

# Standpunkt I

## Prof. Dipl.-Ing. Johann Eisele zum Thema „Umnutzung“

Eigentlich haben wir bis jetzt keine guten Erfahrungen mit Umnutzungen gemacht. Eigentlich.

Unsere Akquise beginnt üblicherweise mit der Teilnahme an Wettbewerben, und die Beauftragung setzt den Gewinn desselben voraus. Hier beginnt das erste Problem. Die Ausloberin lässt offen, ob der Bestand in Gänze oder in Teilen umgenutzt werden kann – oder doch komplett abgerissen werden soll. Wir entscheiden uns fast immer für die Umnutzung, müssen aber leidvoll erfahren, dass dies am Ende doch nicht gewollt war, weil man gerne etwas Neues hätte, wenn man denn schon baut. Wir lernen, dass manche Aussage in der Auslobung doch nur politisch zu verstehen ist: „Wir haben auch die Umnutzung überprüfen lassen und festgestellt, dass nur ein Neubau unsere Anforderungen erfüllen kann.“ Pech gehabt! Oder wie ein böses Wort sagt: Jeder ist zu etwas zu gebrauchen, sei es auch nur als abschreckendes Beispiel.

Beim Wettbewerb für die Kirche Sankt Peter in Frankfurt waren die Spielregeln dagegen klar: Die Kirche sollte umgenutzt werden und zukünftig die Jugendlichen ansprechen. Aus vielerlei Gründen ist dies eine wunderbare Aufgabe: Typologisch betrachtet sind Kirchenbauten hoch interessant, und für zukünftige Generationen bauen zu dürfen, ist schwer zu toppen.

Doch mit der Beauftragung beginnt das nächste Problem. Dabei ist die Einordnung in die Honorarzone noch eher einfach zu vereinbaren, aber spätestens bei der Frage nach der Anrechnung der vorhandenen Substanz entstehen grundsätzliche Meinungsverschiedenheiten, und alle möglichen Gerichtsurteile und Kommentare hierzu müssen herhalten, ohne dass eine Einigung erzielt werden kann.

Waren diese Probleme noch theoretischer Art, deuten sich erste Probleme der praktischen Art an. Die Frage nach Bestandsplänen und -statik kann nicht befriedigend beantwortet werden und ein Aufmaß zeigt lediglich die Geometrie der Begrenzung an, sagt jedoch über die Qualität der Wände nichts aus. Soweit die Maschine dies leisten kann, werden Kernbohrungen durchgeführt, jedoch beim notwendigen Teilabriss vorhandener Wandvorlagen holt uns das Ganze ein: Die Baustelle muss stillgelegt werden, da der Einsturz der östlichen Außenwand droht. Nicht nur, dass uns das viele Monate lahm legt, erfordert dies zusätzlichen Personalaufwand, um gemeinsam mit Tragwerksplaner und Prüfenieur die Lösung zu finden, die gefahrlos für Mensch und Gebäude umgesetzt werden kann. Unsere Honorarordnung tut sich da schwer, denn über die zusätzlich anrechenbaren Kosten und hierdurch bedingte Erhöhung des Honorars ist dieser Zeiteinsatz bei weitem nicht abgedeckt.

Zusätzliche Kosten? Das rote Tuch für jeden Auftraggeber und das nächste Problem für Architekten. Im vorliegenden Falle wurden die üblichen Prozentangaben für Unvorhergesehenes erst gar nicht akzeptiert und im Nachhinein können wir dies auch verstehen: Jede Angabe wäre reine Spekulation gewesen, die sich sowieso nicht bewahrheitet hätte. Für jeden Cent Mehrausgaben musste ein Sponsor gefunden werden – schließlich waren die Baukosten gedeckelt. Not macht bekanntlich erfinderisch, und während der Realisierungsphase war sehr viel Erfindungsreichtum gefragt. Soweit möglich wurde das Raumprogramm zusammengestrichen, die Gemeinderäume in ein Nachbarhaus verlagert, Nebenräume infrage gestellt oder minimiert und Oberflächenqualitäten kostengünstiger ausgeführt – bis schließlich nichts mehr ging.

Nichts mehr? Eine einzige Position wurde über alle Monate hinweg nie infrage gestellt, nicht einmal erwähnt: die Lichtwand. Wie wichtig sie ist, stellte sie nicht nur bei der Eröffnung unter Beweis, sondern bei jeder Aufführung. Wie wichtig sie eingeschätzt wurde, zeigt allerdings auch die Haltung des Bauherrn.

Eigentlich haben wir bis jetzt keine guten Erfahrungen mit Umnutzungen gemacht. Die Jugendkulturkirche Sankt Peter ist unsere Ausnahme, die die Regel bestätigt.

### Der Architekt

1970-71 Studium Bauingenieurwesen TH Darmstadt, 1971-78 Studium Architektur TH Darmstadt / Diplom, 1990 Ruf an die TH Darmstadt, Fachgebiet Entwerfen und Baugestaltung (Nachfolge Prof. Dr.-Ing. E.h. Günter Behnisch). Seit 2000 Direktor im Zentrum für Interdisziplinäre Technikforschung (ZIT), seit 2006 Stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft der Freunde des DAM, seit 2007 Vorstandsvorsitzender des Instituts zur Förderung der Qualität von Immobilien (IfQ), verschiedene Dozenturen. 1979 Gründung des Büros Eisele + Fritz (e+f), 1996 Eisele Fritz Bott Hilka Begemann (ef+), 2000 Eisele Mortazavi Staniek Staniek (54f), 2007 Eisele Staniek+ (es+), [www.es-a.de](http://www.es-a.de)



Foto: Klemens Ortmeier, Braunschweig