

# 1. AUSEINANDERSETZUNG MIT BESTAND

Meine Masterthesis beschäftigt sich mit den Möglichkeiten von Revitalisierung und Umnutzung der Wolfsgrubermühle in Fürth.

Die Stadt Fürth war viele Jahre nur eine unscheinbare Nebenspielerin von Nürnberg. Vor allem in den letzten Jahren ist jedoch ein Aufschwung spürbar. Immer mehr Menschen zieht die Stadt an und es wird zunehmend mehr gebaut.

Als Stadt, die, im Gegensatz zu Nürnberg, im Krieg nur geringfügig zerstört wurde, ist sie gerade mit ihren vielen Baudenkmalern und der alten Stadtstruktur sehr attraktiv.

Die Wolfsgrubermühle am Rande der Altstadt von Fürth und das dazugehörige Areal westlich der Pegnitz ist in den letzten Jahren sehr in Vergessenheit geraten. Städtebaulich scheinbar ins Abseits gerückt, steht die Mühle nun seit mehr als 30 Jahren leer.

Gerade in Kultur, Bildung und in der Freizeit besteht ein großes Potenzial, die bisher ungenutzte Mühle neu zu beleben, der Bevölkerung zugänglich zu machen und zusätzlich besser in das alte Stadtgefüge einzubinden. Das unmittelbar angrenzende Naherholungsgebiet könnte einen weiteren Mehrwert für die alte Mühle und einer neuen Nutzung darstellen.

Mein Interesse für das Bauen im Bestand wurde im Bachelorstudium geweckt, als wir uns im fünften Semester mit dem Umbau einer alten Scheune befassten. Dies war eine der wenigen Studienarbeiten, die sich explizit mit dem Bauen im Bestand beschäftigten. Im Studium wird der Fokus auf die Planung von Neubau gelegt und lediglich untergeordnet auf das Bauen im Bestand. Doch alte Gebäude wie der charaktervolle Bau der Wolfsgrubermühle üben auf mich einen enormen Reiz aus. Die besondere Lage des Gebäudes, die herrschende Atmosphäre und die Möglichkeiten neuer Raumfindungen, zusammen mit

dem Erinnerungswert durch die Geschichte des Gebäudes, sind wichtige Gründe für mich, sich mit diesem Bauwerk zu beschäftigen.

Für die Mühle wurden in den letzten Jahren viele verschiedene Nutzungskonzepte entwickelt, welche jedoch bisher alle scheiterten.

Solch auffallende und spezielle Gebäude haben einen besonderen Charme und eine Umnutzung dieser Typologien kann zu einer Bereicherung für die Gegenwart werden. Leerstehenden Bestand sollte man nicht als Stillstand, sondern als Basis für fortführendes Handeln verstehen. Auch die Tatsache, dass immer weniger Flächen zur Verfügung stehen, erfordert ein Nachdenken über Vorhandenes.

Ich sehe es als unausweichlich, sich mit Strategien für eine Umnutzung von Gebäuden, die oftmals bereits viele Jahre leer stehen, umfassend zu beschäftigen. Vor allem die spezielle Charakteristik von Mühlen und Speichern oder ähnliche Typologien von Einzelgebäuden alter Industrie- und Gewerbebauten erfordern einen gesonderten Umgang. Viele Umnutzungskonzepte zeigen interessante Wege auf, welche die Bauwerke zu einem Mehrwert für die Bevölkerung werden lassen.

So möchte ich in dieser Arbeit die verschiedenen Strategien von Transformation - sowohl im Äußeren, als auch im Inneren - aufzeigen, hinterfragen und anhand von Referenzbeispielen analysieren.



## 2. POTENZIAL LEERSTAND UND DER NUTZEN VOM UMNUTZEN

Um sich grundsätzlich über die Potenziale alter Industrie- und Gewerbebrachen und dem damit verbundenen „Nutzen vom Umnutzen“ klar zu werden, muss zunächst der Begriff ‚Brache‘ definiert werden.

Allgemein versteht man unter ‚Brache‘ einen Begriff „aus der Landwirtschaft und bezeichnet einen Zustand, wenn ein Acker ruht, kein Anbau und keine Ernte stattfindet.“ (Angst et al., 2010, S.16) Im Brockhaus ist ‚Brache‘ definiert als Schonzeit für den Ackerboden, der zur Regeneration der Fruchtbarkeit für (meist) eine Vegetationsperiode nicht bestellt wird (Brockhaus 3. Band, 20/1996, S.624).

Diese Definition wird in der Architektur ähnlich verstanden. Das Bauwerk befindet sich in einem Zustand, in dem vorübergehend oder dauerhaft die Nutzung ruht und kein Leben stattfindet. Es geht also im Wesentlichen darum, dass Gebäude ihre frühere Nutzung verloren haben und auf Grund dessen leer stehen - sie benötigen eine Umnutzung.

Im Zuge der Industrialisierung und der damit einhergehenden ökonomischen und strukturellen Veränderungen in Industrie und Gewerbe, fielen viele Objekte brach. „Dank neuer Technologien, besserer Organisation, höherer Mobilität und globaler Arbeitsverteilung wurden die in den Städten gelegenen großen Industrieanlagen überflüssig.“ (Gasidlo, 2007, S.10) Alte Gebäude, die heute oftmals zu Baudenkmälern geworden sind, funktionieren in ihrer ursprünglichen Nutzung nicht mehr - deren frühere Nutzung wurde obsolet.

Hinzu kommt, dass viele der alten Industrie-/Gewerbegebäude oftmals nahe der Innenstädte angesiedelt sind und somit Wohnort und Arbeiten eng beieinander liegen. Aus heutiger Sicht befinden sich viele der ehemaligen Industrie- und Gewerbe-

***„In fact, innovation is where we least expected to find it, in the form-giving transformation of old buildings.“***

(Bollack, 2013, S.10)

begebäude in hoch interessanter Lage. Sie liegen innenstadtnah mit guten infrastrukturellen Bedingungen und werden damit zu hervorragenden Entwicklungs- und Nachverdichtungs-zonen in den Städten. Alte Mühlen besitzen zusätzlich durch ihre Flusslage enorme Attraktivität.

Durch den Wegfall der Produktion gingen viele Arbeitsplätze verloren und die alten Standorte wurden zum Leerstand. Die sozialen und räumlichen Zusammenhänge innerhalb der Städte veränderten sich. Nicht selten gerieten diese Gebäude deshalb lange in Vergessenheit. Das Stadtbild erneuerte sich zusehends. „Vor dem Hintergrund der zentralen Lage der Industriebrachen können ihre Reaktivierung und Neunutzung wesentliche Lücken in der Stadtstruktur füllen und somit Stadtbereiche neu verbinden.“ (Otto, 2007, S. 84)

Eine Umnutzung hilft das Gebäude zu revitalisieren und ist oftmals die einzige Chance, einen Bauverfall zu verhindern. Vor allem bei Baudenkmälern ist dies ein großes Problem.

Oftmals fehlt es jedoch an einer geeigneten Nachnutzung, da alte Industrie- und Gewerbebauten eine besondere Charakteristik besitzen. Ihre bestehenden Strukturen eignen sich nicht für jegliche Neunutzungen. Jedoch bieten gerade diese Objekte einiges an Potenzial. Die vorhandenen Gebäudeaufbauten großer Hallen, Silos, Speicher oder anderer Produktionsräume bieten durch ihre Struktur gute Ansatzmöglichkeiten für Transformation und Revitalisierung. Die bestehenden Gebäudehüllen sind keineswegs einschränkend, sondern bieten Raum für Ideen und innovative Konzepte. Gerade alte Mühlen und Speicher mit ihren großen eindrucksvollen Räumen bieten spannungsvolle Felder für eine Umnutzung. „[...] große ungenutzte Volumina erlauben Veränderungen sowie Expansion, eigenwillige Interpretationen, provisorische und experimentelle Nutzungen und neue räumliche Erfahrungen. Gestalterisch-architektonische Fragen haben zunächst eine nachrangige Bedeutung - wichtig ist der Raum selbst, seine Aura der Leere, die mit eigenen Vorstellungen gefüllt werden kann.“ (Mandler, 1/2008, S.10)

Vor allem besondere Nutzungen finden in diesen speziellen Gebäudetypologien ihren Platz. „Inzwischen wird in ehemaligen Malzsilos gewohnt, in alten Sinterbecken getaucht, in einstigen Kirchen Basketball gespielt und in Gasometern werden Ausstellungen veranstaltet.“ (Jessen, Schneider, 2003, S.12)

Die Planung von Neubauten scheint hingegen zunehmend von einem nicht-architektonisch argumentierenden Markt angetrie-

ben zu sein und verliert zunehmends ihre Kreativität. Beim Bauen im Bestand ist der Architekt zwar in einigen Punkten eingeschränkt und muss sich auch den Problemen stellen, die alte Gebäude mit sich bringen können, dennoch kann mit Transformationen des Bestands Erfindungsreichtum gezeigt werden. „Im Gegensatz zum Neubau, der in Körper und Ausstattung gezielt auf die ihm zgedachte Zweckbestimmung hin figuriert werden kann, ist es beim Bauen im und am Bestand entscheidend, sich dem Denkmal zwar nicht anbietend, aber doch verständlich unterzuordnen, was eine klare Haltung gegenüber dem Vorgefundenen überhaupt nicht ausschließt. Gefragt ist die kreative, ja fantasievolle Auseinandersetzung mit der vorhandenen Substanz. Nur mit einem respektvollen, gleichwohl selbstbewussten Weiterbauen, das durchaus die individuelle Architektenhandschrift erkennen lassen soll, ist ein schlüssiger Beitrag zur heute angemahnten Baukultur zu leisten, die sich dadurch ausweist, dass sie Alt und Neu gleichermaßen in Wert setzt.“ (Mainzer, 2009, S.11)

Auch aus wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten bietet eine Umnutzung alter Gebäudesubstanz viele Vorteile. Der Gebrauch des vorhandenen Materials schont die Ressourcen. Auf Vorhandenes behutsam zurückzugreifen ist im Sinne einer gelungenen Umnutzung. Durch die immer mehr steigenden Rohstoffpreise stellt eine Umnutzung eines Bestandsgebäudes auch im Sinne der Umwelt einen zusätzlichen Nutzen dar. Die Menschen entwickeln derzeit ein immer stärkeres Umweltbewusstsein, welches ebenfalls einer Gebäudeumnutzung entgegenkommt. „Die Optimierung des Materialkreislaufes ist ein weiteres wichtiges Kriterium nachhaltigen Bauens. Ziel ist es, die Verweildauer von Stoffen im Bestand zu erhöhen und auf Materialien und Konstruktionen zu verzichten, die zu einer toxischen Belastung führen. Die Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz reduziert das Müllaufkommen wesentlich. Darüber hinaus sind in der Regel die verbauten Stoffe - zumindest älterer Gebäude - in Bezug auf ihre Recyclingfähigkeit und Deponierbarkeit unproblematischer, als die heute häufig verwendeten Verbundstoffe.“ (Jester, Schneider, 1/2002, S.15) Warum ein Abbruch, wenn eine doch Revitalisierung alter Industrie- und Gewerbegebäude wirtschaftliche, ökonomische und auch ökologische Vorteile bietet?

Jedoch ist in vielen Fällen nicht nur der wirtschaftliche oder ökonomische Faktor entscheidend, sondern die exponierte Lage des Gebäudes und der besondere ideelle Wert. Durch einen Abbruch würde zugleich ein kultureller und geschichtli-

cher Schaden entstehen, weil viele leerstehende Bestandsgebäude als Baudenkmäler eingestuft sind. Durch einen Abriss verschwindet gebaute Geschichte aus dem Stadtbild und den Menschen wird ein Stück weit ihre Heimat genommen. Die Vergangenheit wird zu einem weiteren Standortvorteil gegenüber einem Neubau. Mit dem Erhalt und einer Revitalisierung kann das alte Stadtbild gewahrt werden.

„Die Nutzungsgeschichte gehört zum Wesen eines Baudenkmal. Seine Identität definiert sich nicht statisch, sondern entsprechend dem geschichtlichen Verlauf: Exemplarische Untersuchungen in einzelnen Regionen haben gezeigt, dass die weit überwiegende Zahl aller öffentlichen Gebäude mindestens einmal umgenutzt worden ist.“ (Harzenetter, 2009, S.13)

Es gibt also nicht immer nur Gründe der Denkmalerhaltung, die für eine Umnutzung von Bestand sprechen, sondern auch einen kulturellen und stadtbildprägenden Mehrwert. Das Gebäude kann zu einer Bereicherung für die Bevölkerung werden.

***„Die Attraktivität für Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Tourismus wird wesentlich bestimmt von einer urbanen Anziehungskraft, die sich nicht nur in einer historischen Scheinwelt ausdrückt, sondern in lebendigen Strukturen, die Gewachsenes mit Neuem verbindet.“***

(Jester, Schneider, 1/2002, S.8)

Ein Argument für eine Umnutzung ist auch, dass beispielsweise bei einer Umnutzung in Wohnprojekte das Image des Bestands enorm attraktiv für die zukünftigen Bewohner ist. Das Zeichenhafte des Bestands und dessen Alleinstellungsmerkmal schafft besondere Anreize. Die Geschichte des Bestands ist dabei wichtig. Eine finanzielle Vermarktung ist in solchen Fällen einfach. Außerdem fördert eine Reaktivierung auch eine zusätzliche Ansiedlung in diesem Gebiet. Es finden sich oftmals neue Formen von Gewerbe, aber auch andere Bereiche wie Bildung, Forschung, Kunst oder auch neue Industrie. Der Standort erfährt eine Funktionsdurchmischung mit vielen Qualitäten innerhalb der Stadt, welche das Umfeld aufwertet und das Stadtgefüge stärkt. Stadtteile werden besser angebunden und oftmals kann eine stärkere Verbindung zwischen dem alten Leerstand mit dem Kontext erreicht werden. Eine Reaktivierung von altem Bestand stellt somit ein Element der Stadtentwicklung dar, welches zur Verknüpfung zwischen Peripherie und Innenstadt wird. Alte Industrie- und Gewerbebauten an ihren besonderen Standorten bieten bereits urbane Qualitäten, die reaktiviert werden sollten. Bereits vorhandene Infrastruktur kann aus wirtschaftlicher Sicht ein enormer Vorteil sein, hohe Erschließungskosten können gespart werden.

### 3. EINSTUFUNG DES BESTANDS

In der heutigen Stadtentwicklung ist ein Umgang mit Bestand und einer baulichen Anpassung an den Kontext zu einem zentralen Thema in der Architektur geworden. Jedoch geht es eben nicht allein um eine Erhaltung des Stadtbildes oder um einen Umgang mit dem Denkmalschutz, sondern auch aus ökonomischen oder ökologischen Gesichtspunkten wird es notwendig, sich umfassend mit bereits gebauter Bausubstanz zu beschäftigen. „Das ‚Bauen im Bestand‘ umfasst mittlerweile, je nach Region, zwischen 40 und 70 Prozent des Gesamtbauvolumens. Im Gegenzug geht der Anteil an Neubauten kontinuierlich zurück.“ (Harzenetter, 2009, S.12)

Bei Neubauten ist oftmals eine Programmierung vorgegeben und eine passende Hülle und Gebäudestruktur muss gefunden werden. So wie schon beim Leitsatz ‚form follows function‘ von Louis Sullivan geprägt, entwickelt sich die Struktur eines Gebäudes aus dessen Nutzung heraus. Bei Umnutzungsmaßnahmen von Bestand ist bereits eine Hülle vorgegeben und die äußeren Rahmenbedingungen sind gesetzt. Der Architekt muss sich damit auseinandersetzen, welche Programmierung für vorgegebene Struktur am geeignetsten ist. Außerdem erfordert es ein dialogisches Vorgehen zwischen Bewahren und Hinzufügen und einen maßvollen Umgang mit der Bausubstanz. Bei der Betrachtung von Bestandsgebäuden ist entscheidend, wie man das jeweilige Gebäude einzustufen hat. So unter anderem auch, ob es sich um ein Baudenkmal handelt - wie auch die Wolfgrubermühle in Fürth. Ein solches eingetragenes Baudenkmal erfordert einen speziellen Umgang. Bestandsgebäude lassen sich in verschiedene Arten unterscheiden. So gibt es Typologien, die eine bestimmte Nachnutzung bereits offensichtlich nahelegen. Andere Gebäude hingegen sind schwer mit einer neuen Nutzung zu belegen oder gelten erst nach und nach als gewinnbringender vermarktungsfähiger Bestand.

### 3.1 AUSGESTELLTER BESTAND

Besondere Gebäude der Industrie und des Gewerbes haben auf Grund ihrer spezifischen Form, Größe und Struktur eine bestimmte Charakteristik und sind Orientierungspunkt oder sogar als eine Sehenswürdigkeit innerhalb des Stadtgefüges zu betrachten. Dennoch kann nicht jeder Typus dieser Gebäude mit jeglicher neuen Nachnutzung funktionieren.

Das klassische Baudenkmal lässt sich vor allem durch eine öffentliche oder kulturelle Nutzung revitalisieren. Diese bestimmte Nutzung drängt sich hierbei direkt oder indirekt auf (vgl. Jessen/Schneider, 2003, S.14). So wird zum Beispiel ein besonderes Gebäude der Industrie zu einem Industriemuseum oder eine alte Mühle zu einem Museum über dessen alte Mühlenvergangenheit.

Johann Jessen und Jochem Schneider nannten hierbei den Begriff des ‚Ausgestellten Bestandes‘ als eine Form von präsentierten Räumen (vgl. Jessen/Schneider, 2003, S.14).

Das klassische Baudenkmal soll als solches erhalten und erkennbar bleiben und auch dessen Wert im Vordergrund stehen. Eine stabile Wertschätzung kann die Stadt stärken und die Bewohner mit einbeziehen. Durch eine Umnutzung in ein kulturelles Bauwerk wird der Öffentlichkeit das Bauwerk nähergebracht und die alte Geschichte des Gebäudes sorgt für zusätzliche Anreize. Solche Nutzungen lassen sich oft leicht realisieren, machen damit Leerstand zu einer Attraktion für die Stadt und bringen dadurch zusätzliche finanzielle Motivation. Vor allem Gebäude mit besonderer baulicher Struktur, wie einzelstehende Kirchen, Bunker, Speicher, Silos oder ähnliche Typologien sind mit öffentlicher Nutzung wertvoll.

Meist müssen jedoch öffentliche Gelder zur Finanzierung einer solchen Umnutzung bereitgestellt werden. Dies stellt eine besondere Herausforderung hierbei dar.

### 3.2 ANGEEIGNETER, BESETZTER BESTAND

Beim ‚angeeigneten oder besetzten Bestand‘ (vgl. Jessen/Schneider, 2003, S.14) ist es hingegen so, dass eine spätere Nutzung oft lediglich zeitweise funktioniert. Der besondere Ort des Gebäudes spielt eine wichtige Rolle, da dieser die spätere Nutzung maßgeblich beeinflusst.

Eine Wertschätzung, wie sie ein Baudenkmal besitzt, ist hier nicht vorhanden und es handelt sich oft um Bauwerke, die sich auf Grund ihrer ehemaligen Nutzung als weniger wertvoll und teilweise kaum erhaltenswert darstellt. Auf Gebäude alter Industrie- bzw. Gewerbebauten trifft dies oftmals zu, da ihre Bausubstanz weniger prägende Baugeschichte besitzt. Jedoch ist gerade auf Grund dessen einiges möglich, was an anderen Orten nicht denkbar wäre. „Große Gebäudevolumen und niedrige Mieten erlauben neue Nutzungskonstellationen, eigenwillige räumliche Interpretationen und ungewohnte Raumerfahrungen.“ (Jessen/Schneider, 2003, S.14)

Bestandsgebäude, die nicht zu einer kulturellen oder anderen öffentlichen Nutzung herangezogen werden können, werden deshalb oft von bestimmten Nutzern ‚besetzt‘ und sind nicht länger als kostenintensiver Leerstand in den Stadtstrukturen vorhanden. Dies bietet aus ökonomischer Sicht besondere Vorteile und ist mit schon wenig Aufwand in kurzen Zeiträumen umsetzbar. Die Gebäude selbst bleiben oft nahezu in ihrer alten Erscheinung und es erfolgen nur kleine Eingriffe, um die Räume kreativ zu nutzen. Eine Aneignung besteht sowieso nur über einen kurzen Zeitraum hinweg.

Jedoch zeigt sich, dass vor allem in großen Industrie- und Gewerbeensembles nur eine partielle Besetzung stattfindet und nicht das komplette Areal neu besetzt wird. Oftmals sind besondere Konzepte notwendig, um eine komplette und dauerhafte Umnutzung zu erreichen.

### 3.3 VERMARKTETER, VERWERTETER BESTAND

Bei erfolgreicher Neubesetzung eines Bestandes gewinnt das Bauwerk an Ansehen und bleibt nicht länger als Nische kurzfristig neu besetzt. Investoren interessieren sich verstärkt für solche Objekte und wollen diese gewinnbringend vermarkten. Die Bestandsstrukturen erleben eine Transformation hin zum Prestigeobjekt. Es entwickelt sich der ‚vermarktete bzw. verwertete Bestand‘, der zugleich einen „Eingang in den Wertschöpfungskreislauf des Immobilienmarktes“ (Jessen/Schneider, 2003, S.14) findet. Der vorherige Status kann als Testlauf gesehen werden, aus welchem sich interessante Perspektiven für neue Vermarktungsmöglichkeiten ergeben haben. Hat sich ein Konzept bewährt, so lassen sich auch andere Konzepte verwirklichen. Durch die vorhergehende Nutzung hat meist auch das Umfeld des Bauwerks eine Aufwertung erfahren und sich bei der Bevölkerung positiv ‚ingebrannt‘. Dies unterstützt eine Vermarktung hin zu einer dauerhaften Neunutzung. Nun sind auch Konzepte konträr zur ehemaligen Programmierung denkbar. So kann zum Beispiel aus einem Gasometer ein Einkaufszentrum oder auch aus einem Silo ein Hotel werden. Die Gestaltungsansätze sind vielfältig und die Gebäudestrukturen lassen dies auch zu. Viele Projekte dieser Art werden zu einer Art Prototyp, bei welchem die alte Substanz nicht mehr abschreckt, sondern Kreativität und Flexibilität fördert. Zusätzlich können sie zukünftige Neubauten inspirieren. „Die Erfahrung, dass eine große Fabrikhalle ein wunderschönes Museum abgeben kann, legt nahe, beim nächsten Museumsbau eine große Halle zu bauen, deren Inneres ständige Umbauten, Veränderungen und Anpassungen möglich macht.“ (Jessen/Schneider, 2003, S.15)

Es scheint inzwischen ein normaler Prozess zu sein, sich die Charakteristik eines Bestands für eine gewinnbringende Vermarktung zu Nutzen zu machen und von dessen Authentizität und Anpassungsfähigkeit zu profitieren.

## 4. UMNUTZUNGSSTRATEGIEN

***„Historisches ist nicht, das Alte allein festzuhalten oder zu wiederholen, dadurch würde die Historie zu Grunde gehen, historisch Handeln ist das welche das Neue herbeiführt und wodurch die Geschichte fortgesetzt wird.“***

Karl Friedrich Schinkel

Die verschiedenen Arten von Bestand erfordern einen spezifischen Umgang mit diesem. Es zeigt sich, dass es eine Reihe verschiedenster Vorgehensweisen im Umgang mit Bestandsgebäuden gibt. Durch unterschiedliche Ansätze von Transformation stellen sich einige Umnutzungsstrategien heraus, die auf das jeweilige Bauwerk zugeschnitten sind. Das Authentische des Alten zu erhalten und zu konservieren ist die Basis für eine mögliche Umnutzung. Die Qualität des Alten und dessen Geschichte ist weiterhin ablesbar und dauerhaft bewahrt. Die Bauaufgaben erfordern ein dialogisches Vorgehen zwischen Bewahren und Hinzufügen.

Transformation zeigt sich jedoch nicht dadurch, dass das Historische schlicht kopiert wird. Alle Umnutzungsstrategien befassen sich damit, eine gezielte Sprache zu finden, die dem aktuellen Zeitgeist entspricht. Moderne Elemente können sowohl mit dem Bestand zu einer Einheit verschmelzen, als auch durch eine klare Abgrenzung die Differenziertheit zum bereits Vorhandenen aufzeigen.

„Für den schöpferischen Umgang mit geschichtlich wertvoller Substanz galt Carlo Scarpas Sanierung des mittelalterlichen Castelvecchio in Verona (1956-64) lange Zeit als Maß aller Dinge. Seine hierfür entwickelten Prinzipien - die deutliche Trennung der selbstbewussten Eingriffe vom Bestand durch Verwendung konträrer Materialien - haben bis heute nichts von ihrer Gültigkeit verloren und tauchen landauf, landab beim Umgang mit historischer mit historischen Baudenkmälern nach wie vor auf.“ (Schittich, 2003, S.9)

Es gilt beim Bauen im Bestand ebenso wie beim Entwerfen eines Neubaus, innovative Konzepte zu finden.

Der alte Bestand mit seiner konservierenden Hülle dient allen Strategien als Basis, welche als Potenzial genutzt werden kann. Einem Neubau ist dies nicht gegeben. Trotzdem kann durch ge-

schickte Eingriffe eine eigene Identität geschaffen werden. „Die Anpassung der Bausubstanz an veränderte Bedingungen, das Weiterbauen, Umnutzen, Erweitern sollte ein selbstverständlicher, funktional und gestalterisch eigenständiger Ausdruck unserer Zeit sein. Dabei muss das Historische bewahrt werden, das Neue seine Zeit ausdrücken, auch historisch weniger Bedeutendes sollte erhalten werden, soweit es ökologisch, funktional und sozial sinnvoll ist.“ (Jester/Schneider, 1/2002, S.8)

## **NUTZUNGSFINDUNG**

Für eine Umnutzung von alten Industrie- und Gewerbebrachen stellt die Hauptaufgabe eine Findung einer neuen Nutzung dar. Ehemalige Nutzungen wurden obsolet und eine Revitalisierung kann nur mit einer geeigneten Nachnutzung erfolgen. Bei der Konzeptentwicklung einer Umnutzung sollte immer die Geschichte und der jeweilige Kontext des Gebäudes betrachtet werden. Dieser hat starken Einfluss auf den Umnutzungsprozess. Oftmals ist es jedoch ein sehr subjektiver Entschluss, welche Teile eines Gebäudebestandes erhaltenswert sind und wie diese zeitgemäß transformiert werden können. Die Planer, Architekten und Bauherren sehen sich der Aufgabe gegenüber, solche Entscheidungen zu treffen und damit umzugehen. Die verschiedenen Gebäudetypologien besitzen unterschiedliche Potenziale, die eine differenzierte Betrachtung erfordern. Bei vielen Baudenkmalen ist es naheliegend, dass eine kulturelle Nutzung möglich wäre. Doch bei charakteristischen Bauten wie einzelnstehenden Silos, Speichern, Fabrikationshallen oder Gasometern oder Bunkern verhält es sich oftmals etwas anders. Hierbei muss der jeweilige Ort des Objektes betrachtet werden und vor allem, wie die Umgebung zukünftig eingebunden werden kann. Der Bedarf vor Ort ist ebenfalls entscheidend. In den meisten Städten herrscht Wohnungsnot und es liegt deshalb nahe, über eine solche Nutzung nachzudenken. Doch es stellt sich die Frage, ob hierbei ein Mehrwert für die Bevölkerung entstehen kann. Eine gute Einbindung in das bestehende Stadtgefüge ist hierbei sehr hilfreich und könnte für neue Impulse sorgen.