



## STADTUMBAU

### Sanierung des Duncckerviertels in Leipzig | Denkmal an der Peripherie

Leipzig ist in den letzten Jahren vor allem durch den Abriss denkmalgeschützter Gebäude in die Schlagzeilen geraten. Doch mit dem Duncckerviertel in Neulindenau wurde jetzt ein denkmalgeschütztes Wohngebiet saniert, das zu den wichtigsten Ensembles der 50er Jahre zählt.

Das Duncckerviertel, zwischen 1953 und 1958 nach Entwürfen der Architekten Batteraux, Buchner, Weber und Auspurg errichtet, war nicht nur ein Wohngebiet, sondern eine Idealstadt en miniature, die von der Überlegenheit der sozialistischen Gesellschaft künden sollte. Ganz im Sinne der „Nationalen Bautradition“ entstand ein sorgfältig komponiertes Gesamt-

kunstwerk. Für die damalige Zeit beispielhaft war die Ausstattung der 1068 Wohnungen mit Bädern und Zentralheizung. Am zentralen Platz luden zahlreiche Läden und ein pavillonartiges Rundcafé zum Einkaufen und Verweilen ein.

Doch nach der Wende 1989/1990 geriet das Duncckerviertel in eine Krise. Die Abwanderung der Bewohner in die alten Bundesländer oder in die Vororte, Probleme wie fehlende Instandhaltung, Parkplatzmangel und die ausbleibende Kundschaft in den Läden und im Rundcafé hatten zur Folge, dass der Leerstand auf über 50 Prozent anstieg. Damals stand man vor der Entscheidung, das periphere Wohngebiet im Rahmen des Stadtumbaus „von außen nach innen“ abzureißen oder die Sanierung des denkmalgeschützten Viertels zu verwirklichen.

Die kommunale Leipziger Wohnungs- und Bau-gesellschaft (LWB), der fast alle Gebäude des Duncckerviertels gehören, entschied sich für die Erneuerung. 1999 begann das Leipziger Büro S&P Sahlmann Planungsgesellschaft mit der denkmalgerechten Sanierung der Wohnblöcke. Der Außenputz und der Fassadenschmuck wurden in originaler Form wieder hergestellt und die verschlissenen Fenster durch Holzfenster ersetzt, deren Gestaltung sich an den alten Fenstern orientierte. Mit Grundrissänderungen, der Schaffung von Maisonettewohnungen und Balkonen, die in Absprache mit den Denkmalbehörden an die rückwärtigen Fassaden angefügt wurden, mit Mietergärten für die Erdgeschossbewohner und dem Ein-

bau von Aufzügen wurden die Wohnungen besser an die Bedürfnisse der Mieter angepasst. Dem Ladenleerstand wurde ebenfalls mit neuen Konzepten begegnet. Ein Teil der Läden wurde zu behindertengerechten Wohnungen umgebaut, ein anderer Teil entweder vermietet oder von der LWB als Kundenzentrum genutzt. Im Rundcafé wurde ein Mietertreff eingerichtet, den die Bewohner für Familienfeiern nutzen können.

Dass im Duncckerviertel trotzdem Häuser abgerissen werden mussten, hängt vor allem mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ zusammen, das für die Wiederbelebung des Viertels in Anspruch genommen wurde. Dieses Programm gewährt Fördermittel nur bei gleichzeitigem Abriss von Wohnungen. Nach langwierigen Verhandlungen mit den Denkmalbehörden, die für den Erhalt der vorhandenen Gebäude plädierten, wurde schließlich ein Kompromiss gefunden. Demnach blieben die zentralen Stadträume entlang der Dr. Hermann-Duncker-Straße erhalten (Foto: Matthias Grünzig), in den rückwärtigen Bereichen wurden allerdings vier Wohnblöcke weggerissen. Die Folge ist ein Verlust an Geschlossenheit und räumlicher Qualität.

Die Abrisse sind umso bedauerlicher, als die sanierten Wohnungen auf eine rege Nachfrage stoßen. Das und die mit 730 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche relativ günstigen Sanierungskosten zeigen, dass auch ein peripher gelegenes Wohngebiet eine Zukunft haben kann. *Matthias Grünzig*

etwa mit einer nur eingeschränkten Zulassung der umstrittenen G-Reits (German Real Estate Investment Trusts), dann profitiert Deutschland – und damit auch die Architekturbranche – weiterhin von dieser Situation.

Alles in allem ist der Immobilienmarkt derzeit raschen Veränderungen unterworfen. Zum einen sind die Transaktionen immer stärker länderübergreifend, das heißt, deutsche Investoren gehen ins Ausland und internationale Investoren kaufen vermehrt in Deutschland ein. Zum anderen orientiert sich das Immobilieninvestment immer stärker an den Gesetzmäßigkeiten des Kapitalmarktes. Die steuerbefreiten Reits sind nur eines von vielen Zeichen dafür. Es wäre daher falsch, wenn die deutsche Politik aus Gründen parteipolitischer Rason solchen frischen Geldquellen mit klassisch-deutschen Kommisslösungen verstopfen würde.

Für den einzelnen Teilnehmer war das Treiben in den fünf Messehallen fast nicht mehr zu über-schauen. Während der drei Tage vom 23. bis 25. Oktober fanden insgesamt mehr als 1000 Gesprächsrunden in vier Diskussionsforen mit Themen wie „Facility Management“ oder „Karriere“ statt. Beim Gang über die Stände der Städte, Regionen, Investoren, Banken und Baufirmen spürte man schon allein anhand der großen Menge vermeintlich konkreter Investitionsprojekte die Belebung des Marktes. Jetzt sucht die deutsche Immobilienbranche händelnd nach neuen Mitarbeitern für ihre Expansion

im In- und Ausland. Im Vergleich zu den vorherigen Jahren wurde noch stärkeres Augenmerk auf die Wachstumsmärkte in Mittel-, Ost- und Südosteuropa gelegt, als wohl überraschendster Neuling präsentierte sich Albanien. Die Präsenz von Moskau war wie bereits im letzten Jahr überwältigend, keine andere europäische Metropole ist derzeit einer derart umfassenden Transformation unterworfen. Münchens Oberbürgermeister Christian Ude und Bayerns Wirtschaftsminister Erwin Huber wünschten Moskaus Bürgermeister Juri Luschkow persönlich gute Geschäfte. Zum ersten Mal wurde auf der Expo live und somit äußerst publikumswirksam eine Option auf ein Grundstück in Moskau versteigert. Das Vorrecht sicherte sich ein Münchner.

Insgesamt scheint die Münchner Immobilienmesse international immer konkurrenzfähiger zu werden. Nach dem ersten gescheiterten Anlauf im Jahr 2004, mit dem Konzept der Expo Real in Asien Fuß zu fassen, findet nun vom 5. bis 6. Dezember 2006 erstmals die Expo Real Asia ([www.exporeal-asia.net](http://www.exporeal-asia.net)) in Macau statt. Die Messlatte für die Konkurrenzmesse MIPI, die im Frühjahr 2007 in Cannes stattfindet, ist somit hoch angelegt. *Christian Breising*

## LESERBRIEFE

### Der Aachener Katschhofstreit

Heft 42.06, Seite 16

Bei den öffentlichen Auseinandersetzungen um das Aachener „Bauhaus Europa“ fällt auf, dass seine Befürworter kaum auf die sachlichen Argumente der Projektgegner eingehen. Vielfach liegt dies daran, dass sie das Projekt im Detail gar nicht kennen. Ihre akklamatorische Zustimmung gründet, soweit sachorientiert, vor allem auf einem Bild, das die Präsentation dominierte und seither immer wieder in den Medien erscheint: Wolfgang Tschapellers Perspektive der Katschhoffassade (Heft 42, S. 30). Da Laien in der Regel keine Pläne lesen, komplexe dreidimensionale Gebilde sich nicht vorstellen und folglich auch die Tauglichkeit des Gezeichneten für die Funktionen nicht beurteilen können, erliegen sie leicht den „Animationen“, erst recht, wenn sie mit Zauberworten wie „Zukunfts-

tauglichkeit“ oder „hervorragende Signifikatur“ (S. 14) aufgeladen werden. Problematisch wird es, wenn bei einem Wettbewerb agile Laienjuroren sich von gekonnten Animationszeichnungen und phantasievollen Erläuterungen blenden lassen. Die fachliche Ohnmacht der Laien ist Ergebnis einer Auseinandersetzung, in der Architekten ihnen seit dem Beginn der Moderne die Tradition ausgetrieben haben, die ehemals der Maßstab war, an dem sie alles Neue zu messen pflegten. Die Architekten verstanden seither Gebäude als Objekte, die wie abstrakte Plastiken und Bilder zu gestalten und wie diese aus der Distanz zu betrachten und zu beurteilen sind. Was „sachlich“ begann, feiert inzwischen wahre Triumphe in bolidenartigen „Archi-Skulpturen“, die in kürzer werdenden Abständen verglühn. Die „Funktionen“, also die Lebensabläufe der Menschen, traditionell Grundstrukturen allen Bauens, geraten dabei ins Hintertreffen. Ihnen muss bei einem solchen Architekturverständnis in

einem zweiten Schritt so weit Raum gegeben werden, dass sie nicht völlig auf der Strecke bleiben.

Tschapellers Bauhaus-Projekt gehört zu dieser Art „Architektur“, nimmt aber insofern eine besondere Rolle ein, als es offenbar jenseits aller Nutzungstauglichkeit als reines, überdimensionales Werk der Bildenden Kunst verstanden werden will. Das plastische Architekturgebilde steht hinter einer gebäudehohen Glaswand, durch die es wie in einem Glassturz von fast allen Seiten zu bewundern ist, vom Katschhof aus wie die Auslagen eines Schau-fensters oder von der Ritter Chorus Straße aus wie ein reliefartiges Hinter-glasbild. Bei der Interpretation seiner Architektur als Bildende Kunst geht Tschapeller aber noch einen entscheidenden Schritt weiter, indem er im Hauptausstellungsbereich den elementarsten Teil jeder Architektur, den Boden, auf dem wir stehen, zu einem Bild-Element macht, das nur aus der Distanz betrachtet werden kann. So ist bis

auf einige Nebenbereiche der ganze Entwurf wie ein überdimensionales Objekt zu verstehen, das nur zum Anschauen gedacht ist. Zum Wettbewerb gab es kein ernst zu nehmendes Programm, und bis heute hat sich dies kaum geändert.

Tschapellers Verhalten kann man am Beispiel eines Schneiders erläutern, der seinen Kunden nicht kennenlernen und so auch kein Maß nehmen konnte. Da er immer auch andere künstlerische Ambitionen hat, beschließt er, aus den Stoffen, den Borten, dem Garn und den Knöpfen eine ansehnliche Stoff-Collage zu machen. *Prof. Werner Finke, Aachen*

## MESSE

### Expo Real | Der Immobilienmarkt boomt

Die Immobilienmesse Expo Real, die seit 1997 jeden Herbst in München stattfindet, verzeichnet von Mal zu Mal neue Rekorde. In diesem Jahr musste eine fünfte Messehalle hinzugenommen werden, insgesamt fanden sich 21.000 Besucher aus 65 Ländern und 1638 Aussteller auf einer Fläche von 52.000 m<sup>2</sup> ein. Analysten sehen derzeit in Deutschland den europäischen Immobilienmarkt mit dem größten Entwicklungspotential.

Die Zahlen sind eindeutig. Allein in der ersten Jahreshälfte 2006 flossen 20 Milliarden Euro Auslandsinvestitionen in den hiesigen Immobilienmarkt. Damit ist Deutschland in Europa, hinter Großbritannien und vor Frankreich, an die zweite Stelle auf der Beliebtheitskala gerückt. Bei den Gewerbeimmobilien bedeutet dies im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 135 Prozent. Dass sich die Büromieten in Deutschland nicht wie in manch anderen europäischen Städten entwickelten – von den 16 Prozent Steigerung, die London im ersten Halbjahr verzeichnete, sind deutsche Städte noch weit entfernt –, ist allerdings ein klares Indiz für die immer noch schwachen deutschen Wachstumszahlen. Von allen deutschen Standorten ist München nach wie vor der gefragteste, gefolgt von Hamburg und Frankfurt. Wenn die deutsche Politik jetzt keine Fehler begeht, wie

„ Das in der Kälte-Klima-Branche immer mehr an Bedeutung gewinnende Segment der Isoliertechnik ist in Nürnberg ein wichtiges Thema. Chillventa Nürnberg 2008 – wir sind dabei! “

Gert Kehle  
Mitglied im Messebeirat Chillventa  
für das Angebotssegment Kühlzellen/Kühlmöbel

**ILKAZELL**  
ISOLIERTECHNIK

Nürnberg, Germany  
15. – 17.10.2008

**CHILLVENTA**  
**Nürnberg 2008**

Internationale Fachmesse Kälte ♦ Raumluft ♦ Wärmepumpen

Weitere Infos finden Sie unter:  
[www.chillventa.de](http://www.chillventa.de) oder  
Tel +49 (0) 9 11.86 06-81 10

Veranstalter  
NürnbergMesse GmbH  
Messezentrum  
90471 Nürnberg

Tel +49 (0) 9 11.86 06-81 10  
Fax +49 (0) 9 11.86 06-82 46  
[chillventa@nuernbergmesse.de](mailto:chillventa@nuernbergmesse.de)

NÜRNBERG MESSE