

## Plattenbauten neu verpackt

Mit welchen Strategien können Fassadenerneuerungen veralteter Plattenbauten ganze Stadtteile aufwerten? Zwei aktuelle Beispiele aus Frankreich und Deutschland zeigen, wie ein Abriss der industriell gefertigten Wohnbauten verhindert werden kann. Durch nachhaltiges Anpassen an zeitgemäße Baustandards und die geänderten Bedürfnisse der Bewohner machen die gesichtslosen Platten erstaunliche Metamorphosen durch.

von UTE BAUER

Die Ausgangssituationen für den Plattenumbau sind in Frankreich und Deutschland grundsätzlich verschieden. Der nach dem Mauerfall 1989 extrem hohe Wohnungsleerstand in den Plattenbausiedlungen Ostdeutschlands verlangt eine Reduzierung des Wohnbestands, während die in die Jahre gekommenen Stadtrandssiedlungen in Frankreich wegen fehlender Wohn- und Bauqualität vermehrt abgetragen und neu wiedererrichtet werden.

Die Wohnblöcke aus den 1960er- bis 1980er-Jahren weisen eine gemeinsame Schwäche auf: den fehlenden Bezug zum Außenraum. So zeigen sich die Adaptierungsarbeiten besonders deutlich an der Fassade, wenngleich sie keine reine Fassadenkosmetik, sondern eine reale Verbesserung der Wohnqualitäten bedeuten: lichtdurchflutete Räume, korrigierte Wohnungsgrundrisse, privater Außenraum und stark gesenkte Betriebskosten bei geringer Mieterhöhung. Auch in städtebaulicher, erschließungstechnischer und nicht zuletzt wirtschaftlicher Hinsicht ist der Umbau einem Abriss vorzuziehen. Nachbarschaften und Konturen der Wohngebiete werden erhalten, Investitionen in Gemeinschaftseinrichtungen machen aus den „Schlafstädten“ belebte Siedlungen. Die innovative Architektur der Umbauten schafft Wiedererkennungs-

wert, alte Mieterschichten können gehalten und neue dazugewonnen werden.

**RÜCKBAU LEINEFELDE:** Leinefelde in Thüringen, bis 1961 ein 2.000-Seelen-Dorf, wuchs zu einer Industriestadt mit 16.000 Einwohnern an, von denen 70% in der Plattenbausiedlung Südstadt zuhause waren. Nach 1989 schlossen Betriebe, bis 2002 halbierte sich die Anzahl der Mieter in Südstadt. Ein Rahmenplan sah 1997 schließlich die Reduzierung des Wohnbestands um 30% vor, die Maßnahmen reichten vom Komplettabriss bis zum Teilrückbau. Mit insgesamt sieben Umbauprojekten schuf der Frankfurter Architekt Stefan Forster durch horizontalen Rückbau (Abtragen von Geschossen) und vertikalen Rückbau (Herausnehmen von Gebäudeteilen) überschaubare Nachbarschaften in der einst maßstablosen Siedlung. Der letzte Plattenumbau wurde im Dezember 2007 fertig gestellt.

Nach Eingriffen in den Bestand waren die Plattenbauten nicht wiederzuerkennen. In der Lessingstraße wurden die Balkons in

Wintergärten umgewandelt, neue Balkonreihen laufen über die ganze Fassadenlänge, Fensteröffnungen wurden vergrößert, das oberste Geschoss abgetragen. Erdgeschosswohnungen erhielten vorgelagerte Grünflächen, die einst beklemmenden und dunklen Wohnungen wurden offener, heller, größer.

Die sogenannten Stadtvillen beherbergen heute 64 statt ehemals 150 Wohnungen: Durch den Abriss jedes zweiten Treppenhauses wurde eine 180 m lange Plattenbauzeile in acht freistehende Einzelhäuser verwandelt. Die Geschosse wurden von fünf auf vier reduziert und großzügige Balkons angehängt. Ähnlich, wenn auch weniger radikal erfolgte die Transformation der Platte in der Stormstraße: Durch Teilabtrag von Plattenbau-Elementen entstanden Terrassen und neue Fassadenflächen. Der vorher kaum gegliederte Wohnblock verfügt nun über privaten Außenraum, innenliegende Bäder und Küchen werden über Fenster natürlich belichtet. Die Sandwichelemente der alten „Platte“ wurden erhalten und mit einem Wärmedämmverbundsystem mit 10 cm



Wohnung Lessingstraße vor und nach dem Umbau

Quelle: Stefan Forster Architekten



Vorher (oben) und nachher (links): aus der Studie „plus“ von Druot, Lacaton & Vassal

Quelle: Druot, Lacaton & Vassal

Dämmstärke und 2 cm Putz eingepackt, die Dachflächen erhalten 20 cm Wärmedämmung. Isolierverglasungen mit Kunststoffrahmen ersetzen die alten Fenster, die Balkons wurden über zusätzliche Verankerungen im Gebäude unsichtbar aufgehängt.

Der erste Plattenumbau erfolgte noch unter bewohnten Bedingungen. Das ist zwar wirtschaftlich für die Wohnungsgenossenschaften, gestaltet sich aber bisweilen als Nervenprobe für die Mieter. Besonders die Betonsägearbeiten zur Vergrößerung der Fensterformate oder das Lösen der Verbindungen und anschließende behutsame Herausheben der Platten dauerten länger als veranschlagt, Erfahrungswerte fehlten, so Architekt Forster. „Heute ist diese Art des Teilrückbaus Standard in Ostdeutschland, die Umbauten erfolgen seither immer im unbewohnten Zustand.“

**ZUBAU PARIS:** In den 1960er-Jahren entstand am Stadtrand von Paris im 17. Arrondissement eine Siedlung aus solitären Punkthochhäusern mit 1.104 Wohnungen. Der 50 m hohe Turm aus Fertigteilen „Tour Bois-le-Prêtre“ stammt von Raymond Lopez, sein Zwillingssturm, 1957 für das Hansaviertel in

Berlin entstanden, steht heute unter Denkmalschutz. Die Fassade des Pariser Exemplars wurde in den 90ern mehr schlecht als recht saniert, die Loggien dabei geschlossen. Da die Struktur des Bestands einen Abriss nicht rechtfertigt, wurden nachhaltige Lösungen zur Modernisierung der Wohnungen und des äußeren Erscheinungsbilds gesucht. Die 96 Wohnungen sollen weitgehend beibehalten werden.

2005 ging das Architektenteam Frédéric Druot, Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal als Gewinner aus einem geladenen Wettbewerb hervor, im Frühjahr 2008 wurde mit dem Bau eines Musterappartements begonnen. Der Tour Bois-le-Prêtre ist Pilotprojekt für die geplante Aufwertung des sozialen Wohnbaus der Pariser Außenbezirke und soll sich als Alternative zum derzeit gängigen Flächenabriss durchsetzen. Druot, Lacaton & Vassal errechneten, dass ein Umbau etwa 100.000 EUR pro Wohnung kosten wird, also wesentlich weniger als der mit 170.000 EUR pro Wohnung kalkulierte Abriss mit anschließendem Wiederaufbau.

Die fade Lochfassade von 1995 ist nicht nur von außen unansehnlich, sie lässt auch kaum Durchblick nach außen zu. Druot, Lacaton & Vassal ummanteln den 17-geschossigen Turm mit einer zweiten Hülle aus Wintergärten, die sich über verschiebbare Kunststoffpaneele auf Balkons öffnen. Die Architekten entwarfen bewusst keine Ganzglasfassade, um jede Ähnlichkeit mit einem Bürobau zu vermeiden. Als unbeheizte Räume werden die Wintergärten nicht zur vermietbaren Fläche dazugerechnet, erhöhen die Miete also nicht. Im Gegenteil: Sie tragen wesentlich zur Reduzierung der Heizkosten bei. So erhalten alle Wohnungen, nunmehr insgesamt 105, zusätzlichen, helleren Wohnraum, der frei bespielt und als Innen- oder als Außenraum genutzt werden kann.

Die bestehende Fassade mit ihren kleinen Fenstern wird von einer raumhohen Glasfassade mit Schiebetüren ersetzt. Daran schließen auf einem drei Meter breiten Betonboden der Wintergarten und der Balkon an, als Trennung die mobile Kunststofffassade. Vorhänge aus einem Isolierstoff verhindern eine Aufheizung des Wohnzimmers: die Aluminiumbeschichtung reflektiert 95% der Wärmestrahlen der Sonne, während sie das Licht durchlässt. Die Verwendung vorgefertigter Module garantiert, dass die Bewohner während der Bauarbeiten in ihren Wohnungen bleiben können. Der Fassadentausch erfolgt also in präzisen Bauabschnitten: die bei der Sanierung aufgedoppelte Fassade wird zuerst abgenommen, dann der Wintergarten und der Balkon mit den beiden neuen Fassaden dargestellt und zuletzt die Ursprungsfassade von innen abgetragen.

Während der Wohnturm im urbanen Umfeld von Paris mit der grandiosen Aussicht auf die Stadt spielt, passen sich die zu kleinteiligen Siedlungen zurückgebauten Plattenbauten Leinefeldes den kleinstädtischen Strukturen perfekt an. Forsters Rückbauten lösen mit der Uniformität der Platte auch die Gleichheit der Wohnungszuschnitte im Geschosswohnungsbau auf und reagieren damit auf neue Wohnansprüche. Beim Turm Bois-le-Prêtre gibt es zwar den logischen Unterschied zwischen dem Wohnen ganz oben oder ganz unten, doch werden alle Wohnungen gleich behandelt und erweitert.

In beiden Fällen haben innovative Ideen und nachhaltige Adaptierungen Plattenbauten von scheinbar geringer Qualität in begehrten Wohnraum verwandeln können.

DI Ute Bauer

ist Architektin und freie Journalistin.

### TIPPS

Im Oktober 2007 erschien das Buch „Das Wunder von Leinefelde. Eine Stadt erfindet sich neu“ von Wolfgang Kil im Sandstein Verlag ([www.stefan-forster-architekten.de](http://www.stefan-forster-architekten.de), Veröffentlichungen).

Die Cité de l'architecture & du patrimoine in Paris zeigt von 26. November 2008 bis 8. Februar 2009 eine monografische Ausstellung zum Werk von Lacaton & Vassal ([www.citechailot.fr](http://www.citechailot.fr), [www.lacatonvassal.com](http://www.lacatonvassal.com)).