

‘Du baust wie Du bist’ (You build as you are) is the title of a series of three books in each of which Klaus Hübötter reviews one decade of his activities as a patron and developer. The title encapsulates Hübötter’s position. In the three books he sets out the considerations behind his projects, successful ones as well as failures. Yet he also presents himself as a perceptive critic of contemporary architecture and urbanism, and of politicians, planners or developers who seem to find each other in achieving compromises, but who ultimately follow the logic of maximising profit.

Klaus Hübötter, who defines himself as an anti-Fascist and anti-Militarist, completed a PhD dissertation on planning legislation for New Towns in post-war Western Europe. As a member of the (then illegal) communist *Freie Deutsche Jugend* (Free German Youth) he was prevented from taking up a legal career and instead turned to project development in the 1960s. Initially he gained regional recognition for promoting intelligent and sensitive housing projects. Later, from the early 1980s, his attention shifted towards projects for the reuse and renovation of former industrial or commercial buildings. These projects included saving the Speicher XI, a 396-m-long warehouse in the former dock area in Bremen today occupied by the University of the Arts, a harbour museum, a local architecture centre and a variety of businesses. A nearby former transformer hall was converted into a music performance space.<sup>1</sup> Hübötter’s initiatives proved instrumental for the subsequent development of the entire port area, demonstrating that the conservation of the industrial heritage was not only feasible, but also commercially attractive.

Later followed the renovation and partial rebuilding of the *Bamberger-haus*, a 1920s’ high-rise building, and its reuse as a centre for culture and adult education. He also managed to retain the 1952 Radio Bremen broadcasting studio, a small auditorium valued by musicians for its excellent acoustic qualities, by finding a client interested in realising a medical rehabilitation centre in the existing buildings on the site.<sup>2</sup> Hübötter was awarded the 1994 German Preis für Denkmalpflege and the Bremer Auszeichnung für Baukultur. (CG)

1 Cf Georg Skalecki, ‘Revitalisierung großflächiger historischer Hafenaareale - die Bremer Überseestadt’, *Schriftenreihe des Landesamts für Denkmalpflege*, no. 7 (Bremen: Edition Temmen, 2010), 12-13.

2 -Rolf Kirsch, ‘Zur Rettung des historischen Sendesaals von Radio Bremen’, *ibid.*, 81-87.

## Patronage and Cultural Activism

### Interview with Klaus Hübötter, Developer and Patron in Bremen

Christoph Grafe

CG Klaus Hübötter, you have written: ‘It is impossible to wander around the city without a torn heart and tears in your eyes. One really has to harden oneself against boredom cast in stone and the revolting chilliness everywhere and desensitise oneself against the vapid concrete rudeness insulting us

from all sides.’ It seems that one could read this as a criticism of urban planning in the 1960s and 1970s. How would you square this quite principled critique of modern architecture and urbanism with your own work as a patron and developer? KH The answer is not so simple, although I

‘Je bouwt zoals je bent’ is de titel van een reeks van drie boeken, waarin Klaus Hübötter, die sinds de jaren zestig als projectontwikkelaar actief is geweest, telkens op een decennium van zijn activiteiten terugblijkt. De titel vat kernachtig de positie van Hübötter samen. In deze boeken beschrijft de auteur de overwegingen achter zijn projecten – successen evenals mislukkingen – maar treedt vaak ook op als een scherpe criticus van de ontwikkelingen, waaraan steden en landschap zijn blootgesteld, en van politici of ondernemers die zich vaak in een ogenschijnlijk compromis vinden en toch vooral op maximale winst uit zijn.

Klaus Hübötter, die zich als een anti-fascist en anti-militarist definieert, promoveerde op de planningswetgeving van New Towns in het naoorlogse West-Europa. Vanwege zijn lidmaatschap van de illegale communistische jeugdbeweging FDJ met een beroepsverbod voor de advocatuur belegd, werd Hübötter vanaf de jaren zestig actief als projectontwikkelaar, en regionaal bekend als opdrachtgever voor woningbouwprojecten van architectonische kwaliteit. Later verschoof zijn aandacht naar hergebruikprojecten. Het huzarenstuk van Hübötter, waarmee hij landelijk in Duitsland bekend werd, was de redding in 2004-2005 van een 396 meter lang entrepot-pakhuis- in de Überseestadt, de oude havengebieden van Bremen, waarin nu de Hochschule für Künste, het havenmuseum, het architectuurcentrum en bedrijven gevestigd zijn, en een voormalige transformatorhal, nu een concert- en muziektheaterzaal. Het initiatief van Hübötter was instrumenteel voor de verdere ontwikkeling van het gebied, omdat het liet zien dat het behoud van het industriële erfgoed niet alleen mogelijk was, maar ook commercieel aantrekkelijk bleek te zijn.

Later volgde de renovatie en gedeeltelijke herbouw van het Bamberger-Kaufhaus, een hoogbouw uit de jaren twintig van de twintigste eeuw, tot centrum voor cultuur- en volwasseneneducatie. Door zijn vindingrijkheid kon ook de met sloop bedreigde omroepstudio van Radio Bremen worden bewaard, een vanwege zijn uitstekende akoestische kwaliteit door musici zeer gewaardeerde zaal uit 1952, door een revalidatiecentrum in de bestaande gebouwen op het terrein te realiseren.<sup>2</sup> Voor zijn werk als ontwikkelaar en bouwheer werd Hübötter in 1994 geëerd met de Duitse Preis für Denkmalpflege en de Bremer Auszeichnung für Baukultur. (CG)

<sup>1</sup> Zie ook: Georg Skalecki, ‘Revitalisierung großflächiger historischer Hafenable - die Bremer Überseestadt’, *Schriftenreihe des Landesamts für Denkmalpflege*, nr. 7 (Bremen: Edition Temmen, 2010), 12-13.

<sup>2</sup> Rolf Kirsch, ‘Zur Rettung des historischen Sendesaals von Radio Bremen’; *ibid.*, 81-87.

## Opdrachtgeverschap en cultureel activisme

### Interview met Klaus Hübötter, ontwikkelaar en bouwer in Bremen

Christoph Grafe

CG Klaus Hübötter, je schreef eens: ‘Je kunt niet altijd met een gebroken hart en tranen in de ogen door de stad lopen, dus zul je je moeten harden tegen de steengeworden verveling en akelige kilte die je overal tege-

moet waaien. Je zult ongevoelig moeten worden voor de domme, betonnerige brutaliteit die je van alle kanten provoceert.’ Deze zin leest onder andere als een kritiek op de stedenbouw van de late jaren zestig

OASE # 83

74

would still stick to this statement. For me the attempt of another practice of building is definitely also an endeavour of realising something better. My impulse is not just some general opposition, but a fairly unpretentious desire for simplicity and craftsmanship, or honesty if you like. The notion of a certain honesty in architecture is of crucial importance to me, as it is in all matters of taste. Three of my books carry the title ‘You build as you are’, which for me sums up how I think about my own work. It is possible to discern in a city or an urban landscape from which set of values – or perhaps spirit – it has originated. Mendacity produces ugliness. Our own projects probably constitute less than 1 per cent of the building production in Bremen. Yet I have been able to observe that we have been able to exert a considerable influence on the building culture, simply by consequently following our ideas or, to use the Idealist term, our spirit. There are very large project development firms that approach me with the question how we manage to build well and to realise buildings that are quite generally valued and even celebrated. My response, namely that I work with good architects, generates the question as to how one selects a good architect. How does one decide? Well, this is a matter of discussion. I fundamentally disagree with received opinion that one cannot argue about matters of taste. On the contrary, we ought to argue about matters of taste. There are rules, which have to be examined and which allow us to arrive at rational judgments about architecture. We explicitly need to have debates about good or bad architecture, and we should be able to distinguish. This, however, will only be possible if you recognise certain architectural principles. Apart from this, I will only consider projects that promise to give some pleasure. Even those consist of 97.5 per cent labour and nuisance.

I do not start working on a project from a preconceived idea, but really much more simply by finding a solution tailored to the task. All of this is quite subjective and I cannot always reason my actions in detail. There was a well-known painter and professor in Hanover, who, when asked by his students why he could draw so well, would respond: ‘If you ask me why this is, I just can say, it is simply the case.’ This may be a primitive answer, but it seems to me to be a correct one. I have to think of Goethe’s aphorism: ‘Within one epoch there is no point of view from which the same epoch

can be observed.’ Personally I do not consider myself a unique creative person, but as a tool, that has somehow emerged, through family and siblings. We are never in a position fully to understand in what way we operate and how exactly we are effective. Whenever someone claims to do this, he or she is usually misguided. Architects are rarely capable of writing or speaking well about their own work and for us, as patrons, I guess something similar is true.

Of course I am pleased with the recognition bestowed on our work and about the fact that it is occasionally taken as exemplary. More generally, however, I do not believe the quality of architecture has improved since the Second World War. There may be recent buildings that could be described as good architecture, but on the whole today’s building production is actually worse than that of the 1960s and 1970s.

CG In one of your books you identify 1965 as a dividing moment. Do you feel a particular affinity towards post-war modern architecture?

KH I am looking for the kind of architectural simplicity that Heinrich Tessenow demonstrated in his *Siedlungen*; an architecture that is neither arrogant nor luxurious, and one that is designed to cater to people from all classes and that manages to uphold restraint and modesty. These are moral qualities that characterise this type of architecture and distinguish it from the flatness, the kitsch and the falseness of so many contemporary buildings, in the urban sprawl disfiguring the landscape, but also in the prestige projects in the cities. Recently we have seen the completion of a new and completely glazed high-rise building by Helmut Jahn in the Bremen port area. Nobody seems to ask how the accumulated heat will be removed from this structure. The decision for a glass façade requires an absurd amount of technology in order to reduce the effect of heat absorption. The reasoning behind such a building is highly questionable, both from an economic and an ecological point of view. It is pure braggadocio, devoid of rationality or common sense.

CG How would you define the task of the patron or developer-client? Do you see a particular responsibility of patrons regarding the design and do you think they ought to influence an architectural design?

KH I would need to start with a more general

en zeventig. Hoe verhoudt zich deze fundamentele kritiek op de moderne stedenbouw ten opzichte van je concrete werk als projectontwikkelaar?

KH Die vraag is niet makkelijk te beantwoorden. Toch geloof ik dat het waar is, wat ik daar schreef. Wat mij betreft is de poging om op een andere manier te bouwen, ook een poging om iets te verbeteren. Niet vanuit de oppositie, maar vanuit een heel eenvoudig, ambachtelijk principe: Wat je maakt, moet je goed doen – en eerlijk. Het begrip eerlijkheid in de architectuur vind ik uiterst belangrijk, zoals bij alle kwesties van smaak. De titels van mijn drie boeken luiden *Du baust wie Du bist* en ik geloof dat ik daarmee een punt heb gemaakt over de manier waarop ik over mijn werk denk. Je kunt aan een stad (of stadslandschap) afzien, uit welke ‘geest’ ze is ontstaan. Leugenachtigheid produceert lelijkheid. Onze projecten nemen waarschijnlijk nog geen 1 procent van de bouwproductie in deze stad in. Toch kan ik vaststellen dat we desondanks een aanzienlijke invloed hebben kunnen uitoefenen, eenvoudigweg omdat we onze eigen ideeën, zeg maar, onze eigen ziel volgen. Er komen grote bouwbedrijven naar ons toe met de vraag: ‘Meneer Hübötter, u bouwt wel mooi, uw gebouwen worden overal als voorbeeldig geprezen. Maar hoe krijgt u dat voor elkaar?’ Waarop ik dan zeg: ‘Ik werk met goede architecten.’ ‘Ja, wat zijn dan goede architecten?’ Wie beslist wat een goede architect is? Daarover kun je twisten. Ik vind überhaupt de stelregel, dat er over smaak niet te twisten zou zijn, volkomen onjuist. Het tegendeel is waar: over smaak

kun je heel goed twisten. Ik meen dat er regels zijn, die je moet erkennen, op grond waarvan je architectuur kan beoordelen. We moeten juist nadrukkelijk over goede en slechte architectuur ruziemaken en we moeten het vertrouwen durven opbrengen om onderscheid te maken. Dat lukt alleen maar, als je bepaalde principes van goede architectuur ook erkent. Overigens neem ik alleen projecten aan, die plezier beloven (ook hier bestaat trouwens 97,5 procent uit werk en ergernis!).

Onze projecten benader ik trouwens helemaal niet principieel, meer op een eenvoudige manier; ik probeer gewoon elke bouwopgave zo goed mogelijk op te lossen. Dat is behoorlijk subjectief en ik kan het ook niet altijd voldoende bevatten. Er was een bekende schilder en professor in Hannover, waarvan de studenten hem vaak ondervroegen waarom hij zo mooi kon tekenen. Zijn antwoord was eenvoudig: ‘Wanneer jullie me vragen hoe dat komt, dan kan ik jullie alleen maar zeggen: het is gewoon zo.’ Dat is een primitief antwoord, maar dit lijkt mij toch vaak het juiste te zijn. Er valt me nu met betrekking tot dit thema een woord van Goethe in: *Innerhalb einer Epoche gibt es keinen Standpunkt, eine Epoche zu betrachten.* (Binnen een tijdperk is er geen standpunt, om een tijdperk te beschouwen.) Ik zie mezelf niet als een architectonisch origineel, maar als een werktuig, dat ergens is ontstaan, via familie, broers, zusters. We zijn niet in staat onze eigen effectiviteit nauwkeurig te doorgronden. Wie dat toch doet, heeft het meestal bij het verkeerde eind. Ook in de architectuur is het zo, dat maar heel weinig archi-

remark. Our particular field, that of building, is one of the most hazardous fields of activity one can think of, superseded only by running restaurants or bars. The longest life span in this field is reserved for the banks (because they have so much money). Then follow the architects (because they need so little) and the contractors (because they receive so little). Developer-clients have the shortest lease of life, because they need large sums of money. Why? Because they create work and livelihood for everyone else. Nobody commissions them and they have to pay for themselves and all others. They have to take the initiative and to pull themselves up by their own boot straps.

In most cases, however, the influence of clients on the architectural quality of their projects is harmful. Most of them are essentially entrepreneurs with only scant knowledge of architecture, but who will nonetheless formulate formal prescriptions. I have never prescribed anything apart from exerting financial control, because I have always worked with good architects and in my experience this control often produces better architecture, because it provokes simpler architectural solutions. Necessity begets invention. It is a clearly defined framework of costs and constraints that extracts thoughtful architecture and inventive structural design solutions from architects.

CG Could you clarify this? On the one hand you formulate a clear distinction between the roles of the client and the architect. On the other your demand for modesty

and an economy of means seems to me to imply a declaration of your belief in an architecture of formal simplicity and a reaffirmation of the basic tenets of humanist-inspired modern architecture.

KH I would agree with this, but I would also like to qualify your definition of modern architecture. What, one could ask, would an *un-modern* architecture be today? Over the years we have become deeply involved in the conservation, renovation and reuse of architectural monuments. When we made our proposals for the so-called ‘dead city’ in Riga (a complex of convents and secular buildings in the mediaeval city centre), we found that these structures from the fourteenth and fifteenth centuries were utterly appropriate for new and ‘modern’ usages. You need care and gentleness in these cases, because what is there can often not be improved.

CG In the 1970s and early 1980s your portfolio was dominated by housing projects. Today you seem to specialise in projects for the reuse of existing buildings. Most of these are situated in inner city areas and require new concepts for their use and management. How has this shift in your activities affected the methods and the organisation of your work? Was your own – intuitive or professional – familiarity with building processes sufficient? Did you need collaborators with specialised knowledge rather than generalist architects?

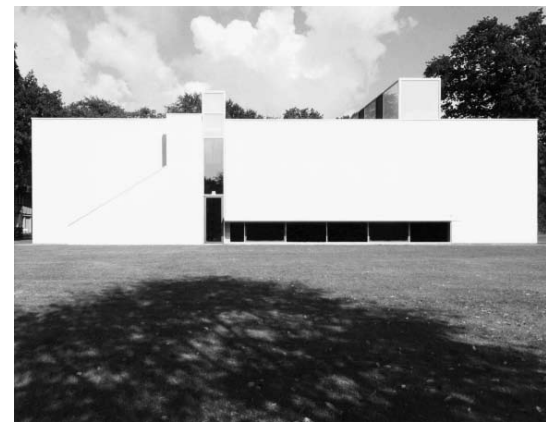
KH This shift is part of a longer development in our work. It started with the conservation of an old windmill in the late 1960s and continued with saving a late nineteenth-century villa that had played an important role in Bremen’s cultural life, and the former abattoir buildings – or rather what municipal planning policies had left of them – in the early 1980s. In these cases, and this was confirmed by our experiences with the reuse of the Speicher XI and the Bamberger-Kaufhaus, we found that the existing buildings were in fact very adaptable to new uses. It was certainly not true that their demolition, including the clearing works for the site and a new construction would have been cheaper, more rational or better. On the contrary, a sensible renovation approach was economically much more advantageous. A new building for the University of the Arts, for example, would have been three times as expensive as the renovation of the existing monumental warehouse.

At the moment we are working on a new



Convent court in the old town of Riga / Kloosterhof in de oude binnenstad van Riga

The rescue and reuse of the boiler house and tower in the former Bremen abattoir was Hübötter’s first major project for an old industrial building / Het behoud van ketelhuis en toren op het voormalige slachthuisterrein in Bremen was het eerste grotere project van Hübötter voor het hergebruik van een oud industriegebouw



The ‘Haus im Park’ of the Eastern Hospital, Bremen, architect: Ulf Sommer / Het ‘Haus im Park’ van het ziekenhuis Oost, Bremen

tecten werkelijk goed over hun eigen werk kunnen schrijven of redeneren. Dat geldt ook voor ons.

Het doet me natuurlijk goed, dat ons werk naar waarde wordt geschat en vaak wordt gekopieerd, maar ik geloof dat de architectuur in het algemeen er sinds het einde van de Tweede Wereldoorlog niet beter op is geworden. Vanzelfsprekend zijn er een aantal gebouwen die je als goede architectuur kunt beschrijven, maar over de hele linie wordt er nu toch miserabel gebouwd dan in de jaren zestig of zeventig.

CG In een van je boeken neem je het jaar 1965 als cesuur. Heb je een bijzondere affiniteit met het naoorlogse modernisme?

KH Ik zoek naar een eenvoudige architectuur, zoals Heinrich Tessenow in zijn *Siedlungen* laat zien. Daar zien we een architectuur, die noch arrogant noch luxueus is, die voor mensen uit alle klassen is gedacht, en daarbij terughoudend en bescheiden is. Het zijn morele eigenschappen die deze architectuur kenmerken en die haar onderscheidt van de verveling, de kitsch en de leugenachtigheid die zoveel gebouwen tegenwoordig karakteriseren. We zien dat in de huizenbrij rond de steden, maar ook aan de prestigeprojecten in de stad. Hier in Bremen is zojuist een hoogbouw van Helmut Jahn gerealiseerd, helemaal van glas. Niemand schijnt zich af te vragen, hoe de warmte uit dit gebouw naar buiten komt. Er wordt eerst een glazen gevel gemaakt en vervolgens moet er een waanzinnige techniek worden ingezet, om het effect van de zoninval te neutraliseren. Maar ook het economisch nut van zo'n gebouw is twijfel-

achtig; eigenlijk volledige onzin, zowel in economisch als in ecologisch opzicht. Een geval van je reinste opschepperij, die elke logica ontbeert.

CG Hoe zie je de rol van opdrachtgever of projectontwikkelaar? Is er een verantwoordelijkheid van ontwikkelaars voor de vormgeving en moeten ze invloed hebben op het ontwerp?

KH Laat ik allereerst iets voorop stellen. Onze branche, het bouwen, behoort tot de risicovolste die er zijn. Misschien loopt alleen de horeca meer risico's. In ons vak houden de banken het het langst vol (omdat ze zo veel geld hebben), dan komen de architecten (omdat ze zo weinig nodig hebben), dan komen de aannemers (omdat ze zo weinig krijgen), en de ontwikkelaars (omdat ze zo veel nodig hebben) houden het ten slotte het kortst vol. Waarom hebben ze zoveel nodig? Omdat ze alle andere partijen van werk en inkomen voorzien. Ze zetten geen opdrachten uit, ze moeten zichzelf en alle anderen betalen. Ze moeten steeds weer het initiatief nemen, moeten zichzelf ten slotte aan hun haar uit het moeras trekken.

Toch is de invloed, die opdrachtgevers op de architectuur hebben, in de meeste gevallen slecht. De projectontwikkelaars zijn ten minste koopluï, die weinig van architectuur begrijpen, maar toch vaak zó ver gaan, dat ze ontwerpers concrete opdrachten willen geven. Ik heb architecten nooit gezegd hoe het moet. Ik werk alleen maar met goede architecten – met anderen loont het niet de moeite. De enige invloed die ik als opdrachtgever heb, gaat over de beheersing van het budget. Daarbij valt me op, dat de architectuur vaak beter wordt door deze controle, omdat die tot eenvoudiger oplossingen dwingt. Nood maakt vindingrijk. Alleen een stevig begreemd budget dwingt tot de meest doordachte constructie en architectuur.

CG Hier wil ik graag bij aanhaken. Aan de ene kant formuleer je een duidelijke breuk in de opgaven van opdrachtgevers en architecten. Aan de andere kant lijken je woorden een bekentenis voor een humanistisch geïnspireerde moderne architectuur.

KH Klopt, waarbij ik voorzichtig wil zijn in het gebruik van de term modern. Ons bedrijf heeft bekendheid gekregen, omdat we monumentale gebouwen herbestemmen en verbouwen. Maar wat is eigenlijk een niet-moderne architectuur? Toen we in Riga een project voor het hergebruik van de zogenaamde 'dode stad' (een complex



The Speicher XI before it was renovated / De Speicher XI voor de verbouwing



North façade after the renovation, architect: Schomers Schürmann / Speicher XI, noordgevel na de verbouwing



Interior after the renovation, architect: Schomers Schürmann / Speicher XI, interieur na de verbouwing

**Hochhaus Bamberger**  
in diesen Tagen **eröffnet!**

Das größte und modernste Kaufhaus Bremens. Insgesamt 8900 qm Nutzfläche + 10 Stockwerke über dem Boden ragt der erste Bremer Wolkenkratzer + Fahrtrampen bis zum 4. Stock.

**Vergrößerte Lebensmittel-Halle**  
mit allen hygienischen Einrichtungen der Neuzeit.

**Frischfleisch-Verkauf**  
mit Lindes Kühlischen und Kühlräumen

**6 Frisier-Kabinen**  
für Damen und Herren

**Kinder-Frisiersalon**  
mit originaler Ausstattung

**Spielwaren-Ausstellung**  
mit 4 Stock. Tachenswerte Vorführungen

Alle Abteilungen bedeutend erweitert.

**Eine mindestens 50prozentige Steigerung unserer Leistungsfähigkeit!**

**Hochhaus Bamberger**  
**wiedereröffnet!**

Der erste moderne Bremer Wolkenkratzer wird mit 7.000 qm Nutzfläche auf 10 Stockwerken in Kürze wieder in den Himmel ragen.

**Büro- und Dienstleistungsflächen, aufteilbar in Zellen-, Kombi- oder Großraumbüros in den oberen Etagen**

**Moderne Kommunikationseinrichtungen im ganzen Haus**

**Läden, gläserne Studios, Versammlungs- und Ausstellungsräume im Erdgeschoss**

**Stadtwohnungen im Turm**

**Gläserne Lounge über den Dächern der Stadt**

Die Bamberger Verwaltungs-KG verspricht:

**Eine mindestens 100%ige Steigerung ihrer Leistungsfähigkeit!**

Bambergerhaus Bremen, advertisement of the original building and its recreation for the tender brochure / advertentie van het originele gebouw, hergebruikt voor de aanbestedingsbrochure

van kloosters in de middeleeuwse stad), konden we constateren dat deze gebouwen uit de veertiende en vijftiende eeuw in hun constructie uitstekend geschikt waren voor hedendaagse functies. Dat vraagt om behoedzaamheid, want daar valt immers niet veel aan te verbeteren.

CG In de jaren zeventig, begin jaren tachtig was woningbouw het hoofdbestanddeel van je portefeuille; tegenwoordig zijn het vooral herbestemmingen van gebouwen. Deze projecten hebben allemaal gemeen dat het om bestaande gebouwen in bestaande stedelijke contexten gaat en dat ze nieuwe concepten voor bestemmingen verlangen. Welke invloed heeft deze verandering gehad op de manier van werken aan deze projecten? Was de eigen – intuïtieve of professionele – kennis van het bouwen voldoende of waren er andere typen medewerkers nodig dan bijvoorbeeld architecten?

KH Deze ontwikkeling begon met een oude molen, en werd gevolgd door de projecten voor de villa-Ichon en het slachthuis. We hebben regelmatig geconstateerd, ook bij de herbestemming van Speicher IX en het Bamberger-Kaufhaus in Bremen dat deze gebouwen nog heel goed functioneren. De stelling dat sloop en nieuwbouw goedkoper, rationeler en beter is dan de redding en verbouwing van oude structuren klopt gewoon niet. Integendeel, een slimme verbouwing is veel economischer. De *Hochschule für Künste* in Speicher IX heeft een derde gekost van wat nieuwbouw zou kosten.

Op het ogenblik zijn we bezig met een project voor het voormalige radiogebouw van Radio Bremen. Daar gaat het om het behoud van de zenderzaal uit de jaren vijftig (waar al geruime tijd om wordt gestreden), maar ook om nieuwe gebruiksmogelijkheden voor de rest van het gebouw. En dan is onze manier van werken eigenlijk heel eenvoudig. We bekijken de aanwezige ruimten en overleggen heel concreet, welke nieuwe functies erin passen, ruimte na ruimte. En dan wordt er gerekend, maar ook dat is een kwestie van ervaring. De bouwkosten kun je niet tot in detail berekenen, maar je kunt ze wel schatten. Het is dan de kunst, die schatting overeind te houden. Wanneer er slim is gerekend, kan de constructie zich richten naar de beschikbare middelen, zonder het plan geweld aan te doen, in plaats van zoals te doen gebruikelijk: de beschikbare middelen naar de constructie. Alleen op deze manier kunnen we misschien een in verge-

lijking lage huurprijs voor de hoofdhuurder vaststellen, die ongeveer een derde bedraagt van wat bij nieuwbouw betaald moet worden. Het feit dat een deel van het radiogebouw uit geluiddichte ruimten bestaat, heeft zeker voordelen voor het toekomstige gebruik als revalidatiecentrum. Maar de harde calculatie voor de verbouwing was niet te realiseren geweest, wanneer we niet ook een gebruiker hadden gevonden, die zich actief met de planvorming had beziggehouden.

Het is trouwens opvallend dat de initiatieven dikwijls niet van boven komen, maar van onderop. In het geval van het slachthuis, dat wij begin jaren tachtig hebben gered, kwam het initiatief uit de zogenaamde ‘chaotische alternatieve scene’. Het slachthuis van Bremen, in 1882 ingewijd, een van de grootste complexen in Duitsland – alleen maar prachtige baksteen gebouwen met de typische historiserende ornamenten uit die tijd – zou eind jaren zeventig helemaal worden afgebroken. Ten slotte werden alleen dankzij de heftigste protesten (vechtpartijtjes zelfs) van groepen linkse jongeren de watertoren, de smederij en de ketelhal behouden. Van officiële zijde werd er uiteindelijk nog een soort *Existenzminimum* gegarandeerd: een miljoen D-mark voor de renovatie, met de eis om met dit bedrag uit te komen. Intussen is dat allemaal geschiedenis. De eis werd tot in de puntjes vervuld. Vervolgens moest het complex ook bewoond en zinvol gebruikt worden. In dit geval was er een stichting zonder winstoogmerk, een bundeling van een groot aantal culturele verenigingen in de stad. De toren en de gebouwen daar omheen zijn gered en er is een cultureel centrum ontstaan, dat niet meer weg te denken valt – en niet meer weg te krijgen is. Iets ouds is niet a priori mooi en iets nieuws niet altijd slecht, maar zolang we in onze kerheid verkeren of we met dezelfde middelen iets beters ervoor in de plaats kunnen bouwen, moeten we het oude behouden – en niet alleen maar om redenen van monumentenzorg.

CG Tijdens de voorbereiding van dit *OASE*-nummer hebben we van verschillende kanten gehoord dat het speelveld van ontwikkelaars en opdrachtgevers de laatste twee decennia ingrijpend is veranderd, in de zin dat commerciële logica’s meer dan vroeger van invloed zijn hoe projecten gefinancierd en gerealiseerd kunnen worden. Kun je dat uit eigen ervaring beamen?

KH Ik ben bang dat ik je daarin moet teleur-

project for the former broadcasting centre of Radio Bremen. This involves saving the unique broadcasting studio, which a large number of people have long been campaigning for. The project also includes finding new ways of using the remainder of the buildings on the site. Our working procedure is fairly simple. We have inspected the existing spaces, one by one, and examined which activities they could accommodate. After that we started our calculations, based on experiences with similar projects. The precise costs for a project like this can never be determined in detail. It is, however, possible to arrive at reasonable estimates and the main challenge is to keep to these. If these first assessments are realistic, it is possible to adjust the building solutions to match the cost plan without violating the design, and not (as is very often the case) for the costs to spiral out of control. It is only by being very strict on the costs that we can offer a relatively low rent for the main user, which is approximately a third of what would have to be paid for a new building. Here the fact that a part of the broadcasting buildings already were acoustically insulated certainly was an advantage for the future use as a stationary rehabilitation centre. The precise calculations would not have been feasible, however, had we not found a future user who was very willing to actively collaborate in the project and its development.

These projects very often do not originate from the politicians in charge, but are grassroots initiatives. In the case of the Schlachthof, the former abattoir, which we helped save in the early 1980s, the initiative originated in what was then often called the ‘chaotic alternative scene’. The abattoir buildings, one of the largest ensembles of this kind in Germany, all of them rather remarkable brick buildings from 1882 with their characteristic historicist ornamentation, was to be demolished. It was only because of quite powerful skirmishes of left-wing youth groups that some parts, the water tower, the smithy and the boiler house were pardoned after all. Eventually and reluctantly politicians gave in and granted the *Existenzminimum*, one million Deutschmarks for the entire renovation works with the stipulation under no circumstances to exceed this amount. Today all of this is history. We managed to work to the conditions given by the politicians. Then the building had to be inhabited and filled with activity. In this case we collaborated in setting up a trust in which a large

number of independent cultural associations in the city had a stake. The tower and the surrounding structures have survived and will not be disappearing. Old buildings are not a priori good or beautiful and new ones not by definition bad. Yet, for as long as it remains uncertain that the new is actually really better, we should work towards retaining the existing – not only for conservation reasons.

CG In a number of interviews we carried out for the preparations of this issue of *OASE* our conversation partners stated that the ‘playing field’ of clients and designers has profoundly changed since the 1980s. This in the sense that a commercial logic determines to a much greater degree than it used to how projects can be financed and realised. Would you confirm this view from your experience?

KH I am afraid I have to disappoint you. Our work has changed over time, because the scale of the project has changed. But I have not experienced a fundamental change.

CG Perhaps what you want to say is that it is you who has not changed?

KH This is probably the core. The principles we follow have not changed and can still be summarised with the two notions of simplicity and honesty. They are as dominant for our work as they were 20 or 30 years ago. Perhaps you just have to make your own *zeitgeist*. One thing is clear to me, in any case. Those of us involved in building will not find fundamental solutions for society; we only ever recognise that the miserableness of the built environment is embedded in the miserableness of society. It is both expression and part, both effect and cause. A real and profound change in the way in which cities are made, a solid improvement of the built environment will never emerge from modifying a few laws, or from a few amendments to planning regulations. If we relinquish change and improvement of the organisation of society, if we accept our way of living together as definitive, we also give up a priori on humanising the built environment. However, this insight does not imply that our everyday small work is worthless. Every beautiful house and each beautiful garden that is maintained or created keeps our memory awake. They lead us in the right direction and may prevent the total rule of chaos.

stellen. Door de schaalvergroting van projecten is ons werk in de loop van de tijd weliswaar veranderd, maar nee, ik kan eigenlijk geen wezenlijke verandering signaleren.

CG Zeg je daarmee dan in feite niet, dat je zelf niet bent veranderd?

KH Dat is waarschijnlijk de kern. De principes die we in ons werk nastreven, veranderen niet en laten zich net als vroeger in de twee begrippen 'eenvoud en eerlijkheid' samenvatten. Dat bepaalt ons werk vandaag nog net zo sterk als 20 of 30 jaar geleden. Maar één ding weet ik zeker. Degenen die bij het bouwen betrokken zijn zullen de steen der wijzen nooit vinden, maar slechts één ding kunnen begrijpen: de misère van de bouwrij is ingebed in de misère van de maatschappij, is tegelijkertijd uitdrukking en deel daarvan, tegelijk oorzaak en gevolg. Daarom is het uitgesloten om een werkelijke ommekeer en inkeer in de bouw van steden te verwachten, een solide verbetering van onze gebouwde omgeving, alleen op basis van een paar wetswijzigingen, van individuele maatregelen of plannen. Wie afziet van een verandering en verbetering van de manier waarop onze maatschappij is ingericht, wie onze manier van samenleven voor een *non plus ultra* houdt, geeft ook de humanisering van de bouwwereld op. Dit inzicht betekent trouwens geen onderwaardering van het dagelijkse gepeuter, zonder welk er überhaupt niets tot stand komt. Maar elk mooi huis en elke mooie tuin die bewaard bleven of nieuw ontstaan, houden de herinnering levendig, werken in de goede richting en verhinderen de totale dominantie van de chaos.

Vertaling: Gerda ten Cate