



Prof. Dipl.-Ing. Architekt Björn Nolte
Professor für Architektur und Stadtentwicklung an der EBZ Business School (FH)

■ EINLEITUNG

Die steigende Bevölkerungszahl in urbanen Räumen und die Notwendigkeit, effizient mit begrenztem Bauland umzugehen, haben zu einem verstärkten Interesse an der Nachverdichtung und Revitalisierung von Immobilien geführt.

Die Revitalisierung von Immobilien ist jedoch eine komplexe, aber notwendige Strategie zur Bewältigung städtischer Herausforderungen. Durch eine sorgfältige Planung und Umsetzung können erhebliche Vorteile für die Bewohner und die Gesellschaft insgesamt erzielt werden. Chancen für die Revitalisierung von Immobilien sind in unseren Städten ausreichend vorhanden. Dachböden in Wohnraum zu verwandeln oder z.B. Parkhäuser in Gewerbeimmobilien umzunutzen, sind nur einige Beispiele spannender Projektentwicklungen.

Prof. Dipl.-Ing. Architekt Björn Nolte beantwortet häufig gestellte Fragen zu Chancen und Risiken von Nachverdichtung und Revitalisierung.

Revitalisierung und Nachverdichtung von Immobilien als Zukunft unserer Städte

Wann spricht man von Revitalisierung von Immobilien?

Revitalisierung bezieht sich auf die Erneuerung und Verbesserung bestehender Gebäude und Infrastrukturen. Im Kontext des Wohnens zielt sie darauf ab, veraltete oder untergenutzte Immobilien wieder in einen lebenswerten Zustand zu versetzen und so zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Steigerung des Immobilienwerts beizutragen.

Warum ist Revitalisierung ein wichtiges Thema?

Die Notwendigkeit der Revitalisierung wurde durch den Verfall vieler urbaner Gebiete im späten 20. Jahrhundert offensichtlich. Städte sahen sich mit verlassenem Gebäuden, niedriger Wohnqualität und sozialen Problemen konfrontiert. Daher wurden Strategien zur Wiederbelebung dieser Gebiete entwickelt.

Ein Abriss ist aufgrund der Nachhaltigkeit nur die letzte Möglichkeit der Neunutzung. Eine Revitalisierung bedeutet aber auch eine Herausforderung im Umgang mit einer Anpassung der Grundrissstrukturen sowie möglicher energetischer Maßnahmen und zukunftsweisenden Nutzungen. Die Thematik ist in Zukunft eine noch größere Herausforderung für die Projektentwicklung.

Daher wird das Thema der Revitalisierung und Nachverdichtung zukünftig als fester Bestandteil in ein neues Modul im Masterstudiengang Projektentwicklung der EBZ Business School verankert.

Die Revitalisierung erfolgt oft durch eine Kombination aus architektonischen, städtebaulichen und sozialen Maßnahmen. Dazu gehören die Modernisierung von Gebäuden, die Verbesserung der Infrastruktur, die Schaffung öffentlicher Räume und die Förderung sozialer Interaktion.

Was sind die Vorteile einer Revitalisierung von Immobilien?

Eine verbesserte Wohnqualität durch die Modernisierung alter Gebäude und bestehender Quartiere, erhöht den Komfort und den Lebensstandard und kann zur Stärkung der Gemeinschaft und des sozialen Zusammenhalts beitragen. Die Revitalisierung kann zu einer Belebung lokaler Wirtschaften führen, da sie Investitionen und neue Geschäftsmöglichkeiten anzieht. Eine Wiederverwendung bestehender Strukturen schafft auch Umweltvorteile, da sie den Bedarf an Neubauten reduziert und den ökologischen Fußabdruck minimiert.

Nachhaltige Baumaßnahmen reduzieren den Verbrauch von Ressourcen und minimieren Abfall. Dies trägt zum Schutz der Umwelt bei. Durch den Einsatz moderner Technologien und Materialien kann der Energieverbrauch der Immobilie gesenkt werden, was zu niedrigeren Betriebskosten führt. Auch bieten nachhaltige Gebäude oft ein besseres Raumklima und verbesserte Innenraumluftqualität, was sich positiv auf die Gesundheit der Bewohner auswirken kann.

Für potenzielle Käufer oder Mieter können revitalisierte Immobilien einen höheren Marktwert haben und attraktiver sein. Durch die Revitalisierung von Immobilien mit einem nachhaltigen Ansatz können Eigentümer und Entwickler zur Sensibilisierung für ökologische Themen beitragen und ein positives Beispiel setzen. Insgesamt profitieren von einer nachhaltigen und ökologischen Revitalisierung alle Umwelt, Eigentümer und Gesellschaft.

Welche Nachteile birgt die Revitalisierung?

Sanierung und Modernisierung alter Gebäude können sehr kostenintensiv sein, insbesondere dann, wenn unerwartete Probleme auftreten. Es besteht das Risiko, dass sich die Investition in die Revitalisierung nicht auszahlt, wenn der Markt nicht die erwartete Nachfrage bietet.

Hinzu kommt der zeitliche Aufwand, etwa für die Planung und die Koordination verschiedener Gewerke. Auch regulatorische Hürden, also etwa baurechtliche Vorschriften, können die Umsetzung erschweren.

Auch das Risiko von Altlasten wie Asbest oder Schimmel kann bei alten Gebäuden teure Sanierungsmaßnahmen erfordern. Außerdem kann es schwierig sein, den ursprünglichen Charakter und die Ästhetik eines historischen Gebäudes zu wahren und gleichzeitig moderne Standards zu erfüllen.

Bei der Einbindung in den städtebaulichen Kontext kann die Gefahr der Gentrifizierung bestehen, bei der steigende Mieten und Immobilienpreise die ursprünglichen Bewohner verdrängen können.

Gibt es Beispiele für gelungene Revitalisierungsprojekte?

Trotz dieser Herausforderungen kann die Revitalisierung von Immobilien auch viele Vorteile bieten, wie die Schaffung neuer Wohn- oder Geschäftsräume, die Wertsteigerung der Immobilie und die Belebung von Stadtvierteln. Es ist jedoch wichtig, eine gründliche Due Diligence durchzuführen und professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen, um die Risiken zu minimieren.

Verschiedene Städte weltweit zeigen erfolgreiche Beispiele für Immobilienrevitalisierung, aus denen sich Lektionen für zukünftige Projekte ableiten lassen. Doch jede Stadt ist einzigartig und keine Entstehungsgeschichte gleicht der anderen. Wichtig ist das Herausstellen authentischer Orte, die Persönlichkeit im Kontext der Umgebung und Funktion vermitteln. Erst hier können neue Ideen für die Zukunft wachsen.

Berlin oder Frankfurt als wachsende Metropolen zum Beispiel stehen vor der Herausforderung, Wohnraum für eine steigende Bevölkerung bereitzustellen. Durch gezielte Nachverdichtungsprojekte und die Revitalisierung historischer Quartiere wird hier versucht, diesem Bedarf gerecht zu werden, ohne das städtische Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Vorhandene, zumeist historische Bausubstanz soll dabei erhalten bleiben und umgestaltet und zeitgemäß genutzt werden.



vorher



nachher

Bürohochhaus wird zum Wohngebäude, Lyoner Straße Frankfurt am Main, Stefan Forster Architekten, 2010, sfa.de

Ist Revitalisierung auch im Kleinen möglich?

Im Kleinen funktioniert Revitalisierung zum Beispiel bei ungenutzten Dachflächen vieler Wohnungsunternehmen. Die Revitalisierung von leeren Dachstühlen kann schnell neuen Wohnraum schaffen. Wichtig ist dabei natürlich die Statik. In den meisten Fällen ist für den Dachausbau eine Genehmigung der zuständigen Baubehörde erforderlich, und der Brandschutz spielt eine wichtige Rolle. Auch die Entwicklung von Grundrissstrukturen kann eine Herausforderung darstellen. Denn es kommt bei der Planung darauf an, ob z.B. im Dachboden schon Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom vorhanden sind. Die Erschließung der Dachbodenflächen über das Treppenhaus und einen Aufzug können ebenfalls Herausforderungen darstellen. Viele der Maßnahmen können gegebenenfalls zu erheblichen Zusatzaufwendungen.

Was bedeutet im Gegensatz zur Revitalisierung die Nachverdichtung von Immobilien?

In wachsenden Städten ist es wichtig, den vorhandenen Raum optimal zu nutzen. Die Nachverdichtung bezeichnet den Prozess, bestehende Gebiete zu verdichten, indem neue Gebäude oder Einheiten hinzugefügt werden. Dies kann helfen, die Zersiedelung zu verlangsamen und die Infrastruktur effizienter zu nutzen. In schrumpfenden Kommunen hingegen, bietet eine Nachverdichtung auch die Chance, das städtebauliche Gefüge kompakter zu gestalten und aufzuwerten. Die Nachverdichtung ist häufig ein Gegenkonzept zu neuen Baugebieten und zur weiteren Zersiedelung am Stadtrand.

Bereits im Mittelalter und in der Renaissance sowie mit der Industrialisierung und nach dem Zweiten Weltkrieg – also immer wenn Menschen verstärkt in die Städte zogen – war Nachverdichtung ein Thema. Heute ist die Nachverdichtung so wichtig wie nie zuvor in der Stadtentwicklung. Eine effiziente Nutzung von Flächen und damit die Schonung von unbebautem Boden sind Zukunftsthemen in der Projektentwicklung.

Wie kann sich Nachverdichtung positiv auswirken?

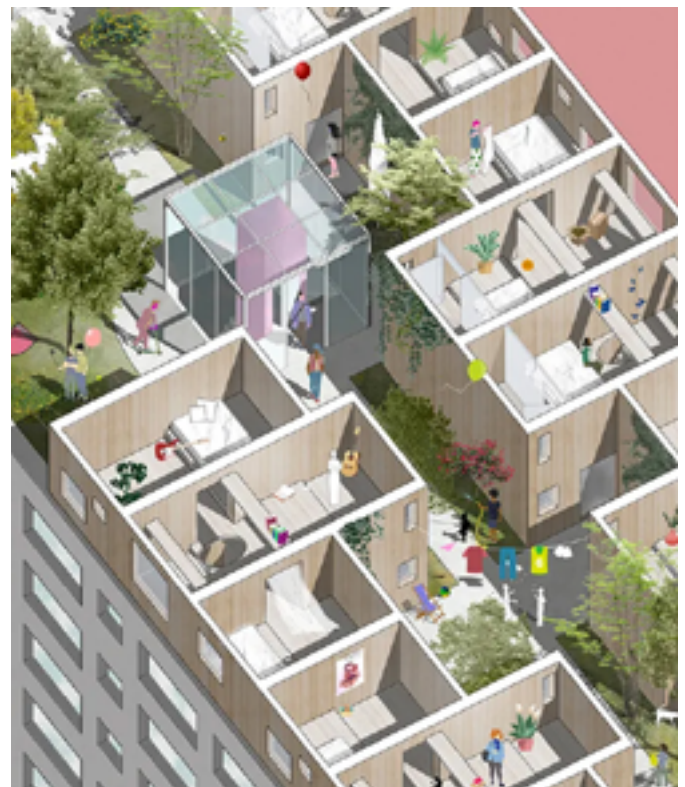
Nachverdichtung bedeutet eine erhöhte Wohnraumkapazität ohne Expansion in den Stadtrand. Die Stärkung der urbanen Gemeinschaften und sozialen Strukturen kann sich positiv auf Quartiere auswirken und birgt wirtschaftliche Vorteile durch optimierte Nutzung von Infrastrukturen, da Straßen sowie Strom-, Wasser- und Telefonleitungen bereits vorhanden sind. Dadurch sind die Erschließungs- und Folgekosten im Vergleich zu Neubauvorhaben auf neu ausgewiesenem Bauland niedriger. Eigentümer können durch die Nachverdichtung wirtschaftlich zusätzliche Nutzflächen in ihren Bestandsimmobilien schaffen.

Wie sieht eine Nachverdichtung architektonisch aus?

Oft braucht es architektonische, kreative und innovative städtebauliche Konzepte. Insbesondere bei der Nutzung von Grundstücken, die aufgrund ihrer Größe oder eines ungünstigen Zuschnitts schwer zu nutzen sind.

Eine weitere Möglichkeit der Nachverdichtung ist das Andocken an eine bestehende Immobilie. Statt neue Wohngebiete auszuweisen, bieten Baulücken den idealen Standort für einen umweltfreundlichen Weg der städtebaulichen Nachverdichtung.

Die Geschossaufstockung wiederum bietet Potential für neuen Wohnraum und schont dabei die Umwelt durch Raumgewinn ohne Flächenverlust. und erspart den notwendigen Erwerb von Bauland. Zusatzkosten für Infrastrukturmaßnahmen, wie Anschluss an das Kanal- und Versorgungsnetz, entfallen. Großes Potenzial für Geschossaufstockungen bieten neben Mehrfamilienhäusern vor allem Nichtwohngebäude wie Parkhäuser oder Einkaufszentren, insbesondere mit Flachdach, vorausgesetzt die Statik und das Baurecht geben es her.



Dachkiez, Sigurd Larsen, 2018, sigurdlarsen.com

In der Nachkriegszeit sind große Quartiere mit großzügigen Grünflächen angelegt worden. Müssen wir uns davon verabschieden?

In den 1950er Jahren war die Zeilenbebauung in vielen Städten ein verbreitetes Baustilprinzip. Trotz des dichten Wohnens gab es oft großzügige Freiflächen und Grünflächen. Allerdings wurden diese Grünbereiche manchmal nicht optimal genutzt oder waren wenig gestaltet im Vergleich zu späteren Stadtplanungsansätzen. Es gibt auch oft Kritikpunkte an der Monotonie und der fehlenden Berücksichtigung von sozialen Aspekten innerhalb der Siedlungsstruktur. Hier bestehen bei der Nachverdichtung solcher Siedlungsstrukturen große Potenziale.



Ergebnis Zukunftslabor Team Metrozone, 2015, Quelle: BPW baumgart+partner

Welche Nachteile birgt Nachverdichtung?

Es gibt aber auch Herausforderungen bei der Nachverdichtung. Bestehende, eingespielte soziale und kulturelle Strukturen müssen berücksichtigt werden. Ebenso kann die Nachverdichtung auch Debatten über städtebauliche Qualität, Lebensqualität und den Erhalt historischer Gebäude auslösen.

Die Nachverdichtung muss daher sorgfältig geplant werden, um eine harmonische Integration neuer Strukturen in bestehende Wohngebiete zu gewährleisten. Die Kosten für die Nachverdichtung können hoch sein. Öffentlich-private Partnerschaften und Förderprogramme können dabei als Finanzierungsinstrumente dienen. Die Beteiligung der Anwohner an Planungsprozessen ist entscheidend, um Akzeptanz und Unterstützung für nachverdichtende Maßnahmen zu gewinnen.

Welche Potenziale stecken in Revitalisierung und Nachverdichtung?

Die Nachverdichtung und Revitalisierung von Immobilien bieten eine nachhaltige Lösung für die Herausforderungen des urbanen Wachstums. Sorgfältige Planung, Bürgerbeteiligung und innovative Finanzierungsmodelle können dazu beitragen, lebenswerte und zukunftsfähige Städte

zu schaffen und Chancen für neue Projektentwicklungen bieten. Angesichts des Klimawandels, der Digitalisierung und anderer globaler Trends muss die Stadtentwicklung zukunftsorientiert sein. Dies bedeutet, nachhaltige und resilientere Städte zu schaffen, die den Bedürfnissen der kommenden Generationen gerecht werden. Ergänzende Nutzungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ÖPNV oder kulturelle Angebote stärken durch Nachverdichtung oder Revitalisierung oftmals das Angebot. Potenzielle Entwicklungen und Trends in der Revitalisierung und Nachverdichtung sind zukünftige Perspektiven und Empfehlungen für Projektentwickler. Es zählen Strategien und Best Practices für eine effektive und nachhaltige Nachverdichtung. Insgesamt ist die städtische Entwicklung ein komplexes Zusammenspiel von verschiedenen Faktoren. Durch eine ganzheitliche Planung und Berücksichtigung der oben genannten Aspekte können Städte lebenswert, nachhaltig und zukunftsfähig gestaltet werden.

■ ÜBER DEN AUTOR

Prof. Dipl.-Ing. Architekt Björn Nolte ist Professor für Architektur und Stadtentwicklung an der EBZ Business School (FH) in Bochum. Die Lehr- und Forschungsschwerpunkte der Professur liegen in der Vermittlung von Architekturqualitäten und in der Vermittlung grundlegender Prozesse der Stadt- und Regionalentwicklung. Prof. Nolte widmet sich zentralen Architekturthemen und analysiert und bewertet die Interaktion zwischen verschiedenen Handlungsfeldern in Bezug auf architektonische Aspekte. Im Fokus stehen die Vermittlung von Umsetzungsmöglichkeiten und -strategien für Projekte im Kontext der Stadt- und Quartiersplanung. Im Besonderen liegt der Schwerpunkt bei der Entwicklung von Wohnquartieren.

Kontakt: b.nolte@ebz-bs.de

■ IMPRESSUM

EBZ Business School (FH)
Springorumallee 20
44795 Bochum

Tel: +49 234 9447 700

www.ebz-business-school.de
rektorat@ebz-bs.de

Rektorat:

Prof. Dr. Daniel Kaltofen · Rektor

Daria Gabrysch · Kanzlerin

Prof. Dr. Raphael Spieker MRICS · Prorektor für Studium und Lehre

Prof. Dr. Viktor Grinewitschus · Prorektor für Forschung

V.i.S.d.P.:

EBZ Business School,

Stefan Reinke · s.reinke@e-b-z.de

Layout:

Marketing · marketing@e-b-z.de

Erscheinungsdatum:

Juni 2024