



Projekt

von Enrico Santifaller

3

Projekt

**Acht
Stadtviellen
in Leinefelde-
Worbis**

Architekten

**Stefan
Forster
Architekten**



Eine 200 Meter lange Plattenbauzeile wurde in acht freistehende Einzelhäuser transformiert und ist damit das vorerst jüngste Beispiel eines Stadtumbauprozesses, der an der Peripherie die Chancen im Bestand sucht. Man begnügte sich weder mit einer vordergründigen Sanierung noch dem Flächenabriss. Darüber hinaus entstanden – recht erfolgreich – Strategien zur Weiterentwicklung von Wirtschaft und Infrastruktur. Dennoch handelt es sich in Leinefelde um eine Ausnahmesituation, deren Lösungen sich nicht einfach auf andere Orte übertragen lassen.

„Seit 1960 sprunghafte Entwicklung der vorher unbedeutenden Gemeinde zum Industrie- und Siedlungsschwerpunkt im Eichsfeld. 1969 Stadtrecht.“ Der Architekturführer DDR, Bezirk Erfurt, bleibt beim Stichwort Leinefelde ungewohnt nüchtern. Ganz anders die offiziellen Festschriften, in denen von „Modellstadt“, dem „Zentrum der Arbeiterklasse“ und der ersten sozialistischen Stadt im Eichsfeld die Rede war. Denn 1961 wurde in dem unbedeutenden 2500-Seelen-Dorf an der westlichsten Grenze des anderen Deutschlands – 50 Kilometer von Göttingen, 70 von Kassel entfernt – eine Baumwollspinnerei und Zwirnerei errichtet. Von dem 480 x 204 Meter messenden Gebäude erwartete man sich eine ungewöhnliche Steigerung der Produktivität. Dass der erste Kompaktbau der DDR, ein hoch gehandeltes Prestigeobjekt, ausgerechnet in der Provinz, in der

katholischen Enklave Eichsfeld, errichtet wurde, war, will man den ehrerbietenden Artikeln in der Zeitschrift „Deutsche Architektur“ glauben, dem persönlichen Einsatz des Parteigenossen Walter Ulbricht und dessen „Liebe zur Architektur“ zu danken. Mit der Industrieansiedlung – es folgten eine Seidenzwirnerei, ein Milchhof und ein Zementwerk im nahen Deuna – verband sich ein Zuzug junger und religionsferner Personen aus allen Gebieten der DDR, doch dies wurde verschwiegen. Antiklerikale Aufklärung war das Ziel, und einer abwanderungsgefährdeten Bevölkerung in einer traditionell strukturschwachen Region eine Lebensgrundlage zu geben. 1989 jedenfalls zählte Leinefelde knapp 17 000 Einwohner, die zu etwa 85 Prozent in den

In den 1960er Jahren siedelte sich in Leinefelde so viel Industrie an, dass aus dem Dorf rasch eine Stadt wurde. Die meisten Neuankömmlinge zogen in Plattenbauten an der südlichen Peripherie. Früher als andernorts verstand man dann Mitte der

neunziger Jahre die Zeichen der Zeit und entwickelte einen Rahmenplan, um den Wohnungsbestand zu reduzieren. Linke Seite oben: Blick auf die Westfassaden an der Einsteinstraße; diese Seite oben: die relativ geschlossene Ostseite





Acht Stadtvillen in Leinefelde-Worbis

Stefan Forster Architekten



vier „Wohngruppen“ der Südstadt lebten. Alle Erwartungen erfüllten sich nicht. Die Jugendweihequote etwa – Indiz, inwieweit sich die Menschen mit dem Staats- und Gesellschaftssystem der DDR identifizierten – blieb weiterhin unterdurchschnittlich.

Bilbao im Kleinen

Dass Leinefelde nach dem Epochenbruch von 1989 auch heute wieder als Modellstadt bezeichnet werden kann, dass es mittlerweile als kleines Bilbao des Stadtumbaus Ost gilt und Architekten und Stadtplaner aus ganz Deutschland, Osteuropa und Japan ins Eichsfeld reisen, hängt einmal mehr mit seiner provinziellen Lage zusammen. Denn, so wie die Baumwollspinnerei am Anfang der zitierten sprunghaften Entwicklung stand, so markierte den Beginn des Leinefelder Umstrukturierungsprozesses das Förderprogramm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Wohngebiete in Thüringen“, ein Erfurter Ableger des Bund-Länder-Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“, das eigentlich nur für die fünf Großstädte des Bundeslandes vorgesehen war. Leinefelde war nicht auf der Rechnung. Als sich die Stadt dennoch bewarb – schließlich konkurriert der Plattenbau-Anteil mit dem der ungleich bekannteren Städte Hoyerswerda und Schwedt/Oder –, dachte man sich in der damals noch großzügigen Landeshauptstadt, dass im fernen Eichsfeld schon nichts Schlimmes passieren werde. Und gewährte Fördermittel mit der Auflage an die Stadtverwaltung, ein erfahrenes Stadtplanungsbüro als Berater heranzuziehen. Und dieses bewies Weitblick. Etwa 1995, als die ersten Prognosen eines künftigen dramatischen Wohnungsleerstandes in Ostdeutschland publiziert und von betroffenen Kommunalpolitikern empört zurückgewiesen wurden, entwickelte das Büro Gras (Dresden/Darmstadt) bereits einen Rahmenplan für die Leinefelder Südstadt mit dem Ziel, den Wohnungsbestand um 30 bis 50 Prozent zu reduzie-

ren, den Rückbau freilich als Chance wahrzunehmen, die vorhandenen Mängel zu mildern. Während das Büro Weeber und Partner, Berlin, die sozialen und demografischen Strukturen genauer analysierte, lobte man im Herbst 1996 einen Wettbewerb aus, der die „Modernisierung von Wohngebäuden in Plattenbauweise“ zur Aufgabe stellte – und dessen realisierte Ergebnisse für Leinefelde eine publizistische Wende einläuteten.

Die Stadt villen

Die so genannten Stadt villen, eine von Stefan Forster umgebaute Plattenbauzeile, wurden am 1. Juli dieses Jahres offiziell übergeben. Bemerkenswert bei diesem Projekt ist, dass man die Bewohner durch intensive Befragungen partizipieren ließ. So waren schon vor Beginn der Bauarbeiten alle Wohnungen vermietet, weil Forster auf die Grundrisswünsche der Mieter reagiert und mit Trockenbauwänden individuelle Wohnungszuschnitte geformt hatte. Die standardisierten Dreiraum-Wohnungen der vom Kollektiv Joachim Stahr 1964 entwickelten „Wohnbaureihe Erfurt“, aus der gut die Hälfte aller Plattenbauten in Leinefelde bestehen, lassen allerdings nicht allzu viele bezahlbare Möglichkeiten zu. Bei einer Marktmiete von 4,50 Euro hatte der Bauherr die weit über zwanzig im Entwurf vorgesehenen Grundrissvarianten auf gerade mal fünf reduziert. Alle Schlafräume etwa behielten ihre ursprüngliche Ostlage und Raumgröße. Immerhin konnten die Fensteröffnungen vergrößert werden, und die einstmals innenliegenden Bäder und Küchen – letztere in der Wohnbaureihe Erfurt nur durch eine gläserne Durchreiche zum Wohnzimmer belichtet – erhalten nun natürliches Licht.

Entwurfsstrategie war es, einen Bogen zwischen der zusätzlich durch die städtebauliche Figur betonten Kollektividee und einer dem Gedanken der Stadt villen entsprechenden Individualisierung zu spannen. Forster entfernte jedes zweite Treppenhaus mit den dazu gehörigen Wohnungen und kupierte die entstandenen Einzelhäuser um ein weiteres Geschoss. Die Kellersockel wurden erhalten, das Erdreich an der Westseite dagegen mit Abrissmaterial aufgefüllt. Als Ergebnis zieht sich jetzt parallel zur Birkunger Straße, dem süd-

lichen Stadteingang Leinefeldes, eine ruhige, durchgehend graue Sockelfront, die bewusst Assoziationen an eine Stadtmauer hervor ruft. Die rückwärtigen Abgänge zur Straße, im Entwurf nicht vorgesehen, schloss der Architekt optisch mit ebenfalls grauen Wandscheiben.

Ein spielerisch-heiteres Element evozieren die anscheinend regellos über die Fassade verteilten verkleideten Stahlbalkone, die sich nach Süden und Westen orientieren und durch ihre Tiefe von immerhin 1,80 Metern einen Terrassenersatz bieten. Die unterschiedlichen Materialien von Wand und Balkon werden nicht gezeigt, der Architekt gab die Ablesbarkeit der Konstruktion zu Gunsten der lebendigen Anmutung der Solitäre auf. Unterstrichen wird diese durch das freundlich-warme Gelb, das sich an den Gebäudekanten mit dem sachlich-elegantem Grau abwechselt. Mag mancher sich an die kräftige Farbgebung bei der Wohnbebauung am Bröelberg von Gigon Guyer oder in Otto Steidles Spätwerk erinnert fühlen, der Wechsel ergibt städtebaulich jedoch einen Sinn: die Einheit der Großfigur nach außen betonend, leuchten die Hauskuben erfrischend in dem Wohngebiet.

Sowohl Forster als auch Meier-Scupin und Petzet (msp Architekten, München), die für die äußerst gelungene Transformation des Physikerviertels verantwortlich waren, unterstreichen die Notwendigkeit, die gestalterische Monotonie der Plattenbaugelände mittels einer ästhetisierenden Unikatbildung aufzubrechen. Während msp aber einer urbanen Dichte den Vorzug gibt, durch Diversifizierung des Wohnungsangebots, formale Überhöhung, Hofbildung und soziale Einrichtungen den vorhandenen städtebaulichen Typus weiterentwickeln will, setzt Forster ein Gartenstadtkonzept dagegen. In Anlehnung an Vorbilder der klassischen Moderne wie Ernst May und Bruno Taut will er die vorher im Abstandsgrün mäandernden Plattenbauzeilen in ein stadträumlich differenziertes Angebot an klar gefassten privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Räumen einbetten.

Großes Bild linke Seite: Blick von Südosten auf die schmale Zufahrt parallel zur Birkunger Straße. Ein gemeinsames Sockelgeschoss fasst die Einzelhäuser zusammen. Darunter: Südostgiebel der Plattenbauzeile vor dem Umbau. Von den vier sogenannten „Wohngrup-

pen“ der Südstadt wurde nur eine rückgebaut. Ein paar Eindrücke aus der Umgebung siehe kleine Bilder unten: kyrillisch-deutsche Parkbeschilderung, der Uhrturm der ehemaligen Spinnerei, das Gewerbegebiet und eine „Garagenstadt“ am Rand der Wohngruppen





Acht Stadt villen in Leinefelde-Worbis

Stefan Forster Architekten

Oben: Rückbau. Jedes zweite Treppenhaus und die daran angeschlossenen Wohnungen wurden abgerissen und die so entstandenen Einzelhäuser nochmals um ein Geschoss gekürzt. Von ehemals 150 Wohnungen bleiben noch 64.





Während msp die Großfigur durch ein alle Häuser überziehendes Dach inszeniert, versuchte Forster bei seinen vorangegangenen Umbauten in Leinefelde, die Wohnhäuser mit kleinteiligen Elementen wie etwa Mietergärten oder einer vertikalen Dreiteilung zu vereinzeln. Bei den Stadtvillen, des bisher ehrgeizigsten und mit 1300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (inklusive Abrisskosten) auch teuersten Rückbaus, teilen sich jeweils zwei Solitäre Erschließung, Hof und einen Sichtbetonkubus, in dem Briefkasten- und Klingelanlage integriert sind. Dieser gemeinsame Bereich wird durch den gleichen gelben Fassadenanstrich hervor gehoben.

Trotz aller Gegensätzlichkeit ergänzen sich Forsters und msp's Konzepte ausgezeichnet. Das Physikerviertel bildet das Zentrum des Wohngebiets, die aufgelockerte Bebauung von Forster östlich und westlich davon zeigt eine Art begrünte, wohnparkähnliche Vorstadt. Die architektonische Qualität ist außergewöhnlich hoch, die Typologie des Plattenbaus weiterhin zu erkennen. Das Bild der Südstadt hat sich durch all die Rückbaumaßnahmen gravierend zum Positiven verändert, auch wenn einige Fehler seitens der Stadtplanung gemacht wurden. So zierte etwa msp's zentraler Wohnhof ein „japanischer Garten“, den man, weil schon vor der Eröffnung Koniferen gestohlen wurden, mit einem meterhohen Zaun umgeben musste.

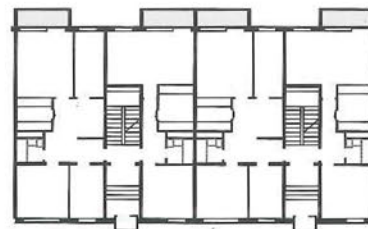
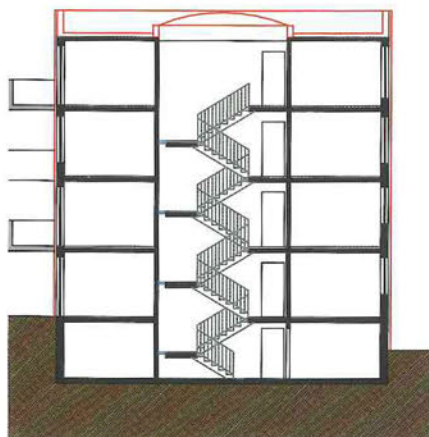
Gegen den Strom

Alle Anstrengungen jedoch haben den Bevölkerungsverlust nicht verhindern, nur aufhalten können. Zwar zählt die Stadt Leinefelde-Worbis derzeit circa 22 000 Einwohner, aber nur deshalb, weil sich dieser Vereinigung im März dieses Jahres noch eine Anzahl kleinerer Dörfer angeschlossen hatte. Gerade die Südstadt hat etwa 50 Prozent ihrer ursprünglichen Bewohner verloren, einen Verlust von 6000 Arbeitsplätzen kann selbst die beste, in einem weitsichtigen Rahmenplan eingebettete Architektur zumindest kurzfristig nicht wettmachen. Der Mieterbestand in den ersten beiden Wohngruppen der Südstadt, von 1962 bis 1965 erst in Block-, dann in

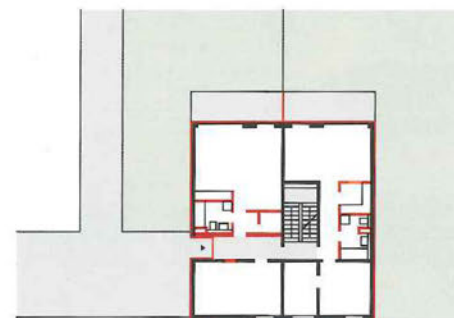


Links: Eine andere Lösung im Umgang mit der Platte vom Münchner Büro Meier-Scupin und Petzet für das „Physikerviertel“. Die hohe Wohndichte bleibt hier erhalten, dafür werden unterschiedliche Grundrissgrößen angeboten.

Oben: Die provokant leuchtend gelbe Seite der Stadtvillen liegt an der Einsteinstraße im Westen. 1,80 Meter tiefe, verkleidete Stahlbalkone ersetzen Terrassen. Jeweils zwei Häuser teilen sich einen Erschließungshof.



EG Bestand



EG

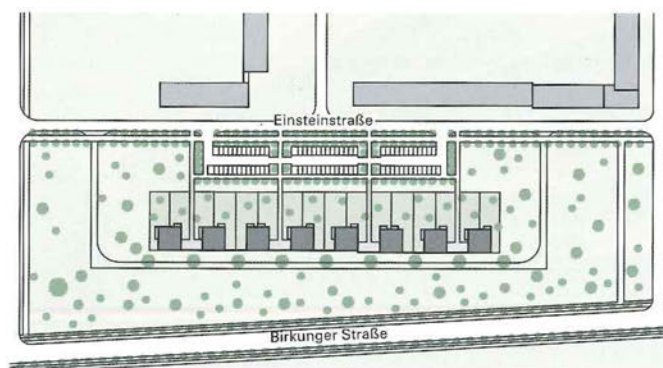


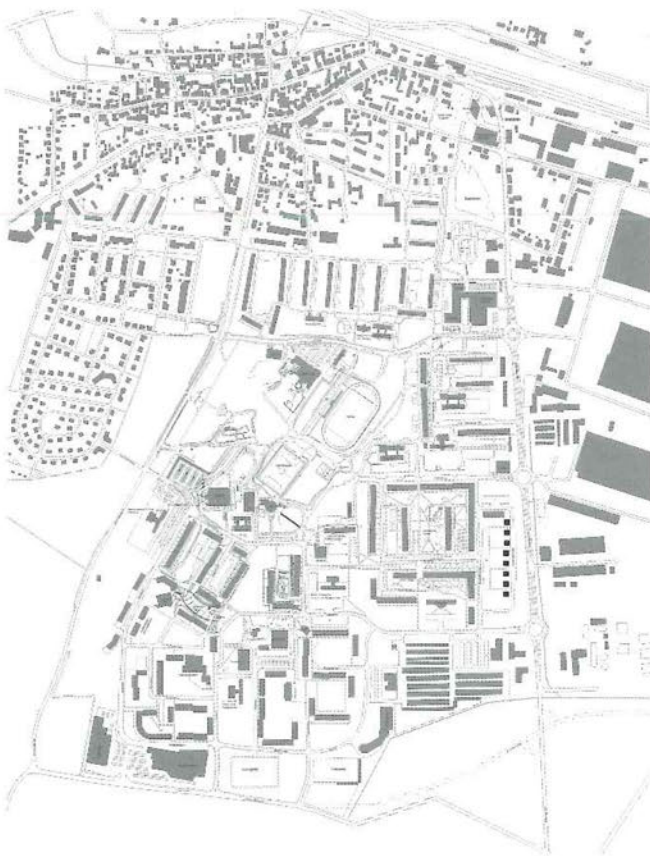
OG

Streifenbauweise errichtet und nach der Wende nur oberflächlich saniert, ist überaltert – mit absehbaren Folgen. Bei den sechsgeschossigen Plattenbauten in der vierten Wohngruppe am Südwestrand Leinefeldes, die vorzugsweise aus der „Wohnbaureihe 85“, der Erfurter Variante des Typs WBS 70 besteht, herrscht derzeit eine (beabsichtigte) Leerstandsquote von etwa 50 Prozent. Bei einer Miete von gerade 2,75 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche leben hier vor allem Spätaussiedler und Sozialhilfeempfänger. Weil dieser Teil laut Kernstrategie als Rückbaureserve vorgesehen ist, blieben die Gebäude unverändert, nur einige Parkplatzschilder sind jetzt zweisprachig beschriftet. Und das Gebiet droht, zu einem sozialen Brennpunkt zu werden. Nur in der dritten Wohngruppe, dort, wo rückgebaut wurde, ist die Mieterfluktuation äußerst gering. Facharbeiter und mittlere

Angestellte wohnen hier in einer inzwischen ansprechenden Umgebung. Dennoch, wer einmal aus einem Plattenbau ausgezogen ist, zieht auch in einen rückgebauten nicht mehr ein. Die Modellfunktion ist also differenziert zu sehen, zumal sich die Fördertöpfe leeren. Leinefelde hat eine Menge Mittel erhalten, allein für die Stadtvillen gab es ein gefördertes Darlehen von 2,15 Millionen Euro. Freilich, all diese Töpfe standen jeder Kommune im Osten Deutschlands offen, doch nur in den seltensten Fällen wurde etwas Vernünftiges daraus gemacht. Das kleine Bilbao im Osten einfach zu kopieren und äußerlich hübsche Häuschen zu kreieren, wie in Schwedt oder im unverständlicherweise mit dem Bauherrenpreis ausgezeichneten Kräuterviertel in Dresden-Gorbitz geschehen, ist bloße Fassadenkosmetik und hat mit Stadtumbau nichts zu tun.

Lageplan M 1:4000





Lageplan Gesamtstadt
M 1:20000. Aus der Kern-
strategie für Leinefelde:

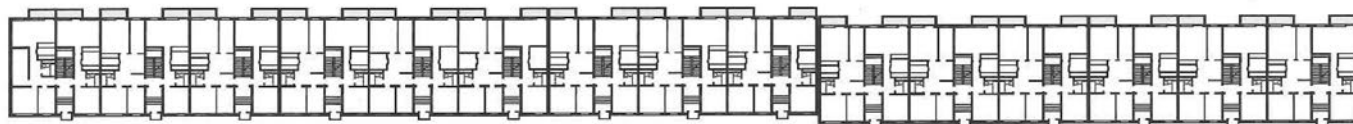
„Stabilisierung des Kern-
bereichs durch Aufwer-
tung, Modernisierung
und Umbau auf hohem
architektonischen
Niveau, Beseitigung städ-
tebaulicher Missstände
durch Rückbau und
Abriss

Periphere Anpassungs-
und Umstrukturierungs-
bereiche zur Sicherung
der Flexibilität

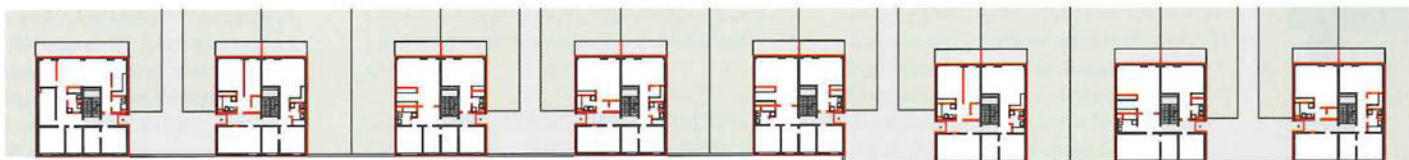
Flächenhafter Abriss in
den Randgebieten mit
Nachnutzungskapazitäten
für Wohnen, Gewerbe
und Verkehr“



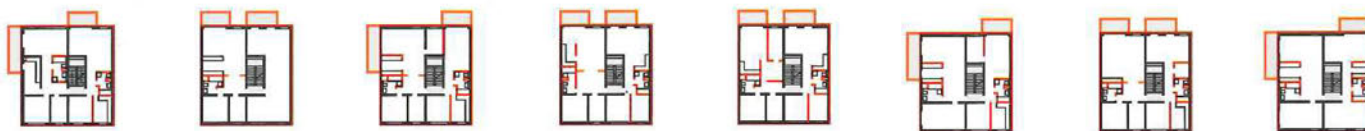
EG Bestand



EG



OG



Wie im Schnitt zu sehen,
wurde das Gelände auf
der Westseite bis auf Erd-
geschossniveau aufge-
füllt, so erhalten hier die
Wohnungen einen priva-
ten Garten und sind be-
hindertengerecht zugäng-
lich. Dagegen hat man
auf der Ostseite auf eine

Anschüttung verzichtet,
um zum öffentlichen
Raum, zur Stadt hin eine
geschlossene Wirkung
der Zeile zu erreichen.
Das durchgehende Keller-
geschoss und der graue
Anstrich erinnern entfernt
an eine Stadtmauer (siehe
Abbildung auch Seite 87).

Bauherr:
WVL Wohnungsbau- und
Verwaltungs-GmbH Leinefelde
Architekten:
Stefan Forster, Frankfurt am Main
Mitarbeiter:
Reinhard Mayer, Nikolaus Neufeldt
Bauleitung:
Hartlep und Höch Ingenieure, Leinefelde
Fertigstellung: 07/2004
WDVS: Brillux, Münster
Trockenbau: Knauf, Iphofen
Standort:
Einsteinstraße, Leinefelde, Thüringen

Fotos:
Jean-Luc Valentin,
Frankfurt am Main