



Haus & Grund Magdeburg e.V.
Eigentümerschutz-Gemeinschaft
von Dr. Holger Neumann

Vorschläge zur architektonischen
Umgestaltung von Altbauquartieren



Stadt stärken

**Stadt braucht starke Eigentümer
Mitglieder Wettbewerb**

1. Grundsätze für Projekte



- 1. Das “Mögliche“ versuchen
- 2. Mit kleinen Projekten beginnen und vielleicht zu großen entwickeln
- “Viele Geier kreisen um das Mahl“
 - ◆ Kooperation führt schnell zu Vereinnahmung !
 - ◆ Wir bewegen, andere verkaufen sich !
 - ◆ Haus & Grund als “Zutreiber“ der Eigentümer für Projekte anderer
- **Wir sind Interessenvertreter !**
- **Darin liegt unsere Stärke, aber auch unser Handicap!**

2. Projektidee Altbaumgestaltung



➤ Das Problem:

- ◆ Altbauquartiere sind unter anderen Lebens- und Marktbedingungen entstanden
- ◆ Es gibt städtebauliche Defizite
 - Hohe Bebauungsdichte - wenig Luft, Licht und Sonne
 - Zu wenig Parkplätze
 - Raumanordnung nicht nach Himmelsrichtung
 - Wenige Balkone und Terrassen
 - Durchgangsstraßen mit starker Verkehrsbelastung
- ◆ Es fehlen Strategien zur Anpassung der Bausubstanz an moderne Wohnverhältnisse, Einzellösungen überwiegen bisher

2. Projektidee Altbauumgestaltung



➤ Der Lösungsansatz:

◆ Phase 1: Ideenfindung (Was kann man tun?)

- Sinn dieses Projektes: Möglichkeiten aufzeigen, Besonderheiten der Veränderung von Altbausubstanz ermitteln
- Arbeitsinstrumente entwickeln:
 - › Theorie überlappender und differenzierter architektonischer und sozialer Räume
 - › Methodikinstrumente, zB. Auflockerung, Anpassung vorstellen

◆ Phase 2: Umsetzung

- Suche nach Verbündeten
- Propagierung und Diskussion mit den Mitgliedern
- Modellprojekte :
 - › Überprüfung Realisierbarkeit und Kosten
 - › Erarbeitung von Standardlösungen

2. Projektidee Altbaumgestaltung



- ◆ Phase 3: Entwicklung von step by step
Lösungen
 - Ursache: nicht alle Umgestaltungsideen lassen sich radikal und sofort durchsetzen
 - Daher: langfristige Gestaltungsstrategien entwickeln für Häuser, Straßen und Gebiete

2. Projektidee Altbaumgestaltung



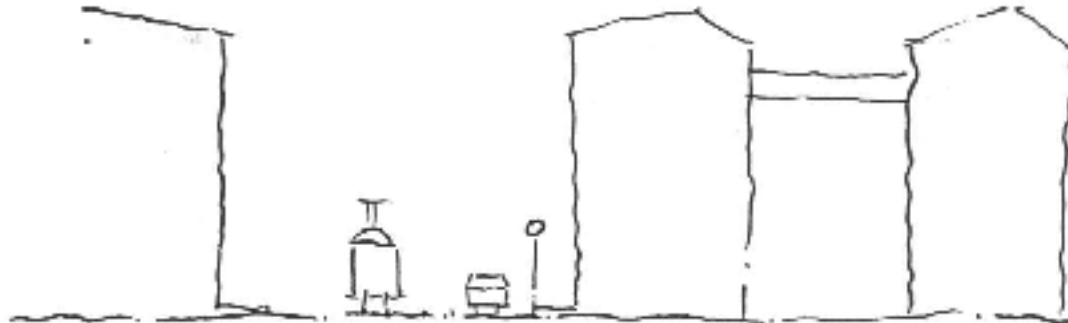
- Das Arbeitsinstrument der Definition architektonischer und sozialer Räume wird beispielhaft erläutert
- Folgende Methodikinstrumente werden dargestellt:
 - ◆ Auflockerung
 - ◆ Anpassung
 - ◆ Umnutzung
 - ◆ Neugestaltung
 - ◆ Privatisierung

3. Vorschläge für Auflockerung



- Das Problem:
 - ◆ Geschlossene, enge Blockbauweise mit Hinter- und Seitenhäusern

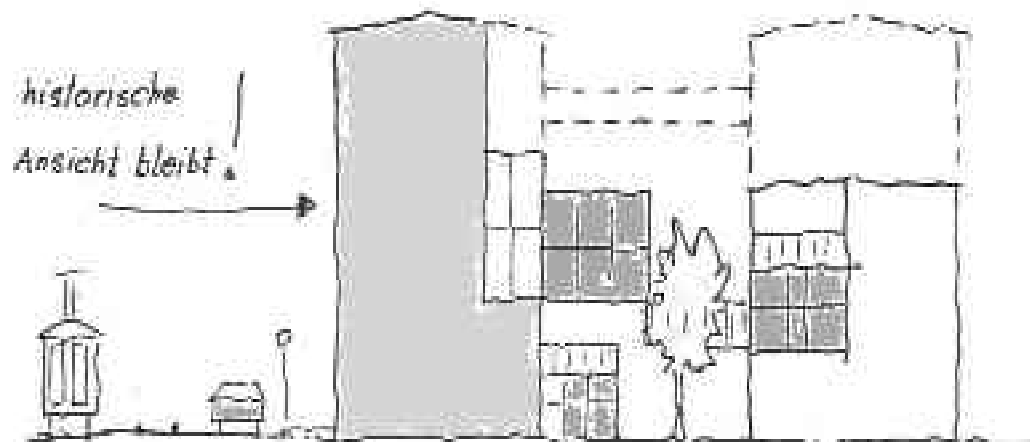
1. Problem: Dichte, kubische
Bebauung ohne Freiräume



3. Vorschläge für Auflockerung



- Der Lösungsvorschlag:
 - ◆ Die historische Straßenansicht wird bewahrt
 - ◆ Die Rückfront des Hauses und die Seiten- und Hinterhäuser werden reduziert und unter Einsatz von modernen Materialien(z.B. getöntem Glas) umgestaltet



4. Vorschläge für Anpassung

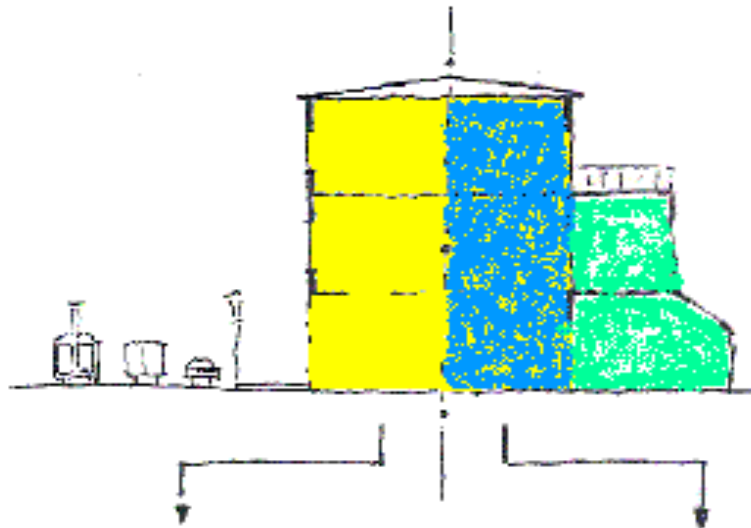


- Das Problem:
 - ◆ Mehrfamilienhäuser an mit starkem Durchgangsverkehr belasteten Straßen
 - ◆ Die Wohnungsgrundrisse wurden zum Zeitpunkt der Bebauung nur nach repräsentativen Gesichtspunkten (Haupträume immer zur Straße, Nebenräume zum Hof) angelegt

4. Vorschläge für Anpassung



- Lösungsvorschlag 1: Grundrisse funktional neu ordnen!
 - ◆ Voraussetzung: Das Gebäude ist gut erhalten oder steht unter Denkmalschutz



- Straßenseite:
Funktionalräume
z.B. Küche, Bad,
Wohnzimmer usw.

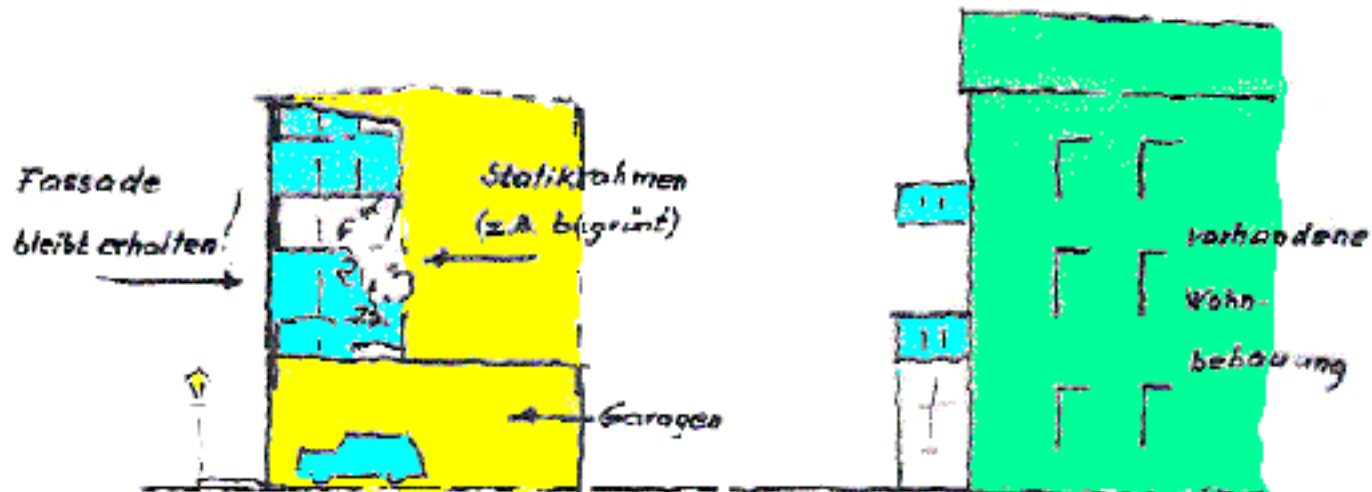
- Hofseite:
Ruheräume z.B.
Schlafzimmer,
Kinderzimmer
usw.

5. Vorschläge für Umnutzung



➤ Lösungsvorschlag 2:

- ◆ Das zur Straße liegende Gebäude wird nicht abgerissen (z.B. wie IBA Projekt in Aschersleben), sondern zur Lärmschutzwand mit Teilfunktionen für dahinter liegende Häuser

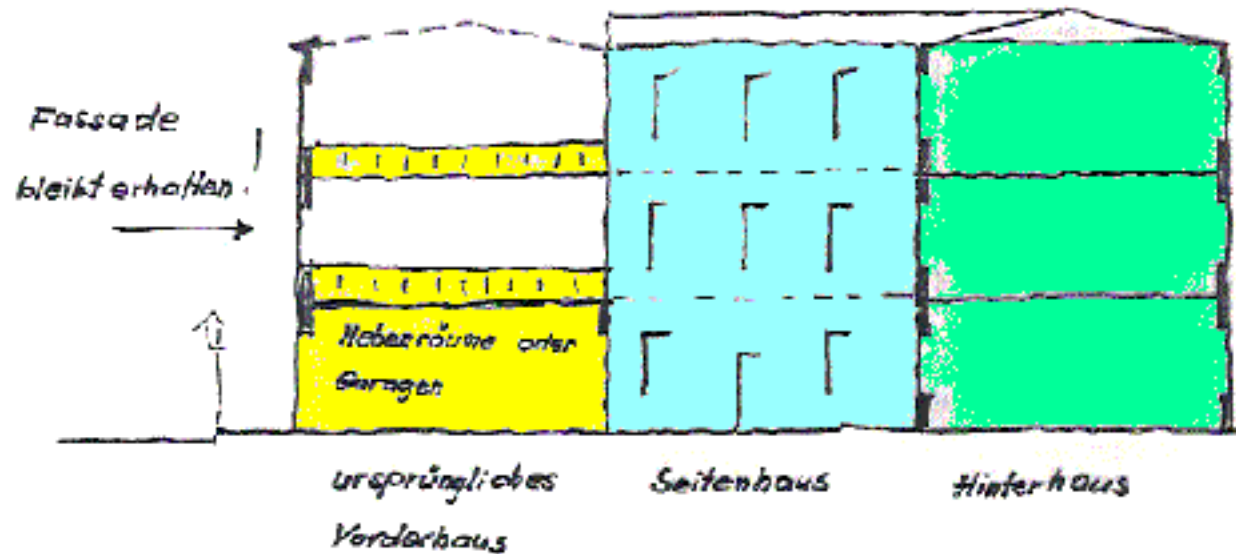


5. Vorschläge für Umnutzung



➤ Lösungsvorschlag 3:

- ◆ Statt Abriß der Hinterhäuser wird das lärmbelastete Vorderhaus entkernt
- ◆ Freiräume werden in Richtung Vorderhaus konzipiert

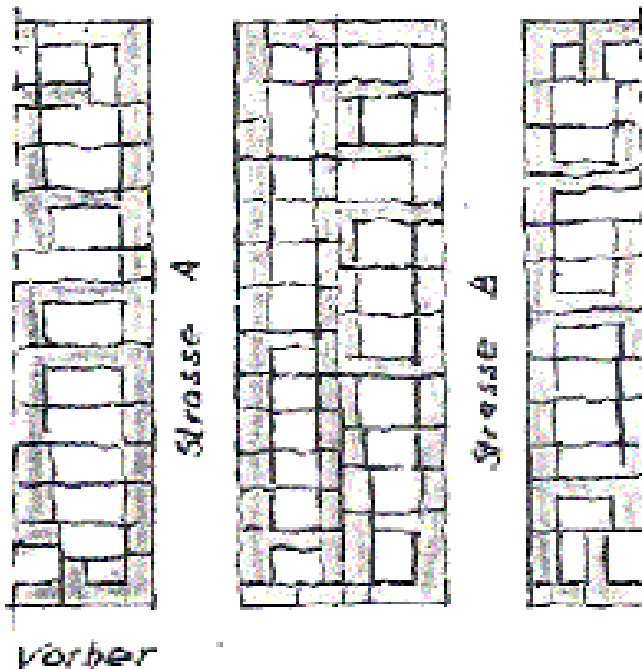


6. Vorschläge für Neugestaltung



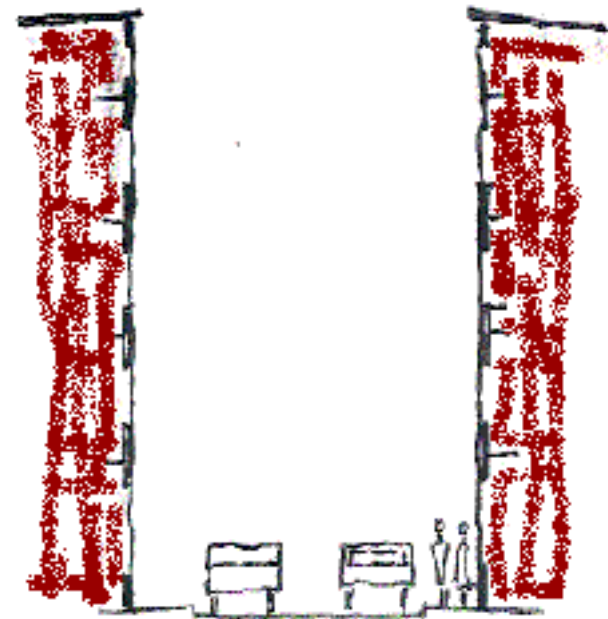
➤ Das Problem:

- ◆ Enge Bebauung mit geringen Straßenbreiten



➤ Das Problem:

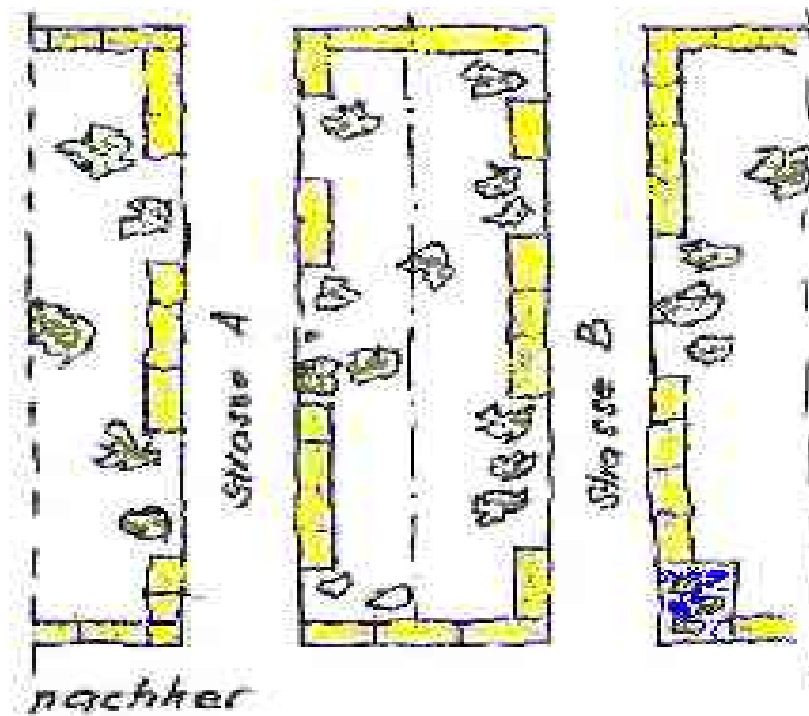
- ◆ Mehrgeschossige, hohe Bauweise (Tunnelstraßen)



6. Vorschläge für Neugestaltung



- Lösungsvorschlag 1:
 - ◆ Abriß versetzt im Sägezahnraaster und Nutzung der Freiflächen über PPP- Projekte



6. Vorschläge für Neugestaltung



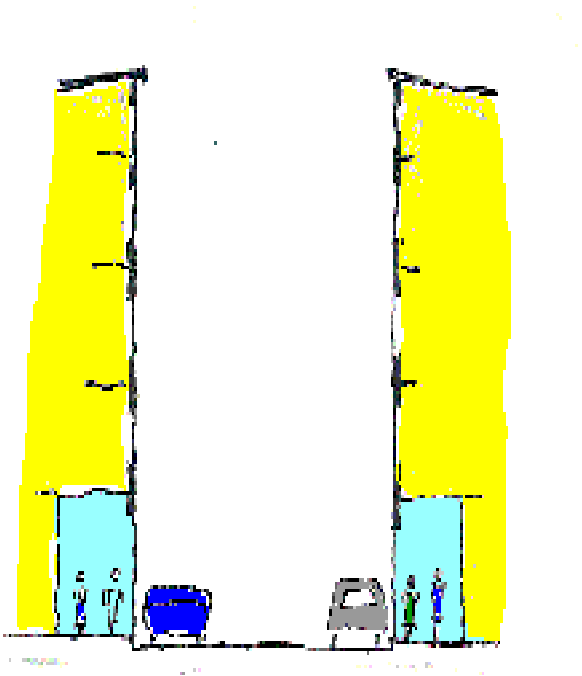
- Nutzung von Pflanzen zur Wahrung der geschlossenen Straßensilhouette



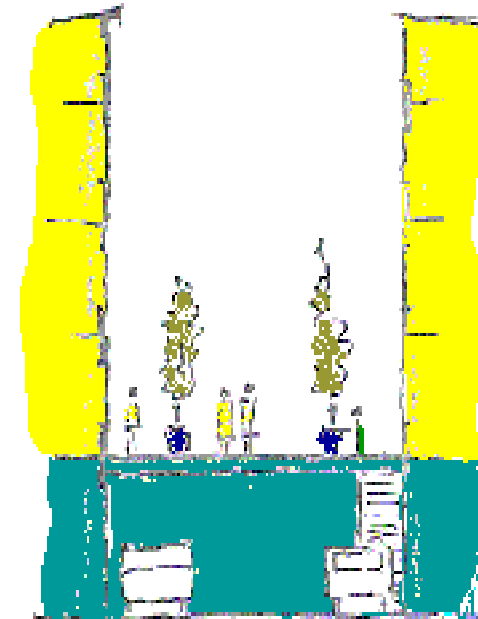
6. Vorschläge für Neugestaltung



- Weitere, allerdings sehr aufwendige Lösungen:



- Erdgeschoßzone in Arkade umbauen



- Erdgeschoßzone wird Untergeschoß

6. Vorschläge für Neugestaltung



- Weitere, allerdings sehr aufwendige Lösungen:

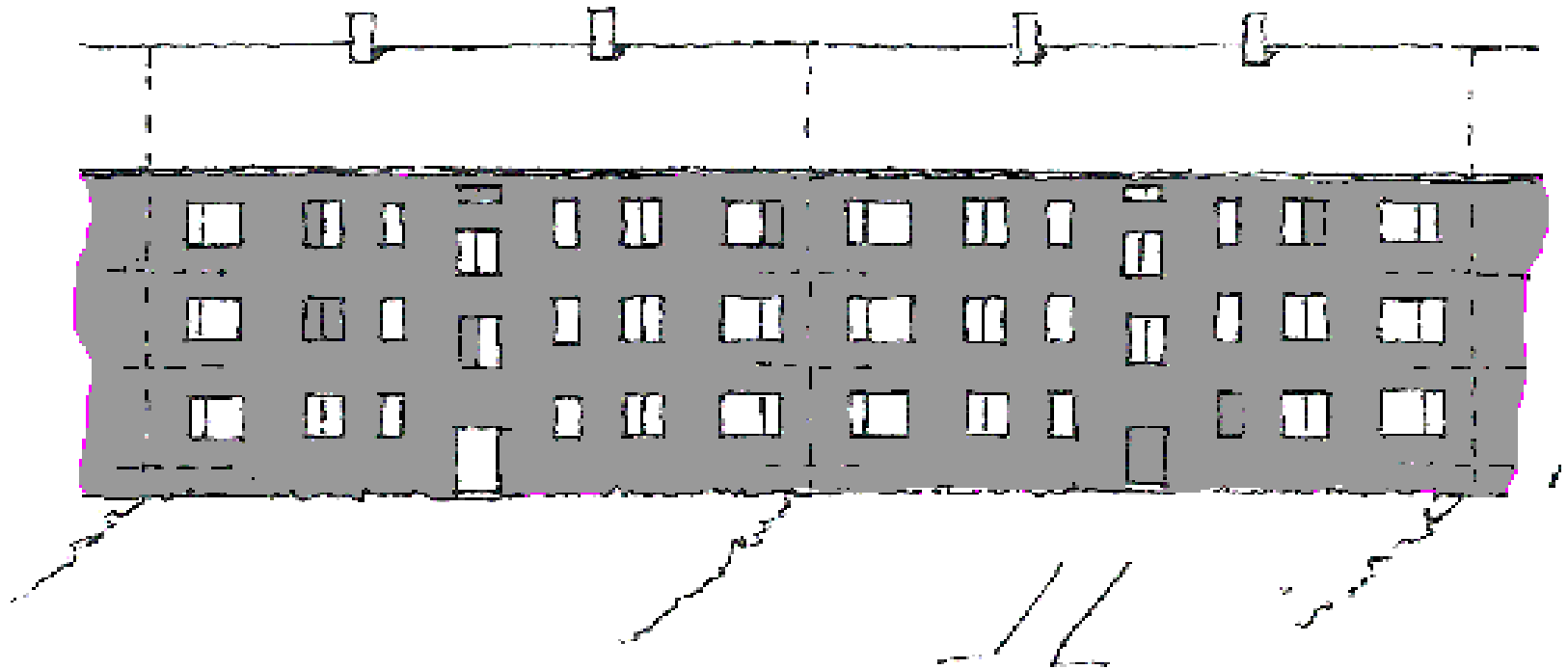


- Durch preiswertes halbunterirdisches Parkdeck (statt Tiefgarage) Parkplätze schaffen, aber auch begrünten Innenhof erhalten

7. Vorschläge für Privatisierung



- Ansatz :Das Überangebot an Mehrfamilienhäusern steht der Nachfrage nach Eigentum gegenüber

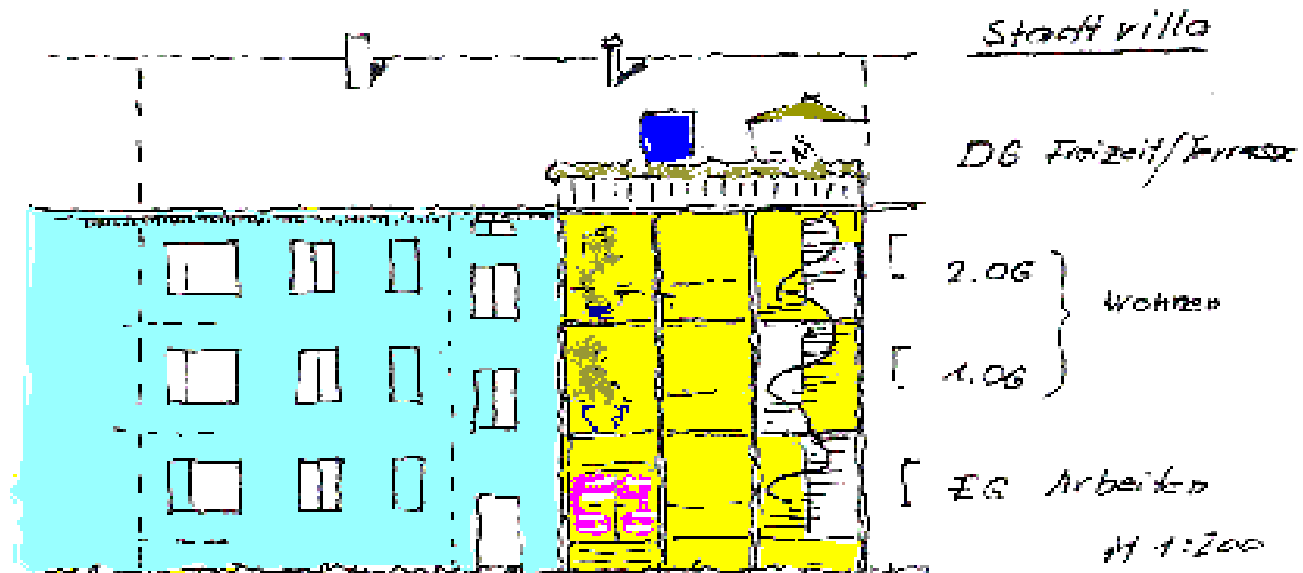


- Mehrfamilienhäuser mit 4 oder 6 kleinen Wohnungen a 60 m²

7. Vorschläge zur Privatisierung



- Projekt Stadtvilla mit 3 WE und ca 180m² Wohnfläche: Durch außenliegendes Treppenhaus in Kombination mit Balkon und Wintergarten entsteht multibel nutzbare Stadtvilla

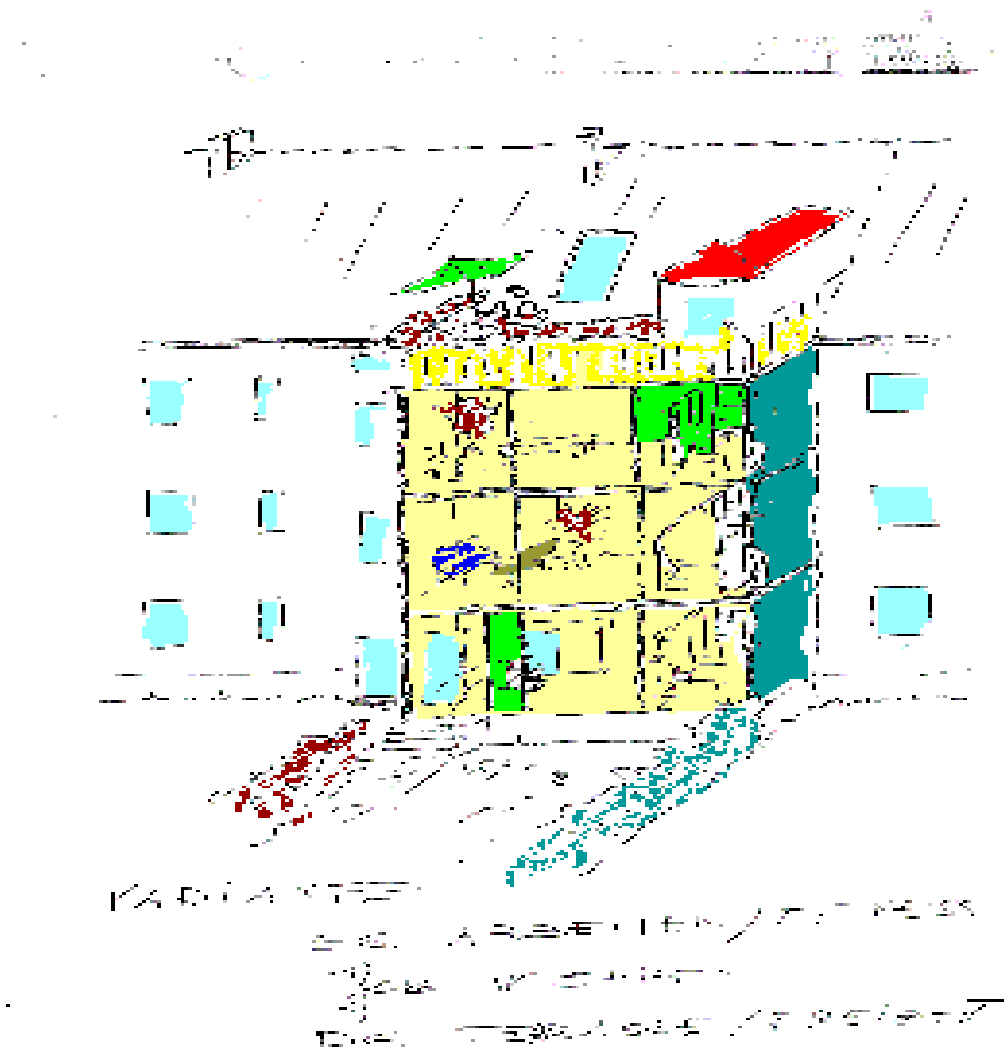


- Das alte Treppenhaus verbleibt als Trennung, ermöglicht aber zusätzliche Nutzung der ehemals selbständigen Wohnungen

7. Vorschläge zur Privatisierung



- Geschlossene Variante mit ausgebautem DG

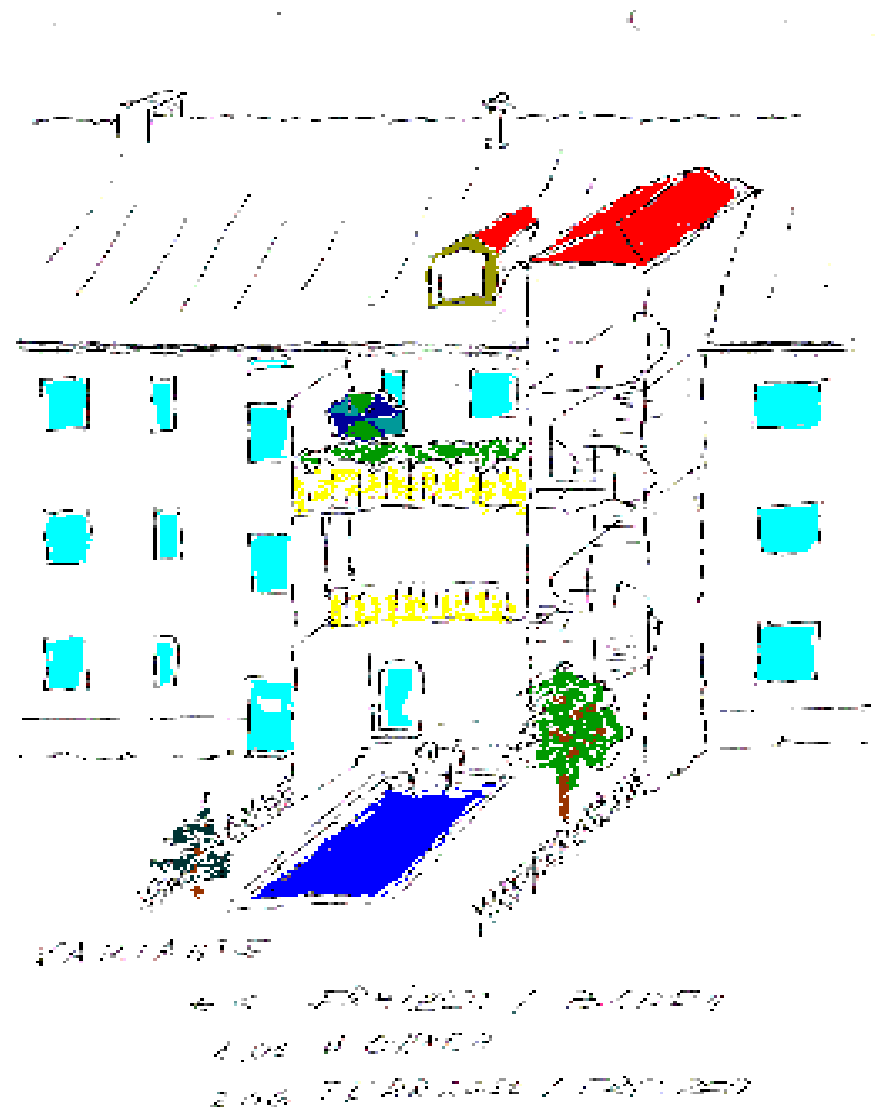


- Verglasung ermöglicht ggf. Umbau zum Passivhaus

7. Vorschläge zur Privatisierung



- Offene Variante mit Konventioneller Nutzung DG
- Variante läßt sich durch Ergänzung der ggf. schon beim Mietshaus vorhandenen Balkone herstellen



8. Allgemeine Grundsätze

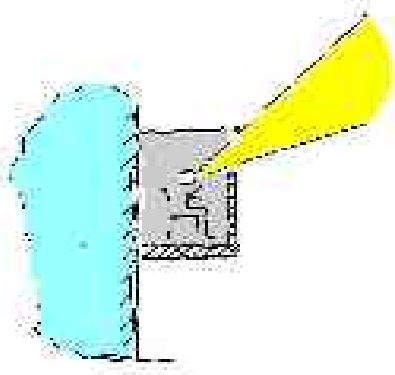


- **Grundsätze für Umgestaltung von Altbausubstanz sind:**
- Die Umgestaltung von Altbaustrukturen ist eine anspruchsvolle Aufgabe für Architekten und Ingenieure
- Die besondere Wirkung von Altbausubstanz (Flair, Aura, Charme) muß bei Eingriffen beachtet werden
- Altbausubstanz besteht aus überlappenden architektonischen und sozialen Räumen
- Diese Raumstruktur muß bei allen Veränderungen immer beachtet werden.
- Sie entscheidet über Erfolg oder Mißerfolg der Umgestaltung und damit über Rendite und wirtschaftliches Ergebnis!

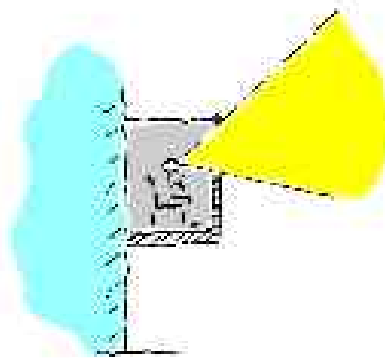
8. Beispiele für Raumstrukturen



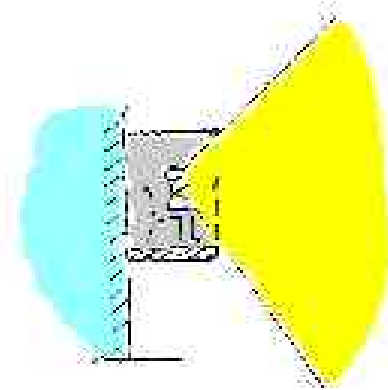
- Balkone sind klassische Beispiele für architektonische Räume, die bei der Altbausanierung eine bedeutende Rolle spielen
 - ◆ Man kann unterscheiden:



Hohe Brüstung
Raumwirkung nach
außen gering



Niedrige Brüstung
Raumwirkung nach
außen größer

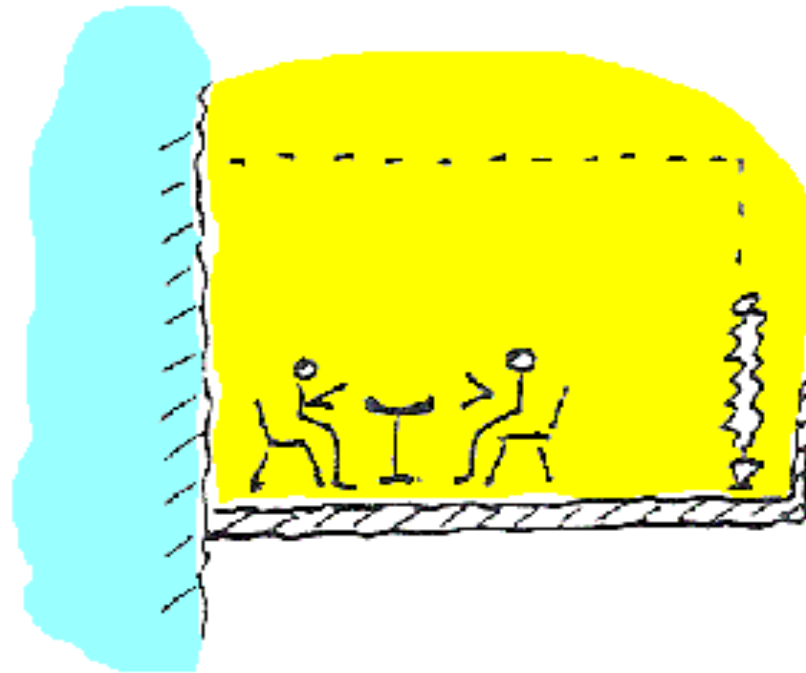


Transparente
Brüstung
Große
Raumwirkung nach
außen

8. Beispiele für Raumstrukturen



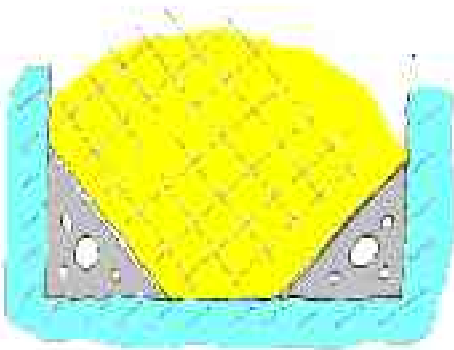
- Eine Terrasse bildet, vorrausgesetzt, sie ist groß genug, einen eigenen architektonischen Raum



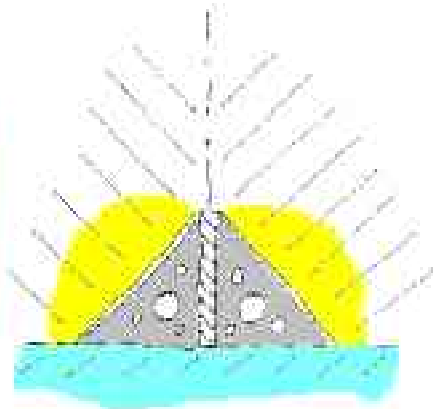
8. Beispiele für Raumstrukturen



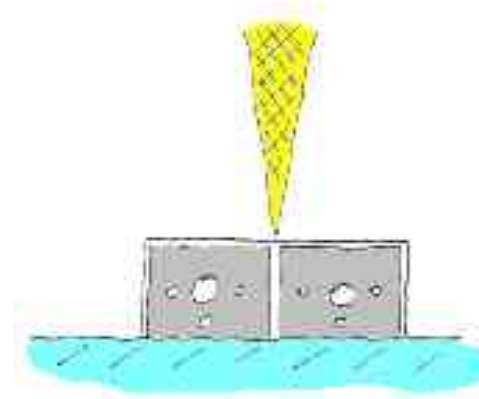
- Die Anordnung von Balkonen ist sehr wichtig.
 - ◆ Man kann 3 Grundtypen der Anordnung unterscheiden:



- Anordnung kommunikativ
- Räume überlappen sich



- Anordnung diskommunikativ
- Räume überlappen sich nicht

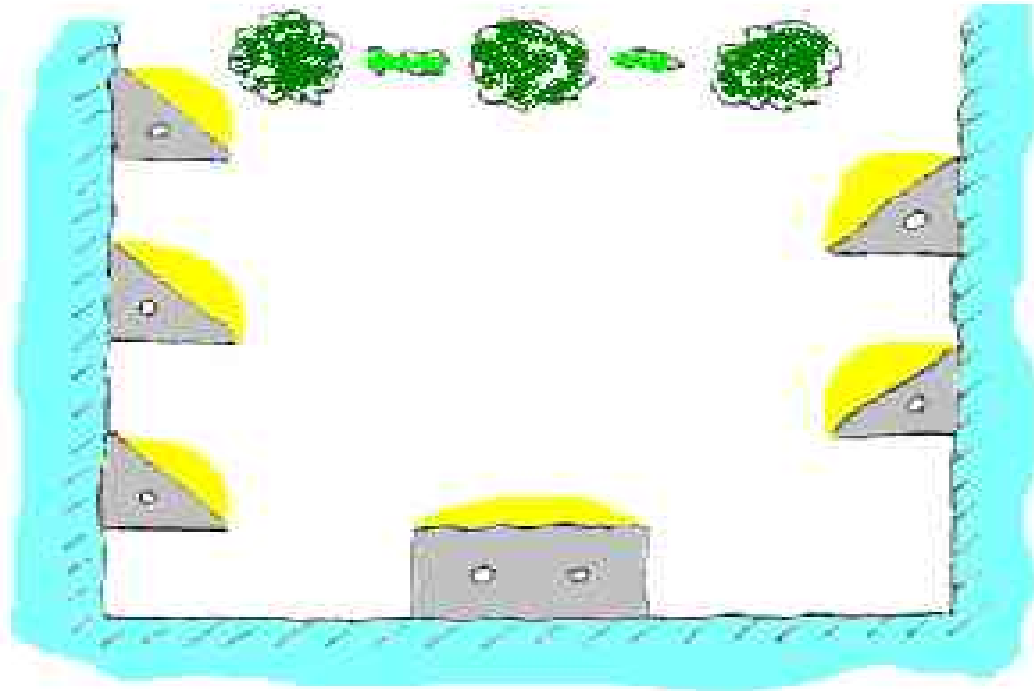


- Anordnung neutral
- Räume überlappen sich nur gering

8. Beispiele für Raumstrukturen



- Durch geschickte Anordnung wird Trennung der Räume ermöglicht
 - ◆ Räume kann man, z.B. durch Grünzonen, entflechten
 - ◆ Optimal ist eine Anordnung, die eine geringe Überlappung der Räume vorsieht



- **Logenanordnung von Balkonen**
- Anordnung von Balkonen auf einem Wohnhof, die das Prinzip der Diskommunikativität von Balkonaußenräumen berücksichtigt

9. Vorgehensweise zur Umsetzung



- Verbündete suchen
 - ◆ Umsetzung solcher Projekte setzt eine Partnerschaft mit Architekten und Ingenieuren voraus
 - ◆ Mitglieder müssen für solche Ideen gewonnen werden
 - ◆ Pilotprojekte werden ohne Förderung nicht auskommen
- Step by step -Methode zur Umsetzung
 - ◆ Da die Investitionen sehr umfangreich sind, bietet sich eine schrittweise Umgestaltungslösung an z.B.
 - Versorgungsleitungen und Raumzuschnitte schrittweise ändern
 - Balkonanbauten so planen, daß Ergänzung mit einer Außentreppe möglich ist
- Die geringen Kaufpreise für unsanierte Objekte im Osten (z.B. 10 TEuro für Mehrfamilienhaus mit Grundstück) eröffnen Gestaltungsspielräume

Fazit: Nur im Zusammenwirken aller Ebenen der Organisation Haus & Grund wäre so ein Projekt realisierbar !



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**