, zuletzt geprüft am 24.10.2017
- 5 Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hg.) (2012): Reurbanisierung? Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden: Springer VS
- 6 Brake, Klaus; Dangschat, Jens S.; Herfert, Günter (Hg.) (2001): Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen. Opladen: Leske und Budrich
- 7 Kulke, Elmar (2012): Stadt der kurzen Wege – Einführung in das Forschungsprojekt. In: Franz-Josef Kemper, Elmar Kulke und Marlies Schulz (Hg.): Die Stadt der kurzen Wege. Quartiersforschung. Wiesbaden: Springer VS (Springer VS Research Quartiersforschung), S. 9–14
- 8 Difu; Uni Wuppertal [Deutsches Institut für Urbanistik; Bergische Universität Wuppertal] (Hg.) (2015): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Endbericht. Berlin
- 9 BauNVO [Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des G vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 10 Kersting, Silke (2016): Höher, enger, lauter. Zukunftsplan für Großstädte. Online verfügbar unter [www.handelsblatt.com/politik/deutschland/zukunftsplan-fuer-grossstaedte-hoher-enger-lauter/14913500.html](http://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/zukunftsplan-fuer-grossstaedte-hoher-enger-lauter/14913500.html), zuletzt aktualisiert am 30.11.2016, zuletzt geprüft am 14.11.2017
- 11 BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2000): Nutzungsmischung im Städtebau. Endbericht. Unter Mitarbeit von Bernd Breuer und Müller, Wolfgang, Wiegandt, Claus-Christian. Bonn (Werkstatt: Praxis, 2)
- 12 Umweltbundesamt (2017a): Bauabfälle. Online verfügbar unter [www.umweltbundesamt.de/daten/ressourcen-abfall/verwertung-entsorgung-ausgewaehlte-abfallarten/bauabfaelle](http://www.umweltbundesamt.de/daten/ressourcen-abfall/verwertung-entsorgung-ausgewaehlte-abfallarten/bauabfaelle) zuletzt aktualisiert am 14.11.2017, zuletzt geprüft am 07.08.2018
- 13 Umweltbundesamt (2017b): Stoffstrommanagement im Bauwesen. Online verfügbar unter [www.umweltbundesamt.de/themen/abfall-ressourcen/abfallwirtschaft/urban-mining/stoffstrommanagement-im-bauwesen](http://www.umweltbundesamt.de/themen/abfall-ressourcen/abfallwirtschaft/urban-mining/stoffstrommanagement-im-bauwesen) zuletzt aktualisiert am 04.10.2017, zuletzt geprüft am 07.08.2018
- 14 Umweltbundesamt (2010): Rohstoffeffizienz – Wirtschaft entlasten, Umwelt schonen. Dessau-Roßlau
- 15 BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hg.) (2016): Leitfaden Nachhaltiges Bauen – Zukunftsfähiges Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden. Berlin
- 16 Georg Consulting (Hg.) (o.J.): Immobilienstudie: Umnutzung von Büros für Wohnen. (Immobilienstudie). Hamburg. Online verfügbar unter [www.georg-ic.de/downloads/umnutzung\\_von\\_bueros\\_fuer\\_wohnen.pdf](http://www.georg-ic.de/downloads/umnutzung_von_bueros_fuer_wohnen.pdf)



Abb. 5. Gesundheitshaus Dortmund, Fotograf: Willi Schwarz

## 2. Von der Schreibstube zur Bürolandschaft

DIE ENTWICKLUNG DER GEBÄUDETYPOLOGIE

Es gibt Bürogebäude, die zählen zweifelsfrei zu den großen Architekturikonen des 20. Jahrhunderts und zu den unverwechselbaren Landmarken ihrer Städte. Wer kennt nicht Skylines von New York, London oder Frankfurt? Häufig waren es Bürogebäude, in denen neueste Konstruktionstechnik, Haustechnik oder Kommunikationstechnik erprobt wurde. Trotzdem ist die Geschichte dieses Gebäudetypus bis heute eher ein Randgebiet der Architekturforschung geblieben. Aber es lohnt sich, einen genaueren Blick auf diese Geschichte zu werfen, weil sie reicher und bedeutender ist, als es die architektonische Banalität vieler Bürogebäude, die unseren Alltag prägen, vermuten lässt.

Darüber hinaus gibt es noch einen weiteren Grund, warum die vorliegende Publikation einen geschichtlichen Rückblick enthält: Wenn nämlich ein altes Bürogebäude umgebaut werden soll, dann werden die Möglichkeiten und Schwierigkeiten dieses Umbaus in erheblicher Weise von der vorhandenen Bausubstanz bestimmt. Die Grundrisse, Konstruktionen und Materialien eines alten Bürogebäudes sind entscheidend dafür, welche räumlichen Anpassungen möglich sind und mit welchem Aufwand diese realisiert werden können. Aber Bürogebäude ist nicht gleich Bürogebäude. In der historischen Entwicklung haben sich ganz unterschiedliche Typen herausgebildet, die jeweils unterschiedliche Bedingungen für den Umbau mit sich bringen.

Das Bürogebäude, so wie es heute in großer Zahl unsere Städte prägt, ist eine recht junge Bauaufgabe. Als früheste Vorläufer können zwar bereits Bank- und Verwaltungsbauten der Frühen Neuzeit, etwa die Uffizien in Florenz von 1559 bis 1581, gelten, in großer Zahl sind Bürogebäude jedoch erst mit der Industrialisierung und, verstärkt, mit dem Aufstieg des Dienstleistungssektors in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden. Als wegweisend galten ab Ende des 19. Jahrhunderts vor allem amerikanische Vorbilder in Chicago und New York. Hier wurde Pionierarbeit bei der Erprobung neuer Konstruktionsweisen und Grundrisstypen geleistet, die noch lange Zeit und weltweit Einfluss auf die Entwicklung von Bürogebäuden haben sollten. Ähnlich einflussreich war die Entwicklung ganzer Büroparks, die ebenso in den Vereinigten Staaten ihren Ausgang nahmen. Heute sind sie in allen Dienstleistungsmetropolen der Welt zu finden.

Der folgende Text gibt einen kurzen ideengeschichtlichen Überblick über die Entwicklung des Bürogebäudes im 20. Jahrhundert am Beispiel einiger herausragender Bauwerke. Mit diesem Überblick soll zum einen die historische Bedeutung und architektonische Qualität von Bürogebäuden ins Bewusstsein gerufen werden. Zum anderen soll dieser Überblick dabei helfen, die Möglichkeiten und Grenzen eines Umbaus besser einschätzen zu können.

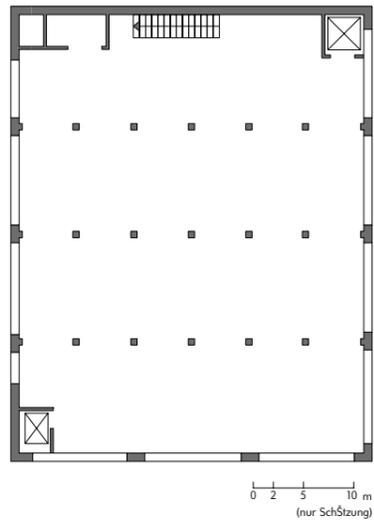


Abb. 6 & 7: First Leiter Building, William Le Baron Jenney, 1879, Chicago, links: Grundriss eines typischen Obergeschosses, rechts: Ansicht  
Quelle: ©Chicago History Museum

#### Massivbauweise

Die meisten frühen Büro- und Verwaltungsgebäude wurden in Massivbauweise entwickelt. Ihre Struktur wird durch die vergleichsweise zahlreichen tragenden Fassaden und Wände bestimmt und durch die begrenzten Deckenspannweiten dazwischen. Aus dieser Konstruktionsweise lassen sich typische architektonische Merkmale ableiten, insbesondere die eher kleinteiligen Grundrisse sowie die Lochfassaden, die durch den Kontrast von Fläche, Öffnung und Dekor geprägt sind.

Viele Büro- und Verwaltungsgebäude, die heute für einen Umbau infrage kommen, entsprechen diesem Konstruktionstyp. Ob ein Umbau wirtschaftlich und architektonisch sinnvoll ist, hängt hier in besonderer Weise davon ab, ob die bestehenden Grundrisse beibehalten werden können oder ob aufwendige Eingriffe in tragende Elemente der Konstruktion erforderlich werden. (vgl. Beginenhof Essen)

#### Skelettkonstruktion

Der technische Fortschritt vor allem im Bereich der Stahl- und der Betonproduktion brachte

schließlich neue konstruktive Möglichkeiten mit sich. Inspiriert von großen Industriehallen wurde die Skelettbauweise auch auf andere Bauaufgaben wie Büro- und Verwaltungsgebäude übertragen. Während man in Deutschland verhältnismäßig lange am traditionellen Massivbau und kleinteiligen Grundrissen festhielt, entstanden die neuartigen Bürogebäude in Amerika, allen voran in Chicago und New York.

1879 errichtete der Architekt William Le Baron Jenney das First Leiter Building in Chicago. Bei diesem Gebäude, das zunächst fünf Stockwerke hoch gebaut, aber nur kurze Zeit später um zwei weitere Etagen erhöht wurde, konnte erstmals gänzlich auf massive Fassaden und Wände verzichtet werden. Die Konstruktion besteht aus einem Eisenskelett, das zusätzlich durch gusseiserne Säulen zwischen den Fenstern unterstützt wird. Die Erschließung sowie sämtliche Haustechnik inklusive Aufzug wurde an die Fassade gerückt. Dadurch entstand ein gänzlich freier und flexibel nutzbarer Raum, gegliedert einzig durch 15 Eisenstützen. Die Skelettkonstruktion sollte aufgrund ihrer großen Flexibilität und

PUBLIKATION

OUT OF OFFICE

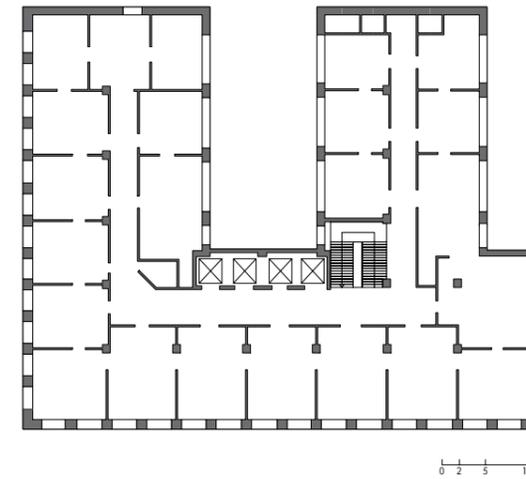


Abb. 8 & 9: Guaranty Trust Building, Louis H. Sullivan, 1896, Buffalo, links: Grundriss eines typischen Obergeschosses, rechts: Ansicht  
Bilder: ©The Buffalo History Museum

Wirtschaftlichkeit den Bürobau revolutionieren. Der freie Grundriss entfaltete in den später entwickelten Großraumbüros und Bürolandschaften sein ganzes Potenzial.

Von tragenden Elementen weitestgehend befreit, stand dem Architekten von nun an nicht nur die Gestaltung des Grundrisses, sondern auch der Fassaden offen. Diese Freiheit stellte die Architekten der damaligen Zeit aber auch vor grundsätzliche Fragen: Nach welchen Gesichtspunkten sollten sie die neue gestalterische Freiheit nutzen?

Das berühmte Zitat „form follows function“ des Architekten Louis H. Sullivan ist eine der Antworten, die auf diese Frage gegeben wurden. Nach seiner Auffassung sollte sich jedes Bürogebäude in vier Zonen unterteilen, wie es das von ihm entworfene und 1896 fertiggestellte Guaranty Trust Building demonstrierte: Ein Kellergeschoss nahm notwendige technische Ausstattungen auf, die dem Nutzer verborgen bleiben sollten, wie etwa Heizungsanlagen und Stromgeneratoren. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sah er Raum für Einzelhandel und ähnliche städtische Nutzungen

vor. Auf diese Weise konnte er sein Gebäude architektonisch und funktional mit dem städtischen Umfeld in Bezug setzen.

Ab dem 2. Obergeschoss war das Gebäude für die eigentliche Büronutzung vorgesehen, die sich durch die geringere Höhe der Stockwerke und die kleineren Fensteröffnungen deutlich an der Fassade abzeichnete. Den oberen Abschluss des Gebäudes bildet die Attika, die dem Gebäudeabschluss einen architektonischen Ausdruck gibt und außerdem der Unterbringung weiterer technischer Ausstattungen diente.

#### Freier Grundriss und Vorhangfassade

Sullivans Postulat, die Form eines Bauwerkes aus seiner Funktion zu entwickeln, konnte aber nicht verhindern, dass vor allem wirtschaftliche und bautechnische Aspekte fortan die Architektur von Büro- und Verwaltungsgebäuden bestimmen sollten. In diesem Sinne sind auch die Entwürfe und Bauwerke von Ludwig Mies van der Rohe zu verstehen, der wie kaum ein anderer die architektonische Entwicklung von Büro- und Verwaltungsgebäuden – insbesondere des Bürohochhauses – prägte.

SBK #15 - 26.10.2018

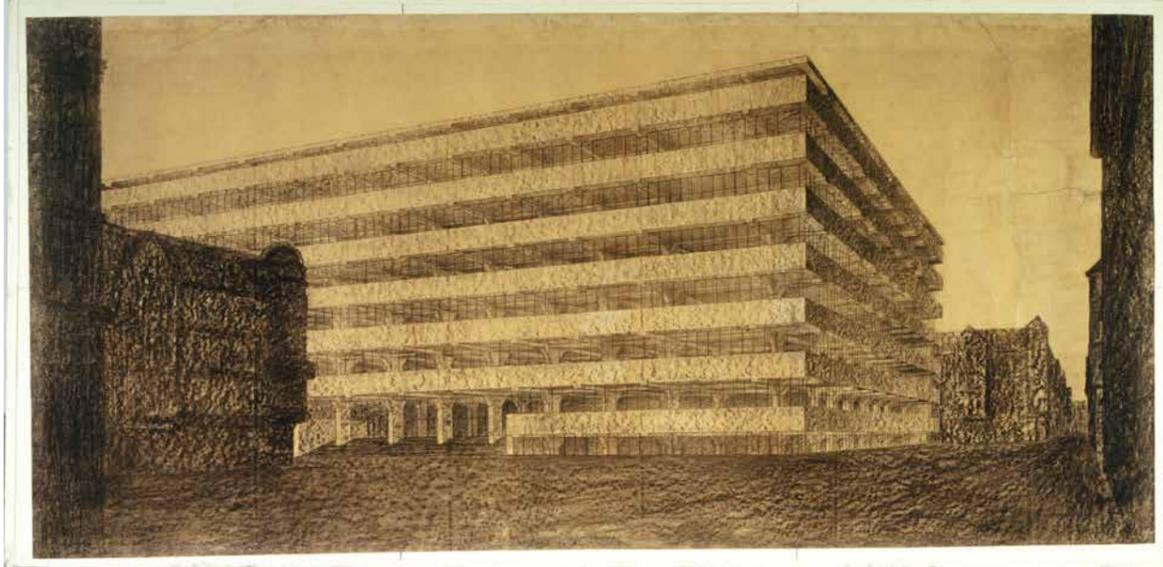


Abb. 10 & 11 : verschiedene Entwürfe für Büro(hoch)häuser in Berlin, Ludwig Mies van der Rohe, 1921/22.

Quelle: VG Bild Kunst / Mies van der Rohe

Er wollte die neuen Freiheiten für Grundriss und Fassade, die die Skelettbauweise bot, nicht nur aus gestalterischen Gründen ausloten. Er sah diese Freiheiten auch als Chance, eine universelle Architektur zu erschaffen, welche die verschiedenen und sich ändernden Anforderungen der Arbeitswelt in sich aufnehmen konnte.

Mies van der Rohes Vorstellung von Universalität ging so weit, dass er sich von der Fensteröffnung als Gestaltungsmittel löste, zugunsten einer glatten und von Glas dominierten Vorhangfassade. Auch die Höhenstaffelung, wie Sullivan sie bevorzugte, reduzierte van der Rohe auf ein Minimum und ließ die Fassaden seiner Entwürfe als nahezu neutrale Flächen erscheinen.

Diese Ideen lassen sich bereits in seinen frühen Entwürfen ablesen: Schon 1921 zeichnete er einen Entwurf für ein Bürohochhaus in Berlin. Seine berühmten Skizzen für den Turm an der Friedrichstraße greifen ihrer Zeit weit voraus. Seine Vorstellung von einer weitestgehenden optischen Auflösung der Fassaden stieß in Berlin zunächst noch auf Ablehnung und wurde nie realisiert. Dennoch zählt sie zu den einflussreichsten Entwurfsideen des 20. Jahrhunderts und wirkt bis in die Architektur der Gegenwart nach.

Erst seine Emigration in die USA ermöglichte ihm, seine Ideen mehr als 30 Jahre später umzusetzen und weiterzuentwickeln. Das von ihm und Philip Johnson entworfene Seagram Building in New York gilt bis in die Gegenwart als Ikone des modernen Bürobaus und wird noch heute von vielen Architekten zitiert und interpretiert. Besonders charakteristisch für dieses Gebäude ist seine schlichte, bronzefarbene Vorhangfassade. Städtebaulich bestach dieser Bau dadurch, dass er in der Straßenflucht zurückversetzt wurde und auf diese Weise Raum für eine öffentlich nutzbare Plaza schuf.

Die Freiheit in der Grundrissgestaltung, die die Skelettbauweise ermöglichte, erleichtert auch den Umbau solcher Gebäude. Die neuen Grundrisse können frei gestaltet und bei Bedarf in Leichtbauweise errichtet werden. Die tragenden Elemente der Konstruktion müssen unter Umständen an die gültigen Bestimmungen für Brandschutz und die Fassaden an die Anforderungen des Wärmeschutzes angepasst werden, was sich erheblich auf deren Erscheinungsbild auswirken kann. (vgl. Gerling-Hochhaus in Köln und Baiersbrunner Straße in München)

PUBLIKATION





Abb. 12: Seagram Building, Ludwig Mies van der Rohe, 1958, New York, Ansicht. Quelle: © Ezra Stoller / esra



Abb. 13: Postscheckamt, Bauabteilung der Oberpostdirektion Düsseldorf, 1963-68, Essen, Seitenansicht. Quelle: Stadt Essen

### Großraumbüros und Bürolandschaften

In Deutschland setzten sich die Stahlskelettkonstruktion und die Vorhangfassade erst später durch. In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg wurden Rasterbauweisen und Betonskelettkonstruktionen bevorzugt.

Typisch für diese Bauweise ist die Gliederung der Fassaden durch sichtbare Betonstrukturen und deren Ausfachung mit Ziegel, Klinker oder Fenstern. Das Gesundheitshaus in Dortmund, das 1958 bis 1961 von Will Schwarz gebaut wurde, zeigt diese Gestaltungsmerkmale sowohl im Außen- als auch im Innenbereich. Farblich geflieste Ausfachungen, geometrische Muster und skulptural gestaltete Elemente wie das geschwungene Dach oder eine elegant geschwungene Treppe stehen in lebhaftem Kontrast zur Strenge der Konstruktion. Ab 1960 konnte sich das gläserne Hochhaus nach amerikanischem Vorbild schließlich auch in Deutschland etablieren.

### Der Büropark

Die moderne Büroarbeit bestimmte mehr und mehr das Aussehen der Städte in der entwickelten Welt. Sie wirkte sich nicht nur auf die Architektur der immer zahlreicheren Bürogebäude aus, sondern auch zunehmend auf den Städtebau und die Raumentwicklung: Die Erreichbarkeit mit dem Auto, die Verfügbarkeit von Parkplätzen oder die Nähe zu großen Verkehrsinfrastrukturen gewannen zunehmend an Bedeutung und konnten in innerstädtischen Lagen nur bedingt erfüllt werden. Hinzu kam der Bedarf nach immer mehr und erschwinglichen Flächen für die Entwicklung neuer Bürostandorte.

So kam es, dass – allen voran in den USA – sogenannte Büroparks an den Rändern der Städte entstanden. Die ersten Vorläufer solcher suburbanen Office- und Business Parks wurden in den 1920er Jahren auf brachgefallenen Industriegebieten entwickelt. Zum Erfolgsmodell wurden die Büroparks aber erst ab den 1950er Jahren, als Amerikas

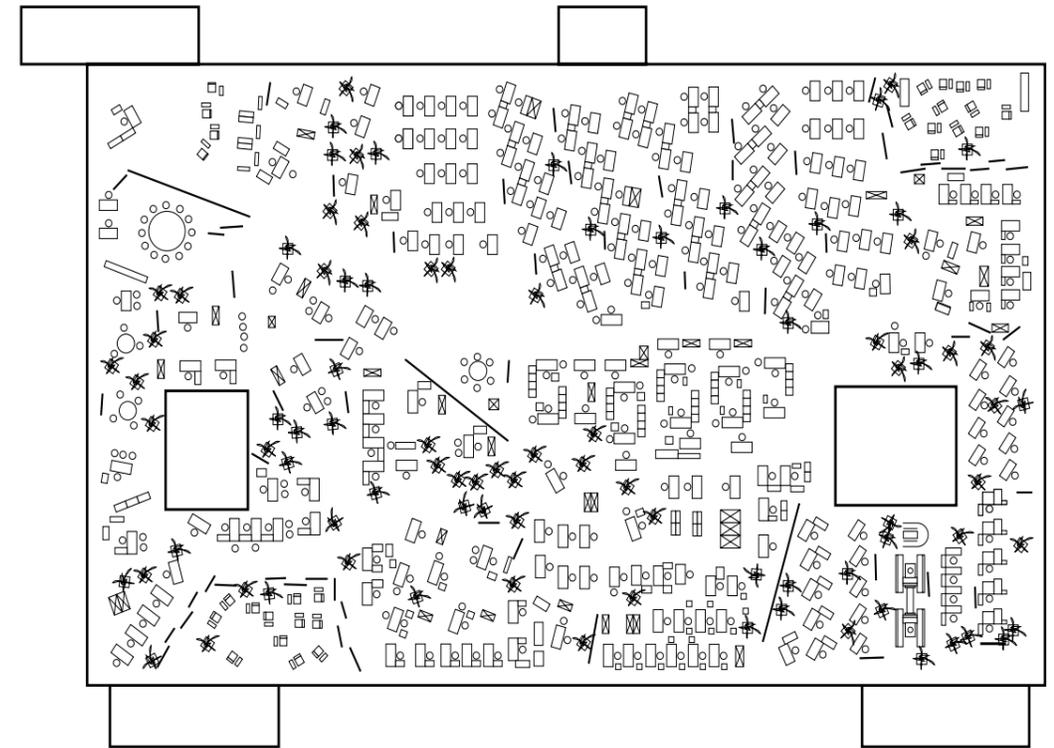


Abb. 14: Grundriss der Bürolandschaft Buch und Ton für den Bertelsmann Verlag in Gütersloh, 1960/61, aus: Rumpfhuber 2013, S.30

Städte einen rasanten Suburbanisierungsprozess durchliefen. Insbesondere die weiße Mittelschicht wanderte aus den Innenstädten ab, um sich in den schnell wachsenden Wohngebieten an der Peripherie niederzulassen. Mit ihnen verlagerten auch die Industrie, der Einzelhandel und andere Arbeitgeber ihre Standorte, unter anderem in die neu entwickelten Büroparks.

Diese Strukturen wurden in den 1960er bis 1980er Jahren auch in Deutschland und anderen Ländern adaptiert, weil sich dort ähnliche Suburbanisierungsprozesse einstellten wie in den Vereinigten Staaten. Heute sind Büroparks in allen entwickelten Städten der Welt zu finden. Aber ähnlich wie in den USA haben heute viele Büroparks das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und müssen an neue Anforderungen angepasst werden. Das betrifft sowohl die Qualität der Gebäude und ihres unmittelbaren Umfeldes, die mit den Jahren an Attraktivität verloren haben. Aber auch

die Lage vieler Büroparks ist in der Zwischenzeit unattraktiver geworden, sodass an diesen Standorten auch eine Nutzungsänderung in Betracht gezogen werden muss.

Im Falle solcher Parks, die auf dem Markt für Büroimmobilien nicht mehr konkurrenzfähig sind, bietet sich der Umbau als eine sinnvolle Alternative an. Besonders dort, wo die einst peripheren Büroparks vom Wachstum der Städte „eingeholt“ wurden, kann eine Umwidmung solcher Areale für Wohn- und Mischnutzung sinnvoll sein (siehe auch Beispiele Seestern, Lyoner Viertel, Bayersbrunner Straße). Ob ein solcher Umbau erfolgversprechend ist, hängt allerdings von zahlreichen Faktoren ab. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Umbau eines Büroparks nicht nur die bauliche Anpassung auf Gebäudeebene erfordert. Damit aus einem solchen Standort zum Beispiel ein durchmischtes oder ein urbanes Gebiet entstehen kann, sind umfangreiche

PUBLIKATION

SBK #15 - 26.10.2018

Anpassungen auch auf städtebaulicher Ebene erforderlich. (siehe auch Beispiele Seestern, Lyoner Viertel)

### Bürolandschaften

Die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts brachte einige wesentliche Innovationen in der Büroarchitektur hervor, insbesondere im Bereich der Baukonstruktion und der Gebäudetechnik. Ab Mitte des 20. Jahrhunderts wirkte sich die Büroarbeit aber auch auf anderen Maßstabsebenen aus. Zum einen nahm sie Einfluss auf städtebauliche Strukturen, insbesondere bei der Entwicklung von Büroparks (s. oben). Zum anderen trat nun auch die innere Organisation der Gebäude verstärkt in den Fokus. Mithilfe der neuen Disziplinen der Betriebssoziologie, Arbeitspsychologie und Kybernetik sollten Arbeitsabläufe und Kommunikationsströme optimiert werden, was entsprechende Anforderungen an die Struktur und Ausstattung der Innenräume nach sich zog.

Hier konnten erstmals auch Konzepte aus Deutschland innovative Beiträge zum internationalen Diskurs beisteuern. Vor allem sorgten sie mit den sogenannten Bürolandschaften für Aufmerksamkeit. Hier nutzten sie die Freiheit in der Grundrissgestaltung – die bereits in den Skelettkonstruktionen amerikanischer Bürobauten angelegt war –, um eine möglichst offene und unhierarchische Arbeitsumgebung zu schaffen. In den Bürolandschaften waren die Arbeitsräume durch frei angeordnete Büromöbel und Zimmerpflanzen gegliedert. Dazwischen verliefen die „Trampelpfade“ der Angestellten. Diese Arbeitsumgebung sollte intuitive Arbeitsabläufe begünstigen und die Spontantät und Eigeninitiative der Büroangestellten fördern.

Der reformerische Anspruch der Bürolandschaften stand ganz im Einklang mit dem damaligen gesellschaftspolitischen Diskurs, der mehr Demokratie und eine größere Durchlässigkeit der Bildungs- und Arbeitsstrukturen forderte. Die Bürolandschaften deckten sich aber auch mit einer zentralen architektonischen und städtebaulichen Idee der damaligen Zeit: der Verschmelzung von Architektur und Landschaft.



Abb. 15: Großraumbüro beim Industrie service der Reinhard Mohn oHG ca. Ende der 1960er Jahre  
Quelle: Bertelsmann SE & Co. KGaA – Unternehmensarchiv

Ein Umbau von Großraumbüros und Bürolandschaften aus den 1970er Jahren für andere Nutzungszwecke ist den Autoren nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die großen, offenen Räume viele Möglichkeiten für bauliche Anpassungen bieten. Nachteilig dürften hingegen die großen Raumtiefen und die damit verbundene schlechte Belichtung sein. Auch die damals typischen Raumgeometrien, wie zum Beispiel die Wabenform, bedürfen bei einer Umnutzung besonderer Lösungen.

### Gruppen- und Kombibüros

Die verbreitete Kritik an den Großraumbüros und Bürolandschaften – insbesondere an der Lärmbelastung, dem Kunstlicht und mangelnder Privatsphäre – führte schließlich zur Entwicklung von Gruppenbüros, in denen die räumliche Offenheit durch mobile Trennwände gesteuert werden konnte. Diese Mischung aus Großraum- und Zellenbüro fand ihre Weiterentwicklung im Kombibüro, das bis heute die innere Organisation vieler Bürogebäude bestimmt. Das Kombibüro zeichnet sich durch geräumige Multifunktionszonen aus, die meist um den Erschließungskern des Gebäudes organisiert ist. In diesem Bereich sind



Abb. 16: ehem. Magdeburger Versicherung, 1978, Hannover, Ansicht mit erkennbarer Wabenstruktur. Quelle: Bahlo, Köhnke, & Partner

gemeinsame Infrastrukturen, wie Teeküche, WCs, Lagerräume oder Fotokopierer, untergebracht. Zwischen diesem Bereich und der Fassade sind die Einzel- oder Gruppenbüros angeordnet, die der konzentrierten Einzelarbeit dienen. Häufig sorgen Glastrennwände zwischen den Zellenbüros und der Multifunktionszone für indirekte Belichtung und Sichtkontakt.

Da auch diese noch jungen Bürogebäude meist auf Skelettkonstruktionen oder moderner Massbauweise beruhen, dürften bei einem zukünftigen Umbau ähnliche Bedingungen gelten wie bei den Bürogebäuden älteren Datums.

## Literatur

Architekten- & Ingenieurverein zu Berlin (Hg.): Berlin und seine Bauten. Teil IX Industriebauten Bürohäuser. Berlin u.a. 1971

Bergmann, Berger/Brdenk, Peter (Hg.): Architektur in Essen 1960–2013. Essen 2013

Dorsewagen, Dirk: Büro- und Geschäftshausfassaden der 50er Jahre. Konservatorische Probleme am Beispiel West-Berlin (Diss.). Berlin 2004

Eisele, Johann: „Entwicklung der Typologien“. In: Johann Eisele/Bettina Staniek (Hgg.): BürobaAtlas. Grundlagen, Planung, Technologie, Arbeitsplatzqualitäten, München 2005, S. 42–53

Grubbauer, Monika: „Räume der Wirtschaft: Das Bürohochhaus als Bedeutungsträger in der visuellen Konstruktion ökonomischer Vorstellungswelten“. In: Wilhelm Hofmann (Hg.): Stadt als Erfahrungsraum der Politik. Beiträge zur kulturellen Konstruktion urbaner Politik (Studien zur visuellen Politik, Bd. 7), Berlin 2011, S. 97–132

Kieser, Clemens: „Von der Kunst, Arbeit zu planen: Verwaltungsbau in Deutschland 1960–75“. In: Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland (Hg.): Zwischen Scheibe und Wabe. Verwaltungsbauten der Sechzigerjahre als Denkmale (Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Bd. 19), Petersberg 2012, S. 8–41

McKeever, J. Ross: Office Parks, Plazas and Centers. Washington D.C. Urban Land Institute. No 35, 1973

Mozingo, Louise A.: Pastoral Capitalism – A history of suburban corporate Landscapes. The MIT Press. Cambridge, Massachusetts/London, England 2011

O’Connell, James C.: The Hubs Metropolis – Greater Boston’s Development from Railroad Suburbs to Smart Growth. The MIT Press. Cambridge, Massachusetts/London, England 2013

Pehnt, Wolfgang: „Sehnsucht nach dem Anderen. Bürohäuser in den Jahren des Expressionismus“. In: Frank Pieter Hesse (Hg.): Stadtentwicklung zur Moderne. Die Entstehung großstädtischer Hafen- und Bürohausquartiere (Internationale Fachtagung, veranstaltet von ICOMOS Deutschland und der Kulturbehörde Hamburg/Denkmalenschutzamt in Zusammenarbeit

mit der HafenCity Universität Hamburg und der Sutor Stiftung, Hamburg 13./14. Oktober 2011), Berlin 2012, S. 178–185

Staniek, Bettina: „Büroorganisationsformen“. In: Johann Eisele/Bettina Staniek (Hgg.): BürobaAtlas. Grundlagen, Planung, Technologie, Arbeitsplatzqualitäten, München 2005, S. 54–67

Sullivan, Louis H.: „The tall office building artistically considered“. In: Lippincott’s Magazine, 03/1896

PUBLIKATION

SBK #15 - 26.10.2018

OUT OF OFFICE



Abb. 17: Lyonerviertel Frankfurt  
Quelle: Magdalena Gruber

# 3. Umbauanlässe und -strategien: Individuelle Projektansätze

Die Bedingungen für den Umbau von Bürogebäuden oder ganzen Büroparks sind zwar speziell, doch zahlreiche Beispiele aus der Praxis zeigen, dass „ein langer Atem“ der richtigen Akteure und strategische Planungen von Kommunen bei der Transformation von Gebäuden und Stadtteilen zum Erfolg führen können.

Bei der Untersuchung der Praxisbeispiele haben wir uns mit zwei Maßstabebenen beschäftigt. Zum einen haben wir den Umbau von Bürogebäuden zu anderen Nutzungen betrachtet. Unsere Beispiele aus Essen, Bochum und Köln zeigen, dass die Umbauprojekte auch das Umfeld positiv beeinflussen oder Initialzündung einer zukünftigen Entwicklung werden können. Zum anderen haben wir Beispiele auf der städtebaulichen Ebene fokussiert und hierbei in Düsseldorf und Frankfurt Projekte analysiert, die einen langfristigen Umbau ganzer Büroparks belegen.

Das wohl bekannteste Beispiel einer umfassenden Transformation eines ehemaligen Büroparks ist das heutige Lyoner Viertel in Frankfurt am Main, das lange Zeit nur als Büropark Niederrad bekannt war. Das seinerzeit monofunktional gestaltete Gebiet hat sich in den letzten Jahren von einem reinen Arbeitsort zu einem durchmischten Quartier entwickelt, in dem einige

Bürogebäude zu Wohnzwecken umgebaut worden sind. Auch die soziale Infrastruktur in Form von Kindertagesstätten und Schulen zieht Stück für Stück nach und die öffentlichen Räume und Straßen werden sukzessiv angepasst.

Ganz so weit ist man beim zweiten Praxisbeispiel, dem Büropark Seestern in Düsseldorf, noch nicht. Zwar zeigen sich auch in diesem ehemaligen Office-Park die ersten Umbauprojekte von Büro zu Wohnen, jedoch steht der Transformationsprozess hier noch am Anfang. Die Versorgung mit sozialer Infrastruktur und täglichem Bedarf beginnt sich gerade zu entwickeln. Eine gegründete Standortinitiative gestaltet die Entwicklung des Projekts jedoch aktiv mit und hält die Nutzer vor Ort zusammen, ebenso wie im Lyoner Viertel.

Das Praxisbeispiel des O-Werks in Bochum zeigt die Weiterentwicklung eines Bürogebäudes in einen gemischten Coworking Space. Die Landmarken AG plant hier als Entwickler des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Opel Werke ein kreatives Zentrum für Start-ups und Gründer. Werkstätten, Gastronomie und ein Boardinghouse ergänzen das gemischte Gebäude und sollen einen Entwicklungsimpuls für das große Areal geben. Bereits abgeschlossen ist diese Entwicklung im

Beispiel des Goltsteinforums in Köln-Bayenthal. Hier wurde die ehemalige Allianz-Regionalverwaltung zu Wohnungen, Praxen und einem Restaurant umgebaut und funktioniert heute als belebender Stadtbaustein. Durch die Gestaltung eines vorgelagerten öffentlichen Platzes ist das Projekt zu einem neuen Treffpunkt im Stadtteil geworden.

Eine ganz andere Geschichte hat das Projekt Beginenhof Essen, in dem heute alternative Wohnformen für Frauen und Kinder im Sinne der historischen Beginenhöfe zu finden sind. Das Gebäude wurde ehemals vom Finanzamt Essen-Süd als Büro genutzt und bietet heute neben dem Wohnen auch Platz für Kurs- und Gemeinschaftsräume. Die historischen Spuren des Bauwerks sind noch sichtbar und erzeugen eine besondere Atmosphäre.

Der Umbau des Gerling-Hochhauses in Köln macht deutlich, welche Rolle der Denkmalschutz spielen kann. Bei dem Projekt spielte die Qualität der Bestandsarchitektur eine besondere Rolle – sie in neuem Glanz erstrahlen zu lassen, war nicht nur eine architektonische, sondern auch eine technische Herausforderung.

Der Entwurf zum Umbau des Siemenshauptgebäudes in München macht deutlich, wie sich ganz unterschiedliche Wohntypologien in der Gebäudehülle eines ehemaligen Bürogebäudes unterbringen lassen.

Die Praxisbeispiele zeigen, wie vielfältig und verschieden die Umbauprojekte von Bürogebäuden sein können. Vom historischen Einzelobjekt bis zum modernen Bürostadtteil sind die Rahmenbedingungen oft sehr unterschiedlich. Die Bauten können aber gerade durch den Umgang mit dem Bestand neue Qualitäten für ihr Umfeld entwickeln.

OUT OF OFFICE

PUBLIKATION

SBK #15 - 26.10.2018

## 3.1 Lyoner Viertel in Frankfurt: Das Erbe der autogerechten Stadt

**Stadt:** Frankfurt am Main, Niederrad  
**Projekt:** Lyoner Viertel / Bürostadt Niederrad  
**Größe:** ca. 144 ha  
**Nutzungen:** Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, IT,  
**Umgebung:** Wohngebiete, Landwirtschaftsflächen  
**Umbau:** Umbau von Büro- zu Wohngebäuden, Aufwertung des öffentlichen Raums, Ergänzung sozialer Infrastruktur

Der seit den 1960er Jahren entwickelte Büropark Niederrad liegt auf halbem Wege zwischen dem Zentrum der Stadt Frankfurt am Main und dem Flughafen Frankfurt International in der Nähe der Autobahn A5 und ist auch über ÖPNV (S-Bahn-Haltestelle Frankfurt Niederrad) sehr gut angebunden. Auf einer Fläche von 144 Hektar (davon 100 Hektar Kernzone) befinden sich 15.000 Arbeitsplätze überwiegend aus dem Dienstleistungsbereich. Die Auslastung der Bauten sinkt jedoch seit Jahren und 2008 stand mit 300.000 Quadratmetern fast ein Drittel der Büroflächen leer (Stadt Frankfurt am Main 2008: 4 ff.).

### Städtebauliche Struktur und Defizite

Der 1962 aufgestellte Bebauungsplan formulierte das Ziel einer Entwicklung als „Bürostadt im Grünen“ und wies das Areal als Sondergebiet (SO) mit einer monofunktionalen Struktur aus. Dem Leitbild der autogerechten Stadt entsprechend wurden Solitäre mit sechs bis 25 Geschossen in einer aufgelockerten Struktur errichtet. Die Freibereiche sind aber oft nicht allgemein zugänglich und wurden durch nachträglich errichtete Stellplätze reduziert. Etwa seit dem Jahr 2000 hat sich die Leerstandsproblematik, die nicht zuletzt mit der Angebotsausweitung an anderen Standorten in der Stadt verbunden ist, im Büropark Niederrad verschärft. Dabei sind zwei Arten von Gebäuden besonders betroffen: ältere Gebäude, die in ihrer

Ausstattung nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen, und jüngere Bauten mit großen Büroeinheiten von über 400 Quadratmetern Fläche. Deren Modernisierung scheint aber für Investoren unrentabel zu sein, da die Mietpreise in Niederrad zwischen 9 und 15 Euro liegen, was in Frankfurt dem Niedrigpreissegment entspricht (Binkele 2010; Colliers International Frankfurt GmbH 22.9.2015).

### Qualifizierungsstrategie

Als Auftakt einer umfassenden Weiterentwicklung initiierte das Stadtplanungsamt Frankfurt 2007 eine Fachtagung sowie 2008 einen Ideenprozess zur Ausarbeitung eines neuen Konzepts. Der daraus resultierende Rahmenplan stellte eine Strategie vor, die im Wesentlichen drei Optionen vorsieht:

- Umnutzung von Teilen der leer stehenden Bürobauten zu Wohnungen,
- Abriss leer stehender, bautechnisch schwer umnutzbarer Bürogebäude und Ersatz durch neue Wohngebäude,
- bauliche Nachverdichtung auf Freiflächen durch Wohnnutzungen und ergänzende (soziale) Infrastruktur.

Dabei wird auch eine Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude angestrebt, wie zum Beispiel Wohnen und kleinteilige Büronutzung in den Obergeschossen, kombiniert mit Handel und



Abb. 18.: Der 2008 erarbeitete Rahmenplan zum Umbau der Bürostadt Niederrad in das Lyoner Viertel sieht verschiedene Bereiche für Verdichtung und Ergänzung von Neubauten vor. Gebäude wie Projekt Lyoner 19 (rot) wurden bereits umgebaut. Quelle: Hendrik Jansen

Shopping in den Sockelzonen. Entlang der Quartiersstraßen ist eine möglichst geschlossene Bebauung beabsichtigt, auch um ruhige rückwärtige Bereiche mit hoher Wohnqualität zu schaffen (vgl. Stadt Frankfurt am Main 2008). Zudem soll die Freiflächenstruktur verbessert werden. An die Stelle diffuser Abstands- und Parkplatzflächen sollen klar strukturierte Freiräume mit einer sinnvollen Durchwegung treten. Dies beinhaltet die Schaffung neuer Grünverbindungen zum Stadtwald und zum Mainufer sowie die Weiterentwicklung einer zentral gelegenen Fläche zu einer „Grünen Mitte“, die erkennbar als Erholungsbereich definiert werden soll. Da der bauliche Bestand überwiegend von großen und markanten Bürogebäuden geprägt ist, wird auch für die Zukunft von einer großen Heterogenität der Bebauungsstruktur ausgegangen. Diesem Umstand trägt eine flexible Ausweisung der Flächen Rechnung, deren genaue Ausgestaltung erst im weiteren Planungsprozess konkretisiert wird (von Lüpke 2015).

Da privates Engagement bei der Umsetzung eine entscheidende Rolle spielt, werden informelle Planungsinstrumente wie Ansprache,

Beratung, Moderation und Öffentlichkeitsarbeit intensiv genutzt. Unterstützend wirkt zudem seit April 2014 die Standortinitiative Neues Niederrad, an der 17 Unternehmen partizipieren (Standort-Initiative Neues Niederrad e. V. 22.9.2015). Um den Anspruch der Veränderung von einem monofunktionalen Standort zu einem gemischt genutzten Stadtquartier zu demonstrieren, verwendet die Stadt zudem den Begriff Lyoner Viertel (abgeleitet vom Namen der wichtigsten Straße im Gebiet) anstelle der alten Bezeichnung Bürostadt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wurden 2010 planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umstrukturierung des Gewerbe- und Sondergebiets in ein ausdifferenziertes Quartier mit Misch-, Kern- und Wohngebietsanteilen geschaffen. Seither wurde ein größeres Bürogebäude zu einem Apartmentkomplex umgebaut und mehrere Wohnhäuser sind derzeit im Bau. Da der Wohnungsmarkt in Frankfurt einem anhaltend hohen Druck unterliegt, erscheint eine erfolgreiche Umsetzung des Konzepts nicht unwahrscheinlich.

Die Planungen für Frankfurt-Niederrad verdeutlichen daher mit ihrem Vorlauf und dem umfassenden Ansatz nicht nur, dass der Bau



Abb. 19: Im ehemaligen Büropark Niederrad, sind die ersten Umbauten von Büro- zu Wohngebäuden bereits fertiggestellt.  
Quelle: Magdalena Gruber

neuer Wohngebäude in bisher monostrukturierter Büroparks grundsätzlich möglich ist. Sie zeigen auch, dass dies mit einer systematischen Verbesserung der städtebaulichen Struktur und der Schaffung neuer Formen der Nutzungsmischung verbunden werden kann.

## → Das Projekt Lyoner 19

Als eines der ersten Umbauprojekte im Lyoner Viertel wurde 2009 das Projekt Lyoner 19 fertiggestellt – ein Projekt, das aufgrund seines umfassenden Ansatzes, der langfristig nachhaltig angelegten kommunalen Steuerung und seiner besonderen Lage im Büropark Niederrad weit über Frankfurts Stadtgrenzen hinaus Schlagzeilen machte.

Die schwierige Vermarktbarkeit der Büronutzung und teilweise Leerstände führten zur Idee einer Konversion: vom Büro- zum Wohnhochhaus.

Das bestehende 14-geschossige Bürogebäude wurde einer neuen Nutzung zugeführt

(Büro zu Wohnen) und außerdem um weitere drei Geschosse aufgestockt. Dies gelang zum einen durch die offensive Unterstützung des Frankfurter Bauamts, das die Umwidmung von alten untergenutzten Bürogebäuden grundsätzlich förderte. Zum anderen fiel das Gebäude durch die Umnutzung aus dem Bestandsschutz heraus, sodass umfassende Eingriffe erfolgen konnten und mussten. Offensichtliche Defizite gab es zum Beispiel im Bereich des Schall- und konstruktiven Brandschutzes. Die Rettungswege mussten dafür neu entworfen und auch die tragenden Bauteile unterstützt und verstärkt werden. Alle der nun 98 Wohnungen mit ihren zwischen 48 und 160 Quadratmeter großen Grundrissen waren erheblichen Änderungen unterworfen (vgl. Bauwelt 2010).

Von diesen Herausforderungen abgesehen trugen einige positive Faktoren zum Gelingen dieses Projektes bei: Die fast quadratische und damit gut aufteilbare Grundfläche des Gebäudes, eine gute Dokumentation von Tragwerk und Haustechnik, die Unterstützung der Behörden sowie

PUBLIKATION



Abb. 20: Lyoner 19, Quelle: Magdalena Gruber

die Kompetenz des Bauherrn, der ca. 15 Millionen Euro investiert hat, erwiesen sich als entscheidende Erfolgsfaktoren (vgl. von Lüpke 2016). Der realisierte Entwurf betont die horizontale Schichtung von dunklen Festerbändern und betonierten Brüstungsbändern, die im Zuge des Umbaus um 33 Zentimeter auf 59 Zentimeter vermindert wurden. In den Ecken des Bauwerkes wurden Loggien eingezogen mit ebenso niedriger Brüstung. Zusätzliche Brüstungselemente aus pulverbeschichtetem Stahl stellen die vorgeschriebene Höhe sicher. Auch im Detail fügt sich das Gebäude den aktuellen Vorschriften im Wohnungsbau: Um die Raumhöhen auf 2,52 Meter zu reduzieren, wurden unter den Decken Brandschutzplatten angebracht. Die Flurhöhen liegen nun sogar nur bei 2,42 Metern, wobei die aufgestockten Geschosse noch 2,80 Meter hohe Räume enthalten. Die weißen Brandschutzplatten reichen bis zu den Brüstungen an die Fassade heran und unterstreichen damit ihre besondere, gestapelte Optik (vgl. Bauwelt 2010).

Vor dem Umbau schien das Gebäude auf seinen dunklen Stützen zu schweben. Heute bilden die weißen Putzträgerplatten den bodennahen Abschluss des Gebäudes, dessen Brüstungen ansonsten auch mit weißem Thermoputz bestückt sind. Im Erdgeschoss finden eine 320 Quadratmeter große Gewerbefläche mit separatem Eingang sowie ein Foyer mit Concierge Platz. Gestalterisch fällt die untere Etage aufgrund der raumhohen Fenster auf, die in tiefen Laibungen sitzen (vgl. Bauwelt 2010).

Die Aufstockung um drei Geschosse ist im Fassadenbild nicht sichtbar, sondern ordnet sich der einheitlichen Gestaltung der Gebäudehülle unter. Viele Umbauentscheidungen, wie zum Beispiel auch die Zonierung der Wohnungen (Platzierung der Wohnungseingangstüren), haben sich aus den vorhandenen baulichen Strukturen und den statischen Eigenschaften ergeben. Da die neue Nutzung einen stark verringerten Besucherverkehr mit sich bringt, konnte ein Aufzugsschacht entfernt und der dadurch entstandene Raum einer der neuen Wohnungen sowie zwei neuen Installationsschächten zugegeben werden. Auch die Entfernung der

Installationskanäle an den Brüstungen ergab zusätzlichen Raum.

Ausstattung und Materialien sind so gewählt und gut miteinander kombiniert worden, dass sie nicht hochpreisig sind, aber zielgruppengerecht Wertigkeit und Qualität transportieren. Diese Zielgruppe besteht insbesondere aus Wochenendpendlern, Arbeitnehmern mit häufiger Flughafenutzung oder Firmen, die ganze Apartmentkontingente mieten. Dazu zählen Berater, Anwälte und IT-Spezialisten, die oft für einige Monate bei den Firmen vor Ort arbeiten. Dafür werden durchschnittliche Kaltmieten von 10 bis 14 Euro pro Quadratmeter verlangt. Zwar ist im Lyoner Viertel das Angebot an Nahversorgung, Restaurants und Freizeitgestaltung mittlerweile einigermaßen ausreichend, aber abends und vor allem am Wochenende ist der Standort immer noch wenig belebt.

#### Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (2017) Lyoner Viertel – Transformation eines monofunktionalen Bürogebiets. Ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes "Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien" BBSR-Online-Publikation11/2017: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-11-2017.html?nn=446674>

Stadtplanungsamt Frankfurt (2010) Von der Bürostadt zum Lyoner Viertel. Dialog Nr. 5. Frankfurt am Main. [https://stadtplanungsamt-frankfurt.de/im\\_dialog\\_5\\_6144.html](https://stadtplanungsamt-frankfurt.de/im_dialog_5_6144.html)

Website Stadtplanungsamt Frankfurt [https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/lyoner\\_quartier\\_5490.html?psid=2](https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/lyoner_quartier_5490.html?psid=2)

Website SINN e.V. – Standortinitiative neues Niederrad <https://www.lyonerquartier.de/>



Abb. 20: Lyoner 19, Quelle: Magdalena Gruber

## 3.2 Büropark Seestern in Düsseldorf: Ein Standort erfindet sich neu

**Stadt:** Düsseldorf, Stadtteil Lörick  
**Projekt:** Büropark Seestern  
**Größe:** ca. 40 Hektar  
**Nutzungen:** Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, IT  
**Umgebung:** Wohngebiete, Sport- und Grünflächen  
**Umbau:** Ergänzung neuer Wohngebäude, Aufwertung des öffentlichen Raums, Ergänzung sozialer Infrastruktur

Der Bürostandort Seestern im linksrheinischen Düsseldorf-Lörick liegt in unmittelbarer Nähe der Stadtteile Ober- und Niederkassel bzw. Heerdt. Dabei wird der ursprüngliche und ältere Büroparkteil, das Kerngebiet, durch Lütticher und Brüsseler Straße sowie die Hansaallee eng begrenzt, das erweiterte Seesterngebiet umfasst zusätzlich Bereiche südlich der Hansaallee „zwischen Prinzenallee / Brüsseler Straße und Heerdt Lohweg sowie die Objekte Am Albertussee“ (Landeshauptstadt Düsseldorf 2013: S. 2). Über die Brüsseler Straße ist das Gebiet an die A52 und damit direkt an das Ruhrgebiet und den Flughafen (15 Autominuten) angeschlossen. Die Innenstadt ist mit drei Straßenbahnlinien in etwa 12 Minuten zu erreichen, der Hauptbahnhof ist 16 Minuten entfernt.

Die Großraumbürogebäude sind umgeben von Grünflächen, es gibt einen guten Baumbestand und zumindest der Kernbereich ist durchzogen von Fußwegen. Ganz in der Nähe liegt westlich des Heerdt Lohwegs der Albertussee. Das westliche Rheinufer ist in einigen Gehminuten vom Seestern aus zu erreichen. Weiterhin befinden sich zahlreiche Sportanlagen und Vereine wie zum Beispiel der Düsseldorfer Hockey Club 1905 e. V., der Rugby Club Düsseldorf Dragons oder der Tennisclub Seestern 1979 e. V. in unmittelbarer Nähe. Innerhalb des Gebiets gibt es Wohnnutzungen und auch angrenzend an den städtebaulich relativ

integrierten Standort befinden sich zahlreiche Wohngebiete. Planungsrechtlich sind bereits heute mehr Wohnnutzungen möglich: An die Kreuzung Heerdt Lohweg / Brüsseler Straße schließen westlich, nördlich und südlich gewerbliche Teile an, während westlich der Kreuzung ein Kerngebiet liegt. Der zentrale Seesternbereich ist bis zur Lütticher Straße als Kerngebiet festgesetzt (vgl. Landeshauptstadt Düsseldorf 2017b).

Das Business-Areal Am Seestern ist entstanden, um die Düsseldorfer Innenstadt von Bürogrößenbauten zu entlasten. 1961 machte die ehemalige Warenhauskette Horten den Anfang und bezog ihre neue Verwaltungszentrale im Haus am Seestern mit 1.200 Mitarbeitern (vgl. Initiative Seestern 2017). Es gilt als das erste reine Großraumbürogebäude Deutschlands und wurde seit 2013 nach denkmalpflegerischen und Kriterien der Nachhaltigkeit modernisiert (vgl. Union Investment 2015: S. 1 f.). Rank Xerox folgte nach 1970 mit seiner Hauptverwaltung an der Emanuel-Leutze-Straße 20, einem nach seiner Fertigstellung durch den BDA prämierten Gebäude, das inzwischen unter Denkmalschutz steht.

In den 1970er Jahren prägten insbesondere Hotels die Entwicklung am Seestern. Zahlreiche neue „Objekte wie der Hansastern, Prinzenpark, ‚Am Seestern 4‘ und der Büropark Seestern [...]“

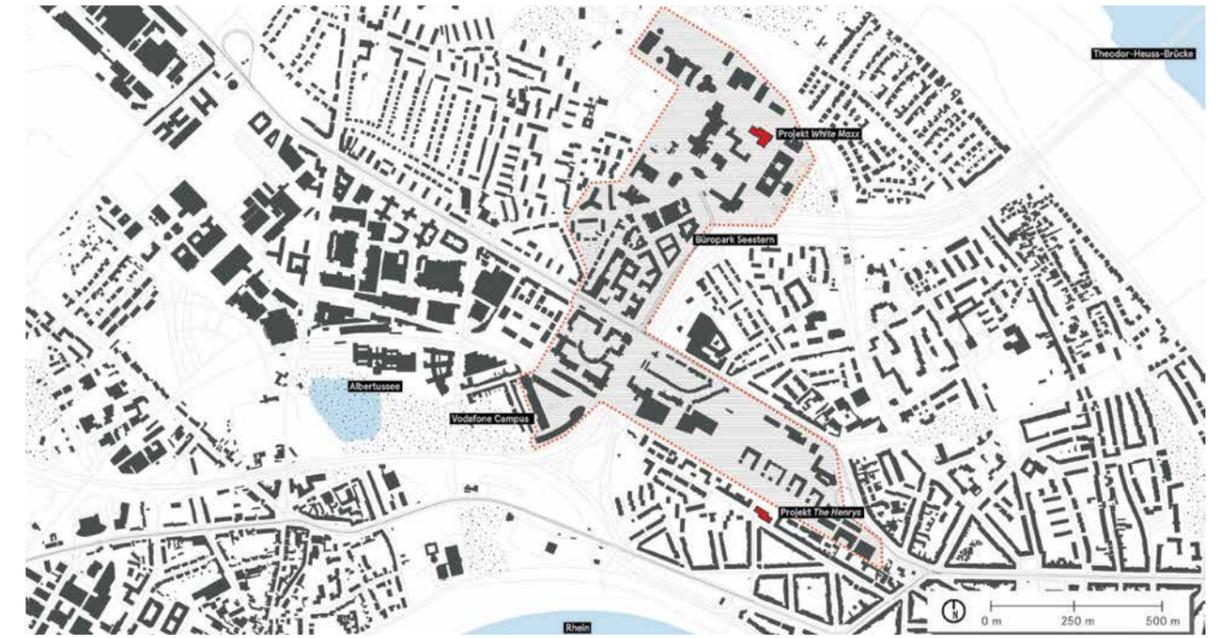


Abb. 20: Lageplan des Büroparks Düsseldorf Seestern im Kontext des Stadtteils Düsseldorf-Lörick. Quelle: Hendrik Jansen

entstanden in den 1990er Jahren (Initiative Seestern 2017). Die zumindest auf den Individualverkehr bezogene gute verkehrliche Anbindung wurde zu dieser Zeit um einen Anschluss an die A44 ins Ruhrgebiet sowie eine Stadtbahnhaltestelle ergänzt (vgl. Initiative Seestern 2017). Vodafone legte 1996 im ehemaligen Horton-Gebäude als Unternehmen im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie den Grundstein für den bis heute im Seestern und seinem Erweiterungsgebiet vorherrschenden Branchenschwerpunkt. 2012 bezog das Unternehmen am Ferdinand-Braun-Platz 1 seinen neuen, für 5.000 Mitarbeiter ausgerichteten Campus. Zudem gibt es einige weitere „Unternehmen der IT-Branche wie Ericsson, Hitachi, Huawei, Mitsubishi, Toshiba oder ZTE [...]“ (Landeshauptstadt Düsseldorf 2017a).

Heute umfasst das Gebiet eine ungefähre Fläche von 40 Hektar, die 30 Büroobjekte mit einer Bruttogeschosfläche von etwa 520.000 Quadratmetern enthält. Die Durchschnittsmiete beträgt 11 Euro – bei einer Spanne zwischen 9,50 und 13,50 Euro zählt der Bürostandort zu den preiswerteren Lagen in Düsseldorf. Im Gegensatz zu anderen Düsseldorfer Bürogebieten ist der

Leerstand am Seestern mit 109.000 Quadratmetern und damit etwa 21 Prozent etwas erhöht. Die Leerstandsquote im Innenstadtbereich liegt im Vergleich dazu bei um 9 Prozent (Stand Dezember 2016) (vgl. BNP Paribas 2017: S. 16).

Im Jahr 2010 drohte mit Baubeginn des Vodafone Campus in der Heerdt Erweiterung des Businessparks ein weitaus höherer Leerstand in den Gebäuden im Kern. Vodafone verließ die ehemalige Horton-Zentrale am Seestern 3, was die verbliebenen Akteure in diesem Bereich zum Anlass nahmen, um eine Standortinitiative zu gründen. Als ein Zusammenschluss der großen Eigentümer und Verwalter von Büroobjekten bündelt die Standortinitiative Düsseldorf e. V. die Interessen ihrer Mitglieder, kommuniziert und vertritt sie nach außen. So zielt sie darauf ab, den Seestern Düsseldorf als Marke zu etablieren, sein Erscheinungsbild zu prägen, den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz zu verbessern und unter dem Motto „more than business“ Infrastrukturen und Services zu optimieren. Dazu gehören beispielsweise Concierge-Service, Paketannahme, Wäsche oder auch ein geplantes „Pillentaxi“. Über die neu entwickelte Seestern-App können diese Services abgerufen sowie Immobilienbelange gesteuert werden. Infrastrukturen für Carsharing



Abb. 21: Das Projekt White Max im Büropark Seestern, Quelle: Magdalena Gruber

OUT OF OFFICE



Abb. 22: Das Projekt „The Henrys“ zeigt die Transformation eines Gebäudes mit ehemaliger Büronutzung zu hochwertigem Wohnen im Büropark Seestern. Quelle: Magdalena Gruber

und Elektroautos gehören zu den zentralen Projekten (vgl. Breitkopf 2017).

Aktuell entwickelt sich der Seestern nicht nur in gewerblicher Hinsicht, sondern auch weiter in Richtung eines integrierten Standortes, wie zahlreiche Wohnprojekte zeigen. Einerseits grenzen alteingesessene Nachbarschaften und neue Quartiere wie der Belsenpark auf dem 15,2 Hektar großen Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Oberkassel an das Bürogebiet, andererseits gibt es Neu- und Weiterentwicklungen innerhalb des Gebietes:

Auf dem Gelände eines leer stehenden 70er-Jahre-Bürogebäudes am Niederkasseler Lohweg wird zukünftig ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Hier wird voraussichtlich die Festsetzung Kerngebiet zum allgemeinen Wohngebiet geändert, um etwa 230 neue Wohneinheiten zu erhalten. Es soll jedoch geprüft werden, ob gewerbliche Nutzungen an dieser Schnittstelle untergeordnet möglich sind. Die angestrebte

Dichte liegt mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,3 im Bereich eines Kerngebietes oder des Urbanen Gebietes (vgl. B-Plan 04/018 Abs. 4). Weiterhin erhält ein 2 Hektar großes Gebiet an der Nordseite der Hansaallee eine neue Struktur und dadurch mehr Wohneinheiten (vgl. Landeshauptstadt Düsseldorf 2017b). Direkt daneben, unmittelbar an der Grenze zum Seesterngebiet, wird eine neue Wohnbaufläche mit etwa 95 Einheiten integriert entwickelt (vgl. Landeshauptstadt Düsseldorf 2016). Ende 2017 stand zudem der Sieger des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes am Albertussee fest. Hier soll zukünftig ein Wohnquartier am See auf dem Gelände zwischen Schiessstraße und Heerdter Lohweg entstehen (vgl. Landeshauptstadt Düsseldorf, Pressedienst 2017: S. 1 ff.). Zusätzlich gibt es Gebäude, in denen Nutzungsänderungen stattgefunden haben. Das 1974 errichtete Seestern-Büro-Center an der Emanuel-Leutze-Straße verfügt nach seiner Umwidmung im Jahr 2014 nur noch über wenige Gewerbeflächen im Erdgeschossbereich eines

SBK #15 - 26.10.2018



Abb. 23: Der neue Vodafone-Campus im Büropark Seestern zeigt im Kontext der bestehenden Wohnbebauung die starken Maßstabssprünge, die in der zukünftigen Entwicklung bewältigt werden müssen. Quelle: Magdalena Gruber

ansonsten zum Wohnen genutzten Turms („White Max“). Ein ebenfalls aus den 1970ern stammendes Bürogebäude auf der Schanzenstraße wurde 2008 zu „The Henry’s“.

Ein umfassendes Planwerk besteht für den Seestern bislang noch nicht. Die vielen Einzelprojekte weisen jedoch darauf hin, dass auch stadtseitig ein Bestreben nach mehr Wohnen im Büropark vorherrscht. Ein im Frühjahr 2018 gestartetes Werkstattverfahren zum Thema Wohnen im Seestern kann dies nur unterstreichen.

## → Das Projekt White Max

Das Projekt White Max steht im Düsseldorfer Bürogebiet Seestern und ist eines der ersten Umbauprojekte im Gebiet. Wohnen war im White Max bereits vor dem Umbau möglich, jedoch bestand der flächenmäßige Nutzungsschwerpunkt aus Büros. Abgesehen vom Erdgeschoss sind dort

heute ausschließlich Wohnungen zu finden. Das White Max hat 18 Stockwerke und ist damit das höchste Wohnhaus Düsseldorfs (Stand 2017).

Das Projekt löste während seiner Umbauzeit Kontroversen insbesondere bei der ursprünglichen Bewohnerschaft aus, da diese überbezahlte Mieten befürchtete. Die Ferox Immobiliengruppe widmete den zuvor gemischt genutzten und anschließend lange Zeit teilweise leer stehenden Turm im Businessquartier Seestern in ein Wohnhochhaus um. Das heutige Gebäude bietet eine Gesamtnutzfläche von ca. 21.000 Quadratmetern, wovon 18.500 Quadratmeter für Wohnnutzung vorgesehen sind und ca. 2.500 Quadratmeter für Gewerbeflächen, die heute als Fitnesscenter genutzt werden. Insgesamt lassen sich im Gebäude somit 305 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe unterbringen.

Der mittig liegende Erschließungskern wird auch nach dem Umbau als solcher genutzt und um ein weiteres Treppenhaus im Süden des Gebäudes ergänzt. Durch die Zellenstruktur des ursprüng-

lichen Gebäudes konnten flexible Grundrisse zwischen 45 und 90 Quadratmetern vom 2. bis zum 16. Obergeschoss realisiert werden. Die oberen Etagen des 17. und 18. Obergeschosses zeigen dagegen großzügigere Wohnungsgrößen zwischen ca. 105 und 160 Quadratmetern. Das oberste Geschoss wurde im Rahmen des Umbaus zu einer Waschlounge umgebaut.

Die Bewohner des White Max schätzen insbesondere die gute Lage des Gebäudes mit einer schnellen Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt und beste Anbindungen an die Autobahnen A52 und A57. Ebenso sind die Rheinauen in Oberkassel schnell erreichbar.

Auch andere Investoren glauben daran, dass Wohnungen im Büroquartier Seestern auf Dauer gefragt sein werden. Zum einen trägt die gesteigerte Wohnungsnachfrage in (Innen-) Stadtnähe dazu bei, zum anderen sprechen städtebauliche und wirtschaftliche Gründe für Nutzungsänderungen dieser Art. Bei einem Neubau könnte zum Beispiel die Höhenentwicklung baurechtlich eingeschränkt werden. Der Umbau vorhandener Bürogebäude bringt den Vorteil, dass mit der meist großzügigen Dimensionierung weitergearbeitet werden kann. Außerdem schwinden die verfügbaren, bebaubaren Grundstücke an diesen Standorten grundsätzlich.

### Literatur

BNP [BNP Paribas Real Estate GmbH] (Hg.) (2017): Büromarkt Deutschland. Property Report 2017.

B-Plan 04/018 [Bebauungsplan Nr. 04/018 (Vorentwurf), Niederkasseler Lohweg, Stadtbezirk 4, Stadtteil Lörick]. Breitkopf, Thorsten (2017): Seestern blüht nach Vodafone-Abzug. In: RP online, 26.05.2017. Online verfügbar unter [www.rp-online/nrw/staedte/duesseldorf/seestern-blueht-nach-vodafone-abzug-aid-1.6843488](http://www.rp-online/nrw/staedte/duesseldorf/seestern-blueht-nach-vodafone-abzug-aid-1.6843488), zuletzt geprüft am 05.12.2017.

Initiative Seestern [Standortinitiative Seestern Düsseldorf e.V.] (Hg.) (2017): Tradition trifft Zukunft. Online verfügbar unter <http://www.seestern-duesseldorf.de/de/67/article/tradition-trifft-zukunft>, zuletzt aktualisiert am 2017, zuletzt geprüft am 02.09.2017.

Landeshauptstadt Düsseldorf (Hg.) (2016): Nördlich Hansaallee. Online verfügbar unter <https://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projekte/bebauungsplaene/noerdlich-hansaallee.html>, zuletzt aktualisiert am 2016, zuletzt geprüft am 02.09.2017.

Landeshauptstadt Düsseldorf (Hg.) (2017a): Düsseldorf-Seestern/Linksrheinisch. Online verfügbar unter <https://www.duesseldorf.de/index.php?id=700021687&L=1>, zuletzt aktualisiert am 2017, zuletzt geprüft am 02.09.2017.

Landeshauptstadt Düsseldorf (Hg.) (2017b): Hansaallee/Niederkasseler Lohweg. Online verfügbar unter <https://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projekte/bebauungsplaene/hansaalleeniederkasseler-lohweg.html>, zuletzt aktualisiert am 2017, zuletzt geprüft am 02.09.2017.

Landeshauptstadt Düsseldorf, Wirtschaftsförderung (Hg.) (2013): Der Bürostandort Seestern/linksrheinische Entwicklungsgebiete. Pläne, Projekte, Perspektiven. Düsseldorf. Online verfügbar unter <https://www.duesseldorf.de/wirtschaftsfoerderung/publikationen.html>.

Landeshauptstadt Düsseldorf, Pressedienst (2017): Wohnen am Wasser auf dem Gelände der ehemaligen Horton-Zentrale. Düsseldorf. Online verfügbar unter [https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pld/txt/20171122-283\\_02.txt](https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pld/txt/20171122-283_02.txt), zuletzt geprüft am 19.12.2017.

Meister, Helga (2018): Am Seestern soll mehr gewohnt werden. In: Westdeutsche Zeitung, 06.03.2018. Online verfügbar unter <http://www.wz.de/lokales/duesseldorf/am-seestern-soll-mehr-gewohnt-werden-1.2635402>, zuletzt geprüft am 16.06.2018

### 3.3 O-Werk in Bochum: Verschiedene Nutzungen unter einem Dach

**Stadt:** Bochum  
**Projekt:** O-Werk  
**Gebäude:** ehemaliges Verwaltungsgebäude des Opel Werk 1 (Baujahr 1962)  
**Neue Nutzung:** Angebote für neue Formen von Arbeit, Boardinghouse  
**Entwickler:** Landmarken AG  
**Stand:** In der Planung

Kurz nachdem die Schließung der Opel-Produktionsstandorte sowie der Abriss und die Neuentwicklung der Fläche beschlossen worden waren, sicherte die Denkmalpflege den Erhalt des ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Opel-Werk 1. Ursprünglich in den 1960er Jahren errichtet, war das Gebäude aufgrund seiner markanten Erscheinung und der Bedeutung des Arbeitgebers Opel für die Stadt Bochum zu einem ikonischen Symbol für den Aufstieg und Niedergang der industriellen Produktion in der Stadt geworden. Für viele Bochumer und erst recht für viele ehemalige Opel-Beschäftigte ist das Gebäude emotional stark aufgeladen. Mit einem neuen Nutzungskonzept soll es in Zukunft wieder Arbeitsplätze bieten – die Arbeitsplätze der postindustriellen Gesellschaft: Es soll zu einem „Innovation Campus“ für Start-ups und Gründer entwickelt werden, mit Hörsälen, Werkstätten, Technik- und Ausstellungsflächen, möglicherweise aber auch mit Gastronomie, Kita oder Dachgarten. Ein weiterer wichtiger Baustein des Gesamtkonzepts ist ein Boarding-House: Hier sollen beispielsweise Doktoranden und Forscher der Ruhr-Universität Bochum befristet wohnen können, aber auch andere Personen, die nur für die begrenzte Zeit eines Projektes in Bochum eine Unterkunft suchen. In der Nutzungsmischung

des O-Werks bildet sich ein neues Konzept von Arbeit ab: Projektbezogene Mobilität, die enge Verbindung von Arbeit und Lebensqualität, das Ineinandergreifen von geistiger Arbeit und Prototyp-Entwicklung in Werkstätten sollen hier unter einem Dach gebündelt werden. Damit zielt das Projekt konzeptionell auf die Rolle eines Inkubators ab, der durch das Angebot an Arbeits- und Infrastruktur, aber auch durch die Begegnung unterschiedlicher Menschen die Entstehung neuer Produkte und Ideen beflügelt. Möglich gemacht wird diese Nutzungsmischung dadurch, dass die Entwickler das Gebäude im eigenen Bestand halten und auch weiterhin als Vermieter für die neuen Nutzungen agieren wollen. So kann ein spezifischeres Nutzungskonzept realisiert werden. Im Augenblick werden notwendige Sanierungen durchgeführt.

#### Umbauten

Unter Denkmalschutz steht nur die äußere Gestalt des Gebäudes. Diese Tatsache und die Konstruktion in Skelettbauweise lassen eine große Freiheit für die Neugestaltung der Innenräume. Zu dieser Gestaltungsfreiheit tragen auch die großen Geschosshöhen von etwa 5 Metern bei. Gleichzeitig sieht der Entwickler, die Landmarken AG aus



Abb. 24: Das ehemalige Hauptverwaltungsgebäude in Bochum ist eine geschichtsträchtige Ikone mit hohem Wiedererkennungswert in der Stadt. Quelle: Magdalena Gruber

Aachen, einen behutsamen Umgang mit der Substanz vor: So werden alle Fenster individuell auf ihren Erhaltungszustand geprüft und sollen nur bei Bedarf ersetzt werden. Aufgrund seiner Lage an einem Geländeversprung unterscheiden sich Vorder- und Rückseite des Gebäudes vor allem in der Erdgeschosszone stark: Während auf der Vorderseite die repräsentative Gestaltung des Eingangsbereichs ein besonderes atmosphärisches Potenzial birgt und mit seinem halb-öffentlichen Charakter in Zukunft auch für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden könnte, bietet die Rückseite eine ebenerdige Zufahrt zum Untergeschoss, sodass hier Werkstätten mit schweren Maschinen und großformatige Anlieferung gut untergebracht werden können. Die flexible Tragstruktur erlaubt, die konkreten Anpassungen in den oberen Geschossen mit den neuen Mietern, die derzeit gesucht werden, gemeinsam zu entwickeln. Zwei Baufelder auf der Vorderseite des Gebäudes bieten die Möglichkeit, besondere Nutzungen wie etwa Gastronomie in Neubauten unterzubringen.

#### Interaktion mit der Umgebung

Die besondere Mischung innerhalb des Gebäudes verdankt sich der Tatsache, dass die Investoren das Gebäude nach dem Umbau nicht verkaufen, sondern weiter betreiben wollen. Dies eröffnet die Chance eines „kuratierten“ Konzepts, bei dem die Zusammenstellung der Nutzer gezielt gesteuert wird. Aus der Mischung ergibt sich ein Mehrwert und erst aus der gut überlegten Zusammenstellung einzelner Parteien ergibt sich die Marke O-Werk, die wiederum als klares Profil zur Vermarktung beitragen kann. Teil des Konzeptes ist die starke Interaktion des geplanten O-Werks mit seiner Umgebung. Für die angestrebten Nutzergruppen ist die atmosphärische Qualität ihres Arbeitsortes, aber auch ein urbaner Standort wichtig. Deshalb ist das O-Werk kaum ohne seine unmittelbare räumliche Umgebung zu denken: Das Projekt ist Teil des neu definierten Standorts Mark 51<sup>7</sup>. Unter diesem Namen werden die Flächen des ehemaligen Opel-Werk 1 als neuer Gewerbe- und Industriestandort vermarktet. Konzeptionell wird hier ein Kurzschluss zwischen der nahe gelegenen Universität und Unternehmen gesucht. In diesem

FUNKTIONSSSCHEMA OWERK

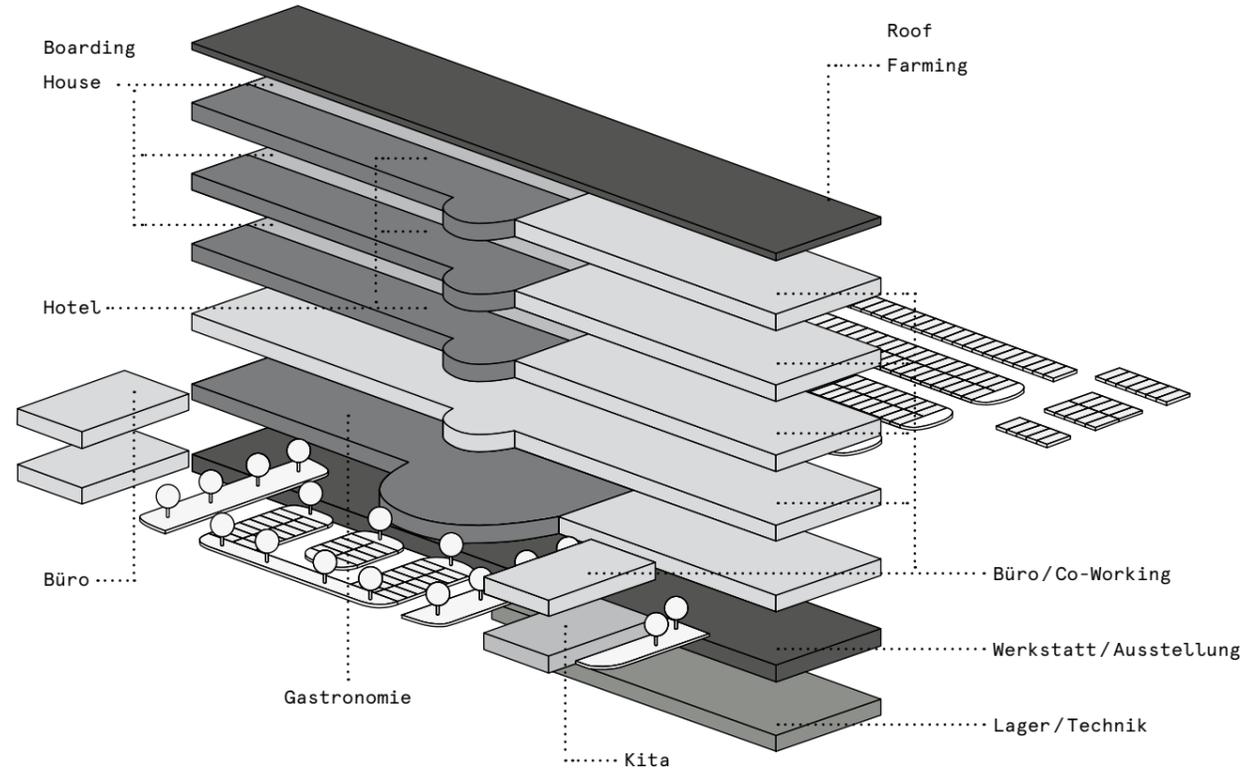


Abb. 25 : Die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Gebäudes sollen Synergien liefern.  
Quelle: Landmarken AG

Spannungsfeld siedelt sich auch das O-Werk an: Die Entwickler hoffen darauf, in ihren Räumen universitären Einrichtungen ebenso wie Ausgründungen und anderen Unternehmen Raum geben zu können und zu einem fruchtbaren Austausch beizutragen.

Gleichzeitig richten die gewaltigen Dimensionen des gesamten Areals auch den Fokus auf räumliche Zusammenhänge: Während das Areal sehr gut verkehrlich erschlossen ist, stellt sich die Frage, wie ein unmittelbarer Austausch unterschiedlicher Nutzer nicht nur innerhalb des Gebäudes organisiert werden könnte. Direkter Nachbar des O-Werks ist ein großes Logistikzentrum. Es stellt zum einen durch seine Ausmaße eine gewisse räumliche Barriere zu den auf dem Gelände geplanten universitären Einrichtungen dar. Für die Mitarbeiter des Logistikzentrums könnte jedoch eine Kita im O-Werk ein sinnvolles Angebot sein. Für

den lebendigen Charakter des O-Werks werden daher die teilweise noch zu findenden Nutzer der Grundstücke auf der Vorderseite des Gebäudes eine entscheidende Rolle spielen. Genauso wichtig wird es aber auch, durch interne Lösungen, etwa in Form von gastronomischen Angeboten etc., die fehlenden Angebote einer urbanen Umgebung zu ersetzen.

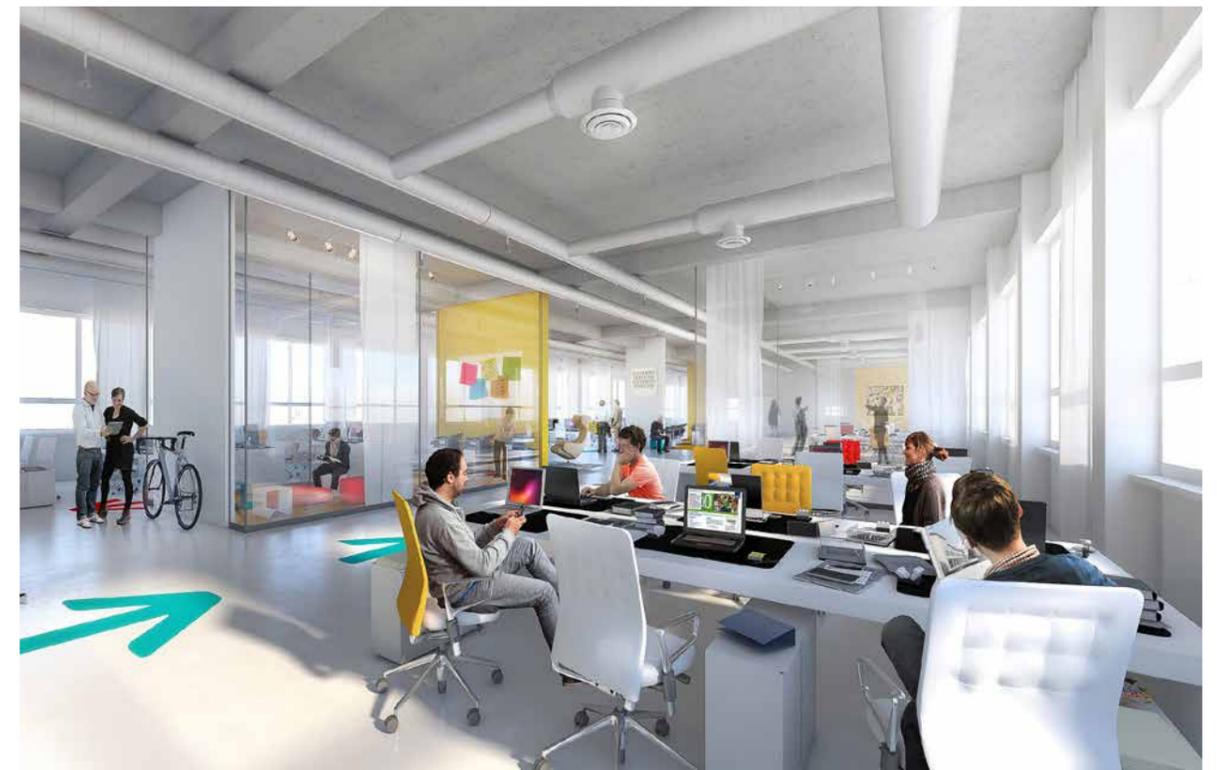
Quelle: Interview mit Constanze Justus, Landmarken AG

PUBLIKATION

OUT OF OFFICE



Abb. 26 & 27: Die Konstruktion erlaubt eine freie Bespielung der Geschossflächen nach der Umnutzung.  
Quelle: oben: Magdalena Gruber, unten: Visualisierung Landmarken AG



SBK #15 - 26.10.2018

## 3.4 Goltsteinforum Köln: Umgebautes Bürogebäude wird zum Stadtbaustein

Das Gebäude der Allianz-Regionalvertretung im Kölner Stadtteil Bayenthal wurde zu einem Wohngebäude umgebaut. Dabei wurde auch das bestehende Stadtteilzentrum umgebaut und aufgewertet: Durch den Abriss einiger Bestandsgebäudeteile entstand ein lebendiger öffentlicher Raum. Um einen zentralen Platz gruppieren sich nun Geschäfte und Dienstleistungsbüros, eine Tiefgarage bietet mehr als 500 Stellplätze. Ergänzt wurden die Umbauplanungen durch den Bau von 68 Neubau-Mietwohnungen.

Das heute sogenannte Goltsteinforum wurde 2010 fertiggestellt. Es besteht aus dem Hochhaus der ehemaligen Allianz-Regionalvertretung und einem kleinen Quartierszentrum mit Nahversorgungsangeboten und einem Café. Das 11-geschossige ehemalige Bürogebäude von 1974 wurde in 80 Mietwohnungen aufgeteilt, die in den unteren Etagen um einzelne Praxis- und Büroräume ergänzt wurden. Im Erdgeschoss befindet sich Gastronomie, die sich zum Platz und damit zum Stadtteilzentrum hin öffnet.

### Umgang mit dem Bestand

Bis auf die Kubatur des Gebäudes ist wenig von seiner ursprünglichen Erscheinung geblieben: Durch neu angehängte Balkone und die Neugestaltung der Fassade erscheint das Gebäude im Wesentlichen als Neubau – wobei die gestalterische Sprache der neuen Fassade Anklänge an den

**Stadt:** Köln-Bayenthal  
**Projekt:** Goltsteinforum  
**Größe:** 80 Mietwohnungen  
**Nutzungen:** Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie  
**Umgebung:** Wohngebiet (u. a. ehemaliger Allianz-Wohnpark mit Wohnhochhäusern, aber auch kleinteilige Wohnbebauung)  
**Entwickler:** Garbe Immobilien, aktueller Betreiber: Versorgungswerk der Rechtsanwälte in NRW  
**Umbau:** Umbau vom Bürogebäude zum Wohngebäude, Aufwertung des Stadtteilzentrums, Aufwertung des öffentlichen Raums, Ergänzung durch Neubau-Mietwohnungen

Wohnungsbau der 1920er Jahre zeigt, also eher historisierend als avantgardistisch gehalten ist. Die räumlichen Strukturen des Stadtteilzentrums wurden in Teilen aufgegriffen, aber zeitgemäß angepasst: Neben den Umbaumaßnahmen, wie der Öffnung des ehemals überdachten Zentrums zu einem Platz mit umliegenden Geschäften, haben vor allem auch die neue Mischung an Einzelhandelsangeboten und ein Café das neue Zentrum belebt.

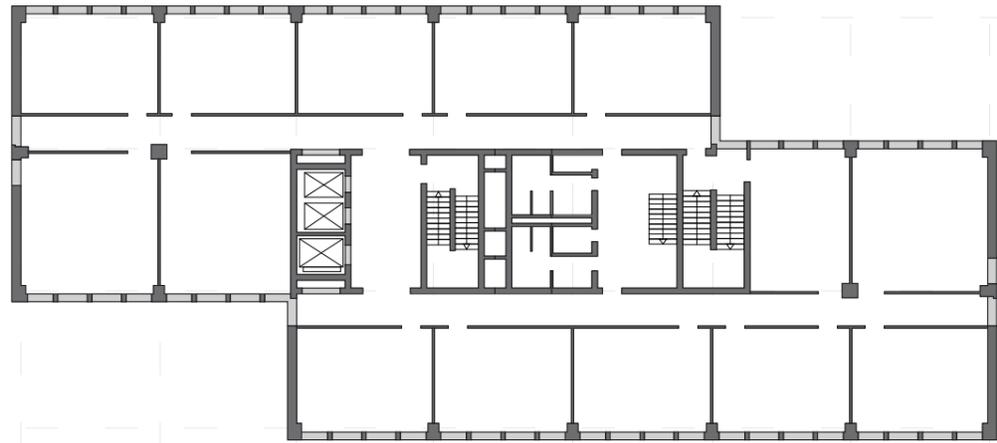
### Warum hier umbauen?

Aus Entwicklersicht sprach eine ganze Reihe von Faktoren für den Umbau des Gebäudes: So liegt die besondere Qualität des Standortes in seiner attraktiven innenstadtnahen Lage in Köln. Köln hat als eine der wachsenden Städte in Nordrhein-Westfalen einen zunehmenden Bedarf an Wohnungen, weshalb sich hier auch höhere Mietpreise realisieren lassen. Zum Erfolg des Projekts trägt auch die zunehmende gesellschaftliche Akzeptanz des Wohnens im Hochhaus bei. Die Ergänzung durch Wohn-Neubauten erlaubt eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke. Die entstehende Dichte trägt auch zum Erfolg des aufgewerteten Stadtteilzentrums bei, das wiederum selbst den Wohnstandort stärkt. Eine wichtige Voraussetzung für den erfolgreichen Umbau war für die Entwickler die eigene Erfahrung mit Umbauten, die Risiken überschaubarer machte.

PUBLIKATION



Abb. 28: Goltsteinforum Köln, Quelle: Magdalena Gruber



0 2 5 10m



Abb. 29: Die Grundrisse im Vergleich zeigen, wie viel sich hinter der Fassade geändert hat.  
Quelle: Garbe, eigene Bearbeitung

PUBLIKATION

OUT OF OFFICE

SBK #15 - 26.10.2018



Abb. 30: Die Neugestaltung der Fassade lässt das Gebäude als Neubau erscheinen. Quelle: Magdalena Gruber



Abb. 31: Die frühere Fassade spiegelte deutlich den Charakter einer Arbeitsstelle wieder. Quelle: Garbe



Abb. 32: Das offene Treppenhaus mit dem Glasbild des Künstlers Georg Meistermann bietet ein großzügiges Entrée. Quelle: Magdalena Gruber

OUT OF OFFICE

SBK #15 - 26.10.2018

### 3.5 Beginenhof Essen: Raumpotential für ein besonderes Wohnprojekt

**Stadt:** Essen

**Projekt:** Ehemaliges Finanzamt Essen-Süd

**Größe:** 24 Wohnungen zwischen 45 und 125 Quadratmeter

**Nutzungen:** Alternatives Wohnkonzept in Anlehnung an historische Beginenhöfe

**Umgebung:** Städtisches Wohnquartier

**Umbau:** Unterteilung in Wohnungen und Gemeinschaftsräume, Ergänzung von Balkonen.

Der Umbau des ehemaligen Finanzamtes im Essener Süden hat sich als Chance für ein nicht alltägliches Wohnprojekt herausgestellt: Der gemeinnützige Verein Beginenhof Essen hat sich zur Aufgabe gesetzt, neue Wohnformen für Frauen und Kinder zu entwickeln und zu realisieren und so der Tradition und Kultur der Beginen in der Gegenwart ein Zuhause zu geben. Seit dem 12. Jahrhundert lebten in den Beginenhäusern Frauen ein eheloses und frommes Leben, ohne jedoch ein Ordensgelübde abzulegen und in klösterlicher Klausur zu leben. Sie engagierten sich für das Gemeinwohl und waren in der „tätigen Nächstenliebe“, etwa der Krankenpflege, der Seelsorge und der Erziehung tätig.

Dem gemeinschaftlichen Leben von Frauen in einem spirituellen Kontext und dem Schaffen von Angeboten für die engere und weitere Nachbarschaft fühlen sich auch die Bewohnerinnen im Beginenhof Essen verpflichtet. Unter dem Dach des Beginenhofs sind deshalb sowohl verschiedene Funktionen als auch unterschiedliche Mietparteien untergebracht.

Mietparteien sind: Bewohnerinnen der Beginengemeinschaft und des Betreuten Wohnens (jeweils Einzelmietverträge), der Verein Beginenhof Essen e. V., Frauenkultur an der Ruhr sowie die Freie Alten- und Krankenpflege (FAK) als Mieter der jeweiligen Gemeinschaftsflächen und die

Mieterinnen der Praxen und Büroräume. Der Investor / Vermieter hatte zunächst einen Generalmietvertrag mit dem Verein gewünscht, der Verein lehnte dies wegen der hohen Risiken jedoch ab.

2012 verkaufte der Investor das Gebäude an die städtische Allbau AG. Ein Kooperationsvertrag regelt die Besonderheiten dieses Mietverhältnisses, zum Beispiel das Vorschlagsrecht innerhalb einer bestimmten Zeitspanne über die Nachbelegung frei werdender Räume.

Die Mitglieder des Beginenhofs bewirtschaften auch die Räumlichkeiten, die anderen Anbietern für die Durchführung von zum Beispiel Kursen angeboten werden. Ein Café im Erdgeschoss, das sich als kommerzielles Angebot nicht halten konnte, wird jetzt ebenfalls für private Feiern und Treffen von den Beginen vermietet. Als Gemeinschaftsräume für die Bewohnerinnen selbst gibt es ein gemeinsames Wohnzimmer, einen Raum der Stille und den begrünten Innenhof.

Dabei bergen die Räumlichkeiten des ehemaligen Finanzamtes ein besonderes Potenzial: Zum einen ist das Gebäude groß genug für die verschiedenen Nutzungen. Zum anderen bietet es aber auch so spezielle Räume wie die ehemalige Kantine, die jetzt für größere Veranstaltungen und Bewegungsangebote genutzt werden kann (Waltraut Pohlen, Beginenhof Essen e. V.: „Solche Räume



Abb. 33: Das ehemalige Finanzamt ist schon an den Balkonen als Wohngebäude zu erkennen.  
Quelle: Magdalena Gruber

hätten wir uns im Neubau nie leisten können“). Verschiedene Treppenhäuser ermöglichen den Bewohnerinnen, sich auch bei Veranstaltungsbetrieb ganz privat durchs Haus zu bewegen.

Die Nutzerinnen sehen die atmosphärischen Qualitäten des ehemaligen Verwaltungsgebäudes als großes Potenzial: Nicht nur aus finanziellen Gründen sind an vielen Stellen noch Originalmaterialien (zum Beispiel der Fußbodenbelag) oder Einbauten wie der Schaukasten im Eingangsbereich erhalten, werden weiter genutzt und tragen zum individuellen Charakter des Hauses bei. Als großer Schatz für die Atmosphäre des Gebäudes wird das repräsentative denkmalgeschützte Haupttreppenhaus beschrieben, das mit einem großen Fensterbild eine besondere Eingangssituation herstellt.

#### Austausch mit der Nachbarschaft

Das vielfältige Veranstaltungsprogramm zieht Menschen aus der näheren und weiteren Um-

gebung in den Beginenhof. Die Räumlichkeiten werden aber auch für Nachbarschaftstreffen oder private Feiern genutzt. Über verschiedene Kooperationen ist der Beginenhof ebenso in die zivilgesellschaftlichen Aktivitäten zur Flüchtlingshilfe wie auch in städtische Projekte wie die „Grüne Hauptstadt Essen 2017“ eingebunden. Diese Vernetzungen sind auch nach außen sichtbar: So wurde der Eingang zum Hof durch ein Graffiti-Projekt gestaltet.

#### Umbaumaßnahmen

Die Konstruktion des Gebäudes von 1928 ruht auf den tragenden Außenwänden und auf den Flurwänden. Damit ergaben sich relativ starke Vorgaben auch für den Umbau, die dazu führten, dass an vielen Stellen die alte Grundrissstruktur mit dem Erschließungsgang in der Mitte des Gebäudes noch spürbar ist. Die größten strukturellen Eingriffe benötigte deshalb der Umbau der ehemaligen Büros in Wohnungen: Die vorher vorhandenen langen Flure mit seitlich angelagerten

PUBLIKATION



Abb. 34: Ein wichtiger Bestandteil des Wohnkonzepts sind Gemeinschaftsräume wie dieser Raum der Stille. Quelle: Magdalena Gruber

Bürozellen wurden in den oberen Geschossen zum Teil zu in sich abgeschlossenen Wohnungen mit 45 bis 124 Quadratmetern Fläche und unterschiedlichen Zuschnitten umgeplant, zum Teil für das betreute Wohnen eingerichtet. Ein neuer Aufzug im Inneren und ein Mini-Lift vor dem Haupteingang verbesserten die Barrierefreiheit im Gebäude. Eine wichtige Maßnahme, die auch die Anmutung des Gebäudes verändert, sind die Balkone, die an die neu gedämmte Fassade angehängt wurden. Stärker am vorhandenen Grundriss orientiert sind die Gemeinschaftsräume wie die ehemalige Kantine, die durch eine Teeküche ergänzt wurde. Auch die Praxisräume im Erdgeschoss nutzen die vorhandenen Bürogrundrisse mit kleinen Anpassungen weiter.

#### Träger-/Entwicklungskonzept

Der Verein Beginenhof Essen bzw. sein Vorgängerverein waren länger auf der Suche nach einem geeigneten Objekt für ihr Wohnprojekt. Nach verschiedenen Anläufen ergriff ein Entwickler die Initiative, der das seit mehreren Jahren leer stehende Finanzamt kaufen und gemeinsam mit dem Verein entwickeln wollte. Dabei war die Kombination des gemeinschaftlichen Wohnens mit dem betreuten Wohnen und den Praxisräumen eine wichtige Basis für die Finanzierbarkeit des Projektes. Auch die Vermietung der Veranstaltungsräume sorgt dafür, dass die Kosten für diese Räume nicht voll auf die Bewohnerinnen umgelegt werden müssen. Mittlerweile ist das ganze Gebäude in das Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Allbau GmbH übergegangen, die es an die Nutzerinnen vermietet.

Quelle: Interview mit Ulrike Friebe und Waltraut Pohlen, Beginenhof Essen e. V.

#### FUNKTIONSSSCHEMA BEGINENHOF

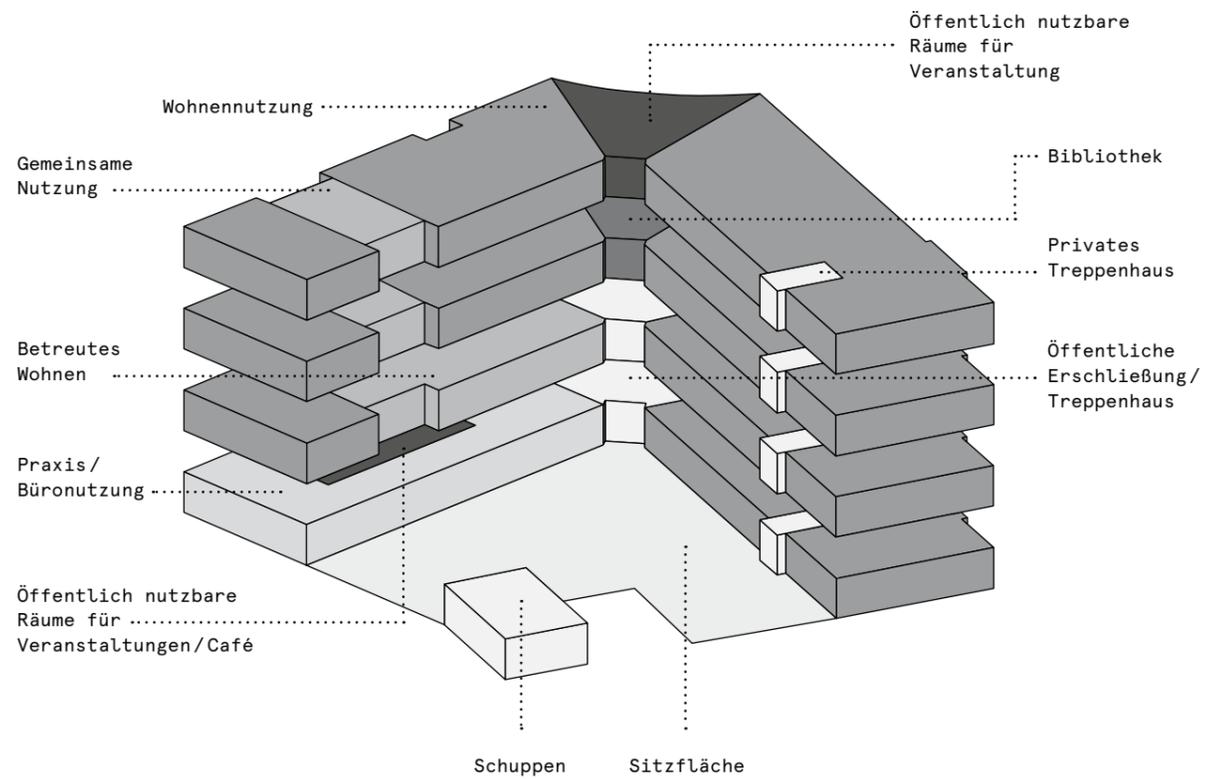


Abb. 35: Quelle: Eigene Darstellung



Abb. 36: Der Innenhof bietet sich als Treffpunkt an. Quelle: Magdalena Gruber

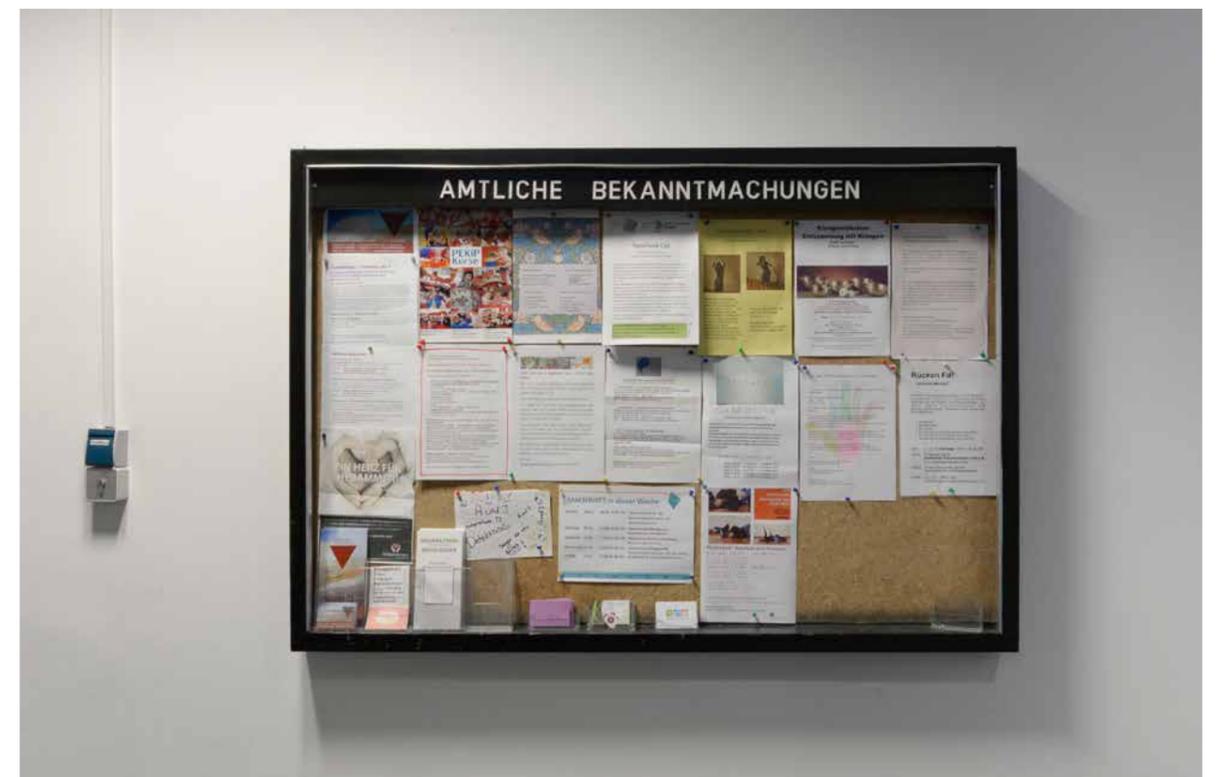


Abb. 37: Der Ankündigungskasten als Reminiszenz an die frühere Nutzung wird gerne weiter genutzt. Quelle: Magdalena Gruber

## 3.6 Gerling Hochhaus in Köln Denkmalschutz – zwischen Förderung und Schutzregeln

Die ehemalige Konzernzentrale der Gerling-Versicherung ist ein mehrteiliges Gebäudeensemble mitten in der Kölner Innenstadt. Es wurde von 1930 bis 1966 in acht Bauschritten errichtet und zeichnet sich durch seine einheitliche Gestaltung aus. Die Gebäude sind von außen mit hellem Muschelkalk verkleidet und verbinden sich mit wiederkehrenden Elementen wie den rechteckigen, vortretenden Rahmungen und den an mehreren Stellen vorhandenen Reliefs in Werkstein oder Bronze von Arno Breker zu einem zusammenhängenden Gebäudekomplex.

Mit dem Auszug des Gerling-Konzerns 2009 wurde also ein 4,6 Hektar großes innerstädtisches Areal frei, das durch sein geschlossenes Erscheinungsbild schon immer ein besonderer Stadtbaustein war. Angesichts der hohen Preise für Wohnimmobilien in Köln erschien eine Umnutzung des Areals als neues Wohn- und Geschäftsviertel naheliegend.

Das Büro kister scheithauer gross architekten und stadtplaner aus Köln/Leipzig wurde mit der Erarbeitung eines Masterplans für den Umbau beauftragt. Eine besondere Rolle bei den neuen Plänen spielte der zentrale Gereonshof: Er war auch schon früher das Herzstück des Areals und diente ausschließlich repräsentativen Zwecken. Hier steht auch das Hochhaus, das mit seiner Sanierung zur Keimzelle der weiteren Entwicklung wurde. Entworfen wurde das Gebäude Anfang der 1950er Jahre von den Architekten Helmut

**Stadt:** Köln-Innenstadt  
**Projekt:** Gerling-Hochhaus  
**Größe:** 550 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche  
**Nutzungen:** Wohnen  
**Umgebung:** geschlossenes Quartier in der Innenstadt  
**Umbau:** Umbau vom Büro- zum Wohngebäude eingebettet in einen Masterplan zur Umnutzung des Quartiers

Hentrich und Hans Heuser. Sie entwarfen ein sich nach oben verjüngendes, 17-geschossiges Hochhaus in Stahlskelettbauweise, das sie mit einer Fassade aus Muschelkalk verkleideten. Dieses Gebäude sollte ebenfalls das Büro kister scheithauer gross sanieren.

Der Umbau des Gebäudes brachte zwei Hauptaufgaben mit sich: Zum einen musste das ehemalige Verwaltungsgebäude für eine qualitätsvolle Wohnnutzung umgeplant werden, zum anderen musste das denkmalgeschützte Gebäude energetisch und statisch auf den neuesten Stand gebracht und räumlich umstrukturiert werden. Für die räumliche Neuorganisation erwies sich die Skelettbauweise des Gebäudes als Vorteil: Innerhalb des Rasters der Konstruktion konnten die Architekten die Grundrisse vergleichsweise frei anlegen und die rund 550 Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) jeder Etage auf eine, zwei, drei oder auch vier Wohnungen verteilen.

Für die Sanierung des Hochhauses, aber auch für das gesamte Areal spielte der Umgang mit dem Denkmalschutz eine besondere Rolle: Die Verwaltungszentrale war nach dem Krieg zwar mit einem hohen gestalterischen Anspruch aufgebaut worden, in seiner an die Zeit des Dritten Reiches erinnernden Formensprache wurde das Quartier aber auch als „Kleine Reichskanzlei“ karikiert, weshalb die Denkmalpfleger bei der Unterschutzstellung zunächst zurückhaltend



Abb. 38: Das Gerling-Hochhaus in der Umbauphase. Quelle: kister scheithauer gross



Abb. 39: Im Luftbild wird der städtebauliche Gesamtkomplex ablesbar. Quelle: Markus Schwier

agierten. Das führte dazu, dass im Gesamtprojekt zu Beginn der Umbaumaßnahmen einige Gebäude geschützt waren, andere nicht.

Zu Beginn der Um- und Neuplanungen stellten die Investoren die nicht geschützten Ensembleteile auf den Prüfstand und ließen Abriss und Neubau untersuchen. Die architektonische und städtebauliche Qualität des Bestandes sorgte aber dafür, dass sich der Erhalt als beste Lösung durchsetzen konnte. Mit dieser Feststellung wandelte sich der Denkmalschutz von der einschränkenden Auflage hin zur Fördermöglichkeit: Die Unterschutzstellung der restlichen Gebäude wurde beantragt, um Fördermittel für die Sanierung zu generieren. Heute erweist sich gerade der Mythos „Gerling“, der untrennbar mit der baulichen Erscheinung des Ensembles verbunden ist, als ein wichtiges Element der Vermarktung. Der Nimbus von Erfolg und (konservativer) Werthaltigkeit spricht noch heute bestimmte Nutzergruppen besonders an – dazu gehören auch die authentische Gestaltung und die ablesbare Geschichte der Gebäude. Für die Architekten ergab sich daraus die Aufgabe, die Gebäude „im alten Glanz neu erscheinen“ zu lassen – also technische Anforderungen und Wohnansprüche von heute mit der behutsamen Weiterentwicklung des Bestandes zu verbinden. Auf städtebaulicher Ebene und auf der Ebene des Mythos, der sich mit dem Ensemble verband, wurde der Denkmalschutz also eher zum Verbündeten – etwas anders sah es beim Ringen um die baukonstruktiven und gestalterischen Details aus. Für den Investor war klar: Hochpreisige Eigentumswohnungen lassen sich in Bestandsgebäuden nur vermarkten, wenn sie neueste Brand-, Schall- und Wärmeschutzanforderungen erfüllen. Dabei gab die mit Natursteinen verkleidete Stahlkonstruktion des Gebäudes den Rahmen vor. Sie wurde bis auf das Stahlskelett zurückgebaut, um dann so wieder aufgebaut zu werden, dass aktuelle technische Anforderungen erfüllt und die charakteristische Anmutung des Gebäudes erhalten würden.

Mit Blick auf das gesamte Quartier ging es dabei nicht nur um Einzellösungen für jedes einzelne Gebäude, sondern um eine gemeinsame Richtung, die – ausgehandelt mit der Denkmal-

pflege – die Detaillösungen für alle Gebäude vorgeben sollte. Dabei wurden auch einige Grenzen deutlich: So wünschten sich die Investoren neue Balkone am Gerling-Hochhaus. Dies lehnte die Konservatorin allerdings ab. Als gangbarer Kompromiss wurden die neu entstehenden Wohnungen dafür mit hinter der Fassade liegenden Loggien als privatem Freibereich ausgestattet. Auch für den Wunsch nach bodentiefen Fenstern – einer aktuellen Standardausstattung im gehobenen Wohnungsbau – musste angesichts der im Fassadentwurf vorhandenen Brüstungshöhen eine Lösung gefunden werden. Hier wurden die Brüstungen abgesenkt, ohne jedoch durch eine völlige Auflösung die feine Strukturierung der Fassade zu zerstören.

PUBLIKATION



Abb. 40: Die tragende Konstruktion wurde weitestgehend freigelegt. Quelle: Markus Schwier



Abb. 41: Eingeschnittene Loggien bieten privaten Freiraum. Quelle: Markus Schwier

## 3.7 Hochhaus an der Baierbrunner Straße, München

**Stadt:** München  
**Projekt:** Ehemalige Siemenszentrale  
**Größe:** 270 Wohnungen  
**Nutzungen:** Öffentliche und gewerbliche Nutzungen, Wohnen  
**Umgebung:** Wohngebiete, Landwirtschaftsflächen  
**Umbau:** Umbau von Büro- zu Wohngebäuden

Das Hochhaus an der Baierbrunner Straße ist ein architektonisches Zeugnis der Wirtschaftswunderzeit und das Wahrzeichen des ehemaligen Siemens-Standorts in Obersendling. Erbaut in den Jahren 1961 bis 1963 als Hauptsitz des Siemens-Konzerns, war es das höchste Haus der Stadt und ist bis zum heutigen Tage das einzige Hochhaus in Obersendling. Der Bau weiterer Hochhäuser wurde 2004 durch ein Bürgerbegehren abgewendet.

2005 wurde das asbestbelastete Gebäude für 500.000 Euro verkauft, um nach seiner Sanierung weiterhin als Bürohaus genutzt zu werden. Als sich das Konzept als schwer vermarktbar erwies, entstand die Idee, den Turm für eine Wohnnutzung umzubauen. Doch Anwohner und der Bezirksausschuss waren zunächst skeptisch. Angezweifelt wurde insbesondere die Qualität der Wohnungen auf der Nordseite, die nach Meinung einiger Kritiker nicht zu vermieten waren. Sogar der Abriss des Gebäudes wurde vorgeschlagen, hätte aber zum Erlöschen des geltenden Baurechts geführt und im Falle eines Neubaus keine vergleichbare Ausnutzung mehr ermöglicht. Trotz aller Zweifel genehmigte der Stadtrat die Umwidmung des Gebäudes. 2015 wechselte es abermals den Besitzer, der im gleichen Jahr einen Wettbewerb auslobte, den das Büro Meili, Peter Architekten München für sich entscheiden konnte. Das Konzept der Architekten überzeugte im Wesentlichen durch folgende Aspekte:

Ziel ist es, die äußere Erscheinung des Gebäudes – insbesondere das für Verwaltungsgebäude der 1960er Jahre typische Fassadenbild – zu erhalten. Dementsprechend sollen notwendige Veränderungen an die ursprünglichen gestalterischen Prinzipien des Gebäudes angepasst werden. So zum Beispiel der Rückbau der alten Brüstungselemente zugunsten raumhoher Fenster oder der Einbau von Loggien. Diese Eingriffe werden in das ursprüngliche Fassadenmuster integriert. Auch im Inneren sollen die strukturellen Merkmale der Architektur erhalten bleiben, was aber aufgrund der Brandschutzauflagen nicht uneingeschränkt möglich ist. Hier müssen sämtliche tragenden Betonelemente entsprechend verputzt oder verkleidet werden.

Im Erdgeschoss und dem darüberliegenden Obergeschoss sollen öffentliche und gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Auf diese Weise soll das Gebäude zur Nutzungsvielfalt im Quartier beitragen und die umliegenden öffentlichen Räume beleben. Auch die Dachterrasse in 75 Meter Höhe soll für öffentliche Nutzungen vorgesehen werden.

In den restlichen Etagen sind 270 Wohnungen vorgesehen. Die vorgeschriebene 30-prozentige Sozialquote wird teilweise in einer benachbarten Wohnbebauung erfüllt. Im Turm selbst soll ein Anteil von 16 Prozent geförderter Wohnungen verbleiben. Der Entwurf zeichnet sich durch die große Vielfalt der Wohnungstypen aus. Besonderes

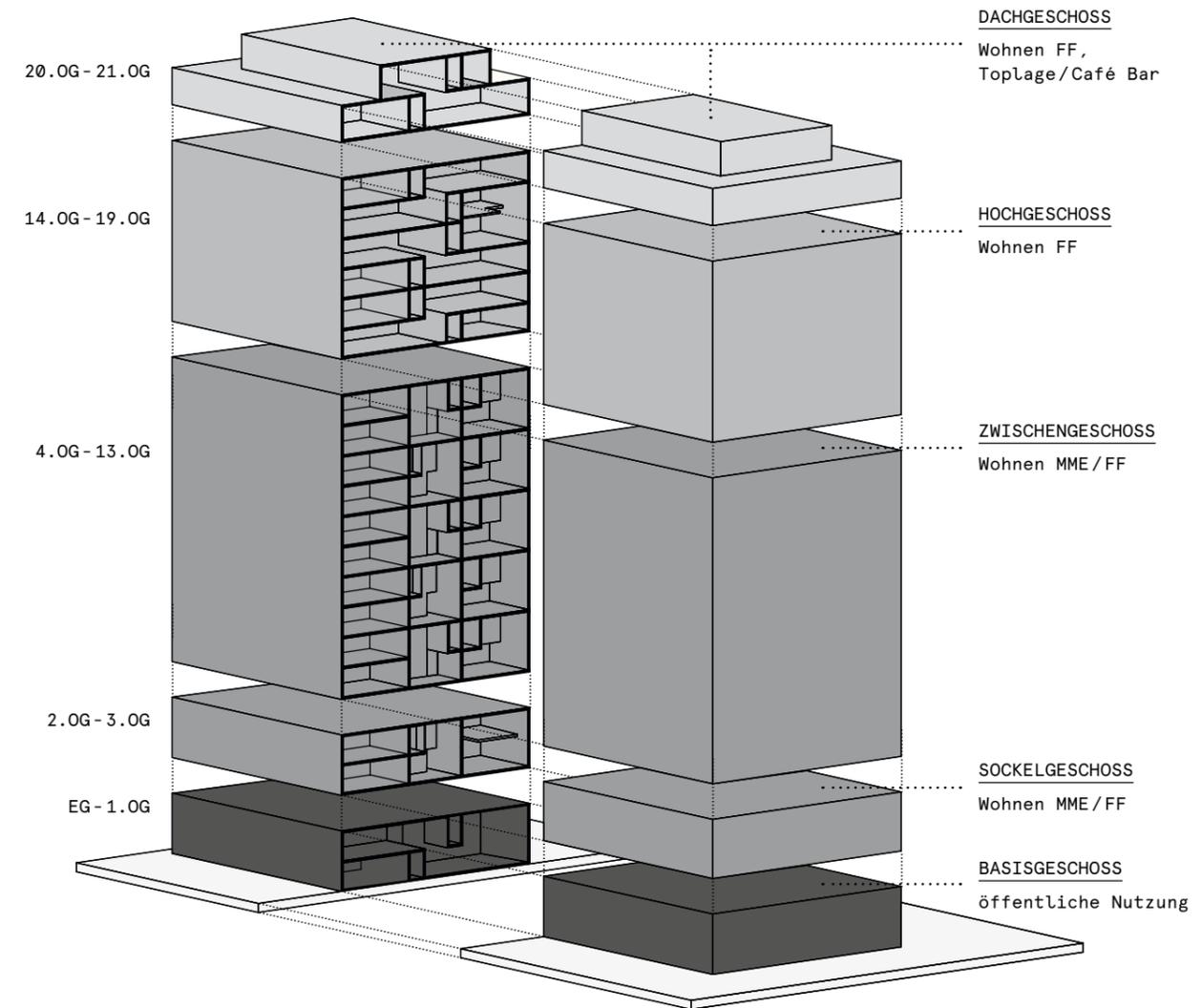


Abb. 42: Der Systemschnitt zeigt verschiedene Wohnungstypen in ihrer Lageverteilung.  
 Quelle: Meili, Peter Architekten München

Augenmerk schenken die Architekten den Wohnungstypen an der Nordseite: Hier entstehen durchgesteckte Wohnungen, Duplexwohnungen und geräumige Eckwohnungen, die den Ausblick in Richtung Alpen und die Lichtsituation bestmöglich ausnutzen.

Da für die neue Wohnnutzung weniger Erschließungsfläche benötigt wird als für die alte Büronutzung, sollen Teile des Erschließungskerns den Wohnungen zugeschlagen werden. Auf diese Weise lässt sich das Volumen des Hochhauses besser ausnutzen. Die Anpassung des Kerns bedarf jedoch geeigneter Maßnahmen, damit er auch

weiterhin seine statische Funktion für das Gebäude erfüllen kann.

Das Hochhaus an der Baierbrunner Straße kann ein gutes Beispiel dafür werden, dass sich die Architektursprache eines alten Bürogebäudes und die aktuelle Nachfrage nach Qualität und Authentizität im Wohnungsbau nicht widersprechen müssen. Durch den klugen Umgang mit dem konstruktiven und gestalterischen Bestand kann hier ein hochwertiges Gebäude entstehen, das seine Herkunft nicht verschweigt, sondern sie zum Alleinstellungsmerkmal macht.



Abb. 43 & 44: Die besondere Lage macht das Gebäude attraktiv.  
Quellen: oben: Meili, Peter Architekten München, unten: Tim Rieniets



PUBLIKATION

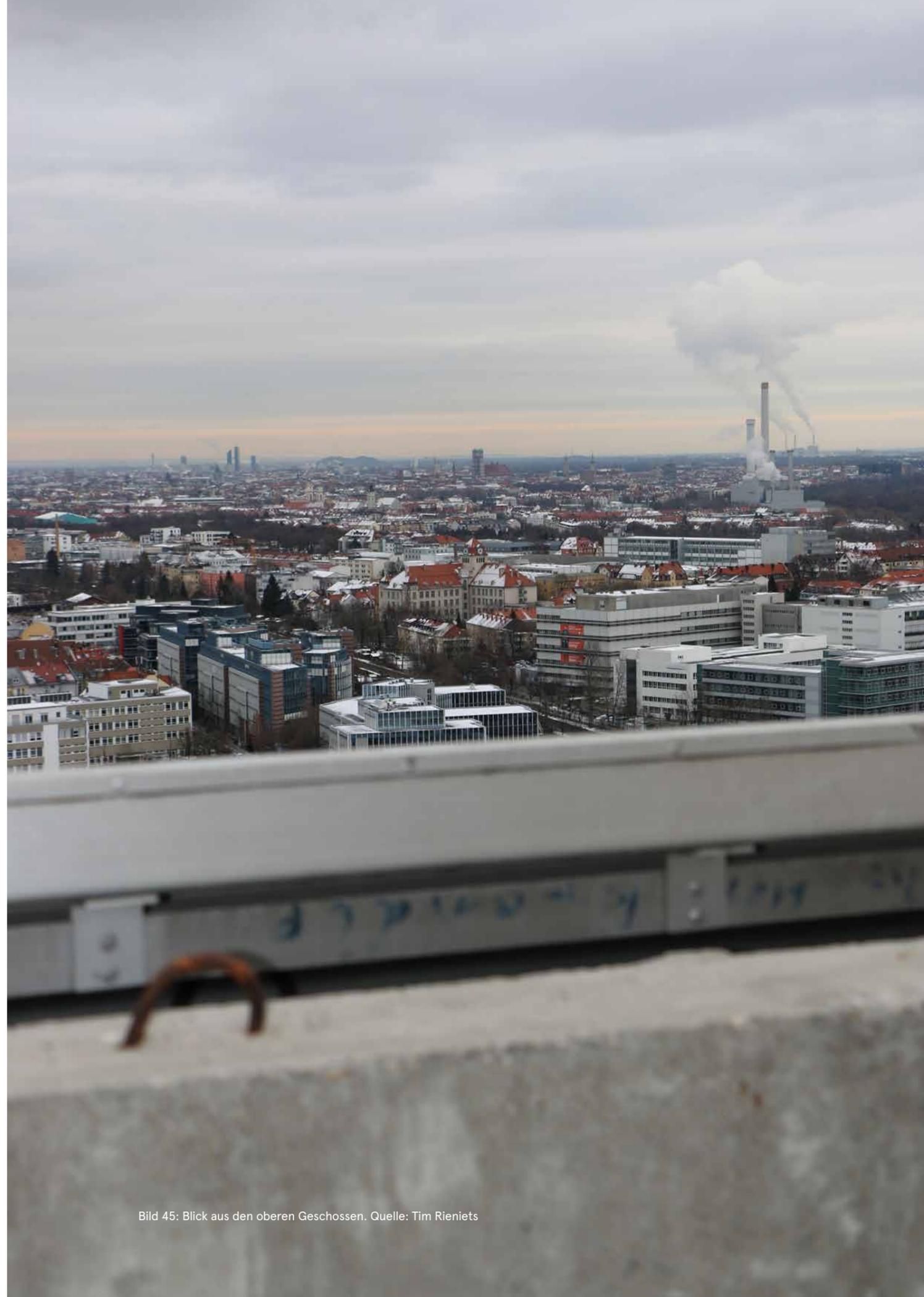


Bild 45: Blick aus den oberen Geschossen. Quelle: Tim Rieniets

# 4. Chancen und Herausforderungen des Umbaus: Drei Blickwinkel aus Wissenschaft, Verwaltung und Wirtschaft

Der Umbau von Bürogebäuden und Büroparks ist mit Chancen und ebenso vielen Herausforderungen verbunden. Doch wie werden diese aus dem Blickwinkel unterschiedlicher Fachdisziplinen betrachtet und bewertet?

Drei Experten aus den Bereichen Wissenschaft, Kommunalverwaltung und Immobilienwirtschaft erklären ihre jeweilige Sichtweise auf den Umbau von Büroparks und -gebäuden. Die Befragung thematisiert Rahmenbedingungen für den Umbau, Hindernisse bei der Realisierung und Hinweise für das zukünftige Vorgehen. Die Experten sind:

- Hilde Remoy, Professorin für Real Estate Management an der TU Delft
- Dieter von Lüpke, ehemaliger Planungsamtsleiter der Stadt Frankfurt am Main
- Michael Kunz, Vorstandsmitglied der Proximus Real Estate AG

## → Rahmenbedingungen

Damit der Umbau von Bürogebäuden überhaupt funktionieren kann, sind laut Hilde Remoy die politischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen zentral. Dazu gehört insbesondere der kommunale Wille zur Umnutzung, der sich auch in der Schaffung des entsprechenden Baurechts manifestiert. Überdies sei die ökonomische Machbarkeit entscheidend für den Erfolg. Diese ökonomische Machbarkeit steht auch für Investoren und Entwickler wie die Proximus AG im Vordergrund.

Vorstandsmitglied Michael Kunz beschreibt, dass ein Umbau nur dann realisiert wird, wenn die zu erwartenden Mieteinnahmen aus der Wohnnutzung höher sind als die aus der (ehemals) gewerblichen Nutzung. Er weist darauf hin, dass eine Umnutzung aus Entwicklersicht insbesondere dann dem Neubau vorzuziehen ist, wenn nicht sichergestellt ist, dass das Planungsrecht und

somit die ursprüngliche bauliche Ausnutzung durch den Neubau erreicht werden kann. Der Bestandsschutz kann also ein starkes Argument für den Umbau sein. Die neue Nutzung sollte zum einen aus Gründen der Vermarktung, zum anderen aus planungsrechtlichen Gründen dem Umfeld entsprechen: „Es macht keinen Sinn, dort Wohngebäude zu entwickeln, wo es sonst nur Gewerbeobjekte gibt“, sagt Kunz.

→ Michael Kunz hat mit der Projektentwicklungsfirma Proximus mehrere Bürogebäude zu Wohngebäuden umgebaut, unter anderem das Projekt „The Henry’s“ in Düsseldorf.

Genau das sieht Dieter von Lüpke, der lange Zeit das Lyoner Viertel als Projekt in der Stadt Frankfurt betreut hat, etwas anders. Er bemerkt, dass vor allem institutionelle Geldanleger zunehmend Interesse am Wohnungsbau haben, auch in derzeit noch gewerblich genutzten Gebieten. Im Falle von Frankfurt am Main liegen die Gründe dafür an einer konstant hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und mit steigenden Mieten auch attraktiven Renditen für Anleger. Darüber hinaus seien Einwohnerzuwächse und die steigende (institutionelle) Nachfrage nach Wohnungsbauleistungen ein Treiber für mehr Wohnungsbauten. Wenn diese zunehmende Wohnungsnachfrage auf einen Leerstand auf dem Büroimmobilienmarkt trifft, ergeben sich besondere Chancen für den Umbau.

→ Dieter von Lüpke hat in seiner Tätigkeit bei der Stadt Frankfurt am Main über viele Jahre den Umbau des heutigen Lyoner Quartiers betreut und gestaltet.

Eine wichtige Rahmenbedingung aus von Lüpkes Sicht war in Frankfurt-Niederrad vor allem die zentrale Lage. Das Quartier war bereits als Bürostandort sowohl mit dem Auto als auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Da viele Büromieter

entweder auf der Suche nach interessanten City-Lagen oder verkehrlich hervorragend erschlossenen Gebieten sind, konnte die Bürostadt Niederrad aufgrund ihrer Lage zwischen City und Flughafen diesen Anforderungen zunächst nur in Teilen gerecht werden. Auf städtebaulicher Ebene wirkten zum Beispiel die Nähe zu Stadtwald und Gewässern, ein starker ÖPNV, aber auch gut ausgebaute Straßenflächen und eine geringe Ausnutzung der Grundflächen auf bebauten Grundstücken sehr positiv hinsichtlich des Umbaus des Büroparks Niederrad, der heute Lyoner Viertel heißt.

→ Hilde Remoy beschäftigt sich seit vielen Jahren mit dem Umbau von Büroparks und Bürogebäuden, insbesondere in den Niederlanden.

Im architektonischen und baukonstruktiven Bereich müssen weitere Voraussetzungen erfüllt sein, damit der Umbau Realität wird. Dazu zählen unter anderem eine bestimmte Deckenhöhe, Fassadenkonstruktion und -aufteilbarkeit. Kunz hält eine Umwandlung nur dann für sinnvoll, wenn das Gebäude in Skelettbauweise errichtet worden ist und nur das tragende Grundgerüst bestehen bleiben soll. Kunz: „Dann kommt es darauf an, wie die Fassade hinsichtlich ihrer Rasterung hergestellt wurde. Gebäude aus den 1960er, 1970er und auch 1990er Jahren sind prädestiniert für einen Umbau.“ Hilde Remoy ergänzt die technische Ebene um Hinweise zur Gebäudegröße. Sie hält allgemein große Gebäude für einfacher umnutzbar als kleinere. „Nur kleine Gebäude, die sehr speziell sind, zum Beispiel einen hohen ästhetischen Wert haben, bieten sich für besondere Umbauten an.“ Ansonsten weist sie auf technische Hindernisse im Rahmen des Brandschutzes, der Fluchtwege und der Statik der Bestandshülle hin.

## → Hindernisse

Bei Umbauprojekten gibt es viele potenzielle Konfliktpunkte, zumal ein Umbau immer noch seltener ist als ein Neubau und damit Prozessabläufe viele Unbekannte haben können. Gerade deshalb sind Konsens und klare Zieldefinition aller Beteiligten hinsichtlich der Umnutzung anzustreben. Bisher gibt es insgesamt nur wenige Entwickler, die den Umbau von Büros aktiv verfolgen. Überwiegend fokussieren sie entweder auf die Investitionssegmente Büro oder Wohnen. Remoy: „Nur wenige gehen die Risiken des Umbaus gerne ein.“ Als weitere Hindernisse auf Gebäudeebene identifiziert Michael Kunz zu große Deckenhöhen, schlechten baulichen Zustand, unvorteilhafte Fassadenrasterung, unflexible Grundrisskonstellation in Kombination mit der Fassade bei der Umwandlung in Wohnungen ebenso wie ungünstige Aufzugschächte und Aufzugsituationen. „Auf Ebene der einzelnen Bürogebäude sollten deren Erschließungsstrukturen genauer betrachtet werden, aber auch der Schallschutz, der innerhalb der älteren Gebäude oft nicht den heutigen Anforderungen des Wohnungsbaus entspricht.“ Dieter von Lüpke unterstreicht die Bedeutung von Denkmustern: Es sei für viele Grundstückseigentümer „eine Umstellung und schwierig vorstellbar gewesen, dass eine monostrukturierte Bürostadt zu einem gemischt genutzten Stadtteil werden kann.“ Hinderlich sei zudem eine gefühlte Distanz zu gewachsenen Quartieren, die durch Verkehrsinfrastrukturen mit trennender Wirkung ausgelöst werden kann. Negativ wirken laut von Lüpke (Flug-) Lärmbelästigung oder die Nähe zu Kläranlagen.

## → Hinweise

Was würden die Experten den Kollegen raten, die zukünftig ein solches Projekt angehen wollen? An Entwickler gerichtet, weist Kunz darauf hin, dass die Baukosten bei einer umfassenden Sanierung meist genauso hoch seien wie bei einem Neubau. Zu Beginn empfehle sich daher, eine umfassende Analyse der Kosten und Risiken durchzuführen. Remoy rät Kommunen, die Bestände von Bürogebäuden sowie deren Leerstandsquoten und Besitzverhältnisse zunächst umfassend zu analysieren, um konkrete Orte und Interessenten für den Umbau zu finden. Im Anschluss daran müssten die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Für Remoy sind realistische Zeitpläne ein essenzielles Element, um effiziente Abstimmungen und Prozesse zu ermöglichen. Dazu gehöre auch die Kommunikation zwischen Stadt und Investor, die jeweils klare Ziele in Verbindung mit einer gewissen Flexibilität, zum Beispiel bei Genehmigungen, beibehalten sollten, denn „Flexibilität braucht ein Umbauprojekt immer“.

Dieter von Lüpke hat in Niederrad gute Erfahrungen damit gemacht, Investoren durch Überzeugungsarbeit dazu zu animieren, das Quartier weiterzuentwickeln. Ihnen wurde keine neue baulich-räumliche Zukunft ihres Quartiers aufgedrängt, sie konnten diese Entwicklung aktiv mitgestalten. Überdies sei es wichtig, standorttreuen Betrieben weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und insbesondere kontroverse öffentliche Diskussionen zu diesem Thema zu vermeiden. Die Bebauungsplanung sollte überdies weitmaschig sein und Gestaltungsspielräume bieten. Modellvorhaben auf verschiedenen Maßstabsebenen zu initiieren sei wesentlich. Anhand kleiner Projekte können beispielsweise andere Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen statt Gewerbe) dargestellt werden, während ein daran anschließendes mittelgroßes Projekt eine Mindestmaß an Bewohnern generieren sollte, damit nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und weitere Nutzungen wie soziale Infrastrukturen oder Einzelhandel einzurichten sind.

## → Gestaltungsspielräume der Kommune

Bestimmte Faktoren, wie zum Beispiel große Flächenreserven, müssen laut von Lüpke bereits vorhanden sein, wenn ein Umbauprozess stattfinden soll, obwohl die Büromieterträge höher sind als Wohnmieterträge. Im Fall der Bürostadt Niederrad zwang der Leerstand die Akteure zum aktiven Handeln und sie zeigten sich offen für Alternativen zur Büronutzung. Ohne die Bereitschaft von Grundstückseigentümern und Unternehmen kann ein Umbauprozess nicht stattfinden. Keine Stadtplanung kann sich zudem den Vorwurf leisten, wichtige Arbeitgeber oder Gewerbesteuerzahler aus der Stadt zu verdrängen. Allerdings seien hierbei auch immer Doppelstrategien möglich: Zum Beispiel können Grundstückseigentümer, die in innenstadtnahen Lagen von neuem Baurecht und höheren Ausnutzungsmöglichkeiten profitieren, dazu angehalten werden, Grundstücke in einer umzustrukturierenden Bürostadt zugunsten von Wohnungsbau aufzugeben. Dies ließ sich in Niederrad mithilfe von städtebaulichen Verträgen durchführen, die jedoch immer verlässlicher Vertragspartner bedürfen.

Aus Entwicklersicht ist ein starkes städtisches Interesse an Umwandlungen und insbesondere an der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wahrzunehmen. Wenn vorhandene Grundrisse für Wohnen nicht infrage kommen und dafür teilweise Büronutzungen erhalten werden (Beispiel Gerling-Quartier), dann sei dies seitens der Politik oft an den Vorwurf der Wohnraumvernichtung gekoppelt. Allerdings stehe diese Haltung der intensiven Unterstützung durch Baudezernenten in Städten wie Frankfurt oder Köln gegenüber. Beispiele wie Frankfurt-Niederrad zeugen davon, wie durch schlankere Prozesse, Genehmigungen und Gebietsausweisungen der Umbau durch politischen Einsatz gefördert werden könne.

# 5. Fazit: Lernen vom Einzelfall

Jeder Umbau eines Bürogebäudes in ein Wohngebäude ist eine Einzelfalllösung. Was so banal klingt, wird anschaulich, wenn man die Vielzahl der Faktoren betrachtet, die über Erfolg und Sinnhaftigkeit eines Umbauvorhabens entscheiden. Trotzdem lassen sich aus den untersuchten Fallbeispielen und der vorhandenen Literatur Erkenntnisse ableiten, die die Konzeption eines Umbauprojektes bestimmen.

Sie reichen von der Prozessgestaltung im städtebaulichen Maßstab bis hin zu Aspekten, die bis in die bauliche Substanz des Einzelgebäudes reichen. Dabei können einige der Faktoren auf städtebaulicher und architektonischer Ebene durchaus widersprüchlich sein. Den Prozess der Umwandlung auf städtebaulicher Ebene bestimmen unter anderem die folgenden Punkte:

## → Kommunikation und Dialog schaffen Vertrauen

Eine kontinuierliche Kommunikation zum Transformationsprozess zwischen allen involvierten Akteuren (Kommune, Investoren, Unternehmen, zukünftige Nutzer) ist unerlässlich und schafft Vertrauen für zukünftige Veränderungen. Unternehmen mit ihren hohen Gewerbesteuerzahlungen sind wichtige Partner für die Kommunen und sollten frühzeitig in einen Dialog eingebunden werden. Dabei kann ein Gebietsmanagement (zum Beispiel im Sinne einer

Standortinitiative wie in Düsseldorf-Seestern (S. 38) oder Frankfurt-Niederrad (S. 32) viele Interessen der ansässigen Unternehmen bündeln und gezielt kommunizieren. Ebenso braucht es eine starke Kommune, die Veränderungen aktiv begleitet und fördert. Begegnen sich die Schlüsselakteure (Kommune, Unternehmen, Investoren, Bürger etc.) auf Augenhöhe, können Entwicklungschancen ausgeglichener gestaltet werden.

## → Nutzungsmischung schafft neue Entwicklungschancen

In vielen Fallbeispielen ist eine starke Veränderung der zuvor homogenen Büronutzung hin zu einer heterogenen Mischnutzung mit Wohnen in unterschiedlichen Ausprägungen (zum Beispiel Boarding-Houses, temporäres Wohnen, Mikro-Apartments) zu beobachten (s. Düsseldorf-Seestern und Lyoner Viertel in Frankfurt). Für eine integrierte Entwicklung muss die Kommune sukzessive den Wandel zu einem durchmischten Gebiet mit der Schaffung von sozialer Infrastruktur, Versorgung und ggf. einer Anpassung der Verkehrsinfrastruktur begleiten.

## → Langfristige städtebauliche Leitlinien schaffen Orientierung

Transformationsprozesse in Büroparks dauern meist viele Jahre oder Jahrzehnte. Der Büropark Niederrad befindet sich mittlerweile seit etwa 18 Jahren in diesem Transformationsprozess. Städtebauliche Leitlinien oder Rahmenpläne können über diesen Zeitraum einen Orientierungsrahmen schaffen, der im Dialog entwickelte Aussagen über bauliche Dichte, Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen und Freiräume festlegt. Dabei ist eine kontinuierliche Anpassung der städtebaulichen Leitlinien notwendig, koordiniert durch die kommunale Verwaltung. Aufgrund der grundsätzlich hohen baulichen Dichte und Geschossigkeit in Büroparks muss sich eine mögliche Wohnnutzung in diesen Kontext einfügen.

## → Baurecht schafft Verbindlichkeit

Die Überführung der städtebaulichen Leitideen in Bebauungspläne schafft für alle beteiligten Akteure Verbindlichkeit. Das Baurecht für Teilbereiche sollte dabei auch als qualitätssicherndes Instrument verstanden werden, das insbesondere bauliche Dichte, Nutzungsverteilung und Erdgeschosszonen berücksichtigen sollte. Infolge der vormals monofunktionalen Nutzung dieser Areale als Büroparks ist die Verbindung zwischen Gebäude und öffentlichem Raum über adäquate Erdgeschosszonen oftmals nicht gegeben, im Sinne einer Quartiersentwicklung aber dringend erforderlich. Ebenso sind die öffentlichen Räume oft nur wenig qualifiziert und müssen durch Planungsrecht den neuen Bedürfnissen der Nutzer (unter anderem Bewohner statt vormals nur Beschäftigte) angepasst werden. Dies kann insbesondere im Zuge der Anpassung der Verkehrsinfrastruktur geschehen.

Wenn neben den städtebaulichen Überlegungen eher das Einzelgebäude mit seinen spezifi-

schen Bedingungen ins Blickfeld rückt, verändert sich auch die Perspektive: Neben der Prozessgestaltung tritt die Frage nach einer sinnvollen und nachhaltigen Umbaukonzeption in den Vordergrund. Hier spielen die folgenden Aspekte eine Rolle:

## → Eine neue Nutzung für die alte Konstruktion

Die Sanierung oder bauliche Anpassung alter Bürogebäude erfolgt in den meisten Fällen nicht mit dem Ziel einer Nutzungsänderung. In der Regel ist es wirtschaftlicher, ein solches Gebäude weiterhin als Büroimmobilie zu vermarkten und zu diesem Zweck die technische Ausstattung und die Grundrisse an die aktuellen Anforderungen des Immobilienmarktes anzupassen. Der Aufwand für diese baulichen Anpassungen kann je nach angestrebter Folgenutzung sehr unterschiedlich sein und reicht von der einfachen Oberflächen-sanierung (zum Beispiel für niedrigpreisige Büros, Ateliers oder Coworking Spaces) bis zur aufwendigen Kernsanierung (für Büronutzungen im hochpreisigen Segment).

In manchen Fällen kann aber eine Nutzungsänderung wirtschaftlich sinnvoll sein. Etwa dann, wenn dies den Zugriff auf Fördermittel ermöglicht oder wenn die neue Nutzung höhere Miet- bzw. Verkaufserlöse verspricht. Besonders naheliegend sind Nutzungen, die sich ohne größere bauliche Eingriffe in die typische Zellenstruktur eines Bürogebäudes einpassen lassen. Deshalb überwiegen bei der Umnutzung von Büroimmobilien Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe (Hotels, Hostels, Boarding-Houses) und Wohnheime (zum Beispiel für Studenten).

## → Baukulturelle Werte des Bestandes nutzen

Um durch den Umbau alter Bürogebäude einen gestalterischen Mehrwert zu erzielen, sind zwei Wege möglich: Verfügt das Bauwerk über eine hohe gestalterische Qualität, lässt sich diese aktiv

für das zukünftige Erscheinungsbild nutzen. Historische Gestaltungsmerkmale können in besonderer Weise identitätsstiftend wirken und als Alleinstellungsmerkmal gegenüber Neubauprojekten vermarktet werden (Beispiele: München, Gerling-Areal).

Bei einigen Projekten ist es notwendig, dem Bestand ein neues Gesicht zu geben. In solchen Fällen wird das Tragwerk eines Bürogebäudes erhalten, um es mit einer neuen Fassade zu versehen. Der Anbau von Balkonen oder der Einschnitt von Loggien kann – neben dem für zeitgemäßes Wohnen notwendigen Freiflächenangebot – auch dazu beitragen, dass ein ehemaliges Bürogebäude stärker als Wohngebäude erkannt wird (Beispiele: Beginenhof Essen, Goltsteinforum Köln).

### → Konstruktive Möglichkeiten ausschöpfen

Wie gut sich eine Büroimmobilie an neue Anforderungen anpassen lässt, hängt in erster Linie von ihrer Konstruktionsweise ab. Bauwerke in Skelettbauweise können mit vergleichsweise geringem Aufwand umstrukturiert werden. Hier lassen sich Innenwände und Fassadenelemente frei gestalten, solange sie sich dem Rastermaß der Skelettkonstruktion unterordnen. Bauwerke in Massivbauweise sind weniger flexibel und machen größere Eingriffe erforderlich, wenn tragende Innen- oder Außenwände verändert werden sollen. Anpassungen der Konstruktion können beispielsweise nötig werden, wenn eine bessere Ausnutzung des bebauten Grundstück angestrebt wird. Durch entsprechende Anbauten oder Aufstockungen der vorhandenen Konstruktion lässt sich die Geschossfläche des betreffenden Bauwerkes vergrößern. (Beispiel Lyoner 19).

### → Kostenfaktor Erschließung und Fluchtweg

Auch die Erschließung eines Bestandsgebäudes hat großen Einfluss auf den Umbau. Sind für die neue Nutzung zusätzliche Erschließungswege

erforderlich, schlägt sich das negativ auf die Baukosten und die Raumausnutzung nieder. Dieser Fall kann eintreten, wenn in einer Büroetage, die ursprünglich mit zwei Treppenhäusern erschlossen wurde (Haupttreppenhaus und zweiter Fluchtweg), mehrere Wohnungen entstehen sollen. Nun muss jede einzelne Wohnung an ein Haupttreppenhaus angeschlossen sein und über einen zweiten Fluchtweg verfügen.

Es gibt aber auch den Fall, dass die ursprüngliche Erschließung mehr Raum in Anspruch nimmt, als für die zukünftige Nutzung erforderlich ist. In diesem Fall können Teile der Erschließung der neuen Nutzung zugeschlagen werden, was sich in einer besseren Raumausnutzung niederschlägt (Beispiel Siemens, München).

### → Den heutigen Vorschriften gerecht werden

Wird eine Nutzungsänderung alter Büroimmobilien angestrebt, können verschiedene baurechtliche Anforderungen geltend werden, die bei der Planung und Finanzierung zu berücksichtigen sind.

- Brandschutz  
Die Anpassung einer alten Büroimmobilie an die aktuellen Anforderungen des Brandschutzes kann eine aufwendige Nachrüstung zur Folge haben. Das betrifft zum Beispiel die Ertüchtigung von tragenden Bauteilen, Decken und Brandwänden. Außerdem müssen, falls nicht vorhanden, die für die zukünftige Nutzung erforderlichen Fluchtwege vorgesehen werden.
- Wärmeschutz  
Wird bei einem alten Bürogebäude eine Nutzungsänderung mit baulichen Änderungen vorgenommen und überschreiten diese baulichen Änderungen ein bestimmtes Ausmaß, muss das Bauwerk die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllen. Das kann umfangreiche Maßnahmen etwa bei der Ertüchtigung der Fassaden oder bei der Erneuerung der Heiztechnik nach sich ziehen.
- Belichtung  
Werden Bürogebäude für Wohnzwecke umgenutzt, gelten andere Vorschriften für die Belichtung

mit Tageslicht. Besonders bei Bürogebäuden mit großen Raumtiefen (zum Beispiel Großraumbüros und Bürolandschaften) kann es diesbezüglich zu Konflikten kommen.

Je nach Nutzungsänderung kann noch eine Vielzahl anderer Rechtsbereiche berührt werden, die sich unmittelbar auf die bauliche Ausführung des Gebäudes auswirken (zum Beispiel auf Schallschutz, Raumhöhe, Stellplätze und anderes) oder auf dessen technische Ausstattung (zum Beispiel bei Versammlungsstätten, Beherbergungsstätten und andere).

### → Die Vergangenheit für die Zukunft nutzen

Auch wenn ein Bürogebäude aufgrund seiner architektonischen oder städtebaulichen Voraussetzungen keine idealen Bedingungen für die Umnutzung zu Wohnzwecken erfüllt, kann es gegenüber einem Neubauprojekt an gleicher Stelle wirtschaftliche Vorteile haben, die im Bestandsschutz begründet sind. Das Rechtsinstitut des Bestandsschutzes verhindert, dass eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage rechtswidrig wird, auch wenn das öffentliche Recht sich später ändert und die bestehende Anlage nunmehr dem geänderten Recht widerspricht. Der Bestandsschutz kann ein wichtiges wirtschaftliches Argument für den Erhalt einer Büroimmobilie sein, und zwar immer dann, wenn auf diesem Grundstück ein Gebäude dieser Höhe nicht mehr genehmigungsfähig ist. Dann kann durch den Erhalt und die Umnutzung eines Bürogebäudes eine wesentlich höhere Ausnutzung erzielt werden (s. Projekt München und andere).

### → Management in einer Hand ermöglicht Vielfalt im Gebäude

Auch nach einer Nutzungsänderung werden die ehemaligen Büroimmobilien in der Regel einer einzigen Nutzung zugeführt, weil solche Gebäude

für Investoren leichter zu kalkulieren und zu verwalten sind. Es gibt aber auch Gründe, die für eine Mischung verschiedener Wohnungstypen oder Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes sprechen. Zum einen kann die Mischung eine Anforderung der betreffenden Kommune sein, die durch den Bauherren zu erfüllen ist. Zum anderen kann die Mischung auch im immobilienwirtschaftlichen Konzept des Bauherren begründet sein.

Nutzungsmischung lässt sich am einfachsten verwalten, wenn sich die betreffende Immobilie im Besitz eines Einzeleigentümers befindet. Gibt es mehrere Eigentümer (zum Beispiel von Eigentumswohnungen), kann das die Verwaltung erheblich verkomplizieren, da alle Eigentümer in der Eigentümerversammlung über die Nutzungen innerhalb des Gebäudes mitbestimmen. Die Mitbestimmung aller Nutzer kann die Lösung etwaiger Nutzungskonflikte (zum Beispiel zwischen Wohnen und Gastronomie) erschweren.

### → Das Erdgeschoss als „Anker“ im Quartier

Wenn es in Gebäuden eine Mischung gibt, dann entspricht sie oft dem Typus eines Wohn- und Geschäftshauses. Eine besondere Rolle spielt hier die Erdgeschosszone. Sie bietet sich in besonderer Weise dafür an, eine Nutzungsmischung zu realisieren. Hier können gewerbliche Nutzungen (zum Beispiel Einzelhandel, Gastronomie, Arztpraxen) oder öffentliche Nutzungen (zum Beispiel Kita) untergebracht werden. Darüber hinaus können publikumsintensive Nutzungen im Erdgeschoss dazu beitragen, dass das Gebäude besser in sein städtisches und soziales Umfeld integriert wird (Beispiele: Goltsteinforum Köln, München, Beginenhof Essen).



Abb. 46: Treppenhaus im O-Werk, Quelle: Magdalena Gruber

## Über die Autoren

### Dr. Hanna Hinrichs

Hanna Hinrichs ist als Projektmanagerin bei StadtBauKultur NRW in den Themenfeldern Wir-Urbanismus und StadtGespräche aktiv. In ihren beruflichen Stationen nach dem Architekturstudium – als wissenschaftliche Mitarbeiterin am KIT Karlsruhe, bei der Erarbeitung des Kulturkonzeptes der Stadt Karlsruhe und als Geschäftsführerin des Architekturschau Fenster e. V. Karlsruhe – bewegte sie sich stets an der Schnittstelle von Kultur und Stadtentwicklung.

### Franziska Berlin\*

Franziska Berlin (B.A. Medienkultur, B.Sc. Raumplanung) studierte Medienkultur an der Bauhaus-Universität in Weimar und Raumplanung an der TU Dortmund sowie der Newcastle University (UK). Sie war am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), am Fachgebiet Städtebau (TU Dortmund) und beim Planungsbüro BJP Bläser Jansen Partner (Dortmund) tätig. Aktuell ist sie studentische Mitarbeiterin bei der Solinger Wirtschaftsförderung und beendet ihre Masterthesis im Frühjahr 2019.

### Hendrik Jansen\*

Hendrik Jansen, Dipl.-Ing. Stadtplaner, Studium der Raum- und Stadtplanung in Dortmund und San Diego (USA). Tätigkeiten im Büro ASTOC (Köln) und als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Stadtplanung & Städtebau (Universität Duisburg-Essen), dem Fachgebiet Städtebau (TU Dortmund) und dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS). Gründer des Planungsbüros BJP | Bläser Jansen Partner (Dortmund) sowie Doktorand an der TU Dortmund zum Thema des Umbaus von suburbanen Büro-parks. Zurzeit tätig als Projektentwickler bei der Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte (WBM).

### Tim Rieniets

Tim Rieniets ist Geschäftsführer von StadtBauKultur NRW. Ausgebildet als Architekt hat er sich in seinem beruflichen Werdegang der Erforschung, Vermittlung und Diskussion zeitgenössischer Fragen in Architektur und Städtebau gewidmet. In diesem Tätigkeitsfeld engagierte er sich als freiberuflicher Kurator und Publizist, sowie als Gastprofessor an der TU München und als Dozent an der ETH Zürich. Er war an Forschungs- und Ausstellungsprojekten im In- und Ausland beteiligt und ist Herausgeber mehrerer Fachbücher.

\*Die Ergebnisse dieser Publikation wurden im Rahmen der Tätigkeiten von Hendrik Jansen und Franziska Berlin am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) gGmbH in einem gemeinsamen Projekt mit Stadtbaukultur NRW erarbeitet.

---

# Impressum

---

## Herausgeber:

StadtBauKultur NRW  
www.stadtbaukultur.nrw.de

Gefördert durch das Ministerium für Heimat,  
Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes  
Nordrhein-Westfalen (MHKBG)

## Autoren:

Franziska Berlin, ILS - Institut für Landes-  
und Stadtentwicklungsforschung gGmbH  
Hanna Hinrichs, Stadtbaukultur NRW  
Hendrik Jansen, ILS - Institut für Landes-  
und Stadtentwicklungsforschung gGmbH  
Tim Rieniets, Stadtbaukultur NRW

## Lektorat:

Regine Anacker, Buchstablerei, Dortmund

## Redaktion und Satz

Hanna Hinrichs, StadtBauKultur NRW

## Layout und Design:

konter – Studio für Gestaltung  
www.studiokonter.de



Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## Druck:

BONIFATIUS GmbH, Druck – Buch – Verlag

## Bestellungen:

StadtBauKultur NRW e. V.,  
info@stadtbaukultur.nrw.de  
www.stadtbaukultur.nrw.de

## ISBN:

978-3-939745-17-4

Titelbild: Magdalena Gruber

Wir haben uns bemüht, alle Inhaber von  
Bildrechten zu ermitteln. Sollte dies in  
Einzelfällen nicht gelungen sein, setzen Sie  
sich bitte mit uns in Verbindung.

## StadtBauKultur NRW

StadtBauKultur NRW ist eine partnerschaftliche Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen mit Berufsverbänden und Institutionen aus den Bereichen Architektur, Ingenieurwesen, Innenarchitektur, Landschaftsarchitektur, Forschung, Wohnungswirtschaft, Einzelhandel, Kunst u. a. StadtBauKultur NRW setzt sich für eine lebenswerte, nachhaltige und qualitativ gestaltete bauliche Umwelt in Nordrhein-Westfalen ein. Ihre Aufgabe besteht darin, bei Bürgern und Bürgerinnen, Bauherren, Fachleuten und Kommunen das Bewusstsein und das Engagement für Baukultur zu stärken sowie die Qualität und Innovation in der baukulturellen Praxis zu fördern.

StadtBauKultur initiiert und unterstützt Projekte in den Themenfeldern „UmBauKultur“, „Wir-Urbanismus“, „LebensRäume“ und „StadtGespräche“.

„Out of Office“ ist ein Projekt im Themenfeld:

## UmBauKultur – Häuser von gestern für die Stadt von morgen

Unsere gebaute Umwelt steht unter gewaltigem Anpassungsdruck. Sie muss an den demografischen Wandel, an den Klimawandel und an soziokulturelle Veränderungen angepasst werden. Diese Herausforderungen müssen wir vor allem mit dem bewältigen, was wir haben: mit unserem baulichen Bestand. Die Anpassung von Gebäuden und städtischen Räumen ist nicht nur eine Notwendigkeit, sondern birgt großes Potenzial für baukulturelle Innovationen.

Darum unterstützt die StadtBauKultur NRW Projekte, die in herausragender und vorbildlicher Weise demonstrieren, dass die Anpassung unseres baulichen Bestandes einen baukulturellen Mehrwert für Nordrhein-Westfalen erbringen kann.

Herausgeber

StadtBauKultur NRW  
Leithestr. 33  
45886 Gelsenkirchen  
+49-209-31981-0  
+49-209-31981-11  
info@stadtbaukultur.nrw.de



