

Tristezza addio!

di Stefan Forster

Gli edifici sono statici solo in apparenza. L'architettura, per sua stessa natura, è un'arte da utilizzare, è l'uso che plasma l'opera d'arte, già dal momento in cui ospita i suoi primi fruitori.

Lo stile dell'arredamento può stravolgere le intenzioni dell'architetto, oppure assecondarle. Inoltre, poiché le esigenze dell'utente subiscono mutamenti continui, una buona architettura deve essere in grado di adeguarsi e completarsi. Da un lato deve offrire adeguate riserve, dall'altro deve essere reversibile. Le riserve, ad esempio nell'altezza degli ambienti, nelle superfici, nella resistenza statica, garantiscono un uso flessibile. La reversibilità, che si concretizza ad esempio nella riparabilità e nell'interscambiabilità delle attrezzature e delle tecniche costruttive, assicura un impiego facile – e quindi efficiente – del ciclo di vita dei materiali. Solo una cattiva architettura è statica. Quando un edificio non offre riserve, né reversibilità, aumentano gli sprechi e di conseguenza le spese necessarie a far fronte alle richieste mutevoli dei consumatori e alle oscillazioni del mercato degli immobili.

Sul piano tecnico, i condomini prefabbricati dei Paesi dell'ex Germania dell'Est offrivano abbastanza riserve. Gli enormi pannelli garantivano un'adeguata resistenza statica, mentre le dimensioni dei vani erano sufficienti a ospitare diversi tipi di abitazioni e a consentire varie tipologie abitative. Tuttavia, la mancanza di materiali adeguati nell'edilizia residenziale di massa del regime socialista, nel contesto di un'urbanistica che non era orientata alle esigenze dell'uomo, ma

A garewell to gloominess

by Stefan Forster

Buildings seem to be static, but only apparently. By its very nature, architecture is a functional art. Use therefore transforms the work of art, from the very moment that the first resident, the first user, occupies it. The furnishings themselves can redefine the architect's intentions or can interpret them in a wholly different light. Moreover, the needs of the user are subject to constant change. Good architecture therefore has to be capable of adaptation and extension. On the one hand, it has to be provided with sufficient resources, while, on the other hand, it has to be reversible. Resources such as ceiling height, area and static loads guarantee flexibility of use. Reversibility, including, for example, light reparability and the

possibility of replacing equipment and building services in general, will guarantee a functional and therefore efficient use of the materials' life cycle. Only bad architecture is static. If buildings do not offer any resources and reversibility, this means an increase in costs and, consequently, in price, so as to be able to react to the changing users requirements and to the fluctuations of the property market.

On a technical level, the tower blocks in the states of the former Eastern Bloc had sufficient resources. These large structures were statically loaded and the installation ducts were of sufficiently large dimensions to enable the building of different residential forms and, accordingly, a variety of living typologies. However, the scarcity of materials associated with the building of socialist mass apartments, a type of urban planning which did not focus on human

needs but exclusively on the reaches of large cranes, as well as the uniform way of life propagated by the State, resulted in that monotonous drabness, which people, in as far as they could afford it, hurriedly abandoned after the epochal change of 1989. Of the 1,500,000 residential spaces which were estimated to be empty in East Germany in summer 2004, far more than half of these were located in high-rise apartment blocks. In Leinefelde, once voted the "the GDR's newest city", the challenge was therefore to adapt the number of the high-rise apartments to the decrease in demand, in other words, to reduce them.

In contrast to the many East German cities and towns in which whole estates were demolished, a successful attempt has been made in Leinefelde to combine the necessary shrinkage with an increase in the quality of living. Subtraction therefore became the

predominant design method of our office's reconstruction efforts. Whole floors were removed, as well as individual residential segments and, as in the case of the urban villas, stairwells with their apartments. In this manner, a wide range of diverse residential typologies and floor plan variants arose, which – from maisonettes and apartments to penthouses with large terraces – can fully satisfy contrasting residential requirements. In addition, completely undifferentiated exterior areas – a typical element of urban planning in the GDR – were refurbished using additional elements into a pleasant series of public, communal and private external areas. Of course, the facades were also provided with bright colours, large balconies and clinker pedestals to rejuvenate them. Naturally, this externally attractive improvement was not just mere cosmetic change, but corresponded to an enhance-

ment in the quality of the apartments and of the residential environment. These positive improvements in the quality of living and the differentiation of the range of residential spaces on offer also form the aims of a new reconstruction project by our office in Halle-Neustadt, which arose within the framework of the International Building Exhibition Stadthumbau 2010. Under the heading "Balanceakt Doppelstadt (dual city balancing act)", the city of Halle will present the interface and connection between the historically developed old town and the modern district of Halle-Neustadt on both sides of the Saale river. In a high-rise block of the construction series P2, five of the new residential units are planned as two-storey "house-in-house" apartments with a separate entrance and private garden. From the third floor up, every second stairwell will be closed and transformed.

The structure will be changed from having three apartments on every floor to having only two. The penthouses will be enhanced with private, very generous roof terraces. The apartments between the maisonettes as well as the penthouses will be provided with a complete and very generous balcony. The 80 apartments will include a total of 18 different residential types. And it is not only the high-rise blocks, so heavily criticized since the fall of the Berlin Wall in 1989, which can be redesigned into attractive residences. This also applies to office buildings. And even Frankfurt – the city with the highest number of office buildings per citizen in the entire country – is especially suited for such projects. The city authorities intend to change the district of Niederrad, located close to the airport, from a purely office and mixed-use area; this will be achieved via demolition

or refurbishment of the some existing buildings. In the course of this redesign, our office has been commissioned to add three storeys to a 15-storey office tower and transform it into an exclusive residential tower. Two problems arise here: on the one hand, many office buildings from the 1960s and 1970s, including such residential buildings, were built quickly and cheaply. The construction quality is accordingly quite poor. Additionally, there is in many cases a backlog of much needed renovation works, particularly with regard to building services, with the result that, since energy costs are too high, the buildings can no longer be rented out profitably. On the other hand, many West German high-rise areas are also associated with social problems, in which isolation, unemployment and criminality are present. The aim of our projects is to strip the square

building down to its essential structure, which consisted of a reinforced concrete skeleton with load-bearing stairwells and ceilings. The building has to be provided with new fire and sound protection and with new overall building services and plants. Whereas before reconstruction, the high-rise building had windows which could not be opened, every floor will now receive a complete balcony with glass parapets and balconies. Mini-lofts of between 46 and 86 square meters will be built between the first and the 14th floors. The owner plans to rent these residential units in batches to companies. The three new floors will contain exclusive penthouses with apartments of up to 217 square meters in size and spacious roof terraces. Only the ground floor contains reminders of its former use: offices will occupy 6m high spaces provided with a gallery level.



Nuovo quartiere residenziale Halle-Neustadt (Germania), prima e dopo l'intervento di ristrutturazione, Stefan Forster Architekten
New Halle-Neustadt residential area [Germany] before and after the refurbishment, Stefan Forster Architekten

Diversamente da quanto accade in molte città della Germania Orientale, dove interi insediamenti furono demoliti, a Leinefelde si è cercato con successo di associare l'inevitabile contrazione al miglioramento della qualità delle abitazioni. Il criterio di progettazione principale nella ristrutturazione effettuata dallo studio Stefan Forster Architekten, pertanto, è stato quello della sottrazione. Interi piani sono stati smantellati, sostituendoli con singoli segmenti abitativi o, come nelle ville cittadine, con vani scala con i relativi appartamenti. In questo modo è nata un'offerta variegata, con tipologie abitative e progetti diversi, in grado di soddisfare esigenze totalmente divergenti, dall'appartamento su un intero piano o su due piani agli attici con ampi terrazzi. Inoltre, agli spazi esterni completamente anonimi, una caratteristica dell'urbanistica della DDR, sono stati aggiunti nuovi elementi, creando una gradevole alternanza di ambienti aperti pubblici, comuni e privati. Naturalmente anche le facciate sono state rinnovate con colori luminosi, grandi balconi e finiture di klinker. Senza dubbio questo intervento non è stato una trasformazione di pura facciata, ma il risultato dell'innalzamento della qualità degli appartamenti e degli spazi abitativi.

La trasformazione positiva della qualità dell'abitare e la diversificazione dell'offerta sono anche la missione di un nuovo progetto di ristrutturazione dello stesso studio di Halle-Neustadt, nato nell'ambito dell'esposizione edilizia internazionale *Iba ristrutturazione urbana 2010*. All'insegna della definizione di "Doppia città in equilibrio", la città di Halle svilupperà il tema del collegamento fra il vecchio centro storico e il moderno quartiere di Halle-Neustadt, sui due lati del fiume Saale. In un prefabbricato della serie P2 sono state progettate cinque delle nove unità abitative, strutturate come appartamenti a due piani in stile "la casa nella casa", con ingresso separato e giardino privato. A partire dal secondo piano, a piani alterni, il vano scale viene chiuso e trasformato. La suddivisione viene modificata da due a tre appartamenti per piano, gli appartamenti all'ultimo piano vengono valorizzati con l'aggiunta di terrazze sul tetto indipendenti e molto spaziose. Anche gli appartamenti su un piano, collocati fra le abitazioni a due piani alla base dell'edificio e gli attici, vengono dotati di un balcone molto ampio e continuo. Su un totale di 80 appartamenti vengono create 18 tipologie abitative. In questo modo i prefabbricati, tanto disdegnati dopo il 1989, vengono trasformati in abitazioni confortevoli.

Lo stesso vale per gli uffici. Proprio Francoforte, città con la maggior concentrazione pro capite di uffici dell'intero territorio tedesco, è particolarmente indicata per questo progetto. Attraverso la demolizione e la ristrutturazione degli edifici attuali, l'amministrazione cittadina intende trasformare il quartiere di Niederrad, vicino all'aeroporto, da una zona di soli uffici in un'area mista. Nell'ambito di questa trasformazione, è stato richiesto di aggiungere 3 piani a un edificio commerciale di 15 e di trasformarlo in un'esclusiva torre residenziale. I problemi da affrontare sono due: da un lato, negli anni Sessanta e Settanta sono stati costruiti molti complessi di uffici e di appartamenti in poco tempo e con pochi soldi, di conseguenza la qualità è pessima. Inoltre, in molti casi la costruzione degli impianti sta subendo un rallentamento dovuto al processo di risanamento con il



Edificio per uffici a Francoforte (Germania), prima e dopo l'intervento di trasformazione in edificio residenziale, Stefan Forster Architekten
Office building in Frankfurt [Germany] before and after the transformation in a residential property, Stefan Forster Architekten

risultato che, poiché i costi dell'energia sono molto elevati, gli edifici non possono più essere affittati a prezzi convenienti. In secondo luogo, molti condomini della Germania Occidentale sono legati ad aree socialmente problematiche, caratterizzate da emarginazione, disoccupazione e criminalità.

Il progetto dello studio Stefan Forster Architekten prevede dunque la ricostruzione al rustico dell'edificio quadrato (scheletro di cemento armato, vano scale portante e tetti). L'edificio deve essere ristrutturato nel rispetto delle norme antincendio e dell'isolamento acustico, con l'aggiunta di nuovi impianti. Prima della ristrutturazione, nell'edificio c'erano delle finestre che non potevano essere aperte, mentre ogni piano verrà dotato di un balcone continuo con parapetto di vetro e poggiatesta. Fra il primo e il quattordicesimo piano, verranno costruiti dei mini loft, con una superficie compresa fra i 46 e gli 86 metri quadrati. Il proprietario intende affittare in blocco queste unità abitative a delle imprese. I 3 piani aggiunti ospiteranno attici esclusivi, con appartamenti con superficie fino a 217 metri quadrati e ampie terrazze sul tetto. Solo il piano terra ricorderà l'utilizzo precedente: in ambienti di ben 6 metri di altezza e su un piano con galleria verranno infatti costruiti degli uffici.