

# ETTERSBURGER GESPRÄCH 2014



© Fotos der Veranstaltung: Axel Clemens, Weimar

MATERIALSAMMLUNG ZUM  
ETTERSBURGER GESPRÄCH  
18. UND 19. SEPTEMBER 2014  
SCHLOSS ETTERSBURG

# ABRISS [UMBAU] NEUBAU

## Politik und Bilanz im Widerspruch?

Ein exklusiver Erfahrungsaustausch  
mit Entscheidern der Bau- und Immobilienwirtschaft



### **Abriss [Umbau] Neubau Politik und Bilanz im Widerspruch?**

Die Erneuerung und Weiterentwicklung der Bestände sowie der notwendige Neubau von Wohn- und Gewerbebauten sowie der Infrastruktur führen in Deutschland zu einem erheblichen Investitionsbedarf. Es besteht dringender Handlungsbedarf. Erforderlich sind schlüssige ganzheitliche Konzepte zum Umgang mit den Beständen. Hinsichtlich der Investitionsentscheidungen muss orts- und objektspezifisch abgewogen werden, ob und in welchen Fällen eine Modernisierung, intelligente Sanierung, kreativer Weiterbau bestehender Bausubstanz, ergänzender Neubau oder der Abriss mit anschließendem Ersatzneubau vorzuziehen sind. Das Ettersburger Gespräch geht in diesem Jahr mit erfolgsversprechenden Projekten und Handlungsansätzen den Fragen nach:

- Welche Kriterien sind entscheidungsrelevant und wer und was entscheidet, welche Maßnahmen letztendlich ergriffen werden?
- Baukultur ist auch das Resultat guter Prozesse. Das Planen und Bauen ist eine ganzheitliche wirtschaftliche, aber auch gesellschaftliche und damit kulturelle Aufgabe. Wie können diese Prozesse durch Partnerschaften zwischen den am Bau Beteiligten beherrscht werden?
- Wie zeigt sich das im Prozess wie auch im Ergebnis?
- Welche Vorteile und Erfahrungen ziehen die Beteiligten daraus?

Mit den Ettersburger Gesprächen zeigen die Bundesstiftung Baukultur und ihre Partner, dass Qualität und Wirtschaftlichkeit kein Widerspruch und Baukultur ein wichtiger Standortfaktor für Deutschland ist.

Das Ettersburger Gespräch 2014 betrachtet dieses Thema als interdisziplinäre Aufgabe für Architekten, Ingenieure, Unternehmen der Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft und nicht zuletzt der Politik und zeigt anhand konkreter Projekte, dass eine Investition in Baukultur ein unternehmerischer Mehrwert ist.



„Verantwortliches Handeln von Politik und Gesellschaft sollte gezielt gefördert werden. Umbau, Neubau und sinnvoller Abriss sind komplexe Aufgaben, bei denen Lebenszyklusbetrachtungen und ein konstruktives Zusammenspiel der Akteure im Vordergrund stehen sollten. Die Stiftung und ihren Förderverein wollen wir beim Zusammenbringen der Akteure weiter unterstützen.“

Staatssekretär Gunther Adler



„Ob und in welchen Fällen eine Modernisierung, intelligente Sanierung, kreativer Weiterbau bestehender Bausubstanz, ergänzender Neubau oder der Abriss mit anschließendem Ersatzneubau vorzuziehen sind, muss sorgfältig abgewogen werden. Eine Universallösung gibt es nicht, aber es gibt orts- und objektspezifisch richtige Lösungen. Die haben die Projektbeteiligten hier jeweils gefunden und es ist wichtig, diese positiven Beispiele breit zu kommunizieren. Nachahmung ist erwünscht.“

Reiner Nagel

# PROJEKTE



## Gerling Quartier Köln

Prof. Johannes Kister, Köln  
Gesellschafter, kister scheidtauer  
gross architekten und stadtplaner



## De Karel Doorman Rotterdam

Marc Ibelings, Rotterdam  
Ibelings van Tilburg architecten



## Viaduktbrücke Hamburg

Martin Grassl, Hamburg  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Ingenieurbüro Grassl GmbH  
Volker Reinicke, Dessau  
Stahlbau Dessau GmbH



## Fasanenhofstraße Stuttgart

Hans Martin Mader, Stuttgart  
Freier Architekt BDA  
Kurt Hagen, Kornwestheim  
WEG Fasanenhofstraße



## Ersatzneubauten Buchheimer Weg Köln

Kathrin Möller, Köln  
Vorstandsmitglied  
GAG Immobilien AG  
Peter Berner, Köln  
Geschäftsführender Gesellschafter  
ASTOC Architects and Plannerser



# ETTERSBURGER GESPRÄCH 2014

## Gerling Quartier Köln

### STANDORT

Köln Friesenquartier (Christophstr. / Von-  
Werth-Str. / Gereonshof / Gereonskloster /  
Spiesergasse / Klapperhof / Hildeboldplatz)  
50672 Köln

### BAUHERR

IMMOFINANZ Group, Wien

### MASTERPLAN

kister scheithauer gross architekten und  
stadtplaner GmbH, Köln/Leipzig

### VERFAHREN

Gutachterverfahren (1. Preis)

### LEISTUNGSZEIT

2007-2018

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

4,6 Hektar

### BRUTTOGRUNDFLÄCHE

120.000 m<sup>2</sup>

### PROJEKTLEITUNG

Drees & Sommer GmbH, Köln

### PROJEKTSTEUERUNG

BMP Baumanagement GmbH, Köln

### BAULEITUNG

HTP Gesellschaft für Planen und Bauen mbH,  
Köln

### BEBAUUNGSPLAN

scheuven + wachten, Dortmund

### TRAGWERKSPLANUNG

HIG Hempel Ingenieure GmbH, Köln  
Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft für  
Bau- und Verkehrswegeplanung mbH, Köln

### TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

Deerns Deutschland GmbH, Köln  
SKIBA Ingenieurgesellschaft mbH, Herne

### BAUPHYSIK

Ing.-Büro Heinrichs, Hürth-Efferen, Düsseldorf  
ISRW Dr.-Ing. Klappdor GmbH, Düsseldorf

### BRANDSCHUTZ

Corall Ingenieure GmbH, Meerbusch  
HHP West GmbH, Bielefeld  
IBB GmbH Ing.-Büro für Brandschutz von  
Bauarten, Groß Schwülper

### AUSSENANLAGEN

Lill + Sparla Landschaftsarchitekten, Köln



Das 4,6 Hektar große im Friesenviertel liegende Gerling Areal mit seinen steinernen Flächen und Volumina bildet einen eigenen Kosmos inmitten der Kölner Innenstadt. Für die Anfang des 20. Jahrhunderts gegründete Versicherung entstand vor allem ab den 50er Jahren eine eigene Stadt in der Stadt durch Hans Gerling, Konzernchef und ‚Architekt‘ der ersten Stunde. Nicht abgeschlossen, aber auch nicht einladend, erfüllte die teils denkmalgeschützte Versicherungszentrale in erster Linie Repräsentationspflichten und blieb über Jahrzehnte nahezu unverändert erhalten. Mit dem Auszug des Gerling-Konzerns wird das Areal nach dem Masterplan von kister scheithauer gross (ksg) zum innerstädtischen Wohn- und Geschäftsquartier umgewandelt und nachverdichtet.

Ziel ist es, das überwiegend unter Denkmalschutz stehende Gerling-Ensemble im Kern zu erhalten und zugleich durch mehrere Neubauten weiterzuentwickeln. Geplant sind 139 Wohnungen, Gewerbeflächen und öffentliche Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität, die ab 2014 für einige hundert Menschen neuer Lebens- und Arbeitsort werden. Im Masterplan von ksg verschmelzen mehrere Grundsätze zu einer städtebaulichen Strategie: Die Eigenart der Architektur - das Spiel mit Höhen und Tiefen sowie der städtische Charakter der steinernen Flächen und Volumina - wird erhalten.

Ein wichtiger Bestandteil dieser Vision ist der zentrale Gereonshof: Als Herzstück des gesamten Ensembles diente er früher ausschließlich repräsentativen Zwecken und war durch die umliegende Büronutzung und die Durchgangsstraße kaum belebt. Bauherr und Architekt erkannten in dem ungenutzten Potenzial dieses Platzes die darin schlummernde urbane Qualität als Kern des neuen Ortes. Die Idee, einen mediterranen, lebendigen Platz nach dem Vorbild der Piazza Navona in Rom zu schaffen, entstand als Leitvision.

# ETTERSBURGER GESPRÄCH 2014

**De Karel Doorman  
Rotterdam**

## STANDORT

Binnenwegplein, Rotterdam

## BAUHERR

DW Nieuwbouw, Rotterdam

## ARCHITEKT

Ibelings van Tilburg Architecten,  
Rotterdam

## BAUZEIT

Juni 2006 (Baubeginn)

Juni 2010

(Wiederaufnahme der Bautätigkeiten)

November 2012 (Übergabe)

## BAUUNTERNEHMEN

van Wijnen Dordrecht, Dordrecht

## PROJEKTMANAGEMENT

Royal Haskoning DHV, Den Haag

## FACHBERATER

Peutz Associates, Zoetermeer

## HAUSTECHNIK

Wichers & Dreef, Badhoevedorp

## WOHNUNGSANZAHL

114

## WOHNFLÄCHE

10.500 m<sup>2</sup>

## PARKFLÄCHEN

4.000 m<sup>2</sup>



Foto: Ossip van Duivenbode

In Rotterdam wurde das bestehende Ter Meulen Einkaufszentrum durch ein neues bis zu 70m hohes Wohnhochhaus mit 114 Wohnungen aufgestockt. Das ungewöhnliche an diesem Projekt ist, dass die bestehenden Stützen und Fundamente des Einkaufszentrums problemlos genutzt werden konnten. Es wurden Betonkerne für die Aufzüge dem Bestand hinzugefügt, die auch der Aussteifung der Aufstockung dienen. Das Haupttragwerk wurde in Stahlbauweise ausgeführt.

Das bestehende Ter Meulen Einkaufszentrum von 1948 wurde auf Vorschlag von Ibelings van Tilburg Architecten saniert und in seinen ursprünglichen Zustand unter Berücksichtigung modernster Anforderungen zurückversetzt. Damit bietet es wieder Einkaufsmöglichkeiten auf drei Ebenen. Zwei im Jahr 1977 hinzugefügte Geschosse wurden abgerissen, um dem neuen Wohngebäude Platz zu machen. Die neue Aufstockung mit Wohnungen erhält eine außen liegende bedruckte Glashaut. Die Loggias und Galerien befinden sich hinter der verglasten Hülle. Die geschlossenen Fassadenteile der Wohnungen sind mit Pinie aus Oregon verkleidet.

Die Geschäfte sind im Unter-, Erd- und im 1. Obergeschoss auf insgesamt 12.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche untergebracht. Mit Hilfe von Aufzügen für Autos können die Fahrer ihre Fahrzeuge im 2. Obergeschoss oder auf dessen Dach parken. Das Parkhaus fasst insgesamt 156 Autos. Die 114 Wohnungen sind über maximal 16 Geschosse verteilt. Die Ebenen vom 1. bis 7. Geschoss sind durchgehend, darüber teilt sich das bisher durchgehende Volumen in einen Westturm mit 9 und einen Ostturm mit 6 Geschossen auf. Zwischen den beiden Türmen befindet sich in 40 m Höhe ein geschützter Dachgarten.

Die Besonderheit des Projektes ist die Bewahrung und Modernisierung des ursprünglichen Gebäudes sowie die intensive städtebauliche Nachverdichtung durch die zusätzlichen Geschosse.

# ETTERSBURGER GESPRÄCH 2014

## Viaduktbrücke Hamburg

### STANDORT

Binnenhafen, Hamburg

### BAUHERR

Hamburger Hochbahn AG, Hamburg

### ARCHITEKT

Grundmann + Hein Architekten,  
Hamburg

### INGENIEURE

Ingenieurbüro Grassl, Hamburg  
WTM Engineers, Hamburg

### STAHLBAU

Stahlbau Dessau GmbH + Co. KG,  
Dessau

### BAUZEIT

2009–2010

### TONNAGE

955 t



Foto: Ingenieurbüro Grassl GmbH

Die neue Brückenkonstruktion über der Mündung des Alsterfleets in die Elbe bildet den letzten Baustein zur Erneuerung des Hochbahnviaduktes zwischen den Haltestellen Baumwall und Rödingsmarkt in Hamburg. Die alte Brücke der zweigleisigen U-Bahn-Linie musste aus technischen und wirtschaftlichen Gründen komplett erneuert werden.

Im Gegensatz zur alten Konstruktion riegelt die neue Brücke die Blickverbindung auf Straßenniveau nicht ab, sondern stellt eine freie Sichtverbindung zwischen Kehr wieder und Schaartor unter dem flachen Doppelbogen her. Das markante, fachwerkartig aufgelöste Tragwerk folgt dem Kurvenverlauf und markiert gleichzeitig den Zusammenfluss von Alster und Elbe.

#### Konstruktion

Der Brückensprung über den Binnenhafen wird durch eine 5-feldrige, stählerne Deckbrücke mit Einzelstützweiten von 24,80 – 44,50 – 44,50 – 23,40 – 12,60 m realisiert, die sich zu einer Gesamtlänge von 149,90 m addieren. Die beiden Hauptträger mit einem Abstand von 4 m bestehen aus Stahlhohlkästen. Die Vouten im Bereich der Pfeiler beidseitig des Hafenbeckens sowie über dem Wasserpfeiler sind als Fachwerkstrukturen ausgebildet, die eine größtmögliche Transparenz in der Ansicht des Bauwerks erlauben. Für die eigentlichen Demontage- und Montagearbeiten an den Überbauten standen lediglich 18 Wochen zur Verfügung, um den öffentlichen Nahverkehr so kurz wie möglich einzuschränken.

Die aus dem Stadtbild am Hafenrand nicht wegzudenkende Hochbahnstrecke hat ein sichtbar neues, jedoch an der Charakteristik der Ursprungskonstruktion ausgerichtetes Profil bekommen. Die gesamte Konstruktion wurde bis ins letzte Detail mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt und in enger Zusammenarbeit zwischen der Hamburger Hochbahn AG, den Architekten Grundmann + Hein und dem Ingenieurbüro Grassl entwickelt.

# ETTERSBURGER GESPRÄCH 2014

## Fasanenhofstraße Stuttgart

### STANDORT

Fasanenhofstraße 4-6, 70565 Stuttgart

### BAUHERR UND EIGENTÜMER

Wohnungseigentümergeinschaft  
Fasanenhofstraße 4-6, Stuttgart  
mit 148 Eigentümern  
vertreten durch die RKS Immobilien-  
management GmbH, Tübingen

### ARCHITEKT

Hans Martin Mader  
Freier Architekt BDA, Stuttgart

### BAUZEIT

1965

### MODERNISIERUNG

2012

### GESAMTKOSTEN

4,9 Mio. Euro (KG 200–700)

### BAUKOSTEN

466 Euro/m<sup>2</sup> (KG 300–400)

### STATIK

Dipl.-Ing. F. Lehnart, Stuttgart

### HAUSTECHNIK

Dipl.-Ing. H. Reiff, Kusterdingen

### ENERGIEBERATUNG

Energieberatungszentrum, Stuttgart

### WOHNUNGSANZAHL

148

### WOHNFLÄCHE

9.570 m<sup>2</sup>

### PRIMÄRENERGIEBEDARF

61/68 kWh/m<sup>2</sup>a

### SPEZ. TRANSMISSIONS- WÄRMEVERLUST

0,63/0,70 W/m<sup>2</sup>K

### AUSZEICHNUNG

Deutscher Bauherrenpreis  
Modernisierung 2013



Foto: Hans Martin Mader

Die beiden über mehrere Brücken verbundenen Wohn-Türme wurden vom Hamburger Wohnungsunternehmen „Neue Heimat“ gebaut. Der „Fasan II“, das Doppelhochhaus am Hauptzentrum Europaplatz, ist eine markante Landmarke, die von den Bundesfernstraßen aus auf den Stadtteil Fasanenhof hinweist. Die größte Herausforderung war es, ein Sanierungskonzept zu entwickeln, das für alle 148 Eigentümer finanzierbar und durch eine möglichst kurze Amortisationszeit wirtschaftlich darstellbar war. Die heterogene Zusammensetzung und Größe dieser Eigentümergeinschaft erforderte eine umfangreiche Beratungsleistung durch die Architekten.

Die Zwillingshäuser sind einer extrem hohen Verkehrslärmbelastung durch Flughafen, Autobahn und Bundesstraße ausgesetzt. Dieser Lärmbelastung konnte durch Verglasungsmaßnahmen begegnet werden. So mindert die Umwandlung der Loggien zu Wintergärten die enormen Schallimmissionen; gleichzeitig unterstützt die Wintergartenverglasung den neuen Wärmeschutz der Außenwände durch passive Solarenergienutzung. Auch die Laubengänge wurden mit Verglasungen geschlossen und so in den warmen Gebäudebereich integriert. Die durchgeführten Maßnahmen, die im bewohnten Zustand erfolgten, verknüpften die nachhaltige Reduzierung des Energieverbrauches mit einer Steigerung des Wohnkomforts. Eine moderne Wärmepumpe und eine Brennwert-Heizung liefern Energie für alle Haushalte. Durch die Modernisierung zu einem KfW-130-Haus können die Bewohner des Gebäudes bis zu 60 % Energie einsparen. Das Energieberatungszentrum Stuttgart begleitete das Projekt. Das Hochhaus mit seiner für das Baujahr 1965 typischen Fertigteilkonstruktion hat trotz der kompletten Überarbeitung der Fassade seinen Charakter bewahrt und trägt so weiterhin zur Identität des Stadtteils bei.



# ETTERSBURGER GESPRÄCH 2014

## Erstneubauten Siedlung Buchheimer Weg Köln

### STANDORT

Buchheimer Weg und Grevenstraße  
51107 Köln

### BAUHERR UND EIGENTÜMER

GAG Immobilien AG, Köln

### ARCHITEKTEN

ASTOC Architects and Planners, Köln

### BAUZEIT

Realisierung 1. BA: 2007–2009

Realisierung 2. BA: 2008–2011

Realisierung 3. BA: 2009–2012

### GESAMTKOSTEN BRUTTO

27,7 Mio. Euro (1. und 2. BA)

### BAUKOSTEN BRUTTO

1.198 Euro/m<sup>2</sup> (KG 300 + 400)

### TRAGWERKSPLANUNG

AWD Ingenieure, Köln

### HAUSTECHNIK

Ingenieurbüro Langen, Köln

Ingenieurbüro Schuricht, Erfstadt

### BAUPHYSIK

Ingenieurbüro Trümper Overath Heimann

Römer, Bergisch Gladbach

### FREIRAUMPLANUNG

urbane gestalt johannes böttger

landschaftsarchitekten, Köln

### WOHNUNGSANZAHL

434

### BRUTTOGRUNDFLÄCHE

51.600 m<sup>2</sup>

### PRIMÄRENERGIEBEDARF

38,97 kWh/m<sup>2</sup>a

### SPEZ. TRANSMISSIONS-

WÄRMEVERLUST

0,44 W/m<sup>2</sup>K

### AUSZEICHNUNG

Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2012



Foto: Jens Willebrand, Köln

Die Wohnsiedlung liegt am östlichen Rand Kölns und ist Teil einer Siedlung der 1950er Jahre. 50 Jahre nach ihrem Bau waren die Gebäude in einem sehr schlechten Zustand. Sie energetisch zu ertüchtigen und zu sanieren wäre nicht rentabel gewesen. Bei dieser Gelegenheit wurde das städtebauliche Konzept generell überdacht, mit dem Ziel, dichter und kostengünstig mit Blick auf niedrigere Einkommensgruppen zu bauen und dennoch freiräumliche Qualitäten zu erhalten sowie neue hochbauliche Qualitäten zu gewinnen. Durch die städtebauliche Anordnung und die Kubatur der Gebäude konnte die Dichte in der Siedlung bei gleichzeitiger Verbesserung der Freiraumqualitäten deutlich erhöht werden. Die Planer gaben den Zeilenbauten einen Knick in der Mitte, sodass je zwei dieser Zeilen zueinander hin und voneinander weg weisen. So entstehen grüne Innenhöfe und halböffentliche Höfe auf der Erschließungsseite. Mit den geknickten Zeilen entstehen Freiräume, die beispielhaft gestaltet sind und unterschiedlich genutzt werden. Feine Abstufungen leiten von den privaten über halböffentliche zu den öffentlichen Räumen über.

Insgesamt wurden 434 Wohnungen in drei Bauabschnitten gebaut. Die nutzerorientierten Grundrisse zeigen, dass in Verbindung mit anspruchsvoller Architektur unterschiedliche Lösungen möglich sind. Alle Wohnungen sind barrierefrei, Pflegeleistungen sind integriert. Obwohl die günstigen Sozialmieten erhalten bleiben konnten, gibt es Tiefgaragen mit direktem Zugang zum Gebäude. Zwei Häuser wurden mit Aufzügen ausgestattet, bei allen anderen Gebäuden können diese nachgerüstet werden.

Die Auseinandersetzung mit dem Siedlungsbau-Erbe der 1950er und 1960er Jahre ist hochaktuell, und der Entwurf für die Siedlung am Buchheimer Weg bezieht seine größere Bedeutung daraus, dass er als Orientierung für andere Siedlungen dieser Typologie dienen kann. Bauherrin und Planer haben sich einer intensiven Auseinandersetzung mit den Mietern gestellt und gezeigt, dass im Zusammenspiel der verschiedenen Partner außergewöhnliche Lösungen entstehen können und ein ganzheitlicher Ansatz auf höchstem Niveau realisiert werden kann.

# ETTERSBURGER GESPRÄCH 2014

„Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist unverzichtbarer Partner im Werben für Qualitätsstandards deutscher Bau- und Planungsleistungen. Baukultur muss dabei mehr sein als ein Marketinginstrument. Neben bewährter handwerklicher Sorgfalt müssen auch Innovation und Experiment gefördert werden, weil sie eine Investition in die Zukunft darstellen. Mit unserem Baukulturbericht 2014/15 stellen wir vor, was Baukultur leisten muss und kann. Umfragen und Fakten zeigen, dass Qualität und Wirtschaftlichkeit kein Widerspruch sein müssen und sich eine gute Baukultur langfristig rechnet.“

Reiner Nagel

---

## Veranstalter

Bundesstiftung Baukultur  
Reiner Nagel, Lisa Kreft, Anne Schmedding  
Schiffbauergasse 3  
D-14467 Potsdam  
mail@bundesstiftung-baukultur.de  
www.bundesstiftung-baukultur.de

Förderverein Bundesstiftung Baukultur e.V.  
Silja Schade-Bünsow, Claudia Kuhlmann,  
Esther Schwöbel  
Köpenicker Str. 48/49  
D-10179 Berlin  
mail@foerderverein-baukultur.de  
www.foerderverein-baukultur.de

© 2014

---

## Wir danken unseren Partnern und Förderern



---

Fördern Sie Baukultur!  
Werden Sie Mitglied in unserem Förderverein  
[www.bundesstiftung-baukultur.de](http://www.bundesstiftung-baukultur.de)