

Presseinterview

Gelungenes Refurbishment - Gründe und Methoden



Jan- Oliver Meding
Geschäftsführender Gesellschafter
MPP MEDING PLAN + PROJEKT GmbH

„Zentrale Lagen prädestiniert für Refurbishment“

Das Hamburger Architekturbüro MPP Meding Plan + Projekt baut nicht nur neue stadtbildprägende Immobilien, sondern bringt seine Expertise auch im Bestand ein. Zu den prämierten Umbauprojekten von MPP zählt unter anderem die aus den 1970ern stammende Katholische Akademie in Hamburg. Aktuell bauen die Hamburger Planer die ehemalige preußische Oberfinanzdirektion in der Hansemetropole zum Deutschland-Flaggschiff der Luxushotelkette „Fraser Suites“ um. Wann ein Umbau im Bestand sinnvoll ist und welche Herausforderungen sich in der Planerpraxis ergeben, erklärt MPP-Geschäftsführer Jan-Oliver Meding.

Herr Meding, bauen Sie lieber neu oder bevorzugen Sie die Sanierung im Bestand?

Obwohl die Mehrheit unserer Projekte Neubauten sind, beantworte ich die Frage mit „sowohl als auch“. Als Architekten können wir uns angesichts zunehmender Flächenknappheit in unserem Land nicht nur auf neue Projektentwicklungen beschränken. Zugleich gibt es im Vergleich zu anderen europäischen Ländern im Bundesgebiet nur wenig historische Bausubstanz, die über die Zeit vor 1930 hinausreicht. Diese Schätze in ihrer geschichtlichen Struktur zu wahren und gleichzeitig neu zu heben, ist eine äußerst reizvolle Aufgabe. Darüber hinaus gibt es Bestandsgebäude aus den 1960er oder 1970er Jahren, die völlig zu Unrecht zu Bausünden degradiert werden, da sie als Spiegel ihrer Zeit durchaus eine eigene architektonische Qualität besitzen. Diese Immobilien gilt es jedoch, durch ein sorgfältiges Refurbishment an heutige Nutzungsanforderungen anzupassen.

Wenn Refurbishment einer Schatzsuche gleichkommt, stellt sich die Frage, warum größtenteils immer noch abgerissen wird.

Meines Erachtens hängt die Tendenz zum Abriss mit einem pauschalen Urteil zusammen, wonach der Abriss in der Abwägung zur Generalsanierung immer kostengünstiger ausfällt. Um zu solch einer Schlussfolgerung zu kommen, muss jedoch jedes einzelne Stockwerk mit sämtlichen Räumen analysiert werden. Erst daran anschließend kann eine Entscheidung für oder gegen ein Refurbishment gefällt werden. Wie wir im Fall der Katholischen Akademie Hamburg gezeigt haben, gibt es auch einen dritten Weg: den Teilabriss. Bei diesem Projekt haben wir weite Teile des Foyers entfernt und durch einen Innenhof ersetzt, den Rest des Gebäudes haben wir weitgehend erhalten und durch behutsame Eingriffe auf den neuesten Stand gebracht. Allen voran galt es, die dunklen Räume aufzuhellen. Natürliches Licht wurde in der Architektur früherer Jahrzehnte leider viel zu sehr vernachlässigt. Insofern zählen lichtdurchflutete Räume zu einer der Maximen des Refurbishments.

Welche Gründe sprechen neben eventuellen Kostenvorteilen aus Ihrer Sicht noch für ein Refurbishment?

Unter städtebaulichen Aspekten ist es ganz entscheidend, die Menschen nicht ständig mit neuen Umgebungen zu konfrontieren. Städte sind zwar natürlich dynamische Gebilde, besitzen aber zugleich eine organische Struktur. Ihre Architektur muss also immer ein Nebeneinander verschiedener Bauepochen bewahren, damit es nicht zur Entfremdung in der Bevölkerung kommt, sondern altbekannte Elemente die Identifikation erleichtern. Zudem müssen Investoren bei einem Abriss immer damit rechnen, dass sie aufgrund verschärfter Regularien weniger Nutzfläche auf dem Grundstück und im Gebäudeinneren zur Verfügung haben. Gerade in innerstädtischen Lagen ist jeder Quadratmeter Nutzfläche heiß begehrt und schlägt sich dementsprechend im Cashflow des Investors nieder. Zentrale Lagen urbaner Ballungsgebiete sind also sowohl aus städtebaulicher als auch aus finanzieller Perspektive prädestiniert für ein Refurbishment.

Sind Refurbishments aus Ihrer Sicht auch ökologisch nachhaltige Investitionen?

Auf jeden Fall. Angesichts der aktuellen Trends zum „Green Building“ und „Smart Building“, die sich ganz wesentlich auf Neubauten beziehen, könnte man zum Schluss kommen, dass Generalsanierungen im Bestand dem Nachhaltigkeitsgebot widersprechen. Nach dieser Auffassung wäre wirkliche Umweltfreundlichkeit nur durch vollständig neue Gebäude erreichbar. Dabei wird übersehen, dass eine klimafreundliche und energieeffiziente neue Dämmung heutzutage ohne größeren Aufwand möglich ist. Dasselbe gilt für Instrumente zur Gewinnung regenerativer Energien wie Erdwärmelösungen oder Photovoltaik-Anlagen. Ein Refurbishment ist also immer auch eine Investition in mehr Nachhaltigkeit, entsprechende Zertifikate werden dementsprechend auch für Bestandsgebäude vergeben.

Herr Meding, wir danken Ihnen für das Gespräch.

Unternehmenskontakt MPP**MPP MEDING PLAN + PROJEKT GmbH**

Eva-Maria Clasen
Auguststr. 14, 22085 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 450 30 70
Mail: office@mpp.de
Web: www.mpp.de

Pressekontakt MPP**MPP MEDING PLAN + PROJEKT GmbH****c/o RUECKERCONSULT GmbH**

Dr. Ulrich Nagel
Wallstraße 16, 10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30 2844987-63
Mail: mpp@rueckerconsult.de

MPP MEDING PLAN + PROJEKT GmbH

MPP Meding Plan + Projekt GmbH ist ein Hamburger Architekturbüro mit deutschlandweit stadtbildprägenden Projekten. Das 1999 vom Geschäftsführenden Gesellschafter, Jan-Oliver Meding, gegründete Familienunternehmen bietet seinen Kunden ein wesentlich umfangreicheres Leistungsspektrum als herkömmliche Architekturbüros an. Das generalistische Leistungsprofil reicht von der Projektentwicklung über die Planung, die ganzheitliche Projektbearbeitung über das Management bis hin zur Projektvermarktung: Bauherren und Projektpartner berät MPP mit einer Verbindung aus gestalterischer Leidenschaft und dem intensiven Blick auf die Projektwirtschaftlichkeit. Seit 1999 hat das Architekturbüro zahlreiche Projekte mit verschiedensten baulichen und gestalterischen Schwerpunkten in den Bereichen Kultur, Wohnen, Hotel, Pflege und Gewerbe realisiert.