

Bauerhalt im Baubestand

Bekannte Aufgaben, neue Ausrichtung



Abb. 1: (Wie) erhalten? – Konstruktionsmischung an einem Nürnberger Bürgerhaus [Schalk 2018].

Leitung:	Prof. Dr.-Ing. Stefan Breitling
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. (FH) Christian Schalk M.A.
Laufzeit:	seit 2016
Finanzierung:	KDWT-Eigenmittel



Abb. 2: Fugen und Fügung – Was kann die historische Konstruktion in Weismain leisten? [Schalk 2018].

Der Baubestand bildet naturgemäß das Gros aller Immobilien. Der Begriff ‚Immobilien‘ bezeichnet dabei grundbuchrechtlich, häufig auch statistisch, bebaute und unbebaute Grundstücke. Das Nettoanlagevermögen der Bauten mit geschätzten Grundstückswerten für Siedlungs- und Verkehrsflächen in Deutschland wird Studien zufolge auf die beeindruckende Zahl von 10,1 Billionen Euro geschätzt.

Die seit geraumer Zeit vorherrschende Niedrigzinspolitik fördert den Kapitalfluss in die Immobilienbranche. Das Preisniveau in den meisten Städten ist hoch, auch im Umland und im großräumigen ‚Einzugsgebiet‘ werden Höchstpreise verlangt und auch bezahlt. Betroffen sind davon auch historische Gebäude und Baudenkmäler.

Der Kaufdruck kann dieser Objektgruppe einerseits Entwicklungs- und Erhaltungsmöglichkeiten eröffnen, was durchaus begrüßenswert ist. Die hohen Preise können andererseits aus rein wirtschaftlichen Gründen einen hohen Ausnutzungsgrad erforderlich machen. Der Veränderungsdruck auf die Substanz kann insbesondere dann steigen, wenn vorgeblich ‚zeitgemäße‘ Grundrisse, Nutzungen und Strukturen im Bestand erzeugt werden sollen.

Aus dem weiten Feld der energetischen Sanierung in Verbindung mit den zugehörigen Finanzierungsmodellen, beispielsweise KfW-Mittel, folgt zwangsläufig eine Vielzahl an Maßnahmen am Baubestand. Aber auch Nutzerwünsche und -vorstellungen, städtebauliche, gestalterische, technische Anforderungen und rechtliche Vorgaben ‚zerren‘ am historischen Bestand.

Wann ‚entsteht‘ Bestand?

Es existiert keine normative Festlegung darüber, wann ein ‚Neubau‘ (Gebäude) oder eine ‚Neuerschließung‘ (Grundstücke) zum ‚Bestand‘ wird. Seit etwa 3–5 Jahren ist der Begriff ‚Altbau‘ nicht nur aus den Immobilienportalen verschwunden, er wurde durch das weichere ‚Baujahr‘ ersetzt. Bestand bleibt im Bereich der individuellen Vorstellungskraft und undefiniert. Wann also ‚entsteht‘ der Bestand oder wann wird eine umfassende Sanierung zum Bestand? Die Herleitung einer Definition für die ‚Bestandswerdung‘ könnte über verschiedene Rechtsgebiete, in denen ein bestimmter Zeitpunkt diskutiert oder festgelegt wird, erfolgen. In Frage kommt beispielsweise die

VOB, das Steuerrecht, einschlägige Normung und die Rechtsprechung. Dort werden Neubauten und wesentliche Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen in einem Zeitraum direkt nach ihrer Vollendung, also sofort, oder spätestens nach etwa zwei Jahren zum Bestand. Damit ist nahezu alles Gebaute nach kürzester Zeit Bestand.

Der Umgang mit dem Bestand

Während der Beginn einer Nutzung zumindest teilweise noch während der Bauzeit erfolgen kann, beginnt spätestens mit der ‚Bestandswerdung‘, ganz allgemein gesprochen, der Umgang mit dem Bestand. Die beinahe als umgangssprachliche zu bezeichnende begriffliche Vielfalt für den Umgang mit dem Baubestand ist beeindruckend, meist jedoch unbestimmt. Hier eine Auswahl an bewusst hierarchisierend genannten Begriffen:

1. Beobachten, unterhalten, warten, pflegen, reparieren
2. Auffrischen, ergänzen, erneuern, modernisieren, renovieren
3. Instand setzen, Instandhaltung, (kern-)sanieren, restaurieren
4. Entkernen, ersetzen, rekonstruieren, errichten

Die Nummer 1 lässt auf einen eher niedragschweligen Umgang ohne besondere Maßnahmen schließen, bereits bei der Nummer 2 deuten sich Eingriffe in die Substanz an, die Nummer 3 bedeutet einen konkreten Maßnahmenbezug mit Substanzverlust, die Nummer 4 weist in Richtung ‚Rückbau‘, also Abbruch und Teilabbruch.

Bei der Gesamtheit gebauter Substanz sind zumindest ab Nummer 2 alle Maßnahmen mit Veränderungen und Verlusten verbunden. Dies gilt also ebenso für jegliche historische Bausubstanz, gleich ab welchem Zeitpunkt die Fachwelt Bausubstanz als historisch betrachten oder ansprechen mag. Die grundsätzlichen Fragen hinter solchen Begriffen lauten: Alt oder neu? Erhalten, beseitigen oder ersetzen? Wie viel Substanz verbleibt in welcher Form und in welchem Wirkungszusammenhang erhalten?

Denkmalschutz und historische Bausubstanz

Besonders thematisiert werden ‚Substanzverlust‘ und ‚Substanzerhalt‘ im System von Denkmalschutz und institutionalisierter Denkmalpflege, der Fachcommunity Baudenkmalpflege, den Restaurierungswissenschaften und in der historischen Bauforschung.

Wie eingangs erwähnt, bildet der Baubestand das Gros aller Gebäude. Die Einzeldenkmäler und Denkmalensembles sind, je nach Bau- und Denkmalrecht der Bundesländer, (lediglich) eine definierte, mit ‚Zugangsvoraussetzungen‘ und ‚Erlaubnisgeboten‘ versehene Gruppe von Bestandsgebäuden, die jedoch keine einheitlichen baukonstruktiven oder materialtechnischen Eigenschaften aufweisen müssen. Bau- oder kunstgeschichtlich wird eher eine Vielfalt als ein Typus abgebildet.

Die ‚Denkmalwerdung‘ unterliegt unter anderem rechtlichen, deklaratorischen, fachlichen und kulturpolitischen (Bewertungs-)Prozessen und Dynamiken, deren Entwicklung nicht stringent verläuft. Der Umgang mit dem Baudenkmal verändert sich im Laufe der Geschichte der Baudenkmalpflege und Denkmalkunde stetig und wenig regelhaft. Historische Bausubstanz bedeutet in Bezug auf seine Erhaltung keinesfalls eine kunsthistorische oder baugeschichtliche Einordnung. Der ungeschützte Baubestand wird hier als historisch angesprochen, wenn er einer abgeschlossenen technikgeschichtlichen oder baukonstruktiven Epoche angehört. Solche Gebäude und Konstruktionen werden seltener in ihrer Bedeutung erkannt und wertgeschätzt. Die originale Bausubstanz beider Gruppen ist und bleibt unverzichtbar. Sie muss als erschöpfbare Ressource aufgefasst werden.

Bauen im Bestand

Der planerisch-gestaltende Umgang mit Bestandsgebäuden und Bausubstanz wird häufig mit ‚Bauen im Bestand‘ umschrieben. Die Architekturfakultäten der Hochschulen lehren und forschen in diesen Bereichen. Ergänzt wird die Disziplin mit Methoden zur Bestandserfassung, Sanierungstechnologien, Analysemethoden und Anwendungsregeln (ingenieurwissenschaftliche Bauforschung). Die Technik kann einen wichtigen Beitrag zum Erhalt von Bausubstanz leisten, ihre Methoden sind erforscht, erprobt und wirksam. Schwächen zeigt dieses System allerdings in seiner Fixierung auf ‚Schaden‘, ‚Aufwertung‘ und die ‚Umgestaltung‘ von Bausubstanz. Die dadurch erfolgte Entwertung des Bestands kann Ausgangspunkt eines Prozesses, bei dem der Originalsubstanz wenig bis keine Bedeutung zugemessen wird, sein. Wird die ‚Sanierung‘ als ‚Gesundung‘ unternommen, so liegen Abbruch und Ersatz nahe. Geht die als ‚schad- und mangelhaft‘ aufgefasste Bausubstanz unter, so gehen damit auch bereits geschaffene betriebswirtschaftliche Werte verloren. Die Vernichtung von Bausubstanz ist



Abb. 3: Ursache und Wirkung, Substanzverlust aus Vernachlässigung [Schalk 2018].

vielleicht auch Ausdruck einer Wegwerfgesellschaft, der die ‚Ressource Altbau‘ noch nicht nahegebracht werden konnte. Bauerhalt ist somit auch ein Beitrag zur Wiederverwendung gebauter Werte.

Bauerhalt – Grundlagen und Ziele

Aus der beschriebenen Gemengelage heraus wird deutlich, dass historische Bausubstanz, gleich ob geschützt oder ungeschützt, durchaus als gefährdete Ressource betrachtet werden darf.

Damit kristallisiert sich der Bauerhalt als neuzufassender Aufgabenbereich der am Bau Beteiligten heraus. Heruntergebrochen auf die Objektenebene, also auf das Gebäude selbst, ist Bauerhalt im Wortsinn zu verstehen. Es soll so viel als möglich an Substanz erhalten und Authentizität bewahrt bleiben.

Bauerhalt ist die Summe aller Einzelbeiträge zur Erhaltung, Bewahrung und Fortschreibung überkommener Bausubstanz in situ, also in seiner Bedeutung, Wirkung und Materialität im Konstruktions- und Bauteilzusammenhang eines historischen Gebäudes.

Verortete historische Originalsubstanz wird dabei als schützenswertes Kulturgut und Primärquelle für die Forschung aufgefasst. Sie liefert einen authentischen Beitrag zur Bau- und Kulturgeschichte, ist Ausdruck handwerklich-künstlerischer Schöpfungskraft der Altvorderen und somit auch Teil unseres kollektiven kulturellen Erbes.

Primärziel aller organisatorisch-administrativen, investigativen, invasiven, präventiven und technisch-konstruktiven Maßnahmen, die, auch in Kombinationen, im und am (historischen) Baubestand stattfinden, muss die Erhaltung von Gebäuden und Baukultur sein.

Dieses Ziel wird in der Praxis durch ein systematisches, gestuftes und aufmerksames Vorgehen erreicht:

1. Bauwerkserkundung und -analyse
2. Bauwerksdokumentation/-beschreibung
3. Darstellung der Leistungsfähigkeiten von Konstruktionen, Stärken-Schwächen-Analyse, Benennung von Störungen und Konflikten, Soll-Ist-Vergleich
4. Abschätzung der Dauerhaftigkeit von Bestandskonstruktionen
5. Formulierung eines Erhaltungsziels
6. Formulierung von Empfehlungen zum Bauerhalt:
 - a.) ohne Maßnahmenbezug
Nicht invasiv, präventiv, investigativ
sorgsame Nutzung, Wertschätzung
Unterhalt, Wartung und Pflege
Beobachtung und Monitoring
 - b.) mit Maßnahmenbezug
wenig invasiv, niedrigschwellig
Reparatur
Instandsetzung
Instandhaltung
 - c.) mit Baumaßnahmen
invasiv, eingreifend
Ertüchtigung
Umformung, Umbau, Umgestaltung
Austausch, Rückbau, Abbruch

Um allgemeine Akzeptanz zu genießen, darf die Zieldefinition niemals kleinlich, einseitig oder kurzsichtig ausfallen. Sie muss dem Eigentümer und Nutzer gerecht werden und seine Wünsche und Entfaltungsmöglichkeiten in angemessener Weise berücksichtigen.

In der Folge muss erkundetes Gebäudewissen bei den Beteiligten liegen – die Eigentümer, Nutzer und Verwalter müssen wissen, wie man im Sinne einer Langfristerhaltung mit seinem Gebäude umgehen muss.

Bauerhalt beginnt immer mit einer angemessenen Nutzung und dem ‚sich kümmern‘ um die Bausubstanz. Wartung, Kontrolle und Pflege, beispielsweise das Reinigen von Regenrinnen, sind keine Banalitäten, sie sind wesentliche Voraussetzungen dafür, dass aus kleinen Beschädigungen, die leicht zu reparieren sind, keine große Schäden entstehen.

So gilt es zu fragen: was ist vorhanden, was leistet es noch wie lange und was muss getan werden, um die bereits geschaffenen Werte langfristig zu erhalten?



Abb. 4: Bestandserfassung zur Ermittlung technischer Parameter [Schalk 2018].

Konstruktiver Bauerhalt

Wenn die Prävention versagt hat, Konstruktionsfehler vorliegen oder Schäden durch Faktoren von außen, wie etwa Wetter oder Einwirkungen von Verkehr und Veränderungen im Boden, müssen weitergehende Maßnahmen eingeleitet werden, die als konstruktiver Bauerhalt bezeichnet werden. Konstruktiver Bauerhalt an einem historischen Gebäude ist ein in der Regel eher invasiver Beitrag zur langfristigen Erhaltung von tragenden/aussteifenden Bauteilen und Baukonstruktionen. Er fußt auf einer genauen, zielgerichtet geplanten und durchgeführten technischen und historischen Bauforschung. Ziel ist es, den historischen Konstruktions- und Wirkungszusammenhang in situ zu erhalten. Zu Beginn ist die Aufnahme des Erhaltungszustands, der technischen Parameter der Bestandskonstruktionen und die Erarbeitung einer Erhaltungsprognose wesentliche Aufgabe. Sämtliche Eingriffe können nur auf der Grundlage der Kenntnis historischer Baukonstruktionen in ihrer Entwicklungsgeschichte wirksam geplant und vorgenommen werden. Bau- und Konstruktionstypus, die Bau-, Reparatur- und Veränderungsgeschichte eines Gebäudes müssen genauestens analysiert werden.

Ausblick

Summarisch bedeutet Bauerhalt die Erarbeitung angemessener, auch wirtschaftlich vertretbarer Strategien zur Langfristerhaltung von Gebäuden und deren Inwertsetzung. Bauerhalt ist ein wesentlicher Beitrag zur Ressourcenschonung und ein Aufruf zur Wertschätzung des bereits Vorhandenen. Der Arbeitsbereich Bauforschung am KDWT legt in Kürze die Reihe „Bamberger Empfehlungen zum Bauerhalt“ auf.
(Christian Schalk)



Abb. 5: Totalverlust (links); Erhalt, Reparatur und umsichtige Ergänzung (rechts) [Schalk 2018].



Abb. 6: Kurzfristige Erhaltungsabsicht, schlechte Umsetzung [Schalk 2018].



Abb. 7: Abbruch oder Erhalt von Lebenswelten? [Schalk 2018]