

Wenn die Zukunft im Bestehenden liegt

Dem Thema Bauen im Bestand kommt vor dem Hintergrund eines langfristig angelegten Strebens nach Ressourcenschonung eine immer größere Bedeutung zu. So auch bei der Bauunternehmung der DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe, wo hierzu bereits vor Jahren ein eigener Bereich implementiert wurde.

Bernhard Bauer, Geschäftsführer der D&S-Bauunternehmung, ist überzeugt: „Die Revitalisierung von Gebäuden und die schonende Transformation einer guten Bausubstanz sind die effektivsten Antworten des Bausektors auf den Klimawandel. Die Ausgestaltung dieses neuen Bereichs war demnach der folgerichtige Schritt innerhalb unserer Bauunternehmung und der Unternehmensgruppe. Synergien liegen für D&S dabei auf der Hand: „Bauen im Bestand ist bekanntlich ein weites Feld, insbesondere mit vielen Schnittstellen zum Schlüsselfertigbau und zur technischen Gebäudeausrüstung aber auch zum Facility Management. Und auch hier sind die Wege bei D&S kurz. In den vergangenen Jahren haben wir nahezu jede Art von Bestandsbau revitalisiert und damit auch neuen, marktgerechten Nutzungen zugeführt.“

Von Wohnen bis Handel, von Büro über Hotel bis Pflege

Nicht nur viele Wohnungsbaugesellschaften haben auf ihrem Weg zu einem klimaneutralen Bestand die Expertise und Leistungen von D&S wiederholt in Anspruch genommen. Die Transformation oder Revitalisierung von nicht mehr zeitgemäßen Büro- und Handelsimmobilien oder Hotels waren von Anfang an Kernaufgaben des neuen D&S-Bereichs. Doch egal, welche Assetklasse es betrifft, die Zielsetzung ist klar: Bauen im Bestand muss im Ergebnis langfristig ökologisch sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar sein, eine eventuelle Transformation die Attraktivität der Immobilie steigern und auf diese Weise zu ihrem Werterhalt langfristig beitragen. „Auch in der D&S-Gruppe, die seit Jahrzehnten auch als Projektentwickler, Bauträger und als Betreiber von Hotels und Senioren-Service-Immobilien am Markt agiert, kommt dem Bauen im Bestand eine wachsende Bedeutung zu. Unbebaute Grundstücke sind in interessanten Lagen für eine Entwicklung kaum noch zu finden. Daher befassen sich unsere Projektentwickler schon lange verstärkt mit Konversionsflächen und mit Bestandsarealen, die das Potenzial zur Transformation auch bei einer Bestandserhaltung bieten,“ erläutert Geschäftsführer Bernhard Bauer. Die frühzeitige Bildung eines D&S-Projektteams unter Einbeziehung der Experten aus Planung, Bau, TGA und Facility Management ermöglicht dann einen 360 Grad-Blick auf den Zustand der betreffenden Bestandsimmobilie. Dass sich dabei auch Kombinationen von Bestandserhalt und ergänzendem, nachhaltigen Neubau ergeben können, ist nicht ausgeschlossen.

Identitätsstiftende Wirkung nicht unterschätzen

Darüber hinaus hat Bauen im Bestand auch aus Sicht des D&S-Geschäftsführers unter städtebaulichen Gesichtspunkten einen besonderen Reiz - sind es doch mehrheitlich Bestandsgebäude, die den Charakter unserer Städte und Dörfer prägen. „Natürlich wird auch in Zukunft der Neubau eine tragende Rolle spielen. Aber der Vorher-Nachher-Effekt ist bei einer erfolgreichen Modernisierung von Bestandsgebäuden oftmals wirklich verblüffend und stößt bei Großprojekten innerhalb der Stadtgesellschaft häufig auf breitere Zustimmung als ein Neubau. Es geht also auch um Identifikationsstiftung in den Kommunen“, erklärt Bernhard Bauer. „Bauen im Bestand kann bei der Transformation von bekannten Bauwerken den gesamten Baugenehmigungsprozess für Bauherren positiv beeinflussen, wenn sich damit Widerstände aus der Bevölkerung von vornherein vermeiden lassen. Viele Bürger sind begeistert, wenn das vertraute Bauwerk nicht einfach verschwindet, sondern im Alten etwas attraktives und sinnstiftendes Neues entsteht.“



Karlsruhe: Nach Revitalisierung, Umbau und Aufstockung eines ehemaligen Studentenwohnheims entstanden ... Bildrechte: Diringer & Scheidel / J.Vogt



Karlsruhe: Nach Revitalisierung, Umbau und Aufstockung eines ehemaligen Studentenwohnheims entstanden ...
Bildrechte: Diringer & Scheidel / J.Vogt



...insgesamt 45 zeitgemäße Mietwohnungen, Bildrechte: Diringer & Scheidel / N.Haubner



Mannheim: Umbau Büroflächen für Aliaxis Germany. Bildrechte Diringer & Scheidel



Mannheim: Umbau Büroflächen für Aliaxis Germany. Bildrechte Diring & Scheidel



Beim Markgräflischen Palais in Karlsruhe setzt D&S auf eine Kombination aus Neu- und Umbau – so soll u.a. die historische Fassade des städtebaulich prägenden Mittelteils erhalten bleiben. Nach der Fertigstellung gibt es hier einen zeitgemäßen Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe, Büro und Gastronomie. Bildrechte: Diringer & Scheidel / J.Vogt