

# Adaptive Reuse

## Adaptive Reuse

Autoren:

Heike Oevermann

### **Industriedenkmal und Stadtentwicklung**

Seit der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscher Park im nördlichen Ruhrgebiet von 1989-1999 wird zunehmend anerkannt: Industriedenkmäler sind Identifikationsobjekte. Und: Industriedenkmäler können für die Entwicklung von Städten und Regionen genutzt werden. Aktiv werden können hier vielfältige gesellschaftliche Gruppen (Akteure): lokale Bewohner, Wirtschaft, Politik und Verwaltung, aber auch überregionale oder internationale Institutionen wie Regionalverbände und Städtenetzwerke, Architektenvereinigungen, Umweltschutz- und Heimatschutzverbände, oder TICCIH (The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage) und ICOMOS (Der Internationale Rat für Denkmalpflege). Die unterschiedlichen Ansätze reichen hier weit über museale Ansätze, wie das lokal gegründete Industrie- und Technikmuseum, hinaus: von Zwischennutzungen, Raum und Anlass für Kunstaktionen und Standort für Firmengründungen, über professionelle Expertisen und Gutachten zur Unterschutzstellung, hin zu alternativen Immobilien- und Standortentwicklungen, die wie derzeit beim Pfanni-Areal in München auch aus Firmenhand gesteuert werden können, bis hin zu den formalen Planungsverfahren der Stadt- und Regionalentwicklungsbehörden. Im besten Falle greifen diese unterschiedlichen Ansätze ineinander und die Akteure finden Wege zusammenzuarbeiten; im schlechteren Falle blockieren die meist gegebenen Interessenskonflikte eine sinnvolle Umnutzung. Dieses Thema der Konflikte und Vermittlungen wird in den

weiteren Kapiteln gesondert behandelt.

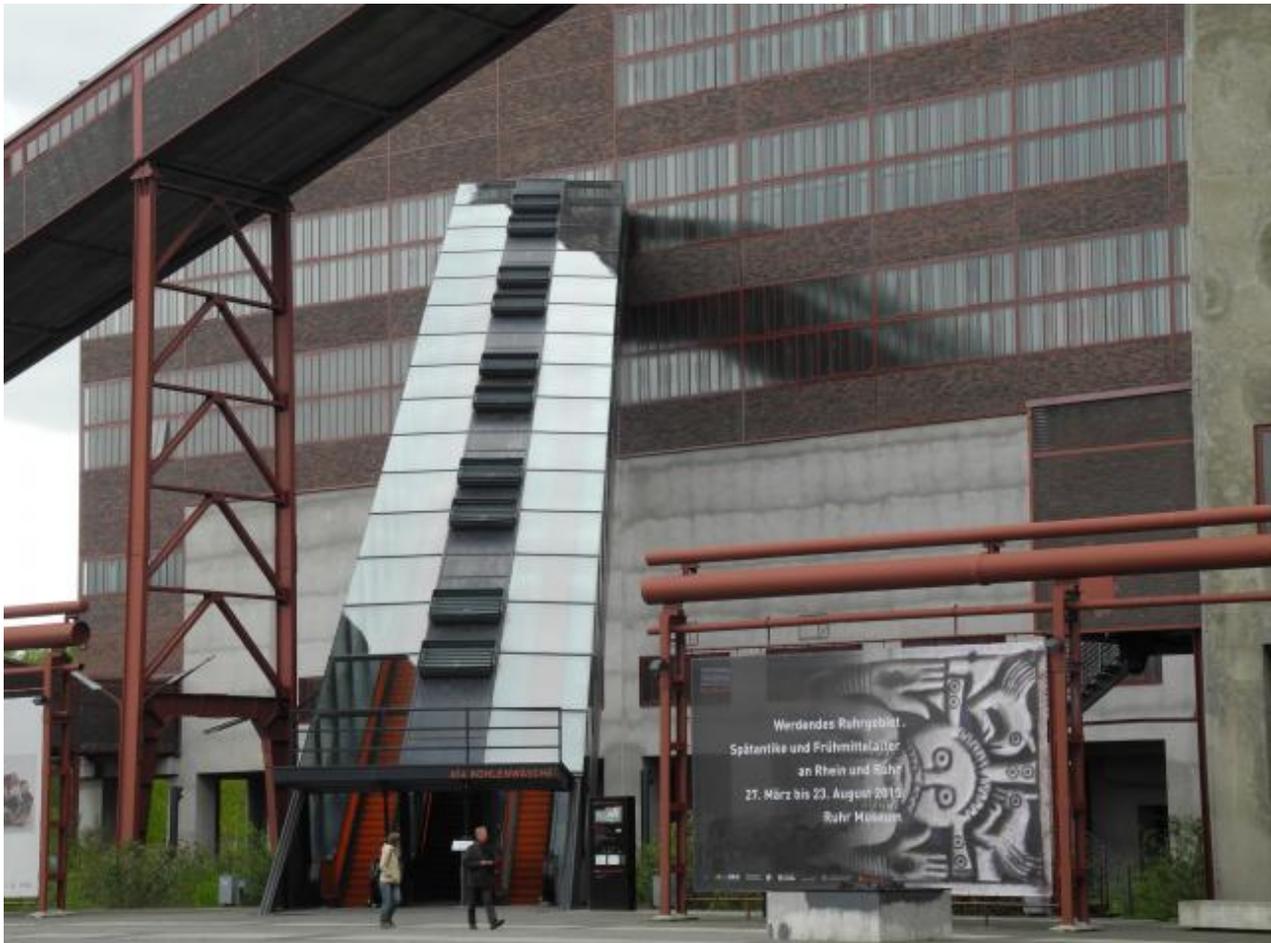


Pfaff Areal Kaiserslautern, Deutschland

Einige Beispiele: In Kaiserslautern hat eine Meldung über den zukünftigen Abriss des ehemaligen Pfaff-Nähmaschinenareals Teile der Bürgerschaft geweckt. Der Industriekomplex ist zum Teil ein Industriedenkmal. Ein Zusammenschluss von fünf bestehenden Initiativen versucht derzeit, die Stadt als Eigentümer des Komplexes von der Identifikationskraft der historischen Anlage und ihren Umnutzungspotentialen zu überzeugen. Erhaltung und Entwicklung sollen über Teilabriss und eine weitere Erhaltung historischer Bauten als nur der Denkmalsbereiche balanciert werden. Ideen und Vorschläge für mögliche Umnutzungen kommen aus der Bürgerschaft. Die Leute vor Ort kennen oftmals sehr gut den Raumbedarf, z. B. von lokalen Firmen und Verbänden, oder die fehlenden Funktionen eines Stadtteils und tragen so zu den Entwicklungsmöglichkeiten bei.

Industriedenkmäler bestehen aus besonderen Räumen und prägen ihre Umgebung als besondere Orte. Die Räume und Orte der Industriedenkmäler sind durch ihre spezifischen historischen Funktionen geprägt. Bei einer Umnutzung bleiben diese räumlichen Spezifika und Atmosphären oft erhalten. Jeder, der ein ehemaliges Bergwerk besucht hat, ins Innere eines Gasspeichers getreten ist, oder die riesigen Hallen industrieller Produktionsräume nachnutzen kann, spürt diese Besonderheit. Hier finden Menschen, Firmen und Institutionen solche Räume, die sich von einem Standardbüroraum oder einer 0/8/15 Wohnung unterscheiden. Und hier finden manchmal auch solche Nutzer ihren Raum, an den sie besondere Anforderungen stellen: der ehemalige und zum Tauchbecken umgenutzte Gasspeicher in Duisburg Nord bietet vereinsorganisierten und kommerziellen Anbietern des Tauchsports ein wirklich tiefes Becken von 13 Metern.

Industriedenkmäler können auch als sogenannte Attraktoren zu der städtischen und regionalen Entwicklung beitragen. Sie sind visuell gut wiedererkennbare Objekte, die im Marketing gut verwendet werden können. Sie sind oftmals ein Alleinstellungsmerkmal im Wettbewerb der Städte und Regionen um Touristen, Investoren und gut ausgebildete Menschen. Als Standort für Events und besondere Programme verändern sie das Image einer Stadt und Region. Z. B. ist in den letzten acht bis zehn Jahren der Titel der Europäischen Kulturhauptstadt auch immer wieder mit Industriedenkmälern verknüpft worden, so u. a. der Hafen in Liverpool in Großbritannien im Jahr 2008, Zeche Zollverein, das Dortmunder U, u.v.m. bei der Ruhr 2010 in Deutschland, das ehemalige Bus- und Eisenbahndepot in Pilsen in Tschechien 2015 und die Tabaklager in Plovdiv, Bulgarien werden für das Kulturhauptstadtjahr 2019 umgenutzt.



Zeche Zollverein, Essen, Deutschland

Industriedenkmäler werden von unterschiedlichen Akteuren zunehmend als Potential für Standort-, Stadt- und Regionalentwicklung gesehen. Dabei sind oftmals die ökonomische Anliegen (touristische Vermarktung, Standorte für neue Industrien etc.) sehr wichtig. Für die Industriedenkmäler ist dies einerseits eine Chance für eine langfristige Nutzungsperspektive, gleichzeitig stellen die ökonomischen Anliegen aber auch eine weitere Anforderung für die Praxis im Umgang beim Industriedenkmal dar.

In der Forschung sind drei unterschiedliche Erhaltungsbegriffe und ihre Ansätze der planerischen Praxis herausgearbeitet worden. Nur der erste Erhaltungsbegriff bezieht sich explizit auf das Industriedenkmal, die anderen zwei schließen auch historische Industriekomplexe ohne Denkmalstatus ein. *Erstens*: Der Ansatz, historische Industrieareale als Denkmale zu erhalten, ist dabei *eine* Möglichkeit. Hier wird

Erhaltung und Entwicklung im engen Sinne des Denkmalschutzes verstanden. *Zweitens*: Ein sehr weites Verständnis von Erhaltung prägt den Begriff der „Erhaltung als besonderer Standort“. Hier sind weitgehende Veränderungen der historischen Industriekomplexe und Areale beinhaltet. Oftmals wird bei diesem Ansatz vielfach abgerissen, neu gebaut und das industrielle Erbe als Standortfaktor vermarktet. *Drittens*: Der dritte Erhaltungsbegriff „Erhaltung als bauliche Infrastruktur“ zielt auf Kontinuität und Wandel der baulich-räumlichen Identität. Wichtige bauliche und technische Elemente werden zum Fixpunkt innerhalb der Transformationsprozesse (Systemressource) und werden als solche erhalten. Andere Elemente stellen veränderbare Ressourcen dar, sie können baulich verändert oder auch zum Teil abgerissen werden. Sie ermöglichen die Entwicklung. Dieser analytische Ansatz zeigt zweierlei: Erstens, ist die in der Praxis oft fehlende Differenzierung der Erhaltungsbegriffe und die Vermischungen planerischer Praktiken konfliktträchtig. Denn ein Denkmal soll möglichst in seiner historischen Materialität erhalten bleiben und eben nicht abgerissen werden. Zweitens kann im Hinblick auf den Ressourcenansatz ein Erhaltungsbegriff herausgearbeitet werden, der in der denkmalbezogenen Erhaltungspraxis bislang kaum eine Rolle spielt. Er ist für die Verbindung von Erhaltungs- und Entwicklungsanliegen fruchtbar, gerade im Hinblick auf die Stadtentwicklung. Er öffnet mehr Varianten und Möglichkeiten von Umnutzung gerade großer Industriekomplexe und Areale an.

---

Ausgewählte weiterführende Literatur zum Thema:

Oevermann, H., Mieg, H.A. (2016). Nutzbarmachung historischer Industrieareale für die Stadtentwicklung: Erhaltungsbegriffe und Fallbeispiele in der Praxis. *disp.* 204/52.1. 31-41. DOI 10.1080/02513625.2016.1171045

Hauser, Susanne (2001): Metamorphosen des Abfalls. Konzepte

für alte Industrieareale. Frankfurt 2001

- [Handbuch](#)
- [Typologien von Industriedenkmalen](#)
  - [Brückenbauwerke](#)
    - [About a Scientifically Tenable Basis of Long-Span Structures](#)
    - [Run down in Chronological Order](#)
  - [Turmbauwerke](#)
    - [Einleitung und Abgrenzung](#)
    - [Anfänge und typologische Basis turmartiger Bauwerke](#)
    - [Turmartige Bauten der handwerklich-baukulturellen Tradition](#)
    - [Aufbruch und ingenieurtechnische Leistungen der Neuzeit](#)
    - [Betrachtung hinsichtlich Form, Materialität und Funktion](#)
    - [Wehr-, Tor- und Schutztürme](#)
    - [Aussichtstürme, Denkmale, Zeichen und Skulpturen](#)
    - [Technische Türme](#)
    - [Quellenverzeichnis](#)
  - [Werkssiedlungen | Company Towns](#)
- [Zur Geschichte der Industriedenkmalpflege](#)
- [Denkmalstatus erlangen und erhalten](#)
  - [Denkmalrecht: Grundbegriffe und Grundsätze](#)
  - [Denkmalstatus erlangen oder aller Anfang ist schwer: Wie kommt ein Industriedenkmal auf die Welt?](#)
  - [Leitvorstellungen im Umgang mit dem Denkmal](#)
  - [Städtebauliche Denkmalpflege / Industrielle Kultur-Landschaft](#)
  - [Umnutzung von Denkmal-Arealen](#)
- [Prozess und Management](#)
  - [Die Beteiligten \(„Stakeholder“\)](#)

- Wege zur Entscheidungsfindung
- Konsensherstellung mit den zukünftig Beteiligten
- Nachnutzungsüberlegungen
- Zielbestimmung
- Projektmanagement bei Unbestimmtheit und Komplexität
- Erstinvestition – Folgekosten – Pflegeplan
  - Erstinvestition
  - Folgekosten
  - Pflegeplan
- Finanzierung der Erhaltung von Industriedenkmalern
- Conservation: who, what & why?
- Welterbestätten und die Einbeziehung städtischer/regionaler Planung beim Umgang mit dem Industriedenkmal
- Zur Relevanz des Städtebaus von Industriedenkmalen
- Stillgelegte Industrieanlagen zugänglich machen
  - Pflichtprogramm: Was muss auf jeden Fall getan werden?
  - Welche Regelwerke sind relevant?
  - Überprüfung der Standsicherheit von Bauwerken – Vorgehensweise
  - Weitere Hinweise und Empfehlungen: Welche Aspekte sind zusätzlich zu berücksichtigen?
  - Steuerungsmöglichkeiten bei der aktiven Planung von Verlust
- Erkunden, Dokumentieren, Planen
  - Bestandserfassung, Dokumentation und Visualisierung
    - Methoden der Bauaufnahme
    - Digitale Bestandserfassung
    - Zustandsuntersuchungen an Bauwerken
    - Dokumentation mit Webapplikation (Web-App)
  - Zum Umgang mit Gefahrstoffen im Industriedenkmal
  - Denkmalpflegerische Untersuchungen
  - Historische Recherche und Baugeschichtliche Forschung

- Laboruntersuchungen – Analysen
- Dokumentation der getroffenen Maßnahmen
- Erfassung, Sanierung und Betrieb der Kanalisation
  - Bestandserfassung
  - Zustandserfassung
    - Baulicher Zustand
    - Hydraulischer Zustand
    - Abschließende zusammenfassende Bewertung
  - Sanierung
  - Kanalbetrieb
- Anerkannte Regeln der Technik | Gesetze, Normen, Richtlinien
  - Normen des CEN/TC 346 „Erhaltung des kulturellen Erbes“
  - WTA-Merkblätter
  - VDI-Richtlinien
  - Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B)
  - Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI
- Werkzeugkasten
  - Reinigungsmethoden
  - Korrosionsschutz
    - Korrosion und restauratorischer Korrosionsschutz
  - Asbest
  - Musterbaustelle
  - Schutzkonstruktionen zur Erhaltung wetterexponierter Anlagenteile
    - Kostenvergleich: Konservierung oder Schutzdach?
    - Schutzkonstruktionen – Begriffsbestimmung und Fallbeispiele
  - Alte Stähle
  - Industriefenster
  - To work or not to work – die Reaktivierung von

## Maschinen im Industriedenkmal

- Webcasts – Risk Management for Collections on Display and in Storage
- Umsetzung: Ausschreibungen und Zeitplan
  - Erstellen von Leistungsverzeichnissen
    - Leistungspositionen
    - Software für die Ausschreibung
  - Ausschreibungsverfahren
    - Präqualifikation
    - Vergabearten
  - Zeitplan
    - Muster Zeitplanung
    - Software für die Zeitplanung
- Bauunterhaltung und -pflege
  - Pflegeplan
  - Arbeit mit Ehrenamtlichen
- Nachnutzung / Umnutzung / Adaptive Reuse
  - Adaptive Reuse
  - Umnutzung und Adaptive Reuse: Grundsätze der Praxis
  - Forschung zur Umnutzung: typische Konflikte und Vermittlungsmöglichkeiten
  - Kokerei Zollverein Gestaltungskonzept
- Fallballspiele
  - Kokerei Zollverein
  - Maschinenhalle Zollern II/IV
  - Henrichshütte Hattingen: Schwadenturm
  - Henrichenburg: Schiffshebewerk (SHW)
  - Landschaftspark Duisburg Nord
  - Kokerei Hansa
  - Weltkulturerbe Völklinger Hütte
  - Musée Les Mineurs Wendel
  - Erfahrungen mit einem besonderen Oldtimer
  - U-Bahnwagen
- Wettbewerbe / Welterbe
- Konferenzen, Verbände, Arbeitsgruppen und Literatur
  - TICCIH

- [Arbeitsgruppe Industriedenkmalpflege](#)
- [ICOMOS](#)
- [BIG STUFF](#)
- [Literatur](#)
- [BCIN, the Bibliographic Database](#)
- [montan.dok](#)
- [English version or other languages](#)
- [Ressourcen](#)
  - [Preventive conservation guidelines for collections](#)
  - [Caring for outdoor objects](#)
  - [Unlocking Sound and Image Heritage](#)
- [TEst Seite](#)

[← Nachnutzung / Umnutzung / Adaptive Reuse Umnutzung und Adaptive Reuse: Grundsätze der Praxis →](#)