

## Das Gartenstadt-Experiment in Leinefelde

Das Leinefelder Pilotprojekt zur Sanierung von Plattenbau-Siedlungen zeigt unkonventionelle Ergebnisse mit architektonischem Anspruch. Die Frankfurter Architekten Forster und Schnorr zielten dabei auf eine Vergrößerung der Wohnungen und eine radikale Umbewertung des Außenraumes.

In Leinefelde, in der ehemaligen Industriestadt am Westrand Thüringens, fand 1996 ein Wettbewerb zur Modernisierung von Wohngebäuden in Plattenbauweise statt. Das Frankfurter Architekturbüro Forster und Schnorr wurde als zweiter Preisträger mit dem Umbau im Bereich Bonifatiusplatz beauftragt. Grundlage hierfür war der durch das Stadtplanungsbüro Gras, Darmstadt/Dresden, erarbeitete Rahmenplan.

### Umstrukturierung im Bestand

Nach Abriss von 40 Wohneinheiten an der Goethestraße öffnet sich das von den Frankfurter Architekten sanierte L-förmige Ensemble zum öffentlichen Wegenetz. (Der geplante Rückbau von drei zusammenhängenden Hauseinheiten von fünf auf vier Geschosse wurde aus Kostengründen jedoch nicht ausgeführt.) Von den insgesamt 120 modernisierten Wohnungen waren 78 bewohnt. Während der Modernisierung sollten die Mieter unbedingt wohnen bleiben. Dies verlangte eine flexible Herangehensweise, verlangte redu-

zierte Eingriffe in den gemieteten Wohnungen, ermöglichte aber auch einen Komplettumbau in den unbewohnten Wohnungen. Soweit möglich, wurden die baulichen Maßnahmen nach außen verlagert. Das stählerne Balkonregal ist eigenständig vor die Fassade gestellt. Gemauerte Einfriedungen schaffen neue Eingang- und Gartenbereiche. Dennoch waren die Belastungen für die Mieter extrem hoch, insbesondere da die Arbeiten in den Wohnungen mehr als die geplanten acht Tage beanspruchten.

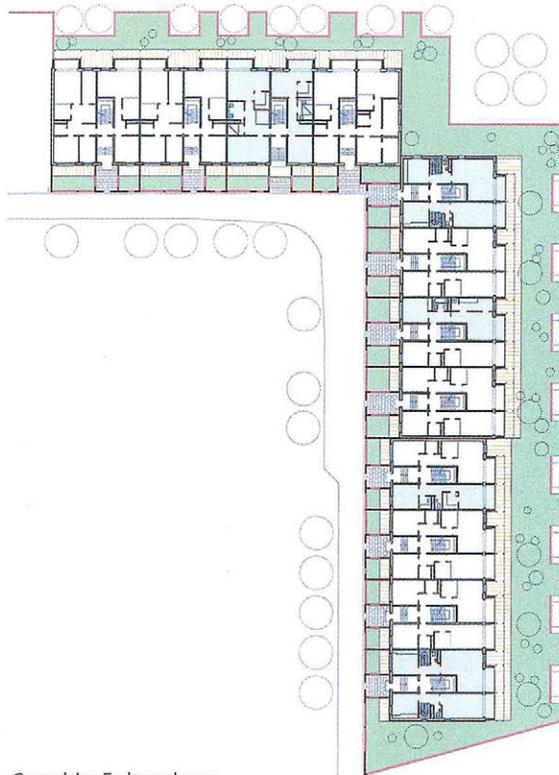
### Die Vergrößerung der Wohnungen

Die Architekten zielten auf eine Vergrößerung der mit 13 m Gebäudetiefe besonders kompakten Wohnungstypen. Das neue Balkonregal vertieft diese zusätzlich. Die alten, nun geschlossenen Balkonaustritte vergrößern die kleinen Wohnflächen. Mit vier Quadratmetern ist diese Nische aber gering bemessen und es bleibt fraglich, ob sie den Wohnwert angemessen verbessert. Zumal der neue Balkonstreifen mit 1,20 m schmaler ausfällt als die alten Austritte. Obendrein sind die nötige Stell- und Verkehrsflächen auch im tieferen Bereich vor der Küche nur schwer nachzuweisen. Eine Ausnahme bilden die doppelt so tiefen Dachterrassen, die den Dachgeschosswohnungen mit der besten Aussicht eine neue Exklusivität verleihen.

FOTOS: ROMAN RAY, KÖLN



Von den 120 sanierten Wohnungen sind 80 Wohnungen zum westlichen Grünzug orientiert. Das wachsende Grün wird die Privatgärten der Erdgeschosswohnungen vor Einblick schützen.

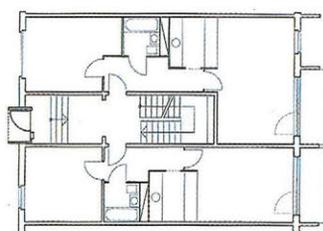
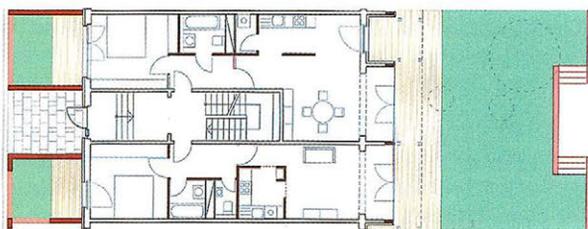


Grundriss Erdgeschoss

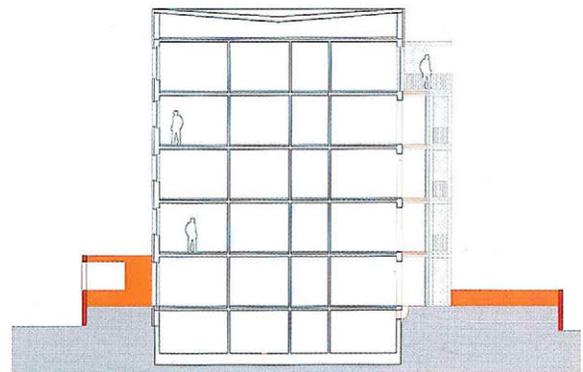
### Kritik an der Vergrößerung

Gemessen am hohen Aufwand für den Umbau, insbesondere am großflächigen Ausbau ganzer Fassadenplatten und dem daraus resultierenden Einbau biege-steifer Rahmenkonstruktionen samt der neuen vorgehängten Ganzglaskonstruktion ist der Nutzen des neuen Balkonregals gering. Zumal die einfachen Qualitätssteigerungen bei Ausbau und Oberflächen vernachlässigt wurden. Im einzelnen wurden Verbesserungen erzielt, zum Beispiel durch eine neue Raumaufteilung Küche/Bad mit ausgelagertem Waschmaschinen-Abstellraum oder durch Oberlichter über den Badtüren. Aber es fehlen etwa Schiebetüren, mit denen man Küche und Wohnraum hätte wahlweise abtrennen können.

Gut und richtig ist, dass mit der so erzielten Transparenz eine suggestive Wohnungsvergrößerung erreicht wird – im Wohnbereich ebenso wie in den Individualräumen, deren Fenster nach unten verlängert wurden. Doch die Reaktionen der Mieter auf den Verlust von privater Verschlussbarkeit der Wohnung sind zwiespältig. Mögliche Balkonbespannungen und entsprechender Sonnenschutz könnte diesem vorhandenen Bedürfnis entgegenkommen. Beides fehlt. Die Architekten haben die Grenzen der Wohnung neu bestimmt und sie haben die Rechnung ohne die Mieter gemacht.



Wohnungsgrundriss  
Erdgeschoss:  
nach dem Umbau,  
vor dem Umbau



Gebäudequerschnitt

## Funktionelle Stadt oder Gartenstadt?

Infolge der Geländeaufschüttung um 150 cm auf Oberkante Erdgeschossdecke wird die Erdgeschosswohnung beidseitig an den Außenraum angeschlossen. Der Nachteil der untersten Wohnlage wird ohne Mehrkosten für den Mieter durch einen Privatgarten zum Vorteil umgekehrt. Auf der Balkonseite öffnen sich die 24 erdgeschossigen Kleinraumwohnungen (auch die vier neuen Fünfstück-Maisonettes) zur großen Rasenfläche. Nach Süden wird die Privatsphäre durch eine straßenbegleitende Einfriedung gesichert. Nach Westen fehlt sowohl eine funktionierende Abgrenzung als auch der Sichtschutz zu den Nachbarn und den öffentlichen Wegen. Auf Mieterwunsch mussten vom Bauherrn kniehohe Jägerzäunchen nachgerüstet werden.

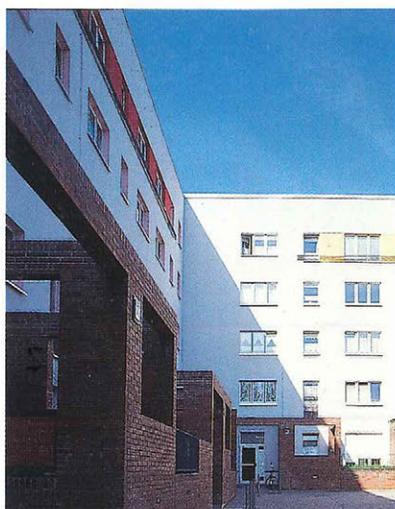
Im Eingangsbereich auf der Ost- und Nordseite liegt vor den Schlafräumen ein von den Architekten so genanntes grünes Zimmer. Diese erhöhte Laube funktioniert als privates Abstandsgrün und entbindet nebenbei den Bauherrn von seiner Unterhaltungspflicht. Auch hier fehlt der notwendige Einblickschutz. Die inszenierte Offenheit entspricht nicht dem Bedürfnis der Mieter nach Privatheit, einem Grundbedürfnis, das bei dieser Wohndichte und Geschossigkeit den Wohnwert



Balkons zur Straßenseite



Eingangsseite mit plastischem Gebäudesockel, der so genannte grüne Zimmer als privates Abstandsgrün aufnimmt



Hofseite mit Hauseingängen und grünen Zimmern

entscheidend beeinflusst. Und das Konzept, die Flächen vor dem Haus zu privatisieren, entspricht einer Umkehrung der städtebaulichen Verhältnisse in Einkaufszentren. In Kombination mit dem Einbau von Penthouse-Wohntypen und Reihenhaus-Wohntypen wird die kollektive Wohnform individualisiert, werden bevorzugte Lagen aufgewertet.

Weniger mit dem neuen Farbklang Blau-Rot-Gelb – weißer Grundton, blaues Balkonregal, rote Klinker – ist die beabsichtigte radikale Veränderung vollzogen, sondern mit der Umbewertung der Außenräume. Mit der Zeit wird das wachsende Grün die neuen Räume bestimmen und die Erfahrungen werden dann zeigen, ob dieses Gartenstadt-Experiment eine andere Perspektive für die Platte eröffnet.

*Erika Mühlthaler*

### Bauschild

Objekt	Sanierungsgebiet Lessingstraße
Bauherr	Leinefelder Wohnungsbaugenossenschaft (LWG)
Architekten	Forster und Schnorr, Frankfurt/Main
Projektleiter	Stefan Kögl, Helmut Pfeiffer
Tragwerksplanung	Bollinger und Grohmann, Frankfurt/Main
Bauleitung	Hartlep und Höch, Leinefelde
Investitionsvolumen	7.506.000 DM (Gebäude) 1.019 DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Planungs- und Bauzeit	Dezember 1996–Oktober 1998
Adresse	Lessingstraße 10–32, 37327 Leinefelde