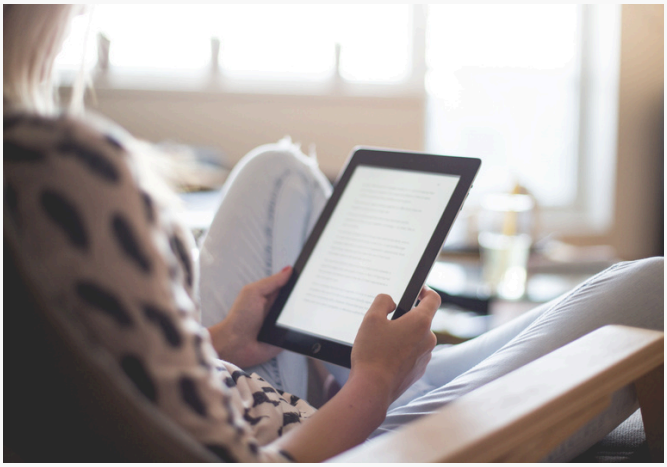
FORUM WISSEN, DAS ANKOMMT.



Leseprobe

Unsere Fachinhalte bieten Ihnen praxisnahe Lösungen, wertvolle Tipps und direkt anwendbares Wissen für Ihre täglichen Herausforderungen.

- **Praxisnah und sofort umsetzbar**: Entwickelt für Fach- und Führungskräfte, die schnelle und effektive Lösungen benötigen.
- **Fachwissen aus erster Hand**: Inhalte von erfahrenen Expertinnen und Experten aus der Berufspraxis, die genau wissen, worauf es ankommt.
- **Immer aktuell und verlässlich**: Basierend auf über 30 Jahren Erfahrung und ständigem Austausch mit der Praxis.

Blättern Sie jetzt durch die Leseprobe und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Mehrwert unseres Angebots!

© Alle Rechte vorbehalten. Ausdruck, datentechnische Vervielfältigung (auch auszugsweise) oder Veränderung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verlages.

4.2 Flexible Nutzbarkeit des Gebäudes

Wir stehen heute häufig vor dem Problem, dass Bestandsgebäude „ausgedient“ haben, weil sie nicht mehr für die ihnen ursprünglich zugedachten Funktionen benötigt werden oder neuen Ansprüchen an ihre Funktion nicht mehr genügen. In sehr vielen Fällen resultiert aus einem solchen Tatbestand der totale Abriss des Gebäudes und der Ersatz durch einen Neubau. Dies ist in vielfacher Hinsicht problematisch:

1. Beim Abriss eines konventionellen Gebäudes ist nur ein geringer Anteil der ursprünglich eingesetzten Rohstoffe recyclebar mit der Konsequenz eines hohen Aufkommens an zu deponierendem Schutt und Abfall.
2. Mit dem Abriss eines Gebäudes geht die gesamte „graue Energie“, die zu seiner ursprünglichen Errichtung aufgewendet wurde, verloren, mit Ausnahme des meist fast vernachlässigbar geringen Anteils an thermisch zu verwertenden Abfallstoffen (z. B. Holzbauteile)
3. Der Abriss selbst verursacht zusammen mit Abtransport und Entsorgung einen nicht zu vernachlässigenden Energieaufwand und bei notwendiger Deponie von einzelnen Baustoffen auf Sondermülldeponien sogar einen Energieaufwand auch in die weitere Zukunft.
4. Für den Neubau werden wieder neue Rohstoffe und für die Errichtung wird wieder der Einsatz großer Mengen an „grauer Energie“ benötigt.

Allein aus diesen Gründen stellt sich die Frage, ob Gebäude schon im Rahmen der Planung so gestaltet werden können, dass sie möglichst flexibel auf neue Anforderungen reagieren können und deshalb spätere Umnutzungen mit möglichst geringen Eingriffen zu realisieren sind.

In diesem Zusammenhang muss der Grad der angestrebten Flexibilität natürlich genauer betrachtet werden. Gilt es, ein Gebäude

im Laufe seines Bestehens ganz unterschiedlichen Nutzungen zuzuführen, oder beschränkt sich die Zielsetzung darauf, dass das Gebäude den sich verändernden Anforderungen einer bestimmten Nutzung flexibel begegnen kann. Die Frage ist also: Wird aus einem Verwaltungsgebäude in fernerer Zukunft vielleicht ein Wohngebäude oder umgekehrt, oder bleibt ein Wohngebäude immer ein Wohngebäude, muss sich aber den unterschiedlichen Anforderungen, die sich z. B. aus dem demografischen Wandel ergeben, anpassen.

In sehr vielen Fällen ergibt sich allein aus dem städtebaulichen Umfeld eine klare Zuordnung einzelner Gebäude zu einer bestimmten Nutzung, wie z. B. die Lage in einem Wohn- oder Gewerbegebiet. Trotzdem lehrt natürlich auch die Erfahrung, dass z. B. ehemalige innerstädtische Industrieareale inzwischen häufig in eine Wohn- oder Dienstleistungsnutzung überführt wurden.

Ob eine gewählte Grundrissstruktur letztendlich tatsächlich nachhaltig ist, lässt sich sehr schwer bewerten, da die Zukunft und die sich vielleicht in Zukunft ändernden Anforderungen nur schwer vorhersehbar sind. Ein Grundriss, der exakt für eine spezielle Nutzung zugeschnitten ist, führt bei guter Planung zu dem für den Moment der Errichtung ökonomischsten, aber auch nachhaltigsten Gebäude in Bezug auf Rohstoff- und Flächeninanspruchnahme. Im Vornherein eingeplante Flexibilität von Strukturen führt immer dazu, dass gewisse „Reserven“ für die mögliche Veränderung vorgehalten werden müssen, sei es in Bezug auf die Tragstruktur, den Flächen- oder den Erschließungsbedarf. Erst wenn tatsächlich eine Veränderung vorgenommen werden muss, wird ein solcher Mehraufwand gerechtfertigt.

Insgesamt sind zwei unterschiedliche Umsetzungsstrategien für flexible Grundrissstrukturen zu unterscheiden:

1. Nutzungsneutralität
2. Grundrissvariabilität/-flexibilität

4.2.1 Nutzungsneutralität

Die Flexibilität eines Grundrisses kann allein dadurch gegeben werden, indem möglichst gleiche Räume, die eine angemessene Größe besitzen, in einem Grundriss so angeordnet werden, dass sie jeweils eigenständig erschlossen werden können. Diese Räume können dann verschiedenen Nutzungen in unterschiedlichen Konstellationen zugeführt werden, ohne dass größere bauliche Eingriffe notwendig werden. Ein besonders gutes Beispiel hierfür sind Wohnungsgrundrisse aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts in städtischen „Gründerzeitbauten“. Alle Räume sind weitgehend gleichberechtigt, besitzen Raumgrößen von ca. 12 bis 20 m², werden von einem zentralen Flur erschlossen und weisen meist für heutige Wohnnutzung große lichte Raumhöhen auf (2,80 bis 3,50 m).

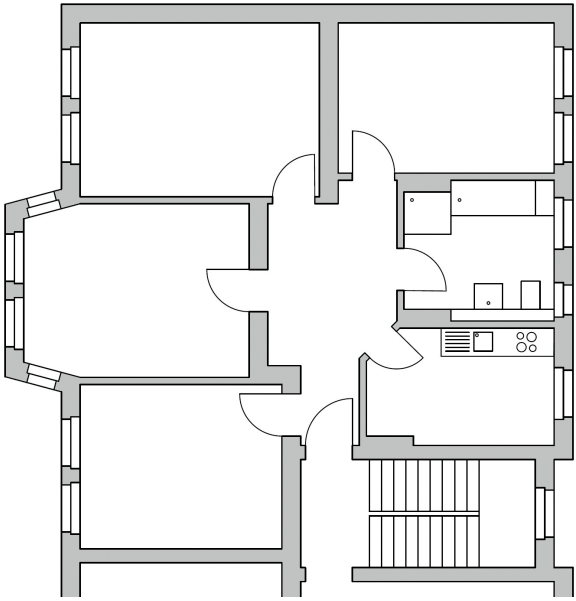


Bild 1: *Typischer Wohnungsgrundriss um 1900 mit bereits erfolgtem Bad-Umbau (Quelle: Prof. Zeitler)*

Diese Grundrisse eignen sich für ganz verschiedene Wohnsituationen. Die große Raumhöhe macht den Einbau z. B. von Schlafgalerien möglich, wodurch zusätzliche Wohn- und Nutzflächen generiert werden können. In diesen Grundrissen können problemlos Familien ein Zuhause finden, wobei dann natürlich die Individualräume im Vergleich zum gemeinsamen Wohnraum relativ groß ausfallen. Genauso gut eigenen sie sich aber für andere Wohnformen, wie z. B. für Wohngemeinschaften mit relativ gleichberechtigten Individualräumen. Dieser Wohnungstypus erfreut sich noch heute, mehr als 100 Jahre später, großer Beliebtheit.

Die Grundrisse lassen allerdings auch ganz andere Nutzungen v. a. im Dienstleistungsbereich zu, wie sie heute häufig in Innenstadtbereichen vorzufinden sind. Längst wurden die ehemaligen Wohnungen z. B. von Anwaltskanzleien oder Arztpraxen bezogen. Die großen Raumhöhen kollidieren nicht mit den Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien und lassen genug Raum für Installationen und akustische Ertüchtigungsmaßnahmen. Die jeweiligen Einheiten sind gut zu organisieren und lassen sich häufig auch recht einfach vergrößern durch Zusammenlegung zweier ehemaligen Wohnungen in einem Geschoss.

Der Preis, der bei der ursprünglichen Errichtung für die bis heute taugliche flexible Nutzbarkeit gezahlt worden ist, ist ein großes Bauwerksvolumen durch die große Geschosshöhe und ein höherer Flächenbedarf aufgrund der relativ großen Grundfläche der Individualräume und der notwendigen Verkehrsflächen (Flure). Umnutzungen bedürfen dafür so gut wie keiner baulichen Maßnahmen. Das Tragwerk selbst ist mit moderaten Spannweiten wirtschaftlich zu errichten.

Um die Nutzungsneutralität eines Wohnungsgrundrisses Anfang des 20. Jahrhunderts zu verdeutlichen, ist hier noch einmal ein Wohnungsgrundriss aus den späten 1960er-Jahren gegenübergestellt, der eigentlich gar nicht nutzungsneutral ist. Die Wohnung kommt annähernd ohne Verkehrsflächen aus und ist ideal geschnitten für eine 4- bis 5-köpfige Familie. Dieser Wohnungstyp kann aufgrund der Flächenökonomie für eine solche Familienkonstellation durchaus als nachhaltig gewertet werden. Für andere Wohnformen ist sie

allerdings deutlich schlechter geeignet aufgrund der sehr kleinen Individualräume. Einer potenziellen gewerblichen Nutzung steht zusätzlich die lichte Raumhöhe von weniger als 2,5 m entgegen, die mit den Arbeitsstättenrichtlinien unvereinbar ist. Eine Nutzungsflexibilität ist damit überhaupt nicht gegeben.

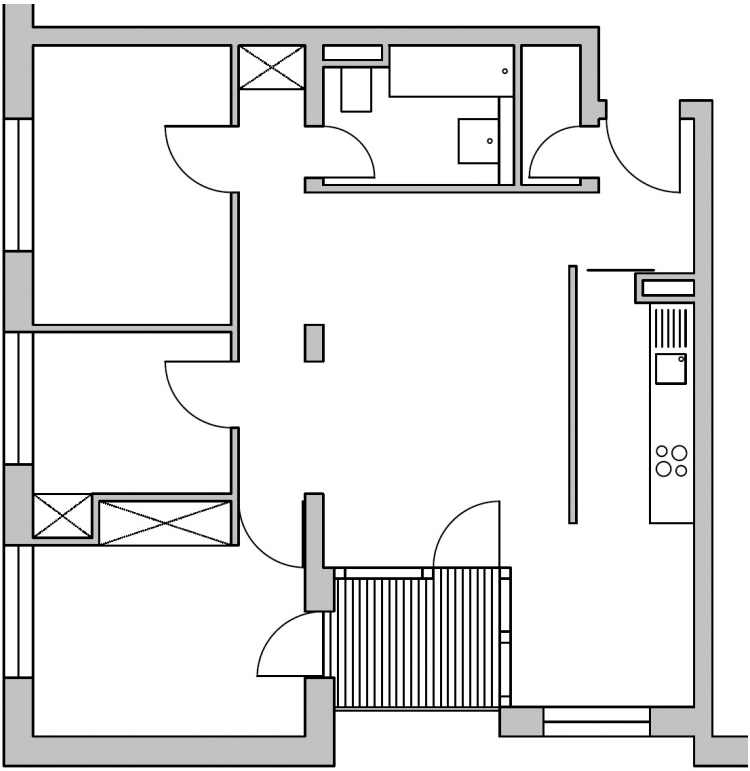
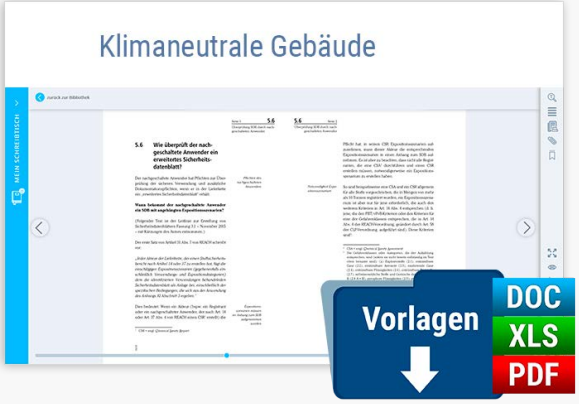


Bild 2: *Typischer Wohnungsgrundriss um 1960 (Quelle: Prof. Zeitler)*

WISSEN, DAS ANKOMMT.

Bestelloptionen



Klimaneutrale Gebäude

Sie haben Fragen zum Produkt oder benötigen Unterstützung bei der Bestellung? Unser Kundenservice ist für Sie da:

08233 / 381-123 (Mo - Do 7:30 - 17:00 Uhr, Fr 7:30 - 15:00 Uhr)

service@forum-verlag.com

Oder bestellen Sie bequem über unseren Online-Shop:

Jetzt bestellen

FORUM VERLAG HERKERT GMBH, Mandichostraße 18, 86504 Merching,
Tel.: (08233) 381 123, E-Mail: service@forum-verlag.com, Web: shop.forum-verlag.com