

BAUKULTURFÜHRER 12

STADTVILLEN

Leinefelde-Worbis

12

HERAUSGEBERIN: NICOLETTE BAUMEISTER · BÜRO WILHELM. VERLAG

With English Summary

STADTVILLEN LEINEFELDE - WORBIS

Bauzeit: 2001 – 2004

Architekt: Stefan Forster, Frankfurt am Main

Bauherr: WVL Wohnungsbau-Verwaltungs-GmbH, Leinefelde





„... das Schöne, so häufig beschrieben, umschrieben, analysiert, auf Merkmale und Wirkung untersucht, habe bis heute keine gültige Definition erfahren, bestenfalls Annäherungen, Versuche, zum Teil bestechende Versuche einer Definition...“

Brigitte Reimann: Franziska Linkerhand, (Ost-)Berlin 1974

Von Plattenbauten zu Stadtvillen

Beim Anblick der acht Stadtvillen am südlichen Stadteingang von Leinefelde wird deutlich, warum diese Stadt, die schon in den 1960er Jahren zur sozialistischen Modellstadt erkoren wurde und 1991 zu etwa 90 Prozent aus Plattenbauten bestand, seit einigen Jahren wieder als Modellstadt gilt. Diesmal als Muster für den Stadtumbau Ost, der akzeptierten und geplanten Schrumpfung – freilich auch als nicht mehr wiederholbares, da nicht mehr zu finanzierendes Schmuckstück.

Balkone, die vorwitzig wie übermütige Kinder ins Blickfeld des Betrachters springen, verschieden breit, anscheinend regellos verteilt, die erst nach der einen, dann wieder nach der anderen Seite zeigen. Ebenso strenge wie skulpturale Hauskuben, die sich in kräftigem Gelb dem Wohnviertel zuwenden, dabei Wärme und Heiterkeit vermitteln, während sie auf einem durchgehenden, wie eine Bastion wirkenden Sockel ruhend, in sachlich-elegantem Grau zur Ausfallstraße hin „Stadt“ signalisieren. Zartes Grün in den exakt zugeschnittenen Gärten. Kein Gedanke mehr, dass das, was so fröhlich ins Auge fällt, einst ein Plattenbau gewesen. Kein Anflug mehr von trister Monotonie, vom Schmutzgrau und Rostrotbraun der übereinander geschichteten Betontafeln, von vernachlässigten Außenräumen.



Massenwohnungsbau in der DDR

Einst in Ermangelung einer Alternative der Traum vieler DDR-Bürger – Zentralheizung, Warmwasser, Einbauküche – wurde die Platte nach dem Epochenbruch von 1989 zum Synonym für Uniformiertheit. Doch schon zu Lebzeiten des anderen deutschen Staates wurde der industrialisierte Massenwohnungsbau kritisiert. Die allzu früh verstorbene Schriftstellerin Brigitte Reimann schrieb in ihren posthum erschienenen Buch „Franziska Linkerhand“, in der DDR zum Kultroman der späten 1970er Jahre avanciert, vom „Mord an der Stadt“,



vom „städtebaulichen Debakel“ und von der Architektur als „Konfektionsbetrieb“. Und noch in der DDR fand eine öffentliche Debatte um die mangelnde Außenraumgestaltung zwischen den Wohnblöcken statt und Landschaftsarchitekten planten Mietergärten für die Bewohner. Trotz derartiger Maßnahmen traf die massive Abwanderung der Bevölkerung die Platte als erstes. Von den im Sommer 2004 geschätzten 1.500.000 leerstehenden Wohneinheiten auf dem Gebiet der ehemaligen DDR liegen weit mehr als die Hälfte in den Trabanten-siedlungen des Massenwohnungsbaus. Und es werden immer mehr.



Aufbruch in Leinefelde

Schon 1994 verzeichnete Leinefelde eine Arbeitslosigkeit von 25 Prozent, und ein Jahr später die Leinefelder Wohnungsbaugenossenschaft, die ausschließlich Plattenbauten vermietet, eine Leerstandsrate von rund 30 Prozent. Es war im selben Jahr, als das zur Wende knapp 17.000 Einwohner zählende Städtchen am Nordwestrand Thüringens die Flucht nach vorn antrat. Das Stadtplanungsbüro GRAS, Darmstadt/Dresden, entwickelte einen Rahmenplan mit dem Ziel, den Wohnungsbestand in den Plattenbauarealen um 30 bis 50 Prozent zu



reduzieren, den Rückbau freilich als Chance wahrzunehmen, die vorhandenen Mängel zu mildern. Schon 1996 lobte man einen Wettbewerb aus, der die „Modernisierung von Wohngebäuden in Plattenbauweise“ zur Aufgabe stellte. Das Team um den Architekten Stefan Forster aus Frankfurt am Main errang den 2. Platz. Die realisierten Ergebnisse seines Wettbewerbsbeitrages läuteten für Leinefelde eine neuerliche Wende ein.





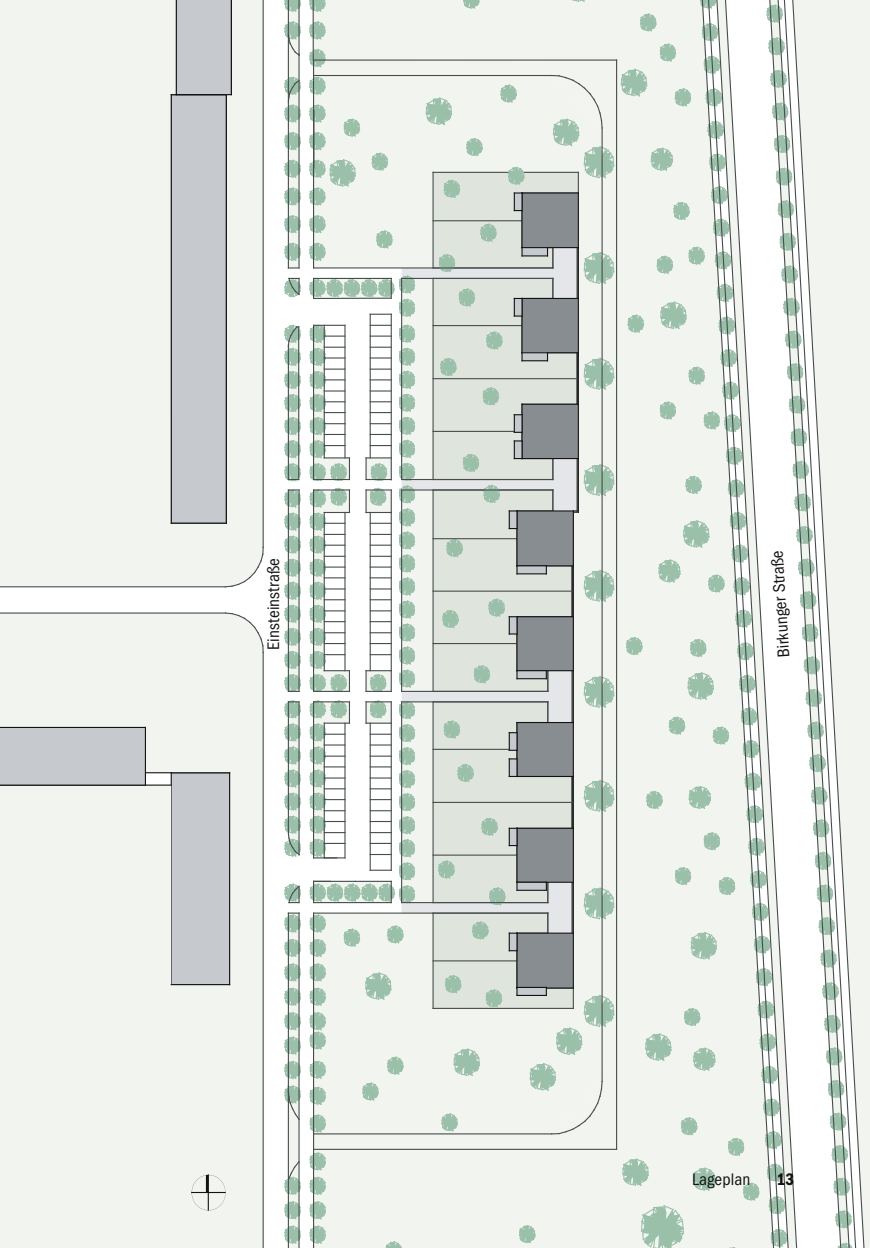


Ein vorbildlicher Stadtumbau

Die am 1. Juli 2004 offiziell übergebene Transformation einer 200 Meter langen Plattenbauzeile in acht freistehende Einzelhäuser, den eingangs genannten Stadtvillen, ist das vorläufig jüngste Beispiel eines vorbildlichen Stadtumbauprozesses. Einer Transformation, die ihre Chancen im Bestand sucht, sich freilich weder mit seiner vordergründigen Sanierung noch dem Flächenabriss begnügt. Und darüber hinaus Strategien zur Weiterentwicklung von Wirtschaft und Infrastruktur erarbeitet, die Freiflächen und Grünräume verbessert und die Bewohner durch intensive Befragungen partizipieren lässt.

Kollektividee und Individualisierung

Die Entwurfsstrategie war es, einen Bogen zwischen der zusätzlich durch die städtebauliche Figur betonten Kollektividee und einer dem Gedanken der Stadtvillen entsprechenden Individualisierung zu spannen. Stefan Forster, der verantwortliche Architekt, ließ jedes zweite Treppenhaus mit den dazugehörigen Wohnungen abreißen und die entstandenen Einzelhäuser um ein weiteres Geschoss kupieren. Die Keller der ganzen Zeile wurden erhalten, das Erdreich an der Westseite mit Abrissmaterial aufgefüllt. Als Ergebnis zieht sich jetzt parallel zur Birkunger Straße, dem südlichen Stadteingang Leinefeldes, eine ruhige Sockelfront, die bewusst Assoziationen an eine Stadtmauer hervorruft.



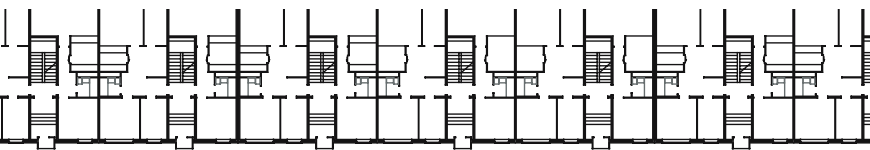
Einsteinstraße

Birkunger Straße

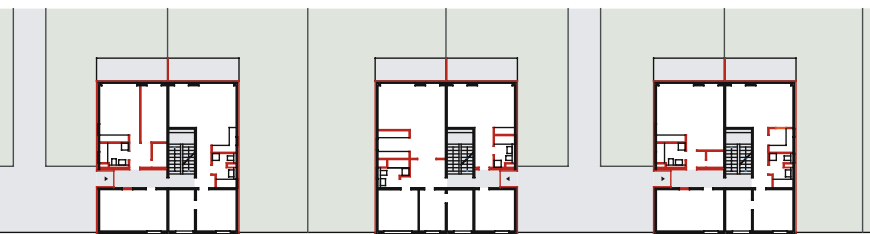


Individuelle Grundrissgestaltung

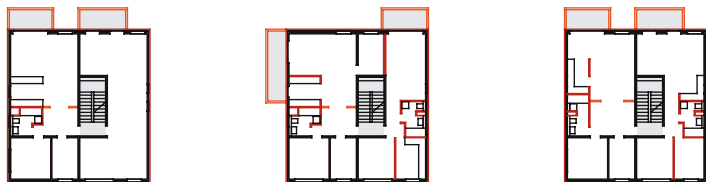
Bei den Stadtvillen waren schon vor Beginn der Bauarbeiten alle Wohnungen vermietet, weil Stefan Forster auf die Grundrisswünsche der Mieter reagiert und mit Trockenbauwänden individuelle Wohnungszuschnitte geformt hatte. Die standardisierten 3-Raum-Wohnungen der vom Kollektiv Joachim Stahr 1964 entwickelten „Wohnbaureihe Erfurt“, aus der gut die Hälfte aller Plattenbauten in Leinefelde bestehen, lassen allerdings nicht allzu viele finanzierbare Möglichkeiten zu.



Bestand

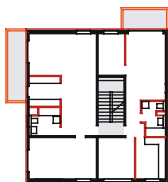
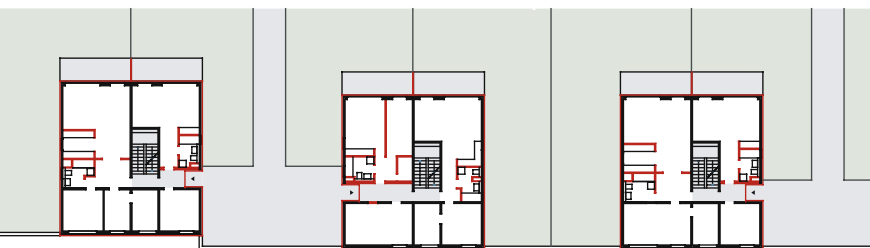
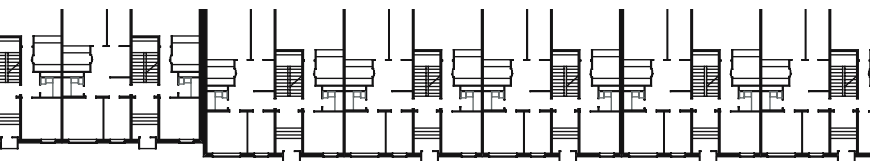


Erdgeschoss nach Umbau



Obergeschoss nach Umbau

Aus Kostengründen hatte der Bauherr die weit über zwanzig im Entwurf vorgesehenen Grundrissvarianten auf gerade mal fünf reduziert. Alle Schlafräume etwa behielten ihre ursprüngliche Raumgröße, blieben in ihrer ursprünglichen Ostlage. Immerhin konnten die Fensteröffnungen vergrößert werden, und die einstmals innenliegenden Bäder und Küchen - letztere bei der Wohnbaureihe Erfurt nur durch eine gläserne Durchreiche zum Wohnzimmer belichtet - erhalten nun jede Menge Tageslicht.







Kräftige Farbgebung

Ein spielerisch-heiteres Element sind die 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 dies durch den Farbwechsel an den Gebäudedekanten.

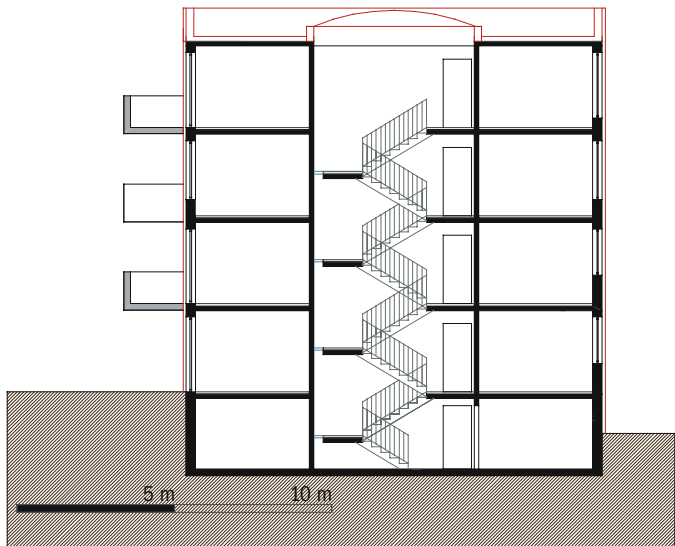


Auch städtebaulich macht die kräftige Farbgebung Sinn: die Einheit der Großfigur nach außen betonend leuchten die Hauskuben erfrischend zum Wohngbiet. Jeweils zwei Solitäre teilen sich Erschließung, Hof und einen Sichtbetonkubus, in dem Briefkasten- und Klingelanlage integriert sind.



Vertrauen in die Ästhetik

Forster betont die Notwendigkeit, die Monotonie der Plattenbausiedlungen mittels einer ästhetisierenden Unikatbildung aufzubrechen. Dort, wo die Architektenkollektive der DDR vor der Notwendigkeit, schnell und billig einen Massenbedarfsartikel herzustellen, ihre architektonischen Waffen streckten, vertraut der Frankfurter Architekt der Ästhetik. Spricht nicht nur von Licht, Luft und Grün, sondern auch von Schönheit, von Farbe, Material und Proportion. Forster will nicht weiterbauen, er will umbauen.





Gartenstadtkonzept

Städtebaulich setzt Forster auf ein Gartenstadtkonzept, das die vorher im unansehnlichen Abstandsgrün mäandernden Plattenbauzeilen in ein stadträumlich differenziertes Angebot von klar gefassten privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Räumen einbettet.

Schon bei seinen vorangegangenen Umbauten in Leinefelde versuchte er, die Wohnhäuser mit kleinteiligen Elementen zu vereinzeln. Bei den im Jahre 1998 fertiggestellten Blöcken in der Lessingstraße privatisierte Forster den unmittelbaren Außenraum zum Haus durch Mietergärten. Und das nicht nur aus Menschenliebe, sondern mit dem ökonomischen Argument, die Kosten für einen Teil der Freiraumpflege damit auf die Mieter abzuwälzen. War aus Kostengründen der Teilrückbau um ein Geschoss in der Lessingstraße nicht durchsetzbar, konnte Forster erst mit zwei sechsgeschossigen Blöcken in der Büchnerstraße zeigen, was in seinem Gartenstadtkonzept steckt. Bei beiden ließ er zwei Geschosse, sämtliche nichttragende Innenwände sowie die Haustechnik entfernen. Die Mieter konnten aus verschiedenen Grundrisstypen wählen und nach eigenen Wünschen – in Absprache mit Architekt und Bauherrn - verändern. Mit Erfolg: Bereits vor Baubeginn waren alle Wohnungen vermietet. Im Block Goethestraße I, der zeitgleich mit den Stadtvillen umgebaut wurde, ging Forster noch einen Schritt weiter: Die Zahl der Hauseingänge reduzierte er von vier auf zwei und verlegte sie auf die Hofseite. Die Grundrisse wurden komplett verändert, größere Wohnungen geschaffen, und die in der obersten Etage erhielten durch das Verringern um eineinhalb Geschosse weite Dachterrassen.



Verbesserte Wohnqualität

Die Gestaltung all dieser Blöcke ist, vergleicht man sie mit anderen, eher zurückhaltenden Wohnbauten Forsters, recht plakativ. Die teilweise grellen Farbkontraste, die die Plastizität der Gebäude betonenden Vor- und Rücksprünge, die mit kräftigen Klinker ummauerten Vorgärten folgen der ambitionierten Vision, die Platte nachhaltig zu verändern. Die geänderte Ästhetik entspricht einer realen Verbesserung der Wohnungen – auch in den Details. Sie ist keine bloße Fassadenkosmetik. Und das auch zum Nutzen der Wohnungsbaugesellschaft: Die Vermietungssituation in den umgebauten Wohnungen des Dichterviertels ist stabil. Und wo es statt Buntheit Eleganz zu zeigen gilt, wie etwa bei den Stadtvillen, weiß der Architekt zu reagieren. Auch wenn diese wegen der besonderen Lage am Stadtrand mit 1.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – inkl. Abrisskosten – der bisher teuerste Rückbau Leinefeldes waren.

In ihrem Kultroman forderte Brigitte Reimann von den „Genossen Architekten“ eine planerische Idee, um die einzelnen Häuser zu einer Stadt zu verbinden, einen Vorschlag für das Zusammenleben von Menschen zu gestalten. Ohne in falsches Pathos zu fallen: In Leinefelde, im Frühjahr 2004 zur Stadt Leinefelde-Worbis erweitert, kann man – 15 Jahre nach dem Ende der DDR – geglückte Ansätze dazu sehen.







Town Villas

Leinefelde-Worbis

When looking at the eight town villas on the southern fringes of Leinefelde, it quickly reveals why this city has long served as a model for the urban redevelopment in areas of the former GDR. The transformation of a 200 metre long building block made of prefabricated slabs into eight separate, free-standing houses represents the most recent example of this exemplary process of urban redevelopment.

Rental contracts for all eight town villas were already established before the beginning of their construction. Stefan Forster, the architect in charge, responded to individual wishes regarding ground plans for the flats and created unique flat designs with the help of lightweight construction materials.

Forster's design strategy was to bring together the idea of a collective element created by the original urban design of the complex with the idea of individualism represented by the now freestanding town villas. The architect and his team tore down every second staircase and the adjoining flats and removed one storey from each of the now separate buildings.

As a playful element, disguised steel balconies were added, spreading along the facade facing south and west. With a depth of 1.8 metres, these balconies serve as terrace substitutes. The different materials used for the walls and balconies respectively are invisible due to the concreting of the entire surface of the buildings, with the architect sacrificing the transparency of the construction for the sunny appearance of the individual villas. This effect is enhanced by the changing colours across the different sides of the buildings. From an urban development perspective, the strong colour scheme also makes sense: enhancing the unified appearance of the buildings from the outside, the cubic-shaped villas throw a refreshing light onto the surrounding residential area. Two villas each share an entrance pathway, courtyard, and a cubic concrete construction containing the letterboxes and the doorbell system.





Stefan Forster

TRANSFORMATION EINER PLATTEN- BAUZEILE ZU 8 STADTVILLEN LEINEFELDE - WORBIS

DAS PLANUNGSTEAM

Architekten:

Stefan Forster Architekten
Tanusstrasse 19
60329 Frankfurt am Main
stforster@baunetz.de
www.stefan-forster-architekten.de

Projektteam:

Reinhardt Mayer
Nikolaus Neufeldt

Tragwerksplanung:

Frank Schneider, Leinefelde-Worbis

Bauleitung, Ausschreibung :

Hartlep & Höch, Leinefelde-Worbis

Heizung-Lüftungsplanung:

Ingenieurbüro für Egt,
Gerhard Rittmeier, Dingelstädt

Elektro-/Sanitärplanung:

AIG, Leinefelde-Worbis

Bauherr:

WVL Wohnungsbau-Verwaltungs-
GmbH, Leinefelde

Projektleiter:

Heiko Hauer

Standort:

Einsteinstrasse 11-25
Leinefelde-Worbis

Auszeichnungen (bis 2004):

Deutscher Umbaupreis 2004
(Anerkennung)
Deutscher Putzpreis 2004
(Auszeichnung)
Europäischer Städtebaupreis 2004?

BAUDATEN

Gutachten:

2000

Planungsbeginn:

2001

Baubeginn Rückbau Zwischenkerne:

2001

Baubeginn Gesamtmaßnahme:

04/2002

Fertigstellung:

07/2004

Wohnfläche:

4.200 m²

Gesamtbaukosten:

4,8 Mio Euro

IMPRESSUM

Herausgeberin:

Nicolette Baumeister, Büro Baumeister
Architektur

Medien & Kommunikation

Karlstraße 55, 80333 München

www.buero-baumeister.de

Grafisches Konzept & Gestaltung:

Büro Wilhelm. Kommunikation und
Gestaltung

Lederergasse 5-7, 92224 Amberg

www.buerowilhelm.de

Fotografien:

Jean-Luc Valentin

Hanauerlandstrasse 50

60314 Frankfurt am Main

info@foto-valentin.de

www.foto-valentin.de

Text:

Enrico Santifaller, Frankfurt am Main

www.enricosantifaller.de

Redaktion:

Nicolette Baumeister, München

Assistenz: Katrin Fischer

Übersetzung: Lisa Wendlandt, Berlin

BÜRO WILHELM. VERLAG

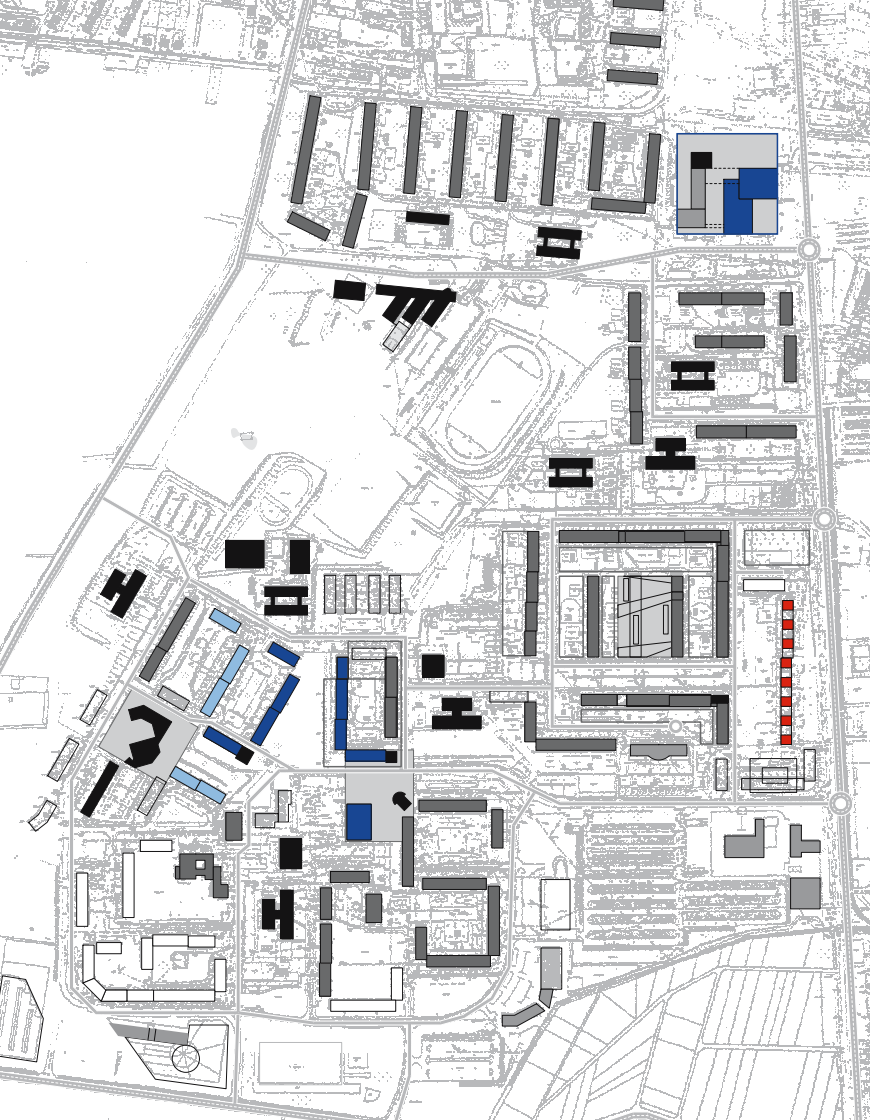
Koch-Schmidt-Wilhelm GbR

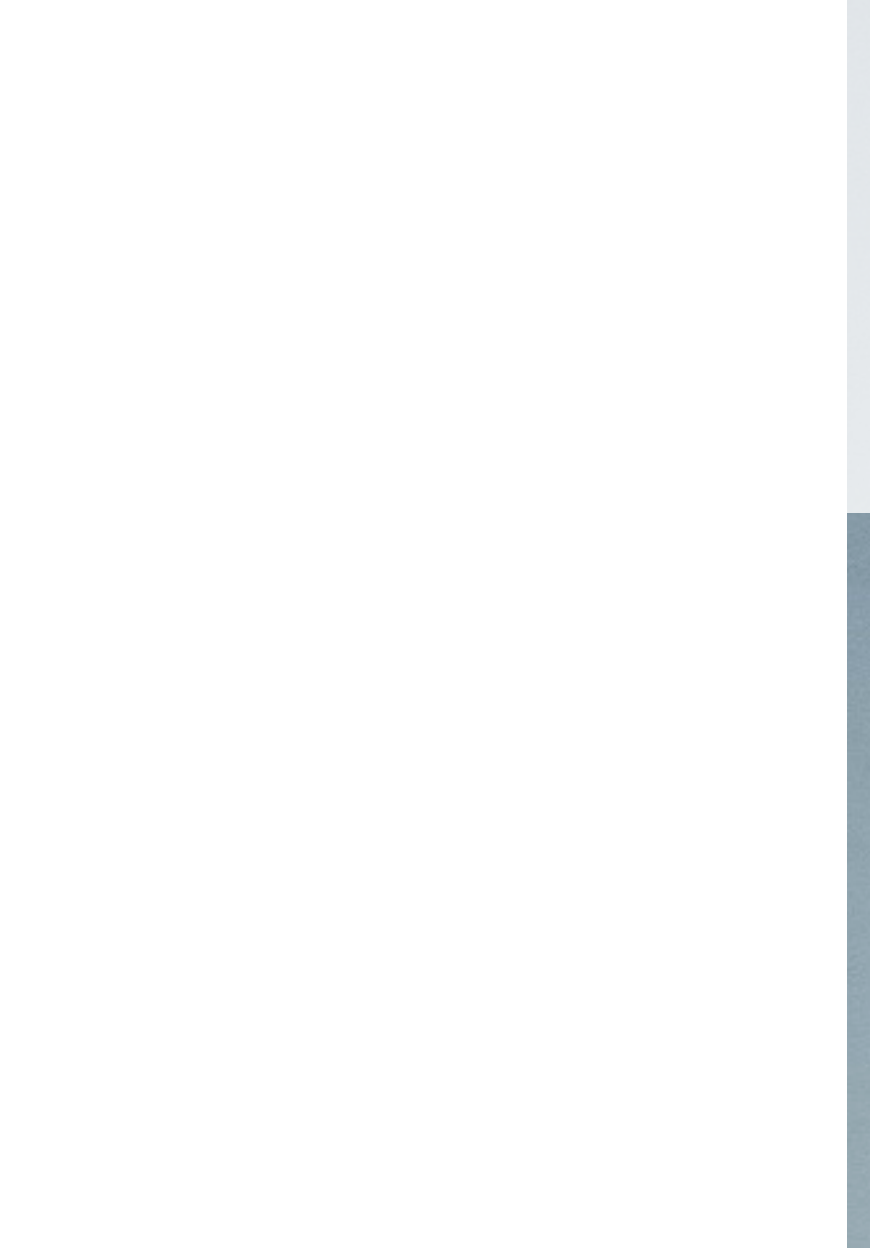
Lederergasse 5, 92224 Amberg

www.buerowilhelm.de/verlag

ISBN 3-936721-61-0

© BÜRO WILHELM. VERLAG





BAUKULTURFÜHRER 12
STADTVILLEN
Leinefelde-Worbis

12

HERAUSGEBERIN: NICOLETTE BAUMEISTER · BÜRO WILHELM. VERLAG

With English Summary



BAUKULTURFÜHRER 12
STADTVILLEN
Leinefelde-Worbis

12

HERAUSGEBERIN: NICOLETTE BAUMEISTER · BÜRO WILHELM. VERLAG



With English Summary