

## Innen vor Außen



**Veronika Kammerer, Altötting**

Dipl.-Ing. Innenarchitektin BDIA,

Architektin

Bezahlbarer Wohnraum für alle und flächeneffizientes Bauen – diese Schlagworte sind angesichts der Flüchtlingsthematik gerade in aller Munde. Auch die Bundesarchitektenkammer, inklusive aller Fachrichtungen, beschäftigt sich intensiv mit diesem Thema. Anfang Dezember 2015 wurde ein Positionspapier<sup>1</sup> herausgegeben, das sich inhaltlich mit Bewältigungsstrategien auseinandersetzt.

Interessanterweise und völlig zu Recht wird dabei an vorderster Stelle folgende Lösung ausgegeben: Innen- vor Außenentwicklung! Aus städtebaulichen, ökonomischen und sozialpolitischen Gründen ist es nämlich der falsche Weg, völlig überhastet halbprovisorische „Flüchtlings-Heime“ in Randgebieten hochzuziehen. Insbesondere für sozial schwächere Gruppen ist eine zentrumsnahe Unterbringung mit guter Infrastruktur ein sehr wichtiger Aspekt. Somit hat die Nutzung vorhandener Bausubstanz in gewachsenem und sozial stabilem Umfeld oberste Priorität. Hierin liegt großes Potenzial für die Zukunft unserer Städte und somit auch der Mitbürger – sowohl der neuen als auch der alten.

Gerade uns Innenarchitekten erwarten interessante und anspruchsvolle Herausforderungen, die unser Fachwissen und unsere Erfahrung in der Entwicklung von effizienten und klugen Grundrissen, im Umgang mit Materialien und dem Verständnis für bestehende (teilweise historische) Bausubstanz und Brandschutz abfragen. Denn die flächeneffizienteste, umweltfreundlichste und nachhaltigste Art zu bauen, ist nach wie vor: GAR NICHT NEU BAUEN. Lieber umbauen, modernisieren, sanieren und bestehende Substanz nutzen. Bereits 2012 hat der deutsche Beitrag auf der Architekturbiennale in Venedig mit dem Titel „REDUCE | REUSE | RECYCLE“ viele herausragende Beispiele gezeigt, die Maßstab und Vorbild für die auf uns zukommenden Aufgaben sein können.

### Möglichkeiten in der Kleinstadt

Wir betreiben seit sieben Jahren ein Zweitbüro in der kleinen Stadt Altötting (ca. 12.000 Einwohner) und anhand der Erfahrungen, die wir dort gesammelt haben, möchte ich schildern, wie wir uns im Alltag mit dieser Aufgabe

Nach dem Studium der Innenarchitektur an der Akademie der bildenden Künste in München folgte ein Architekturstudium, und noch während des Praktikums in New York entstand die Idee, zusammen mit Anke Lorber das studio lot in München zu gründen. Im Laufe der Zeit kamen zwei Partner, Achim Kammerer und Wolfgang Prabst dazu, sowie eine Zweigstelle in Altötting. Verschiedene Auszeichnungen – u.a. BDA-Preis Bayern 2006, beste deutsche Innenarchitektin 2011, Nominierung für den deutschen Innenarchitekturpreis 2014 – und ein Lehrauftrag an der Hochschule Rosenheim folgten. Veronika Kammerer ist fest davon überzeugt, dass die besten Projekte dann entstehen, wenn Architektur und Innenarchitektur intensiv zusammenspielen, was sie gemeinsam mit ihren Partnern im studio lot konsequent verfolgt.



Reduce | Reuse | Recycle - Cathrin Langanke, Kastl

auseinandersetzen und versuchen, unseren Beitrag zu leisten. Als katholische Wallfahrtsstadt bietet Altötting seit jeher viele Übernachtungsmöglichkeiten für Pilger. Das Hotel am Platz besteht seit 1280 und beherbergte einst so berühmte Wallfahrer wie die Kaiserin Elisabeth von Österreich, besser bekannt als Sissi, oder Wolfgang Amadeus Mozart. Leider kommen inzwischen aber relativ selten solch illustre Gäste nach Altötting und auch die Zahl der Pilger nimmt seit Jahren stetig ab. Zudem zeichnen sich die Gepflogenheiten eines katholischen Wallfahrers eher durch Askese und Sparsamkeit aus als durch Luxus, Völlerei und Verschwendungssucht. An das Zimmer wird wenig Anspruch gestellt – das Wichtigste ist, dass es nicht viel kostet.

### Veraltete Hotels umnutzen

Dies sind wohl die beiden Hauptgründe, warum es in den letzten Jahrzehnten von allen Seiten versäumt wurde, in die bestehenden Hotels zu investieren und sie vor allem in Sachen Brandschutz den gesetzlichen Forderungen anzupassen. Was wiederum dazu führt, dass derzeit immer mehr Zimmer für Hotelgäste von der Behörde gesperrt werden und nicht mehr vermietet werden dürfen. Ein Hotel nach dem anderen verfällt in einen Dornröschenschlaf. Was des einen Leid ist, ist des anderen Freude! Denn auch wenn die Zimmer für täglich wechselnde Gäste nicht mehr brandschutzkonform sind, so entsprechen diese Zimmer sehr wohl noch den Anforderungen für Personen, die dort länger wohnen und mit den Fluchtmöglichkeiten vertraut gemacht werden können. Sprich mit relativ geringem Aufwand können die brandschutzrechtlichen Anforderungen für temporäre Mieter erreicht werden und schon entsteht mitten im Stadtzentrum schnell, nachhaltig und höchst wirtschaftlich der dringend benötigte Wohnraum.

Da dies aber keine dauerhafte Lösung sein kann, weil selbst der bescheidenste Flüchtling nicht ewig in einem 80er-Jahre-Hotelzimmer ausharren wird, sollte man die gewonnene Zeit dazu nutzen, andere Leerstände gewissenhaft, wertig und solide zu sanieren, um langfristigen und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

### Zwischenphase nutzen

Die Hotels wiederum können ihre Zwischenphase als Flüchtlingsunterkunft nutzen, um sich zu sanieren und ein Budget für künftige Investitionen zu erarbeiten, mit dem diese wieder auf den neuesten Stand gebracht werden. Bei uns zeigt gerade ein junger, findiger und mutiger Gastwirt den „alten Hasen“, wie's geht. Seinen weniger zentral gelegenen Gebäudekomplex saniert er derzeit brandschutztechnisch mit relativ geringem Aufwand, um darin Flüchtlinge unterzubringen. Gleichzeitig renoviert er seinen Gebäudeteil direkt am Kapellplatz aufwendig, innovativ und beispielhaft. Moderne Einbauten bringen die wunderbare historische Substanz zur Geltung, und jeder anspruchsvollere Tourist, Pilger oder Geschäftsmann wird zukünftig bei ihm buchen.



80er-Jahre-Hotelzimmer – studio lot, Altötting



Historischer Flur – studio lot, Altötting

## Interior before Exterior

### Interessantes Rechenbeispiel

Alte Gebäude und ungenutzte Flächen herzurichten ist günstiger, als neue Flächen zu erschließen und zu bebauen. Das anfangs bereits erwähnte Positionspapier der Bundesarchitektenkammer enthält hierzu eine äußerst spannende Passage, die ich zitieren darf: „Nachverdichtung und Baulückenschließungen bieten viele Vorteile für die Kommunen: Die bestehende Infrastruktur wird weiter genutzt, einzelne Stadtviertel erhalten vitalisierende Impulse und die Stadt bleibt attraktiv und lebenswert. Auch ökonomisch ist die Nutzung innerstädtischer Brachen sinnvoll: Eine exemplarische Vergleichsrechnung im Auftrag der AKNW zeigt, dass für die Entwicklung einer Wohneinheit im Außenbereich 26.000 Euro aufgewendet werden mussten; für eine vergleichbare Erschließung im Innenbereich lag der Wert lediglich bei etwas über 1.000 Euro je Wohneinheit.“<sup>2</sup>



Raum mit Stuck – Antje Hanebeck, München

Unter diesem Eindruck ist die Betrachtung eines weiteren Projekts aus unserem Büro interessant: In einer Nachbarstadt wurden wir von einem Privatmann mit der Aufgabe betraut, die Sanierung eines „Gasthofs“ mit 60 Betten, (die übrigens mittlerweile alle aus brandschutzrechtlichen Gründen gesperrt sind), auf seine technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten hin zu überprüfen. Das große, historische Anwesen sollte idealerweise in ein modernes Hotel umgebaut, das bayerische Lokal im Erdgeschoss dabei erhalten werden. Leider ergab unsere Untersuchung, dass aufgrund der exponierten Lage am Stadtberg die Fluchtsituation derart kompliziert ist und die Errichtung zweiter und dritter Fluchtwege so kostspielig, dass sich die Investition für ihn nicht lohnt. Falls sich also kein Liebhaber ohne Gewinninteresse findet, der sich dieses

bauhistorisch so wichtigen Objekts annimmt, steht dem wunderschönen Gebäude in den nächsten 20 Jahren der schleichende Verfall bevor. Das Erdgeschoss mit dem schönen Vordergebäude zum historischen Stadtplatz wird vielleicht weiterhin so weit genutzt, dass es der Nachwelt erhalten bleibt, aber das schwer erschließbare Zwischengebäude so wie das Rückgebäude werden verfallen und eine große Lücke in die historische Stadtansicht reißen. Wäre es an dieser Stelle und angesichts der vorher gehörten Zahlen nicht Aufgabe der Stadt, dort Wohnungen zu errichten und den über Jahrzehnte vernachlässigten sozialen Wohnungsbau wieder aufleben zu lassen?

Für meinen näheren Umkreis fallen mir noch viele Beispiele von Leerständen ein, die man ohne großen Aufwand in Flüchtlingsunterkünfte umwandeln kann. So zum Beispiel kirchliche Einrichtungen wie Klöster, die aufgrund fehlenden „Nachwuchses“ kaum mehr genutzt werden. Was liegt also näher, als Gebäude, die im Auftrag der Nächstenliebe gebaut wurden, diesem Zweck wieder zuzuführen? Dazu kommt, dass ein Gebäude bewohnt und genutzt werden muss, ansonsten ist es bald dem Verfall preisgegeben. Und so wie es für Altötting als kirchlich geprägte Stadt diverse Möglichkeiten gibt, nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, sollten auch andere Kommunen mit ihrer eigenen Geschichte – zum Beispiel ehemalige Industriestandorte – in der Lage sein, bedürftigen Menschen Alternativen zu Zeltstädten, Dreifachturnhallen oder Container-Gettos zu bieten.

<sup>1</sup> Bundesarchitektenkammer (Hrsg.): Bezahlbarer Wohnraum für Alle. Positionspapier der Bundesarchitektenkammer, Berlin, 2015, unter <http://www.bak.de/Presse> etc.

<sup>2</sup> Ebd., S.10

Affordable housing space for everyone and space-efficient building – given the refuge topic, these keywords are on everyone’s lips. All branches of the Federal Chamber of Architects are intensively dealing with this subject. At the beginning of December 2015, a paper<sup>1</sup> analysing coping strategies was issued. Interestingly enough and quite rightly so, the following solution was put forward at the forefront: Interior before exterior development! For urban planning, economic and socio-political reasons, it is the wrong way to over-hastily throw up semi-provisional “refugee homes” in peripheral areas. Especially for socially weaker groups, accommodation close to the centre with a good infrastructure is an important aspect. Consequently, the use of the existing building stock in naturally grown environments is of top priority. Here lies a great potential for the future of our cities and thus also of fellow citizens – both the new and the old ones. Especially we as interior architects can expect interesting and demanding challenges, which require our expertise and our experience in the development of efficient and smart floor plans, in dealing with materials and the understanding of existing (partly historic) buildings and fire protection. The most space-efficient, most environmentally friendly and most sustainable way of building still is: DON’T BUILD A NEW HOUSE AT ALL. One should rather convert, modernise, refurbish, and use existing buildings. In 2012, the German contribution at the Architecture Biennale in Venice with the title of “REDUCE | REUSE | RECYCLE” already pointed out excellent examples, which can be a measure and model for the tasks ahead of us.

### Possibilities in small towns

We have been running a second office in the small town of Altötting (approx. 12,000 residents) for seven years. Based on the experience we have gained there, I would like to describe how we deal with this task on a day-to-day basis and strive to make our contribution. As a catholic pilgrimage town, Altötting has always provided plenty of overnight accommodation for pilgrims. The hotel on the square has existed since 1280 and once accommodated famous pilgrims like Elisabeth of Austria, better known as Sisi, or Wolfgang Amadeus Mozart. Unfortunately, such illustrious guests rarely come to Altötting these days, and the number of pilgrims has also been decreasing for years. Additionally, the customs of a catholic pilgrim are characterised by asceticism and thriftiness rather than luxury, gluttony and extravagance. Hardly any demands are made on the room – the most important thing is that it costs as little as possible.

### Converting outdated hotels

These are probably the two main reasons why all sides have missed out on investing in existing hotels in recent decades and, first of all, adapt them to legal requirements, especially in terms of fire protection. This, in turn, has caused the authority to close more and more rooms for hotel guests, which can thus no longer be rented out. One hotel after the other has sunk into a deep slumber. One man’s sorrow is another man’s joy! Even though the rooms may no longer meet fire protection regulations for daily changing guests, these rooms still fully comply with requirements for people staying there for a longer period of time and can be familiarised with escape routines. In other words, fire protection regulations for temporary tenants can be satisfied with relatively little effort, and so urgently needed housing space can be quickly, sustainably and highly economically created in the city centre. Since this is not a permanent solution, because even a very modest refugee will not stay in a 1980s hotel room forever, one should use the time gained to refurbish other vacancies in a conscientious, high-value and substantial way to provide long-term housing space of high quality.

## Bauen im Bestand

### Using the interim phase

The hotels, in turn, can use their interim phase as refugee accommodation to readjust and earn a budget for future investments, which bring the hotels up to date. In our town, a young, clever and courageous innkeeper currently shows the “old hands” how to do it. At the moment, he is refurbishing his less centrally located building complex in terms of fire protection aspects with relatively few means in order to accommodate refugees in there. At the same time, he is renovating his building located directly on Kapellplatz in an elaborate, innovative and exemplary fashion. Modern fixtures bring the wonderful historic building to bear, and every demanding tourist, pilgrim or businessman will book a room in this hotel in the future.

### Interesting sample calculation

Renovating old buildings and idle spaces is cheaper than developing new sites. The initially already mentioned paper of the Federal Chamber of Architects includes a highly interesting paragraph on this aspect, which I would like to quote: “Post-densification and infill developments offer many advantages for communes: the existing infrastructure is further used, single districts benefit from vitalising impulses and the town remains to be attractive and worth living in. The use of inner-city fallows is also sensible from an economic point of view: an exemplary comparison calculation on behalf of AKNW showed that 26,000 Euros have to be invested in the exterior for the development of a residential unit; the value for a comparable development in the interior only amounted to slightly more than 1,000 Euro per residential unit.”<sup>2</sup>

With this impression, it is interesting to look at another project from our office: In a neighbouring town, a private client commissioned us with a feasibility study on the technical and economic refurbishment of a “guesthouse” with 60 beds (which are meanwhile all closed for reasons of fire protection). The large, historic estate should ideally be converted into a modern hotel, while the Bavarian restaurant on the ground floor should be maintained. Unfortunately, our study determined that owing to the prominent location at the Stadtberg the escape route situation was so complicated and the construction of second and third escape routes was so expensive that the investment was not worth it. So if it is not possible to find an enthusiast without any interest in making profit, who attends to this property with an important architectural history, the beautiful building will see a slow dilapidation in the next twenty years. The ground floor with the wonderful front building facing the historic town square will perhaps be further used to a certain extent allowing its preservation for posterity, but the hard to access intermediate building as well as the rear building will dilapidate and cause a considerable gap in the historic townscape. At this point and in view of the previously mentioned figures, the question comes up if it wouldn't be the responsibility of the municipality to implement flats in this complex and revive social housing construction, which has been neglected for several decades. In my surroundings, many examples of vacant buildings come into my mind, which could be converted into refugee accommodation without any great effort. For example, church-related institutions like monasteries, which are due to a lack of a “younger generation” hardly used anymore. What would be more obvious than make buildings, which were built under the banner of charity, available to this end? Moreover, a building has to be occupied and used, otherwise it is left to decay. Just as there are diverse possibilities for Altötting as a clerical town to create sustainable housing space, other communities with their own history – for example former industrial locations – should be able to provide alternatives in camps, large sports halls or container ghettos for people in need.

<sup>1</sup> Federal Chamber of Architects (ed.): *Bezahlbarer Wohnraum für Alle (Affordable Housing Space for All)*. Paper by the Federal Chamber of Architects, Berlin, 2015, at <http://www.bak.de/Presse> etc.  
<sup>2</sup> *ibid.*, p.10

### Die alltägliche Innenarchitektur

Deutschland ist gebaut: überall Räume – eingebettet in Städte, Straßen und Gebäude. Sie stehen in voller Blüte oder haben Gebrauchsspuren, sind in Würde gealtert oder fristen gar leer ein trostloses Dasein. Diese scheinbar hoffnungslosen Fälle müssen wir erkennen – und deren Potenzial wahrnehmen! Oftmals schlummert in einer Brache begehrter Wohnraum oder attraktive Gewerbefläche. Befindet sich das Gebäude auch noch am richtigen Standort, steht einem erfolgreichen Projekt nichts entgegen. Mit etwas Fantasie, Kreativität und Mut zu Kompromissen wird aus der Vision eines InnenArchitekten auch bezahlbare Realität!

Solche vergessenen Räume waren vor über 25 Jahren mein Einstieg in die InnenArchitektur – und sind bis heute meine Leidenschaft. Meine Heimatstadt Würzburg ist bestimmt durch die Lage im engen Maintal und eine überdurchschnittliche Zentrumsfunktion. Die Regierung von Unterfranken, das Bistum, die Universität, viele Behörden, Krankenhäuser und Schulen prägen die demografische Struktur mit ihren vielen Nachkriegsbauten. Platz und Wohnraum sind rar. Die effiziente Nutzung von Bestandsflächen stellt damit auch die Hauptanforderung an unsere Tätigkeit.

Nicht die Glaspaläste und Prunkbauten sind unser täglich Brot, sondern die vielfältigen Bestandsbauten mit einer langen Geschichte. Diese gilt es zu bewahren und gleichzeitig weiterzuentwickeln. Solche „Aschenputtel-Projekte“ schaffen es selten in die Hochglanzmagazine, aber sie bestimmen unseren Alltag. Immobilieneigentümer brauchen bedarfsgerechte, funktionsfähige und rentable Lösungen für unterschiedlichste Nutzungen und nicht zuletzt die Wertentwicklung ihrer Objekte. Eine zukunftsfähige Stadt lebt auch von den an neue gesellschaftliche Bedingungen angepassten Immobilien. Diese müssen ihre Dienste leisten und bezahlbar bleiben für Familien, Senioren, Studenten und ganz aktuell auch für Neubürger aus dem Ausland. Dabei können sie durchaus immer wieder glänzen: durch hübsche Details, grandiose Kompromisse und trickreiche Lösungen – man muss sie nur finden. Die einfache Lösung ist oftmals die geniale Lösung!

In allen Gebäuden steckt Energie, deren verwertbare und erhaltenswerte Substanz es zu erkennen, zu wahren und neu zu integrieren gilt. Alles als „alt und marode“ darzustellen und den kompletten Rückbau zu empfehlen, ist oft nicht nur ein Frevel, sondern auch aufgrund der Kosten des kontrollierten Rückbaus, der korrekten Entsorgung und



BV 230: Durch die Herausnahme eines Teils der Decke und den Einbau eines Atriumhofs wird der bislang tageslichtfreie Bereich der Immobilie nun lichtdurchflutet und einen blickgeschützten Außenbereich gibt es dazu.



**Thomas Bieber, Würzburg**

Dipl. Ing. (FH) Innenarchitekt BDIA

- 05/87 Abitur
- 06/87 bis 09/88 Grundwehrdienst
- 09/88 bis 02/97 Ausbildung zum Handelsfachwirt
- 10/91 bis 04/96 Studium an der FH Coburg, während dessen freie Mitarbeit in div. Büros
- Mitte 96 Gründung des Büros „SOB büro im hof“ mit Christiane Stark (und Christine Odörfer bis 1997); seit 2008, nach Ausscheiden von Ch. Stark Umbenennen des Büros in tbia – THOMAS BIEBER INNENARCHITEKTEN
- seit 1995 im BDIA
- seit 2000 Mitglied in der Bayerischen Architektenkammer
- 10/2001 Nachweisberechtigung für den vorbeugenden Brandschutz bei Vorhaben mittlerer Schwierigkeit byak
- 2004 bis 2009 Berufung in den Bezirkswettbewerbsausschuss Unterfranken der byak
- seit 2004 für den BDIA im TreffpunktArchitekturUnterfranken der byak und regionaler Ansprechpartner des BDIA
- seit 2010 berufener Treuhänder des TPA
- 2013 und 2014 Dozententätigkeit an der HWK Unterfranken