



Leinefelde
Transformation einer Plattenbauzeile

Der Umgang mit Bevölkerungsrückgängen in Städten zählt zu den schwierigsten Aufgaben, die Politiker, Stadtplaner und Architekten zu bewältigen haben. Denn dieser erfordert nicht nur städtebauliche, architektonische und infrastrukturelle Strategien, sondern besitzt auch eine nicht zu unterschätzende psychologische Dimension. Zu den Städten, die schon seit Jahren mit diesem Problem umgehen, zählt die thüringische Kleinstadt Leinefelde. Die Stadt, deren Bausubstanz zu 90 Prozent aus Plattenbauten besteht, sah sich in den 90er Jahren mit enormem Arbeitsplatzabbau und drastischem Einwohnerschwund konfrontiert. Als Alternative zum vielerorts diskutierten Abriss setzte sie auf den Umbau der vorhandenen Bausubstanz, nicht zuletzt, um den Bürgern die Zukunftsfähigkeit ihrer Stadt zu signalisieren (Hefte 17/00, 6/01). Für den Umgang mit seiner Plattenbausubstanz wurde Leinefelde 2003 mit dem Deutschen, und dieses Jahr mit dem Europäischen Städtebaupreis ausgezeichnet. Auch das im Sommer fertig gestellte, mittlerweile auch schon verschiedentlich ausgezeichnete Projekt hat daran Anteil. Um es gleich vorwegzunehmen: Der Umbau des Plattenbaublocks zu acht einzelnen Wohnhäusern durch das Büro Stefan Forster Architekten, Frankfurt/Main, ist keine generelle Lösung für den Stadtbau-Ost, an seinem spezifischen Standort aber, auf einer großen Freifläche am Rande der Südstadt, trägt das Projekt erfolgreich zur Aufwertung des Viertels bei. Ausgangspunkt war ein 180 Meter langer Fünfgeschossiger des Typs WBS 70 mit 150 Wohnungen, den typisch beengten Grundrissen und kleinen, fensterlosen

Küchen und Bädern. Die Architekten nutzten das Baukastensystem der Plattenbauweise für den Rückbau und entfernten jeden zweiten der 15 Aufgänge samt den zugehörigen Wohnungen sowie das oberste Geschoss. Auf diese Weise entstanden acht viergeschossige kubische Würfel, die jeweils durch einen Ringanker auf den Etagen und eine vertikal durchlaufende Querwand ausgesteift wurden. Um dem im Wohnungsmarketing mittlerweile inflationär verwendeten Begriff „Stadtvilla“ annähernd entsprechen zu können, vergrößerten die Architekten die Fenster und ergänzten die Kuben um weit auskragende Balkone, deren verkleidete Stahlkonstruktion statisch voll ausgereizt wurde. An den neuen Seitenwänden, den „Schnittstellen“, fügten sie neue Fenster ein, so dass Küchen und Bäder nun ebenfalls natürlich belichtet und belüftet sind. Mit dem neuen, flächenweise wechselnd in Gelb- und Grautönen gestrichenen Wärmedämmverbundsystem wollten die Architekten „der Dualität von Einzelobjekt und Großform Rechnung tragen“. Im Inneren entstanden insgesamt 63 Wohnungen; anstatt der ursprünglich geplanten 18 Grundrisstypen wurden allerdings nur fünf realisiert, da das Bedürfnis der Bürger nach individuellen Grundrissen nicht so groß war, wie man erwartet hatte. Die bis zu 100 m² großen Wohnungen im Erdgeschoss erhielten durch Erdaufschüttung jeweils einen eigenen Garten. Die Kosten für den Wohnungsumbau betragen 760 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – rechnet man die für Rückbau und Wohnumfeldgestaltung dazu, ist der Quadratmeter so teuer wie ein vergleichbarer Neubau. *Matthias Grünzig*

Versetzt angeordnete Balkone, vergrößerte Fenster, eine in warmen Gelb- und Grautönen gestrichene Fassade und kleine Gärten lassen kaum ahnen, dass diese „Neubauten“ Restbestände eines 180 Meter langen Plattenbaureigels sind. Das durchgehende Kellergeschoss blieb erhalten; an die monotone Vergangenheit erinnert lediglich eine kleine Mauer im Osten. Die acht neuen „Stadt villen“ von Leinefelde sind voll vermietet.

Foto: Jean-Luc Valentin, Frankfurt am Main

München
Expo Real 4.–6. Oktober 2004

Wie jedes Jahr endete die Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien mit neuen Rekorde: mit 10% mehr Besuchern (17.700) als im letzten Jahr – 35% mehr aus dem Ausland – und insgesamt 1345 Ausstellern mit 66 Ständen, alles verteilt auf vier Hallen. Damit hat die Münchner Messe zahlenmäßig die im März veranstaltete Konkurrenzmesse MIPIM in Cannes wieder einmal übertroffen. Diese Rechnung ließe sich allerdings auch mit anderem Vorzeichen machen, eine Rechnung nämlich, die über die wahren Zustände auf dem europäischen Immobilienmarkt Auskunft gibt. Noch nie waren europaweit derart hohe Leerstände im Büro- und Verwaltungsbau zu beklagen. In Deutschlands Großstädten ist man, mit Ausnahme von Hamburg (7,6%), inzwischen an Leerstandsdaten von oberhalb 10% gewöhnt. Im europäischen Vergleich einsam an der Spitze liegen Stockholm (17,9%) und Dublin (17,4%), gefolgt von Frankfurt am Main (14%). Wo Leerstand herrscht, verfällt der Mietpreis, was die Renditeerwartungen sinken lässt. Summa summarum ist der Gewerbeimmobilienmarkt seit acht Jahren in Folge in einem Stimmungstief – für Mieter wahrhaft paradisiische Zeiten. Wie aber sind vor diesem Hintergrund die von Expo Real und MIPIM alljährlich vermeldeten Rekordzahlen zu verstehen? Eine Antwort mag in dem immer noch steigenden Angebot von Dienstleistungen rund um die Immobilie liegen. Aber auch die Anzahl der Städte, Standorte und Regionen, die mit perfekt entwickeltem Portfolio Investoren anzulocken suchen, nimmt weiterhin zu. Um diesen Kern von Ausstellern gruppieren sich Baufirmen, Finanz- und Rechtsberater, IT-Anbieter, Projektentwickler und Pro-

jektsteuerer, Betreiber, Facility Manager sowie Architekten und Ingenieure. Die beiden letztgenannten Berufsstände agieren aber nur selten an eigenen Ständen, sondern finden als Standpartner Unterschlupf bei Städten und Regionen. So sind die Stände von Berlin, München, Hamburg, Düsseldorf inzwischen auf wahrhafte Cluster von Interessensverbänden unterschiedlichster Couleur angewachsen.

Trotz der Lage war die Stimmung dieses Jahr etwas besser. Dies vor allem deshalb, weil neben den zahllos leer stehenden Bürotagen andere Gebäudenutzungen, etwa durch Einkaufspassagen und Hotels oder im Bereich von Gesundheit & Wellness, in den Vordergrund getreten sind. So war der Komplex „Hotel“ Thema eines ganzen Messtags im Trendpavillon. Dabei drängte sich die Frage auf, ob die Geldströme nach dem Büroboom nun gleichermaßen einen Bettenboom auslösen werden, bleiben doch schon heute in Deutschland jede Nacht eine Million Hotelbetten kalt, auch wenn das Kontingent in München während der Expo Real 100-prozentig ausgeschöpft war.

Bei genauerem Hinschauen entpuppte sich so manches Bauvorhaben allerdings als ein zeitlich gestrecktes Vorhaben, dessen terminliche Eckdaten nicht auf den Monat genau festzulegen sind. Unter den Baufirmen auf der Expo Real munkelte man sogar, dass sich dieses Jahr nur wenige Projekte befänden, die in den nächsten Monaten in Deutschland realisiert werden würden. Also schweifete der Blick ins Ausland. Die neuen EU-Partnerländer wurden in einem der vier Foren ausführlich vorgestellt. Viel Neues gab es aber nicht zu entdecken, hatten die Investoren doch lange vor den politischen ihre wirtschaftlichen Bande geknüpft. Stand im letzten Jahr der Investorenstern über China, so glänzte er dieses Mal über Dubai. Der am schnellsten wachsende Immobilienmarkt der Welt hat auch für deutsche Architekten etwas zu bieten: Das breite Spektrum reicht vom höchsten Skyscraper der Welt bis zu luxuriösen Wohneinheiten. Schade nur, dass die Präsenz von Architekten in den Diskussionsforen gegen null tendierte. Ganze drei Vorträge trugen das Wort „Architektur“ in ihrem Titel.

Christian Breusing