

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 93 (2006)  
**Heft:** 1/2: Spielräume = Tolérances = Tolerances

**Artikel:** Das kleine Bilbao des Stadtumbaus Ost : Stefan Forsters Transformationen von Plattenbauten in Leinefelde  
**Autor:** Santifaller, Enrico  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1767>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 21.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



# Das kleine Bilbao des Stadtumbaus Ost

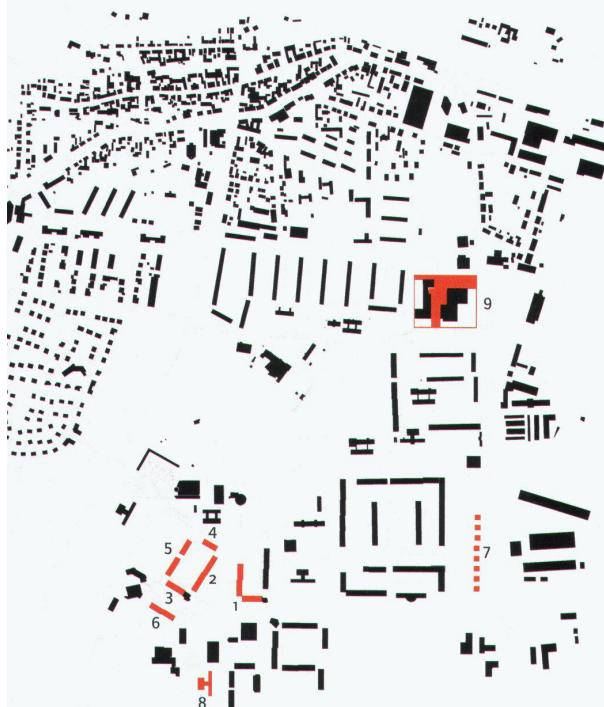
Stefan Forsters Transformationen von Plattenbauten in Leinefelde

Text: Enrico Santifaller, Bilder: Jean-Luc Valentin Mit seiner Arbeit in Leinefelde zeigt Stefan Forster in immer neuen Variationen, wie anonyme Plattenbauten in prägnante Wohnobjekte umgewandelt werden können. Das Ringen um Spielräume, wo scheinbar keine vorhanden sind, führte ihn bislang über vorsichtige Verbesserungen der Grundrisse und Differenzierungen der Außenflächen bis zur furiösen Verwandlung eines Plattenbaus in Stadtvillen.

Voraussetzung für Gestaltungsspielräume ist Einsicht in Realitäten. Als 1995 erste Untersuchungen bekannt wurden, die einen hohen Leerstand in Ostdeutschlands Plattenbausiedlungen prognostizierten, wiesen betroffene Kommunal- und Landespolitiker das empört und lautstark zurück. Sie träumten – trotz einer Reihe anders lautender Indizien wie hoher Arbeitslosigkeit und beginnender Abwanderung in den Westen – weiterhin Helmut Kohls Traum von den «blühenden Landschaften». Sie liessen, als ob nichts geschehen wäre, weiterhin Baugebiete vornehmlich an den Stadtrand erschliessen und die Plattenbauten in ihren Städten an der Oberfläche sanieren. Ganz Ostdeutschland? Bis auf ein kleines Städtchen im Nordwesten Thüringens, das 1995 bereits ein paar Tausend seiner zur Zeit des Mauerfalls noch knapp 17 000 Einwohner betragenden Bevölkerung verloren hatte.

## Kontrollierte Schrumpfung

Es klingt nach Asterix' kleinem gallischen Dorf, wussten doch Gerd Reinhardt, der Bürgermeister von Leinefelde, und sein Berater, der Darmstädter Stadtplaner Herrmann Sträb, mit als Einzige die Zeichen der Zeit zu deuten. Sträb und sein Team erarbeiteten einen städtebaulichen Rahmenplan, der eine «kontrollierte Schrumpfung» vorsah: Der Wohnungsbestand im Plattenaugebiet der Leinefelder Südstadt sollte bis zu 50 Prozent reduziert werden. Der Rückbau wurde aber auch als Chance begriffen, die sich aufdrängenden Mängel dieser Siedlung zu mildern. Grünflächen, Plätze, öffentliche Räume – stets trostlose Kapitel der DDR-Geschichte – wurden aufgewertet, die soziale Infrastruktur – Jugendclubs, kulturelle Treffpunkte, Freizeitmöglichkeiten – konnte gehalten, in Teilbereichen sogar verbessert werden. Nach einer Bewohnerbefragung schrieb man 1996 schliesslich einen Architekturwettbewerb aus.



Projekte von Stefan Forster in Leinefelde-Worbis, Stand 2006. 1-7: Wohnbauten; 8: Oberreichsfeldhalle; 9: Schule. Plangrundlage: Büro GRAS, Dresden

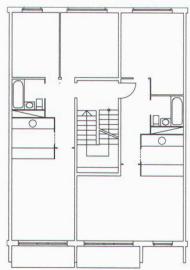


Diese Architektenkonkurrenz und die gebauten Ergebnisse der beiden Sieger – des Münchner Büros Meier-Scupin Petzet und des Büros von Stefan Forster – bedeuteten eine Wende in der Geschichte des Städtchens. Breit publiziert, in internationalen Ausstellungen präsentiert und zwei Dutzend Mal preisgekrönt – Leinefelde gewann 2003 auch den Europäischen Städtebaupreis –, gilt die inzwischen zur Gemeinde Leinefelde-Worbis fusionierte Kommune als Modellstadt des Stadtumbaus Ost. Das Münchner Duo, das in der Fachpresse zunächst grösseren Anklang fand, wollte nach eigenem Verständnis den sozialistischen Städtebau vervollkommen und mit einer Schweizer Vorbildern entlehnten Formensprache ästhetisch überhöhen.

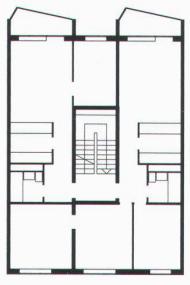
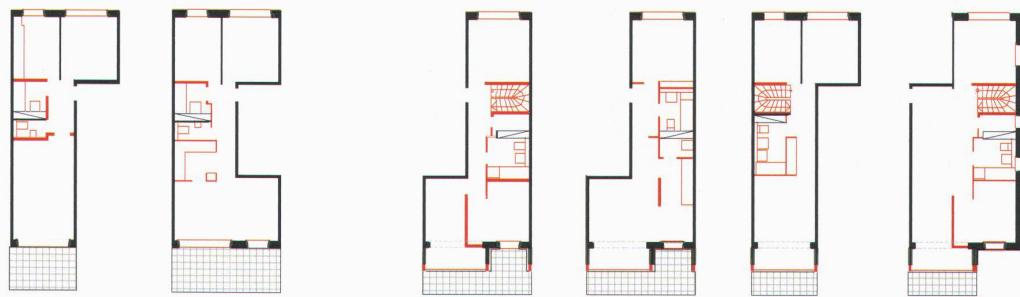
Der in Berlin unter anderem bei Hans Kollhoff ausgebildete Frankfurter Architekt Stefan Forster dagegen interpretierte den Paradigmenwechsel der ostdeutschen

Gesellschaft dahingehend, dass die Transformation von Plattenbauten in individualisierte Wohnobjekte die einzige mögliche Antwort auf die nach der Wende einsetzende Individualisierung sei. War der industrialisierte Massenwohnungsbau in der DDR Ausdruck einer «einheitlichen sozialistischen Lebensweise», in der man in unmittelbarer Nachbarschaft zu Grossbetrieben Grosssiedlungen baute, so wanderten deren Bewohner nach dem Epochenbruch von 1989, so sie denn über entsprechende Mittel verfügten, in die massenhaft entstehenden Einfamilienhaus-Gebiete ab. Die Grossbetriebe wurden geschlossen, die Belegschaft entlassen, und in den Platten blieben Arme, Arbeitslose und Alte zurück. So auch in Leinefelde. Der sozialen Segregation mit einer Triade aus diversifiziertem Wohnungsangebot, verbessertem Wohnumfeld und sowohl plakativen als auch marktgängigen Architekturbildern

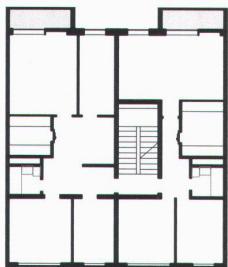
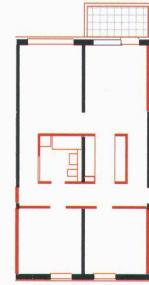
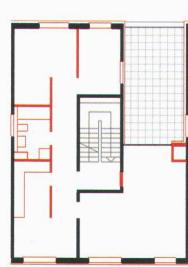
Haus 1, 2, 3 und 7 jeweils vor und nach der Transformation. Haus 4 im Neuzustand



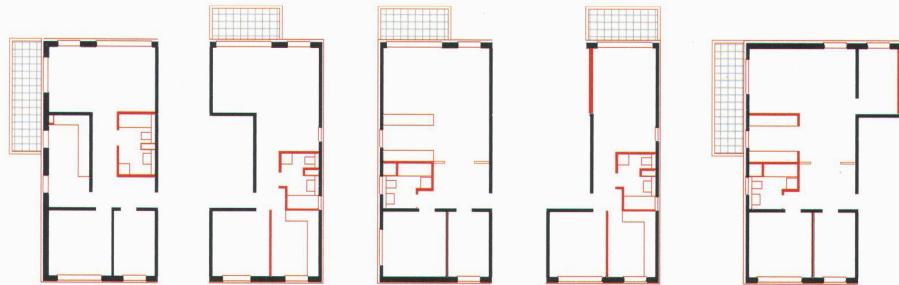
Haus 1, Bestand und  
neue Grundrisse

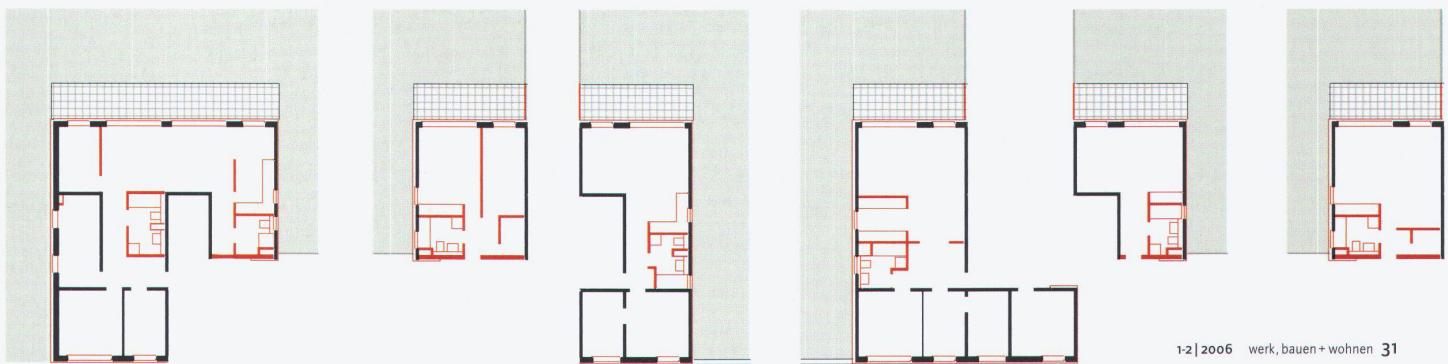
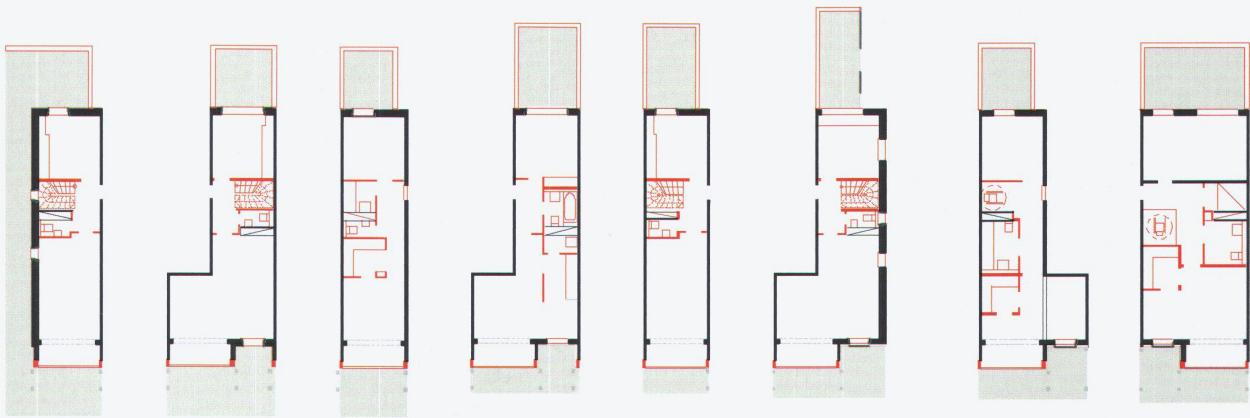


Haus 4, Bestand und  
neue Grundrisse



Haus 7, Bestand und  
neue Grundrisse





zu begegnen, war Forsters Ziel, wobei er, eingedenk der Beschaffenheit Leinefeldes als Provinzstadt auf dem Land, sich dem Konzept einer Gartenstadt verschrieb.

#### **Spielraum erkämpfen**

Bis Dezember 2005 hat Forster (bis 2000 mit Partner Martin Schnorr) fünf Plattenbauzeilen umgebaut, eine ist derzeit in Umbau (Haus 5) und eine weitere (Haus 6) in der Genehmigungsphase. Retrospektiv betrachtet, ist Forsters Arbeit ein schrittweiser, nicht abgeschlossener Reifungsprozess, der mit vorsichtiger Verbesserung von Grundrissen und der zuvor undifferenzierten Außenfläche von bewohnten Häusern begonnen hatte, bis der Umgang mit dem Bestand furioser wurde, und die bis dato letzten Umgestaltungen kaum noch Erinnerungen an den einstigen Zustand wachrufen. Anders gesagt: Forster hat einem starren, unveränderbar erscheinenden Bautyp über die Jahre immer mehr Spielraum abgerungen. So wirken die vor dem Umbau bereits teilweise sanierten Häuser in der Lessingstrasse 10 bis 32 (Haus 1) im Nachhinein wie ein Präludium zu den späteren Transformationen.

Um die Mieter nicht allzu sehr zu belasten, waren die Eingriffe eher minimal, doch mit beachtlicher Wirkung: Die innenliegenden, zuvor zu kleinen Bäder wurden leicht vergrössert und durch ein 60 cm hohes Oberlicht natürlich belichtet. Die Küchen, zuvor ebenfalls innenliegend, wurden zu einer Küchenzeile mit offener Verbindung zum lichtdurchfluteten Wohnraum verwandelt. Zusätzlich wandelte Forster, indem er die Fensterbrüstungen heraus schneiden liess, die ursprünglichen Balkone in Wintergärten um und setzte davor neue und vor allem tiefer Metallbalkone. Die zuvor wenig gegliederten Fassaden unterteilte er nach dem klassischen Dreierschema in einen klinkerverkleideten Sockel, einen gewissten Schaft und einen mit Farbflächen und tieferen Fensterbrüstungen versehenen oberen Abschluss. Die Mieter im Erdgeschoss konnten sich über ein so genanntes grünes Zimmer freuen – ein mit einer Klinkermauer geschützter Garten. Darüber hinaus wurden vier Maisonetten realisiert, ein Angebot, auf das man wegen fehlender Nachfrage später verzichtete.

#### **Interpretieren und reduzieren**

Neben Interventionen bei Grundrissen und Außenflächen kam bei Forsters späteren Umbauten auch noch das Thema der Reduktion dazu. Da sich für Wohnungen in den oberen Geschossen wegen des fehlenden Aufzugs kaum Mieter fanden, wurden bei den Häusern in der Büchnerstrasse 26 bis 40 (Haus 2) sowie 18 bis 24 (Haus 3) zwei Geschosse abgenommen. Die – unbewohnten – Gebäude baute man bis auf die tragenen Mauern zurück, die zuvor viel zu grossen, für Hochhäuser dimensionierten Installationsschächte wurden verkleinert und die so entstandenen Räume den Bädern zugeschlagen. Die Privatisierung des Außen-

raums mit Backsteinmauern, nicht einsichtigen Privatgärten, Portalen und Toren ist weiter fortgeschritten. Unterschiedlich tiefe und farbige Balkone lockern die vorher kaum gegliederte Fassade zusätzlich auf, die damit ein spielerisches Element erhält. Die 96 umgebauten Wohnungen der beiden Zeilen – ursprünglich waren es 144 – konnten noch vor Fertigstellung vermietet werden, die Leerstandsquote beträgt nahezu null Prozent, wobei die Umbaukosten 722 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Einen noch radikaleren Umgang mit dem Bestand zeigte Forster in der Büchnerstrasse 10 bis 12 (Haus 4), wo er eineinhalb Etagen abtragen liess. Nur noch zwei statt einst vier Hauseingänge erschliessen den Block, wobei diese Eingänge, um die Privatheit des Quartiers zu stärken, auf die Hofseite verlegt wurden. Während im Erdgeschoss durch diesen Eingriff 4-Zimmer-Wohnungen ganz neuen Zuschnitts entstanden, konnten sich die Mieter im vierten Geschoss über grosszügige, in Leinefelde zuvor unbekannte Dachterrassen freuen.

Bei Haus 4 stieg der Quadratmeterpreis auf 847 Euro. Bei den Stadt villen an der Herschelstrasse (Haus 7) erreichten die Umbaukosten mit 1300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche eine Höhe, die über dem Preis eines Neubaus liegt und deshalb nur mit der Lage des Blocks und den Anforderungen eines Stadtmarketings zu rechtfertigen waren. Seit den ersten Veröffentlichungen geriert sich Leinefelde als kleines Bilbao des Stadtumbaus Ost. Während in den meisten ostdeutschen Städten dieser Begriff als euphemistische Bezeichnung für Flächenabrisse in grossem Stil dient, ist es in Leinefelde gelungen, ein Ensemble mit emblematischen Qualitäten zu bilden. Mit Erfolg: Das Städtchen im unbekannten deutschen Osten stellt mittlerweile eine Adresse im internationalen Architekturtourismus dar. Besuchergruppen aus den Niederlanden, aus Osteuropa, aber auch aus Japan sind zum Alltag geworden. Allerdings, unbedarfe Besucher haben Schwierigkeiten die transformierten Bauten zu finden, weil sie alle im Inneren der Leinefelder Südstadt liegen.

#### **Plattenbauten zu Stadt villen**

An deren Rand dagegen befindet sich die ursprünglich 180 Meter lange Zeile an der Herschelstrasse (Haus 7, heute Einsteinstrasse). Forster liess jedes zweite Treppenhaus mit den dazugehörigen Wohnungen abreißen und von den übrig gebliebenen Solitären auch noch ein Stockwerk entfernen. Zusammen mit der Schattenwirkung der nach Süden orientierten Balkonkuben ergibt sich aus diesen Schnitten in die Vertikale und Horizontale eine Dreidimensionalisierung der vorher so flachen Hauszeile.

Statische Probleme waren beherrschbar: Eine Querwand wurde zur Aussteifung aufgedoppelt, und, um das Ausbrechen der zur Fassade gewordenen Innenwände zu verhindern, pro Etage ein als Ringanker dierendes Stahlband eingezogen. Zusätzliche Stabilität

verlieh das Erhalten des gemeinsamen Kellergeschosses, das nicht nur an die ursprüngliche Zeile erinnert, sondern auch als durchgehende Sockelfront in Richtung der östlichen Ausfallstrasse wie eine Stadtmauer erscheint. Mit einem Teil des Abrissmateriale füllte Forster die Vorgärten an der Westseite auf. Je zwei Solitäre teilen sich Erschliessung, Garten und einen Sichtbetonkubus, in dem Briefkasten- und Klingelanlage integriert sind. Dieser gemeinsame Bereich wird durch den gleichen gelben Fassadenanstrich hervorgehoben. Die kräftige Farbgebung macht auch städtebaulich Sinn: Zum Wohngebiet leuchten die Hauskuben in einem warmen Gelb, nach aussen halten sie sich in vornehm-elegantem Grau zurück, wobei die Zwischenräume zwischen den Solitären den Blick auch auf andere transformierte Plattenbauzeilen lassen. Die positiv veränderte Ästhetik der Gebäude entspricht einer positiv veränderten Wohnqualität. Aus dem tristen Einheitsgrau der vom sozialistischen Staat verordneten «Arbeiterilos» ist qualitätsvoller Geschosswohnungsbau mit einer heiter-verspielten Note geworden. Grenzen setzen allein die Kosten. Die Fördertöpfe allerdings, aus denen Bürgermeister Reinhardt zweifelsfrei virtuos schöpfte, sind inzwischen weitgehend leer. Weil auch die Kassen ostdeutscher Kommunen wegen der wirtschaftlichen Depression unter einem chronischen Geldmangel leiden, wird das Modell Leinefelde auf dem Gebiet der ehemaligen DDR kaum wiederholbar sein. Dennoch: Gerade Forsters Umbauten zeigen Ansätze, wie der entindividualisierte Massenwohnungsbau – nicht nur Osteuropas – in einem veränderten gesellschaftlichen Umfeld zu – auch marktgängigen – Wohnungen mit ansprechendem Komfort verwandelt werden kann. ■

**Enrico Santifaller**, Studium der Geschichte und Soziologie; Online-Redakteur der Deutschen Bauzeitschrift DBZ. Seit 1994 freier Journalist mit Beiträgen in Fachzeitschriften, Tageszeitungen und Rundfunk. 2005 mit dem DAU-Literaturpreis Baukultur ausgezeichnet. Jüngste Buchveröffentlichung: *Baustelle Heimat – Architekturführer Rheinland-Pfalz 1945–2005*.

**Architekt:** Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main  
**Haus 1:** Lessingstr. 10–32, Fertigstellung 1999, Mitarbeit H. Pfeiffer  
**Haus 2:** Büchnerstr. 26–40, Fertigstellung 2001, Mitarbeit A. Bader-Hardt, P. Freymüller  
**Haus 3:** Büchnerstr. 18–24, Fertigstellung 2002, Mitarbeit R. Mayer  
**Haus 4:** Büchnerstr. 10–12, Fertigstellung 2003, Mitarbeit N. Neufeld  
**Haus 5:** Büchnerstr. 2–16, Fertigstellung 2006, Mitarbeit J. Goldschmidt  
**Haus 6:** Stormstr. 14–28, geplante Fertigstellung 2007, Mitarbeit Ch. Naranjo  
**Haus 7:** Einsteinstr. 1–15, Fertigstellung 2004, Mitarbeit N. Neufeld  
**Haus 8:** Umbau Foyer Oberreichsfeldhalle; Zentraler Platz 1, Fertigstellung 2000, Mitarbeit A. Bader-Hardt  
**Haus 9:** Schulumbau; Fertigstellung 2000, Mitarbeit I. Hartlep, K. Höch

**Le petit Bilbao de la rénovation urbaine à l'Est** *Transformations de bâtiments préfabriqués par Stefan Forster à Leinefelde, Allemagne* A Leinefelde, au nord-ouest de la Thuringe, la part des bâtiments en panneaux préfabriqués atteint 85 %. Dès 1995 la ville, gravement touchée par

l'émigration, établissait un plan directeur urbanistique prévoyant la démolition de certaines de ces constructions en panneaux, en même temps qu'une amélioration qualitative des immeubles à conserver. Le concept de Stefan Forster, architecte de Francfort, qui a déjà pu réaliser à Leinefelde la transformation de cinq barres en panneaux préfabriqués, se base sur plusieurs principes: Diversification de l'offre en logements, amélioration du milieu d'habitat et apport d'images architecturales. Il fallait d'abord éliminer les défauts de plan – salles d'eau exiguës, cuisines sombres, balcons trop étroits. Les logements reçurent des fenêtres plus grandes et des espaces libres mieux utilisables. Des jardins privatisés, des murs en clinkers et des portails d'entrée établirent une hiérarchie entre les surfaces privées, communautaires et publiques. Dans une seconde phase de transformation, Forster enleva aux bâtiments jusqu'à deux étages et pour les «Stadtvillen», à l'origine une barre longue de 180 mètres, il fit supprimer une cage d'escalier sur deux avec les logements correspondants. Des couleurs, des matériaux, du relief obtenu par des balcons profonds, une articulation verticale des façades ont transformé les tristes colonies exprimant «le mode de vie socialiste unifié» de la RDA, en objets d'habitat personnalisés correspondant à l'individualisation qui naissait dans l'Allemagne de l'Est en 1989. Le nouvel aspect des édifices est en accord avec la qualité d'habitat retrouvée. ■

**Little Bilbao of the Eastern urban conversions** *Stefan Forster's transformations of Plattenbau buildings in Leinefelde, Germany* In Leinefelde, situated in the northwest of Thuringia, the proportion of Plattenbau (prefabricated concrete slab buildings) is over 85 percent. In 1995, the town, which had been badly affected by migration, had already decided on an urban plan which, in connection with the simultaneous demolition of a number of Plattenbau structures, envisaged an increase in the attractiveness of the preserved buildings. Diversified housing, improvement of the environment and striking architectural images are the keywords in the concept of the Frankfurt architect Stefan Forster, who has up till now realised the conversion of five rows of Plattenbau buildings in Leinefelde. First of all, the deficiencies in the ground plans – tiny bathrooms, dark kitchens, cramped balconies – were eliminated. The apartments were given larger windows and usable open air spaces. Private gardens that could not be overlooked, clinker stone walls and house portals created different levels of private, communal and public areas. In later conversions, Forster reduced the buildings by as many as two floors; in the case of the town villas, however, in an originally 180-metre-long Plattenbau row, he removed every second staircase with the adjoining apartments. Colours, materials, plasticity through deep balconies and vertical structuring of the façades transformed the once dismal houses, in the GDR the expression of a “unified socialist way of life”, into individualised accommodation units that conform to the individualisation that set in Eastern Germany after 1989. The new image of the buildings harmonises with the newly achieved quality of life. ■