

Entwicklung technischer und wirtschaftlicher Konzepte zur Konservierung von leer stehenden Altbauten

Endbericht

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert (Aktenzeichen: Z 6 – 5.4-02.06 / II 13 – 80 01 02 - 6).
Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor.

Entwicklung technischer und wirtschaftlicher Konzepte zur Konservierung von leer stehenden Altbauten

Endbericht

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert (Aktenzeichen: Z 6 – 5.4-02.06 / II 13 – 80 01 02 - 6).
Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor.

Projektbearbeitung:

ANALYSE & KONZEPTE
Tobias Jacobs
Jens Töpfer

Hamburg, Januar 2005

Inhalt

Kurzfassung	1
1 Aufgabenstellung	5
1.1 Zentrale Fragestellungen.....	6
1.2 Untersuchungsmethodik	7
2 Ausgangssituation	8
2.1 Leerstand in Altbauquartieren.....	8
2.2 Wohnungswirtschaftliche Bedeutung.....	11
2.3 Städtebauliche Bedeutung.....	14
2.4 Strategien für ungenutzte Altbauten	15
3 Dokumentation der Fallbeispiele	19
3.1 Objekt Eisenbahnstraße 53	21
3.1.1 Gebäude- und Standortbeschreibung	21
3.1.2 Baulicher Zustand und Mängel	23
3.1.3 Konservierungs- und Sicherungsmaßnahmen.....	25
3.1.4 Perspektiven.....	26
3.2 Objekt Ludwigstraße 64	27
3.2.1 Gebäude- und Standortbeschreibung	27
3.2.2 Baulicher Zustand und Mängel	28
3.2.3 Konservierungs- und Sicherungsmaßnahmen.....	30
3.2.4 Perspektiven.....	31
3.3 Objekt Nürnberger Straße 1	32
3.3.1 Gebäude- und Standortbeschreibung	32
3.3.2 Baulicher Zustand und andere Mängel	33
3.3.3 Konservierungs- und Sicherungsmaßnahmen.....	35
3.3.4 Perspektiven.....	37
3.4 Objekt Teubnerstraße 8	37
3.4.1 Gebäude- und Standortbeschreibung	37
3.4.2 Baulicher Zustand und andere Mängel	38
3.4.3 Konservierungs- und Sicherungsmaßnahmen.....	40
3.4.4 Perspektiven.....	41

4	Das Konzept der Konservierung	42
4.1	Wirtschaftliche Bedingungen und Anforderungen	42
4.2	Zeitlicher Ablauf der Konservierung	47
4.3	Bautechnische Anforderungen	52
4.3.1	Schutz vor Feuchtigkeit und Nässe	53
4.3.2	Sicherung der Substanz	58
4.3.3	Schutz vor Vandalismus	60
4.3.4	Attraktivitätssteigerung	64
5	Konservierung – ein Weg im Stadtumbau Ost?	65

Kurzfassung

In den neuen Bundesländern stehen derzeit rund 550.000 Wohnungen in Altbauten dauerhaft leer, ein Großteil davon konzentriert sich auf vollständig leer stehende Gebäude. Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation ist bei vielen von ihnen eine wirtschaftliche Verwertung und damit eine umfassende Modernisierung derzeit nicht möglich. Entsprechend droht ein weiterer Verfall der Gebäude, gleichzeitig verursachen diese Bestände den Eigentümern weiterhin erhebliche Leerstandskosten.

Auf der anderen Seite übernehmen zahlreiche dieser leer stehenden Altbauten städtebaulich eine wichtige Funktion (z.B. Ensemble-Wirkung, hervorgehobene Lage im Sanierungsgebiet, historisches Zeugnis). Vor allem die gründerzeitlichen Gebäude mit ihrer zumeist repräsentativen, zum öffentlichen Raum hin orientierten Gestaltung an Ausfallstraßen, zentralen Plätzen oder geschlossenen Blockrändern erzeugen spezifische städtebauliche Qualitäten, die das Bild zahlreicher ostdeutscher Städte wesentlich prägen. Daher wird häufig trotz fehlender aktueller Nutzung ihr Erhalt gefordert.

Insbesondere vor dem Hintergrund des Programms "Stadtumbau Ost" und dem damit verfolgten Ziel der Stärkung und Aufwertung der Kernstädte – und damit der Altbausubstanz – ist es sinnvoll, im Umgang mit diesem Wohnungsleerstand, neue Bestandsstrategien zu entwickeln, die sowohl betriebswirtschaftlichen als auch städtebaulichen Interessen dienen und eine Alternative zum zwangsläufigen Verfall und damit Abriss darstellen.

Eine Möglichkeit wäre die Erhaltung städtebaulich wichtiger Altbauten, bis eine wirtschaftliche Verwertung zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. durch zukünftig wieder konsolidierte Wohnungsmärkte, gegeben ist. Diese Form des Erhalts von Gebäuden aus der Verwertungsperspektive wurde als eine Strategie des "Konservierens von Altbauten" untersucht. Ziel war die Entwicklung eines Konzeptes zur Durchführung kostengünstiger Erhaltungsmaßnahmen. Dabei sollte die Frage beantwortet werden,

- welche Objekte für eine Konservierung geeignet sind,
- wann für leer stehende Altbauten eine Konservierung bautechnisch sinnvoll und gleichzeitig betriebswirtschaftlich vertretbar ist und
- welche Maßnahmen notwendig sind.

Die hier verwendete Definition von Konservierung unterscheidet sich von der denkmalpflegerischen Konservierung, dadurch, dass neben dem Erhalt eines Bauzustands, der mittelfristig eine Verwertung des Gebäudes ermöglicht, auch verändernde Maßnahmen am Gebäude, die der Werterhaltung und Wertsteigerung dienen, beinhalten kann. Der grundlegende Unterschied liegt also in der ökonomischen gegenüber der historisch sichernden Zielsetzung.

Das Konzept der Konservierung wurde anhand von vier konkreten Objekten und Problemstellungen erarbeitet. In Zusammenarbeit mit der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) wurden vier potenziell konservierbare gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser als mögliche Konservierungsobjekte ausgewählt, analysiert und bewertet.

Aufbauend auf dieser Analyse sowie der aktuellen Fachdiskussion wurde ein Konzept entwickelt, dessen Schwerpunkt auf der Verknüpfung von wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernissen liegt, um damit eine größtmögliche Umsetzbarkeit in der Praxis gewährleisten zu können. Es richtet sich vor allem an Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer, aber auch an die mit Stadtbau befassten Ämter und Institutionen. Knapp zusammengefasst lässt sich das Konzept wie folgt beschreiben:

Normatives **Ziel** der Konservierung von Altbauten ist es, ein leer stehendes Gebäude mittelfristig einer Verwertung zuzuführen, es z.B. zu verkaufen oder zu sanieren. Hinsichtlich dieses Ziels ist es wirtschaftlich sinnvoll, das Gebäude über einen Zeitraum von ca. sieben bis zehn Jahren in einem für die Verwertung günstigen Zustand zu halten.

Entsprechend der genannten Prämissen besteht das Konzept der Konservierung aus drei Schritten, und zwar

- werden zuerst wirtschaftliche Bedingungen und Ausgangspunkte bestimmt,
- dann die einzelnen Schritte (Ablauf) des Konservierungsprozesses von der ersten Analyse bis zur abschließenden Verwertung dargestellt
- sowie die bautechnischen Anforderungen und Möglichkeiten benannt

Entsprechend sind der **Ausgangspunkt** des Konzeptes die wirtschaftlichen Bedingungen und Anforderungen der Konservierung, d.h. es erfolgt eine Analyse der Verwertungsmöglichkeiten sowie die Ermittlung des finanziellen Spielraums. Bei dem hier verfolgten Konzept der Konservierung geht es nicht um das bautechnisch wünschenswerte Maximum, sondern um das betriebswirtschaftlich machbare Notwendige.

Wesentliches Problem ist hierbei, dass aktuell Investitionen getätigt und finanziert werden müssen, ein Ertrag jedoch erst ab einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann. Ob die Konservierung also wirtschaftlich durchgeführt werden kann, ist nicht nur eine Frage der Höhe der Investitionskosten, sondern vor allem eine Frage des zu erwartenden Ertrags. Da es grundsätzlich dem Eigentümer nicht zuzumuten ist, mit seiner Immobilie planmäßig ein Defizit zu erwirtschaften, stellt der zu erwartende Ertrag den limitierenden Faktor in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dar.

Dazu erfolgt eine Gegenüberstellung des zu erwartenden Ertrags mit den laufenden Kosten der Konservierung, die sich aus Betriebskosten, Bewirtschaftungskosten sowie ggf. die Altschuldentil-

gung und Kapitalkosten der Investitionen für den Zeitraum der Konservierung zusammen setzen. Die Differenz daraus bestimmt den Maximalbetrag der Investitionssumme für Konservierungsmaßnahmen. Sind die Investitionskosten höher als der zu erwartende Ertrag, ist eine Konservierung unrentierlich. Dies kann dann nur durch die Zurverfügungstellung von Städtebaufördermitteln beeinflusst werden, sofern das Gebäude z.B. städtebaulich besonders erhaltenswert ist. Ob der zu erwartende Ertrag überhaupt realisiert wird, bleibt das unternehmerische Risiko des Eigentümers.

Da das Konzept der Konservierung grundsätzlich die Verwertungsperspektive enthält, muss Konservierung als Prozess betrachtet werden, der erst mit einer abschließenden Verwertung beendet wird. Der **Ablauf** dieses Prozesses kann in vier Phasen gegliedert werden:

▪ **Phase 1: Analyse und Bewertung**

- Immobilienmarktanalyse (mittelfristige Nachfrageentwicklung), Vermarktungsperspektive
- Erfassung und Bewertung von Bauzustand und Bauschäden
- Bewertung hinsichtlich der Konservierungsfähigkeit

▪ **Phase 2: Planung und Durchführung**

- Erstellung eines Maßnahmenkatalogs (bauliche und Bewirtschaftungsmaßnahmen)
- überschlägige Kostenschätzung
- Durchführung der Konservierungsmaßnahmen

▪ **Phase 3: Bewirtschaftung und Marktbeobachtung**

- stetige Bewirtschaftung des Gebäudes (Kontrolle und Erhalt des durch die Konservierungsmaßnahmen erreichten Zustandes)
- ständige Marktbeobachtung/Marktanalyse

▪ **Phase 4: Verwertung**

- Bei veränderter Marktsituation bzw. nach Ablauf des vorgesehenen Konservierungszeitraums Überprüfung der Entscheidungsparameter.
- Entscheidung Verwertung/Verlängerung Konservierungszeitraum/Abriss

Hinsichtlich der **bautechnischen Anforderungen** der Konservierung müssen folgende Maßnahmenbereiche beachtet werden:

▪ **Schutz vor Feuchtigkeit und Nässe**

- Dachdeckung, -konstruktion und -entwässerung
- Aufsteigende Feuchtigkeit, Luftfeuchtigkeit und Nässestau
- Biotische Holzschäden

- **Sicherung der Substanz**
 - Sicherungsmaßnahmen Holzträger und Balken, Fassaden, Schornsteinköpfe und Treppen
- **Schutz vor Vandalismus**
 - Haus-, Hof- und Kellertüren
 - Wohnungseingangstüren
 - Fenster
- **Attraktivitätssteigerung**
 - positives Erscheinungsbild von Gebäude, Innenräumen und Nebenflächen

Insgesamt wird deutlich, dass das vorgeschlagene Konzept der Konservierung zwar ein betriebswirtschaftliches Risiko enthält, dessen Höhe aber kalkulierbar und begrenzt ist, zudem jedoch eine immobilienwirtschaftliche und städtebauliche Chance gewahrt wird. Die negative Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienmärkte erfordert Strategien, die sich mit dauerhaft verringerter Nachfrage, Leerständen und in der Folge mit der Entwertung von Immobilien auseinandersetzen müssen. Stadtumbau beinhaltet die Aufgabe, Rückbau zu steuern und die Entwicklung der Stadt auf bestimmte Standorte zu konzentrieren. An jenen Standorten, deren zukünftige Entwicklung nicht eindeutig bestimmbar ist, kann durch Investitionen zum einen der in einem leer stehenden Gebäude inne wohnende Wert bewahrt und zum anderen Chancen auf Handlungsalternativen in einem zukünftigen Markt erhalten werden. Das vorliegende Konzept ist damit nicht geeignet für den Umgang mit Gebäuden, die allein aus denkmalpflegerischen, städtebaulichen oder anderen Gründen erhalten werden sollen, ohne dass eine zukünftige Nutzung absehbar ist.

Dieses Erhalten von Handlungsoptionen ist auch für eine Stadt, deren zukünftige Struktur und Bild noch unklar ist, von hoher Bedeutung und ein wichtiges Element im Stadtumbauprozess. Entsprechend ist es sinnvoll, dass Konservierungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung und des Programms Stadtumbau Ost unterstützt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Gebäude aufgrund der Marktperspektiven konservierungsfähig sein können, wegen zu hoher Investitionskosten dies aber wirtschaftlich nicht verantwortbar ist, kann die Förderung im Rahmen der vorhandenen Programme eine wichtige Unterstützung sein, die im Ergebnis von städtebaulichem und öffentlichem Interesse ist. Dabei müssen städtebauliche Interessen und die Bedingungen des Marktes Hand in Hand gehen, denn Konservierung kann nicht den Entwertungsprozess, der zur perforierten Stadt führt, aufhalten sondern nur eine – wenngleich auch wichtige – Nischenstrategie sein.

1 Aufgabenstellung

In den neuen Bundesländern stehen aktuell rund 550.000 Wohnungen in Altbauten dauerhaft leer, ein Großteil davon konzentriert sich auf vollständig leer stehende Gebäude. Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation ist bei vielen von ihnen eine umfassende Modernisierung derzeit nicht wirtschaftlich, weil entweder auch dadurch die Vermietung nicht gesichert werden kann oder nur Miet- oder Verkaufspreise erzielbar sind, mit denen eine Refinanzierung nicht möglich ist. Entsprechend droht ein weiterer Verfall der Gebäude. Gleichzeitig verursachen diese Bestände den Eigentümern weiterhin erhebliche Leerstandskosten.

Auf der anderen Seite übernehmen zahlreiche dieser leer stehenden Altbauten städtebaulich eine wichtige Funktion (Ensemble-Wirkung, hervorgehobene Lage im Sanierungsgebiet, historisches Zeugnis etc.). Vor allem die gründerzeitlichen Gebäude mit ihrer zumeist repräsentativen, zum öffentlichen Raum hin orientierten Gestaltung an Ausfallstraßen, zentralen Plätzen oder geschlossenen Blockrändern erzeugen spezifische städtebauliche Qualitäten, die das Bild zahlreicher ostdeutscher Städte wesentlich prägen. Daher wird häufig trotz fehlender aktueller Nutzung ihr Erhalt gefordert.

Insbesondere vor dem Hintergrund des Programms "Stadtumbau Ost" und dem damit verfolgten Ziel der Stärkung und Aufwertung der Kernstädte – und damit der Altbausubstanz – ist es sinnvoll im Umgang mit diesem Wohnungsleerstand, neue Bestandsstrategien zu entwickeln, die sowohl betriebswirtschaftlichen als auch städtebaulichen Interessen dienen und eine Alternative zum zwangsläufigen Verfall und damit Abriss darstellen.

Eine Möglichkeit hierbei wäre, den Erhalt städtebaulich wichtiger Altbauten so lange sicherzustellen, bis eine wirtschaftliche Verwertung zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. durch zukünftig wieder konsolidierte Wohnungsmärkte, gegeben ist. Vorteile wären, dass

- eine Vernichtung der Bestände durch den Verfall verhindert werden kann,
- durch Substanzerhalt zukünftige Sanierungskosten reduziert werden können,
- negative Auswirkungen auf das Umfeld verringert werden.

Diese Form des Erhalts von Gebäuden aus der Verwertungsperspektive soll im Folgenden als eine Strategie des "Konservierens von Altbauten" bezeichnet werden.¹ Ziel des Forschungsvorhabens ist es, ein umfassendes Konzept des Konservierens zu entwickeln, das notwendige bzw. mögliche bautechnische Maßnahmen mit den wirtschaftlichen Grundlagen und Bedingungen verbindet.

¹ Diese Definition entspricht damit nicht dem Begriff des "Konservierens" im denkmalpflegerischen Sinne.

Entsprechend gilt es,

- wirtschaftliche Bedingungen und Anforderungen,
- den zeitlichen Ablauf der Konservierung,
- und bautechnische Anforderungen

so in ein zusammenhängendes Konzept zu fügen, dass die gegenseitige Bedingtheit richtig abgebildet wird und ein in der Praxis umsetzbares Handlungskonzept entsteht. Das Konzept richtet sich damit vor allem an Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer, aber auch an die mit Stadtumbau befassten Ämter und Institutionen.

1.1 Zentrale Fragestellungen

Zentrale Frage des Forschungsvorhabens ist, wie Altbauten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten so gesichert und teil-instandgesetzt werden können, dass sie trotz Leerstandes über einen mehrjährigen Zeitraum nicht weiter verfallen. Gleichzeitig besteht die Anforderung, dass von dem Objekt keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld mehr ausgehen. Ziel ist hierbei die Entwicklung eines Konzeptes zur Durchführung kostengünstiger Maßnahmen insbesondere hinsichtlich der Fassaden und Fenster, der Hausanschlüsse und der Dachsicherung sowie der Darstellung günstiger technischer Vorgehensweisen. Dazu müssen für die weitere Analyse folgende Forschungsfragen bearbeitet werden:

- Welches sind die Auswahlkriterien zu konservierender Gebäude?
- Wie hoch sind die aktuellen Leerstandskosten?
- Welches sind die erforderlichen Maßnahmen zur Konservierung?
- Wie hoch sind die Investitionskosten?
- Welches sind die städtebaulichen und ästhetischen Anforderungen an die Konservierung?
- Welche Einsparpotenziale oder kostengünstige Alternativen gibt es?
- Welche Auswirkungen haben die Maßnahmen auf die Bewirtschaftungs- und Leerstandskosten?
- Wie sehen die Anforderungen an die Förderprogramme aus?

Im Ergebnis der Untersuchung steht die Frage, wann für leer stehende Altbauten eine Konservierung bautechnisch sinnvoll und gleichzeitig betriebswirtschaftlich vertretbar ist.

1.2 Untersuchungsmethodik

Zur Bearbeitung der genannten Fragestellungen wurde für das Forschungsvorhaben ein multipler forschungsmethodischer Ansatz gewählt, bestehend aus drei Teilen:

- Qualitative Analysen konkreter Problemsituationen
- Theoretische Ableitung und Diskussion
- Konzeptentwicklung

Diese Teile bestehen wiederum aus mehreren Arbeitsschritten:

- Analyse der Leerstandsproblematik von ostdeutschen Altbauten in wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Hinsicht
- Ermittlung des aktuellen Diskussions- und Forschungsstandes zum Bereich Konservieren, Teil-Instandsetzung/-Instandhaltung mittels Literaturrecherchen und Fachgesprächen mit Wohnungsunternehmen und Sanierungsträgern
- Auswahl von vier potenziell konservierbaren Gebäuden ("Fallbeispiele"); hierbei erfolgte aus forschungsökonomischen Gründen eine Beschränkung auf die für die Problematik bedeutendste Gruppe der gründerzeitlichen Gebäude
- Begehung und Dokumentation der Fallbeispiele, einfache Bewertung des Bauzustandes
- Exemplarische Maßnahmenaufstellung und Kostenschätzung seitens des Eigentümers
- Bewertung der Maßnahmen und Ableitung notwendiger und sinnvoller baulicher Maßnahmen zur Konservierung (vgl. hierzu detailliert Kap. 4); Diskussion von Einsparpotenzialen sowie kostengünstiger Alternativen
- Basierend auf den Ergebnissen der bisherigen Schritte erfolgt die Entwicklung eines Konzeptes zur Konservierung von Altbauten, das in Form eines umsetzungsorientierten Leitfadens allgemein anwendbar ist

Abschließend erfolgt eine Diskussion, wie im Rahmen des Programms "Stadtumbau Ost" und anderer Förderprogramme die Konservierung von Altbauten als eine ergänzende Form der städtebaulichen Entwicklung ostdeutscher Städte und Gemeinden verstärkt erfolgen kann.

2 Ausgangssituation

2.1 Leerstand in Altbauquartieren

Die ostdeutschen Länder sind von einer erheblichen Leerstandsproblematik betroffen, wobei ein hoher Teil der Leerstände sich in den Altbaugebieten befindet: So standen 2002 von den bis 1918 errichteten Wohnungen rund ein Viertel leer.² Oder anders ausgedrückt bezieht sich fast ein Drittel des Leerstandes auf vor 1918 errichtete Wohnungen.

Die Ursachen dieser speziellen Leerstandsproblematik sind vielfältig, wobei eine "historische" zuerst zu nennen ist, denn bereits die Wohnungsbaupolitik der DDR hat wesentlich zu Leerstand und baulichem Verfall in den innerstädtischen Altbauquartieren beigetragen, indem die verfügbaren Ressourcen für den Wohnungsbau über Jahrzehnte fast ausschließlich in den Neubau gelenkt wurden. Investitionen in den innerstädtischen Altbau wurden zumeist unterlassen und statt dessen der Plattenbau als Symbol des modernen sozialistischen Städtebaus gefördert. Die Sicherstellung der Wohnraumversorgung in den 70er und 80er Jahren konnte aus wirtschaftlicher Sicht allerdings auch nur durch den kostengünstigen industriellen Wohnungsneubau an den Stadträndern erreicht werden. In dieser Zeit wurden über zwei Millionen Wohnungen fertig gestellt, die angesichts des schlechten baulichen Zustands und der mangelhaften Ausstattung der innerstädtischen Altbaubestände gut von der Bevölkerung angenommen wurden.

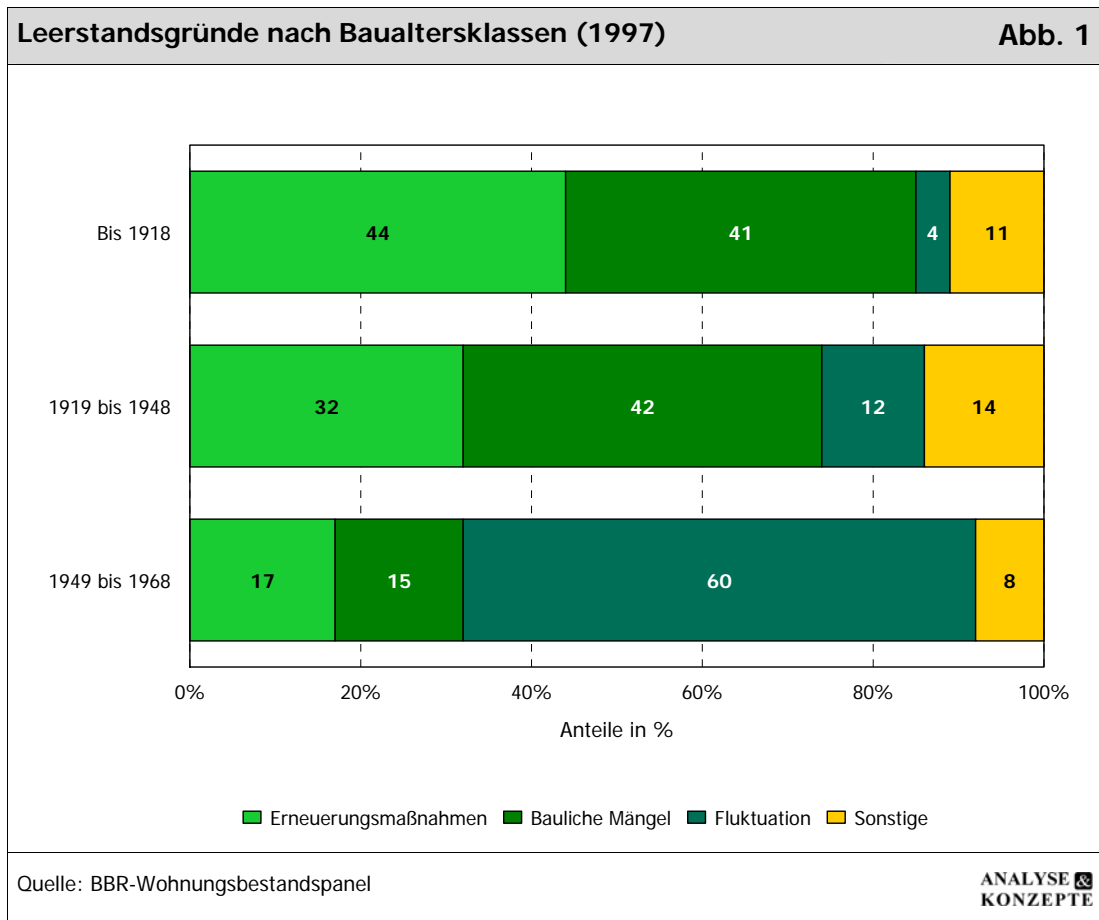
Ausstattung der Wohnungen bis Baujahr 1918 in den ostdeutschen Ländern (1995)		Tab. 1
Ausstattungsmerkmal	in % der Wohnungen	
WC in der Wohnung	50,2	
Etagen-WC	33,5	
Sonstige (WC und/oder außerhalb des Hauses)	16,3	
Sammel- oder Etagenheizung	13,1	
Einzel- oder Mehrraumöfen	86,8	
Quelle: BMVBW-Bauschadensbericht		ANALYSE & KONZEPTE

1995 wurde der Zustand der Altbauten in dem "Dritten Bericht über Schäden an Gebäuden" (Bauschadensbericht) vom damaligen Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau beschrieben. So verfügten noch 1995 nur knapp mehr als die Hälfte der Wohnungen, die bis 1918 gebaut wurden, über ein WC in der Wohnung und fast 87 % waren noch mit Einzel- oder Mehrraumöfen ausgestattet (s. Tab. 1). Die Relevanz der Ausstattung in Bezug auf die Marktfähigkeit

² Statistisches Bundesamt, Mikrozensus Zusatzerhebung 2002.

zeigt sich in Leerstandsquoten und -dauer. 1997 lag der Leerstand bei Wohnungen bis Baujahr 1968, denen eine oder mehrere der Komponenten Küche, Bad oder WC fehlten, bei rund 68 %, wogegen der Leerstand bei komplett ausgestatteten Wohnungen mit moderner Heizung bei lediglich 7 % lag. Die Leerstandsdauer weist in die gleiche Richtung, sie lag 1996 bei den Wohnungen mit fehlender Ausstattung bei durchschnittlich 38 Monaten, die komplett ausgestatteten Wohnungen blieben dagegen im Schnitt 12 Monate leer.

Des Weiteren bestand 1995 bei über 80 % der bis 1960 gebauten Häuser Handlungsbedarf im Bereich der Fassaden und Fenster, über 60 % hatten durchfeuchtete Kelleraußenwände oder Sockel und bei rund 74 % war eine Funktionstüchtigkeit der Außentüren nicht mehr gegeben. Entsprechend hoch wurde der Faktor "bauliche Mängel" bei den Leerstandsgründen bewertet (siehe Abb. 1). Erneuerungsmaßnahmen und bauliche Mängel waren zum Erhebungszeitpunkt jeweils zu 40 % die Ursache für Leerstände. Die normale Fluktuation spielt hier eine geringe Rolle, was ein Hinweis darauf ist, dass einmal leer gezogene Wohnungen im Altbau auch langfristig leer bleiben. Deswegen sind Totaleerstände in Altbauten ein Charakteristikum für die heutige Situation.



Diese Situation hat sich in den vergangenen zehn Jahren jedoch drastisch verändert: Durch die umfangreiche Ausweisung von Sanierungsgebieten, den Möglichkeiten der Sonderabschreibungen, zinsgünstiger KfW-Kredite sowie weiterer Förderprogramme wurde ein erheblicher Teil der Bauinvestitionen in die Sanierung der Altbausubstanz gelenkt. Trotzdem gab es einige Hindernisse bzw. Entwicklungen, die dazu führten, dass auch aktuell der Altbau durch erhebliche Leerstände gekennzeichnet ist, die von immer dauerhafterer Natur sind.

Anfänglich haben ungeklärte Eigentumsverhältnisse und Restitutionsansprüche Investitionen in besonderem Maße im Altbaubestand behindert. Mittlerweile sind die Fälle jedoch zu 98 % entschieden worden, sodass dieser Punkt nur noch eine untergeordnete Rolle spielt.³

Als wesentlicher Faktor hat sich jedoch der generelle Rückgang der Wohnungsnachfrage aufgrund arbeitsmarktbedingter Abwanderungen und der demografischen Prozesse entwickelt. Ursächlich waren zum einen der negative Wanderungssaldo, mit 127.500 (1991) mehr Fortzügen als Zuzügen,

³ Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, Statistische Übersichten, erstes Quartal 2004

und zum anderen der Geburtenknick nach der Wiedervereinigung, mit einem Minus von über 100.000 Geburten (1991) gegenüber den Sterbefällen.⁴

Des Weiteren hat ein starker Suburbanisierungsprozess eingesetzt, wodurch sich die Wohnungsnachfrage auf den viel gehegten Wunsch nach einem Eigenheim im Grünen konzentrierte. So hat beispielsweise allein die Stadt Leipzig 1997 und 1998 – dem Höhepunkt der Abwanderung – rund 26.000 Einwohner an das Umland verloren. Ausschlaggebend für die Ablehnung von Altbaugebieten sind neben dem mangelhaften baulichen Zustand, der schlechten Ausstattung und des unansprechenden Umfeldes die geringeren Kosten für Neubau im Umland gegenüber der Modernisierung und Instandsetzung von Altbauwohnungen in der Stadt.

Insgesamt ist in fast allen ostdeutschen Städten die spezielle Nachfrage nach innerstädtischen Altbauten geringer als das Angebot, wobei entscheidend ist, dass die Nachfrage stark divergiert. D.h. unsanierte Altbauten sind derzeit in aller Regel nicht vermietbar, damit kommt es in diesen Gebäuden zu Totalleerständen während sanierte Gebäude weitgehend vermietbar sind soweit die Wohnlage nicht zu ungünstig ist. Der Bau- und Ausstattungszustand dieser Totalleerstände entspricht in etwa der für 1995 beschriebenen Situation, in einigen Fällen dürfte er mittlerweile noch ungünstiger sein.

Hinzu kommt noch eine deutlich ausdifferenzierte Nachfrage nach Wohnlagen, wobei in ungünstigen Wohnlagen dann sogar sanierte Wohnungen nur noch bedingt zu vermieten sind. Diese Strukturen verfestigen sich derzeit an vielen Standorten, sodass eine Entwicklungsperspektive für einen Großteil der leer stehenden Altbauten kaum noch gegeben ist.

2.2 Wohnungswirtschaftliche Bedeutung

Trotz erheblicher Leerstände wird der Altbau auch in Zukunft eine bedeutende Rolle in der Wohnungsversorgung spielen. Rund ein Drittel der Wohnungen in den ostdeutschen Ländern wurde vor 1918 errichtet (vgl. Tab. 2). Der größte Anteil an Altbauten findet sich in Sachsen mit 37,5 %, wo sich die zahlreichen Altbaubestände der Großstädte wie Dresden und Leipzig bemerkbar machen:

⁴ Vgl. BBR: Raumordnungsprognose Bevölkerung 2020 (INKAR).

Wohnungsbestand bis Baujahr 1918 in den ostdeutschen Ländern		Tab. 2
Länder	Anzahl Wohnungen	Anteil am Gesamtbestand in %
Brandenburg	255.102	22,8
Mecklenburg-Vorpommern	190.627	24,1
Sachsen	830.100	37,5
Sachsen-Anhalt	310.137	32,3
Thüringen	382.532	34,4
Ostdeutsche Länder	2.068.498	32,2
Quelle: Statistisches Bundesamt, Gebäude- und Wohnungszählung 1995		ANALYSE & KONZEPTE

Die Eigentümerstruktur der Altbaubestände in Ostdeutschland ist durch einen großen Anteil privater Eigentümer und somit durch eine große Heterogenität geprägt. Nach dem Wohnungsbestandspanel des BBR befanden sich 1996 rund zwei Drittel der Bestände aus der Zeit bis 1918 in privatem Eigentum und rund ein Drittel in kommunalem Eigentum bzw. unter kommunaler Verwaltung. Der letztere Anteil hat sich mittlerweile aufgrund abgeschlossener Restitutionsverfahren deutlich zugunsten privater Eigentümer verschoben. Das genossenschaftliche Eigentum spielt in dieser Baualtersklasse mit knapp 2 % eine untergeordnete Rolle. Wohnungen jüngerer Baualters sind demgegenüber überwiegend im Besitz kommunaler Gesellschaften oder Genossenschaften, die über größere Bestände verfügen.⁵

Zu differenzieren ist darüber hinaus die Gruppe der privaten Eigentümer. Bei Ihnen handelt es sich um ostdeutsche Alteigentümer, durch Restitution in Besitz gekommene westdeutsche Alteigentümer und Neueigentümer, wie Kapitalanleger und Gesellschaften oder private Haushalte. Die Heterogenität der Eigentümerstruktur lässt sich auf der Quartiersebene an den unterschiedlichen baulichen Zuständen der Gebäude ablesen. Vor diesem Hintergrund ist es um so schwieriger, einen in etwa einheitlichen Sanierungsstand auf Quartiersebene herzustellen, der für das Gesamterscheinungsbild günstig wäre, um so die Wohnungsmarktsituation zu stabilisieren.

Bei potenziellen Eigentümersbildnern gibt es eine große Hemmschwelle, in den Altbau zu investieren. Dies ist zurückzuführen auf den i.d.R. hohen Sanierungsaufwand und damit verbundene Risiken hinsichtlich der Bausubstanz und der Lebensdauer von Bauteilen. Hinzu kommen mögliche Anfor-

⁵ In der Baualtersklasse 1919 bis 1948 befinden sich rund 60 % der Wohnungen in kommunalem oder genossenschaftlichem Besitz, in der Baualtersklasse 1949 bis 1968 sogar über 90 % der Wohnungen.

derungen des Denkmalschutzes, die den Aufwand von Sanierungsmaßnahmen erhöhen können. Der mögliche Mehraufwand, die geringe Planungssicherheit und schlecht absehbare Folgekosten haben vielfach eine abschreckende Wirkung auf die Investoren.

Die mit einer Altbausanierung verbundenen Kosten lassen sich bei derzeitiger Marktlage kaum refinanzieren. Die Kosten einer normalen Altbausanierung liegen i.d.R. zwischen 900-1.200 €/m² Wohnfläche, bei schlechteren Bauzuständen auch deutlich darüber. Dem steht nach A&K-Mietpreisrecherchen in den meisten ostdeutschen Städten ein durchschnittliches Mietniveau von 3,50-6 €/m² netto kalt gegenüber, dass nur in Top-Lagen überboten wird. Diese Mieterträge reichen nicht zur Refinanzierung der Modernisierungskosten aus. Lediglich durch den Einsatz von Fördermitteln, zinsgünstigen Krediten sowie erhöhten Abschreibungen kann eine wirtschaftlich auskömmliche Situation geschaffen werden, wobei das zentrale Problem sowohl bei Privatinvestoren als auch Wohnungsgesellschaften das Aufbringen eines ausreichend großen Eigenkapitals ist.⁶

Dies hat zur Folge, dass zahlreiche Altbauten in innerstädtischer Lage leer stehen und die Eigentümer einerseits Mietausfälle zu verzeichnen haben und andererseits zusätzlich noch Leerstandskosten zu tragen haben. Hierzu gehören

- Verbleibende Betriebskosten (Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherung, Gehwegreinigung, ggf. Gartenpflege)
- Verwaltungskosten
- Sicherungs- und Instandhaltungskosten
- Altschulden

Diese laufenden Ausgaben verbleiben bei den Wohnungseigentümern und müssen durch die übrigen, vermieteten Bestände mit erwirtschaftet werden. Insbesondere für Wohnungsunternehmen ist es hierbei günstiger, in einem nur teilweise bewohnten Gebäude den Mietern andere Wohnungen anzubieten und das Gebäude vollständig leer zu ziehen sowie komplett stillzulegen, um damit die nicht umlegbaren Leerstandskosten zu reduzieren.

Jedoch ergeben sich im Hinblick auf das Wohnungsangebot in Altbauten Vorteile, die sich langfristig gut vermarkten lassen. Durch die Differenzierung der Haushaltstypen und Lebensweisen entsteht eine Ausdifferenzierung der Wohnwünsche und Wohnvorstellungen, die durch flexibel nutzbare Altbauwohnungen oftmals gut befriedigt werden können. Eine besondere Attraktivität erlangen intakte Altbaugebiete auch durch ihre vielfältige Infrastruktur und die im nächsten Abschnitt beschrieben städtebauliche Struktur. Um so schwieriger wird die Situation allerdings, wenn es sich

⁶ Vgl. hierzu ausführlich Klupp, M. u.a.: Perspektiven der Wohnungsbauinvestitionen in den neuen Ländern (= BBR Forschungen H. 104)

um einen problematischen Standort handelt, dessen negative Entwicklung auf das Umfeld abstrahlt.

2.3 Städtebauliche Bedeutung

Die gründerzeitlichen Altbaustrukturen prägen wesentlich das Erscheinungsbild der Kernstädte und verfügen über besondere Qualitäten, die die europäische Stadt prägen. Die Rückbesinnung auf die Altbaubestände der Innenstädte im Rahmen der behutsamen Stadterneuerung begann in den 1970er Jahren, als die negativen Folgen der Strategie der Flächensanierung deutlich wurden. In diesem Zuge haben die Merkmale gründerzeitlicher Strukturen an Bedeutung und Akzeptanz gewonnen. Dazu gehört, dass der historische und kulturelle Wert erkannt worden ist, als Erbe aus einer Zeit, in der die Städte ihr bisher größtes Wachstum erlebten und ihre Strukturen erhalten haben, die bis heute sichtbar sind. Dabei geht es nicht nur um eine denkmalschützerische Sicht, sondern um einen sozial- und umweltverträglichen Städtebau, der den Erhalt und die Nutzung vorhandener Bausubstanz zum Ziel hat.

Zentrales städtebauliches Merkmal der europäischen Stadt ist die Blockrandbebauung, die die Raumbildung in besonderer Weise prägt. Diese Struktur schafft deutliche Grenzen zwischen Räumen mit privatem Charakter, den Blockinnenbereichen und den Wohnungen und öffentlichen Räumen. Dadurch entsteht ein kontinuierlicher baulich-räumlicher Nutzungszusammenhang. Die Blockrandbebauung bildet dabei eine durchgehende Trennlinie, die Straßen und Plätze begrenzt, ausgeglichene Proportionen herstellt und Räume für soziales Leben schafft. Dies wird dadurch unterstützt, dass die Gebäude den öffentlichen Räumen zugewandt sind und eine Wechselbeziehung zwischen Privatheit, der Wohnung, und Öffentlichkeit, dem Straßenraum, entsteht. Insofern stellt jedes einzelne Gebäude einen Teil in einem Ensemble dar, dessen Abriss oder Verfall negative Auswirkungen auf die Raumbildung haben und Proportionen zerstören kann.

In diesem Zusammenhang steht ein weiteres Merkmal, die städtebauliche Dichte, die für Urbanität steht und Vielfalt ermöglicht, sich gleichzeitig aber auch nachteilig auswirken kann, wenn ein Mangel an Grün- und Freiflächen besteht. Städtisches Leben im öffentlichen Raum entsteht vor allem auch durch die Nutzungsmischung. Selten handelt es sich um reine Wohnquartiere, sondern meist um eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen in den oberen Geschossen und Handel und Gewerbe im Erdgeschoss. Die gründerzeitliche Stadt steht daher für Nutzungsmischung, Vielfalt und Kleinteiligkeit.

Die Erhaltung städtebaulicher Strukturen und Gebäudeensembles trägt zur Erhaltung des Stadtbildes bei und erhält Qualitäten, die Identität stiften können. Dies ist eine Voraussetzung für die Entwicklung der lokalen Wirtschaft, die sich u.a. an weichen Standortfaktoren orientiert. Dazu zählen

neben städtebaulichen Qualitäten das Image von Quartieren und bestimmte soziale Milieus. Zu einem negativen Image tragen hingegen leer stehende und verfallene Häuser bei und schrecken potenzielle Investoren ab.

Auf der Erhaltung innerstädtischer Strukturen bauen die Leitbilder der "europäischen Stadt", der "Stadt der kurzen Wege" oder der "kompakten Stadt" auf. Die sich dahinter verbergenden Strategien haben die (Weiter-)Entwicklung Nutzungsgemischter innerstädtischer Strukturen, die Nutzung vorhandener Ressourcen und die Verringerung der Stadt-Umland-Wanderung zum Ziel. Angesichts ausbleibenden Wachstums und fehlender Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen in vielen Städten ist die Umsetzung dieser Leitbilder um so schwieriger geworden.

Dem steht die "perforierte Stadt" entgegen, die ein Ergebnis von Schrumpfung ist und sich in einer punktuellen baulichen Ausdünnung äußert. Durch die sinkende Nachfrage entstehen vielerorts Brachen, Baulücken und Substanzverluste unsanierter Gebäude. Die Folge ist die Auflösung des ursprünglichen architektonischen Zusammenhalts in den Städten, insbesondere an problematischen Standorten. Alternativen bieten Grünkonzepte, die die Landschaft in die Städte holen und neue Qualitäten schaffen, die sich aber auch von den Eigenschaften der europäischen Stadt entfernen. Gleichzeitig gibt es Beispiele, die auch in der Schrumpfung das Ziel einer "kompakten Stadt" verfolgen, indem eine konzentrische Schrumpfung von außen nach innen angestrebt wird.⁷ Dies bedeutet die konsequente Beseitigung von Leerständen am Stadtrand und die Stärkung des innerstädtischen Bereichs.

Dies wird unterstützt durch das Programm "Stadtumbau Ost", das die Wohneigentumsbildung in Altbauquartieren sowie deren Aufwertung und Modernisierung fördert. Instrumente dafür sind u.a. das Zuschussprogramm für Aufwertungsmaßnahmen, wofür bis 2009 Mittel zur Verfügung gestellt werden. Grundlage für die Förderung ist die jährlich abzuschließende Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern (VV-Städtebauförderung). Weitere Instrumente sind Zuschüsse für die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren und die Investitionszulage für Mietwohnungen des innerstädtischen Altbaus.⁸

2.4 Strategien für ungenutzte Altbauten

Die vorangegangene Situationsbeschreibung macht deutlich, dass ein großer Teil der gründerzeitlichen Gebäude aufgrund des mangelhaften baulichen Zustands derzeit nicht marktfähig ist. Je nach Lage und Marktsituation ergeben sich für den Eigentümer unterschiedliche Strategien im Umgang

⁷ Vgl. dazu das Stadtumbaukonzept der IBA-Modellstadt Aschersleben.

⁸ Die Investitionszulage läuft Ende 2004 aus. Über eine mögliche Verlängerung bzw. Modifizierung wird noch entschieden.

mit diesen Objekten. Die folgende Aufzählung – in der Reihenfolge des zunehmenden Kapitalbedarfs für den Eigentümer – stellt die wesentlichen Möglichkeiten vor, die anschließend näher erläutert werden:

- Verkauf
- Stilllegung (Verfall)
- Abriss
- Konservierung
- einfache Sanierung
- Mietermodernisierung
- Vollmodernisierung

Bei ungünstiger Marktlage stellt sich dem Eigentümer eines leer stehenden Objektes die Frage, wie die laufenden Bewirtschaftungskosten möglichst gering gehalten werden können bzw. welche baulichen Maßnahmen zur Erhaltung oder Aufwertung der Marktlage angemessen sind. Sofern in absehbarer Zeit keine wirtschaftliche Verwertung des Gebäudes zu erwarten ist, wird in der Regel von größeren Investitionen abgesehen. Angesichts der laufenden Kosten für die Bewirtschaftung und Instandhaltung, die auch bei ungenutzten Gebäuden auftreten, werden Gebäude oftmals sich selbst überlassen und somit dem Verfall preisgegeben. Ein Gebäude verfallen zu lassen, in der Hoffnung zu einem späteren Zeitpunkt das Grundstück verkaufen zu können, stellt kurzfristig eine günstige Variante dar. Negative Auswirkungen ergeben sich vor allem für das Stadtbild bzw. Wohnumfeld, dass massiv beeinträchtigt wird. Ein verfallendes Gebäude strahlt insbesondere auf die Umgebung ab und kann Abwertungsprozesse in einem Quartier beschleunigen. Darüber hinaus haftet der Eigentümer weiterhin für die Gefahren, die vom Gebäude ausgehen.

Werden keinerlei Maßnahmen ergriffen und das Gebäude ohne weitere Instandhaltung still gelegt, steigen mit dem Verfall die Kosten für eine Sanierung und letztlich wird ein Abriss unausweichlich. Der Abriss kann aber aus betriebswirtschaftlicher Sicht eine sinnvolle Möglichkeit zur Senkung der Bewirtschaftungskosten darstellen. Dadurch ginge allerdings die alte, unter Umständen noch nutzbare Bausubstanz verloren, das Straßenbild würde durch Fehlstellen Schaden nehmen und vor einer erneuten Nutzung durch den Eigentümer oder Mieter müsste ein Neubau stattfinden. Die Kosten für einen Abriss können ab 50 €/m² Nutzfläche kalkuliert werden. Diese werden um so höher je größer der bautechnische Aufwand hinsichtlich der Nachbargebäude ist, die möglicherweise aufgrund der Blockrandstruktur Schaden nehmen können und gesichert werden müssen. Auf mittlere Sicht betrachtet liegen dabei die Abrisskosten niedriger als die über die Jahre kumulierten Bewirtschaftungskosten, sodass Rückbau als die betriebswirtschaftlich weniger ungünstige Lösung betrachtet werden kann. Dies gilt um so mehr, wenn der Rückbau durch das Programm Stadtbau Ost im günstigsten Falle bis zu 100 % finanziell gefördert wird. Darüber hinaus ergibt sich eine Marktberreinigung, indem schwer vermietbare Wohnungen vom Markt genommen werden und so-

mit eine Verbesserung der Marktchancen verbleibender Bestände erzielt wird. Potenzielle Investoren haben zudem weitgehende Gestaltungsfreiheit in Bezug auf eine spätere Nutzung. Nachteilig wirken sich Baulücken allerdings auf das Stadtbild aus.

Die Sanierung eines Gebäudes setzt eine zukünftige Vermietbarkeit voraus. Dies muss im Vorwege entsprechender Maßnahmen genauestens analysiert werden. Denn eine Sanierung und Modernisierung des Gebäudes kann die Ausstattungs- und Zustandsnachteile beseitigen, nicht aber die Lage und das momentane Überangebot auf dem Wohnungsmarkt. Durch Leerstand verursachte Mietausfälle stehen hohen Sanierungskosten gegenüber, die dadurch im ungünstigsten Falle die wirtschaftliche Existenz des Eigentümers gefährden können.

Die so genannte Mietermodernisierung kann eine Möglichkeit darstellen, mit geringen Eigenkapitaleinsatz Leerstände zu beseitigen, bzw. durch Eigenleistung die Kosten zu senken. Die Mieter können auf diesem Weg ihre eigenen Vorstellungen entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten umsetzen. Mieterelbsthilfe kann ein wichtiger Bestandteil von Baumaßnahmen sein und das Risiko für den Vermieter senken. Hinzu kommt, dass bei der Instandsetzung durch Mieter, die leer stehende Wohnungen instand setzen oder zusammen legen, die zukünftigen Nutzer emotional stärker an die Wohnung gebunden sind als andere und oftmals einen verantwortungsvolleren Umgang mit der Immobilie und dem Umfeld pflegen.⁹

Insofern bieten Mietermodernisierungen Vorteile gegenüber Vollsanierungen, die gänzlich in der Verantwortung des Eigentümers liegen. Eine solche Sanierung ist nur möglich, wenn die Marktlage eine anschließende Verwertung wahrscheinlich macht. Der Abschätzung der Marktfähigkeit des Objektes kommt damit eine übergeordnete Bedeutung zu. Aufgrund der Kostenproblematik sind in den vergangenen Jahren auch Konzepte entwickelt worden, mit denen die Kosten durch einfachere Modernisierungen gesenkt werden können, wie z.B. die differenzierten „Leipziger Altbaustandards“.¹⁰ Andere Strategien laufen auf eine zeitliche Streckung der Kosten durch schrittweise Modernisierungen hinaus.¹¹ In der Praxis hat sich allerdings gezeigt, dass solche Strategien jedoch für zu vermietenden Wohnraum nur auf eine geringe Nachfrage stoßen und somit eher auf Selbstnutzer ausgerichtet sind.

Ein alternativer Weg zwischen Abriss und Sanierung kann auch die Konservierung sein, die die Bausubstanz erhält, aber nicht den hohen Aufwand einer Sanierung beinhaltet. Konservierung versteht sich hier in einem ökonomischen Sinne. Das Ziel ist es, die vorhandene Bausubstanz für eine

⁹ Analyse & Konzepte: "Möglichkeiten der Einsparung von Wohnkosten durch Mieterbeteiligung", Forschungsergebnisse des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bauforschung für die Praxis, Band 27, IRB Verlag.

¹⁰ Stadt Leipzig: "Leipziger Altbaustandards", Beratungs- und Entscheidungsgrundlage für die Erneuerung gründerzeitlicher Wohngebäude.

¹¹ Vgl. z.B. Greiff, R. u.a.: "Erneuerung älterer Wohnungsbestände in Stufen", Forschungsarbeit im Auftrag des BBR

zukünftige Vermarktbarkeit zu erhalten. Bedingung für eine Konservierung ist daher zum einen die Verwertungsperspektive eines Gebäudes. Es muss also davon ausgegangen werden können, dass sich der Wohnungs-, Büroflächen- oder Verkaufsflächenmarkt mittelfristig, z.B. innerhalb eines Zeitraumes von rund 10 Jahren, so weit konsolidiert, dass eine komplette Sanierung des Gebäudes wirtschaftlich sinnvoll wird. Zum anderen muss der Gesamtzustand des Gebäudes noch so gut sein, dass eine Wiederherstellung in einem wirtschaftlich akzeptablen Rahmen überhaupt möglich ist.

In der Fachdiskussion hat die Konservierung bisher wenig Beachtung gefunden. Nach aktuellem Kenntnisstand ist diese Form der Gebäudeerhaltung in Abgrenzung zur Sanierung und zur denkmalgeschützerischen Gebäudeerhaltung kaum praktiziert worden. Erfahrungen gibt es in der Sanierung vor allem in innerstädtischen Sanierungsgebieten und dem Schutz kulturhistorisch wertvoller Gebäude. In diesem Zusammenhang wird auch der Begriff des „Überwintern von Altbauten“ verwendet.¹² Auch in der Praxis des Stadtumbaus kommt Konservierung als Konzept kaum vor. Zwar benennt die Stadt Leipzig in ihrem Stadtentwicklungsplan die Stilllegung von 10.-20.000 Wohnungen (= 20 % des gesamtstädtischen Leerstandes) als Teil ihrer Erhaltungsstrategie, eine konkrete Umsetzung wird jedoch nicht beschrieben.¹³

Die hier beschriebene Konservierung unterscheidet sich von der denkmalpflegerischen Konservierung, wo es darum geht, den Status quo eines Gebäudes zu erhalten. Der Denkmalschutz versucht, die Historie eines Gebäudes zu bewahren und erlebnisfähig zu halten, stoppt also den weiteren Verfall, ohne verändernd einzugreifen. Denkmalpflegerische Maßnahmen haben das Ziel, unter Wahrung handwerklicher Techniken die Substanz weitgehend original zu erhalten. Für die "ökonomische" Konservierung steht dagegen der Erhalt eines Bauzustands im Vordergrund, der mittelfristig eine Verwertung des Gebäudes ermöglicht, was auch verändernde Maßnahmen am Gebäude, die der Werterhaltung und Wertsteigerung dienen, beinhalten kann. Der grundlegende Unterschied liegt also in der ökonomischen gegenüber der historisch sichernden Zielsetzung.

Neben der späteren wirtschaftlichen Verwertung des Gebäudes zielt eine Konservierung auch auf den Erhalt des Stadtbildes. Das Stadtbild nimmt durch den weiteren Verfall und Abriss von Gebäuden starken Schaden. Besonders in den Altbaugebieten mit Blockrandbebauungen fallen Fehlstellen und marode Häuser negativ auf und verschlechtern den Gesamteindruck der Straßen. Eine Konservierung soll dem entgegenwirken und auch die durch das Erscheinungsbild verursachten negativen Auswirkungen auf das Umfeld, wie ein Negativimage der Gegend oder ein Herabsetzen der Hemmschwelle zum Vandalismus, verringern. Auf diese Weise wird verhindert, dass die Chancen einer

¹² Rees, Michael/Weeber, Hannes: "Kosten und Techniken für das Überwintern erhaltenswerter Bausubstanz", Forschungsergebnisse des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bauforschung für die Praxis, Band 14, IRB Verlag.

¹³ Vgl. Stadt Leipzig: "Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung" (= Beiträge zur Stadtentwicklung Bd. 30)

späteren Verwertung durch Erhaltung des städtebaulichen Zusammenhangs und der Attraktivität des Standortes gewahrt bleiben.

Durch die Konservierung wird das Gebäude dann in einen Zustand versetzt und auch über Jahre gehalten, der es für Investoren interessant hält oder eine spätere Verwertung durch den Eigentümer ermöglicht. Je nach Zustand des Hauses sind dafür unterschiedlich intensive Eingriffe notwendig. Bei starken Beschädigungen kann das bis zum Rück- und Neubau einzelner Gebäudeteile gehen. Bei allen Maßnahmen ist zwischen einer provisorischen und einer langfristigen Lösung abzuwägen. Ein Provisorium ist vordergründig günstiger, muss unter Umständen aber während der Konservierungszeit ausgebessert oder erneuert werden. Dauerhafte Lösungen bedeuten eine höhere Investition zu Beginn der Konservierung, können eventuell aber später in eine komplette Sanierung verlustfrei einfließen. Die Gefahr dauerhafter Maßnahmen liegt in der Vorwegnahme von Nutzungsentscheidungen. Sollten sich diese nicht mit den späteren Nutzungsvorstellungen decken, könnten Investoren abgehalten werden oder die hohen anfänglichen Investitionen gingen bei erneutem Umbau verloren.

Die hier beschriebene Art der Konservierung versteht sich nicht als einmalige Maßnahme. Vielmehr ist eine stetige Betreuung des Gebäudes ein wichtiger Bestandteil einer Konservierung. Auch ein gut konserviertes und zum Teil instand gesetztes Gebäude ist vor weiterem Verfall nicht geschützt. Daher muss in regelmäßigen Abständen die Funktionsfähigkeit der Gebäudeteile und die Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen kontrolliert werden. Vandalismus und ungewolltes Bewohnen können unter Umständen nicht vollständig verhindert werden und ebenfalls dem Gebäude schaden, weshalb auch hier regelmäßige Kontrollen und eventuell auch Ausbesserungsarbeiten nötig sind. Der Leerstand und die dadurch mögliche Kappung der Versorgungsleitungen führen letztlich trotz der Betreuung zu geringeren Bewirtschaftungskosten als bei einem teilvermieteten Haus. Allerdings sind die Bewirtschaftungskosten höher als bei einer Stilllegung des Gebäudes.

3 Dokumentation der Fallbeispiele

Das Konzept der Konservierung soll am Beispiel vier konkreter Objekte und Problemstellungen erarbeitet werden. In Zusammenarbeit mit der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) wurden vier potenziell konservierbare Gebäude ("Fallbeispiele") als mögliche Konservierungsobjekte ausgewählt. Es handelt sich um Gebäude, deren Perspektive in der aktuellen Unternehmensstrategie weder durch Abriss, noch durch Verkauf oder Sanierung gekennzeichnet, ihre Verwertung also derzeit unklar ist. Vor diesem Hintergrund prüft der Eigentümer, ob diese Gebäude konserviert werden können. Aus forschungsökonomischen Gründen erfolgte eine Beschränkung der Auswahl auf die für die in Kap. 2 skizzierte Problematik bedeutendste Gruppe der gründerzeitlichen Mehr-

familienhäuser. Die Standorte in unterschiedlichen Stadtteilen und in unterschiedlichen Lagen (Blockrand- und Eckbebauung) sind in der folgenden Karte (Abb. 2) verzeichnet.



Zentrale Kriterien für die Konservierung sind der Standort und somit die Perspektive des Objektes auf dem Wohnungsmarkt sowie der bauliche Zustand im Hinblick auf die Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes. Daher erfolgt in diesem Abschnitt nach einer kurzen Beschreibung der Gebäude und ihrer Lage im Stadtgefüge eine erste Analyse der Schäden und Mängel.

Die Bestandsanalyse und -bewertung erfolgte ohne Eingriffe in die Bausubstanz nur durch in Inaugenscheinnahme und Begehung.¹⁴ Ziel war eine erste Feststellung der Beschaffenheit des Baukörpers und der verwendeten Materialien. Auf diese Weise ist es möglich, Schäden in der Gebäudekonstruktion festzustellen und eine erste Beurteilung zu erstellen. Vor allem Schäden an der Gebäudehülle (Fassade, Dach, Schornsteinköpfe etc.) und an stark strapazierten Gebäudeteilen, wie Fußböden und Treppen konnten auf diese Weise ermittelt werden. Dazu zählt z.B. der Schädlingsbefall bei Holzkonstruktionen, Feuchtigkeit und Versalzungen im Putz oder Schäden an Dachziegeln und Schornsteinköpfen.

Im Anschluss an die Bestandsanalyse werden anhand dieser Gesamtbeurteilung Rückschlüsse auf notwendige Konservierungs- und Sicherungsmaßnahmen gezogen. Dabei wird unterschieden zwischen notwendigen und zeitnah auszuführenden Bau- und Sicherungsmaßnahmen sowie aufwendigeren Maßnahmen an den Gewerken. Die technische Abteilung des Eigentümers hat für die Gebäude einen Maßnahmenkatalog entwickelt und hierfür die Kosten geschätzt. Die Entscheidung über die Durchführung von Maßnahmen ist noch nicht gefallen.

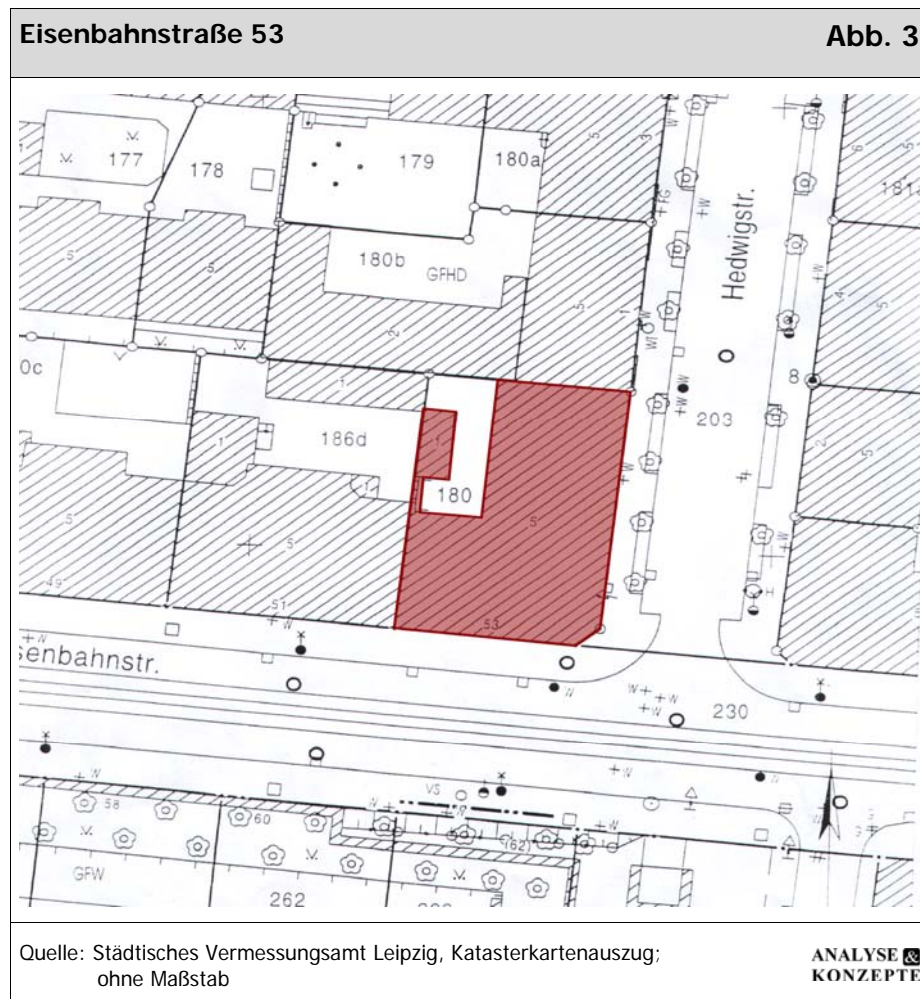
3.1 Objekt Eisenbahnstraße 53

3.1.1 Gebäude- und Standortbeschreibung

Die Eisenbahnstraße 53 befindet sich im Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld, nordöstlich der Leipziger Innenstadt. Es handelt sich dabei um eine Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn. Der Stadtteil ist geprägt durch gründerzeitliche Blockrandbebauung mit einer Mischnutzung von Wohnen, Handel und Gewerbe und grenzt im Norden an Bahnflächen. Sie kann als "degenerierte Einkaufsstraße" bezeichnet werden, die durch hohe Leerstände bei Wohn- und Gewerbeflächen sowie einer Dominanz des Niedrigpreissegmentes im Handel gekennzeichnet ist. Der Stadtteil weist einen starken Bevölkerungsrückgang, eine ungünstige Sozialstruktur sowie einen für Leipziger Verhältnisse hohen Ausländeranteil auf. Darüber hinaus leidet der Leipziger Osten unter einem starken negativen Image.

Im Stadtumbaukonzept der Stadt Leipzig wird die Eisenbahnstraße als Bestandsanpassungsgebiet bezeichnet, der südlich angrenzende Bereich sogar als Umstrukturierungsgebiet mit Priorität. Darüber hinaus liegt das Gebäude im Sanierungsgebiet "Neustädter Markt". Derzeit wird der gesamte Straßenbereich umfassend saniert, um so durch einen attraktiveren öffentlichen Raum Aufwertungsanreize zu geben. Aus Sicht des Wohnungsmarktes kann die Eisenbahnstraße als einfache Wohnlage eingestuft werden.

Das ausgewählte Objekt ist ein Mehrfamilienhaus aus der frühen Gründerzeit (1866) in einer vergleichsweise repräsentativen Bauweise. Das fünfgeschossige Gebäude stellt die Eckbebauung in einer Blockrandbebauung an der Ecke Hedwigstraße dar (vgl. Abb. 3). Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeflächen (542 m²), die übrigen Geschosse wurden zu Wohnzwecken mit einer Gesamtwohnfläche von 1.255 m² genutzt. Zurzeit sind alle Flächen ungenutzt, der letzte Mieter zog 1997 aus. Das Grundstück ist fast vollständig bebaut, ein Schuppen, der sich auf den minimalen Freiflächen befand, wurde bereits abgerissen.



¹⁴ Vgl. Richard Kastner, Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau (IRB) 2004: "Altbauten beurteilen, bewerten", Verfahren 5 (Augenschein) und 6 (Befühlen und Begehen).

3.1.2 Baulicher Zustand und Mängel

Dachabdeckung und Entwässerung

Die Dachdeckung des Gebäudes weist zahlreiche, zum Teil großflächige Fehlstellen auf. Das Erkerdach an der Ecke Eisenbahnstraße/Hedwigstraße ist total defekt. Vor einigen Jahren wurden die ersten Fehlstellen im Dach mit Folien behelfsmäßig abgedeckt. Diese ist mittlerweile zerstört, weitere Nässe konnte eindringen. Im Frühjahr 2004 erfolgte für Teilbereiche des Daches eine Notdeckung aus Leichtmetallplatten.



Der im vorherigen Foto dokumentierte Stahlträger (s.o.) unterstützt die maroden Holzträger des Daches, die bereichsweise mit Holzschädlingen (Holzfäulepilzen) befallen sind. Starke Holzschäden zeigen sich auch an der Fußschwelle zur Seite der Hedwigstraße, sodass die Standsicherheit der Dachkonstruktion hier nur noch bedingt gegeben ist.

Aufgrund der defekten Dachrinnen sowie fehlender Fallrohre ist eine ordentliche Dachentwässerung nicht mehr gewährleistet. Dies sind die Hauptursachen für die Nässe in fast allen Bereichen des Daches sowie von Traufsims und Mauerwerk (s.u.).

Boden

Durch die eindringende Nässe sind die Bodenholzer bereichsweise mit Holzschädlingen, vor allem Holzfäulepilze befallen. Auf der Seite der Hedwigstraße ist der Boden zum Teil zum vierten Obergeschoss durchgebrochen. Durch den defekten Traufkasten können Tauben in den Bodenraum einfliegen, entsprechend finden sich auf dem gesamten Boden Taubenkot und verendete Tiere.



Wohnungen

Ab dem zweiten Obergeschoss sind die Holzbalkendecken massiv geschädigt, wobei die Schädigungen im dritten und vierten Obergeschoss stark zunehmen. In einigen Räumen sind die Decken bereits teilweise durchgebrochen, Deckenhölzer sind bereichsweise massiv mit dem Echten Hauschwamm (Strang- und Oberflächenmyzel) befallen. Nachdem in einem Raum die Decke den Belas-

tungen des Kachelofens nicht mehr standhielt und diese abgestürzt ist, wurden die gefährdeten Geschossdecken demontiert und der Schutt beräumt, um weitere unmittelbare Gefahren zu verhindern (siehe oberes Foto). Da aufgrund der fehlenden Deckenbalken die Statik der Außenwand gefährdet war, wurde eine Notsicherung aus Stahlträgern und Abspannseilen durchgeführt (siehe nebenstehendes Foto).

Im Zuge von Hauseinbrüchen wurden zahlreiche Kachelöfen, Türklinken, Treppenelemente, Sanitäreinrichtungen, Kupferrohre etc. entwendet oder zerstört.

Treppenhaus

Die Treppenläufe vom vierten Obergeschoss zum Dachboden sind durch anhaltende Nässeinwirkung stark geschädigt. Eine Begehbarkeit ist hier nur bedingt gewährleistet. Bis zum zweiten Obergeschoss sind mehrere Geländer der Innenwange heraus gesägt worden. Der Treppenhauskopf weist massive Nässe- und Putzschäden auf und ist mit einem Holzfäulepilz (wahrscheinlich Echter Hausschwamm) befallen. Am Übergang zur Außenwand befindet sich ein Durchbruch.

Keller

Der Keller ist durch aufsteigende Feuchtigkeit gekennzeichnet, zur Eisenbahnstraße 1 ist die Giebelwand durchbrochen.

Fassade

Mit Ausnahme der Traufrandsteine und der Gurtgesimse wurde bei einer aus DDR-Zeiten stammenden Sanierung sämtliche Fassadenelemente entfernt (Fließlinienbereinigung) und das Gebäude neu verputzt. Dieser Putz weist nur in den nässegeschädigten Trauf- und Sockelbereichen deutlichere Schäden auf. Anfang der 90er Jahre wurden in den Wohnungen neue, einfache Kunststoffenster eingesetzt, im gewerblich genutzten Erdgeschoss sind noch die alten Holz-Kastenfenster relativ gut erhalten.

Zum Schutz der Fußgänger vor herabfallenden Teilen der Dachtraufe wurde vor mehreren Jahren im ersten Obergeschoss auf der Seite

Hedwigstraße ein Konsolenschutzgerüst errichtet, dessen einfache Sperrholz-Beläge bereichsweise zu vermodern beginnen. Nach dem oben beschriebenen Deckendurchbruch wurden die Schutzmaßnahmen erweitert und der Fußweg sowie ein Teil der Straße abgesperrt.



3.1.3 Konservierungs- und Sicherungsmaßnahmen

Im Jahr 2004 erfolgten wegen der vorangegangenen dargestellten akuten Gefahren erste Sicherungsmaßnahmen, wie Absperrung des Straßenraums, tlw. Noteindeckung, neue Dachträger, Abbruch Geschossdecke, Sicherung Fassade und Schuttberäumung insbesondere der durchgebrochenen Decken.

Die Beseitigung der vom Gebäude ausgehenden Gefahren ist nur durch umfangreichere Maßnahmen zu erreichen. Für die Erstellung eines Ausführungskonzeptes sind zusätzlich statische und holzschutztechnische Untersuchungen erforderlich, die Aufschluss über den Zustand der Decken, Auflager, Balkenlager und des Dachtragewerks und der damit tatsächlich erforderlichen Maßnahmen geben. Für diese Vorarbeiten werden Kosten von etwa 25.000 € veranschlagt.

Die Deckung des Daches sowie alle weiteren Einrichtungen zur Entwässerung müssen instand gesetzt werden, um weitere Schäden aufgrund von Nässeeintrag zu vermeiden. Umfangreiche Maßnahmen sind auch im Bereich der Wohnungen und der Fassade zur Abwendung der vom Gebäude ausgehenden Gefahren notwendig.

Zur Verringerung der Feuchtigkeit sollte für eine dauerhafte Querlüftung gesorgt werden. Im Bereich des Erdgeschosses sind Türen und Fenster so zu sichern, dass ein unbefugter Zutritt vermieden wird, befugte Personen aber leichten Zugang haben. Die genannten Arbeiten werden, ohne Berücksichtigung der Voruntersuchungen und der notwendigen Leistungen für Haustechnik und Innenausbau auf 221.100 € geschätzt, sodass sich insgesamt Kosten von etwa 246.100 € bzw. 137 €/m² Wohn- und Gewerbefläche ergeben. Alle notwendigen Bauleistungen sollten dabei so ausgeführt werden, dass sie ohne Wertverlust in die späteren kompletten Sanierungsmaßnahmen einbezogen werden können.

Geschätzte Kosten Eisenbahnstraße 53		Tab. 3
	Geschätzte Kosten in €	Geschätzte Kosten in €/m²*
Notwendige Leistungen		
Sicherungsleistungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abstützungen (Decken und Treppenläufe) ▪ Entrümpelung ▪ Beräumung der durchgebrochenen Decken ▪ Holzschutzuntersuchungen (Decken, Auflagen, Balkenköpfe) ▪ Untersuchungen durch Statiker (Dachtragwerk) 		
Summe notwendige Leistungen	25.000	14
Gewerke		
Dach	110.500	61,50
Zimmerer	59.500	33
Abbruch/Rohbau	47.600	26,50
Querlüftung (Fenster)	3.500	2
Summe Gewerke	221.100	123
Insgesamt	246.100	137
* = Wohn- und Gewerbefläche Quelle: LWB		ANALYSE & KONZEPTE

3.1.4 Perspektiven

Im derzeitigen Bauzustand ist das Gebäude unvermietbar. Aufgrund der einfachen Wohnlage und der geringen Nachfrage ist eine Vollmodernisierung zum jetzigen Zeitpunkt wirtschaftlich nicht vertretbar. Die vom Eigentümer für erforderlich gehaltenen Maßnahmen für eine Konservierung weisen eine Kostenhöhe auf, die von der LWB als betriebswirtschaftlich nicht akzeptabel eingestuft wird. Deswegen wurde ein Antrag auf Abriss des Gebäudes gestellt, der jedoch von der Stadtverwaltung aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Eckbebauung abgelehnt wurde.

Die zahlreichen städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet und insbesondere die bauliche Aufwertung der Eisenbahnstraße können mit dazu beitragen, die Schrumpfungsprozesse im Stadtteil zu stoppen. Inwieweit dies auch zu einem Wiedererstarken der Eisenbahnstraße als Stadtteilzentrum – und damit auch zu einer steigenden Flächennachfrage – führen kann, muss abgewartet werden. Der Nutzungsschwerpunkt des Gebäudes dürfte perspektivisch stärker auf Handel und Dienstleistungen liegen. Dies ist jedoch nur dann gegeben, wenn es gelingt, durch Reduzierung des Flächenangebots im Stadtteil auf ein tragfähiges Maß, die Nachfrage auf den verbleibenden Bestand zu konzentrieren. Ein Anstieg der Miet- und Grundstückspreise ist dadurch jedoch nicht zu erwarten.

3.2 Objekt Ludwigstraße 64

3.2.1 Gebäude- und Standortbeschreibung

Gleichfalls im Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld verläuft die Ludwigstraße parallel zur Eisenbahnstraße als ruhige Wohnstraße. Die Ludwigstraße bildet mit den angrenzenden Straßen eine noch fast geschlossene frühgründerzeitliche Blockrandbebauung, tlw. mit Hinterhofhäusern. Das Gebiet stellt den nördlichen Teil des Sanierungsgebietes "Neustädter Markt" dar und wird im Stadtbau als Bestandsanpassungsgebiet bezeichnet, im östlichen Abschnitt tlw. auch als Umstrukturierungsgebiet. Ursache hierfür ist der sehr hohe Leerstand, vor allem als Totalleerstand in den unsanierten Altbauten, deren Anteil je nach Straßenabschnitt bei einem bis zwei Drittel liegt. Aber auch in sa-

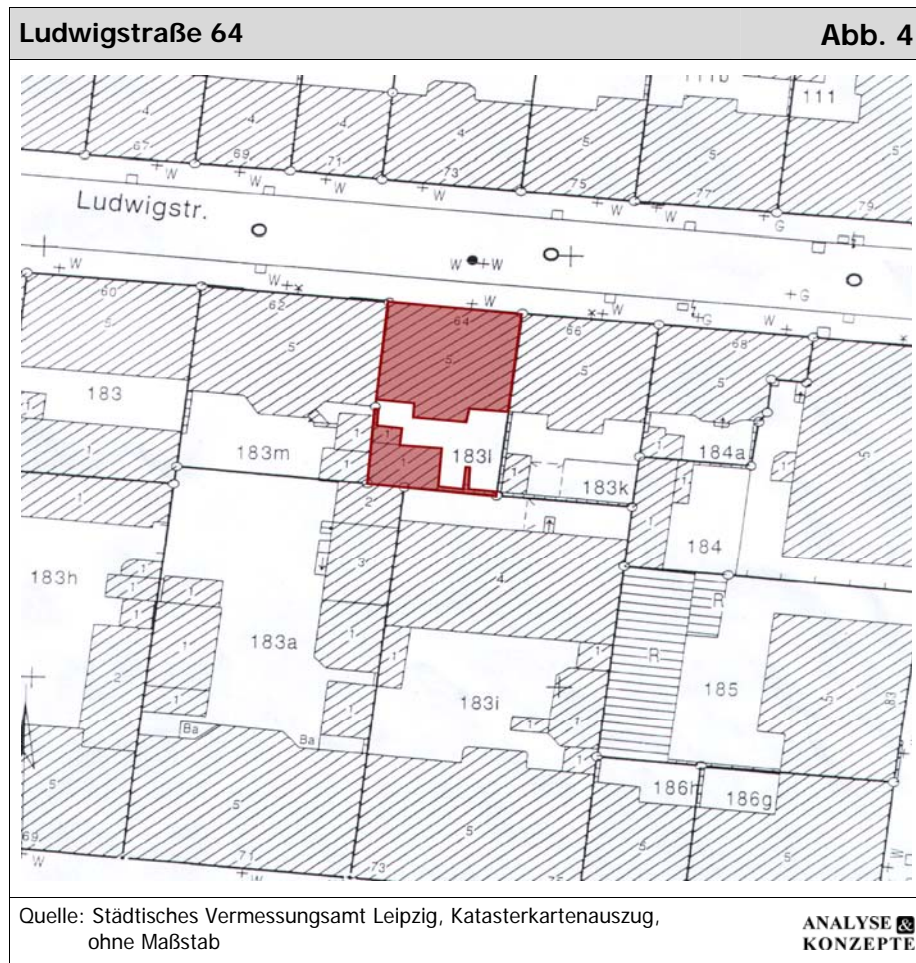


nieren Beständen sind Leerstände zu verzeichnen insbesondere im Erdgeschoss. Vonseiten der Stadt wird versucht durch Aufwertung des öffentlichen Raumes (u.a. Ludwigstraße) die Attraktivität des Wohnumfeldes zu steigern. Aus Sicht des Wohnungsmarktes muss die Ludwigstraße jedoch als einfache Wohnlage bezeichnet werden.

Der drastische Bevölkerungsrückgang der 90er Jahre konnte in jüngster Zeit zwar gestoppt werden, in Bezug auf innerstädtische Wanderungen verliert dieses Gebiet jedoch weiterhin, was als Hinweis auf mangelnde Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Stadtquartieren gewertet werden kann. Insgesamt gehört nach Aussagen des Monitoringberichts das Sanierungsgebiet zu den problematischsten Wohnquartieren der Stadt.¹⁵

Bei der Ludwigstraße 64 handelt es um ein 1860 errichtetes typisches frühgründerzeitliches Mehrfamilienhaus in einer geschlossenen Blockseite, die Nachbargebäude sind saniert. Das Gebäude hat vier Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (Mansarddach) und ist als 2-Spanner mit zehn Mietwohnungen konstruiert. Toiletten befinden sich auf halber Treppe. Im Vergleich zu den anderen Fallbeispielen ist dieses Gebäude mit einer Wohnfläche von 499 m² relativ klein. Nach und nach sind die Mieter ausgezogen, seit Januar 1999 steht es vollständig leer. Zum Gebäude gehört eine kleine Hinterhoffläche, die an eine Hinterhofbebauung angrenzt.

¹⁵ Vgl. Stadt Leipzig: Monitoringbericht 2003



3.2.2 Baulicher Zustand und Mängel

Dachabdeckung und Entwässerung

Anfang der 90er Jahre erfolgte eine Neueindeckung des Daches mit Beton-Dachsteinen bzw. im Steilbereich mit einer Weichdeckung, auch die Eindeckung der Gauben wurde erneuert und die Seitenwände mit Eternit-Schindeln bekleidet. Anschließend aufgetretene Undichtigkeiten an den Anschlussstellen von Antennenmasten und den neuen Schornsteinköpfen wurden nachträglich mit Bauschaum provisorisch geschlossen. Gleichzeitig wurden Dachrinnen und Fallrohre (Zinkrohre) erneuert, sodass eine schadlose Dachentwässerung möglich ist. Nur ein verbliebener alter Schornsteinkopf, hofseitig an der Brandschutzmauer zu Hausnummer 62 gelegen, ist baufällig.

Boden

Aufgrund der Neueindeckung und keiner weiteren Schäden befindet sich der begehbare Spitzboden in einem trockenen und guten Zustand.

Wohnungen

Die Wohnungen verfügen über drei Räume und Küche sowie tlw. über ein nachträglich abgetrenntes Bad. Durch wiederkehrende und illegale Nutzung der Räume sind jedoch mehrere Wohnungen darüber hinaus sehr stark vermüllt. Bereichsweise herrschen unhygienische Zustände. Gleichzeitig wurden durch Vandalismus Wohnungstüren, Sanitäreinrichtungen etc. weitgehend zerstört bzw. entwendet. Zur Verringerung von Schäden werden vom Eigentümer die Wohnungstüren nicht mehr abgeschlossen.

Die meisten Fenster sind noch historisch, in einigen Wohnungen wurden sie zu DDR-Zeiten durch Verbundfenster ersetzt. Im Erdgeschoss werden hofseitig alle Fenster von außen mit Spanplatten geschützt und straßenseitig nur in einer Wohnung im ersten Obergeschoss. Die Platten bieten keine Belüftungsmöglichkeit und quellen wegen der Feuchtigkeitseinwirkung tlw. auf und verbiegen sich. Daher bilden sie keine dauerhafte Sicherungslösung. Zudem führt die fehlende Querlüftung zu stagnierender Luft mit hoher Luftfeuchtigkeit im Erdgeschoss, die einen Befall mit Holzschädlingen begünstigt.

Keller

Die Kellerfenster sind auf der Straßenseite vollflächig vermauert und auf der Hofseite mit Gips- oder Sperrholzplatten verstellt. Dies führt ebenfalls zu stagnierender Luft und bildet hofseitig auch keine dauerhafte Sicherung.

Fassade

Die schlichte neoklassizistische Fassade der Vorderseite des Hauses umfasst nur wenige Fassadenelemente, die aber noch vollständig vorhanden sind. Der Traufkasten ist weitgehend in Ordnung, die Putzschäden sind relativ gering. Die rückwärtige Fassade weist keine Schmuckelemente auf, hier sind die Putzschäden größer.



Sonstiges

Die noch originalen Haus- und Hoftüren sind ungenügend gegen unbefugtes Eindringen gesichert. Bei der Haustür ist das Schließblech defekt, sodass die Tür mit einem kräftigen Ruck zu öffnen ist und bei der Hoftür fehlt die Arretierungsschraube für den Schließzylinder.¹⁶

3.2.3 Konservierungs- und Sicherungsmaßnahmen

Als akute Sicherungsmaßnahme ist das Sichern der Hoftür erforderlich, um das Gebäude vor unbefugtem Zutritt zu schützen. Zeitnah sollte auch die Entrümpelung des Gebäudes durchgeführt werden. Hierzu zählen die Beseitigung des Sperrmülls, der Einrichtungsgegenstände und der Fußbodenbeläge. Dadurch könnten zukünftige biotische Schäden im Gebäude vermieden werden. Die Kosten für diese Maßnahmen sind mit etwa 3.500 € anzusetzen.

Für die Konservierung müsste im Erdgeschoss und Keller für eine Querlüftung gesorgt werden, die stagnierende Luft und damit möglichen Schädlingsbefall verhindert. Haus- und Hoftür sowie Fenster sind zu sichern. Der

Kostenrahmen für diese Maßnahmen ist angesichts des relativ guten Zustands des Daches vergleichsweise gering. Die Baukosten liegen bei etwa 6.400 €, sodass sich inklusive der Kosten für notwendige Entrümpelungsmaßnahmen Gesamtkosten in Höhe von etwa 9.900 € bzw. 20 €/m² Wohnfläche ergeben.



¹⁶ Bei der Vor-Ort-Begehung war die Hoftür aufgebrochen.

Geschätzte Kosten Ludwigstraße 64		Tab. 4
	Geschätzte Kosten in €	Geschätzte Kosten in €/m² Wfl.
Notwendige Leistungen		
Entrümpelung des Gebäudes <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sperrmüll ▪ Einrichtungsgegenstände ▪ Fußbodenbeläge 		
Summe notwendige Leistungen	3.500	7
Gewerke		
Gerüst zur Demontage des Schornsteinkopfes	1.000	2
Dach (IS von Deckung und Entwässerung)	1.600	3,20
Herstellen der Querlüftung (EG und Keller)	3.400	6,80
Sonstiges <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung Haus- und Hoftür 	400	1
Summe Gewerke	6.400	13
Insgesamt	9.900	20
Quelle: LWB		ANALYSE & KONZEPTE

3.2.4 Perspektiven

Im unsanierten Zustand ist das Gebäude nicht vermietbar, derzeit ist der Verkauf für 85.000 € geplant. Aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen ist nicht zu erwarten, dass für die Ludwigstraße mittelfristig die Aufwertung von einer einfachen zu einer mittleren Wohnlage gelingen kann. Vollsanierungen lassen sich jedoch in einfachen Lagen kaum refinanzieren, zudem ist auch dadurch eine Vollvermietung nicht gewährleistet. Eine Perspektive kann es daher sein, angesichts des Bauzustandes durch Teil-Modernisierungen ein preiswertes Angebot zu schaffen, insbesondere wenn dies in den Großsiedlungen weiter reduziert wird. Die Ludwigstraße 64 hat zudem den Vorteil, von sanierten Gebäuden umgeben zu sein und somit den Kern des verbleibenden Bestandes in einem schrumpfenden Stadtteil zu sein. Günstiger könnte sich die Situation auch entwickeln, wenn es zu einer Aufwertung des Innenhofes mit Rückbau des allerdings in privater Hand befindlichen Hinterhofgebäudes käme.

3.3 Objekt Nürnberger Straße 1

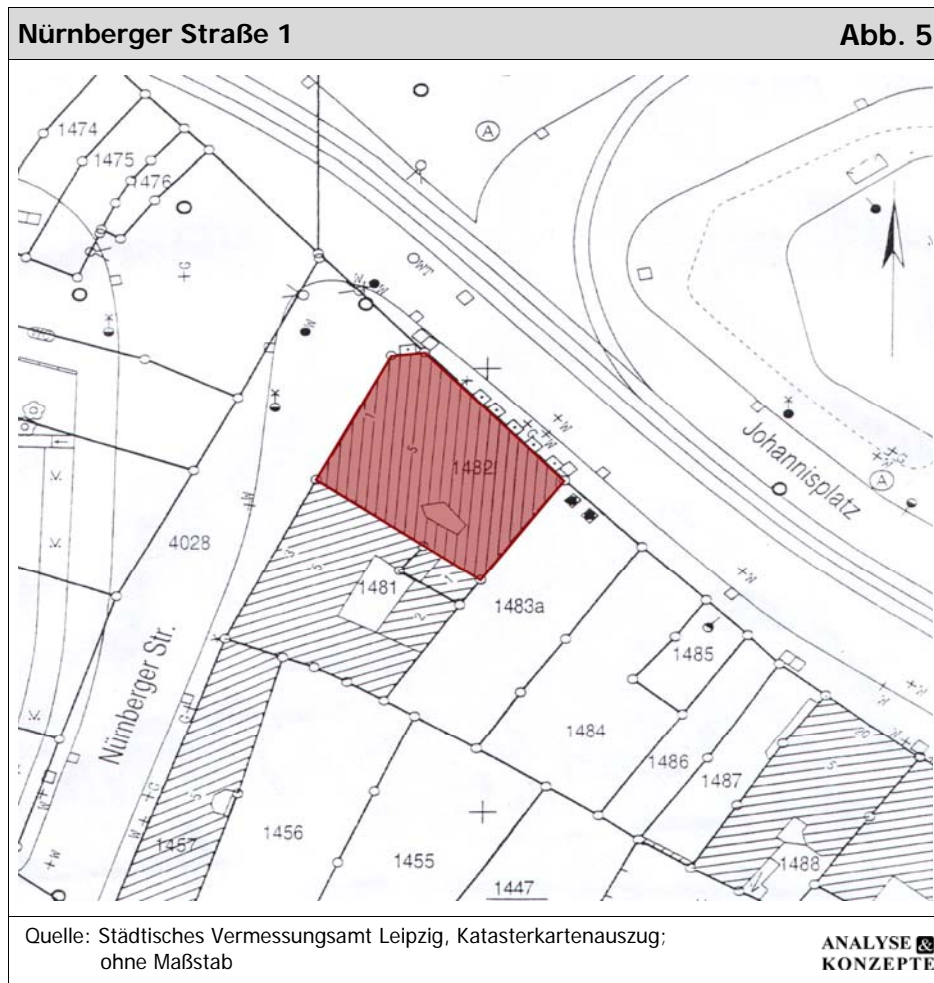
3.3.1 Gebäude- und Standortbeschreibung

Das Objekt Nürnberger Straße 1 liegt im Stadtteil Zentrum-Südost in unmittelbarer Nähe östlich des alten Rings und bildet die südöstliche Ecke des Johannisplatzes. Dieser stellt einen zentralen innerstädtischen Verkehrsplatz mit mehreren Straßenbahnlinien. Das fünfgeschossige, gründerzeitliche Gebäude liegt als Eckbebauung an der Nürnberger Straße und Prager Straße in einer Blockrandbebauung. Dieser Block begrenzt die südliche Seite des Johannisplatzes. Die östliche Seite bestimmt das Grassimuseum als städtebaulich markantes Ensemble, die nördliche Seite wird v.a. durch neue Bürogebäude, die südwestliche Seite sowie die Platzmitte – dem Standort der ehemaligen Johanniskirche – ist durch Kriegslücken gekennzeichnet.

In Bezug auf den Stadtumbau wird der Bereich südlich des Johannisplatzes als Erhaltungsgebiet kategorisiert, d.h. die Altbausubstanz soll erhalten werden. Zur Schaffung eines attraktiven Stadtraumes und zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse am Johannisplatz sollen in Kürze die betroffenen Straßenzüge umfassend umgebaut werden.

Im Bereich der Nürnberger Str./Prager Str. sind sowohl unsanierte und leer stehende Altbauten als auch sanierte Altbauten und Neubauten vorhanden, die im gewerblichen und Wohnflächenbereich vereinzelte Leerstände aufweisen. Aus Sicht des Wohnungsmarktes kann der Standort als mittlere Lage eingestuft werden mit dem Nachteil starken Verkehrslärms, Gleiches gilt für die Einstufung als Büroflächenstandort. Die zentrale Bedeutung dieses Quartiers wird auch in der Ausweisung der westlichen Seite als Kerngebiet deutlich.

Bei dem Objekt Nürnberger Str. 1 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus von 1873 mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss, die bis Ende 2002 als Gaststätte vermietet waren. Alle anderen Flächen sind ungenutzt. Die Gesamtfläche beträgt 1.209 m², wovon 956 m² Wohnfläche und 253 m² Gewerbefläche sind. Das Grundstück ist mit dem Gebäude vollständig bebaut.



3.3.2 Baulicher Zustand und andere Mängel

Dachabdeckung und Entwässerung

Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach mit starker Kiespackung, auf dem gesamten Dach befindet sich Wildwuchs inklusive Baumbewuchs. Schäden in der Dachdeckung sind vorhanden,



können aber nicht lokalisiert werden. Dachrinnen und Fallrohre fehlen größtenteils bzw. sind schadhaft, sodass keine ordnungsgemäße Entwässerung stattfindet, sondern stattdessen ein langzeitiger Feuchtigkeitseintrag erfolgt. Hierdurch ergeben sich erhebliche Folgeschäden an Traufkassen und Sims, an der Fassade und in den Wohnungen. Die Tragkonstruktion ist durch die Schädigungen an den Deckenbalken deutlich geschwächt. Pfetten, Pfosten und Balkenköpfe

weisen zum Teil Mängel auf. Aus diesem Grund ist vor mehreren Jahren ein Sicherungsnetz für den Traufsims gespannt worden.

Die Schornsteinköpfe sind zwar stark versotten, durch die in Leipzig ursprünglich häufig verwendeten Metallbänder und -winkel wurden diese jedoch verankert, wodurch keine akute Einsturzgefahr besteht.

Wohnungen

Die nordseitigen Außenwände sind bereichsweise stark nässegeschädigt, was sich auf die Deckenbalken überträgt. Einzelne Balkenköpfe weisen dadurch Holzschädlingsbefall auf. Nässe und Befall



mit Holz zerstörenden Schädlingen (Hausschwamm) sind auch die Ursache für die stellenweisen Deckendurchbrüche. Die Begehung der obersten Wohnungen ist nur noch eingeschränkt zulässig. Die Innenwände weisen ebenfalls stark nässegeschädigte Bereiche auf. Die straßenseitigen, überwiegend noch historischen Fenster zur Nürnberger und zur Prager Straße sind zum Teil schadhaft. Besonders im dritten und

vierten Obergeschoss sind die Fenster total defekt. Tlw. sind noch alte Fußbodenbeläge, wie Teppiche vorhanden, wodurch Nässestau und biotische Schäden zusätzlich begünstigt werden. Die Abflüsse der Sanitärkeramik wurden mit Bauschaum verschlossen.

Die Gaststätte im Erdgeschoss, der einzige Bereich, der in den vergangenen Jahren neue Kunststofffenster erhielt, wurde unsachgemäß verlassen, Reste der Einrichtung wurden zurückgelassen, die Heizung hingegen demontiert.

Fassade

Das Gebäude weist eine typische neoklassische Fassade auf, Gurtgesimse und -bänder, Fensterverdachungen etc. sind noch weitgehend vorhanden, lediglich der Erdgeschossbereich wurde stärker überformt. Allerdings ist die Fassade insgesamt stark geschädigt. Im durchnässten Bereich sind großflächige Putzschäden zu verzeichnen, tlw. liegt sogar das Mauerwerk offen und bröckelt stellenweise ab. Die Fensterkronungen sind stark beschädigt.



Wegen der drastischen Verschlechterung des Bauzustandes im Laufe des letzten Jahres wurde die Errichtung eines Gerüsts mit Fußgängerschutz tunnel erforderlich, eine Fahrspur der Prager Str. wurde gesperrt.

3.3.3 Konservierungs- und Sicherungsmaßnahmen

Zur Abwendung von akuten Gefährdungen und zur Vermeidung der weiteren intensiven Schädigung des Gebäudes durch Regenwasser sollten verschiedene Maßnahmen umgehend realisiert werden. Die durchbruchgefährdeten Räume im vierten Obergeschoss und im Dachgeschoss müssen gesperrt und die entsprechenden Schwachstellen durch Abstützungen gesichert werden. Die Dachentwässerung ist wieder herzustellen. Bei zeitlicher Verzögerung der Ausführung von sinnvollen Sicherungsmaßnahmen ist eventuell ein provisorischer Anbau einer Dachrinne vorzunehmen. Die Wohnungen sollten umgehend geräumt werden. Neben dem vorhandenen Sperrmüll gehört dazu auch die Beseitigung aller lose verlegten Teppiche und sonstiger Fußbodenbeläge zur Vermeidung von Nässestau und die Entfernung der durchnässten Spanplatten. Diese Arbeiten sind auch eine Voraussetzung für die notwendigen Untersuchungen, wie Holzschutzuntersuchung, Untersuchung von Fachwerk und Wänden und der Prüfung durch einen Statiker.

Für das Dach wird ein Rück- und Neubau empfohlen. Dazu muss die Kiesschicht abgetragen werden und ein Rückbau der Schalungsbretter erfolgen. Die Deckenbalken für das Dach müssen saniert werden, für das eventuell zahlreich erforderliche Wechseln der Balkenköpfe ist ein provisorischer Einbau von Unterstützungen anzudenken. Eventuell ist es erforderlich, die im Mauerwerk eingebauten tragenden Hölzer, wie Pfetten, Pfosten und andere, auszutauschen. Dachdeckung, -abdichtung und -entwässerung werden neu gebaut. Die Schornsteinköpfe sollten – soweit noch benötigt – saniert oder bis unter das Dach zurückgebaut werden.

Das Mauerwerk der Außenwände muss in stark nässegeschädigten Bereichen komplett ausgetauscht werden. Dies ist mindestens ab den Fensterstürzen im vierten Obergeschoss nötig, sollte idealerweise aber auf das gesamte dritte und vierte Obergeschoss ausgeweitet werden. Zur Trocknung der Wände sollte ansonsten raumseitig der Wandputz abgeschlagen und entsorgt werden. An der Fassade sind des Weiteren Putz- und Malerarbeiten sowie die Sicherung der Fensterbekrönungen vorzunehmen.

Der Wandputz der Innenwände ist ebenfalls zu entfernen und entsorgen, um eine Trocknung zu ermöglichen. In stark nässegeschädigten Bereichen sollten auch hier das Mauerwerk komplett ausgetauscht werden.

Bei den Geschossdecken sollten je nach Stärke des Holzschädlingsbefalls die Balkenköpfe oder die kompletten Decken ersetzt werden.

Die straßenseitigen Fenster ab dem dritten Obergeschoss müssen komplett erneuert werden. Die verbleibenden Fenster sollten so ausgestattet werden, dass eine Querlüftung des Gebäudes gewährleistet ist. Für die Trocknung des Gebäudes ist eventuell die zusätzliche Aufstellung von Trocknern zu empfehlen.

Zum Schutz vor Einbruch und Vandalismus sollten die Türen und Fenster im Erdgeschoss gesichert werden. Querlüftung und leichter Zugang sollte dabei gewährleistet bleiben.

Für die Entrümpelung des Gebäudes und die beschriebenen Untersuchungen sind rund 20.000 € zu veranschlagen. Da die Bauleistungen, bedingt durch die großflächigen massiven Schädigungen, relativ umfangreich sind, werden die Kosten dafür auf etwa 321.750 € geschätzt. Insgesamt ergibt sich damit ein Investitionsvolumen von 341.750 € (283 €/m² Wohn- und Gewerbefläche).

Geschätzte Kosten Nürnberger Straße 1		Tab. 5
	Geschätzte Kosten in €	Geschätzte Kosten in €/m²*
Notwendige Leistungen		
Entrümpelung des Gebäudes		
Untersuchungen – Holzschutz		
▪ Decken		
▪ Auflager (Balkenköpfe, Dachsparren)		
▪ Wandstiele, Pfetten		
Untersuchungen – Statiker		
▪ Dachtragwerk Auflager und Wände		
▪ Lastverteilung über Decken und Wände		
▪ Ausführungstechnologie für Austausch Mauerwerk der oberen Außenwände		
Summe notwendige Leistungen	20.000	17
Gewerke		
Dach	97.500	81
Zimmerer	31.500	26
Abbruch/Rohbau	63.000	52
Putz	58.500	48
Fenster	71.250	59
Summe Gewerke	321.750	266
Insgesamt	341.750	283
* = Wohn- und Gewerbefläche Quelle: LWB		ANALYSE & KONZEPTE

3.3.4 Perspektiven

Der Eigentümer hat einen Antrag auf Abriss des Gebäudes gestellt, den die Stadt mit Hinweis auf die städtebaulich bedeutende Eckbebauung abgelehnt hat.

Da der Standort stark mit Verkehrslärm belastet ist und weder über Freiflächen noch Stellplatzmöglichkeiten verfügt, erscheint eine dauerhafte Wohnnutzung ungünstig. Die Einschätzung erfolgt vor allem vor dem Hintergrund, dass aufgrund des Bauzustandes sowie der damit verbundenen Sanierungskosten perspektivisch keine auskömmlichen Wohnungsmieten erzielt werden können.

Günstiger könnte die Entwicklung bei einer Nutzung mit kleinteiligen Büroflächen sein als Angebotsergänzung zu dem angrenzenden Kerngebiet. Allerdings muss abgewartet werden, ob sich mittelfristig das Verhältnis von aktuellem Büroflächenüberangebot in Leipzig und erzielbaren Mieten so gestaltet, dass die hohen Investitionskosten refinanziert werden können oder ob ein Neubau wirtschaftlicher wäre.

3.4 Objekt Teubnerstraße 8

3.4.1 Gebäude- und Standortbeschreibung

Im Stadtteil Reudnitz liegt zwischen Prager Straße und Eilenburger Straße die Teubnerstraße, eine mittlerweile zur Sackgasse gewordenen Nebenstraße mit Blockrandbebauung. Der Standort grenzt an die Bürostandorte der Prager Str., der Brache des Eilenburger Bahnhofs und an das stärker durch Wohnen geprägte Quartier des Ostplatzes. Trotz der guten Verkehrsanbindung und der verbesserten Naherholungssituation durch das Stadtumbauprojekt Eilenburger Bahnhof kann die Wohnlage nur als einfach bis mittel bezeichnet werden. Das Gebiet wird im Sinne des Stadtumbaus als Bestandsanpassungsgebiet bezeichnet, hinsichtlich der Flächennutzung ist es als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Teubnerstraße selbst ist durch freie, beräumte Grundstücke, leer stehende unsanierte Altbauten sowie sanierte Altbauten mit geringen Leerständen gekennzeichnet, die Erdgeschosse werden häufig als Bürofläche genutzt. Der öffentliche Straßenbereich ist stark schadhaft.

Bei der Nr. 8 handelt es sich um ein gründerzeitliches Mehrfamilienhaus von 1890. Das fünfgeschossige Gebäude liegt in einer geschlossenen Blockseite, die Wohnungen sind als Zwei- und Dreispänner ausgeprägt. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 530 m². Seit Oktober 1997 sind alle Flächen ungenutzt. Zu dem Gebäude gehört eine geringe, verwahrloste Hoffläche, die rückwärtig angrenzenden Gebäude (Johannisstraße) sind alle saniert.



3.4.2 Baulicher Zustand und andere Mängel

Dachabdeckung und Entwässerung

Die Dachdeckung des Mansarddaches weist unterschiedlich starke Beschädigungen auf. Das Hauptdach aus Biberschwanzziegeln ist nur leicht undicht, die Bitumenbahnen auf den hofseitigen



Gauben sind dagegen deutlicher defekt und damit stark undicht. An den Einfassungen der Schornsteinköpfe treten ebenfalls undichte Stellen auf. Die Schornsteinköpfe selbst sind zum Teil einsturzgefährdet. Bei der hofseitigen rechten Dachgaube sind beide Außenwände stark schadhaft, vereinzelt wächst bereits Farn aus dem Mauerwerk.

Ursache hierfür ist die schadhafte bis fehlende Dachentwässerung. Die hofseitigen Dachrinnen und Fallrohre sind total defekt und können das

Wasser nicht mehr abführen. Die straßenseitige Dachentwässerung wurde mit Zinkrohr erneuert. Sowohl das hofseitige als auch das straßenseitige rechte Traufsims ist durch die resultierende Nässeinwirkung beschädigt.

Boden

Im Bodenbereich sind (durch die Nässeinwirkung) rund 10 m² Dielung schadhaft. Der Treppenkopf am Zugang zum Boden weist massive Holzschäden im Bereich der Dachkehle auf, im Bereich der Gauben sind Durchfeuchtungen feststellbar, zudem ist durch schadhafte Stellen Taubeneinflug möglich.

Wohnungen

Vom Dach bis zum ersten Obergeschoss weisen die hofseitigen Außenwände und die daran angrenzenden Holzbalkendecken Nässeschäden auf. Ihren Ursprung haben diese Schäden in den defekten Dachdeckungen der Gauben und der total defekten Dachentwässerung. Die massivsten Schäden zeigen sich entsprechend an der Schnittstelle von Gaubendächern, Dachboden und Dachgeschosswohnungen.

Im Erdgeschoss tritt aufsteigende Nässe in den Außenwänden auf, wodurch es zu starken Putzschäden und einer Gefährdung der angrenzenden Fußbödenhölzer kommt. Bei der Küche im Erdgeschoss links ist an der Außenwand bereits Oberflächenmyzel des braunen Keller- oder Warzenschwammes (Holz zerstörender Hausfäulepilz) sichtbar.

Die straßenseitige Fassade erfuhr in den 50er Jahren eine Sanierung, dabei wurden die Schmuckelemente entfernt sowie Sohlbänke und Gurtbänder in Betonstein erneuert. Die Faschen weisen große Putzschäden auf.

Die Fenster sind zumeist historisch, einzelne wurden durch Verbund- oder Kunststofffenster ersetzt. Durch die mit Spanplatten verstellten Fenster im Erdgeschoss ist keine Querlüftung des Gebäudes gewährleistet und es kommt zu stagnierender Luft, die wiederum Pilzbefall fördert.

Keller

Die Kellerfenster sind auf der Straßenseite sowie der Hofseite durch Spanplatten "geschützt". Durch Feuchtigkeitseinwirkungen werden diese auf Dauer quellen und sich verbiegen und bieten daher keinen ausreichenden Schutz. Auch eine Durchlüftung ist durch die angebrachten Platten nicht ausreichend möglich, was zu stagnierender Luft führt.

Sonstiges

Bei den Außentoiletten sind einige Decken durchbruchgefährdet. Auf der gesamten Hoffläche ist ein ausgeprägter Wildwuchs sichtbar, teilweise wachsen kleine Bäumchen.



3.4.3 Konservierungs- und Sicherungsmaßnahmen

Eine sofortige Ausführung von Sicherungsmaßnahmen ist nicht erforderlich und eine Sanierung der vornehmlich hofseitig bestehenden Baumängel bedürfte der Ausführung komplexer Maßnahmen. Die notwendigen Bauleistungen für die zügige Abwendung der vorliegenden Gefahren am hofseitigen Dach und im Gebäude sollten jedoch zeitnah beginnen.



Allen Arbeiten vorangehend müsste eine holzschutztechnische Untersuchung durchgeführt werden, da durch die anhaltende Feuchtigkeitseinwirkung und die stagnierende Luft im Gebäude insbesondere für die Hölzer der Dachkonstruktion und für die an die geschädigten Außenwände angrenzenden Holzbalkendecken gute Lebensbedingungen für Holz zerstörende Schädlinge (Insekten und Pilze) gegeben sind. Für diese Vorarbeiten (Holzschutzuntersuchung und Entrümpelung) werden Kosten von etwa 6.000 € entstehen.

Bauliche Maßnahmen für eine Konservierung sind am Dach erforderlich. Hier muss die Deckung und das Tragwerk instand gesetzt und die Entwässerung gewährleistet werden. Bei den Gauben müssen neben der Deckung auch die Außenwände instand gesetzt werden. Weitere Arbeiten am

Mauerwerk sind im Bereich der Dachtraufe und an dem stark beschädigten Fenstersturz im dritten Obergeschoss notwendig. In Erdgeschoss und Keller sind die Spanplatten so zu ersetzen, dass eine Querlüftung des Gebäudes ermöglicht wird und gleichzeitig ein weitestgehender Schutz gegen Einbruch und Vandalismus besteht. Auch Haus- und Hoftür sind so zu sichern, dass ein unbefugter Zutritt verhindert wird. Im Hofbereich ist der Wildwuchs zu beseitigen. Die Kosten für diese Maßnahmen werden auf etwa 20.850 € geschätzt, sodass sich eine Gesamtsumme für alle Leistungen von rund 26.850 € (51 €/m² Wohnfläche) ergibt (s. Tab. 6).

Geschätzte Kosten Teubnerstraße 8		Tab. 6
	Geschätzte Kosten in €	Geschätzte Kosten in €/m² Wfl.
Notwendige Leistungen		
Entrümpelung des Gebäudes <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sperrmüll ▪ Fußbodenbeläge Untersuchungen – Holzschutz <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dach: Fußpunkte Kehlsparren und Gaubenhölzer ▪ Holzbalkendecken und -aufleger (Balkenköpfe) ▪ EG Fußböden 		
Summe notwendige Leistungen	6.000	11
Gewerke		
Gerüst (Hofseite)	2.000	4
Dach (IS von Deckung, Entwässerung, Tragwerk)	11.300	21
Gauben (Außenwände- IS Mauerwerk)	1.000	2
Dachtraufe (IS Mauerwerk und Fenstersturz 3. OG re)	900	2
Herstellen der Querlüftung (EG und Keller)	4.500	9
Sonstiges <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung Wildwuchs im Hofbereich ▪ Sicherung Hoftür 	1.150	2
Summe Gewerke	20.850	40
Insgesamt	26.850	51
Quelle: LWB		ANALYSE & KONZEPTE

3.4.4 Perspektiven

Da die Teubnerstraße an der räumlichen Schnittstelle von Bürostandorten und Wohnstandorten liegt, sind unterschiedliche Perspektiven möglich. So wäre bei einer anziehenden Nachfrage eine Ergänzung zu der Büroflächenentwicklung an der Prager Straße möglich. Hinsichtlich einer Wohnnutzung müssen zum einen die Auswirkungen der Aufwertungen des ehemaligen Eilenburger Bahnhofs abgewartet werden, zum anderen muss der öffentliche Raum der Teubnerstraße instand gesetzt werden. Denkbar erscheint auch eine typische Mischnutzung, wie sie bereits in der angrenzenden Johannisstraße existiert.

4 Das Konzept der Konservierung

Aufbauend auf den in Kap. 2 erfolgten Analysen der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den in Kap. 3 dargestellten Beispielen typischer Gebäudesituationen, Bauzustände und der vom Eigentümer für notwendig erachteten Maßnahmen soll im Folgenden ein wirtschaftliches und technisches Konzept der Konservierung entwickelt werden, das eine Alternative zu Abriss oder Verfall darstellt. Normatives **Ziel** der Konservierung von Altbauten ist es, ein leer stehendes Gebäude mittelfristig einer Verwertung zuzuführen, es z.B. zu verkaufen oder zu sanieren. Hinsichtlich dieses Ziels ist es wirtschaftlich sinnvoll, das Gebäude über einen mittelfristigen Zeitraum (ca. sieben bis zehn Jahre) in einem für die Verwertung günstigen Zustand zu halten.

Das Konzept der Konservierung stellt also eine wirtschaftlich tragbare Strategie im Umgang mit leer stehenden Altbauten dar. Entsprechend sind der **Ausgangspunkt** des Konzeptes die wirtschaftlichen Bedingungen und Anforderungen der Konservierung, d.h. es erfolgt eine Analyse der Verwertungsmöglichkeiten sowie die Ermittlung des finanziellen Spielraums. Aus der Gegenüberstellung der ökonomischen Situation einerseits und dem bautechnischen Zustand andererseits können die notwendigen baulichen Maßnahmen bzw. Maßnahmen der Bewirtschaftung dargestellt werden. Damit wird deutlich, dass es bei dem hier verfolgten Konzept der Konservierung nicht um das bautechnisch wünschenswerte Maximum, sondern um das betriebswirtschaftlich machbare Notwendige geht.

Das vorliegende Konzept ist damit nicht geeignet für den Umgang mit Gebäuden, die allein aus denkmalpflegerischen, städtebaulichen oder anderen Gründen erhalten werden sollen, ohne dass eine zukünftige Nutzung absehbar ist.

Entsprechend der genannten Prämissen besteht das Konzept der Konservierung aus drei Schritten, und zwar

- wird zuerst der wirtschaftliche Ausgangspunkt bestimmt (Kap. 4.1),
- dann die einzelnen Schritte des Konservierungsprozesses von der ersten Analyse bis zur abschließenden Verwertung dargestellt (Kap. 4.2)
- sowie die bautechnischen Anforderungen und Möglichkeiten benannt (Kap. 4.3).

4.1 Wirtschaftliche Bedingungen und Anforderungen

Für die Realisierbarkeit von Konservierung ist die Frage der damit verbundenen Kosten von zentraler Bedeutung. Wesentliches Problem ist hierbei, dass aktuell Investitionen getätigt und finanziert werden müssen, ein Ertrag jedoch erst ab einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann. Ob die Konservierung also wirtschaftlich durchgeführt werden kann, ist nicht nur eine Frage der Höhe der Investitionskosten, sondern vor allem eine Frage des zu erwartenden Ertrags. Da es grundsätzlich

dem Eigentümer nicht zuzumuten ist, mit seiner Immobilie planmäßig ein Defizit zu erwirtschaften, stellt der zu erwartende Ertrag den limitierenden Faktor in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dar, der die Investitionskosten begrenzt. Hier muss die Kostenbetrachtung entsprechend zuerst ansetzen.

Ausgangspunkt sind leer stehende Gebäude, deren Vermietungssituation durch Sanierung nicht so verbessert werden kann, dass auch eine Refinanzierung der Investitionen gesichert ist. Der höchste Ertrag für diese Objekte ist daher durch Verkauf (V_k) erzielbar. Gebäude, bei denen jedoch aktuell ein Verkauf nicht möglich, nach Abschätzung der Marktperspektiven (vgl. Kap. 4.2) er aber zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten ist, kommen potenziell für eine Strategie der Konservierung in Frage. Das bedeutet, dass für solch ein Gebäude der in ihm liegende Substanzwert aktuell ($V_{k_{akt}}$) nicht realisiert werden kann.

$$V_{k_{akt}} = 0$$

Ziel der Konservierung ist es nun, den potenziellen Wert zu einem späteren Zeitpunkt zu realisieren. Die Untergrenze dieses Wertes bildet der Grundstückwert (G_w). Der zu erwartende Marktpreis kann auch um die Summe X darüber liegen. Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass in fast allen ostdeutschen Städten sich die mittelfristigen Marktbedingungen für die in betracht stehenden Bestände nicht soweit ändern, dass wesentliche Preisveränderungen zu erwarten sind. Insofern kann überschlägig der zu erwartende Marktpreis mit dem aktuellen Verkaufswert vergleichbarer Gebäude gleichgesetzt werden.¹⁷

$$V_{k_{pot}} = G_w + X$$

Von diesem potenziellen Ertrag in Abzug zu bringen sind die mit der Konservierung verbundenen laufenden Kosten wie

- Betriebskosten (Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherung, Gehwegreinigung, ggf. Gartenpflege),
- Bewirtschaftungskosten (Kontrollen, Reinigung/Beräumung, allgemeine Verwaltung)
- sowie ggf. die Altschuldentilgung und Kapitalkosten der Investitionen

bezogen auf den Konservierungszeitraum.¹⁸ Die Differenz ergibt dann den Maximalbetrag der Investitionssumme für Konservierungsmaßnahmen.

¹⁷ In den zahlreichen ostdeutschen Städten mit massiven Überangeboten an leer stehenden Altbauten herrschen spezifische Marktmechanismen. So gibt es zwar eine Vielzahl von Faktoren, die die Kaufentscheidung an sich beeinflussen, von denen jedoch nur ein kleiner Teil preisbildend ist. Dies erleichtert den Vergleich. Des Weiteren ist nicht von einem (spekulativen) Preisanstieg auszugehen, da es nicht Ziel des hier entwickelten Konzepts ist, Gebäude so lange zu konservieren, bis höhere Preise erzielt werden können, sondern so lange, bis das Gebäude überhaupt erst vermarktet werden kann.

¹⁸ Die unternehmensspezifischen bilanziellen und steuerrechtlichen Aspekte müssen – da kaum verallgemeinerbar - in den Modellrechnungen unberücksichtigt bleiben.

Unberücksichtigt bleibt der Aspekt, dass Konservierungsmaßnahmen (K_n) auch in eine spätere Sanierungsbilanz einbezogen werden können und sich somit eine Sanierungskostenersparnis ergeben könnte. Zwar ist durch Konservierungsmaßnahmen grundsätzlich eine Steigerung des Substanzwertes möglich, jedoch ist fraglich, ob sich dies in dem potenziellen Wert (Vk_{pot}), der realisiert werden soll, niederschlägt. Es ist demnach nicht zu erwarten, dass der mögliche zu erzielende Verkaufspreis z.B. durch eine Erneuerung des Daches o. Ä. wesentlich beeinflusst wird. Denn im Hinblick auf die Lebensdauer des Gebäudes und einzelner Bauteile verschiebt sich dadurch lediglich der Verschleißzyklus.

$$V_{k_{pot}} - K_n = Invest_{max}$$

Darüber hinaus gehende Investitionssummen müssen als betriebswirtschaftlich unrentierlich betrachtet werden und sollten daher unterbleiben. Diese marktseitig bedingte Begrenzung der Investitionshöhe ($Invest_{max}$) kann somit nur durch den Einsatz von Fördermitteln verschoben werden (s.u.).

Unberührt bleibt das wirtschaftliche Risiko für den Eigentümer, ob zukünftig eine Verwertung tatsächlich realisierbar ist, d.h. es erfolgt eine Abwägung zwischen dem Kostenrisiko einerseits und den Verwertungschancen andererseits. Insofern kommt der Einschätzung der Marktperspektiven im Konservierungsprozess eine entscheidende Bedeutung zu.

Die folgenden überschlägigen Beispielrechnungen für die Ludwigstraße 64 und die Eisenbahnstraße 53 verdeutlichen den Zusammenhang:

Für das Objekt Ludwigstraße 64 summieren sich die laufenden Konservierungskosten für einen Zeitraum von zehn Jahren auf 65.000 € (siehe Tab. 7). Aus der Gegenüberstellung dieser Gesamtkonservierungskosten mit dem potenziell zu erzielenden Wert (Vk_{pot}) ergibt sich eine Differenz von 10.000-20.000 €. Diese Summe kann als Investition in die Konservierung eingebracht werden, ohne dass sich ein wirtschaftlicher Nachteil gegenüber dem Abriss oder Verfall ergibt. Die geschätzten Investitionskosten für die Konservierung des Gebäudes in der Ludwigstraße in Höhe von rund 10.000 € (vgl. Kap. 3.2) liegen im Bereich der maximalen Investitionssumme bzw. unterschreiten diese. Diese sind somit unter der Voraussetzung rentierlich, dass die wirtschaftliche Verwertung des Objektes nach der Konservierung realisierbar ist.

Beispielrechnung Ludwigstraße 64	Tab. 7
Jährliche Betriebskosten 3 €/m ²	1.500
Jährliche Bewirtschaftungskosten 4 €/m ²	2.000
Jährlicher Schuldendienst (Altschulden) 6 €/m ²	3.000
Laufende Kosten pro Jahr	6.500
Laufende Kosten für 10 Jahre (K_n)	65.000
Vk_{pot}	75.000-85.000
Invest_{max}	10.000-20.000
Geschätzte Konservierungskosten	9.900
	ANALYSE & KONZEPTE

Im Vergleich dazu sind bei dem Beispiel Eisenbahnstraße die geschätzten Konservierungskosten um ein Vielfaches höher (siehe Tab. 8). Die Differenz aus laufenden Konservierungskosten (K_n) und potenziellem Verkaufspreis (Vk_{pot}) erlaubt eine Investition zwischen rund 40.000 und 50.000 €. Die vorgesehenen Konservierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 3.1) überschreiten dieses Niveau jedoch um rund 200.000 €, sodass eine Realisierung in diesem Umfang nicht sinnvoll ist. Da sich der erforderliche bauliche Aufwand nicht nennenswert reduzieren lässt, ist die Konservierungsstrategie für die Eisenbahnstraße 53 aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll.

Beispielrechnung Eisenbahnstraße 53	Tab. 8
Jährliche Betriebskosten 3 €/m ²	3.765
Jährliche Bewirtschaftungskosten 4 €/m ²	5.020
Jährlicher Schuldendienst (Altschulden) 6 €/m ²	7.530
Laufende Kosten pro Jahr	16.315
Laufende Kosten für 10 Jahre (K_n)	163.150
Vk_{pot}	200.000-215.000
Invest_{max}	36.850-51.580
Geschätzte Konservierungskosten	246.100
	ANALYSE & KONZEPTE

Wenn wie im Falle der Eisenbahnstraße jedoch ein hohes städtebauliches Interesse am Erhalt des Gebäudes besteht, stellt sich die Frage, ob Städtebaufördermittel zur Verfügung gestellt werden können, um das Invest_{max} soweit zu erhöhen, dass die geschätzten Konservierungskosten gedeckt werden können. Hierbei ist zu fragen, inwieweit Konservierungen in das derzeitige Förderschema integrierbar sind.

Der Einsatz von Fördermitteln basiert auf den Richtlinien der Städtebauförderung. In Anlehnung daran werden ebenfalls die Mittel des Programms "Stadtumbau Ost" vergeben. Danach werden Fördermittel vornehmlich für Maßnahmen in festgesetzten Sanierungsgebieten bzw. Stadtumbaugebieten vergeben, ausnahmsweise werden aber auch städtebauliche Einzelmaßnahmen gefördert, wenn damit die gleichen städtebaulichen Ziele erreicht werden. Ein Ziel bei der Vergabe von Städtebauförderungsmitteln ist die Sicherung von Gebäuden, "... deren weiterer Bestand wegen baulicher Missstände gefährdet ist (...). Die Sicherung der Gebäude dient der Erhaltung des historischen Gefüges und erfolgt unabhängig davon, ob es ein Baudenkmal ist [oder] ob es im Rahmen der Sanierung endgültig erhalten werden soll (...)." ¹⁹ Zu den in den Förderrichtlinien benannten Sicherungsmaßnahmen zählen z.B. der Einbau von Stützkonstruktionen, die Reparatur des Daches und der Entwässerung, die Sicherung der Wandkonstruktion, das Verschließen von Fenstern und Türen oder die Ausräumung von Bauschutt. Damit können die wesentlichen Konservierungsmaßnahmen Fördergegenstand sein.

Die Fördermittel werden als Zuschussfinanzierung zu den Kosten gewährleistet, wobei die Höhe des Prozentsatzes in den Ländern im Detail unterschiedlich geregelt wird. Zudem ist ein kommunaler Miteleistungsanteil sowie der entsprechende Eigenanteil erforderlich.

Für Standorte außerhalb von Sanierungsgebieten käme auch eine Förderung durch das Programm "Stadtumbau Ost" in Frage, denn dieses hat ausdrücklich die Stärkung der Innenstädte und ihrer Altbauquartiere zum Ziel. Dabei soll auch die "stufenweise Erneuerung von Altbausubstanz auf zunächst lediglich substanzsicherndem Niveau" ²⁰ als Möglichkeit einbezogen werden. Vor diesem Hintergrund wäre eine Förderung im Rahmen des Zuschussprogramms für Aufwertungsmaßnahmen des vorhandenen Gebäudebestandes zu betrachten. Auch hier ist ein kommunaler Miteleistungsanteil erforderlich, nicht jedoch ein Eigenanteil des Eigentümers, dafür ist die Förderung auf max. 60 € je m² Wohnfläche begrenzt.

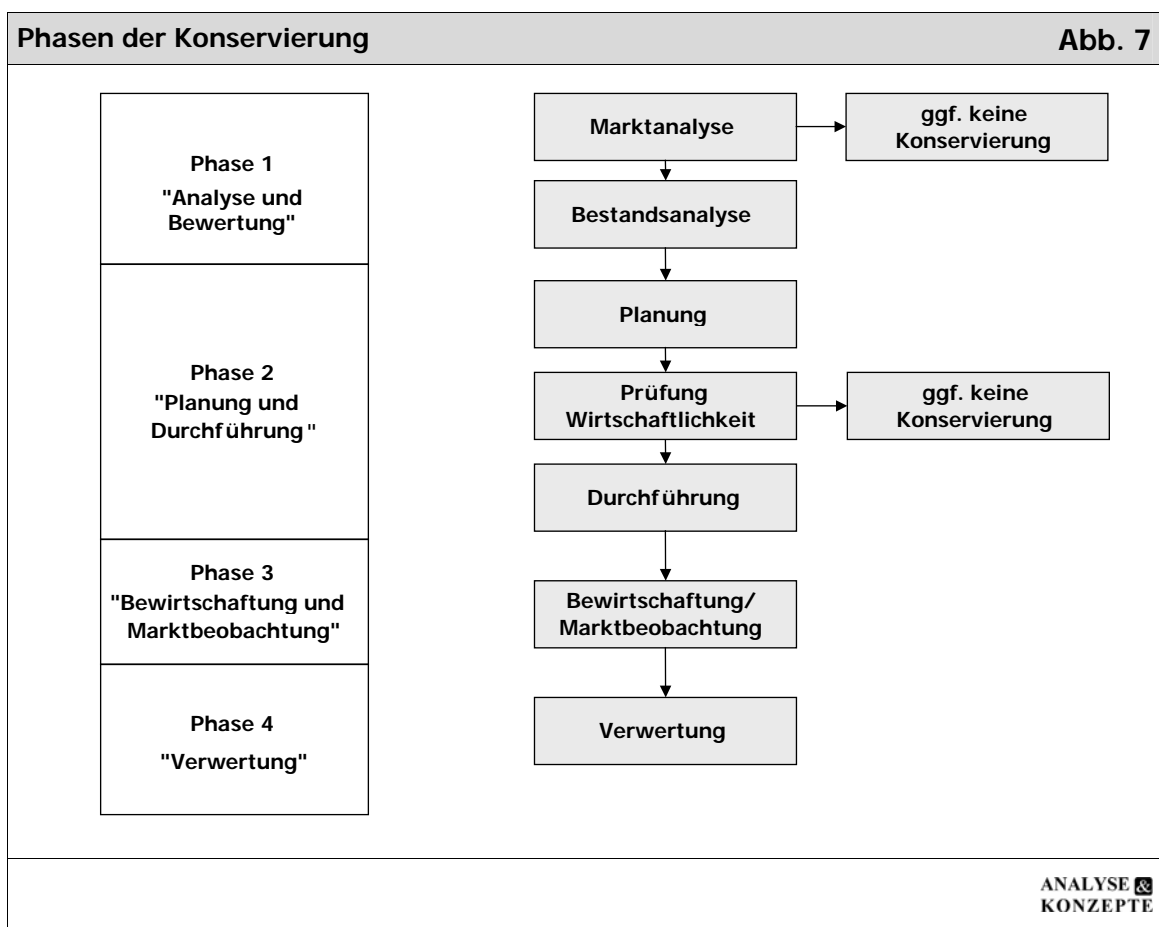
Insgesamt kann festgehalten werden, dass zur Unterstützung von Konservierungsmaßnahmen ein geeignetes städtebauliches Förderinstrumentarium zur Verfügung steht. Konservierung kann damit recht problemlos in kommunale Strategien zu Stadtentwicklung und Stadtumbau integriert werden (vgl. auch Kap. 5). Entscheidend ist jedoch, dass Erfolge mit der Förderung nur erzielt werden können, wenn ein Gebäude grundsätzlich konservierungsfähig ist, d.h. mittelfristig Marktchancen vorhanden sind und ein potenzieller Wert ($V_{k_{pot}}$) realisiert werden kann.

¹⁹ Auszug aus den Förderrichtlinien des Landes Thüringen.

²⁰ BMVBW, Informationen zum Stadtumbau Ost, 2002.

4.2 Zeitlicher Ablauf der Konservierung

Da das Konzept der Konservierung grundsätzlich die Verwertungsperspektive enthält, muss Konservierung als Prozess betrachtet werden, der erst mit einer abschließenden Verwertung beendet wird. Dieser Prozess kann in vier Phasen gegliedert werden (s. Abb. 7), die im Folgenden näher beschrieben werden. Der Schwerpunkt der leitfadenartigen Darstellung liegt auf der Abfolge der notwendigen Schritte sowie den Entscheidungskriterien zur Auswahl konservierungsfähiger Gebäude. Die einzelnen bautechnischen Maßnahmen und Maßnahmen der Bewirtschaftung werden in Kap. 4.3 vertiefend dargestellt.



Phase 1: Analyse und Bewertung

In der ersten Phase wird überprüft, ob ein leer stehendes Gebäude für eine Konservierung grundsätzlich geeignet ist. Entscheidende Parameter hierfür sind dessen Perspektive am Markt sowie der bauliche Zustand.²¹ Entsprechend bedarf es als Entscheidungsgrundlage sowohl einer Markt- als auch einer Bestandsanalyse:

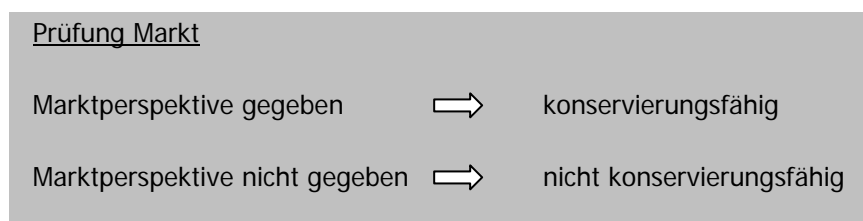
²¹ Weitere unternehmensspezifische Gründe können ebenfalls eine Rolle spielen, müssen aber hier unberücksichtigt bleiben.

Ziel der **Marktanalyse** ist es, die Perspektive auf dem Immobilienmarkt und somit die Handlungsoptionen für das betrachtete Objekt zu bestimmen. Neben den ideellen Qualitäten und den betriebswirtschaftlichen Aspekten, die gegen den Abriss und den Verfall sprechen (vgl. Kap. 2.3 und 2.4), ist die langfristige Perspektive ein Kriterium für den Umgang mit dem Objekt. So kann eine wirtschaftliche Verwertung zu einem späteren Zeitpunkt möglich und der Erhalt des Gebäudes sinnvoll und wirtschaftlich sein. Als wesentliche Elemente der Analyse müssen berücksichtigt werden:

- Bevölkerungs- und Immobilienmarktprognosen
- Analyse der konkreten Nachfragesituation
- mögliche erzielbare Mieten bzw. Verkaufserlöse
- Veränderung der Lagequalitäten z.B. städtebauliche Maßnahmen, Impuls-Investition
- Stadtentwicklungskonzepte/Stadtumbauprogramme

Ergibt die Analyse, dass die aktuelle Marktsituation die Vermarktung der Nutzflächen und die Refinanzierung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nicht erwarten lässt, kommen diejenigen Handlungsmöglichkeiten, die auf eine unmittelbare Verwertung abzielen (einfache Sanierung, Mietermodernisierung, Vollmodernisierung, Verkauf) nicht mehr infrage. Wird die mittelfristige Entwicklung der Nachfrage

- jedoch positiv eingeschätzt, könnte das Gebäude für eine Konservierung ausgewählt werden
- weiterhin ungünstig eingeschätzt, können nur die Stilllegung oder der Abriss des Gebäudes die Alternative sein, um so die Bewirtschaftungskosten zu senken.



Mit der Marktanalyse muss zugleich eine möglichst realistische Einschätzung des potenziellen Verkaufswertes ($V_{k_{pot}}$) erfolgen, da dieser den Grenzwert der Investitionshöhe und damit neben der grundsätzlichen Vermarktungsfähigkeit einen weiteren Entscheidungsparameter darstellt.

Schätzung potenzieller Verkaufswert ($V_{k_{pot}}$)

Gleichzeitig erfolgt auch eine Abschätzung des Zeitpunktes, an dem eine Verwertung möglich sein könnte, aufgrund der Veränderung von Marktentwicklungen und der Unschärfe von Prognosen ist

hierfür nur ein Zeitraum von i.d.R. bis zu 10, maximal jedoch 15 Jahren möglich. Vor diesem Hintergrund ist die Konservierung auf einen mittelfristigen Zeitraum von rund zehn Jahren angelegt.²² Eine endgültige Entscheidung über die Verwertung des Gebäudes wird aber mit der Konservierung nicht gefällt, sondern auf einen späteren Zeitpunkt (s. Phase 4) verschoben.

Mit der **Bestandsanalyse** sollen Informationen über die Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes und die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen gewonnen und dokumentiert werden. Um eine sichere Beurteilung einerseits und möglichst geringe Aufwände und Kosten andererseits zu gewährleisten, sollte eine möglichst einfache, die notwendigen Maßnahmen umfassende Vorgehensweise gewählt werden. Neben der Auswertung alter Planunterlagen und weiterer Dokumente sowie mündlichen Informationen von ehemaligen Nutzern, Hausverwaltern etc. ist eine Begehung und die Inaugenscheinnahme des Objektes im Hinblick auf Bauzustand und Bauschäden unabdingbar.²³

Begehung und Inaugenscheinnahme

Zentrale Bereiche der Bestandsaufnahme sind dabei:

- Schäden an der Gebäudehülle (v.a. Dach und Entwässerung/Putz, Mauerwerk, Fenster, Schornsteinköpfe)
- Folgeschäden durch Feuchtigkeitseintritt (insb. im Bereich Decken, Balkenköpfe, Sanitärbereiche, unter Bodenbelägen und Verkleidungen)
- Schäden durch Vandalismus (insb. Vermüllung)

Art und Ausmaß der Schäden dokumentieren die Erhaltungswürdigkeit des Objektes. Darüber hinaus bemisst sich diese durch die ideelle Qualität, d.h. in dem äußeren Eindruck, z.B. der Gestaltung der Fassade, oder als Teil eines städtebaulichen Ensembles in einer Blockrandstruktur. Zudem müssen denkmalschutzrechtliche Anforderungen berücksichtigt werden. Sollte die Inaugenscheinnahme insbesondere hinsichtlich biotischer Holzschäden sowie der Statik keine ausreichend sichere Einschätzung ermöglichen, sollten weitere spezielle

- Holzschutzuntersuchungen, um insbesondere mit Endoskopie an nicht sichtbare Stellen zu gelangen oder
- statische Untersuchungen

erfolgen. Die Bestandsanalyse ist dann Grundlage für die Planungen in Phase 2.

²² Erscheint eine Verwertung kurzfristig in den nächsten 1-3 Jahren möglich, so sind konservierende Maßnahmen nicht erforderlich, da eine einfache Sicherung zumeist ausreicht.

²³ Dieses Vorgehen entspricht den Verfahren eins bis sechs der Bestandsanalyse nach Kastner. Dort sind in umfassender und übersichtlicher Form alle wesentlichen Gegenstände und möglichen Feststellungen der Analyse aufgelistet, sodass an dieser Stelle auf eine detaillierte Darstellung verzichtet werden kann (vgl. Richard Kastner, Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau (IRB) 2004: "Altbauten beurteilen, bewerten", 2. überarbeitete Auflage).

Phase 2: Planung und Durchführung

Der Bewertungsphase folgt die Planungs- und Durchführungsphase, in der aufbauend auf den Analysen die durchzuführenden Maßnahmen definiert und überschlägig kalkuliert werden. Gemäß dem Ziel der Konservierung, zu einem späteren Zeitpunkt das Gebäude verwerten zu können, sollten solche baulichen und Bewirtschaftungsmaßnahmen gewählt werden, mit denen der Wert des Gebäudes für den geplanten Zeitraum dauerhaft gesichert werden kann. Entsprechend wird ein Maßnahmenkatalog zur Konservierung folgende Bereiche umfassen (vgl. ausführlich Kap. 4.3):

- Schutz vor Feuchtigkeit und Nässe
- Sicherung der Substanz
- Schutz vor Vandalismus
- Attraktivitätssteigerung

Auf der Grundlage des Maßnahmenkatalogs erfolgt eine Kostenschätzung, eine exakte Kostenberechnung ist in dieser Phase nicht erforderlich.

Schätzung Investitionskosten ($Invest_{kost}$)

Zur Bestimmung, ob die Höhe der geschätzten Investitionskosten betriebswirtschaftlich sinnvoll und damit das Gebäude konservierungsfähig ist, bedarf es einer umfassenderen Kostenbetrachtung, so wie sie in Kap. 5 dargestellt wurde. Dabei werden die laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten – für einen Zeitraum von n Jahren – von dem in der Marktanalyse ermittelten potenziellen Verkaufswert abgezogen. Die Differenz ergibt die maximale Investitionssumme ($Vk_{pot} - K_n = Invest_{max}$).

- Sind die geschätzten Investitionskosten geringer als $Invest_{max}$, so wäre eine Konservierung des Gebäudes betriebswirtschaftlich möglich.
- Liegen die Investitionskosten über $Invest_{max}$, so sollte die Konservierung unterbleiben, soweit der darüber hinaus gehende Betrag nicht durch Fördermittel kompensiert werden kann.

Prüfung Wirtschaftlichkeit

$$Vk_{pot} - K_n = Invest_{max}$$

$$Invest_{max} - Invest_{kost} > 0 \quad \Rightarrow \quad \text{konservierungsfähig}$$

$$Invest_{max} - Invest_{kost} < 0 \quad \Rightarrow \quad \text{nicht konservierungsfähig}$$

Phase 3: Bewirtschaftung und Marktbeobachtung

Diese Phase bezeichnet die Zeit, in der das Objekt "konserviert" ist und nicht genutzt wird. Eine Konservierung erfordert einen höheren Bewirtschaftungsaufwand als eine reine Stilllegung, ist aber gleichzeitig weniger aufwendig als die Bewirtschaftung eines genutzten Gebäudes. Bei einer Konservierung führt die Stilllegung der Versorgungsleitungen zu einer Verringerung des Wartungsaufwands und der Kosten.

Im Wesentlichen besteht die **Bewirtschaftung** daher in der Kontrolle und Instandhaltung des Gebäudes, um den durch die Konservierungsmaßnahmen erreichten Zustand zu erhalten. Eine Beeinträchtigung kann immer wieder durch Vandalismus und Witterungseinflüsse hervorgerufen werden. Daher muss eine regelmäßige Kontrolle der Zugänge, wie Fenster in den unteren Geschossen sowie Haus- und Hoftüren, die durch Unbefugte beschädigt werden können, erfolgen. Kommt es zwischenzeitlich zu (erneuten) Vandalismusschäden und Vermüllungen innerhalb des Gebäudes oder auch auf dem Hof, sollte umgehend eine Beseitigung erfolgen.

Um auch während der Konservierung Schäden durch Feuchtigkeit zu vermeiden, ist eine Kontrolle und ggf. Reinigung und Reparatur der Entwässerung notwendig. Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen ist es dabei sinnvoll, regelmäßig die Luftfeuchtigkeit in den kritischen Bereichen zu messen. Besonders geachtet werden muss auf die Dichtheit des Daches und das Auftreten biotischer Schädlinge (s. Kap. 4.3).

Parallel zur Bewirtschaftung des Gebäudes ist eine ständige **Marktbeobachtung** erforderlich, die die gleichen Parameter umfasst wie sie in der Ausgangsanalyse in Phase 1 benannt worden sind. Zwar ist die Orientierung an einem in der Marktanalyse ermittelten groben Zeitrahmen sinnvoll, maßgebend ist jedoch das aktuelle Marktgeschehen, das veränderlich ist. Daher sollte das Marktgeschehen den Zeitpunkt einer Neubewertung und die Dauer der Konservierung bestimmen.

Phase 4: Verwertung

Wenn sich die Marktsituation ändert bzw. der vorgesehene Konservierungszeitraum (z.B. 10 Jahre) abgelaufen ist, erfolgt eine Überprüfung der Entscheidungsparameter. Dies beinhaltet eine aktuelle Bewertung der Marktsituation zur Bestimmung der Verwertungschancen des Gebäudes. Zwei Ergebnisse dieser Analyse sind denkbar:

- Die Marktsituation hat sich so verändert, dass eine Verwertung möglich geworden ist. Das Ziel der Konservierung wäre erreicht.
- Die Marktsituation lässt nach wie vor keine Vermarktung zu.

In letzterem Fall bedarf es einer erneuten Überprüfung der Marktperspektiven, ggf. auch des Bauzustandes und der Kostenschätzung (analog zu den Phasen 1 und 2). Vor diesem Hintergrund muss entschieden werden, ob

- der Konservierungszeitraum verlängert wird oder
- die Stilllegung oder der Abriss des Gebäudes erfolgt.

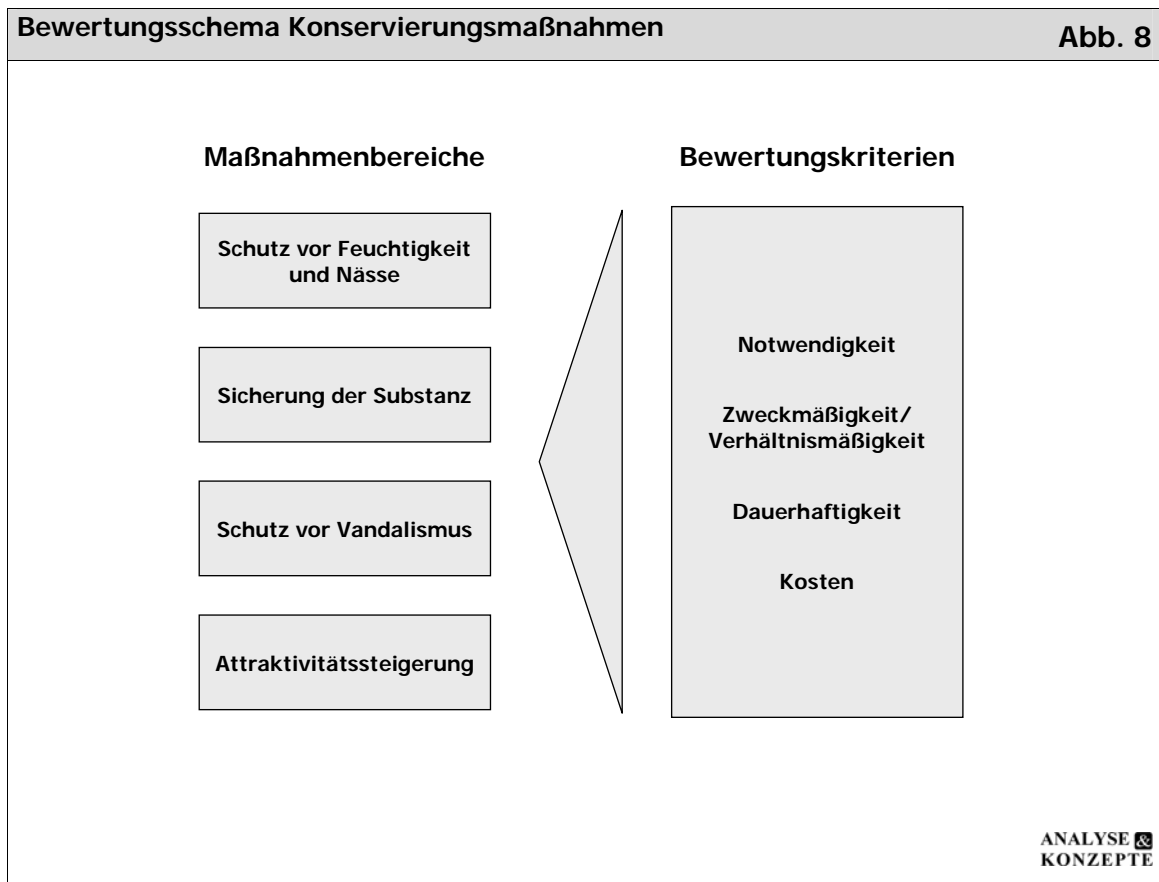
Insgesamt wird deutlich, dass das vorgeschlagene Konzept der Konservierung zwar einerseits ein betriebswirtschaftliches Risiko enthält, dessen Höhe aber kalkulierbar und begrenzt ist. Andererseits wird jedoch auch eine immobilienwirtschaftliche und städtebauliche Chance gewahrt.



4.3 Bautechnische Anforderungen

In der Auswertung der Fallbeispiele und der Fachdiskussion können die vielfältigen bautechnischen Maßnahmen nach ihrem inhaltlichen Bezug zu folgenden zentralen Bereichen der Konservierung systematisiert werden:

- Schutz vor Feuchtigkeit und Nässe
- Sicherung der Substanz
- Schutz vor Vandalismus
- Attraktivitätssteigerung



Diese Maßnahmenbereiche mit den jeweils spezifischen Gewerken werden in den nächsten Abschnitten näher betrachtet. Vor dem Hintergrund der Zielstellung der Konservierung müssen dabei folgende Bewertungskriterien berücksichtigt werden:

- Notwendigkeit
- Zweckmäßigkeit/Verhältnismäßigkeit
- Dauerhaftigkeit²⁴
- Kosten

4.3.1 Schutz vor Feuchtigkeit und Nässe

Wie die Fallbeispiele gezeigt haben, besteht die gravierendste Problematik in leer stehenden Gebäuden in dem Eindringen von Nässe, was zu erheblichen Folgeschäden führt. Feuchtigkeit zieht in die Wände und das Mauerwerk sowie die Holzkonstruktionen (Decken, Balken, Dachstuhl), die im extremsten Fall ihre Tragfähigkeit verlieren, in Mitleidenschaft, hinzu kommen biotische Schäden

²⁴ Dauerhaftigkeit: gering = Maßnahme bedarf noch in der Konservierungsphase einer Erneuerung; mittel = nur für den Zeitraum der Konservierung; hoch = über den Konservierungszeitraum hinaus.

wie z.B. Echter Hausschwamm. Die Folgeschäden können so groß werden, dass die gesamte wirtschaftliche Verwertbarkeit des Gebäudes gefährdet ist und damit letztendlich nur der Abriss verbleibt. Im Verlauf des Forschungsvorhabens konnte am Beispiel Nürnberger Str. festgestellt werden, wie sich innerhalb nur eines Jahres die Bausubstanz rapide verschlechterte.

Insgesamt weisen die dokumentierten Gebäude sämtlich Schäden auf, die zum Eindringen von Nässe führen. Dies betrifft insbesondere Schäden an der Dachdeckung, Dachrinnen und Fallrohre sowie an Schnittstellen von Gauben und Schornsteinköpfen, was einen erhöhten Nässeeintrag zur Folge hat.

Durchfeuchtung im Mauerwerk kann aber auch durch Sickerströmung oder Dampfdiffusion entstehen. Problematisch wird dies, wenn das Verhältnis zwischen Wasseraufnahme und Wasserabgabe der Wände nicht in einem Gleichgewichtszustand ist, was insbesondere der Fall ist, wenn keine ausreichende Durchlüftung gegeben ist. Stagnierende Luft befördert zudem den Befall mit Holzschädlingen. Durch die Feuchtigkeit können sich außerdem Salze im Mauerwerk ablagern, die das Bauwerk schädigen und den Feuchtegehalt zusätzlich erhöhen. Als Folgen treten Putzabplatzungen, Salzausblühungen, Frostsprengkräfte oder die Bildung von Pilzen auf. Holzkonstruktionen erfahren ebenfalls Schäden durch Pilzbefall infolge zu hoher Feuchtigkeit oder durch übermäßiges Quellen. Insgesamt müssen drei Bereiche umfassend analysiert werden, und zwar

- eindringende Nässe aufgrund von Schäden an Dach und Dachentwässerung,
- aufsteigende Feuchtigkeit und Luftfeuchtigkeit in den Räumen, die nicht ausreichend abgeführt wird,
- biotische Holzschäden,

für die jeweils spezifische Maßnahmen notwendig sind.

Dachdeckung, -konstruktion und -entwässerung

Im Sinne der Konservierung ist es unbedingt notwendig, das Eindringen von Nässe zu verhindern und die Dichtheit des Daches zu gewährleisten. Die zentrale Ausgangsfrage lautet daher, ob das Dach die nächsten ca. zehn Jahre noch dicht hält. Wird eingeschätzt, dass dies nicht der Fall sein wird bzw. dass es schon undicht ist, so können eine Reihe von Maßnahmen ergriffen werden. Insgesamt betrachtet steht bei der Auswahl der Maßnahmen das kurzfristige Einsparpotenzial einer angemessenen Dauerhaftigkeit gegenüber. Damit wird auch deutlich, dass Konservierung über reine Sicherungsmaßnahmen hinaus gehen kann. Im Einzelnen sind zu nennen:

- An erster Stelle steht die **Reparatur** des Daches mit den gleichen Materialien. So kann z.B. schon ein Verschieben und Ergänzen der Dachziegel ausreichend sein. Diese Maßnahme kann allerdings im Laufe des Konservierungszeitraums häufiger notwendig werden.

- Die langlebigste und konsequenteste Lösung ist eine neue, dauerhafte **komplette Erneuerung** des Daches mit ursprünglicher Dachdeckung (Dachziegel, Weichdeckung). Der Vorteil dieser Lösung ist die hohe Dauerhaftigkeit, die Maßnahme kann damit in die späteren Sanierungskosten einberechnet werden.
- Das Verwenden von **Ersatzmaterialien** für die Deckung, wie z.B. Folie, Wellbitumen, Bitumenplatten oder Bleche, ist allerdings eher als Provisorium zu verstehen. Zwar kann ein Bitumendach mehrere Jahre halten, jedoch hat ein mit Folie gedecktes Dach nur eine Haltbarkeit von zwei bis drei Jahren und müsste während der Konservierungszeit erneuert werden. Solche provisorischen Lösungen haben den Nachteil, dass sie auch den Eindruck eines Provisoriums vermitteln und einen negativen Einfluss auf das Stadtbild haben. Darüber hinaus können solche Materialien bei einer späteren Sanierung nicht weiter genutzt werden.
- Häufig werden Bleche etc. auch deswegen verwendet, um damit **Schäden an der Dachkonstruktion** zu überbrücken und nicht beseitigen zu müssen (Notdeckung). Im Sinne der Konservierung ist es jedoch sinnvoll, Schäden an der Dachkonstruktion grundsätzlich zu erneuern. Hierdurch erfolgt auch keine Einschränkung oder Fehlinvestition hinsichtlich zukünftiger Nutzungen, da i.d.R. davon auszugehen ist, dass für diese Objekte Ausbauten im Dachgeschoss nicht vorgenommen werden.²⁵ Als Provisorium sind allerdings auch vorläufige Abstützungen sinnvoll, die der Einsturzgefahr entgegen wirken.
- Die meisten Schäden an Dachflächen treten an **Schnittstellen** zu anderen Bauteilen auf. Hierzu gehören z.B. Schornsteinköpfe, Antennen, Gauben und weitere Aufbauten. Um weitere Schäden am Dach und dadurch das Eindringen von Nässe zu verhindern, sollten die Schornsteinköpfe abgebrochen werden. Eine Sanierung ist hingegen weniger sinnvoll, da im Zuge der zukünftigen Verwertung auf jeden Fall ein neues Heizungssystem installiert wird, wofür die alten Schornsteinköpfe i.d.R. nicht mehr benötigt werden. Eine Variante ist jedoch der Erhalt des Zuges als Entlüftungsmöglichkeit (s. u.).
- Keinen Handlungsspielraum gibt es bei der **Dachentwässerung**, die auf jeden Fall funktionieren muss. Sofern die Entwässerung keiner kompletten Erneuerung bedarf, können Dachrinnen mit geringen Schäden stellenweise ausgetauscht oder geklebt werden. Ebenso ist das provisorische Anbringen von Dachrinnen möglich.
- Als laufende Bewirtschaftungsmaßnahme während des Konservierungszeitraumes ist die **Kontrolle** und ggf. **Reinigung** oder Reparatur der Dachentwässerung erforderlich, um in

²⁵ So ist z.B. im Sanierungsgebiet Neustadt-Neuschönefeld der Dachgeschossausbau ausdrücklich untersagt. Dachgeschossausbau ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nur in Knappheitsmärkten sinnvoll.

jedem Fall eine schadlose Entwässerung zu gewährleisten. Gleichfalls regelmäßig kontrolliert werden muss die Dichtheit der Dachdeckung.

Aufsteigende Feuchtigkeit, Luftfeuchtigkeit und Nässestau

Gründerzeitliche Gebäude weisen noch keine Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit auf. Zu ihrer typischen Konstruktion gehört aber, dass das Kellergeschoss ein Stück über die Oberfläche hinausragt. Verbunden mit der ursprünglichen Thermik des Hauses erfolgte eine Reduzierung und Abfuhr der Feuchtigkeit. Dieser Prozess wird bei einer einfachen Stilllegung der Häuser meistens gestört. Die Nässe steigt ins Erdgeschoss und höher auf, hinzukommen kann auch hygroskopische Feuchte durch aufsteigende Salze insbesondere im Bereich der Toilettenanbauten. Gleichzeitig steigt damit die Luftfeuchtigkeit erheblich an und verursacht biotische Schäden. Ausgangspunkt für Gegenmaßnahmen ist es daher, zum einen die Quelle für aufsteigende Feuchtigkeit möglichst gering zu halten und zum anderen eine ausreichende Abfuhr zu gewährleisten:

- Bei Gebäuden im bebauten Zusammenhang bedeutet dies vor allem einen geordneten Abfluss durch die Dachentwässerung, Verschließen der Hausanschlüsse (auch gegen Rückstau) sowie Beseitigung von Fußwegschäden.
- Maßnahmen zur vertikalen und horizontalen Sperrung sollten hingegen aufgrund des hohen Kostenaufwandes unterbleiben.
- Die Korrosion von Stahlträgern in Kellerdecken (z.B. in Kappendecken) kann in aller Regel für den zu betrachtenden Konservierungszeitraum außer Betracht bleiben und im Zuge weiterer Sanierungen behandelt werden. Bei besonders starker Korrosion v.a. der Köpfe von Stahlträgern der Kellerdecke – die häufig als Kappendecke ausgeführt ist – kann im Einzelfall eine Notabstützung erforderlich sein. Eine Abfuhr der Luftfeuchtigkeit kann ggf. auch durch die Nutzung des Kaminzugs erfolgen.²⁶
- Wesentlich ist es, die Feuchtigkeit wieder abzuführen und die relative Luftfeuchtigkeit zu senken, indem eine gute Durchlüftung gewährleistet wird: "Das Haus muss atmen können". Um dafür keinen Bewirtschaftungsaufwand betreiben zu müssen, sollte eine Zwangs- oder Dauerlüftung geschaffen werden, z.B. durch eine Querlüftung (s. Fenster im Abschnitt 4.3.3).
- Bei der regelmäßigen Begehung ist daher anhand von Messungen der Luftfeuchtigkeit auch zu prüfen, ob die erfolgten Maßnahmen ausreichen. Da aufgrund des Leerstandes

²⁶ Nachteil dieser Lösung ist, dass durch das Öffnen der Ofenanschlüsse sich ein Braunkohlenbrandgeruch im Hause bemerkbar macht.

Gebäudetemperatur und Lufttemperatur annähernd gleich sind, reicht es aus, die relative Luftfeuchtigkeit zu messen, da die Problematik der Bildung von Tauwasser – eine wichtige Voraussetzung für die Schimmelpilzbildung – vernachlässigbar ist, solange die relative Luftfeuchtigkeit bei Temperaturen oberhalb von 15° C nicht ca. 70 % überschreitet.²⁷

Biotische Holzschäden

Als Folge von Feuchteschäden können biotische Schäden auftreten: Sind ausreichende Temperatur, hohe Feuchte sowie biologisch verwertbares Substrat über eine ausreichende Zeitperiode vorhanden, können sich insbesondere Schimmelpilze und Ständerpilze (wie z.B. Echter Hausschwamm, Braunfäule) bilden und auch bei Wachstumsunterbrechungen rasch ausbreiten und von der ursprünglichen Feuchtequelle entfernen.²⁸ Dies kann gerade bei den in gründerzeitlichen Häusern verwendeten konstruktiven Hölzern bis hin zu substanzgefährdenden Schäden führen.

- Zur Vermeidung von biotischen Schäden muss darauf geachtet werden, dass die Holzkonstruktionen im Gebäude aufgenommene Feuchtigkeit wieder abgeben können. Dies gilt insbesondere in den Sanitärbereichen und den Außentoiletten. Sehr wichtig ist dabei die vollständige Beseitigung von Fußbodenbelägen und Spanplatten, die i.d.R. einen Feuchtestau darstellen.
- Wird Pilzbefall festgestellt, so sind die befallenen Bauteile zu entfernen bzw. auszutaschen und vorbeugende Holzschutz-Maßnahmen gemäß DIN 68800 Teil 2 vorzunehmen. Ein vorbeugender chemischer Holzschutz gemäß DIN 68800 Teil 3 sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen, da er mit hohen finanziellen Aufwendungen und chemischen Belastungen des Gebäudes verbunden ist.
- Besteht hinsichtlich der auftretenden Pilzart, seines Ausbreitungsgebietes und des Schädigungsgrades keine hinreichend sichere Einschätzung, sollte ein Holzschutzgutachter hinzugezogen und auch ggf. endoskopische Untersuchungen vorgenommen werden.
- Echter Hausschwamm ist in den meisten Bundesländern meldepflichtig. Es müssen rasch Maßnahmen eingeleitet werden, da der Pilz sich bei entsprechenden Bedingungen rasch ausweiten und auch auf Nachbargebäude übergehen kann. Hierbei ist zu beachten, dass

²⁷ Bei niedrigeren Temperaturen kann die Luftfeuchtigkeit weiter ansteigen bis zu 90 % bei 0 Grad, ohne dass es zu Pilzaktivitäten kommt. Vgl. hierzu ausführlich: Sedlbauer, K., Zillig, W., Krus, M.: Isoplethensysteme ermöglichen eine Abschätzung von Schimmelpilzbildung (= IBP-Mitteilung 388, 2001). Nur im Kellerbereich weisen die erdberührenden Mauern eine relativ konstante Temperatur auf, sodass hier eine Zufuhr deutlich wärmerer Luft verhindert werden muss, um Tauwasserbildung zu vermeiden.

²⁸ Vgl. hierzu ausführlich: Peter Rauch: Gebäudeschäden durch Insekten und Pilze; in: Arconis 2/01, S. 28ff.

der Eigentümer des leer stehenden Gebäudes grundsätzlich in der Haftung steht, wenn Gefahr von seinem Gebäude ausgeht und Dritte dadurch geschädigt werden.

- Neben dem Pilzbefall muss als weitere biotische Gefährdung der Einflug von Tauben und damit der Ausbreitung parasitärer Taubenzecken verhindert werden. Diese können das gesamte Gebäude befallen und schädigen, wobei deren Nymphen auch viele Jahre überdauern können. Deswegen ist ein Verschließen der Öffnungen im Dachbereich notwendig, günstig ist hierbei die Verwendung von Maschendraht, um weiterhin die Durchlüftung zu gewährleisten.
- Die Kontrolle der Verschließungen sowie die Beobachtung feuchtekritischer Stellen hinsichtlich eines Pilzbefalls müssen Bestandteil der regelmäßigen Begehungen sein.

4.3.2 Sicherung der Substanz

Sicherungsmaßnahmen sind durchzuführen, wenn der Bestand des Baukörpers selbst gefährdet ist oder wenn durch den mangelhaften baulichen Zustand des Gebäudes Personen gefährdet sind. In diesen Fällen sind zumindest vorübergehende Sicherungsmaßnahmen, wie Abstütungen durch Gerüste oder Absperrungen notwendig. So kann die Gebäudealterung, insbesondere bei leer stehenden Häusern, die Witterungsschwankungen ausgesetzt sind, dazu führen, dass innerhalb des Gebäudes Einsturzgefahr durch beschädigte oder überalterte Decken oder durch Fassadenschäden bzw. Schäden am Dach, die den Absturz von Bauteilen erwarten lassen, besteht. Besonders gefährdet sind typische gründerzeitliche Fassadenelemente, wie Fenstersimse, Drempelebänder, Fensterverdachungen usw. sowie Dächer, Schornsteinköpfe und Decken. In akuten Fällen können Abstütungen von Gebäudeteilen, die der Baukörper selbst nicht mehr trägt, sinnvoll sein. Zum Schutz von Personen sind Absperrungen, Schutzgerüste oder Fanggitter zwar geeignet, sie hinterlassen jedoch einen ungünstigen Eindruck, insbesondere wenn das Haus verkauft werden soll. Zudem schreitet der Verfall weiter voran, sodass im Sinne der Konservierung an den Ursachen ange setzt werden muss. Bei der Konservierung von Gebäuden sind Aufwand und Kosten mit dem Ergebnis abzuwägen. Dabei ergibt sich ein Maßnahmenspektrum von einem Mindeststandard an Sicherungsmaßnahmen bis hin zu Maßnahmen, die eine Instandsetzung beinhalten.

Generell sind Sicherungsmaßnahmen für die Konservierung von Altbauten unumgänglich und möglichst zeitnah auszuführen. Folgende Elemente bilden dabei Schwerpunkte der Maßnahmen:

- Durch Vermoderung tragender Bauteile der **Holzdecken** kann es in der Folge zu Deckendurchbrüchen kommen, die weitere Durchbrüche durch aufliegenden Schutt mit sich bringen. In jedem Fall ist eine Entrümpelung oberer Geschosse geboten, um ein Durchbrechen

von Geschossdecken zu verhindern. Bei einsturzgefährdeten Decken ist eine Abstützung, alternativ eine Erneuerung der Balkenköpfe oder der kompletten Decken notwendig.

- Im Bereich der in Holz ausgeführten **Treppen** können v.a. Treppenkopf und Treppenläufe Schäden durch Fäule oder Vandalismus stark beschädigt sein und bei Begehung für Gefahr sorgen. Da diese aber sowohl hinsichtlich der Vermarktung als auch der laufenden Kontrollen stets gewährleistet sein muss, müssen die entsprechenden Reparaturen und Not-Abstützungen erfolgen.
- Umweltbelastungen und Feuchtigkeit können Schäden an der **Fassade** und **Balkonen** zur Folge haben, sodass Putz oder Fassaden- oder Brüstungselemente herunterfallen. Fassadenelemente, wie Fensterbekrönungen, sind vor dem Herabstürzen zu sichern bzw. zu demontieren. An der Fassade beinhaltet dies die Sicherung brüchiger Elemente, die herabfallen könnten. Von einer kompletten Fassaden- oder Balkonsanierung sollte aus sicherheitstechnischer Sicht vor dem Hintergrund abgesehen werden, dass eine spätere Verwertung bzw. die Art der späteren Verwertung des Gebäudes nicht gesichert ist und Kosten gering gehalten werden sollten. Für die Vermarktungsattraktivität ist es sinnvoll, Fassadenelemente – soweit möglich – abzubauen und einzulagern, um sie für eine zukünftige Sanierung wieder zu verwenden oder als Vorlage nutzen zu können. Ist ein schadloser Abbau nicht möglich, sollte wenigstens eine fotografische Dokumentation erstellt werden.
- Da mit der Konservierung auch das Ziel des Erhalts der Attraktivität des Gebäudes verbunden ist, wird von reinen Sicherungsmaßnahmen wie das Anbringen von Fangnetzen oder den Aufbau von "Fußgängerschutztunneln" abgeraten, da sie eher den ruinösen Charakter des Gebäudes vermitteln als den der Verwertbarkeit.
- Die **Schornsteinköpfe** sind in aller Regel aufgrund der vergangenen starken Beanspruchung stark durchsotten, baufällig und – v.a. beim Fehlen von Stahlbändern – häufig einsturzgefährdet. Um Beschädigungen an der Dachdeckung sowie Eindringen von Nässe zu verhindern, sollte der Schornsteinkopf demontiert und das Dach verschlossen werden.²⁹ Eine Sanierung oder ein Neuaufbau des Schornsteinkopfes sollte unterbleiben, da die Entscheidung über Art und Lage des zukünftigen Heizsystems erst nach der Konservierungsphase fällt. Soll der Zug während der Konservierung noch als Entlüftung genutzt werden, so reicht der Aufbau eines einfachen Dachentlüfters.
- Bei der Begehung ist stets zu prüfen, inwieweit Gefahren vom Gebäude, z.B. durch herabfallende Fassaden- oder Dachelemente ausgehen. Aus rechtlichen Gründen sollte auch in-

²⁹ Beim Abbruch sollte nicht, wie häufig üblich, der Schutt in den Zug hinein entsorgt werden, da dieser zukünftig durchaus noch für neue Abgasrohre, Steigleitungen etc. genutzt werden kann.

nerhalb des Gebäudes durch Warnhinweise auf Gefahren hingewiesen werden. Denn auch wenn das Gebäude von Unbefugten nicht betreten werden darf, können sie bei einem Unfall einen Schadensersatzanspruch geltend machen.

4.3.3 Schutz vor Vandalismus

Ungenutzte, leer stehende Gebäude sind immer wieder der Zerstörung durch Menschen ausgesetzt. Die Folgen sind Wertverluste durch Beschädigungen bis zum Totalverlust, etwa bei Brandstiftung, und eine Verschlechterung des Erscheinungsbildes, was weiteren Zerstörungswillen, auch bei Nachbarhäusern, anziehen kann.

Zu den Zerstörungen kommt es durch unzulässige Nutzung, Vandalismus und Diebstahl. Als unerlaubte Nutzer treten zum einen Obdachlose auf, die besonders in den Wintermonaten Schutz vor der Witterung suchen und zum anderen Jugendliche, die das Gebäude als Treffpunkt nutzen. Neben der mutwilligen Zerstörung nicht genutzter Teile des Gebäudes kommt es auch zu Schädigungen durch die "reguläre" Nutzung. So dient etwa, da das Haus von den Ver- und Entsorgungsleitungen getrennt ist, ein offenes Feuer zur Beleuchtung und zum Kochen.

Vandalismus resultiert aus Frust, Langeweile, Aggression und Zerstörungswillen. Je länger ein Gebäude ohne geeigneten Schutz leer steht, umso größer werden in der Regel die Vandalismusschäden. Werden zunächst nur Fenster, Türen und Außenbereiche in Mitleidenschaft gezogen, schließen sich später Zerstörungen im ganzen Gebäude an. Alles, was beweglich oder demontierbar scheint, reizt zum Vandalismus. Wird den Erscheinungen nicht frühzeitig begegnet, kommt es zu einem Selbstverstärkungseffekt, je heruntergekommener ein Gebäude ist, um so mehr reizt es, weitere Zerstörung zu betreiben.

Diebstahl ist vor allem dann ein Problem, wenn sich in oder an dem Gebäude demontierbare Elemente befinden, die einen Schmuckcharakter haben oder aus anderem Grunde anderweitig verwertbar sind. Sind diese Elemente in keiner Form dokumentiert worden, geht neben den finanziellen Werten auch der spezielle Charakter des Hauses unwiederbringlich verloren.

Alle Arten der menschlichen Zerstörung beruhen auf einer Zugänglichkeit des Gebäudes und auf seinem Erscheinungsbild (siehe hierzu Kap. 4.3.4), das unter Umständen zu Zerstörungen einlädt. Ein wirkungsvoller Schutz muss also das Betreten des Gebäudes durch unerwünschte Besucher verhindern. Neben den Haus-, Hof- und Kellertüren stehen hierbei die Fenster im Keller- und Erdgeschoss im Blickpunkt.

Haus-, Hof- und Kellertüren

Eine Sicherung der Türen sollte so erfolgen, dass regelmäßige Begehungen des Gebäudes ohne größere Schwierigkeiten möglich sind, gleichzeitig aber ein größtmöglicher Schutz gegen unerlaubtes Betreten besteht. Dazu sind Varianten möglich, die einerseits mit unterschiedlichen Kosten verbunden sind und andererseits verschiedene Effekte erzielen (vgl. auch Abb. Folgeseite):

- Eine zusätzliche Verriegelung bedeutet einen geringen Eingriff mit geringen Kosten, der optische Eindruck bleibt erhalten, allerdings sind die evtl. vorhandenen Glaselemente nicht gesichert.
- Eine Verstärkung der vorhandenen Tür durch zusätzliche Querriegel und Sperrbügel erhöht die Sicherheit, stellt eine geringe optische Beeinträchtigung dar und ist nur mit niedrigen Kosten verbunden.
- Der Einbau einer Stahltür (Baustellentür) statt der Originaltür oder vor diese bietet zwar eine hohe Sicherheit und die Begehbarkeit ist weiter gegeben, es entsteht jedoch ein ungünstiger optischer Eindruck.
- Das Vermauern bietet zwar eine sehr hohe Sicherheit jedoch ist keine Begehbarkeit gewährleistet, was insbesondere im Brandfall erhebliche Probleme mit sich bringt. Zudem bedeutet dies auch einen aufwendigen Rückbau.
- Da für die Konservierung auch der Erhalt der Attraktivität des historischen Gebäudes ein wichtiges Ziel ist, sollte – soweit möglich – an der ursprünglichen, zumeist repräsentativen Tür festgehalten werden und erst wenn diese nicht ausreichend sicherbar ist, auf eine Stahltür zurückgegriffen werden.
- **Wohnungseingangstüren und Wohnungstüren** sollten grundsätzlich nicht verschlossen sein, um so nicht zusätzliche Vandalismusschäden zu provozieren.





Fenster

Ähnlich gelagert ist die Situation bei den Fenstern. Hier kommt allerdings neben der Schutzfunktion noch die Bedeutung für die Querlüftung hinzu (s. Kap. 4.3.1). In der Praxis werden zumeist folgende Varianten angewendet (s. auch Abb. Folgeseite):

- Das Zumauern bietet dabei den größten Schutz gegen unbefugtes Betreten, hat aber gleichzeitig einige Nachteile: Neben den Kosten für das Vermauern ist die Wiederöffnung der Fenster aufwendiger und damit kostenintensiver als bei den anderen Methoden. Soweit die Vermauerung nicht auf Lücke erfolgt, ist durch den Verschluss keine Querlüftung möglich, sodass die Feuchtigkeit nicht abgeführt werden kann und zu oben beschriebenen Schäden führt.
- Leichter anzubringen und zu entfernen sind Holzlatten oder Spanplatten, die von außen auf den Fensterrahmen genagelt werden, entsprechend gering sind die Kosten. Nässeeinwirkung bringt allerdings auf Dauer das Holz zum Quellen, wodurch es sich verzieht und Schäden an den Fenstern verursachen kann bzw. seine Schutzfunktion vermindert wird. Entsprechend ist nur eine geringe Dauerhaftigkeit gegeben.
- Stahllochplatten werden im Fenster verspannt und lassen dadurch die Bausubstanz unberührt. Durch die Löcher in den Platten ist eine dauerhafte Querlüftung möglich. Die Stahlbleche sind recht unempfindlich gegenüber der Witterung und sind von hoher Dauerhaftigkeit und wiederverwendbar, wodurch die vergleichsweise höheren Kosten reduziert werden können. Zudem verleiten sie weniger zum wilden Plakatieren.

Zwar macht keine der beschriebenen Methoden zum Verschließen der Fensteröffnungen optisch einen wirklich ansprechenden Eindruck, wobei die Art der Ausführung hierbei eine wichtige Rolle spielt. In Bezug auf die optische Wirkung stellt die Stahllochplatte unter den hier genannten Möglichkeiten jedoch die beste Variante und das Zumauern die ungünstigste dar. Auch bei der Lichtdurchlässigkeit weisen alle Methoden Mängel auf. Begehungen der unteren Etagen während des Konservierungszeitraums werden so erschwert.



4.3.4 Attraktivitätssteigerung

Ziel der Konservierung ist es, den Wert des Gebäudes zu erhalten. Dies bezieht sich nicht nur auf den materiellen Wert und damit auf den Bauzustand, sondern auch auf den ideellen Wert und damit auf die Attraktivität des Gebäudes. Entsprechend sollten auch Maßnahmen ergriffen werden, die dem Erhalt bzw. der Steigerung der Attraktivität dienen. Gerade in der Ansprache möglicher Investoren kann ein guter optischer Eindruck hilfreich sein. Auch liegen in einem aufgeräumten Gebäude die Stärken und Schwachstellen offensichtlicher zutage und eine Bewertung wird vereinfacht.

Leer stehende Gebäude haben zudem oft einen negativen Einfluss auf ihre Umgebung. Die Folgen können ein schlechtes Image der Gegend sein oder ein Auftreten von Vandalismus, der auch über das leer stehende Haus hinaus geht. Optische Maßnahmen können diese Effekte letztlich nicht vollständig verhindern, aber doch weitestgehend minimieren. So zeigt sich, dass ein marode erscheinendes Haus stärker von Vandalismus betroffen ist als ein optisch intakteres Gebäude.

- Im Innenbereich ist die Entrümpelung die vordringlichste Maßnahme. Das Gebäude sollte in einen besenreinen Zustand versetzt werden, was die Beseitigung allen Sperrmülls, der Auslegware sowie Einbauschränke und Ähnliches beinhaltet. Dies ermöglicht, neben der Verminderung der Gefahr biotischer Schäden und Nässestaus, eine schnellere Einschätzung des Gebäudewertes und -zustands.
- Die Fenster im Keller- und Erdgeschoss sollten, wie im vorhergehenden Kapitel beschrieben, gesichert werden, wobei auch hier auf das Erscheinungsbild zu achten ist. Ab dem zweiten Obergeschoss bieten die vorhandenen Fenster das beste Bild nach außen. Sind diese in einem zu marodem Zustand, bieten sich gespannte Folien, Glasfaser- oder Plexiglas-elemente an. Auf ein "Verbrettern" sollte aus ästhetischen Gründen verzichtet werden.
- Neben dem Erscheinungsbild stellt auch der Geruch einen wichtigen Aspekt der Attraktivität dar. Neben der allgemeinen Durchlüftung ist hierfür vor allem das Verschließen der Entsorgungsleitungen wichtig. Es reicht i.d.R. dabei aus, die Öffnungen der Sanitärkeramik mit Bauschaum zu verschließen, da diese zukünftig ohnehin nicht weiter verwendet werden wird.
- Die Arbeiten an der Fassade dienen hauptsächlich der Sicherung von Schmuckelementen und der Beseitigung von Nässeschäden. Großflächige Arbeiten, die einen vorwiegend ästhetischen Charakter haben, stehen unter einem großen finanziellen Vorbehalt. Zudem wird einem potenziellen Nachnutzer Spielraum bei der Gestaltung genommen. Dazu zählen die Instandsetzung des Putzes und des Wand- sowie Fensteranstriches. Zu den laufenden Maßnahmen während des Konservierungszeitraums kann auch die zeitnahe Beseitigung von Graffiti an den Fassadenelementen gehören.

- Eingangsbereiche, Hof und eventuelle Vorgärten sind in einen ordentlichen Zustand zu versetzen, da sie sonst schnell als Müll- und Schuttabladeflächen missbraucht werden. Dazu muss auch vorhandener Wildwuchs beseitigt werden. Diese Arbeiten sind über den gesamten Konservierungszeitraum regelmäßig durchzuführen, was allerdings zu entsprechenden Bewirtschaftungskosten führt.
- Grundsätzlich sollte bei allen in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild beeinflussen, in der Abwägung der Varianten die optisch attraktivere gewählt werden.

5 Konservierung – ein Weg im Stadtumbau Ost?

Aufgabe der vorliegenden Forschungsarbeit war es, ein Konzept zur Konservierung von leer stehenden Altbauten zu entwickeln. Zur Frage, inwieweit dies auch in der Praxis umgesetzt werden kann, ist eine Auseinandersetzung mit den ostdeutschen Stadtumbauprozessen erforderlich.

Die drastischen Veränderungen der Nachfragestruktur sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht führen u.a. zu erheblichen Leerstands- und Schrumpfungprozessen. Schrumpfende Städte stehen heute vor einer Situation, die sich von den Herausforderungen der Vergangenheit - als die zentrale Aufgabe darin bestand, das Wachstum der Städte zu steuern - maßgeblich unterscheiden. Die negative Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienmärkte erfordert Strategien, die sich mit dauerhaft verringerter Nachfrage, Leerständen und in der Folge mit der Entwertung von Immobilien auseinandersetzen müssen. Stadtumbau beinhaltet die Aufgabe, Rückbau zu steuern und die Entwicklung der Stadt auf bestimmte Standorte zu konzentrieren. Damit wird auf die dem Stadtumbau zugrunde liegenden Prozesse reagiert, die innerhalb eines lokalen Marktes zu einer starken Ausdifferenzierung der Standorte führen. So gibt es

- stabile Standorte, deren wirtschaftliche Verwertung und Entwicklung nach wie vor möglich ist,
- Standorte, die nicht verwertbar sind und zurück gebaut werden,
- Standorte, deren zukünftige Entwicklung nicht eindeutig bestimmt werden kann.

Nun ist zu fragen, inwieweit für die in der letzten Gruppe städtebaulich und wohnungswirtschaftlich unklare Situation Konservierung von Altbauten eine Strategie sein kann.

Konservierung in dem hier behandelten Sinn ist im Wesentlichen ein ökonomisches Konzept, das auf die mittelfristige Verwertung des Gebäudes abzielt und dafür den Bauzustand erhält. Durch Investitionen werden zum einen die in einem leer stehenden Gebäude inne wohnenden Werte bewahrt und zum anderen Chancen auf Handlungsalternativen in einem zukünftigen Markt erhalten.

Wesentliches Element in diesem Konzept ist die Auswahl eines konservierungsfähigen Bestandes. Zentrale Parameter hierfür sind die Einschätzung der Marktperspektive, der potenzielle Ertragswert sowie die erforderlichen Investitionskosten. Damit muss der Eigentümer in hohem Maße sich verändernde Nachfragestrukturen, aber auch städtebauliche Entwicklungen, die die Lagequalität seines Gebäudes beeinflussen, im Blick haben.

Zwar ist der quantitative Umfang von Konservierungsmaßnahmen schon dadurch begrenzt, dass viele Eigentümer in der derzeitigen Marktsituation nicht über ausreichende Investitionsmittel verfügen, aber zur Schaffung zukünftiger Angebote und damit neuer Marktchancen kann Konservierung dennoch eine sinnvolle Strategie sein.

Dieses Erhalten von Handlungsoptionen ist auch für eine Stadt, deren zukünftige Struktur und Bild noch unklar ist, von hoher Bedeutung und ein wichtiges Element im Stadtumbauprozess. Entsprechend ist es sinnvoll, dass Konservierungsmaßnahmen mit dem Programm Stadtumbau Ost unterstützt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Gebäude aufgrund der Marktperspektiven konservierungsfähig sein können, wegen zu hoher Investitionskosten dies aber wirtschaftlich nicht verantwortbar ist, kann die Förderung im Rahmen der vorhandenen Programme eine wichtige Unterstützung sein, die im Ergebnis von städtebaulichem und öffentlichem Interesse ist.

Wie jedoch mit dem Konzept verdeutlicht wird, ist es nicht sinnvoll, ein Gebäude allein aus städtebaulichen Gründen zu konservieren, wenn die mittelfristige Marktperspektive fehlt. Stadtentwicklung und Stadtumbau müssen also hier ökonomischer denken und planen. Konservierung kann nicht das Konzept zur Rettung der "europäischen Stadt" sein, da es nicht den Entwertungsprozess, der zur perforierten Stadt führt, aufhalten kann. Konservierung ist – auf einzelne Gebäude bezogen – eine wichtige Nischenstrategie.