

Alt und Neu – Helft mir zu verstehen!

Claude Schnaidt

Als vor nicht allzu langer Zeit die Auftragsbücher der Bauunternehmer bei uns in Frankreich noch voll waren, betrachtete man die Restauratoren mit mitleidigem Lächeln: In ihrem Beruf war kein Geld zu holen. Nun hat sich die Lage verkehrt. Die Liebhaber der Gemäuer aus der Vergangenheit haben das Panier ergriffen. Aus Altem muß Neues gemacht werden. Der Fall gilt als abgeschlossen.

Im Jahre 1985 wurde in Frankreich mit dem Bau von 300 000 Wohnungen begonnen. Niemals seit 1955 lag die Zahl der Neubauten so niedrig. Der Rückgang der Beschäftigtenzahl im Wohnungsbau und bei öffentlichen Bauten ist niederschmetternd: – 3,4 % im Jahre 1981, – 4,2 % im Jahre 1982, – 6,3 % im Jahre 1983. In diesem Sektor gibt es augenblicklich ungefähr 400 000 Arbeitslose. Da immer weniger gebaut wird, steigen die Preise. Eine Wohnung mit erschwinglicher Miete läßt sich nur unter großen Schwierigkeiten finden. Die meisten Leute haben keine Wahl. Wenn sie in

einem Neubau eine Wohnung kaufen oder mieten wollen, kostet das so viel, daß sie ihre alten Wohnungen flicken müssen und ihre Ansprüche erheblich zurückschrauben. Die Altbausanierung, vor allem, wenn sie in großem Stil an strategischen Punkten praktiziert wird, bringt schönes Geld ein. In der „freien Welt“ sind es nicht notwendigerweise die gleichen Leute, die vor und nach den Bauarbeiten die Häuser bewohnen. An die Stelle wenig zahlungskräftiger alter Damen, kleiner Handwerker und Immigranten treten arrivierte Führungskräfte und andere sozio-professionelle Kategorien, denen es nicht schwerfällt, mit ihrem Gehalt bis zum Monatsende auszukommen. Solche Geschäfte sind ganz besonders interessant: die Infrastrukturen existieren bereits, verursachen also weder den Promotoren noch dem Staat Kosten.

So können Instandsetzung und Umnutzung des Alten kostengünstiger als der Bau von Neuem präsentiert werden. Bisher galt nur einzelnen Bauwerken die Fürsorge der Restauratoren. Heute wird empfohlen, ganze Bereiche und – warum eigentlich nicht? – die



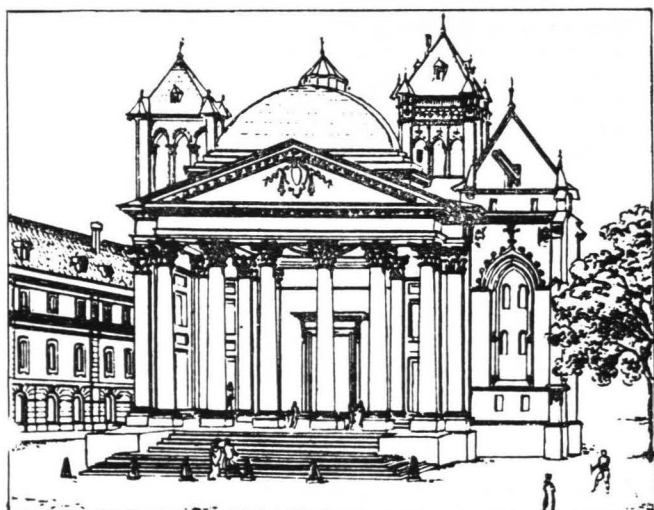
1 Der Schlachthof von La Villette in Paris vor der Umnutzung



2 Das Museum von La Villette, Adrien Fainsilber, 1980–1986



3 Die Kathedrale von Genf vor der Modernisierung



4 Die modernisierte Kathedrale von Genf, Benedetto Innocente Alfieri, 1752–1763

Gesamtheit des Erbes zu restaurieren. „Die Geschichte der Architektur ist eine Geschichte der Umnutzung“, sagt man.¹ Split ringelt sich im Palast des Diokletian, der Schlachthof beherbergt ein Museum der Wissenschaften,² und das Kloster, zunächst zu einem Militärlazarett gemacht, wird nun eine Hochschule für Architektur werden.

In einer auf Quantität ausgerichteten Zivilisation sind, behauptet man, die Spuren der Vergangenheit Aushängeschild für unser Bedürfnis nach Qualität. Jetzt, wo letzten Endes und wohin auch immer man kommen mag, alles einander ähnelt, kommt den Zeugnissen der Geschichte der Völker und der Kunst der vergangenen Jahrhunderte eine beispiellose Funktion zu. „Ihre Gegenwart gibt jedem Land seine wahre kulturelle Dimension und löbt die Eigenständigkeit dieser kulturellen Dimension definieren.“ Die geretteten Steine sind für den Bürger der Stadt „eine Lektion in Würde, in Haltung, in Bürgersinn und kulturellem Anspruch, sind Symbole der Gemeinschaft“.³ Das schnelle Anwachsen der Kultur- und Bildungsreisen, jede einzelne Schlacht um die Bewahrung eines Bauwerkes vor seiner Zerstörung sind Indikatoren für den Geist der Zeit und den Weg in die Zukunft. Man sagt: Die „modernistischen Barbaren“, besessen von Fortschritt, Hygiene, Verkehr hatten das Bauland usurpiert und es verwüstet. Sie glaubten, allem voraus zu sein. Von der Geschichte her betrachtet, kamen sie aber hundert Jahre zu spät. Ihre „Betonwüste“ wird nicht weiter vorwärtsmarschieren. Wir haben das „Zauberlehrlingsyndrom“ beschworen.⁴ Anstatt die Welt zu verändern, wollen wir ihr das Antlitz vergangener Zeiten wiedergeben, ihr die Warzen ausschälen, die sie verunstalten, ihre verblühende Schönheit wiederherstellen. Wenn nun aber gebaut werden muß, muß ebenso zu unserer Devise werden: „Neues mit Altem verbinden“.

Die amtierenden Ideologen der westlichen Welt und ihr zahlreiches Fußvolk werden mobilisiert: Sie sollen das in die Köpfe hämmern. Zuweilen fallen ihnen sogar lyrische Akzente ein, wie folgendes

Zitat zeigt: „Restauration, Rekonstruktion... das sind gegenwärtig die beherrschenden Wörter, wenn von Architektur die Rede ist, Wörter auch wie Erschaffung, Werk, Wiedererweckung: 'endlich! die Architektur', so wurde kürzlich verkündet. Diese beiden, einander entgegengesetzten Muster für die Art des Diskurses über die Architektur beginnen sich zu überlagern. Die Wieder-Erneuerung der Architektur manifestiert sich ebenso in der Arbeit mit dem Bestehenden wie auch im Füllen von Baulücken im alten urbanen Netz oder mitten im Niemandsland der Peripherie. Eine wahre Formenexplosion hat in den letzten Jahren alle Fronten des Bauens getroffen. Die einzige Konstante, die in der großen Unterschiedlichkeit ersichtlich zu sein scheint: in allen Fällen geht es darum, etwas zu verknüpfen – die Vororte mit den Stadtzentren oder sogar mit mehreren Stadtzentren, das Nicht-Urbane mit der Stadt, die Spitzentechnologie mit dem alten Gewußt-wie, die neuen Materialien mit dem traditionellen Ziegel, die Gegenwart mit der Geschichte, ja sogar die Postmoderne mit der Moderne. Lange schiffte die Architektur in den todbringenden Gewässern der Utopie. Nun wirft sie in alle Himmelsrichtungen ihre Leinen aus. Der Dialog, mit der Tradition der Architektur, mit den Traditionen der Kultur, flammt überall auf, und man sucht, in Raum und Zeit, nach den Werken, die Zeugnis ablegen könnten von der Verweigerung des radikalen Bruchs, der den Beginn unseres Jahrhunderts prägte.“⁵ Dieser Leitartikel des Bulletins der CCI trägt den Titel: „Die Tradition wird zur Avant-Garde“.

Es ist mir vollkommen begreiflich, daß man uns in der kapitalistischen Welt glauben machen will, die Zukunft läge in der Vergangenheit. Das ist ganz einfach. Wir müssen restaurieren und unnutzen, „da wir ja nicht am gleichen Ort oder woanders neu bauen können“.⁶ Bei uns liegt das Bauwesen darnieder: An der Börse oder im Ausland läßt sich eben viel mehr Geld verdienen. Außerdem ist das Wohnen für die Masse der Bevölkerung nur über Subventionen durch die öffentliche Hand zu finanzieren, und

die öffentliche Hand, getreu den Prinzipien des Neoliberalismus, zerstört alle Systeme der sozialen Sicherheit, denn, so der Neoliberalismus, soziale Sicherheit bremst Eigeninitiative. In Frankreich entspricht die Altbauanierung – wie übrigens auch der Eigenheimneubau – stark wachsenden spezifischen Bedürfnissen. Nach Aussagen des „Centre de communication avancée“ der Gruppe Havas, das regelmäßig seine Umfrageergebnisse veröffentlicht, bewirkt die Krise eine immer ausgeprägtere „Rückzugmentalität“. Im Jahre 1984 konnten 58 % aller Franzosen als „Rückzügler“ eingestuft werden. Die Elemente dieser sehr großen Bevölkerungsschicht, wengleich in winzige Untergruppen aufgesplittet, haben „weder Vertrauen zu sich selbst noch zu anderen“. Sie sind „sehr furchtsam, sehr verängstigt“ und „sie können sich nicht in ihre eigene Zukunft projizieren. Sie finden ihre Werte „in der Vergangenheit, in der Tradition, insbesondere in allem, was vor den sechziger und siebziger Jahren lag“. Ihre Vorliebe gilt hausgemachten Konfitüren, Joghurt aus guter Vollmilch, allem, was Dauer und überkommenes handwerkliches Geschick symbolisiert. Der Rückzug zeigt sich im „Wunsch, abgeschlossen zu bleiben und in die eigene Häuslichkeit zurückzukehren“, Häuslichkeit als Hülle „für die kleine Familie, für einen engen Kreis von Freunden, mit denen zusammen man sich wohl und sicher fühlt“. Interessant ist es, daß die Kategorie der „Aussteiger“ mit ihren Phantastereien – immerhin 18 bis 20 % der französischen Gesellschaft – auch noch Wasser auf die Mühlen der Rekonstruktion bringt. Der Aussteiger ist zwischen achtzehn und zwanzig Jahren alt. Er sagt: „Alles, was Ihr mir anbietet, Produkte, Dienstleistungen, Distributionskreisläufe, Wertsysteme, Politiker – spielt ruhig damit weiter, was mich angeht, mir macht das keinen Spaß!“. Der Aussteiger will nicht aufs Land, mag weder Eigenheim noch Möbel. Er ist Stadtbewohner, und sein „verrücktester Traum ist, in sehr großen Speichern zu leben“.⁷

Ich kann es Ihnen nicht übelnehmen, wenn Sie schwerlich verstehen, was ich Ihnen hier erzähle. Wenn man Gerstungen passiert hat, werden Börse, Neoliberalismus, Arbeitslosigkeit, 4000 F Miete im Monat, Promotoren, Rückzügler, Aussteiger zu Begriffen, die im Abstrakten schweben. Ich gestehe zu, von Ihrem Land her gesehen, müssen Tun und Treiben der Franzosen einen merkwürdigen Eindruck machen. Sie werden rasch zugestehen, daß Ihre Handlungen einem Ausländer ebenfalls sonderbar erscheinen können. Sie werden daher auch nicht unangenehm berührt sein, wenn ich Ihnen gestehe, daß ich perplex bin, wenn ich Ihren Enthusiasmus für die Altbauanierung sehe. Ich lese Ihre Publikationen und stelle fest, daß diese Begeisterung seit 1979 wächst, und zwar in dem Maße, wie sich das Verhältnis zwischen Neubau und Modernisierung des Bestehenden ändert.⁸ Ich besuche Ihre Städte, und vor allem zeigt man mir die alten wieder instandgesetzten Viertel. Ich sehe mir die Arbeiten Ihrer Studenten genau an und entdecke, daß sie, was Rekonstruktion betrifft, besser sind als unsere. Ich spreche mit vielen Kollegen, mit Freunden und Genossen und kann kein Quäntchen Beunruhigung bei ihnen verspüren.

Da ich Ihnen wohl will, werde ich mich auch nicht dümmer machen, als ich bin. Ich verstehe, daß für Sie Instandhaltung, Modernisierung und Rekonstruktion eine besondere Herausforderung sind. In einer von den Vereinten Nationen herausgegebenen Statistik über den europäischen Wohnungsbestand waren Sie im Jahre 1960 in der schlimmsten Lage: 65 % Ihrer Wohnungen stammten aus der Zeit vor 1919, 24 % aus der Periode 1919–1945 und 11 % nach 1945.⁹

Sie haben außerordentliche Anstrengungen unternommen, um ihren Bestand zu verjüngen, und Sie haben verstanden, was auch ich verstehe: Eine Politik, die zum Ziel hat, so weit wie möglich auch so schnell wie möglich die Wohnbedingungen des ganzen Volkes zu verbessern, kann sich nicht allein auf die Errichtung von Neubauten beschränken. Die Neuproduktion trägt nur partiell, und dabei ziemlich langsam, zu dieser Verbesserung bei. Mit Neubauten kann man höchstens ein jährliches Anwachsen von 2 bis 4 % des Baubestandes erreichen. Es ist also nicht realistisch, wenn man annimmt, daß die Frage der unzulänglichen Wohnungen sich ausschließlich dadurch lösen läßt, daß man die alten Häuser ersetzt und an die Stelle der vor nicht allzu langer Zeit erbauten, die Zeichen raschen Verschleißes zeigen, neue Häuser baut. Von diesem Standpunkt her gesehen bleibt keine andere Wahl: Man muß in seine Handlungen den gesamten Immobilienbestand einbeziehen. Hier bieten sich zwei einander ergänzende Möglichkeiten:

- die Instandhaltung, die das technische Altern der Gegenstände verhindert;
- die Modernisierung, die den Gebrauchswert der ursprünglichen Objekte erhöht.

Instandhaltung und Modernisierung werten das Erbe auf. Wenn man die Bewohnbarkeit der Objekte bewahrt oder ihnen ein annehmbares Niveau verschafft, dann verhindern Instandhaltung und Modernisierung, daß ihre Mortalität schneller wächst als ihre Natalität. Anders ausgedrückt: Sie erlauben es, die Nachfrage nach neuen Häusern und die für ihren Bau verfügbaren Ressourcen im Gleichgewicht zu halten. Vor dieser Tatsache darf man auf keinen Fall die Augen verschließen. Das Wesen des Erbes, die vorhandene Realität und das vernünftigerweise Vorhersehbare auf dem Gebiet des Wohnens bewirken, daß Instandhaltung und Modernisierung nicht länger als marginale Bereiche des Bauwesens angesehen werden können. Die Verbesserung des Wohnens hänge ebenso von den Mühen ab, die man für das Bestehende aufwendet wie von der Kapazität, die für die Produktion von Neuem zur Verfügung steht. An dieser Stelle treffen wir auf die erste Schwierigkeit. Wie sollen die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel, Arbeitskräfte, Materialien, das Intelligenzpotential auf ausgewogene Weise unter Neubau, Modernisierung und Instandhaltung aufgeteilt werden?

Vor ungefähr zwanzig Jahren, so wurde bei uns eingeschätzt, betragen in ganz Europa die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung ein Drittel der Investitionen für den Neubau; das heißt, sie machten ungefähr ein Viertel der Gesamtheit der Arbeiten aus, die im Wohnungssektor ausgeführt wurden. Seither haben sich die Verhältnisse erheblich verändert. Aus dem Drittel sind 60 % geworden, und das Viertel nähert sich 40 %. Wie weit soll das noch gehen? Manche sagen, daß diese Entwicklung normal ist. Sie führen für die Erhöhung der Instandhaltung- und Modernisierungskosten allerlei gute Gründe an:

- das Anwachsen des Bauvolumens entspricht dem Bevölkerungswachstum und der Erhöhung der Bedürfnisse;
- die Beschleunigung der Veränderungen auf allen Gebieten des Lebens erfordert häufigeres Umbauen;
- die schlechte Qualität des gegenwärtigen Bauens;
- die auf die größere technische Kompliziertheit zurückzuführende Reparaturanfälligkeit.

Mancher denkt, daß noch nicht ausreichend rekonstruiert wird, daß es genügen würde, aufzufrischen, was man hat, damit alles und jeder ein Dach hat. Dann könnte man mit dem „weltweiten Betonieren“ auftreten. Das erste Argument derjenigen, die für die Modernisierung eintreten, läßt sich in wenigen Worten zusammenfassen: „Das ist ökonomischer als neu zu bauen.“ Einige sind vorsichtiger und fügen hinzu: „Im Prinzip“. Die Erklärungen der einen und der anderen sind verführerisch und auch jedermann verständlich: Unabhängig von seinem unschätzbaren kulturellen Wert ist alter Wohnbau ein Kapital, das nicht ungenutzt ruhen darf. Ein großer Teil der alten Häuser ist aus solidem Material errichtet. Sie liegen in den Stadtzentren, in Gebieten, die von den öffentlichen Verkehrsmitteln gut versorgt werden. Die Wiederherstellung dieser Gebäude verursacht weder Kosten für den Baugrund noch für Erschließungsarbeiten. Die Wiederinstandsetzung ist also günstiger als das Bauen in städtischen Randgebieten, die erst noch zu hohen Kosten erschlossen werden müssen.

Es gibt aber auch noch andere Aspekte. Sie sind kein Geheimnis, aber seit die Altbauanierung auf der Tagesordnung steht, ist davon nur wenig die Rede.

Instandsetzung und Renovierung lassen sich schwerer organisieren, erfordern also mehr Arbeitskräfte als der Neubau. Sie umfassen sehr viel, sehr unterschiedliche Kleinarbeit, die zu dem häufig nicht voraussehbar ist. Diese kleinen Arbeiten müssen an verschiedenen Orten gemacht werden, in Gebäuden, die selten gleich sind und noch dazu meistens bewohnt. Sicher, die größeren Arbeiten sind geplant, ihre Produktivität ist aber gering. In einem neuen Gebäude kann man in 0,7 bis 1,5 Stunden 10 m Rohre vertikal verlegen. Die Installation der gleichen Rohrlänge in einem alten Haus erfordert 2 bis 2,5 Stunden. In neuen Bauten kalkuliert man 3,2 Stunden pro m² Verglasungsfläche. Für die gleiche Menge braucht man für die Bearbeitung alter Fenster 4,5 bis 6 Stunden. Eine Studie, die unternommen wurde, als man sich für diese Frage zu interessieren begann, erbrachte in Großbritannien folgendes Ergebnis: Die Reparatur absorbiert, im Vergleich zur Gesamtheit der ausgeführten Arbeiten, 41 % der im Bauwesen Beschäftigten, die Quantität der tatsächlich ausgeführten Arbeit beträgt aber nur 28 %.¹⁰

Das Problem der Arbeitskräfte ist nicht nur ein quantitatives Problem. Auf den Baustellen des Neubaus sind 15 % bis 40 % der

Arbeiter hoch qualifiziert. Bei Instandhaltung und Modernisierung kann diese Proportion 80 % bis 90 % erreichen. Die bei der Instandhaltung und Modernisierung beschäftigten Arbeitskräfte müssen in der Lage sein, Defekte festzustellen und sie zu beseitigen. Das erfordert gute Fachkenntnisse, breit gefächerte Einsetzbarkeit, Urteilsvermögen und Erfahrung. Das erklärt, daß sie im allgemeinen älter sind und nicht so schnell arbeiten wie ihre Kollegen im Neubau. Sie sind bei kleinen Unternehmen beschäftigt, die nicht in der Lage sind, ihnen die Prämien und Sozialleistungen zu sichern, die die großen Neubauunternehmen ihren Beschäftigten anbieten. Daher rühren die in den verschiedenen Ländern unterschiedlich ausgeprägten Schwierigkeiten bei der Einstellung der Fachkräfte. Der geringe Umfang und die gleichzeitige Vielfalt der Arbeiten, das Risiko, das man eingehen muß, machen es schwer, die Wiederherstellungsarbeiten aufzuwerten. Man muß über den Daumen peilen. Diese Unsicherheiten treiben immerhin die Preise hoch, denn mögliche schlimme Überraschungen bei der Ausführung der Arbeiten müssen einkalkuliert werden. So ist das Reparieren, das einen hohen Anteil an Arbeitskräften bindet und technisch auf niedrigem Niveau steht, ein Sektor im Schlepptau der anderen Industriezweige. Es kann nicht anders möglich sein: Instandhaltung und Modernisierung werden immer teurer. Sollte man warten, bis man das überhaupt nicht mehr bezahlen kann, ehe man die Strategie ändert? Gewiß beruht das, was ich hier darlege, auf Erfahrungen aus der Baupraxis in der Gesellschaft, in der ich lebe. Ich meine aber, daß es allgemeine ökonomische Fragestellungen betrifft, die zu durchdenken auch für Sie nützlich ist.

Aus allen Statistiken geht hervor, daß die Gesamtheit der Instandhaltungskosten während der Nutzungsdauer eines Gebäudes höher liegen als die ursprünglichen Baukosten. Mit dem Ablauf der Zeit werden diese Kosten immer beträchtlicher. Bei einem neuen Gebäude liegen sie bei ungefähr 0,25 % seines Wertes pro Jahr, sie klettern rasch und erreichen 1,6 % nach 30 Jahren und 1,8 % nach 40 Jahren. Daraus lassen sich verschiedene Dinge ableiten. Kleine Einsparungen, die man zum Nachteil der Bauqualität erzielen kann, müssen später bei der Instandhaltung sehr hoch bezahlt werden. Je älter der Gebäudebestand eines Landes ist, desto gefefferter ist die Rechnung für die Instandhaltung und desto weniger verbleibt für den Neubau. Die Nutzungskosten bei modernisierten alten Gebäuden sind höher als bei neuen Gebäuden, denn der durch Verbesserung der Ausstattung erbrachte Mehrwert stoppt den Abnutzungsvorgang nicht, noch hindert er das Anwachsen der altersbedingten Instandhaltungskosten. Könnte es also nicht sein, daß die Verlängerung der Lebensdauer von Wohngebäuden ein Danaergeschenk für die künftigen Generationen ist?

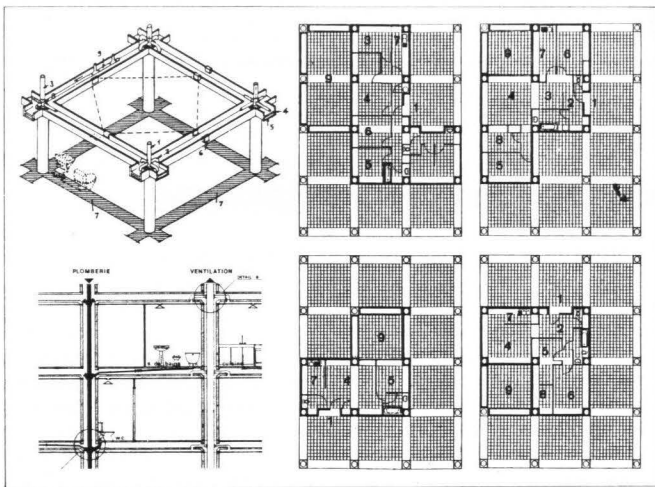
Manchmal höre ich, daß die Qualität einer sanierten Wohnung nicht die gleiche sein könnte wie die einer Neubauwohnung, daß ein geringeres Komfortniveau hingenommen werden müsse. Diese Behauptung steht im Gegensatz zu einer anderen, die besagt, daß die Wirkung der Rekonstruktion auf die allgemeine Lage im Wohnungswesen sich mit dem Neubau vergleichen läßt. Die erste Behauptung wird mit dem Argument gerechtfertigt, daß rekonstruierte Wohnungen nicht ebenso lange bewohnbar bleiben wie zur gleichen Zeit errichtete Neubauten. Wie lange sie bewohnbar bleiben, darüber äußert sich niemand. Man behauptet weiter, zu große Ansprüche würden schließlich den Nutzen der Arbeit zu nichtemachen und weiter: wenn der Wohnkomfort auch nicht so ist, wie man ihn sich wünschen würde, so würde er doch durch andere Vorteile aufgewogen: die alte, zentral gelegene, gut versorgte Umgebung. Ich verstehe nicht, warum Leute, die in unmittelbarer Nähe des Theaters wohnen, sich mit einem Mini-Badezimmer begnügen sollten. Es scheint mir sehr gefährlich, in einem Moment, wo der Anteil der rekonstruierten Wohnungen im Ansteigen begriffen ist, Abstriche bei den Anforderungen an die Rekonstruktion zu machen. Das bereits fühlbare Resultat der Rekonstruktion, wie sie heute konzipiert und praktiziert wird, ist die überalterte Wohnung, die ein Vermögen für ihre Unterhaltung kostet.

Das alles ist meiner Ansicht nach sehr beunruhigend und müßte, wenn man logisch ist, eine Lawine an Untersuchungen, Forschungsarbeiten und Experimenten ins Rollen bringen. Da ich Sie nun gebeten habe, mir beim Verstehen zu helfen, werden sie mir vielleicht sagen: Gewiß, Instandhaltung und Modernisierung sind in geringem Umfang industrialisiert, ihre Produktivität ist nicht gerade hoch, aber deswegen sind sie doch nicht zu Lethargie verurteilt. Wir rationalisieren diese Arbeiten dadurch, daß wir sie in Zeit und Raum gruppieren, daß wir Betriebe

spezialisieren, daß wir auf die gute Erfüllung der Pläne durch die Bauarbeiter achten. Wir mechanisieren dadurch, daß wir neue Maschinen, klug erdachtes Gerät und vorgefertigte Elemente einführen. Wir intensivieren die Berufsausbildung in den betroffenen Industriezweigen. Für die Rekonstruktion der Semperoper wurden sogar wieder Stukkateure ausgebildet, ein Beruf, der bei uns schon verschwunden war. Was die Rekonstruktion betrifft, so brauchen sich unsere Architekten jetzt nicht mehr vor unseren polnischen Kollegen zu verstecken. Sei doch nicht so pessimistisch. Die Probleme, die du genannt hast, liegen auch uns auf der Seele, aber wir werden schon eine Lösung finden. Wie sehr ich Ihnen das wünsche!

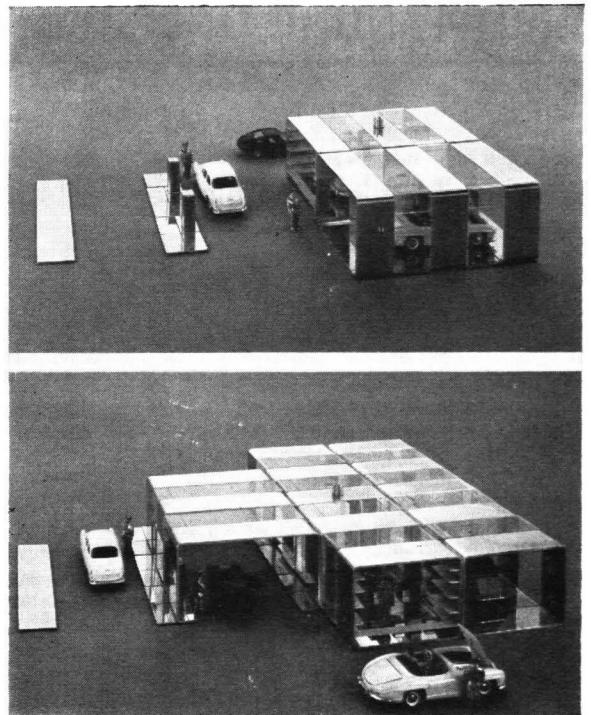
Erlauben Sie mir aber, Ihnen ein paar Anregungen zu geben. Diese Anregungen gehen alle von folgendem Prinzip aus: Es geht nicht darum, wieder an irgendeine Tradition anzuknüpfen, sondern darum, eine Lage zu entwirren, die mindestens kritisch ist. Man kann das Bauwesen nicht auf ein Terrain zurückleiten, das es angeblich niemals hätte aufgeben dürfen: Empirismus, Intuition und Gewußtwe. Wenn es noch heute ein Gebiet gibt, wo die Alchimie die Wissenschaften und die Spitzentechnologie beherrscht, dann ist es das Bauwesen und hier insbesondere Instandsetzung und Rekonstruktion. Uns fehlen zuverlässige Informationen, systematische Analysen von experimentellen Daten und Forschungsergebnisse. Wir fragen uns, wie wir die Art und Weise der Leitung auf dem Immobiliensektor verbessern können, wie wir rationellere Verfahren für Instandhaltung und Modernisierung finden können, um die Produktivität zu erhöhen, die Kosten zu senken und die Effizienz beim Einsatz der Materialien und der Bauausrüstung zu erhöhen. Aber die wissenschaftliche Basis für unsere Antworten ist außerordentlich schmal. Es wird höchste Zeit, daß wir den Instandhaltungsbedarf besser einzuschätzen verstehen, höchste Zeit auch, die Bedingungen zu präzisieren, die unerlässlich sind, wenn man will, daß die Modernisierung unter gesellschaftlichem Aspekt tatsächlich realisierbar, gerechtfertigt und zweckgerecht ist. Höchste Zeit ist es auch, die Kostenrelation zwischen Neubau, Instandhaltung und Modernisierung in allgemeinen mathematischen Begriffen zu formulieren. Die Verwendung des Begriffs „Gesamtkosten“, in dem die im voraus berechneten Ausgaben für die Instandhaltung bis zur ursprünglichen Investition integriert sind, kommt nur langsam voran. Trotzdem würde es dieser Begriff der Gesamtkosten ermöglichen, die Ökonomie des Existenzzyklus der Bauten zu optimieren. Im privaten Sektor der kapitalistischen Länder stoßen die Gesamtkosten auf eine Praxis, die darin besteht, daß man baut, um alsbald zu verkaufen. In den sozialistischen Ländern aber sehe ich keine Hindernisse, außer Berechnungsschwierigkeiten, die aber unverzüglich überwunden werden müßten. Die Forschungsarbeiten über Baumängel und über Dauerhaftigkeit müßten erheblich weiter entwickelt werden. Im Maße des Möglichen müßte man von der von Fall zu Fall zwingend werdenden Instandhaltung zur Präventivstandhaltung übergehen. Vorausschauend handeln, mindestens aber dann, wenn die Notwendigkeit naheückt, ist auf alle Fälle besser, als zu warten, bis es gar nicht mehr anders geht. Wenn man statt zu reparieren ersetzt, würde es die Präventivstandhaltung erlauben, die Interventionen zu vereinfachen, die großen Bauarbeiten nach und nach zu eliminieren und etappenweise zu modernisieren.

Die Grenzen einer solchen Entwicklung wären jedoch rasch erreicht, wenn in der generellen Orientierung des Bauwesens keine substantiellen Veränderungen eintreten. Es wird Zeit, daß wir Lehren aus unserer Erfahrung ziehen und daran denken, daß das, was wir heute bauen, in Zukunft auch instandgehalten und modernisiert werden muß. Das Problem könnte durch eine radikale Reduzierung der Dauerhaftigkeit ausgeräumt werden, das heißt, durch die Produktion von kurzlebigen Häusern, die man abreißen würde, ehe man sie reparieren und modernisieren müßte. Die Durchführung einer solchen Politik in großem Rahmen hätte die Möglichkeit einer Amortisierung in einem Zeitraum von zehn bis zwanzig Jahren zur Voraussetzung. Die Folgen einer solchen Politik wären mit enormen Kosten verbunden. Sie ist also für eine unmittelbare Zukunft nicht vorstellbar. Wenn wir nun voraussetzen, daß wir zum Bau von Häusern gezwungen sind, in denen mehr als eine Generation wohnen soll, daß der Rhythmus der Änderung der Bedürfnisse immer schneller wird, daß die Art der Veränderungen dem Zufall unterworfen ist, daß immer mehr Organe der Häuser noch vor ihrer Abnutzung obsolet werden, bleibt uns nichts anderes übrig, als eine Architektur zu planen, durch die diese Transformationen erleichtert werden können.



5 Anpassungsfähige Wohnhäuser, Les Marelles/Bourg-Saint-Antoine, Georges Maurios, 1973–1975

6 Tankstellen-System, Institut für Industrialisiertes Bauen der Hochschule für Gestaltung Ulm, Herbert Ohl & Bernd Meurer, 1963



Wenn wir im Hinblick auf künftige Instandhaltung und Modernisierung planen und entwerfen wollen, wird es nicht anders gehen, als gewisse, allgemein übliche Bauverfahren in Frage zu stellen, als die letzten metaphysischen Illusionen zu verabschieden, die man von der Architektur noch haben konnte, und ich denke, wir stehen nicht mit gänzlich leeren Händen da. Die anpassungsfähige Architektur existiert bereits: in Fabriken, in Verwaltungs- und Kulturgebäuden. Sie wurde im Wohnungsbau experimentell erprobt, aber mit anderen Zielstellungen. Es ging darum, die Anlage der Wohnungen so zu planen, daß sie sich den Bedürfnissen und dem Geschmack – beides im Augenblick der Planung unbekannte Größen – anpassen läßt. Diese Lösungen sind durch mehr oder weniger große, konstante Strukturen charakterisiert, innerhalb derer die Aufteilung des Raums variieren kann. Oder aber, sie bestehen aus einem Gefüge von Zellen mit oder ohne tragender Struktur. Es wird noch andere Möglichkeiten geben, wenn die Forschung erst einmal den Kinderschuhen entwachsen sein wird. Es ist keine Frage, daß sich Flexibilität mit Querwänden aus Beton und schweren Platten in den üblichen Größen nicht vereinbaren läßt. Wir müssen etwas anderes erfinden. Wenn wir das Prinzip des weit gespannten Skeletts mit leichten, verstellbaren Trennwänden beim Wohnungsbau anwenden, werden wir die Lösung akustischer Probleme und der Probleme der Feuersicherheit auch anpacken müssen, auf die bisher immer noch keine befriedigende Antwort gefunden worden ist. Die Anpaßbarkeit der Heizung, der Lüftung und der Feuchträume wirft andere schwierige Fragen auf. Ohne dimensionelle Koordination ist es unmöglich, die innere Anordnung zu modifizieren, die Elemente auszutauschen oder zu vermischen. Die Standardisierung wird sicher noch große Fortschritte machen müssen. Durch die Standardisierung wird es möglich werden, die durch die Anwendung einer leistungsfähigeren Technologie entstehenden Kosten aufzuheben.

Aber es ist nicht allein die dem Modernisierungsbedarf entgegenkommende Flexibilität, die das Spiel bestimmt. Die Instandhaltung muß mit neuen Materialien, demontierbaren Verbindungen und zugänglichen Vorrichtungen auf ein Minimum reduziert werden. Eines Tages werden Instandhaltung und Modernisierung nicht länger unterschiedliche, diskontinuierliche Arbeiten sein, nicht länger Arbeiten, die später ausgeführt werden, als es eigentlich nötig wäre. Sie werden in einem einzigen Prozeß ununterbrochener Verwandlung verschmelzen. Das Bauwerk wird in einer gewissen Weise zu einer permanenten Baustelle. Seine Architektur wird niemals „fertig“ sein. Diese revolutionäre Art, an den Neubau heranzugehen, wird Rückwirkungen auf den Altbau haben. „Anstatt ihn als vollkommen, abgeschlossen, monosemisch, kurz, als eine Gegebenheit anzusehen“ wird der so gezeichnete historische Bau

in Zukunft als „ein noch offenes, aktualisierbares Problem begriffen werden, das mehr als eine Lösung zuläßt: also Angebot an einen Zuwachs an Signifikanz“. ¹¹ Man wird nicht mehr so tun, als rühre man nicht an alte Steine. Man wird sie mit Hilfe leichter, unverhüllt zugefügter Vorrichtungen, die man, wenn ihre Zeit abgelaufen ist, demontieren kann, zu neuem Leben erwecken. Vielleicht irre ich mich. Wenn es so ist, dann bitte ich Euch sehr, mir beim Verstehen zu helfen. Erklärt mir doch, was wir tun müßten, damit die Architektur nicht ihre Verabredung mit dem 3. Jahrtausend verpaßt.

Anmerkungen

- 1 Titel eines Artikels von Gerrit Confurius in: *Werk und Zeit*, Darmstadt (1984) 1, S. 4–6
- 2 Das Gerippe des Schlachthofes von La Vilette, im Norden von Paris, wurde mit Laserstrahlen zerschnitten, wieder zusammengefügt und aufgefrischt, um das Museum der Wissenschaften, der Technik und der Industrie darin unterzubringen. Das Gebäude hatte 1970 1,1 Milliarden, d. h. 4,1 Milliarden heutige Francs, gekostet. Die Rechnung der Umnutzung – die noch nicht ganz fertig ist – beträgt heute 3,7 Milliarden. Eine hübsche Leistung!
- 3 La défense et mise en valeur des sites et ensembles historiques ou artistiques. Conseil de l'Europe 1963, S. 8
- 4 Ditzgen, Lore und Kaczmarczyk, Armando: *Lieber Leser*. – In: *Werk und Zeit*, Darmstadt (1984) 1, S. 2–3
- 5 CCI-Info, Centre Georges Pompidou Paris (mai-juin 1986), S. 1
- 6 Corboz, André: *Bâtiments anciens et fonctions actuelles: esquisse d'une approche de la "réanimation"*. – In: *Werk, St. Gallen* (1975) 11, S. 992
- 7 Rucheton, Philippe: *L'évolution de la demande*. – In: *Journées d'études des techniques de la construction privées (numéro spécial de promotion immobilière)*, Paris (1985), S. 53–58
- 8 Gefertigte Wohneinheiten

Jahr	1975	1976	1977	1978	1979	1980
a. Neubau	95976	103091	106826	111909	117355	120206
b. Modernisierung	44817	47526	55919	55890	45388	49017
a/b	2,16	2,17	1,91	2,00	2,60	2,45
	1981	1982	1983			
a. Neubau	125731	122417	122636			
b. Modernisierung	59619	64636	74585			
a/b	2,11	1,90	1,64			

Statistisches Jahrbuch der DDR 1984. Berlin, Staatsverlag der DDR 1984, S. 54

- 9 Commission économique pour l'Europe: *Actes du cycle d'étude sur la gestion, l'entretien et la modernisation des immeubles* organisé par le Comité de l'habitation, de la construction et de la planification de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe et tenu à Varsovie (Pologne), du 23 au 27 septembre 1968. Doc. ST/ECE/HOU/38, volume I. New York, Nations Unies 1969, S. 99
- 10 Wie Anm. 9, S. 41
- 11 Wie Anm. 6, S. 994