

inSites

Unlocking Insights from the World of Placemaking

No. 12

REBUILD THE FUTURE

WIE TRANSFORMATION DEN
GEBÄUDEBESTAND NEU DENKT



umdasch
THE STORE MAKERS

WIE TRANSFORMATION DEN GEBÄUDEBESTAND NEU DENKT

Wir leben in einer Zeit des Wandels. Und nirgendwo wird uns dieser Wandel tagtäglich deutlicher vor Augen geführt als in unserer gebauten Umwelt. Gebäude, die einst für eine bestimmte Nutzung geschaffen wurden, stehen heute vor neuen Aufgaben. Denn viele von ihnen kommen in die Jahre – und stehen damit sinnbildlich für eine ganze Epoche, die neu gedacht werden muss. Gleichzeitig wächst der Druck. Denn Ressourcen sind endlich, Flächen knapp, Ansprüche komplex. Doch gerade in dieser vermeintlich verzwickten Situation liegt eine große Chance – nämlich die, Bestehendes neu zu denken.

Die Experten unserer General-Contracting-Einheit erleben dabei täglich, wie durch kreative Revitalisierung und intelligente Nutzungsmischung aus funktionalen, leerstehenden Flächen lebendige Orte entstehen. Und damit **Räume, die Sinn stiften und Mehrwert schaffen.**

Vier Kräfte treiben die Entwicklung der Gebäudetransformation voran – und sie verändern nicht nur, wie wir bauen, sondern auch, was wir unter Wert verstehen.



Kraft 1

TRIPLE BOTTOM LINE: DER GANZHEITLICHE WERT VON UMNUTZUNGSPROJEKTEN

Lange galt: Neubau ist Fortschritt, Bauen im Bestand ist bloß Kompromiss. Heute wissen wir es besser: Denn eine rein finanzielle Betrachtung wird dem wahren Wert eines Projekts nicht mehr gerecht. Gefragt ist ein **dreidimensionales Denken**, das neben einer ökonomischen Bewertung, auch ökologische und soziale Faktoren betrachtet.

Der **ökologische Wert** liegt auf der Hand: Wer bestehende Strukturen erhält, reduziert CO₂, spart Material und bewahrt damit graue Energie. Doch ebenso wichtig ist die **wirtschaftliche Dimension** – denn Revitalisierung kann oft schneller und kostenschonender sein als ein Neubau.

TRIPLE BOTTOM LINE (TBL) = NACHHALTIGKEITSKONZEPT



Und schließlich ist da der **soziale Faktor**: Gebäude im Bestand prägen Nachbarschaften, erzählen Geschichten und schaffen Kontinuität in einer Zeit ständigen Wandels. Ihre Weiterentwicklung stärkt das Umfeld und damit auch den Wert für die Gemeinschaft.



Wie effektiv diese Dreifachwirkung ist, zeigt unser Projekt in Wolfenbüttel: 62 Wohneinheiten in elf Mehrfamilienhäusern wurden von unseren General-Contracting-Experten im Bestand auf KfW-55-Standard gehoben – bei laufendem Betrieb und unter Wahrung des bestehenden Baumbestands.

KURZ & BESTÄNDIG:

Revitalisierung schafft dreifachen Mehrwert: ökologisch sinnvoll, wirtschaftlich klug und sozial wirksam. Wer im Bestand baut, investiert nicht nur in Gebäude – sondern in Zukunft.

Kraft 2

DER URBANE WANDEL: VOM MONOFUNKTIONALEN ZUM GEMISCHTEN LEBEN

Die Städte der Zukunft sind nicht mehr monofunktional.

Was früher strikt getrennt war – Wohnen, Arbeiten, Einkaufen – verschmilzt heute zu lebendigen, gemischten Räumen. Diese Transformation verändert Stadtentwicklung grundlegend.

**„DIE ZUKUNFT
DER STADT- UND
GEBÄUDEENTWICKLUNG
LIEGT IN IHRER
VERGANGENHEIT.
WIR MÜSSEN NUR BEREIT
SEIN, SIE WEITERZU-
SCHREIBEN.“**



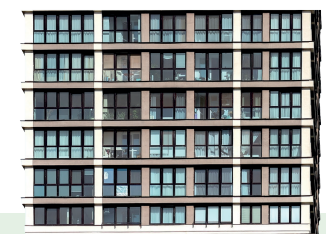
MARCO GÖSLING
MANAGING DIRECTOR
CONSTRUCTION SOLUTIONS BEI
UMDASCH THE STORE MAKERS

MIXED-USE

GASTRO

RETAIL

LIVING



Die Umnutzung von Bestandsbauten wird dabei zum **Motor urbaner Erneuerung**: Alte Verwaltungsgebäude werden zu Kreativquartieren, ehemalige Kaufhäuser zu multifunktionalen Begegnungsorten. Statt Abrissbirne und Stillstand entstehen Vielfalt und Vitalität.

Das Paradebeispiel: **Die Kämmerei** in Düsseldorf. Durch die offene Verbindung von Gastronomie, Retail und Büroflächen wird das denkmalgeschützte Gebäude zum Teil des öffentlichen Raums – und belebt damit die Altstadt neu.



Die Kämmerei ist ein Projekt, das die Stadt nicht nur modernisiert, sondern neu erzählt. Denn Mixed-Use-Immobilien wie diese folgen nicht einem kurzfristigen Trend, sondern tragen maßgeblich dazu bei, dauerhafte und vielfältige Erlebnis- und Begegnungsorte zu schaffen.

KURZ & BESTÄNDIG:

Mixed-Use macht Städte lebendig. Bestehende Gebäude werden zu multifunktionalen Orten, die Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erleben verbinden – und so urbanen Mehrwert für alle schaffen.

Kraft 3

ONE-OF-A-KIND-FAKTOR: DESIGN IM EINKLANG MIT DEM BESTAND

Kein Neubau schafft, was ein gelungenes Umnutzungsprojekt bereits mit sich bringt: **Authentizität**. Der Charakter, die Geschichte, die Architektur eines Bestandsgebäudes kreieren eine Atmosphäre, die sich nicht entwerfen lässt, sondern erlebt werden will. Mieter und Nutzer eines solchen Baus spüren das. Sie fühlen Stolz, wenn sie in Räumen arbeiten oder wohnen, die Geschichte erzählen – wenn Originaldetails erhalten bleiben, wenn Materialien leben, wenn ein Ort Persönlichkeit hat.

Dieses Gefühl ist dabei nicht nur ästhetisch, sondern auch ökonomisch relevant: Der „**One-of-a-Kind**“-Faktor steigert **Attraktivität und Identifikation**, wie unter anderem ein Report des Urban Land Institutes zeigt. Für Eigentümer wird der Bestand damit zum Alleinstellungsmerkmal.

Ein besonders anschauliches Beispiel dafür ist **Le big Tam Tam im Hamburger Hanseviertel**. Wo zuvor ein separates, brachliegendes Gastronomie-Untergeschoss lag, entstand mithilfe unserer Store Makers eine kreative Erlebnisfläche:





Die denkmalgeschützte Architektur sowie historische Fliesen wurden erhalten und treffen heute auf knallbuntes Mobiliar. Der Ort, der hier neu belebt wurde, vereint Genuss, Entertainment und Shopping zu einem unverwechselbaren Gesamterlebnis.

Ein Blick über den eigenen Projektrahmen hinaus zeigt, wie stark sich diese Wirkung auch im großen Maßstab verdeutlicht: Aus einer ehemaligen Fabriklandschaft entstand im niederländischen Eindhoven ein lebendiges Mixed-Use-Quartier. Der historische Charakter der Gebäude verleiht dem Areal, das heute unter dem Namen [Strijp-S](#) bekannt ist, Einzigartigkeit und zieht Menschen, Unternehmen und Besucher gleichermaßen an. In den Transformationsprozess wurden auch **Nutzer und Anwohner eingebunden** – was uns direkt zur vierten und letzten Kraft dieser Entwicklung führt ...

KURZ & BESTÄNDIG:

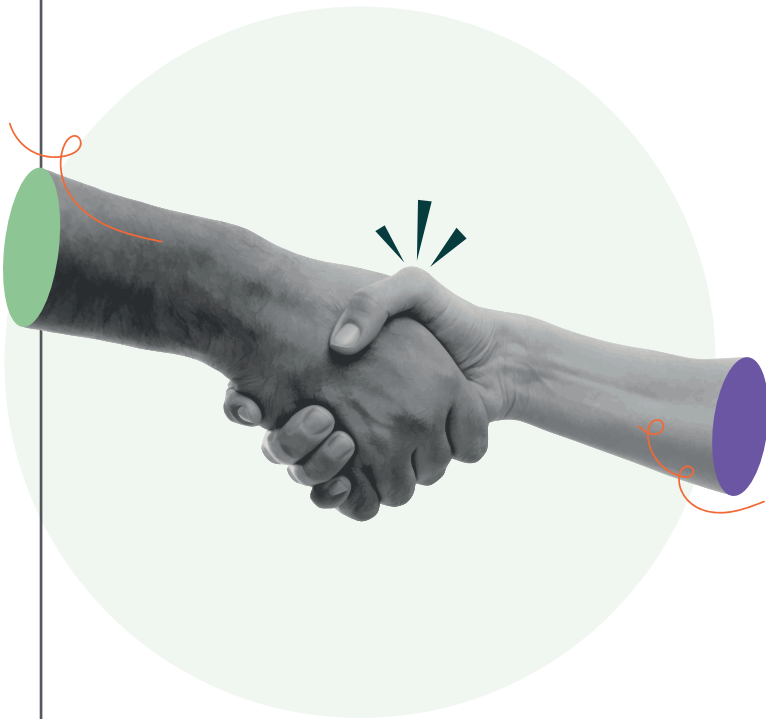
Bestand ist Identität.

Wo Geschichte sichtbar bleibt und klug neu interpretiert wird, entsteht ein unverwechselbarer Charakter – ein Alleinstellungsmerkmal, das kein Neubau kopieren kann.

Kraft 4

KOOPERATION UND CO-KREATION: DIE SOZIALE KRAFT

Transformation ist Teamarbeit. Erfolgreiche Revitalisierung gelingt nur, wenn **alle Beteiligten an einem Strang ziehen**: Eigentümer, Planer, Behörden, ausführende Unternehmen und Nutzer.



Unter dem Begriff „**Collaborative Placemaking**“ hat sich eine neue Kultur der Kooperation geformt, in der Projekte nicht von oben verordnet, sondern gemeinsam entwickelt werden.

**„GEBÄUDE
WERDEN DANN
ZUKUNFTSFÄHIG,
WENN SIE
GEMEINSCHAFTLICH
GEDACHT UND FÜR
DIE HEUTIGE
UND NACHFOLGENDE
GENERATIONEN
GEBAUT WERDEN.“**



CHRISTOPH HERMES
PROJECT MANAGER
CONSTRUCTION SOLUTIONS BEI
UMDASCH THE STORE MAKERS

Politische Rahmenbedingungen schaffen dafür zunehmend Rückenwind – etwa durch ESG-Vorgaben, Förderprogramme oder städtebauliche Strategien, die Bestandserhalt bevorzugen. Doch die wahre Energie entsteht, wenn alle Akteure ein gemeinsames Ziel teilen: **Wert schaffen durch Zusammenarbeit.**

Auch bei umdasch ist diese Haltung zentral: Wir verstehen uns als Möglichmacher und Moderator, nicht nur als Baupartner. Unsere erfahrenen, interdisziplinären Teams begleiten den gesamten Prozess – von der Vision bis zur Umsetzung, von der Konzeptidee bis zur Realität. Denn nur so können Räume entstehen, die Bestand haben – im doppelten Sinn.

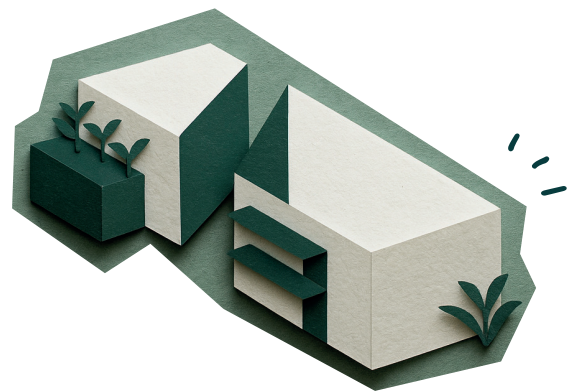
Mit dem Konzept „The Remakers“ haben wir eine Antwort auf genau diese Anforderung geschaffen. Gemeinsam mit dem Berliner Architekturbüro formwerk haben wir eine geteilte Vision – nämlich die, dass in Zukunft mehr als 50 % des Bauens in den Bestand gehen. Und sind nun Partner mit einer konkreten Lösung: The Remakers widmen sich der Schaffung ganzheitlicher Transformationsansätze für die nachhaltige Revitalisierung von Immobilien.

Ready für den Re-Think? Erfahren Sie mehr zu unserer Konzeptlösung:



Get in touch

theremakers-gc@umdasch.com



KURZ & BESTÄNDIG:

Transformation gelingt nur gemeinsam.

Wenn Eigentümer, Nutzer und Experten kooperieren, entstehen Räume, die nicht nur funktionieren – sondern Bestand haben.

INTERVIEW

**DER REIZ LIEGT IM
VORHANDENEN****Melissa, was fasziniert dich persönlich
am Bauen im Bestand?**

Melissa: Mich fasziniert, dass aus Herausforderungen echte Chancen werden. Man entdeckt Lösungen, die nur an diesem Ort funktionieren – und der Vorher-Nachher-Vergleich zeigt eindrucksvoll, was gute Planung bewirkt.

**Worin liegen für dich die größten
Herausforderungen – und Chancen – in der
Transformation von Bestandsgebäuden?**

Melissa: Alte Strukturen mit heutigen Anforderungen zu vereinen ist anspruchsvoll, besonders mit Denkmalschutz und Budgetvorgaben. Gleichzeitig entstehen dabei Konzepte, die sowohl technisch als auch gestalterisch einzigartig sind.

**Warum, glaubst du, wird das Thema
in Zukunft noch wichtiger?**

Melissa: Weil wir nachhaltiger bauen und bestehende Gebäude flexibler nutzen müssen. Weiterbauen statt neu bauen spart Ressourcen und schafft Räume, die sich an morgen anpassen lassen.

Melissa Barlag,
Project Manager Renovation

Melissa hat Innenarchitektur
mit Schwerpunkt Bauen im
Bestand studiert und ist als
Projektmanagerin im Bereich
Renovation bei der umdasch
Store Makers Construction
GmbH tätig.



TRANSFORMATION ALS HALTUNG

Bauen im Bestand ist weit mehr als eine Bauform – es ist eine Haltung. Und diese Haltung erfordert **Respekt** vor dem, was bereits existiert, **Kreativität** im Umgang mit besonderen Anforderungen, wie zum Beispiel Denkmalschutz, und **Mut**, Bestehendes neu zu denken.

Was früher als Abrissfall galt, ist heute eine wertvolle Ressource: Gebäude, die Geschichte, Charakter und graue Energie in sich tragen. Ihre Transformation ist keine Notlösung, sondern **der intelligenteste Weg, Zukunft zu bauen**. Wer heute also in den Bestand investiert, gestaltet nicht nur Gebäude, sondern nachhaltige Städte, die nicht von Abriss, sondern von Wandel geprägt sind.

Unsere Store Makers aus dem Bereich des General Contracting begleiten Sie auf dem Weg in eine Zukunft, die bereits besteht, deren Gebäude aber auf eine neue Aufgabe oder Auffrischung warten: Von der strategischen Beratung über die Konzeptionierung, der Fördermittelberatung bis hin zur Bauausführung.

Let's Rebuild the Future. Together.



MEDIENINHABER UND HERAUSGEBER
umdasch Store Makers Management GmbH
Josef Umdasch Platz 1
3300 Amstetten | Österreich
presse@umdasch.com
storemakers.umdasch.com

AUTOR & LEKTORAT
Katrin Kranabetter

GRAFIKDESIGN
Alexander Winker, Denise Siegl

Im vorliegenden Trend Paper wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern das generische Maskulinum verwendet. Im Sinne der Gleichbehandlung gelten die entsprechenden Begriffe grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

RECHTE

Alle Rechte vorbehalten. Die Wiederverwendung von Inhalten und Grafiken für jegliche Zwecke ist ohne Zustimmung von umdasch The Store Makers strengstens untersagt. Alle Informationen in dieser Publikation nach bestem Wissen, aber ohne Gewähr.