

Tagung «Sanierung, Umnutzung oder Ersatzbau?»

# Zwischen Abriss und Renovation

Der Umgang mit Bestandsbauten ist eine der grossen Herausforderungen unserer Generation. Manchmal sprechen finanzielle oder betriebswirtschaftliche Gründe gegen eine Sanierung – aber häufig lohnt sie sich auch. Gelungene Beispiele gibt es für beide Wege.

Von Alexandra von Ascheraden



Bild: Julian Salinas

Unsere Generation blickt auf ein einmaliges Erbe der Nachkriegszeit. Drei Viertel der Projekte, die unser Büro im Moment bearbeitet, berühren das Thema «Umgang mit Bestand». Es ist ein grosses Thema der Architekturbedebatte in Europa», so Emanuel Christ von Christ & Gantenbein, an der Fachtagung «Sanierung, Umnutzung oder Ersatzbau?» von eco-bau und NNBS in Basel. «Wenn wir glaubwürdige Arbeit liefern wollen, müssen wir uns für Bestand interessieren», fordert Christ.

Das wird, je nachdem, welchen Zweck ein Gebäude zu erfüllen hat, in sehr unterschiedli-

cher Intensität umgesetzt. Martin Hitz, Präsident des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS), erinnert sich: «Ich habe 2005 den ersten Supermarkt nach Minergie zertifiziert. Er wird jetzt abgebrochen und neu gebaut. Ob der neue dann in 15 Jahren noch gebraucht wird? Wir haben in der Schweiz längst zu viele Retailflächen. Warum also tun wir das?»

Ein Gebäude hält 40 bis 80 Jahre. Das geht in den meisten Fällen deutlich über die Nutzung hinaus, für die es ursprünglich vorgesehen wurde. Das Stichwort «Demodierung» begleite ihn seit 20 Jahren, so Hitz. Sobald ein Gebäude alt wirke,

führe das finanziell gesprochen zu Verschrottung. «Handel ist Wandel, heisst es immer – im Retail ist die Bereitschaft zum Verschrotten höher als im Wohnungsbau, denn die Konkurrenz schläft nicht.»

Es sei leider in der Architektur keine Selbstverständlichkeit, über die Unmittelbarkeit hinauszuschauen, befindet auch Christ. Gerade wenn es um Museumsbauten und deren Bedürfnisse gehe, von denen sein Büro mit dem Ergänzungsbau des Nationalmuseums in Zürich und dem Neubau des Kunstmuseums Basel im vergangenen Jahr gleich zwei fertiggestellt hat, sei das unerlässlich. «Ziel muss dort eine formal dauerhafte Architektur sein.»

## Neubau im Dialog mit Bestand

Beim Kunstmuseum Basel sollte sich der Neubau mit dem denkmalgeschützten Altbau in einen Dialog setzen und in den städtebaulichen Kontext einbringen. «Der Altbau bietet aussergewöhnliche Räume, kämpfte aber auch mit handfesten technischen Problemen, die wir in den Griff bekommen mussten. Erdbebensicherung und Haustechnik sind jetzt auf dem aktuellen Stand», so Christ.

Die Planung des Neubaus war schon wegen des dafür zur Verfügung stehenden Eckgrund-



«Wenn wir glaubwürdige Arbeit abliefern wollen, müssen wir uns für Bestand interessieren.»

Emanuel Christ,  
Architekturbüro Christ & Gantenbein, Basel



Der Neubau des Basler Kunstmuseums war eine Herausforderung, denn die Parzelle ist historisch gewachsen.

stücks eine Herausforderung. Er musste auf einer Parzelle Platz finden, die zwar mit prominenter Lage glänzte, aber historisch gewachsen war. Sie ist schmetterlingsförmig und an zehn Stellen abgeknickt. Schlussendlich setzten die Architekten zwei «Kisten» hinein, wie Christ es formuliert, deren Hauptfassaden parallel zu den angrenzenden Strassen verlaufen. Sie sind mit einem imposant dimensionierten Treppenhaus verbunden. Dazu kam ein drittes, vergleichsweise kleines Gebäude für Infrastruktur.

Christ berichtet: «Das Museum ist Minergie-P-ECO zertifiziert. Es musste an vielen Stellen erst geklärt werden, wie ein solches Zertifikat auf ein eher untypisches Gebäude wie ein Museum angewendet werden soll.» Das Label wurde möglich, indem beispielsweise recycelter Beton Verwendung fand. Einen grossen Teil trug aber die optimierte Computerisierung der Haustechnik bei, etwa die geregelte Tageslichtführung, bei der durch verhältnismässig kleine, konisch geformte Deckenöffnungen mit hohem Reflexionsanteil Licht in die Räume geführt wird. So wird Strom für die Beleuchtung gespart. Die spezielle Konstruktion der Oberlichter reduziert den Wärmeeintrag im Sommer und somit den Energiebedarf für die Kühlung. Das Tageslicht

habe grossen Einfluss auf die Gesamtenergiebilanz, stellt Christ fest.

### Spitzenplatz im Energieverbrauch

Auch die Stadt Basel hat viele Liegenschaften von hoher Qualität. Ein Erhalt ist unter dem Aspekt «kulturelle Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung» wünschenswert. Daher gehen bei jedem Sanierungs- oder Erneuerungsprojekt intensive Testplanungen und Machbarkeitsstudien voraus, um die beste Alternative zwischen Abriss und Sanierung zu eruieren. Bernhard Gysin vom Hochbauamt Basel-Stadt stellt dieses Vorgehen anhand der Schulanlage Bäumlhof vor, einer der grössten Schulen im Kanton. Der Bau entstand 1974. «Es gab wenig architektonische Gründe, das Haus zu erhalten», so Gysin über den schlichten Betonelementbau mit Metallschiebefenstern. Die Gebäudehülle war ungenügend oder gar nicht gedämmt und undicht. «Der Bäumlhof hatte Jahr für Jahr einen sicheren Platz im Top Ten-Ranking im Energieverbrauch.» Er war nicht erdbebensicher, wies konstruktive Mängel auf, Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen waren obsolet. Alles zusammen hätte in der Privatwirtschaft wohl genügend Gründe für einen Abriss geliefert. Gysin: «Wir beim Staat schauen bei

Schulen zwar erst nach 50 Jahren, ob wir sie sanieren. Wenn es sich aber lohnt, dann sanieren wir, und das hält dann gewöhnlich noch eine Zeit lang.» Dabei wird zum Beispiel auch geprüft, ob der Standort überhaupt noch stimmt und grundlegend die Wirtschaftlichkeit der Massnahmen bezüglich Investitions-, Betriebs- und Lebenszykluskosten durchleuchtet.

Die Studien ergaben in diesem Fall, dass ein Neubau mit gleicher Geschossfläche und dem aktuellen Stand der Technik mit mindestens 135 Millionen Franken etwa ein Drittel teurer als die Sanierung zu Buche schlug. Dazu wären bei einem Neubau Fragen gekommen wie Umzonung, Ersatzmassnahmen, Sofortmassnahmen am bestehenden Bau bezüglich Brandschutz und für die Anpassung an HarmoS. «Am Ende hätten wir auch noch jahrelange Diskussionen gehabt, ob man weiterhin zwei Schularten im selben Gebäude behalten will. Die Sofortmassnahmen hätten natürlich trotzdem umgesetzt werden müssen.»

Die Schule hat nach der Renovierung nicht nur deutlich an Atmosphäre gewonnen, sie ist auch nach Minergie ECO zertifiziert. Die Gebäudehülle ist sogar nach Minergie-P-ECO gedämmt. Da die Perimeterdämmung jedoch zu aufwendig gewesen wäre, wurde auf die entsprechende Zertifi-





Bild: zvg

zierung verzichtet. «Die Zertifizierung wurde im übrigen vom Hochbauamt als positiv empfunden», sagt Gysin: «So muss man keine Details diskutieren. Es ist klar, was rein soll. Uns hat die Zertifizierung als Hilfsmittel zur Umsetzung bestens gedient.»

### Wartungsgang für mehr Platz

Auch bei der Sanierung des Syngenta-Bürogebäudes Rosental in Basel konnte eine Zertifizierung erreicht werden. «Minergie-P-ECO aus dem Bestand ist sehr herausfordernd», fasst Johannes Kretzschmar von der Gruner AG seine Erfahrung zusammen. «Man muss die Materialien von Anfang an genau wählen und auch auf der Baustelle ständig kontrollieren, ob die tatsächlich verbauten Materialien ECO-konform sind. Das eine oder andere Unternehmen versucht gern zu tricksen.» Wesentlicher Grund, das Gebäude zu sanieren und nicht abzureissen, war für Syngenta die graue Energie.

Da der Sichtbeton erhalten bleiben sollte, erforderte das Dämmkonzept enge Zusammenarbeit mit den Behörden. Die Sichtbetonstützen, die sichtbar bleiben sollten, konnten durch Stahlkorsetts erdbebenertüchtigt werden. Die unzeitgemäss kleinen, dunklen Büros wurden zu einer offenen Bürolandschaft umgestaltet. «Wir konnten zusätzlichen Raum gewinnen, indem wir die Fassade nach aussen geschoben haben. Dafür wurde der aussen liegende Wartungsgang aufgelöst. So konnten wir gesamthaft eine zusätzliche Geschossfläche gewinnen», resümiert Kretzschmar.

### Hilton: Renovation lohnte sich nicht

Die Basler Versicherungen entschlossen sich nach ausführlicher Analyse für den Abriss ihrer Gebäude, zu denen das in der Nähe des Basler

Bahnhofs SBB gelegene Hotel Hilton und der Konzernsitz gehören. Am Beispiel des Hilton, 1974 gebaut und damals bestes Haus am Platz, zeigt Philippe Fürstenberger, Gesamtprojektleiter Baloise Park, die Schwierigkeiten auf, die gegen eine Sanierung sprachen. Der Managementvertrag mit Hilton lief 2016 aus, wobei Hilton, so Fürstenberger, «alles bis zum Kaffeelöffel» von der Baloise gemietet hatte.

Die zentrale Frage war, ob eine Sanierung ausreichend Attraktivität für eine angemessene Rendite hervorgebracht hätte. Das allerdings

war nach den ersten Analysen durchaus fraglich. Fürstenberger: «Die Zimmergrössen entsprachen nicht den heutigen Ansprüchen an ein Fünfsternen-Hotel. Zudem war die veraltete Haustechnik nicht zugänglich. Es stellte sich heraus, dass das gesamte Gebäude in Schottenbauweise errichtet worden war und somit alle Trennwände der Zimmer statische Betonelemente waren. Wir hätten allerhöchstens jede zweite herausnehmen und so Juniorsuiten erhalten können. Das hätte jedoch zu einer Zimmerzahl geführt, die zu gering gewesen wäre, um einen rentablen Betrieb zu erlauben.»

Selbst nach einer Renovierung wäre es nach Einschätzung der Baloise kaum möglich gewesen, die Fünfsternen-Kategorie zu erhalten. Die zu erzielende Ertragssteigerung nach einer Sanierung war der Baloise zu gering und die Zukunftsperspektive zu kurzfristig. Beim angrenzenden Büroturm von 1982 war die Kleinteiligkeit ebenso ein Problem wie das schlechte Verhältnis von Geschossfläche zu Nutzfläche und die unattraktive Erschliessung.

Fürstenberger weiter: «Der Bebauungsplan erlaubt eine Bruttogeschossfläche von 50 000 Quadratmeter. Wir hatten lediglich 26 000 bebaut. Mit den drei Neubauten erhöhen wir die Ausnutzung des Areals und schaffen zusätzlich einen öffentlichen Platz.» Aus dem Hilton wird ein Fünfsternen-Mövenpick-Hotel mit 264 Zimmern. Dazu kommen unter anderem der neue Hauptsitz der Baloise Holding und Büroarbeitsplätze für Drittmietler. Das höchste Gebäude soll ab 2020 das Mövenpick-Hotel sowie sieben Büroetagen beherbergen. «Mit 90 Meter Höhe gehört es dann in Basel zum neuen, von Hochhäusern mitgeprägten Stadtbild. Die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich nebenan wird künftig dennoch etwas bescheidener wirken», merkt Fürstenberger schmunzelnd an.



« Wir beim Staat schauen bei Schulen erst nach 50 Jahren, ob wir sie sanieren. »

Bernhard Gysin, Hochbauamt Basel-Stadt



Die Schulanlage Bäumlihof war augenscheinlich ein Fall für die Abrissbirne. Erst intensive Studien zeigten, dass eine Sanierung doch wirtschaftlicher war.

## Böden sind Geschmackssache

Sorgfältige Planung soll dafür sorgen, dass die Gebäude über lange Zeit hinaus funktionieren und wechselnden Ansprüchen genügen. Nicht immer ist das einfach. Auch das Kunstmuseum, dessen Architekten ja explizit Wert auf formal dauerhafte Architektur gelegt haben, musste sich, kaum fertiggestellt, schon den ersten Bewährungsproben unterwerfen. Wie die «Basellandschaftliche Zeitung» berichtet, hatte Architekt Emanuel Christ ursprünglich einen Steinboden vorgeschlagen, was der damalige Museumsdirektor Bernhard Mendes Bürgi jedoch mit «kommt überhaupt nicht in Frage» kommentiert haben soll.

Den stattdessen verlegten Holzboden fand er dann «genial». Der dunkle Eichenboden, bei dem die Bretter vollflächig verklebt und untereinander mit einem hellen Holzzementmörtel verfugt wurden, sollte nach dem Willen der Erbauer eines der Elemente sein, die den Räumen starke physische Präsenz verleihen.

Dem neuen Museumsdirektor Josef Helfenstein jedoch ist die in der Tat sehr starke Präsenz des Bodens deutlich zuviel des Guten. So mancher Besucher befand ebenfalls, er sehe vor lauter Boden kaum noch die darauf aufgestellten Skulpturen. Helfenstein hatte bald genug und wollte den Boden überstreichen lassen.

Was sich aber, so die «BZ», als nicht so einfach erwies, da das Holz die Farbe anders annahm als die ausbetonierten Fugen. Nun will man weiter tüfteln und das Ganze im Herbst nochmals angehen.

Längerfristig will Helfenstein auch ein weiteres Problem angehen. Bürgi hatte auf nicht variablen Räumen bestanden. Dieses Vermächtnis will der neue Direktor längerfristig aufheben und erproben lassen, mit welchem Aufwand nicht tragende Wände verschoben werden können, um ein etwas flexibleres Raumkonzept zu ermöglichen. Die Kosten werden, so die «BZ», erheblich sein. ■

## Behindertengerechter Umbau nützt allen

«Früher hat man für junge, gesunde Männer gebaut. Ein behindertengerechter Umbau von Altbauten nützt aber allen», betont Felix Bohn von der Wohnen im Alter GmbH in Zürich. Menschen, die mit Kinderwagen oder Rollkoffer unterwegs sind, profitieren von hindernisfreien Zugängen ebenso wie diejenigen, die auf einen Rollstuhl oder Rollator angewiesen sind. Dass selbst hochgelobte Neubauten die Gesetzgebung nicht ausreichend umsetzen, illustriert er mit einem Artikel zum Erweiterungsbau des Landesmuseums in Zürich aus der «NZZ». Die Schlagzeile: «Dem Vorzeigebau fehlt die Rampe». Eine (sehr steile) Rampe (siehe Bild) sowie eine Hebebühne sind zwar vorhanden. Jedoch ist beides so ungeschickt geplant, dass Rollstuhlfahrer für die Benutzung auf Hilfe angewiesen sind.

Nach Bohns Erfahrung sind viele einfache, aber dafür effiziente Massnahmen kostenneut-



Bild: Felix Bohn, Zürich

ral. Etwa ein Hartbelag von der Strasse zum Gebäude, schwellenlose Innentüren, ein zweiter Handlauf im Treppenhaus, der auch alten Menschen mehr Sicherheit beim Verlassen des Gebäudes gibt, oder auch ein rutschfester Belag. «Es lohnt sich, die Planungshilfen der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen zu konsultieren.»

Sie können kostenlos bezogen werden. Immerhin sei, so erinnert Bohn, das Gleichheitsgebot und damit das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) auf gleicher Ebene wie die Anliegen des Denkmalschutzes verankert und verlange bei Sanierungen Verbesserungen nach Massgabe der Verhältnismässigkeit. «Man muss einfach schon bei der Planung daran denken – selbstverständlich ist es leider noch immer nicht.» ■

(ava)