

## **Modernes Wohnen in historischer Hülle – Herausforderungen und Vorteile einer Umwandlung**

Vortrag am 21. September 2007, Messe Eigentum & Wohnen Stuttgart  
Gabriele Mair

Der Spiegel schrieb in seiner Ausgabe vom 20. August 2007:

*„Die Welt erlebt in diesen Tagen eine Revolution, die fast unbemerkt bleibt – und doch ist dies einer der wichtigsten Einschnitte der Geschichte: zum ersten Mal leben mehr Menschen in Städten als auf dem Land.*

*Das 21. Jahrhundert ist das erste „urbane“ Jahrhundert.“*

Eine bedeutungsvolle Aussage!

Wie spüren wir diese Entwicklung hier in unserer Stadt in Hinsicht auf die Wohnungssituation?

Stuttgart ist eine Großstadt, die aufgrund ihrer topographischen Lage und der engen Stadtgrenzen wenig Fläche zum Entwickeln von weitläufigen Neubauprojekten hat.



Dies führt zu einer Verknappung an Wohnraum, wenn die Nachfrage nach Innenstadtlagen so stark ist und bleibt wie momentan. Und in der Folge zu steigenden Preisen.

Doch der Bedarf an gutem und bezahlbarem Wohnraum ist groß, vor allem bei den jungen Familien.



Nicht nur diese suchen - manchmal verzweifelt - nach Wohnungen mit akzeptablen Preisen, sondern auch die jungen und älteren urbanen Bewohner wollen schöne Lösungen in der Stadt.

Was kann getan werden, wenn die Möglichkeiten für die Erschließung neuer Baugebiete nur begrenzt vorhanden sind?

**Bauen im Bestand** anstatt Verdichtung oder Neubau ist eine hervorragende Lösung, schont sie doch die vorhandenen knappen Ressourcen.

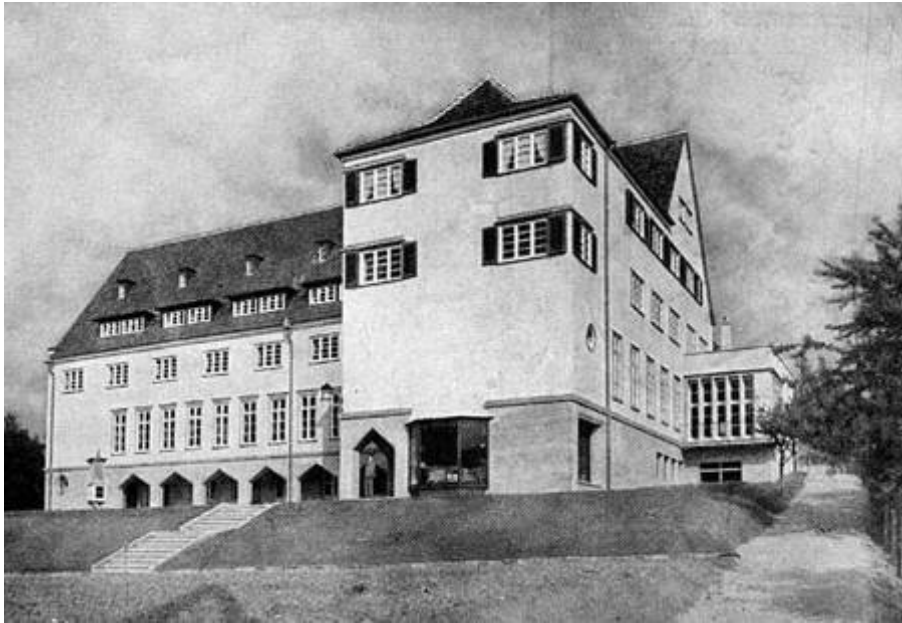
Das von Land, Städten, Gemeinden und Wirtschaft unterstützte Aktionsbündnis „*Flächen gewinnen in Baden-Württemberg*“ unterstützt diese nachhaltige Innenentwicklung statt der Inanspruchnahme von Flächen auf der Grünen Wiese.

Zielsetzung ist:

- ...“
- > **Vorrang und Förderung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,**
  - > **Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Innenbereich,**
  - > **Revitalisierung von Ortskernen und der dortigen Infrastruktur,**
  - > **Förderung von familiengerechten Wohnungen und Wohnumfeldern im Innenbereich.....“**

Wann können schon bestehende Gebäude eine geeignete Alternative zum Neubau sein?

Wann macht es Sinn, sie durch eine Wohnnutzung mit neuem Leben zu erfüllen?



Solch anspruchsvolle Objekte über eine Umwandlung wieder zum Leben zu erwecken, verlangt Visionen. Aber auch Vorstellungskraft und Kompetenz, Begeisterung und Realitätssinn und die Erfahrung, diese Visionen umzusetzen.



Visualisierung Magnolien Garten

Ausgangspunkt jedes Umwandlungsengagements ist im Vorfeld die sorgfältige Prüfung von 4 entscheidenden Faktoren.

Neben der

**1. Lage in der Stadt**

und der damit verbundenen

**2. Zielgruppe**

ist entscheidend für eine erfolgreiche Umwidmung eines Industriegebäudes die Frage, was

**3. technisch machbar und**

**4. wirtschaftlich rentabel ist.**

Chancen und Risiken bzw. Anforderungen, die sich bei der Umnutzung in modernes, zeitgemäßes Wohnen ergeben, müssen gegenüber gestellt werden.

## 1. Lage:

Als Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels oder neuer Anforderungen werden Wirtschaftsstandorte in den Kernbereichen der Städte aufgegeben. Gerade diese haben oftmals den Vorteil, sich in den attraktiven Innenstadtlagen zu befinden.



Das bedeutet, dass die notwendige Infrastruktur schon vorhanden ist und nicht neu geplant werden muss. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Geschäfte, Ärzte und Schulen sind schnell erreichbar und auch der ÖPNV kann genutzt werden.

Doch nicht jedes Bestandsgebäude liegt in der „richtigen Lage“. Nur wenn das Gesamtentwicklungskonzept unter Einbezug des gesamten Wohn- und Lebensumfeldes Sinn macht, sollte eine Umwandlung geprüft werden.

Ein Objekt an einer der stark befahrenen Hauptachsen durch die Stadt kann für eine Wohnnutzung ungeeignet sein. Ebenso ist ein Gebäude, das sich in einem Gebiet mit verarbeitender Industrie befindet, kaum attraktiv für zukünftiges Wohnen.

Doch die für Stuttgart typischen Rückgebäude, die früher von kleinen Handwerksbetrieben genutzt wurden, liegen sehr privat und oftmals ruhig –genau so, wie es urbane Menschen suchen.



Gebäude der öffentlichen Hand oder Institutionen, die eine nicht unerhebliche Größe haben, sind besonders sensibel zu handhaben. Denn gerade sie haben ein großes Maß an öffentlicher Aufmerksamkeit und ihre weitere Entwicklung wird von vielen Seiten diskutiert. Besonders, wenn sie sich in prominenter Innenstadtlage befinden.



Damit sind wir bei einem weiteren wichtigen Punkt hinsichtlich der Lage: **Grünflächen** als Privatgärten und als Lebensbereiche der neuen Bewohner.

Insbesondere für Familien kann ein privater Gartenbereich und Spielflächen für die Kinder mitentscheidend sein für eine Kaufzusage. Doch auch für alle anderen Käufer ist eine grüne Umgebung ein sympathischer Faktor in der urbanen Lage. Daher sollte die Gestaltung der Außenanlagen von Anfang an sorgfältig eingeplant werden.



Entwurf Magnolien Garten

Die Lösung nach einer ausreichenden Anzahl von **Parkplätzen** für die neuen Eigentümer gestaltet sich gerade in der Innenstadt schwierig. Wenn das Gelände groß genug und von der Beschaffenheit geeignet ist, kann eine Tiefgarage geplant werden. Ist dies nicht möglich, muss geprüft werden, ob der Innenhof oder die Rückseite des Gebäudes die Möglichkeit für Stellplätze bietet. Diese Maßnahme geht dann leider meist zulasten der Grünflächengestaltung.

Hier muss oftmals die Entscheidung zwischen der Notwendigkeit der nachzuweisenden Stellplätze und den Grünflächen getroffen werden.

Fazit: nur in einer sympathischen innerstädtischen Umgebung mit etwas Grün und Parkmöglichkeiten ist die Umwandlung zu Wohnen attraktiv.

## **2. Zielgruppe:**

Wer interessiert sich für das Wohnen in umgewandelten Gebäuden?

Die Vorteile für die kommenden Bewohner ergeben sich aus folgenden Faktoren:

- *Innerstädtisches Wohnen ist für alle Altersgruppen attraktiv*

Dazu ein Zitat der Stuttgarter Zeitung vom 25. August 2007: „Leben im Zentrum ist gefragt“.

Der Wunsch, in der Stadt zu bleiben oder hinein zu ziehen, ist bei sehr vielen Immobiliensuchenden groß. Vorteile wie Zeitersparnis, ein breites Angebot an Schulen, vielfältige kulturellen Angebote aber auch gute ärztliche Versorgung sind nur ein Teil der Gründe, in der Stadt wohnen zu wollen. Doch Angebot und Nachfrage an geeignetem Wohnraum klaffen hier auseinander.

- *Bestehende Gebäude sind in der Nachbarschaft bekannt und akzeptiert*

Viele der Käufer kommen aus der direkten Nachbarschaft. Das ist schlüssig. Ihnen sind die Häuser vertraut, denn sie stehen schon seit Jahrzehnten in der unmittelbaren Nähe und sind somit fester Bestandteil des vertrauten Stadtbildes.



- *Die schon vorhandene Infrastruktur kann sofort genutzt werden*

Ein oftmals wesentlicher Punkt für Käufer ist, dass wichtige Faktoren wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Nahverkehr in der unmittelbaren Umgebung bestehen.

- *Die historische Architektur gilt als Qualitätsgarant*

Ein historisches Haus, das schon lange Zeit steht, vermittelt Solidität und eine gesunde Gebäudesubstanz.

- *Ein von außen repräsentatives Gebäude wirkt als Prestigeobjekt*

Jedes Gebäude hat seinen eigenen Charakter, ist individuell. Eine meist repräsentative Außenfassade mit baujahrstypischen Akzenten spricht die Emotionen der Interessenten an.



- *Offene Grundrisse ermöglichen eine individuelle Lebensraumgestaltung*

Die meisten Bestandsgebäude waren für eine industrielle Nutzung geplant. Daher wurden diese Häuser in Skelettbauweise gebaut.

Bei einer neuen Nutzung zu Wohnzwecken ermöglicht dies flexible Grundrissgestaltungen. Sollten sich die Lebensverhältnisse der Bewohner im Laufe der Jahre ändern, lassen sich die Wohnungen auch später noch - dank der Leichtbauweise - umbauen und anpassen.



GutenbergLofts



RosenbergLofts

- *Modernes, zeitgemäßes Wohnen ist technisch machbar*

Nach einer kompletten Entkernung werden die Wohnungen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik geplant und erstellt.

Die Annehmlichkeiten der Moderne in Kombination mit dem Charme der historischen Hülle – das macht Lust aufs Wohnen in umgewandelten Gebäuden. Mehr dazu im Folgenden.



### **3. Technische Machbarkeit**

Nicht jedes brachliegende Gebäude ist geeignet, als eine Alternative zu konventionellem Wohnen erfolgreich umgebaut zu werden.

Als Beispiel möchte ich die erfolgreiche Umwandlung des Gebäudes in der Gutenbergstrasse 94/1 im Stuttgarter Westen nennen:

Von Anfang an war das Team von Bauherr, Architekt und Prime Estate Partners als Vertrieb in enger Abstimmung über die spätere Wohnnutzung des schönen Hauses.



Bei der ersten Begehung musste festgestellt werden, ob das Gebäude in Hinsicht auf Zuwegung, Belichtung, Anschluss an Treppenhäuser und die Anbringung von Balkonen oder Terrassen geeignete Möglichkeiten bietet.

Weiterhin gab eine genaue Untersuchung Aufschluss über den Bauzustand des Gebäudes. Die Prüfung umfasste alle Bauteile wie Wände, Decke, Fenster, Dach usw. hinsichtlich ihres bauphysikalischen und technischen Zustandes. Danach wurde die Frage entschieden, ob eine Gesamtkernung notwendig wird oder bestimmte Bauteile erhalten bleiben können, um dennoch den heutigen Ansprüchen zu genügen.

Natürlich wurde geprüft, ob Altlasten im Gebäude oder im Boden vorhanden sind.

Das Ergebnis der Bauteileanalyse führte - in Verbindung mit den Ansprüchen an die Gestaltung des Gebäudes und der Entwürfe der Grundrisse - zu den erforderlichen Maßnahmen.



Der Architekt musste alle Wände und Installationen herausreißen und durch neue Wände, meist in Trockenbauweise, moderne Leitungen und eine Brennwert-Heizung ersetzen.

Die bestehenden Holzfenster mit Einfachverglasung wurden - optisch analog der historischen - mit Isolierglas ersetzt.

An der neuen Grundrissgestaltung orientiert sich die neue Leitungsführung für Wasser, Heizung und Strom.

Schwierig stellte sich bei diesem Gebäude die Frage nach Freiflächen. Sie wurden durch die Möglichkeit einer Loggia schön gelöst.



Denn welcher Kunde möchte heute noch auf einen **Balkon, Loggia oder eine Terrasse** verzichten?

Meistens gibt es sie im Bestand nicht - sie müssen daher an geeigneten Stellen eingeplant werden.

Kritisch können hier für die Genehmigungen zu geringe Abstandsflächen oder eine zu große Überbauung werden. Doch ohne die Möglichkeit, eine Freifläche nutzen zu können, ist Wohnen heutzutage unattraktiv.



Der **Wärmeschutz** bildet eine der besonderen Herausforderungen bei einer Umwandlung.

Gerade bei historischen Fassaden stellt sich die Frage, wie eine Wärmedämmung, die den heutigen Anforderungen an die EnEV gerecht werden muss, erreicht werden kann.

An eine schöne Sandstein- oder Ziegelfassade darf keine Außenisolierung angebracht werden, es sei denn, man nimmt eine völlige Änderung des Erscheinungsbildes des Gebäudes in Kauf. Dach- und Kellerdecken können meist mit geringerem Aufwand auf den heutigen Energiestandard gebracht werden.

Bei der Gutenbergstrasse sollte der charmante Charakter des Hauses mit seinen Ziegelbacksteinen erhalten bleiben.



In Verbindung mit den neuen Fenstern wurde auf den Vollwärmeschutz außen verzichtet. Stattdessen wurde mit einem System aus Mineraldämmplatten innen den Anforderungen der EnEV entsprochen. Leider ist dies eine Maßnahme, die teurer ist und auch die Wohnfläche etwas verkleinert.



GutenbergLofts

Wohnen in alten Fabrikationsgebäuden verlangt nach einer großzügigen und unkonventionellen neuen Grundrissaufteilung, d.h. nach mehr Fläche, offenen Grundrissen und hohen Räumen.



Bei der meist vorgefundene Skelettbauweise und den oftmals vorhandenen Rippendecken stellt der **geforderte Brandschutz** die Planer vor eine schwere Aufgabe.

Wenn es notwendig wird, die Deckenkonstruktion mit entsprechenden Brandschutzplatten abzuhängen, nimmt dies der bestehenden historischen Architektur sehr viel Höhe und natürlich Charme.

Doch je näher der ehemalige Industriebau an seinem Originalcharakter gehalten wird, desto mehr Ausstrahlung bleibt ihm bewahrt. Und gerade diese wird von den Käufern als die wichtige Besonderheit zum Neubau geschätzt.

Bewusst sichtbar gelassene Industriearchitektur wie Unterzüge und Stützen, große Fenster und hohe Räume ermöglichen ein großzügiges Wohnerleben.



Von Vertriebsseite wird der endgültige Grundriss sowie die Auswahl der Materialien mit den Erwerbern individuell erstellt. Dies garantiert ein hohes Maß an Zufriedenheit bei den Käufern.

#### **4. Wirtschaftlichkeit:**

Ältere Bestandsbauten sind meist in einer Zeit errichtet worden, in der die heutige Ortsbausatzung noch nicht bestand. Sie überschreiten in vielen Fällen das heute zulässige Bebauungsmaß des Grundstückes.



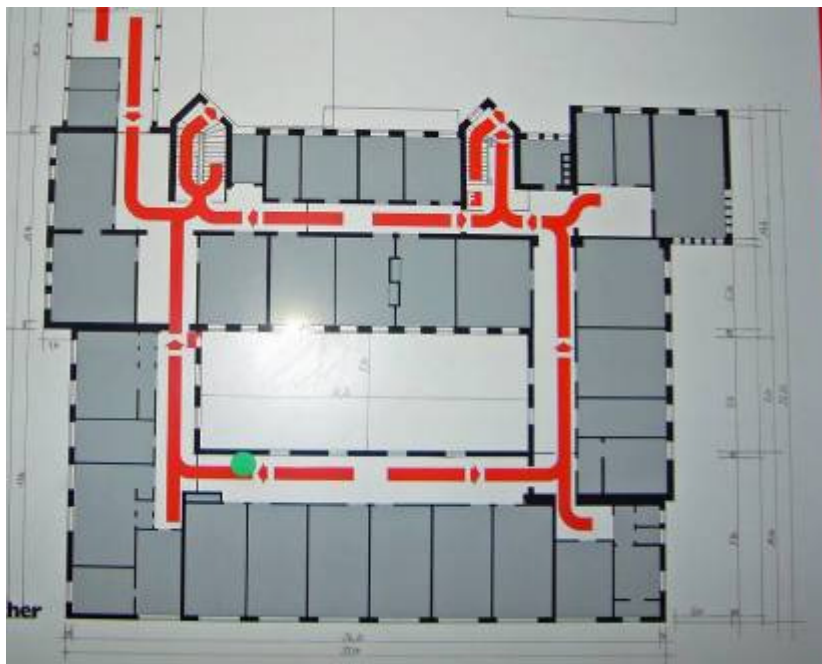
Magnolien Garten

Dies macht die Investition in die Sanierung und Umnutzung der Altbausubstanz so lohnend. Dennoch ist Vorsicht bei den ersten Berechnungen angebracht.

Bei Revitalisierungen sind Überraschungen eher die Regel als die Ausnahme. Und können bei ungenügender Prüfung im Vorfeld die Kosten erheblich in die Höhe treiben.

Nur genügend Erfahrung auf diesem Gebiet, wie sie Prime Estate Partners Immobilien im Laufe von Jahren erworben hat, bewahrt vor teuren Fehlern.

Die **erste Analyse** eines Bestandsgebäudes hinsichtlich der später nutzbaren Fläche gestaltet sich besonders schwer. In vielen Fällen sind die vorhandenen Pläne der Geschosse durch mehrfache Umbaumaßnahmen erheblich geändert worden.



Berechnungen der Dachgeschosse liegen oft nicht vor. Auch die Erdgeschosebenen können durch große Eingangsbereiche oder Nutzflächen uneinheitlich gestaltet sein.

Große Eingangshallen über zwei und mehr Stockwerke müssen auf die Möglichkeit und Kosten des Einziehens einer neuen Decke geprüft werden.

Noch bevor ein Architekt beauftragt wird, um ein genaues Aufmaß zu erstellen, sollte für den kommenden Bauherrn die **erste Hochrechnung** erfolgt sein. Denn eine Kaufentscheidung für das Bestandsgebäude kann erst nach Prüfung der Zahlen fallen.

Diese Berechnung basiert auf den zukünftigen, verkaufsfähigen Wohnflächen.

Wenn die vorliegenden Daten der Flächen dafür nicht aussagestark genug sind, ist eine Vorgehensweise notwendig, die viel Erfahrung auf dem Gebiet der Umwandlung voraussetzt:

Zuerst müssen die Gebäude-Außenmaße gemessen und die daraus resultierenden Geschossflächen ermittelt werden.

Danach werden dann die zukünftigen Verkehrsflächen, Aufzugsbereiche, Abzüge für Trennwände usw. abgezogen.



Alle Bauherren wissen, wie teuer jeder später fehlende Quadratmeter ist.

Passen die ersten Grundrissgrößen und -gestaltungen, die sich aus den Vorgaben des Gebäudes ergeben, für die in Frage kommende Zielgruppe? Welche Preise können dafür am Markt realisiert werden?

Hier ist die genaue **Kenntnis der Kundenwünsche** von größter Bedeutung! Über dieses Wissen verfügt nur ein Vertriebspartner, der den täglichen Kontakt mit Interessenten hat. So wie Prime Estate Partners Immobilien.

Wenn all diese Werte vorliegen, kann die erste Hochrechnung erfolgen. Jetzt ist eine genaue Kenntnis über Sanierungskosten, Honorare für Architekten, Fachplaner, Außenanlagen, Innenausstattung usw. wichtig.

All diese Kosten müssen mit dem Kaufpreis des Gebäudes, den Finanzierungskosten und sonstigen Nebenkosten addiert werden und dem späteren Verkaufserlös gegenüber gestellt werden.

Nur wenn nach diesen Berechnungen die Zahlen für eine erfolgreiche Umwandlung sprechen, kann der Investor seine **Entscheidung** zugunsten dieser Investition treffen.

Wenn der Startschuss dann gefallen ist, muss ein erfahrenes Team aus Architekten, Planern und Vertrieb zusammengestellt werden, damit diese intensive Vorarbeit am Ende für alle ein **Gewinn** wird.

Für die Käufer, den Bauherrn, den Vertrieb und auch die Stadt.

### Gutenbergstrasse 94/1

Lage	Nr.nach TE	reine Wfl.	Loggia	Terrasse 0,50	Terrasse 25%	Gesamt	Keller	Preis VK
EG li.	1	129,50			9	138,50		verkauft
EG re.	2	153,00			11	164,00		verkauft
1.OG li.	3	84,00	12,00			96,00		verkauft
1.OG re.	4	139,50	12,50			152,00		verkauft
2.OG li	5	84,00	12,00			96,00		verkauft
2.OG re.	6	142,00	13,00			154,00		verkauft
3. OG li	7	87,50		6,00	15	108,50		verkauft
3. OG re.	8	141,50		6,00	15	162,50		verkauft
Stellplatz		Stellplatz						verkauft
<b>Gesamt</b>		<b>961,00</b>				<b>1071,50</b>		

## **Fazit: Eine Umwandlung von Bestandsgebäuden in Wohnungen ist ein Gewinn für alle!**

*Die Vorteile für die Stadt liegen auf der Hand:*

- Durch die Umnutzung ehemaliger Bestandsgebäude wird die City neu belebt.
- Die Innenentwicklung führt zu einer Entlastung bei der Suche nach Neubaugebieten.
- Somit spielt die Umwandlung als kommunal- und sozialpolitisches, historisches aber auch wirtschaftliches Instrumentarium im Zuge der Revitalisierung von Innenstädten eine wichtige Rolle.

*Für die neuen Bewohner sind die Vorteile zahlreich:*

- Endlich gibt es die Chance, in umgewidmeten Gebäuden in der Stadt modernes Wohnen zu finden.
- Die historischen Fassaden und charmanten Details lassen die Individualität des Wohnens spüren.
- Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten durch eine - auch später noch - flexible Raumaufteilung ermöglichen es, vom Zeitpunkt des Zusammenziehens als Paar über die Familiengründung bis hin zum Leben zu zweit im Alter in der gleichen Wohnung zu bleiben.
- Citynah wohnen bedeutet, alle Vorteile der Stadt schnell nutzen zu können.

*Vorteile für Bauherrn und Investoren:*

- Zurück in die Stadt erlebt eine hohe Nachfrage dank vieler Zielgruppen.
- Diese Klientel verfügt in der Regel über eine hohe Kaufkraft.
- Die umgewandelten Wohnungen sind ein innovatives Produkt, das sich von standardisierten Objekten klar unterscheidet.
- Wirtschaftlich rentabel wird eine Umwidmung durch die gute Flächenausnutzung und eine solide kalkulierte Planung.

Damit das Wohnen in der Stadt dank Umwandlung auch weniger kaufkräftigen Kunden, vor allem Familien möglich ist, wäre hier eine spezielle finanzielle Förderung wünschenswert. Auch erleichterte Genehmigungen bei den baulichen Veränderungen wie Dachterrassen und Balkonen würde dem Ziel, Umwandlungen kostengünstiger zu halten, helfen.