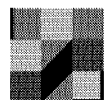


Gert Kähler, Bernd Kritzmann, Carsten Venus

**Redevelopment. Möglichkeiten  
und Chancen, unrentabel und  
unfunktionell gewordenen, inner-  
städtischen Bürohausbau der  
Fünfziger, Sechziger und Siebziger  
Jahre zu Wohnraum umzunutzen**



## F 2727

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlußberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung -BMVBS- im Rahmen der Forschungsinitiative »Zukunft Bau« geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprotechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprotechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2009

ISBN 978-3-8167-8090-8

Vervielfältigung, auch auszugsweise,  
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

### **Fraunhofer IRB Verlag**

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69

70504 Stuttgart

Nobelstraße 12

70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00

Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail [irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

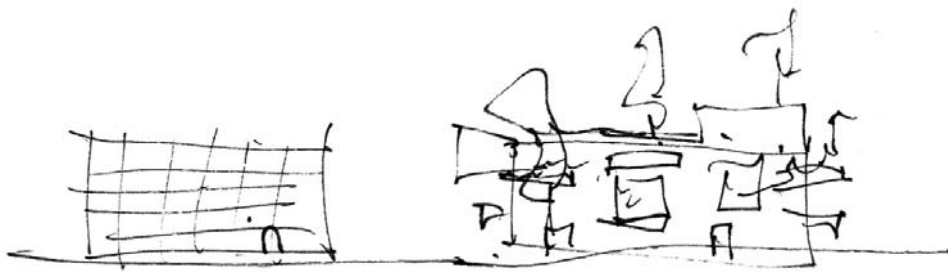
[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

[www.irb.fraunhofer.de/bauforschung](http://www.irb.fraunhofer.de/bauforschung)

---

# redevelopment

Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen.



## Forschungsprojekt REDEVELOPMENT Abschlussbericht

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln der Forschungsinitiative ZukunftBAU des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert.  
(Aktenzeichen: Z 6 - 10.08.18.7 - 07.42/ II 2 - F20-07-20)  
Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt bei den Autoren.

Zuwendungsbescheid des BBR vom 21.12.2007

### Projektleiter:

Prof. Dr. Gert Kähler  
Architekturhistoriker

Prof. Dr. Bernd Kritzmann  
HCU HafenCity Universität Hamburg

Dipl. Ing Carsten Venus  
blauraum architekten



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

FORSCHUNGSINITIATIVE  
**ZukunftBAU**

Die Durchführung eines Forschungsprojektes, das sich über ein Jahr erstreckt, hat viele Beteiligte über die Projektleiter hinaus. Kritik wird geübt (und angenommen), Beiträge und Kenntnisse von außen eingebracht, der Prozess der Forschung muss den Erfordernissen eines sorgfältigen Verfahrens - auch des finanziellen! - angepasst werden. Ohne die Hilfe Dritter wäre das nicht möglich gewesen. Aus diesem Grunde möchten wir uns für die Hilfe besonders bedanken bei der konstruktiv mitarbeitenden, begleitenden Arbeitsgruppe mit

Herrn Dirk Fischer-Appelt, Dipl.-Immobilienökonom, Hamburg  
Herrn Dipl.-Ing. Alexis Sittler, IVG Asset Management, Düsseldorf  
Herrn Dipl.-Ing. Tim Warmeling, Architektenkammer Niedersachsen

Frau Dipl.-Ing. Miriam Hohfeld vom Bundesamt für Bauordnung und Raumordnung hat uns jederzeit kompetent beraten und unsere Arbeit kritisch begleitet; ohne sie wäre dieses Projekt nicht so geworden, wie es jetzt vorliegt.

Dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung danken wir für die finanzielle Förderung, die die Durchführung des Projektes erst ermöglicht hat.

Schließlich danken wir vor allem denjenigen, die an der Arbeit mitgemacht haben:

Dipl.-Ing. Nicki Fleischmann  
Dipl.-Ing. Jana Deters-Gonseth  
Dipl.-Ing. Sebastian Schmidt  
Dipl.-Ing. Annette von Franqué  
cand. arch. Matilda Balbastro Stein  
cand. geo. Johanna Kähler

Externe Beiträgen haben geliefert:

Prof. Peter O. Braun, HafenCity Universität Hamburg

BulwienGesa AG, <http://www.bulwiengesade>

KKP Kreitz, Dorn, Rosenberg Partnerschaft Architekten + Ingenieure

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>7</b>
1.1 Ziel des Forschungsvorhabens	8
1.2 Begründung	9
1.3 Ansatz und Methodik	10
<b>2. Ein neuer „Zug in die Innenstädte“?</b>	<b>11</b>
2.1 Stadt nach 1945	12
2.2 Änderungen im Wohnverhalten	13
2.3 Zur Situation der Wohnungsmärkte in der Bundesrepublik	18
2.4 Zur Situation der Büromärkte in der Bundesrepublik	22
2.5 Büroleerstand in den ausgewählten Städten 1990 bis 2007	22
<b>3. Erfahrungen mit einschlägigen Umnutzungen</b>	<b>25</b>
3.1 Allgemein	26
3.2 Zusammenfassung der Fragebogen-Antworten	29
3.3 Ausländische Erfahrungen	32
<b>4. Fallstudien</b>	<b>35</b>
4.1 Zur Auswahl der Städte und Objekte	36
4.2 Aufbau der Fallstudien	38
4.3 Standort der Fallstudien	39
4.4 Klimaschutz und Energiesparen	40
4.5 Baukosten eines Redvelopments	41
4.6 Visualisierung der Analyse und Auswertung	42
4.7 Fallstudien	44
<b>5. Grundlagen</b>	<b>185</b>
5.1 Bürohausbau nach 1945	186
5.2 Technologische Aspekte im Bürohausbau der 50er bis 70er Jahre	194
5.3 Prof. Peter Braun: Energetische Aspekte bei der Umnutzung	200
5.4 Übersicht der Fassadenkonstruktionen aus den 50er bis 70er Jahren	202
5.5 Umnutzung als architektonische Aufgabe	213

<b>6. Studentische Entwürfe als „Auffächerung von Vielfalt“</b>	217
<b>7. Schlussfolgerungen und Ergebnisse</b>	239
7.1 Voraussetzungen, Zielsetzung, Methodik	240
7.2 Analysefelder	240
7.3 Voraussetzungen im Umfeld	241
7.4 Entwurfsansatz	242
7.5 Universität	245
7.6 Perspektiven im Bürohausbau	245
7.7 Redevelopment unter den Bedingungen der Finanzkrise	246
7.8 Ökonomische Gesamtbetrachtung	247
7.9 Unterschiedliche Interessenlagen	248
7.10 Entwicklung eines digitalen „Tools“	249
7.11 Feststellungen, Forderungen, Thesen	250
<b>8. Anhang</b>	253
8.1 Erhebungsmaterial Architekten	254
8.2 Förderungsgrundsätze für Umnutzungsprojekte	270
8.3 Literaturliste	278
8.4 Quellenverzeichnis von Abbildungen und Grafiken	281