



Foto: J.L. Valentin, Frankfurt

## 2.4.8. STADTVILLEN

Wohngebäude in Leinefelde  
Arch. Stefan Forster, Frankfurt am Main  
2004



Foto: J.L. Valentin, Frankfurt

## 2.4.8.1. OBJEKTIVE BESCHREIBUNG

### 2.4.8.1.1. Vorgeschichte und Motivationen

Die Stadt Leinefelde in der ehemaligen DDR, unmittelbar an der Grenze zur BRD, zählte bis in die 60er Jahre ca. 2200 Einwohner und hatte eigentlich eher die Eigenschaften eines Dorfes. In Folge des staatlichen *Eichsfeldplans*<sup>1</sup> von 1959, wurde die Umwandlung dieses kleinen Dorfes zu einer Industriestadt angestrebt: Industrien wie Baumwollspinnerei, Zementwerk und Kalibergbau wurden um Leinefelde angesiedelt. Im Rahmen dieser strukturellen Veränderung wuchs die Stadt kontinuierlich bis auf 16.500 Einwohner am Ende der 80er Jahre. *Für die aus der gesamten DDR kommenden Werktätigen und ihre Familien stampfte man die Leinefelder Südstadt in Plattenbauweise aus dem Boden.*<sup>2</sup> Diese Siedlung mit ca. 4850 Wohnungen war, so wie in vielen anderen Städten der Ex-DDR, nach der Prinzipien des sozialistischen Städtebaus angelegt – mit fünf- und sechsgeschossigen Wohngebäuden als Riegel auf Großflächen freistehend angelegt. Die Architektur, bedingt durch das Prinzip<sup>3</sup> der möglichst häufigen Wiederholungen vorgefertigter Elemente (Großtafeln) und durch unterlassene Instandhaltung, präsentierten sich als monoton, undifferenziert und sehr schnell nach Fertigstellung auch als sanierungsbedürftig.

---

<sup>1</sup> Eigentliche Bezeichnung: *Plan zur ökonomischen und kulturellen Entwicklung der Kreise Worbis und Heiligenstadt*. Ziel dieses Plans der SED (Sozialistische Einheitspartei Deutschland) war, diese strukturell relativ schwach und traditionell katholisch geprägte Region fest in das Gesellschaftskonzept der DDR einzubinden: Aufbau, Entwicklung und Entfaltung des Sozialismus auf deutschem Boden.

<sup>2</sup> Ursula Kleefisch-Jobst: *Zukunftswerkstadt Plattenbau*. In *Bauwelt* Nr. 17, Jhrg. 2000, S. 20.

<sup>3</sup> Das grundlegende Prinzip basierte auf vorgefertigten Großtafeln, die in Wohnbaukombinaten hergestellt wurden und auf der Baustelle mittels Eisenverankerungen und Betonverguss der Knotenpunkte zusammenmontiert wurden. Aus diesem Prinzip entwickelten sich mehrere Typenreihen: *Blockkonstruktionen, Streifenkonstruktionen, Plattenkonstruktionen* [und] *weiterentwickelte Plattenkonstruktionen*. Für eine Analyse des Wohnungsbaus in der Ex-DDR aus heutiger Sicht siehe: *Die Modernisierung des industriellen Wohnungsbaus in der ehemaligen DDR*. Wüstenrote Stiftung, DVA, 2 Bd. 1993.

Das politische Prinzip, das dem Bau solcher Stadtteile zugrunde lag, war die sozialistische Planwirtschaft, in der der Staat für die Bereitstellung von Wohnungen für jede Familie zuständig war. Die Wohnung wurde als Grundrecht (Art. 37 der DDR-Verfassung), als *Sozialgut*<sup>4</sup> deklariert. Mit einer minimalen Miete und nach Anzahl der Mitglieder sollte *jede(r) Familie eine sichere, trockene und warme Wohnung*<sup>5</sup> als *Errungenschaft der Arbeiterklasse*<sup>6</sup> zugewiesen bekommen. Solche Prämissen haben die Qualität, die Größe und die Arbeitsabläufe in der Ausführung dieser Wohnungen bestimmt. Ergebnis war die Standardisierung und Entwicklung von Wohntypen, Baukombinaten, Koeffizienten, Kostenfaktoren und Planungseckdaten, die diese große Staatsaufgabe steuern sollten und gleichzeitig kaum Spielraum für Städtebauer und Architekten zuließen.<sup>7</sup>

Mit dem Fall der Mauer im Jahr 1989 folgten grundlegende politische und gesellschaftliche Veränderungen. Die Stadt Leinefelde verlor in relativ kurzer Zeit die Grundlagen, die für die Vergrößerung des ehemaligen Dorfes bestanden: die Industrie war in der freien Marktwirtschaft kaum konkurrenzfähig, die Arbeitsplätze gingen rasch verloren (in den Textilienbranche von 4500 auf 500 geschrumpft!). Die Folge war ein Rückgang der Bevölkerung durch Abwanderung nach Westen von ca. 500 Einwohnern jährlich. Am Ende Jahres 2002 zählte Leinefelde nur noch 10.356 Einwohner. Gegenüber dem Ende der 80er Jahre ist also ein Drittel der Bevölkerung verloren gegangen. Da sich in der

---

<sup>4</sup> Zum Begriff Sozialgut und Wirtschaftsgut...Das Beispiel: Die ehemalige DDR. In Zeitschrift für die Wohnungswirtschaft in Bayern, Jhrg. 1991, Nr. 12, S. 664.

<sup>5</sup> Auf dem VIII. Parteitag der SED im Jahr 1976 wurde beschlossen „Die Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem“ bis zum Jahre 1990 abzuschließen.

<sup>6</sup> Zum Begriff Sozialgut und Wirtschaftsgut... Op. Cit.

<sup>7</sup> Hier folgen formulierte Vorgaben am Anfang der 80er Jahre für die Planung von Wohngebäuden in der ehemaligen DDR: [für jede Wohnung] 56-58 qm durchschnittliche Wohnfläche; 1,2 Stabl; 12,5 t Zement; 3500 Watt; 29 Elemente (29 Kranspiele); 38.000,- Mark [Baukosten]; 670,-Mark/qm Wohnfläche; 270 Std. Vorfertigung + 270 Std. Bauzeit = 540 Std. Arbeitszeit; 1m Frontlänge; [und] 300 Einwohner/ha; 5-6 Geschosse ohne Aufzug; Laststufe 6,3 t; 3 t durchschnittliches Elementengewicht; 50 oder 60 mm Wärmedämmung (Mineralwolle) in der Dreischichtplatte; Verbot des Einsatzes von Holz und Aluminium; Einsatz genormter Robrbündel mit festgelegten Armaturen.“ Aus: „Die Modernisierung...“ Op. Cit. S. 27.

Südstadt 90% der Wohnungen Leinefeldes befanden, kann man schnell errechnen, dass hier ca. 1/3 der Wohnungen leer stand.

Eine ähnliche Leerstandssituation ist fast überall in der ehemaligen DDR zu verzeichnen, wo ca. 2 Millionen Wohnungen in Plattenbauweise bestehen. Sie ist, zusätzlich zu der Abwanderung, auch durch die Politik der staatlichen Subventionen (Steuersparmodelle) für Investitionen seitens der Unternehmer und Privatanleger für den Bau von neuen Wohnungen oder für die Sanierung von historischen Gebäuden in den Altstädten in den Jahren nach der Wende verursacht worden. Ziel einer solchen Politik war die Belebung der Wirtschaft und die Entstehung von Arbeitsplätzen, die aber nicht langfristig wirken konnte. Ein jetzt zu beobachtender, unerwünschter Nebeneffekt dieser Subventionspolitik ist das Überangebot an Wohnraum. Um eine solch schwierige Situation mit all ihren sozialen Problemen, die sich u.a. in der hohen Arbeitslosigkeit von 18% im Osten gegenüber 8,2%<sup>8</sup> im Westen ausdrücken, in den Griff zu bekommen, sind mehrere Förderprogramme vom Bund gestartet worden, die Initiativen zur Lösungen solcher Problematiken unterstützen sollen. Eine große Rolle in diesen Programmen spielen die städtebaulichen Veränderungen im Rahmen der angestrebten sozialen Verbesserung, verbunden mit strukturellem und wirtschaftlichem Wandel.

Viele Städte haben das Problem der Großsiedlungen anfänglich nur als ein technisches gesehen und Maßnahmen von Instandsetzungen und Modernisierungen eingeleitet, die herablassend als *Pinselsanierung*<sup>9</sup> bezeichnet werden. Sie treffen keine Aussage zu den nicht mehr hinnehmbaren Qualitäten der Plattenbauten: Monotonie, fehlende Individualität, ungeplanter Außenraum, kleiner Zuschnitt der Wohnungen, natürlich auch bauphysikalische Probleme, und nicht zuletzt das Schrumpfen der Nachfrage nach solchen Wohnungen aus den obengenannten

---

<sup>8</sup> Stand September 2004. Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

<sup>9</sup> Es wird damit die Sanierung der Wohngebäude nur durch neue Wärmedämmung, Fassadenfarbe, Strangsanierung, Dachexperimenten, Vordächer, Briefkastenanlage usw. bezeichnet, die aber nur die Oberfläche die Thematik berühren und nicht die Struktur.

Abwanderungsgründen und der ohnehin allgemein negativen demographischen Entwicklung der Bevölkerung.

Die Stadt Leinefelde war bereits in den 90er Jahren sehr aktiv um radikale Lösungen bemüht. Für Städtebau und Architektur eröffneten sich hier ganz neue Herausforderungen. Nach einem Masterplan für die Südstadt wurden Architekturwettbewerbe ausgeschrieben, die ganzheitliche Rück- und Umbauprogramme entwickeln sollten, um den Prozess der Schrumpfung und Abwanderung vorurteilslos bezüglich der verschiedenen baulichen Eigenschaften anzugehen.

In einem dieser Wettbewerbe hatte das Architekturbüro Forster aus Frankfurt am Main einen Preis gewonnen und dadurch die Möglichkeit, den vorgeschlagenen Entwurf für den Umbau mehrerer Wohngebäude durchzuführen.<sup>10</sup> Nach dieser ersten Zusammenarbeit mit der Stadt und mit den Immobiliengesellschaften vor Ort wurde dasselbe Büro zur Planung der bis jetzt radikalsten Operation bei einem *Plattenbau* beauftragt: der Transformation eines Wohnriegels in Stadtvillen.

#### 2.4.8.1.2. Bestand

Der Bestand war ein Gebäuderiegel von ca. 180 Metern Länge, 13,20 Breite und 5 Geschossen des Plattenbautyps WBS70<sup>11</sup> als dem letzten und am meisten entwickelten Serientyp in der Ex-DDR. Die Besonderheit dieses Typus waren der *hohe Komplettierungsgrad [und] starke Uniformierung der funktionellen und gestalterischen Lösungen*.<sup>12</sup> Die Großtafeln bestehen aus drei Schichten: von innen nach außen Tragschicht, Dämmschicht und Wetterschale. Die innere und die äußere Schicht sind mittels Edelstahllanker und Edelstahlnadel zusammengebunden, so dass sie aus dem Kombinat als eine Art Sandwichplatte evtl. mit ausgesparten Öffnungen auf die Baustelle

---

<sup>10</sup> Der andere Gewinner, dessen Entwurf zur Ausführung kam, war das Büro MSP Architekten aus München. Über diesen Wettbewerb sind mehrere Veröffentlichungen in Zeitschriften erschienen, u.a. auch in Bauwelt Nr. 7, Jhrg. 2000.

<sup>11</sup> WBS steht für Wohnungsbauserie und 70 für das Einführungsjahr.

<sup>12</sup> Aus: „Die Modernisierung...“ Op. Cit. S. 27.

geliefert wurden und mittels Baukränen zusammengestellt, durch Betonverguss und Eisenanker in den Knotenpunkten kraftschlüssig zusammengesetzt werden konnten.

Der gesamte Riegel war nach dem Wohneinheitsraster von 12 Metern im Grundriss aufgebaut, so dass insgesamt 15 Felder addiert wurden. Die Geschosshöhe betrug 2,80m. In jedem Feld waren geschossweise zwei Wohnungen durch eine Plattenwand geteilt, so dass eine regelmäßige Breite von 6 Metern für die Plattendecken zustande kam. Die zwei so entstandenen Geschosswohnungen hatten eine unterschiedliche Größe und Anzahl an Zimmern, da in eine das komplette Treppenhaus als vertikale Erschließung hineinragte. Die zwölf-Meter-Felder waren jeweils in Dreiergruppen kombiniert, so dass die Trennung zur nächsten angrenzenden Dreiergruppe durch eine Doppelwand mit entsprechender Fuge erfolgte. Insgesamt gab es fünf Dreiergruppen in zwei angrenzenden, jedoch in horizontal und in vertikal minimal versetzten Gebäudeteilen.

Alle Raumzuschnitte und Größen wiederholten sich, so dass grundsätzlich nur zwei Wohntypen vorhanden waren: Ein Typ mit vier Zimmern und der andere mit drei Zimmern. Insgesamt bestanden hier 150 Wohneinheiten. Die Lage der Öffnungen nach Außen waren auch vorbestimmt und regelmäßig, so dass überhaupt keine Differenzierung in der Fassade vorkommen konnte und sich theoretisch ihre Komposition horizontal unendlich wiederholen konnte und, abgesehen von statischen Gesichtspunkten, auch vertikal.

Die Außenfassade war durch fehlende Unterhaltung in einem optisch sehr schlechten Zustand; eine Kellerebene fand sich im Untergeschoss, wo Abstellräume und Technikräume angesiedelt waren. Es war kein Aufzug vorhanden. Die Außenanlage war nicht regelgerecht bepflanzt, sie war eher als Restfläche zu betrachten.

### **2.5.8.1.3. Transformationsprojekt**

*Die bestehende Hundertachtzig Meter lange Plattenbauzeile wurde durch den Rückbau eines Geschosses und sieben Zwischensegmenten in acht*

*viergeschossige Stadtvillen transformiert.* <sup>13</sup> Aus diesem grundlegenden Konzept entwickelten sich alle anderen Entscheidungen auf den verschiedenen Entwurfsebenen:

*Städtebauliche Ebene:* Das Gebäude wird faktisch um mehr als 50% in seinem Gesamtvolumen durch Subtraktion/Rückbau reduziert. Von 150 vorhandenen Wohnungen verbleiben so nur noch 63.

Durch die Lage des jetzt freistehenden einzelnen Wohngebäudes erhält die gesamte Südstadt einen neuen Stadteingang, der sich nicht sperrig und abweisend wie der Bestand, sondern transparent und einladend präsentiert. Der Zusammenhang der acht Gebäude in einer kompositiven Reihe wird durch das vorhandene Kellergeschoss hergestellt: die Stadtvillen liegen auf dessen Betondecke, die ca. einen Meter über der Straßenebene liegt. Dies erzeugt die Wirkung eines Sockels. Zur Siedlungsseite entstehen kleine Gärten für die Einwohner der Erdgeschosse. Dies ist eine qualitätssteigernde Maßnahme gegenüber dem Bestand, wo die Außenanlagen ohne Pflege sich selbst überlassen waren.

Die Eingänge zu den jeweiligen Treppenhäusern werden um 90 Grad gedreht: sie erfolgen seitlich, in der jetzt frei gewordenen *Schnittfassade* durch ein jeweils für zwei Wohngebäude gemeinsames Plateau, das der ehemalige Boden des Erdgeschosses war und jetzt zu einer Art Terrasse wird. Auf diesem Plateau - als halböffentlicher Raum - erfolgt der Übergang vom Außenraum zum privaten Raum. Von diesen Terrassen kann man den Blick zudem in die Landschaft oder auf die neu sanierten Gebäudegruppen richten: gegenüber dem früheren städtebaulichen System wird eine Öffnung erreicht, die in die Siedlung Beziehungselemente wie die umgebende Natur hineinbringt und bereits von außen die Veränderungen und das Leben des Inneren der Siedlung sichtbar werden lässt.

*Architektonische Ebene:* Die Subtraktion gebauter Zwischenfelder erfolgt alternierend nach dem Rastermaß des Riegels, so dass sich

---

<sup>13</sup> Aus: Erläuterungstext vom Architekturbüro Forster Architekten.



als Ergebnis ein Rhythmus von geschlossenen und offenen Feldern von jeweils 12m Breite ergibt. Insgesamt entstehen so acht Einzelbauten, sogenannte Stadtvillen. Die Radikalität dieser Veränderung, mit all ihren räumlichen, funktionalen, organisatorischen und typologischen Konsequenzen, können wir bildlich in der Transformation von einem linearen auf ein punktuell System festhalten.

Was verursacht diese Transformation unter architektonischen Gesichtspunkten?

- (i) Die Vereinzelnung fördert die *Objektivierung* der Baukörper:
  - (a) Die Bauten – jetzt einzelne Objekte geworden – können einzeln in der Gestalt differenziert werden (Vielfalt);
- (ii) Jeder Einzelbau erhält insgesamt vier Lichtfassaden (eine Außenfassade zusätzlich jeweils in den zwei Kopfbauten und zwei Außenfassaden zusätzlich für die verbleibenden sechs Bauten, die sich im Inneren des Riegels befanden):
  - (a) Jede Wohnung (jeweils eine Geschosshälfte) erhält drei Lichtfassaden;
  - (b) Alle Zimmer haben Tageslicht (im Gegensatz zum Bestand, wo Küche und Toiletten in der Regel dunkel waren);
  - (c) Eine große Anzahl von Grundrissvarianten kann den jeweiligen Bedürfnissen angepasst werden (Individualisierung)
- (iii) Neue Freiheitsgrade werden in der Komposition der Fassade eingeführt:
  - (a) Die Öffnungen liegen, anders als vorher, nicht übereinander und folgen der inneren Raumteilung;
  - (b) Die Balkone liegen, anders als vorher, nicht übereinander und folgen der inneren Raumteilung
- (iv) Die Erdgeschosse erhalten jeweils einen Vorgarten:

- (a) Die ebenerdigen Wohnungen verselbständigen sich gegenüber denen der oberen Geschosse;
- (b) Durch die für jeden Mieter freizuwählende Bepflanzung und unterschiedliche Pflege werden sich die Vorgärten mit der Zeit immer mehr voneinander unterscheiden;
- (c) Die zuvor undifferenzierte Außenfläche wird jetzt mittels verschiedener Öffentlichkeitsabstufungen gegliedert

*Funktionale Ebene:* Die vorhandene Funktion des Wohnens wird beibehalten. Da es sich um Mietshäuser handelt, wurde ein Katalog mit verschiedenen Grundrisstypen erarbeitet und die zukünftigen Mieter konnten bereits während der Planungsphase ihre eigenen Bedürfnisse mit einbringen. Die Grundrisse derjenigen Wohnungen, für die in der Planungsphase noch keine Mieter feststanden, wurden nach marktgängigen Lösungen festgelegt, wodurch die konventionellsten zur Ausführung kamen. Auf jeden Fall kommt als Basisregel jeder Wohnung ein großzügiger Balkon zu und alle Bäder und Küchen erhalten Tageslicht. Jedes Haus bekommt einen Fahrradkeller im Erdgeschoss. Die Abstellräume sind im Kellergeschoss untergebracht.

Die vertikale Erschließung wird nicht angetastet, nur im Erdgeschoss wird der Hauseingang seitlich verschoben. Auch das Kellergeschoss, das alle Technikräume beherbergt, bleibt bestehen. Trotz des Leitthemas der Trennung werden in diesem Fall die Vorteile der Zentralisierung der Anlagen beibehalten.

Da Aufzüge im Bestand fehlten, entschied man sich für das Rückbauen des vierten und letzten Obergeschosses, das ansonsten schwer vermietbar gewesen wäre.

*Statische Ebene:* die Operation des Rückbaus ist konzeptionell und anhand vorgefertigter Elemente zunächst sehr einfach vorstellbar; in der Wirklichkeit entstehen aber praktische Schwierigkeiten. Durch den Rückbau der Zwischenfelder würde die Stabilität der früheren inneren Quergroßtafeln, die jetzt zur Außenfassade

geworden sind, fehlen. Um nun aber zu vermeiden, dass die vertikalen Tafeln keinen horizontalen Halt mehr haben, werden Ergänzungen des Betonringstreifen vorgenommen, indem eiserne umlaufende Ringanker geschossweise montiert werden. Eine andere Maßnahme, die der Aussteifung nachhelfen soll und die als der stärkste statische Eingriff bezeichnet wird, ist der Bau einer Mittelwand in Ortbeton als Verdoppelung einer bestehenden mittleren Großtafel. Diese letzte Operation ist in der Ausführung nicht gerade einfach, da sie durch die bestehenden Decken geführt wird. Die Verankerung der Balkone ist ein ähnlich kompliziertes und konstruktiv aufwendiges Unterfangen gewesen, da sie nicht nur an den vertikalen Großtafeln, sondern auch an den Decken mit Stahlkonsolen befestigt werden mussten. Derlei statische Eingriffe sind so vorgenommen worden, dass sie im Ergebnis nicht wahrzunehmen sind. Auf diese Weise konnte die angestrebte Reduktion gewährleistet werden: so wenig wie möglich Fugen und konstruktive Details sollen den Vordergrund dominieren. Sogar die notwendigen Fugen zwischen Balkonen und Hauptbau sind mittels gleichfarbiger elastischer Masse gebildet und nur mit scharfem Blick zu sehen.

*Energetische Ebene:* Die Verbesserung der energetischen Bilanz war für solche Umbaumaßnahmen Vorgabe. Um den energetischen k-Wert zu erhöhen - er entsprach nicht mehr den Anforderungen, die in der BRD galten - sind die einzelnen Bauten mit einer äußeren Schicht an Wärmedämmung ausreichend *eingepackt* worden. Angewendet wurde ein konventionelles Wärmedämmungsverbundsystem, das auch die Fassadenoberfläche und dadurch den Ausdruck der Gebäude bestimmte.

Ein großes Problem in solchen Plattenbauten ist die akustische Übertragung von Schall, da oft in den Tafeln oder in ihrer Verbindung Risse vorhanden sind. Es gab damals in der DDR zwar auch akustische Vorgaben, die zu respektieren waren, aber das Problem wurde oft mit Ausnahmegenehmigungen umgangen oder durch schlechte Ausführung nicht gelöst. Eine allgemeine Milderung

der Schallübertragung erfolgt nun durch die Trennung des Riegels in einzelne Gebäude.

*Ausdrucksebene:* Eine mentale oder physische Verbindung mit dem Bestand in den neuen Gebäuden selbst ist nicht angestrebt: *Ziel muss eine nachhaltige Sanierung sein mit der Qualität guter Neubaumwohnungen, die zu einem Imagewandel des gesamten Stadtteils beitragen.*<sup>14</sup> Die Verbindung zum Altbau wird latent dem unmittelbaren Kontext überlassen.

So befreit von architektonischen Themen wie *Alt-Neu*, wird alles durch das Konzept der Bauten als einzelne neue Skulpturen zusammengehalten, die sich nur durch Volumenvariationen unterscheiden und sich gleichzeitig durch die zugrundeliegenden Regeln der Variationen, der Farbe und der Grundmasse verbinden.

## 2.4.8.2. SUBJEKTIVE WAHRNEHMUNG

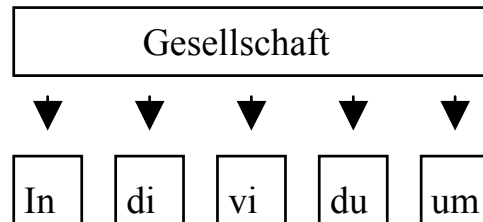
### 2.4.8.2.1. Von zwei- bis dreidimensional

Wir können die bestehenden Plattenbauten auf eine zweidimensionale Komposition reduzieren, da ihr Basiselement, die Großtafel, hauptsächlich breit und lang ist und durch die geringe Dicke als eine Oberfläche assimiliert werden kann. Im Transformationsprojekt wird wieder das Thema der Wiederholung und Montage von Grundelementen verfolgt, die aber jetzt dreidimensional sind: zum Teil sind es resultierende Elemente – die Grundvolumen der Stadtvillen – und zum Teil sind es neudefinierte Elemente wie die massiv wirkenden Balkone, die mit den neu resultierenden Volumen der acht Bauten interagieren, um ganz neue Einheiten zu bilden. Die Einzelfarbe der zwei Grundelemente – die Volumen und die Balkone – und die Schatten, die sie wechselseitig werfen, ergänzen dieses Spiel von beinahe *konstruktivistischem* Charakter, der wiederum östliche Reminiszenzen weckt.

---

<sup>14</sup> Stefan Forster: *Radikaler Umbau statt Abriss – von der Platte zur Gartenstadt*. In *Detail*, Jhrg. 2000, Nr. 7.

#### 2.4.8.2.2. Paradigmenwechsel



Unabhängig vom physischen Teil der Architektur (Maße, Farbe, Außenform, usw.), spiegelt die Transformation von einem einzelnen großen Wohngebäude zu mehreren kleinen Gebäuden die geänderten politischen und gesellschaftlichen Leitideen im Vergleich zu denen der Ex-DDR.

Die städtebaulichen Grundlagen der Plattenbausiedlungen sind sicherlich auf die Moderne der 20er Jahre zurückzuführen: die Architektur wies damals eine starke soziale Komponente auf, die sogar den Anspruch hatte, die Gesellschaft zu formen. Beispiele sind die Planungen von Ludwig Hilbersheimer für Berlin, von Le Corbusier für Paris oder von Ernst May für Frankfurt, die Bilder und städtebauliche Systeme dafür geliefert haben. All das wird jetzt auch in Ostdeutschland sowie in anderen Ländern des ehemaligen Ostblocks über Bord geworfen: Im Mittelpunkt soll nun das Individuum, nicht mehr die Gesellschaft stehen. Das ist zumindest der ideelle Anspruch.

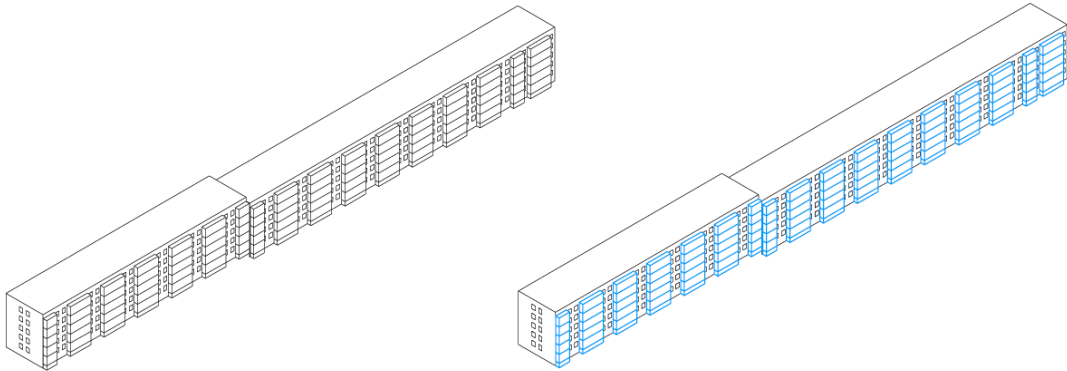
Diese obengenannten geänderten Leitideen sind zuerst die der Einwohner. Sie sehen die westliche Lebensform als erstrebenswert an. An diese Art von Vorbildern und Wünschen passt sich natürlich zuerst die Immobilienbranche an: gewählt wird die Wohntypologie, die am meistens nachgefragt ist. Als Orientierung hierfür gilt der Immobilienmarkt Westdeutschlands.

Auch der Architekt, der zwischen Bauherr und zukünftigem Mieter steht, sucht neue Vorbilder, welche den Individualitätswünschen und der Marktstrategie des Bauherren Rechnung tragen. Er findet in diesem Fall die in den letzten Jahren im Westen weitverbreitete Typologie der *Punkthäuser*. Dieses

städtische Modell bietet einen Kompromiss zwischen Vereinzelung der Häuser – sprich Individualisierung und Identifizierung – einerseits, und bietet andererseits doch noch einen Rest des Vergesellschaftungsgedankens durch die Unterbringung einer überschaubaren Anzahl von Wohneinheiten und entsprechender Einwohnerzahl. Und das nicht losgelöst von einer Marketingstrategie, die zum Beispiel den Begriff *Stadtvilla* zu ihren Gunsten formt und verfremdet.

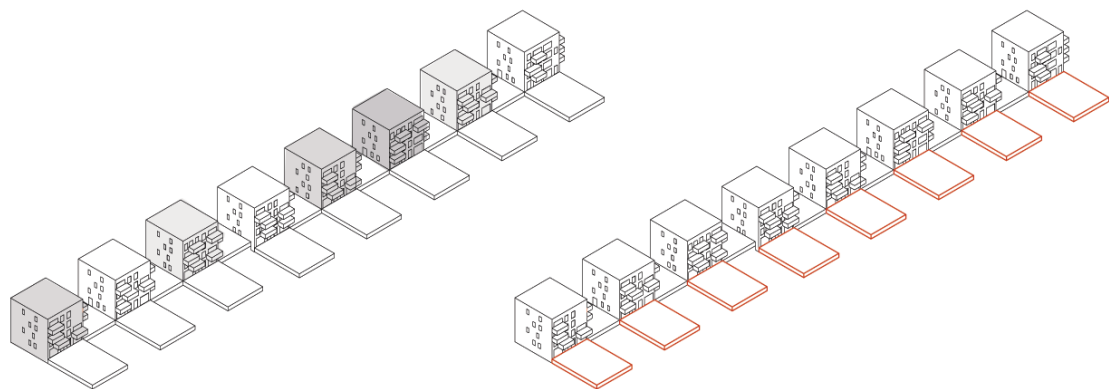
### 2.4.8.3. GRAPHISCHE INTERPRETATION

#### Fiktiver Transformationsprozess



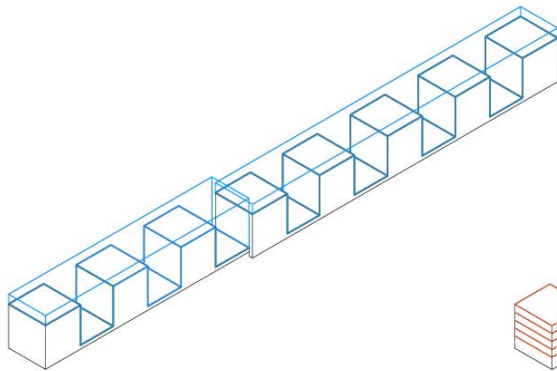
Bestand

Abbruch Balkone

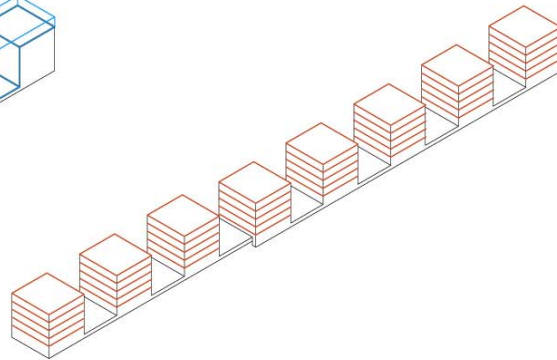


farbliche Individualisierung

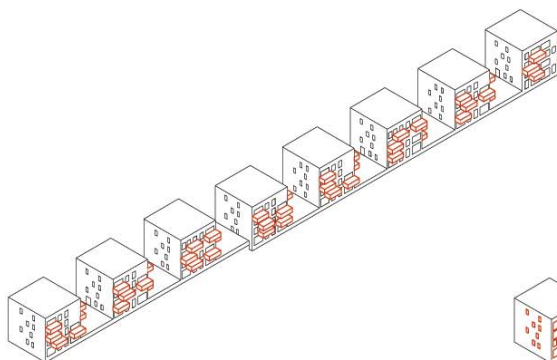
Addition Gärten



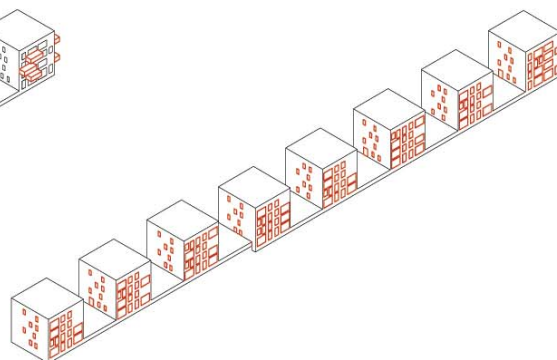
Abbruch 5. OG und Zwischenfelder



Einbau Ringanker



Addition Balkone



Fassadengestaltung



#### 2.4.8.4. FOTOGRAFISCHE RESTITUTION

##### Realer Transformationsprozess



Foto: J.L. Valentin, Frankfurt



Ansichten zur Siedlungsseite

Foto: J.L. Valentin, Frankfurt



Foto: J.L. Valentin, Frankfurt

Siedlungsseite



Foto: J.L. Valentin, Frankfurt

Siedlungsseite



Stadteingangsseite



Stadteingangsseite



Foto: J.L. Valentin, Frankfurt

Balkone als kompositives Element



Foto: J.L. Valentin, Frankfurt

Balkone als kompositives Element





Foto: J.L. Valentin, Frankfurt

Fassadenausschnitt

#### 2.4.8.5. ZUSAMMENFASSUNG

Die Kraft einer solchen Transformation besteht in der Einfachheit, in der man sie beschreiben kann: *vom Plattenbau zu Stadtvillen*.

Es handelt sich aber nicht um eine nur formale Herangehensweise, sondern das Konzept antwortet gleichzeitig, wie schon oben beschrieben, auf mehrere geänderte Prämissen: Lebenswünsche, Marktstrategien, soziales Umfeld, Wohnqualität, technische Standards. Hierbei hat man die Antworten nicht vereinzelt und das Ergebnis als Summe der einzelnen Antworten passiv hingenommen, so wie dies beim Großteil der schon sanierten Großwohnsiedlungen der Fall ist – z. B. Marzahn in Berlin. Hier wurden energetische Fassadensanierung, Farbkonzept, Einbringung von Vordächern, Briefkastenanlagen, Außenraumplanung, usw. nur als gedankliche und praktisch getrennte Maßnahmen verstanden, die keine strukturelle, sondern nur kurzfristige und oberflächliche Veränderung mit sich bringen, da sie nur als zwei- oder dreidimensionale Applikationen hinzugefügt worden sind.

Anders in Leinefelde. Hier hat man sich von dem Konzept *Stadtvillen-Punkthäuser* leiten lassen und alle anderen Maßnahmen auf diese Strategie ausgerichtet. Das war möglich, weil die Rechtfertigung und Begründung der einzelnen Maßnahmen immer gleichzeitig auf mehreren Ebenen erfolgte. Denken wir an die neuen Balkone, sie sind marktgerecht, haben ein kompositives Motiv, tragen zur Individualisierung bei; oder denken wir an die einheitlichen Kellergeschosse: ihr Erhalten ist funktional sinnvoll, städtebaulich bilden sie einen Sockel, außenräumlich formen sie die Eingangsplateaus; oder denken wir an die Fassadendämmung: sie ist zuerst energetisch notwendig, deckt alle vorhandenen Unregelmäßigkeiten der Fassade und die der Rückbauflächen, sie ummantelt alle statischen Eingriffe (Ringanker und Verstärkungen), sie ist Ausdrucksmantel durch die Farbgebung.

Schließlich macht die geschilderte Einfachheit aus diesem Fallbeispiel ein Modell, das in anderen ähnlichen Kontexten angewendet werden kann, unabhängig von seiner architektonischen Lösung.