

# LEINEFELDE – STADTVILLEN

## BAUGESCHICHTE



Foto (Forster):  
Leinefelde  
Vorzustand des Plattenbaus

Der Ausbau Leinefeldes zum Industrieschwerpunkt im Bereich der **Baumwollproduktion** ab Beginn der sechziger Jahre hatte ein immenses Stadtwachstum auf der Grundlage des industriellen Wohnungsbaus zur Folge. Die ersten Wohnblöcke entstanden in unmittelbarem Anschluss an den historischen Ortskern.

1991 befanden sich neunzig Prozent der Wohnungen Leinefeldes (17.000 Einwohner) in Plattenbauten. Als Kind der DDR-Industriepolitik ist Leinefelde vergleichbar mit Städten wie Hoyerswerda oder Schwedt und war, wie diese, vom Strukturwandel und der Deindustrialisierung nach 1990 mit größtmöglicher Heftigkeit betroffen.

Die 180m langen Plattenbauten der von Joachim Stahr 1964 entwickelten „Wohnbaureihe Erfurt“ mit standardisierten Grundrissen von ausschließlich Drei-Zimmer-Wohnungen entsprachen dem starren Typus der Familie mit Kind, die dem größeren Kollektiv des Wohnblocks zugeordnet ist.

Im Rahmen von Exwost wurde 1995 vom Büro GRAS Darmstadt/Dresden ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der unter anderem in Plattenbaugebieten einen Rückbau um 30-50% vorsah. Entsprechend wurde im Herbst 1996 auf dem Gebiet des „Physikerquartieres“, in der vom Plattenbauleerstand besonders betroffenen Südstadt Leinefeldes, der Wettbewerb „Modernisierung von Wohngebäuden in Plattenbauweise“ ausgeschrieben.

Den ersten Preis erlangte das Büro msp aus München mit dem kollektivistischen Ansatz einer Weiterentwicklung des Typus Plattenbau unter den Schlagworten der „urbanen Dichte“ und „sozialen Gemeinschaft“.

Das Frankfurter Büro Stefan Forster verfolgt, als Zweitplatzierter des Wettbewerbes, einen konträren und auf Individualität und Privatheit aufbauenden Ansatz, was in der Konsequenz die Transformation des Typus nach der Idee der Gartenstadt bedeutet.

## Wirtschaftliche und soziale Aspekte

Nachdem die arbeitsfähige Bevölkerung zum Großteil bereits der Arbeit nachgezogen war, blieben vor allem Ältere, die sich über lange Jahre mit dem Wohnen in der Platte arrangiert hatten, zurück. Gleichzeitig zwangen hohe Leerstände und die damit verbundenen Kosten die städtische Eigentümergesellschaft WWL zum Rückbau von Wohnungen.

Die verbliebenen, im Grunde mit der Platte aufgewachsenen, Bewohner, und schon vor Baubeginn geworbene Neumieter wurden in einem intensiven Partizipationsprozess in die Planung eingebunden. Aus über zwanzig unterschiedlichen Grundrissvorschlägen Forsters suchte zunächst die WWL fünf Varianten aus, für die sich dann die Mieter entscheiden konnten. Aber auch eigene Vorschläge und Wünsche der Nutzer wurden berücksichtigt und umgesetzt.

**Projektkennndaten**

<b>Architekt:</b>	Stefan Forster, Frankfurt am Main
<b>Mitarbeiter:</b>	Nikolaus Neufeld, Reinhardt Mayer
<b>Tragwerk:</b>	Frank Schneider, Leinefelde-Worbis
<b>Bauleitung:</b>	Hartlep & Höch, Leinefelde-Worbis
<b>Heizung-Lüftung:</b>	Ingenieurbüro für Egt, Dingelstädt
<b>Elektro-/Sanitär:</b>	AIG, Leinefelde-Worbis
<b>Projektleiter:</b>	Heiko Hauer
<b>Bauherr:</b>	WVL Wohnungsbau-Verwaltungs-GmbH, Leinefelde
<b>Standort:</b>	Einsteinstrasse 11-25, Leinefelde-Worbis
<b>Kosten:</b>	1300 Euro / qm incl. Abrisskosten – teuerstes Konzept in Leinefelde 2,15 Mio. Euro gefördertes Darlehen
<b>Bauzeit:</b>	2001 – 2004 Einweihung: 1.Juli 2004
<b>Auszeichnungen: (bis 2004)</b>	Deutscher Umbaupreis 2004 (Anerkennung) Deutscher Putzpreis 2004 (Auszeichnung) Europäischer Städtebaupreis 2004

**TYOLOGISCHE TRANSFORMATION  
von der Zeile zum Punkthaus I Stadtvilla**



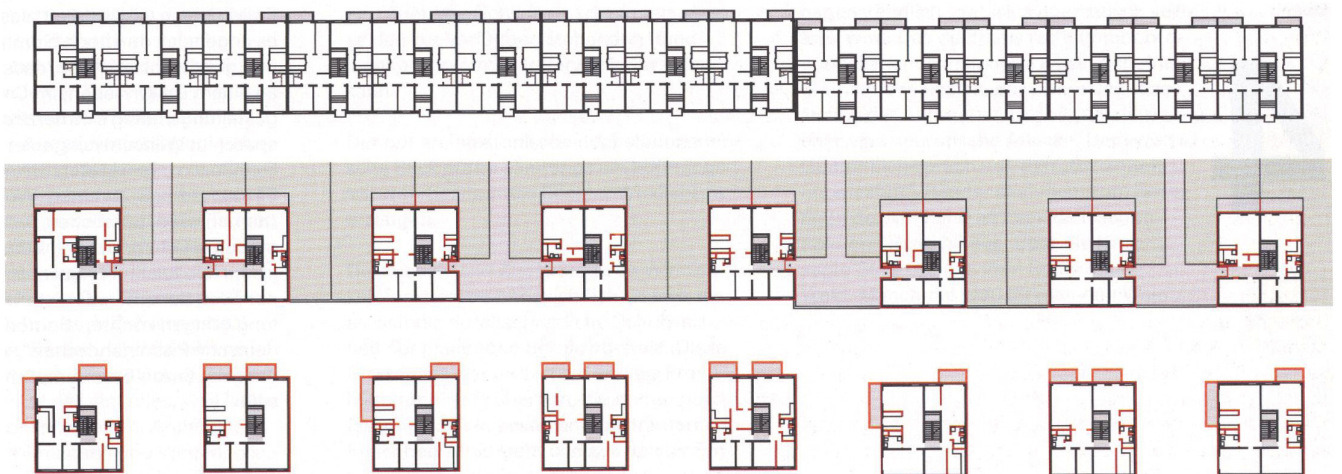
Foto (Forster):  
Transformation  
Herausschneiden der neuen Typologie

Das eher privatistische Konzept Forsters konnte in Leinefelde mehr und mehr überzeugen und findet in der Idee der Auflösung eines Plattenbauriegels in acht individuelle „Stadtvillen“ seine stärkste Ausprägung. Dabei nutzt er die serielle Struktur des Riegels, einer Reihung von fünfzehn, im Grunde eigenständig funktionierenden, Zweispännern.

Durch den Abriss jedes zweiten Treppenhauses mit den jeweils erschlossenen Wohnungen und den Rückbau des gesamten obersten Geschosses wurde aus dem Riegel ein neuer Typus förmlich herausgeschnitten. Mit dem Material der heraus getrennten Bereiche wurde auf der Westseite der Bereich des Kellersockels dem Erdgeschossniveau angepasst, was jetzt zur Straße hin einen Geländeversprung bedingt.

In den verbliebenen Solitären wurden Fensteröffnungen vergrößert, teilweise aber auch geschlossen und die neuen Freiräume zur natürlichen Belichtung und Belüftung von Bad und Küche genutzt. Tiefe Balkone wurden auf den West- und Südseiten angefügt.

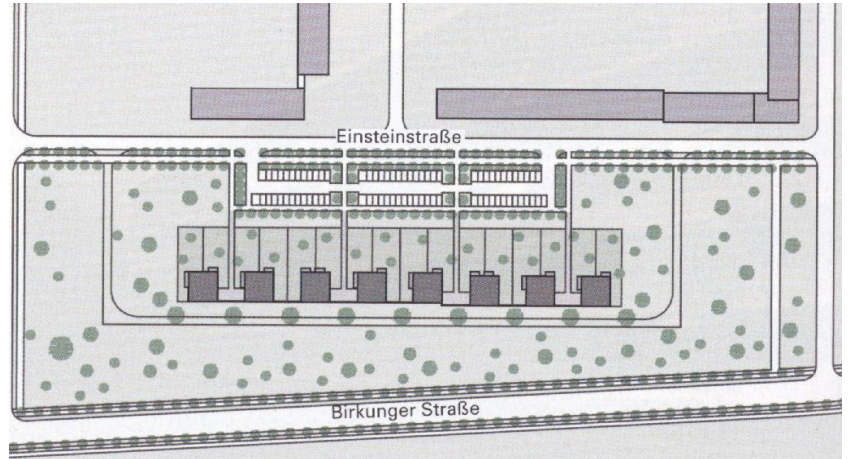
Die neue typologische Struktur, sowie die partizipatorische Entwicklung der Grundrisse boten neue Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnvorstellungen und Lebensformen. Während die Grundrisse vor allem in den Gemeinschaftsbereichen angepasst wurden blieben die alten Schlafzimmer in Ostlage, sowie die Wohnungsgröße, auch aus Kostengründen, allerdings weitgehend erhalten.



Gebäudekomplexgrundrisse  
von oben nach unten:  
Alt | EG-Neu | OG-Neu  
(ohne Maßstab)

**STÄDTEBAULICHER KONTEXT  
UND WOHNUMFELD**

Lageplan I Umfeld  
(ohne Maßstab)



Der Gebäudekomplex vermittelt zwischen der Einfallstrasse nach Leinefelde und dem sich westlich anschließendem, hier von msp geprägten, Physikerquartier. Als Stadteingang kommt ihm zur Strasse hin eine besondere Funktion zu. Auf dieser östlichen Seite bleibt der Kellersockel als verbindendes und erinnerndes Element der acht Einzelbaukörper sichtbar, so dass der Straßenverlauf von einer Art Stadtmauer geprägt wird, die gleichzeitig eine räumliche Abgrenzung der Wohnfunktion zum Straßenraum gewährleistet.

Auf der ruhigeren Westseite wurde das Niveau durch Auffüllung mit Abbruchmaterial an das Erdgeschoss angepasst, so dass die einzelnen Stadt villen als Solitäre wirken. Durch die spielerische, unregelmäßige Anfügung von Balkonen und die helle, mit der Straßenfassade kontrastierenden, Farbgestaltung ist die Struktur hier eine weit mehr differenzierte und offene.

Der neu geschaffene Raum zwischen je zwei Baukörpern dient der Vermittlung zwischen Quartier und privatem Raum. Zwischen zwei, den jeweiligen Stadt villen zugeordneten Klingel- und Briefkastenboxen, markiert ein Tor die Schnittstelle zwischen öffentlichem und halböffentlichem Raum, der so als Gemeinschaftsbereich nur für die Bewohner der beiden jeweils erschlossenen Gebäude zugänglich ist. Auch im Innenraum steht jeweils im EG, dem Eingangsbereich zugeordnet, ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

Foto (Forster):  
Strassenseite  
„Stadtmauer“



## ERSCHLIESSUNG



Foto (Forster):  
Westseite  
gemeinsame Erschließung

Die Erschließung von je zwei Kuben erfolgt über den dazwischen liegenden, gemeinsamen Hof. Von hier werden innen liegende, durch ein neues Oberlicht belichtete, Treppenhäuser angestoßen, die punktuell je Geschoss bis zu zwei Wohnungen erschließen.

Auf Grund des minimierten Treppenauges ist allerdings anzunehmen, dass, trotz der Glaskuppel im Dach, über das vertikale Erschließungssystem des Treppenhauses keine ausreichende natürliche Belichtung in den unteren Geschossen und dem Eingangsbereich erfolgt. Die, durch das zentrale Treppenhaus zwar räumlich optimierte, innere Erschließung hält also keine Bereiche für Aufenthalt und Kommunikation innerhalb des Gebäudes vor.

Die klare Trennung von öffentlichem und halböffentlichem Raum, durch das Tor mit Klingel- und Briefkastenanlage, setzt sich in einem weiteren Schritt, in dem die privaten Freiräume definiert werden, fort. Ausgebildet entsprechend dem Wohnlagenprinzip (im Erdgeschoss, durch die Niveauleichung ermöglicht, als Mietergärten und in den Obergeschossen als Balkone mit einer Tiefe von 1,80m) bilden Sie mit den eigentlichen Wohnungen die intimste Schicht der Privatheit.

Durch die im Hof und nach Westen vorgelagerten Gärten, sowie den Kellersockel zur Strasse werden direkte Einblicke in Privaträume vermieden, während von innen durchaus Sichtbezüge zum Gemeinschaftsbereich gegeben sind. Auch die differenzierte Anordnung der Balkone sichert weitgehende Privatsphäre. Hier greift Forsters privatistischer und Individualität unterstreichender Ansatz.

## ORIENTIERUNG

Foto (Forster):  
Orientierung nach  
Westen und Süden,  
zum ruhigen Quartier hin

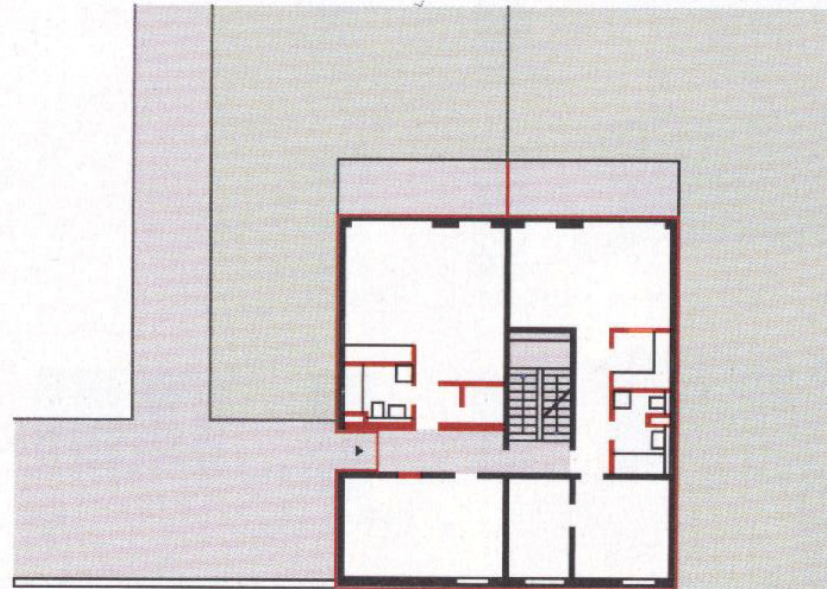
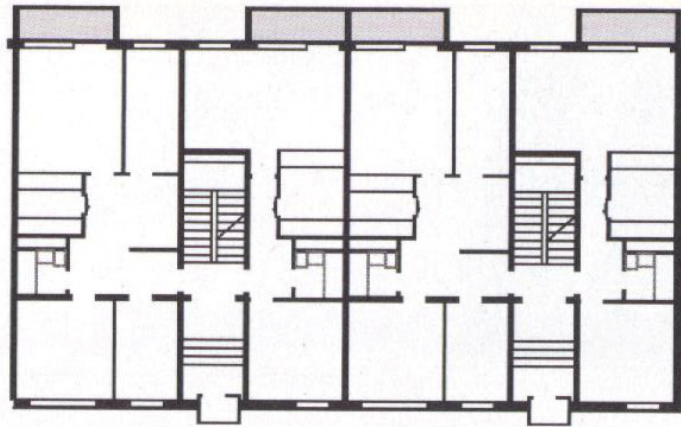


Nicht nur farbliche Gestalt, sondern auch die Angleichung des Niveaus, die Vergrößerung von Wandöffnungen und das Anbringen der Balkone symbolisieren die neue Orientierung nach Westen, zum Quartier hin und von der Straße weg.

Während die Individualräume nach wie vor nach Osten, zur Morgensonne, orientiert sind, wo die Fassade eher geschlossen bleibt, um sich vor Verkehrsemissionen zu schützen, öffnet sich der Gemeinschaftsbereich mit dem privatem Freiraum nach Westen und in den Obergeschossen auch nach Süden. Ein echtes Durchwohnen ist durch die Belassung der Schlafzimmer in den meisten Grundrissvariationen allerdings nicht gewährleistet, so dass auch die Querlüftung nur über Flure und geöffnete Zimmertüren funktioniert.

Der Möglichkeit die, durch das Aufbrechen des rein Ost-West orientierten Riegels, neu geschaffene Südfassade, neben der verbesserten Belichtung, auch zur Erwirtschaftung von solaren Gewinnen zu nutzen ist die winterliche Verschattung, durch die immer noch nahen Nachbargebäude, und der gestiegene Außenwandanteil gegen zu rechnen.

WOHNUNGSANALYSE



Grundrisse  
von oben nach unten:  
Alt | EG-Neu | OG-Neu  
(ohne Maßstab)



## TYOLOGISCHE GEBÄUDEANALYSE

### M.1.2 WOHNMUSTER + SYSTEME

#### Leinefelde – Stadtvillen

Da schon vor Baubeginn die zukünftigen Bewohner feststanden, konnte, durch den Einsatz von lageunabhängigen Trockenbauwänden, auf die Wünsche und Situationen unterschiedlicher Bewohnergruppen eingegangen werden und neben einem diversifizierten Grundrissangebot auch eine für jeden Baukörper individuelle Gestalt gefunden werden. Obwohl auf diese Weise verschiedene Wohnungsgrößen, bis zur Belegung einer ganzen Etage mit nur einer Wohnung, ermöglicht werden, bleibt die alte Teilung und Wohnungsgröße in den meisten Fällen erhalten.

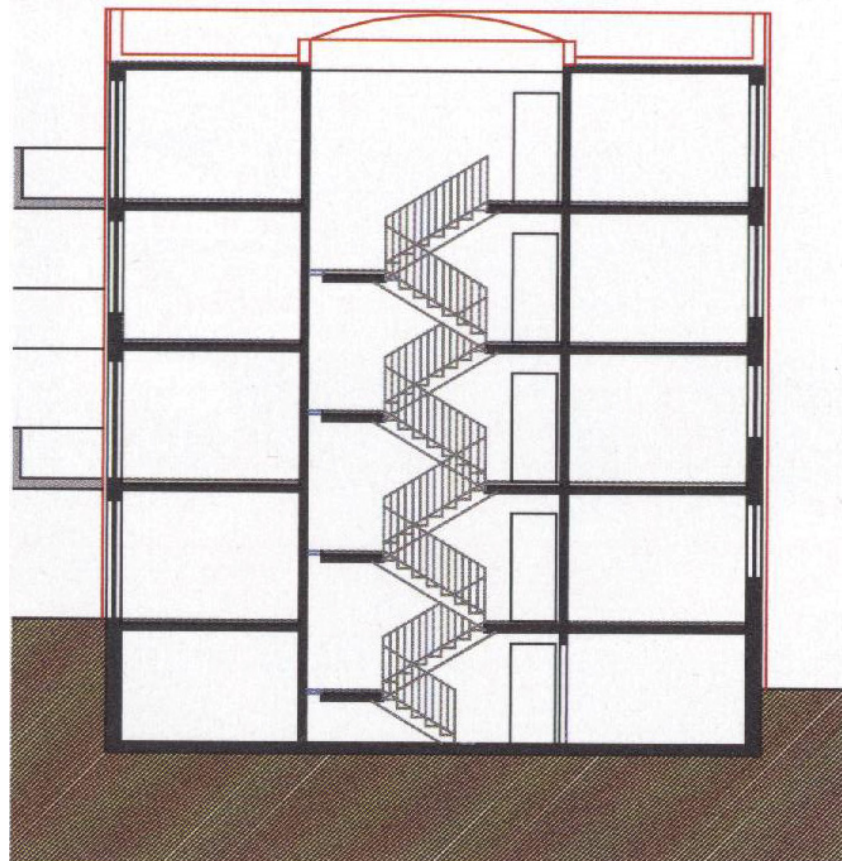
Grundsätzlich liegen alle Wohnungen auf nur einer Etage, die sie sich mit maximal einer weiteren Wohneinheit teilen. Durch die innen liegende, vertikale Gebäudeerschließung liegt auch der jeweilige Wohnungseingang im Gebäudeinneren, was einerseits eine effektive wohnungsinterne Erschließung ermöglicht, andererseits allerdings zu mangelnder Belichtung führt.

Die Wohnungen entwickeln sich im Allgemeinen über den zentralen Eingangsflur in beide Richtungen um das Treppenhaus herum. Da die Möglichkeit auf diese Weise das Treppenhaus mit einem Umlaufgrundriss zu „Umwohnen“ nicht genutzt wird werden die einzelnen Räume zu Sackgassen, zum Teil entstehen sogar gefangene Räume.

Nach Süden oder Norden orientierte Sanitärblöcke trennen Individualräume im Osten und Gemeinschaftsbereiche im Westen. Dabei ist die ehemalige Riegelkernzone durch parallele Lage von Treppe und installierten Bereichen immer noch erkennbar.

Gerade die nach Westen und Süden geöffneten Gemeinschaftsbereiche können aber von der neuen Außenecke und entsprechender zweiseitiger Belichtung profitieren. Je nach Mieterwunsch besteht die Möglichkeit auch die Küche an den Gemeinschaftsbereich zu koppeln, was auch zu einer besseren Belichtung des Eingangsbereiches führt. Ebenfalls bedingt durch den partizipatorischen Planungsansatz konnte vor allem auch die Möblierbarkeit entsprechend den Wünschen und Ansprüchen der Bewohner, die ihre vorhandenen Möbel einbringen und weiternutzen wollten, sichergestellt werden.

Qualitativ wie quantitativ ergänzt wird der Gemeinschaftsbereich durch die Erweiterung des Wohnraumes um den privaten Außenbereich der West- oder Südbalkone, die mit 1,80m Tiefe eine sinnvolle Nutzung ermöglichen.



Schnitt  
vertikale Erschließung  
neue Attika | Glaskuppel  
(ohne Maßstab)

## GESTALTUNGSANALYSE



Foto (Forster):  
Südansicht  
Gemeinschaftshof

Während zum Straßenraum der Kellersockel den Fuß und die Spange um den gesamten Gebäudekomplex bildet, zeichnen sich die einzelnen Baukörper nach Westen und in den Höfen als einheitliche Kuben ab. Dazu wird die Glaskuppel über dem Treppenhaus mittels einer überhöhten Attika kaschiert, die nur von einem dünnen Blech abgedeckt wird.

Die Fassadenöffnungen und weit auskragende Balkone variieren je nach Grundrissanordnung der einzelnen Wohnungen. Dabei spiegeln gerade die Balkone die Geschossigkeit wieder und gliedern den Baukörper nicht zuletzt durch das erzeugte Schattenbild. Durch diese spielerisch und zufällig anmutende Anordnung entsteht ein differenziertes und plastisches Bild, welches jeder „Stadtvilla“ eine eigene Gestalt gibt. Durch die individuelle Anordnung immer gleicher Elemente, wie aus einem Baukasten, entstehen acht unterschiedliche Gebäude einer zusammengehörigen Familie.

Die, auch über die neu vorgehängten Stahlbalkone, durchgängige Verputzung lässt völlig vergessen dass es sich um eine modulare und „zusammengestückelte“ Bauweise handelt. Eher erscheinen die einzelnen Kuben monolithisch und wie aus einem Guss. Nur die farbliche Gestaltung gliedert den Baukörper in einen eher geschlossenen und dunklen, sich vor der Straße schützenden, sowie einen offenen und hellen, einladenden Bereich.

Die eher strenge, immer noch an reines Abstandsgrün erinnernde, Gestaltung des Außenbereiches (Stand 2004) gliedert sich in einen plattengedeckten Weg- und Hofbereich, sowie die, um etwa dreißig Zentimeter erhöhten, Rasenflächen, die den Süd- und Westbereich umschließen und so einen weiteren Schritt der Privatheit markieren.

### FAZIT

Der Stadt Leinefelde kommt als Initiator des Wettbewerbes und Innovationskraft im Bereich des Stadtumbaus bei Schrumpfungprozessen sicherlich eine Schlüsselrolle bei dem Projekt zu, welches auf intensive Subventionen und die Bereitschaft zur Innovation angewiesen war. Bemerkenswert ist, dass sich im Physikerquartier Forsters privatisistischer und sicherlich auch radikalerer Ansatz, gegenüber den Planungen des eigentlichen Wettbewerbsgewinners Petzet (msp), durchsetzte, so dass schließlich der „nur“ zweitplazierte Forster in prominenter Lage sozusagen das Wahrzeichen des Stadtumbaus in Leinefelde planen darf.

Die Leistung Forsters ist es das Gebäude in seiner seriellen Struktur soweit durchdrungen zu haben, dass er nicht nur Regeln und Zwänge, sondern auch Freiheiten erkennt. Das Konzept macht aus der Not der Schrumpfung eine Tugend und erhöht die Qualität für den verbleibenden Bestand, anstatt jeweils ganze Riegel abzureißen und andere in der alten Struktur zu belassen, bzw. „nur“ zu sanieren.

Dabei wird Forsters Negierung des gesamten „Typus Plattenbau“ deutlich, so dass die neu entstehenden „Stadtvillen“ als monolithische Skulpturen in keiner Weise mehr an ihre modulare Fügung erinnern. Dafür wird ein ehrliches Zeigen der Konstruktion bewusst verneint und der Konzeptideologie klar untergeordnet.

Das Konzept verfügt im Grunde über eine hohe Nutzungsvariabilität, die verschiedene Wohnformen und Größen ermöglichen würde, leider aber kaum zum Einsatz kommt. So verbleibt die äußerlich innovativ und aufwendig transformierte Struktur letztendlich im Inneren weitgehend in den alten Mustern.

### LITERATURVERZEICHNISS

#### Fachzeitschriften:

Baumeister, 9/2004; Acht Stadtvillen, S.86 – 93

Das Bauzentrum / Baukultur, 5/2005; S. 76 – 79

werk, bauen und wohnen 12/2006 ; S. 28–33

#### Dissertation:

Der Plattenbau als Krisengebiet

Richter, P.; Die architektonische und politische Transformation industriell errichteter Wohngebäude aus der DDR am Beispiel der Stadt Leinefelde, Hamburg 2006

#### Internet:

[www.stefan-forster-architekten.de](http://www.stefan-forster-architekten.de)