

OSTBAU

ZEITSCHRIFT FÜR BAUWERKSERHALTUNG UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT
IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN



Innere Werte mit Pfiff
Neue Wege im Innenausbau

Hauch Freudigkeit

Die erfolgreichen Plattenumbauprojekte in Leinefelde machen individuelles Wohnen möglich.

Auf die Frage nach der richtigen Wohnung der Zukunft geben die Stadtforscher Hartmut Häußermann und Walter Siebel in ihrer 1996 veröffentlichten Schrift „Soziologie des Wohnens“ die Antwort: „doppelt so groß und halb so teuer“. Zwar räumen die Autoren ein, daß die Forderung „am wenigsten“ praxisgerecht sei, doch immerhin trage sie dem Umstand Rechnung, daß es kein verallgemeinerbares Wohnungsmodell mehr gebe. Weil die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung widersprüchlich seien und einem starken Wandel unterlägen, biete nur eine möglichst große Wohnung eine größtmögliche Offenheit für den einzelnen. Von denen, die es sich leisten können, wird dieses Angebot angenommen. In Westdeutschland verzeichnet die Statistik eine stetige Zunahme des Wohnraumbedarfes pro Person, in Ostdeutschland dagegen fällt diese Zunahme geringer aus – noch.

Die abrupte Veränderung sozialdemographischer Verhältnisse auf dem Gebiet der neuen Bundesländer mit ihren dramatischen Folgen für den Wohnungsmarkt hat man lange als quantitatives Problem behandelt. Selbst die in die euphemistische Formel „Stadtumbau Ost“ gekleideten Flächenabriss sind Ausdruck dieser Perspektive. Doch hinter den sicherlich beeindruckenden Leerstandszahlen, denen ebenso beeindruckende Abrißkosten gegenüberstehen, steht auch eine rapide Ausdifferenzierung von Lebensstilen, welche die seit dem Mauerfall zu DDR-Zeiten proklamierte „einheitliche sozialistische Lebensweise“ ersetzte. Will man darauf reagieren, reicht es nicht, graue Tafelbauten billig mit bunter Tünche zu überziehen oder sie mit schier endloser Materialvielfalt zu verhüllen. Weder die strukturellen Defizite, noch stadträumliche Mängel sind mit serieller „Pinselsanierung“ allein zu beheben. Wenn Mieter sich individuelle Wohnungszuschnitte wünschen, sind sie mit Wärmeverbundsystemen sowie dem Erneuern von Installationen kaum zufriedenzustellen. Wobei all dies – notabene – ebenfalls für den industrialisierten Massenwohnungsbau westdeutscher Prägung gilt.

Die im folgenden näher beschriebenen, vielfach preisgekrönten Umbauprojekte unseres Büros Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main, verfolgen die Absicht, ehemals ortlose Großsiedlungen in identifizierbare Orte umzubauen und das uniforme Wohnen von einst in ein diversifiziertes



Die Wohnungen in der Leinefelder Lessingstraße erhielten mit einer vorgehängten Stahlstruktur durchlaufende Balkone mit transparenten Brüstungen.

Fotos (5): JEAN-LUC VALENTIN

vor allem Wohnungen vom Typ Wohnbaureihe Erfurt mit standardisierten Drei-Raum-Wohnungen, aus denen weit über die Hälfte aller in Leinefelde verbauten Platten besteht.

Das 1999 fertiggestellte Projekt Lessingstraße, ein Umbau von 120 Wohnungen, hatte einen Kostenrahmen von 521 Euro pro Quadratmeter. Die vormalig ebenso beklemmend engen wie dunklen Wohnungen wurden mit vollflächig verglasten Wintergärten real größer, darüber hinaus erhielten sie mit einer vorgehängten Stahlstruktur durchlaufende Balkone mit transparenten Brüstungen. Mit Verbreitern der Fure, Verschieben von Wänden und Verkürzen der Schächte, mit belichteten Küchen sowie Oberlichtern konnten verschiedene Grundrißtypen geschaffen, in den Erdgeschossen konnten überdies vier Maisonette- und zwei behindertengerechte Wohnungen realisiert werden. Das Grundstück wurde auf beiden Blockseiten bis zur Oberkante des Erdgeschosßniveaus aufgefüllt, die Wohnungen erhielten direkten Zugang zum Außenraum und auf der Hofseite eine mit Klinker ummauerte großzügige Veranda – das sogenannte „Grüne Zimmer“. In den Dachgeschosßwohnungen dagegen wurde

auf die Wintergärten verzichtet, während auf der Straßenseite mit Farbfeldern der Eindruck von Fensterbändern suggeriert wird. Durch diese klassische Zonierung in Sockel, Schaft und Kapitell verlieren die Blöcke ihre einstige Maßstabslosigkeit.

Die 1999 bzw. 2001 fertiggestellten Projekte Büchnerstraße I und II folgen im wesentlichen den in der Lessingstraße erprobten Maßnahmen. Versucht wurde, aus den Fehlern zu lernen und das Angebot um weitere Wohnungstypen zu bereichern. In der Lessingstraße wurden noch zwei Drittel al-



Bei den Umbaumaßnahmen in Leinefelde wurden auch in den Wohnflächen umfangreiche Veränderungen an den Grundrissen vorgenommen.

Wohnungsangebot zu überführen. Allgemein geht es darum, die Wohnqualität zu verbessern und die vorher nicht definierten Stadträume in eindeutige Zonen zu transformieren, die sich ablesbar vom öffentlichen über das hausgemeinschaftliche bis zum privaten Grün differenzieren. Wobei als Maßgabe die Finanzierbarkeit aller Vorhaben vor dem Hintergrund einer kaum zu überblickenden Fördergelder- und Zuschußsituation galt. Die Leinefelder Projekte basieren auf einem städtebaulichen Rahmenplan des Büros GRAS, Darmstadt/Dresden, der schon 1995 entwickelt wurde und eine akzeptierte Schrumpfung vorgesehen hatte. Umgebaut wurden





Verschieden gestaltete Balkone in der Leinefelder Büchnerstraße machen Individualisierungen von Wohnungen nach außen deutlich.

ler Wohnungen im bewohnten Zustand umgebaut. Die daraus erwachsenen Belastungen führten anfangs zu enormen Akzeptanzproblemen, nur wenige Mieter nahmen etwa die Grünen Zimmer an. Mittlerweile sind diese von den Bewohnern gestaltet, in den umgebauten Häusern ist eine Vermietungsquote von 100 Prozent zu verzeichnen. Um von vorher sechs auf nun vier Geschosse rückzubauen, wurden die Blöcke in der Büchnerstraße vorher „entmietet“. Bei Umbaukosten von 722 bzw. 809 Euro pro Quadratmeter wurden die Wohnungen bis auf den Rohbau zurückgeführt, sämtliche nichttragenden Innenwände und die vormalige Haustechnik entfernt. Die Mieter konnten zwischen drei Grundtypen von Wohnungen wählen und diese in Absprache mit Architekt und Bauherrn – der Wohnungsgenossenschaft Leinefelde - weiter modifizieren. Die verschieden gestalteten Balkone machen diese Individualisierung der Wohnungen auch nach außen deutlich. Nunmehr acht Wohnungen pro Treppenhaus, exklusive Erdgeschoßwohnungen mit beidseitigen Gärten sowie Zugangskontrolle zum Haus bereits am Bürgersteig stärken zusätzlich ihre Privatheit. Der weiterentwickelte Gebäudesockel führt sein Sichtziegelmauerwerk bis in den Eingangsbereich, während ein Gartentor die halböffentliche Hausvorzone, in der sich Briefkasten und Klingel befinden, deutlicher abtrennt. Die Detailverbesserungen hatten den gewünschten Erfolg: Gerade die Erdgeschoßwohnungen waren als erste vermietet, und die Mieter lieben ihre grünen Zimmer.

Mit 848 Euro pro Quadratmeter waren die Baukosten bei den Dachgartenwohnungen etwas höher. Neben dem Rückbau von fünf auf dreieinhalb Geschosse verursachte der Neubau der Dachzone den größten Kostenanteil. Dieser Block bildet mit den Blöcken in den Büchnerstraße und den geplanten Patiohäusern in derselben Straße einen fast als intim zu bezeichnenden Quartiershof. Deswegen liegen jetzt die vormals zur Goethestraße führenden Hauseingänge, deren Anzahl von vier auf zwei reduziert wurde, auf der Seite der Büchnerstraße. Das Prinzip der Privatisierung des direkten Wohnumfeldes erfährt also bei diesem Projekt eine weitere Variation. Die mit der Verlegung notwendige Neuorganisation der Grundrisse führt zu völlig verändert zugeschnittenen Wohnungen, die durch ihre Größe der gesteigerten Nachfrage nach Vierzimmer-Wohnungen nachkommen. Sämtliche Küchen und Bäder sind jetzt belichtet und die Fensterformate größer. In Absprache mit den Mietern waren auch freie Grundrisslösungen möglich. Die zurückhaltende Farbgebung, die kräftig roten Balkone sowie nochmals weiterentwickelte

Verklammerung, die auch Sitzgelegenheiten vor dem Haus bietet, wurden mit der Gestaltung der übrigen Blöcke abgestimmt. Im obersten Geschöß konnten großzügige Dachgärten entstehen, die Assoziationen an Penthouse-Wohnungen wecken.

Die im Juli 2004 übergebenen Stadtvillen stellen allein wegen der mit über 1100 Euro pro Quadratmeter nicht unerheblichen Kosten die bisher ambitioniertesten Umbauten in Leinefelde dar. Die Preiserhöhung ist durch die Lage bedingt: Die Stadtvillen stehen an einer Ein- und Ausfallstraße, sie künden gleichsam jeden Besucher von dem Transformationsprozeß, der in der Stadt vor sich ging. In einer gut 200 Meter langen, fünfgeschossigen Plattenbauzeile wurde jedes zweite Treppenhaus mit den dazugehörenden Wohnungen entfernt. Die entstandenen, um eine weitere Etage kupierten Solitäre ruhen auf einer gemeinsamen, in einem eleganten Grau gestrichenen Sockelzone, die zur Straße wie eine Stadtmauer anmutet. Sie betont die Einheit der Großfigur nach außen. Zum Wohngebiet leuchten die Kuben in einem freundlichen Gelb, die Fassaden erhielten spielerisch versetzte, ebenso tiefe wie großzügige Balkone. Auch hier erfreuen sich die Erdgeschoßwohnungen mit ihren Privatgärten größter Beliebtheit. Jeweils zwei Stadtvillen teilen sich Hof, die vornehm-zurückhaltende Erschließungszone sowie zwei Sichtbetonkuben, in denen Briefkasten- und Klingelanlage integriert sind. Von 20 geplanten Grundriss-typen ließen sich aus Finanzierungsgründen nur fünf realisieren. Immerhin konnten die Fensteröffnungen vergrößert werden, und die einstmals innenliegenden Küchen und Bäder erhalten nun jede Menge Tageslicht.

Die Typologie der Plattenbauten genügt heutigen Anforderungen des Wohnens nicht mehr. Daran wird auch eine bloße Fassadenkosmetik nichts ändern. Erst wenn mitunter grelle Farbkontraste, die die Plastizität der Gebäude betonenden Vor- und Rücksprünge, die mit Klinker ummauerten Vorgärten einer realen Verbesserung der Wohnqualität entsprechen, werden sie angenommen. Erst eine nachhaltig veränderte Platte, die zum ästhetischen Unikat geworden ist, kann alte Mieterschichten halten und neue anziehen. Fritz Schumacher, unter dessen Ägide als Stadtbaurat von Hamburg 65.000 Wohnungen vorzugsweise für kleine Einkommen entstanden, schreibt in seinem 1938 erschienenen Band „Der Geist der Baukunst“ über den Wohnungsbau, dem „unscheinbarsten Gebiet“ des architektonischen Schaffens: Es müsse dem Architekten gelingen, „in die Form der Lösung einen Hauch von Freudigkeit zu bringen“. Das geschieht sowohl durch die „liebvolle Gestaltung jeder baulichen Einheit“, als auch durch die Kunst, die Einzelorganismen zu einem



Die Leinefelder Stadtvillen künden vom in der Stadt vor sich gegangenen Transformationsprozeß.

Gesamtorganismus, in einen städtebaulichen Zusammenhang zu fassen. Beide zusammen bilden die entscheidenden Merkmale in „künstlerischer Physiognomie einer Menschenballung“. Dieser Ansicht, die nicht nur die Quantität, sondern als ebenso wichtiges Kriterium im Wohnungsbau die Qualität betont, sind die Umbauten in Leinefelde verpflichtet.

STEFAN FORSTER

Anmerkung der Redaktion: Der Autor ist Inhaber des gleichnamigen Architekturbüros und zeichnet für die Aufwertung zahlreicher Plattenbauquartiere verantwortlich.