



## **WOHNUNGSBAU**

Standardlösungen für Standardbauaufgaben?  
Drei typische Sanierungsfälle: Plattenbau, Gründerzeithaus, Umnutzung

## **FASSADE**

Gestaltungsvielfalt mit vorgehängten hinterlüfteten Fassaden  
Problem Algen auf hochgedämmten Fassaden - Ursachen und Bekämpfung

## **FARBE**

Haben Architekten zu wenig Ahnung von Farben?  
Sanierung der Richter-Siedlung in Dresden nach historischem Farbkonzept



## DREIKLANG

### Plattenbausanierung am Expo-Standort Leinefelde

Architekten: Stefan Forster in Forster und Schnorr

**Plattenbausanierung ist sicher nicht das Lieblingsthema von Architekten - deswegen vielleicht aber auch eine besondere Herausforderung. Dieser Herausforderung, die Identifikation für die Bewohner zu erhöhen und vor allem auch die Beziehung von Gebäude und Wohnumfeld zu verbessern, haben sich die Architekten Forster und Schnorr in Leinefelde mit Erfolg gestellt**

Die Stadt Leinefelde liegt am nord-westlichen Rand von Thüringen. Die historisch bedingte Rückständigkeit dieses Gebietes veranlasste die DDR 1959 zur verstärkten Ansiedlung von Industrie. Durch die damals etablierte Baumwollspinnerei wuchs die Bevölkerung bis zum Ende der 1980er Jahre auf etwa 16.500 Menschen, von denen etwa 13.000 in der neu errichteten Plattenbausiedlung Südstadt lebten. Dieses Neubaugebiet hatte man im Süden als völlig bezugslosen Fremdkörper an den alten Ortskern angehängt. Mit der Aufgabe der Baumwollspinnerei nach der Wende setzte auch der Verfall der Südstadt ein, die Bevölkerungszahl ging rapide nach unten.

1995 beauftragte man schließlich das Stadtplanungsbüro GRAS mit der Erstellung eines Rahmenplanes. In Folge dieser Planung erhielt das Gebiet den EXPO 2000 Status. Exemplarisch soll hier jetzt die gelungene Umwandlung einer Plattenbausiedlung demonstriert werden. Um das Niveau der Sanierungen anzuheben, wurde 1996 ein internationaler Architektenwettbewerb ausgeschrieben, bei dem das Büro Forster und Schnorr mit dem

2. Preis ausgezeichnet wurde. Als Folge dieses Preises konnten die Gebäude Lessingstraße 2-32 jetzt realisiert werden.

#### ZUSTAND DER BLÖCKE

Erste Modernisierungsmaßnahmen waren von der Eigentümerin, der Leinefelder Wohnungsbaugenossenschaft - LWG, bereits vor einigen Jahren schon durchgeführt worden. Man hatte die Dachhaut saniert, die Eingangstüren ausgetauscht und sämtliche Steigleitungen erneuert. Bis auf die für die Plattenbauweise typischen, undichten Fugen war die Bausubstanz, zumindest konstruktiv, noch in einem recht guten Zustand. Größere Probleme ergaben sich eher dadurch, dass von den 120 Wohneinheiten noch 42 bewohnt waren und auch in bewohntem Zustand renoviert werden mussten. Man unterschied also in

#### Drei Blöcke - drei Farben - Treppenhäuser im DG



bewohnte Wohnungen, in denen nur mit reduzierten Maßnahmen modernisiert wurde und leere Wohnungen mit einem Komplettumbau. Zusätzliche Probleme für den Bauablauf ergaben sich allerdings durch Wechsel in der Belegung auch während der Bauphase.

#### FEHLENDE IDENTIFIKATION

Die architektonischen Herausforderungen lagen vor allem darin, identifizierbare Quartiere innerhalb der Siedlung zu schaffen und die indifferente beziehungsweise überhaupt nicht vorhandene Beziehung der



#### Stimmungsvolle Platte

Baukörper zum Außenraum zu verbessern. Da ein Rückbau der Gebäude unretabel gewesen wäre, verbesserten die Architekten die Maßstabslosigkeit der Baukörper



Gebäudeabschluss mit Balkon im DG

durch die Betonung beziehungsweise Schaffung einer klassischen Zonierung in Sockel, Mittelteil und Kapitell. Das Grundstück wurde bis auf die Oberkante des Erdgeschossbodens aufgefüllt, so dass jetzt alle EG-Wohnungen auf beiden Seiten einen direkten Zugang zum Außenraum haben. Auf der Wohnzimmerseite gibt es einen kleinen Garten, auf der Hofseite wurde durch den Zubau der sogenannten »grünen Zimmer« eine vielseitig nutzbare Veranda geschaffen. Das bisher allen und niemand gehörende Abstandsgrün wurde damit

privatisiert. So entstehen eindeutige Zuständigkeiten. Eine Neuerung, die von den Bewohnern zunächst mit höchster Skepsis und Ablehnung aufgenommen wurde. Man sah in den neuen Außenräumen eher eine lästige Pflicht, die man so schnell wie möglich wieder an die Bauherrin loswerden wollte, als die Chance zur individuellen Gestaltung.

#### FASSADENKONZEPT

Um darüber hinaus die Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung zu verbessern, integrierten die Architekten in die notwendige Sanierung der Fassade ein





Modifizierte Eingangssituation mit den vorgehängten »Grünen Zimmern«

farbliches Gestaltungskonzept. Das Problem der undichten Fugen ließ sich wirtschaftlich und optisch ansprechend am besten mit einem Wärmedämmverbundsystem realisieren. Auf eine Gestaltung mit einer vorgehängten hinterlüfteten Fassade verzichtete man aus Kostengründen und aus Furcht vor Problemen bei den Anschlussdetails, vor allem im Bereich der Fenster. Die Blocks wurden deshalb einheitlich verputzt und weiß gestrichen, punktuelle Akzente setzen die drei Grundfarben blau, rot und gelb (Ein Motiv, das sich durch viele Bauvorhaben der Architekten Forster und Schnorr zieht). Sie mar-

kieren nicht nur die einzelnen Gebäudeeinheiten im obersten Geschoss, sondern finden sich in aufgehellter Form auch in den Fensterleibungen und im Innenraum wieder.

### MEHR FREIRÄUME

Verbesserungen waren jedoch nicht nur für Fassade und Außenraum gefragt, auch die Wohnungen selbst sollten an heutige und zukünftige Anforderungen angepasst werden. Im Bestand hatten sie einen bedrückenden, engen Charakter, der durch die monotonen, kleinen Fensteröffnungen



FOTOS: JEAN-LUC VALENTIN, FRANKFURT

#### Maßnahmen im Überblick

alle Wohnungen:

- WDVS
- Kellerdeckendämmung
- Rausschneiden aller Brüstungen auf der Wohnzimmerseite und im EG auf der Hofseite
- Verringern der Brüstungshöhe im DG/Hofseite auf 60 cm
- Einbau von Kunststofffenstern
- Versetzen der Hauseingangstüren und neue Oberlichter
- Schließung der Kellerverbindungen von Treppenhaus zu Treppenhaus
- Metallfassade im Bereich der »Wintergärten«
- Durchlaufende Balkonanlage
- Erneuerung der Heizungsanlage, der Elektroinstallation, der Wohnungseingangstüren und aller Innentüren

Bodenbelag in den Wohnungen nach Wunsch

- unbewohnte Wohnungen:
- Neue Raumaufteilung im Bereich Küche/Bad
  - Neue Küchen und Bäder
  - Alle Bodenbeläge
  - Alle Wände/Decken gespachtelt und tapeziert

#### Kosten - Finanzierung - Förderung

Baukosten (brutto) für Lessingstr.10-32 im Schnitt:  
**Wohnungsbauförderung** (Maßnahmen direkt am Gebäude): Summe: 7.506.100 DM  
 Kosten m<sup>2</sup>/Wfl.: 1.019,17 DM  
**Städtebauförderung** (Gebäudesockel, Mehrkosten für Maisonetten und Behindertenwohnungen):  
 Summe: 1.182.988 DM



Durchlaufende Balkone, transparente Brüstungen und vergrößerte Fenster bestimmen jetzt die Fassade



noch verstärkt wurde. Ziel der Architekten war es, sowohl eine subjektive Aufweitung des Innenraums zu erreichen als auch real die Wohnfläche zu vergrößern. So wurden bei allen Fenstern zur Gartenseite hin die Brüstungen herausgeschnitten und die Öffnungen bis auf Fußbodenniveau heruntergezogen. Um die bestehenden Ungenauigkeiten in der Konstruktion auszugleichen, entschied man sich hier, anstelle der sonst eingebauten Kunststofffenster, für eine vorgehängte Aluminiumkonstruktion. Vor diese wurde in einer zweiten Ebene eine durchlaufende Balkonanlage gesetzt, die durch sämtliche geschosshohe Fenster betreten werden kann. Durch die vergrößerten Fenster und die transparenten Balkonbrüstungen fällt nun sehr viel mehr Licht in die Wohnungen, was sie freundlicher und auch größer erscheinen lässt. Eine reale Vergrößerung der Wohnfläche erreichten die Architekten dadurch, dass die alte Balkonfläche jetzt durch die davorgesetzte Aluminiumfassade verglast ist und quasi wie ein

Wintergarten dem Wohnraum zugeschlagen werden konnte. Nur im obersten Geschoss wurde auf diese Anordnung verzichtet, um dem Block einen deutlicheren oberen Abschluss zu geben.

### NOCH MEHR WOHNQUALITÄT

Wesentliche Veränderungen im Inneren der Wohnungen betrafen vor allem die Neugestaltung der viel zu kleinen innenliegenden Bäder. Da eine Modernisierung der Installation von Seiten der Bauherrin erst durchgeführt worden war, konnten die eigentlich überdimensionierten Schächte nicht reduziert werden. Fläche, die man sonst hätte den Bädern zuschlagen können. Man entschied sich deshalb zu einer kompletten Umgestaltung um die Schächte herum. Das WC wurde aus dem Bad herausgenommen und auf der anderen Seite des Schachtes in einem separaten Raum untergebracht. Zum Teil konnte auch die eine Badwand verschoben werden, so dass auf der anderen Schachseite

zur Küche hin ein extra Raum für die Waschmaschine entstand. Die Badtüren erhielten zudem Oberlichter, wodurch die dunkle Innenlage abgemildert wurde. Im Erdgeschoss konnten durch einfaches Herausnehmen einer Deckenplatte auch vier Maisonette-Wohnungen geschaffen werden. Sie sind nach dem klassischen Reihenhauprinzip konzipiert und bieten insbesondere für junge Familien eine preisgünstige Alternative zum Eigenheim.

### RESÜMEE

Einfach war es bei diesem Projekt für die Architekten sicher nicht, ihre Vorstellungen umzusetzen, wobei ihnen weniger bautechnische Ursachen Probleme bereiteten als das Unverständnis der Mieter gegenüber den Umbaumaßnahmen. Verständlich, wenn man bedenkt, welchen Angriff auf die Privatsphäre ein Umbau im bewohnten Zustand für die Menschen bedeutet. Dazu kam auch, dass durch die Vorschläge der Architekten die Bewohner quasi »gezwungen« wurden, ihre





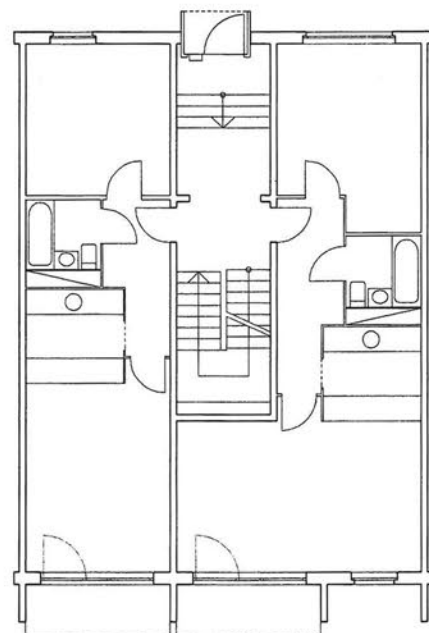
Helle großzügige Räume nach der Sanierung

FOTOS: JEAN-LUC VALENTIN, FRANKFURT

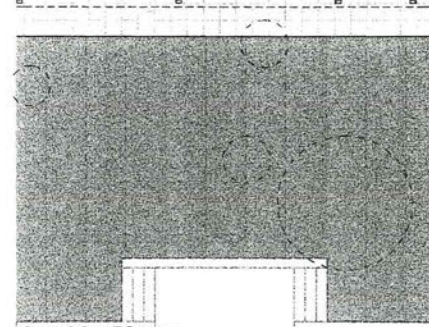
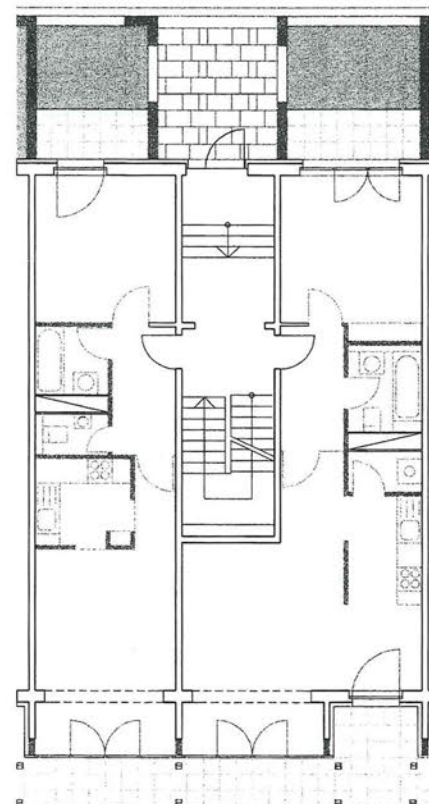
altes Wohnzimmer



**Bauherr:**  
Leinefelder Wohnungsbaugenossenschaft - LWG  
**Architekten:**  
Stefan Forster in Forster und Schnorr Architekten,  
Frankfurt am Main (seit Januar 2000)  
Stefan Forster Architekten  
**Mitarbeit:**  
S. Kögl (Wettbewerb),  
H. Pfeiffer (Werkplanung)  
**Bauleitung:**  
Hartlep & Höch Gbr, Leinefelde  
**Statik:**  
Bollinger und Grohmann, Frankfurt am Main



Grundriss EG Bestand



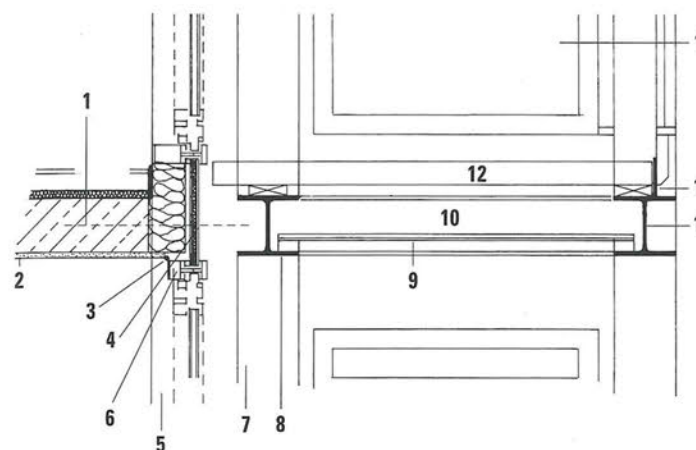
Grundriss EG neu

seit Jahren bewährten Lebensgewohnheiten zu überdenken. Doch nachdem das Projekt jetzt seit einiger Zeit fertig gestellt ist und auch von außen mehr und mehr positives Feedback bekommt, kann man beobachten, wie sich die Bewohner trotz anfänglicher Skepsis und Ablehnung, nach und nach mit dem Umbau anfreunden. Auf einigen Balkons sieht man große Terrakottvasen mit Pflanzen, viele haben Blumenkästen an die Geländer gehängt, die Gärten werden bepflanzt und selbst in den zunächst ungeliebten »grünen Zimmern« kann man selbständige Gestaltungsansätze erkennen. All dies sind für die Architekten Zeichen dafür, dass die getroffenen Entwurfsentscheidungen richtig waren. Im Oktober 1999 haben sie bereits mit dem zweiten Projekt in Leinefelde Südstadt begonnen. Hier realisieren sie erstmals den Rückbau von zwei Geschossen bei Plattenbauten und schaffen damit eine weitere Anpassung an die Gegenwart und Zukunft in Leinefelde.

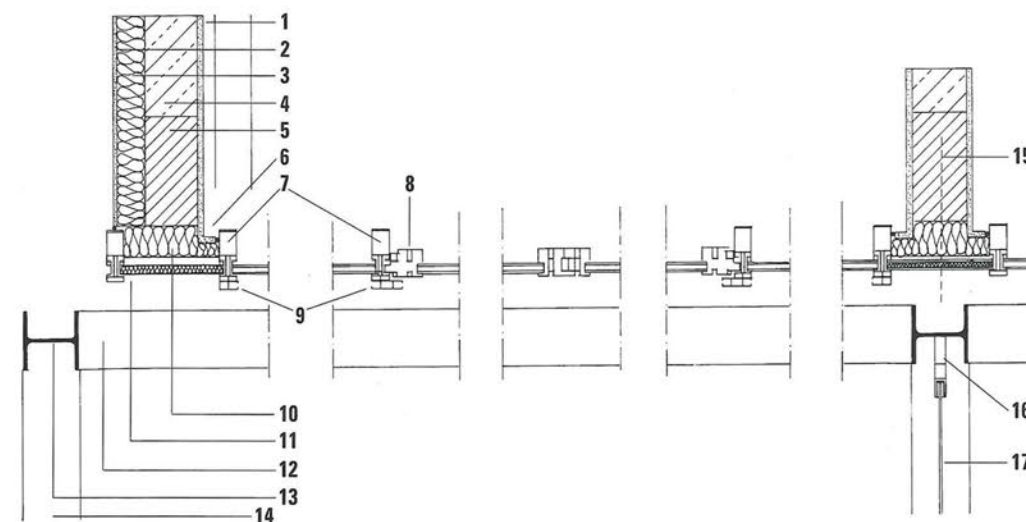
Stefan Forster/KR

**Bodenaufbau**

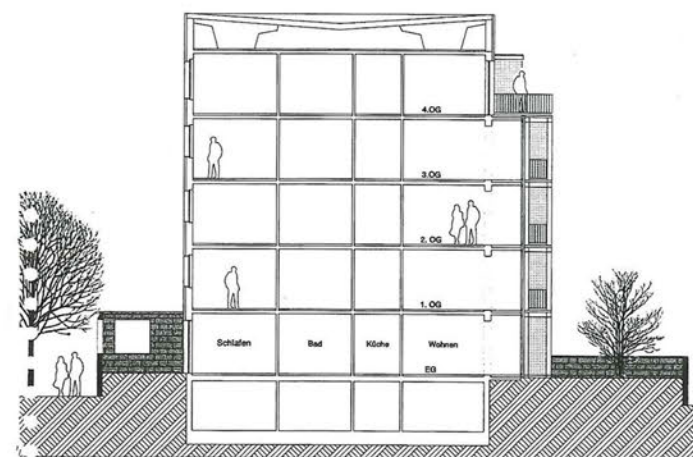
- Linoleum
- Estrich 45 mm
- Trennlage 2 x 0,2 mm
- Trittschalldämmung 20 mm
- best. Balkonplatte 14 cm



Anschluss Aluminium-Fassade Schnitt



Anschluss Aluminium-Fassade Grundriss



Schnitt

- 1 Verankerung Balkonanlage in der best. Decke, Gewindestab d = 10 mm
- 2 GK-Decke
- 3 dauerelast. Fuge
- 4 Paneel, RAL 7038
- 5 Pfosten Schüco FW 50
- 6 Riegel Schüco FW 50
- 7 Stütze HEA 160
- 8 Längsträger HEA 160
- 9 Alu-Wanne
- 10 Querträger HEA 160, RAL 7011
- 11 Sichtblende: Rahmen aus L-Profil und Flachstahl, RAL 7011, Füllung Trespa
- 12 Holzbohlenbelag, 60 mm
- Konterlattung 30/100 mm
- Wanne aus Alu-Blech
- 13 L-Winkel 100/50/6, RAL 7016
- 14 Längsträger HEA 160; RAL 7011

- 1 GK-Verkleidung
- 2 Außenputz
- 3 Wärmedämmung 80 mm
- 4 best. Betonwand
- 5 Aufmauerung
- 6 dauerelast. Fuge
- 7 Pfosten Schüco FW 50, RAL 9002
- 8 Fensterrahmen Schüco Royal S, RAL 7038
- 9 Rolladenschiene (nur EG), RAL 9002
- 10 Dämmung
- 11 Paneel, RAL 7038
- 12 Längsträger HEA 160, RAL 7011
- 13 Stütze HEA 160, RAL 7011
- 14 Querträger HEA 160, RAL 7011
- 15 Verankerung Balkonanlage in der best. Decke Gewindestab, d = 10 mm
- 16 Lasche Flachstahl 30/5, RAL 7011
- 17 Sichtblende: Rahmen aus L-Profil und Flachstahl, RAL 7011 Füllung Trespa