Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadthäuser in Leipzig

Blaue Reihe
Beiträge zur Stadtentwicklung

51

Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

Stadthäuser in Leipzig

Blaue Reihe · Beiträge zur Stadtentwicklung · **51**

1. Inhaltsverzeichnis 4

2. Vorwort 4

3. Stadthäuser in Leipzig 6

3.1 Strategien für die Zukunft der Stadt und ihres Wohnungsbestandes 6

3.2 Mit dem „Leipziger Selbstnutzer-Programm“ zum Wohnen im eigenen Stadthaus 10

3.3 Praxis Stadthaus aus Sicht der Kommune 13

4. Beispiele Stadthäuser 26

Die Einfamilienhaus-Siedlung 26

Das Baulücken-Stadthaus 34

Die Reihenhauszeile 42

Das freistehende Einfamilienhaus 52

5. Impressum 58

Vorwort

Bürger in Leipzig bauen ihre Stadt. Sie bauen weiter am Erbe der Bürgerstadt, für sich selbst und ihre Zukunft. Es sind die, die schon immer da waren, die, die bewusst geblieben sind und ebenso diejenigen, die sich neu in die Stadt verguckt haben. Sie verbinden ihre persönliche Lebensplanung und eine große Investition in die Zukunft mit der Entwicklung der Stadt, in der sie leben und fügen gemeinsam mit anderen Bauherren neue, individuelle Bausteine hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität hinzu. Sie übernehmen Verantwortung, bereichern ihr Quartier und geben damit der Stadt insgesamt wieder Zukunft.

Wer heute – im Jahr 2011 – mit offenen Augen durch die Stadt geht und noch in Erinnerung hat, wie sie vor zehn oder gar zwanzig Jahren aussah, wird neben vielem, das noch der Entwicklung harrt, bei weitem mehr Positives erkennen können, das im breiten Spektrum zwischen Renovierung, Sanierung, Stadtumbau und Neubau inzwischen das Stadtbild prägt und von einer kontinuierlichen vitalen baulichen Entwicklung dieser Stadt zeugt, in der sich nach diversen Meinungsumfragen die Bürger und Bürgerinnen besonders wohl fühlen.

Das verdanken wir der etwa ab dem Jahr 2000 einsetzenden positiven Bevölkerungsentwicklung, die uns nach zehn Jahren schmerzhafter Einwohnerverluste (etwa 100.000) nun wieder an den Stand von 1989 heran führt (etwa 520.000), mit weiter steigender Tendenz. Es ist gelungen, teils einem bundesweit zu verzeichnenden Trend folgend, teils stimuliert durch entsprechende, vielfältig konziperte und kontinuierlich weiter entwickelte Planungsinstrumente, den Einwohnerzuwachs im Wesentlichen auf diejenigen Stadtbereiche zu konzentrieren, die wir als „Innere Stadt“ bezeichnen. Dieser Begriff beschreibt ein Gebiet mit einem Radius von ca. 4 km um die Innenstadt (City). Damit konnte der kompakte urbane Raum mobilisiert werden, der maßgeblich die Qualität des Leipziger Stadtgefüges prägt. Die Zahlen sprechen für sich: Einwohnerplus von 50.000 in der „Inneren Stadt“ in wenigen Jahren seit 1998. Nahezu sämtliche Zuzüge lassen sich hier lokalisieren.

Eine in diesem Zusammenhang besonders interessante Aufgabe stellte sich den Stadtplanern, Stadtentwicklern und Stadterneuerern mit der steigenden Nachfrage nach neu zu errichtenden Eigenheimen in der Inneren Stadt, d.h. in den Lücken traditionell mit Geschosswohnungen belegter Gründerzeitquartiere oder in den kreativen Milieus umgenutzter innerstädtischer Gewerbeflächen. Diese Nachfrage fand ihre Realisierungschance, nachdem sich der anfangs überhitzte Grundstücksmarkt beruhigt hatte, die Grundstücke somit für Selbstnutzer erschwinglich wurden und der Geschosswohnungsneu-

bau zugunsten der Sanierung der desolaten Altbaubestände Anfang der 2000er Jahre nahezu zum Erliegen gekommen war.

Die Klientel für dieses Marktsegment besteht überwiegend aus jungen Familien, die ein eigenes, individuell gestaltetes Einfamilienhaus wünschen, dies aber nicht in den (meist nur angeblich) ruhigen und grünen Bereichen an der Peripherie der Stadt suchen. Sie schätzen vielmehr eine urbane Wohnsituation inmitten der Stadt, mit vielfältiger Nachbarschaft und kurzen Wegen zu den Einrichtungen, die das städtische Leben attraktiv machen.

Rasch etablierte sich der Begriff „Stadthaus“ (andernorts auch „Townhouse“) für diese Art „neuen Wohnens“. Aus der oben beschriebenen Genesis der Nachfrage ergibt sich ganz selbstverständlich, dass es sich hier nicht um eine eingegrenzte städtebauliche Typisierung von Gebäuden handelt, sondern um eine Vielfalt individueller Lösungen, die von den Nutzerwünschen und den jeweiligen – sehr unterschiedlichen – städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bestimmt sind.

Die Planungsverwaltung der Stadt Leipzig hat sich dieses Themas in seiner ganzen Bandbreite angenommen und verfolgt es seither mit nicht nachlassendem Engagement. 2006 wurde ihr dafür der Deutsche Städtebaupreis verliehen.

Leitlinien sind:

- hohe städtebauliche und architektonische Qualität auch bei begrenztem Budget
- städtebauliche Experimente wagen
- bauplanungsrechtlich einwandfreie Lösungen suchen
- vielfältige Planungs- und Realisierungsmodelle entwickeln und anwenden

In diesem Sinne unterstützen wir jede Stadthausinitiative. Die Projekte werden von der ersten Idee bis zur Realisierung von der Planungsverwaltung begleitet. Aufgrund der inzwischen umfangreichen Erfahrungen werden zielführende Lösungen für jede im Einzelfall auftretende Frage gefunden. Etwa 180 Projekte sind auf diese Weise bisher entwickelt und realisiert worden.

Nach gut zehn Jahren Stadthaus-Projektentwicklung lässt sich meines Erachtens eine durchgängig positive Bilanz ziehen. Und dies in mehrerlei Hinsicht: Stärkung der Innenentwicklung der Stadt, nachhaltige Stadtreparatur, Stabilisierung und Diversifizierung der Wohngebietsqualitäten, Initiierung neuer Entwicklungen in brach liegenden Bereichen und vieles mehr. Dass der Anteil am Neubauvolumen insgesamt noch relativ gering ist und nicht alles vollständig gelingt und zu einem städtebaulichen Highlight wird, liegt in der Natur der Sache. Hier darf und soll auch experimentiert werden. Gleichwohl sind die Stadthausprojekte wichtiger Bestandteil der Planungs- und Baukultur dieser Stadt, was u.a. dadurch zum Ausdruck kommt, dass bereits mehrere Objekte im Rahmen des Architekturpreises der Stadt Leipzig von der unabhängigen Jury ausgezeichnet wurden.

Ich hoffe, dass der Trend „in die Stadt“ anhält und noch viele weitere Stadthausprojekte generiert werden können. Der Streifzug durch das Stadthaus-Thema, der in dieser Broschüre unternommen wird, könnte dazu eine Reihe von Anregungen geben.

Faksimile zur Nedden

Martin zur Nedden, Stadtbaurat,
Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bau

3. Stadthäuser in Leipzig

3.1 Strategien für die Zukunft der Stadt und ihres Wohnungsbestandes

Es ist als ein historischer Glücksfall zu betrachten, dass bis zum Wegfall günstiger steuerlicher Regelungen 1998 zwei Drittel der das Stadtbild prägenden Gründerzeitgebäude saniert werden konnten. Zeitgleich wurden im Umland und am Stadtrand viele Geschosswohnungen und Eigenheime neu errichtet. Hohe Einwohnerverluste führten zwar zu einem entspannten Wohnungsmarkt, gleichzeitig aber bis 2000 zu einem Leerstand von über 60.000 Wohnungen, der den weiteren Investitions- und Sanierungsprozess sowie die Stabilisierung zahlreicher Wohnquartiere gefährdete.

Neue Strategie: „Neue Gründerzeit“ und STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung

Für die Stadt Leipzig bedeutete dies, die Strategie der Stadterneuerung und Stadtentwicklung zu überprüfen und unerwünschten Entwicklungstendenzen selbstbewusst entgegen zu steuern. Eine „Stadtwerkstatt“ war 1998 der Auftakt zu einem intensiven Diskussions- und Arbeitsprozess, der bundesweit unter dem Begriff „Stadtumbau Ost“ zu einem Paradigmenwechsel führte. Bevölkerungsverlust, Leerstand und funktionale Defizite bedrohten die Stadtteile in ihrer Lebensfähigkeit. Hohe Fluktuation, soziale Entmischung und geschwächte Stadtteilzentren machten deutlich, dass eine rein wohnungswirtschaftliche Problembetrachtung wenig weiter helfen würde.

Drei ineinander verflochtene Elemente wurden in der Strategie „Neue Gründerzeit“ für Leipzig unter den Stichworten „mehr Grün“, „weniger Dichte“ und „mehr Individualität“ entwickelt:

- Wettbewerbsstrategie: Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen Altbauquartiere gegenüber Stadtrand und Stadtumland – Qualifizierung des Wohnumfeldes, Integration neuer Bauformen in die vorhandene Stadtstruktur

- Erhaltungsstrategie: Soviel Stadterhalt wie möglich – insbesondere im geschlossenen gründerzeitlichen Gürtel, verstärkte Nutzerorientierung, Erhöhung des Wohnflächenverbrauchs je Haushalt, Eigentumsbildung im Bestand

- Umbaustrategie: So viel Stadtumbau wie nötig – für die Verbesserung der Wohnumfeldqualität und die Konsolidierung des Wohnungsmarktes

Die Stadterneuerung wurde mit dem 2000 von der Ratsversammlung einstimmig beschlossenen „Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP W+S) strategisch auf eine neue Grundlage gestellt. Es wurden Schwerpunktgebiete benannt, in denen die knapper werdenden öffentlichen Mittel vorrangig und gebündelt einzusetzen sind. Die Strategie war bisher überaus erfolgreich: Zwischen 2001 und 2010 hat die Einwohnerzahl in den aufgewerteten Altbauquartieren um 28.300 Personen zugenommen, der Rückbau von über ca. 13.000 Wohnungen hat dazu beigetragen, dass bis 2009 der Leerstand auf ca. 35.000 Wohnungen (11% des gesamten Bestandes) reduziert werden konnte. Ein großer Teil der Anfang der 1990er Jahre festgelegten Sanierungsgebiete wird langsam auf seine „Entlassung“ vorbereitet.

Strategie für 2020: Stadtentwicklungskonzept „SEKo“ mit Fachkonzept Wohnen

Seit 2006 wurde eine gesamtstädtische Arbeitsgrundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung erstellt. Das 2009 von der Ratsversammlung beschlossene „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (SEKo) stellt einen verbindlichen Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung dar und wirkt mit einer fachübergreifenden, räumlichen Prioritätensetzung als Grundlage für den zukünftigen Einsatz kommunaler Gelder und Fördermittel.

Mit dem Fachkonzept Wohnen geht die Stadt Leipzig im SEKo davon aus, dass nach den vergangenen Jahren der Stabilisierung bei aktuell ca. 520.000 Einwohnern (30.09.2010) mittelfristig ein moderater Zuwachs auf bis zu 533.000 Einwohner zu erwarten ist. Für den Wohnungsmarkt entscheidend ist die wirksame Nachfrage,

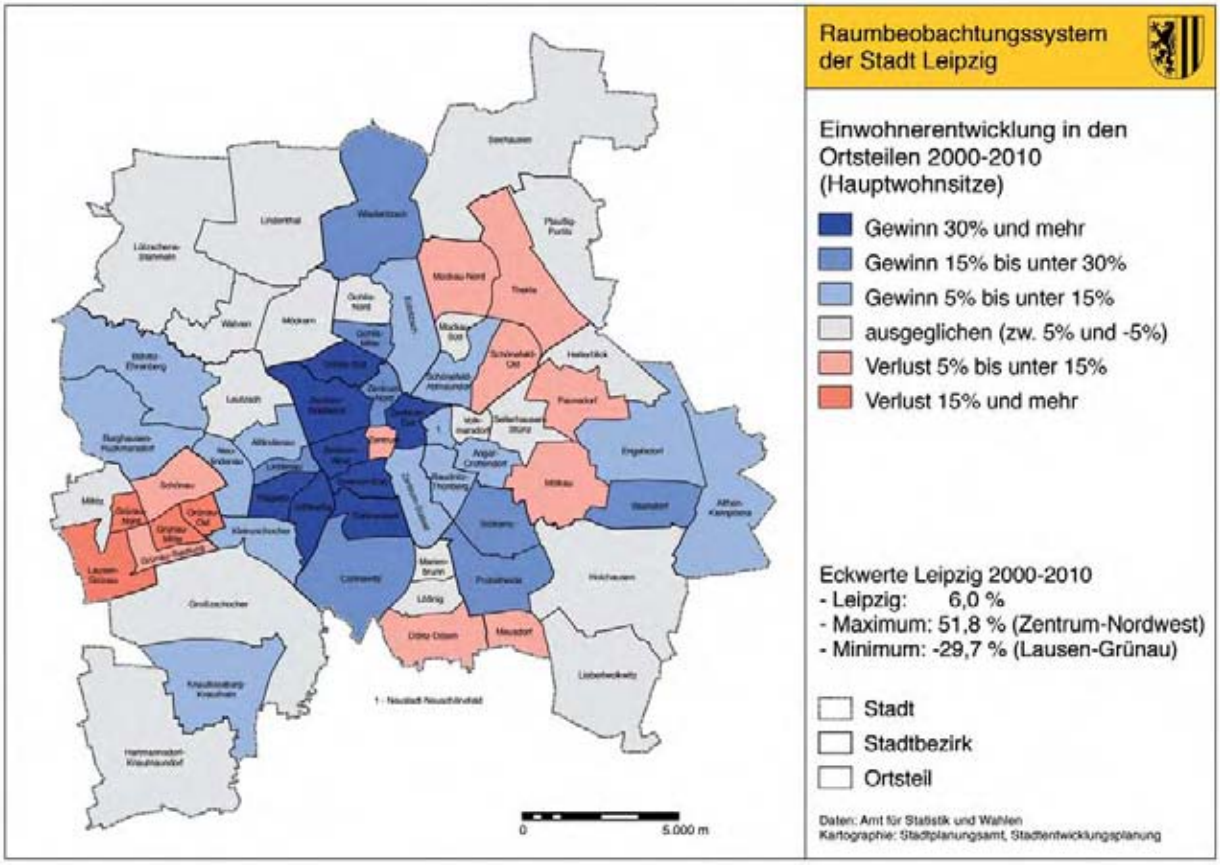
die sich maßgeblich aus der Anzahl der Haushalte bildet. Hier wird bis 2015 ein Wachstum von ca. 9.500 Haushalten erwartet, anschließend wird ein deutlich geringerer Zuwachs als wahrscheinlich eingeschätzt.

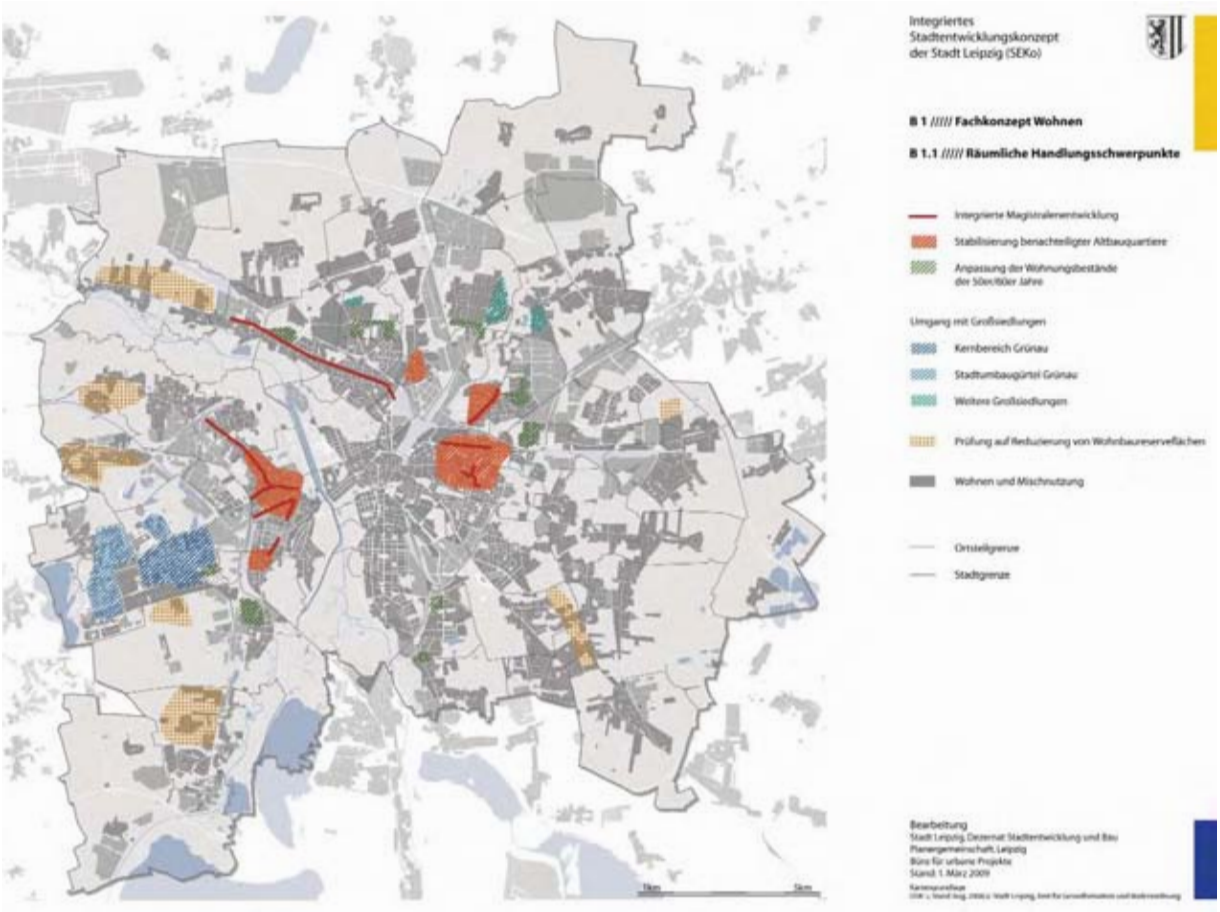
Leipzig wird daher auch zukünftig über einen sehr entspannten Wohnungsmarkt verfügen. Die Stadt Leipzig folgt dem Ziel, sich als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort mit den umfassenden Qualitäten einer urbanen Stadt in der Region weiter zu entwickeln und es allen Bürgern zu ermöglichen, entsprechend ihren Wünschen, Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten adäquaten Wohnraum zu finden. Sie sieht sich in der Verantwortung, zur Entwicklung eines langfristig funktionierenden Wohnungsmarktes beizutragen, der auch die Sicherung eines ausreichenden Angebots an preiswertem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte und besondere Bedarfsgruppen umfasst. Durch eine integrierte Stadtentwicklung sollen auch die benachteiligten Altbauquartiere im Leipziger Osten und Westen mit Impulsen aus der Stadthausentwicklung stabilisiert werden. Die Eigentumsbildung spielt dabei eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Angesichts der hohen Zahl denkmalgeschützter Wohngebäude in Leipzig, von denen vor allem im stadtbildprägenden Gründerzeitgürtel noch mehr als 2.000 unsaniert sind, ist die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange für die Strategien der Wohngebietsentwicklung von besonderer Bedeutung. Deshalb wurde in Abstimmung mit dem Fachkonzept Wohnen auch ein Fachkonzept Denkmalpflege erarbeitet, das räumliche Schwerpunktbereiche sowie prioritäre Handlungsbedarfe aufzeigt. Diese wurden im Fachkonzept Wohnen in die Planungen einbezogen.

Eigentumsbildung als wichtiges Ziel der Stadtentwicklung

Die Stadt Leipzig hat die Förderung innerstädtischer Eigentumsbildung als wichtiges stadtentwicklungs-, sozial- und wirtschaftspolitisches Ziel erkannt und ebenfalls im Fachkonzept Wohnen des SEKo verankert. Neben der Marktkonsolidierung und der Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten geht es vorrangig um die Stärkung der Eigentumsbildung in denkmalgeschützten Altbauten und neuen Stadthäusern in der inneren Stadt. Dadurch sol-





len die Abwanderung ins Umland weiter verringert und die Altbauquartiere kontinuierlich gestärkt werden.

Viele Quartiere in innenstadtnaher Lage eignen sich aufgrund der vorhandenen Erschließungsqualitäten, der leicht erreichbaren Infrastrukturangebote, attraktiver städtebaulicher Situationen und nicht zuletzt verfügbarer Grundstücke für den Neubau von Einfamilienhäusern in der Stadt – den sogenannten Stadthäusern. Junge Familien, die bisher adäquate Angebote eher vor den Toren der Stadt finden konnten, haben nun die Chance, in gründerzeitlichen Quartieren preisgünstig Eigentum zu bilden.

Die Umsetzung des weiterhin erforderlichen Stadtumbaus in Leipzig bietet aus städtebaulicher Sicht in bestimmten Lagen nahezu aller gründerzeitlicher Quartiere Leipzigs auf Brachflächen oder in Baulücken Möglichkeiten zur Realisierung von Stadthäusern. In erster Linie verfolgt die Stadt Leipzig damit das Ziel, im Umkreis von drei bis vier Kilometern des Stadtzentrums attraktive Standorte für den individuellen Wohnungsbau zu präsentieren, um so die Schaffung von Wohneigentum – besonders auch für junge Familien – im eigenen Stadtgebiet zu unterstützen. Dabei sind der Erhalt und die Ergänzung städtebaulicher Strukturen sowie die Stärkung der Zivilgesellschaft auch in den benachteiligten Quartieren willkommene Nebeneffekte.

Die Stadt Leipzig hat bereits 2002 damit begonnen, den Bau von Stadthäusern in den gründerzeitlichen Quartieren zu unterstützen und zu fördern. 2003 wurden rund 50 für den Bau von Stadthäusern geeignete Standorte zusammengestellt und mit „Steckbriefen“ in den „Beiträgen zur Stadtentwicklung" für die Öffentlichkeit übersichtlich aufbereitet. Aufbauend auf den gewonnen positiven Erfahrungen z. B. mit dem Pilotprojekt Stallbaumstraße und weiteren Standorten hat die Stadtverwaltung in den Stadtteilen mit einer besonders hohen Nachfrage weitere Grundstücke (meist Baulücken) ermittelt, die eine besondere Eignung für neue Stadthäuser aufweisen.

Die Standorte im Stadtgebiet weisen die wesentlichen Lagevorteile eines Stadthauses auf:

- In kurzer Entfernung zu den Wohnstandorten finden sich Stadtteilzentren für den täglichen Einkauf und die ärztliche Versorgung.
- Kinder haben kurze Wege und können Kindergärten, Horte und Schulen in der Nachbarschaft besuchen.
- Über das dichte Netz von Straßenbahn, Bus und S-Bahn ist die Anbindung an die City und damit auch die Nutzung von Theater, Kino etc. ohne großen Aufwand gesichert.
- Für Erholung und Freizeit im Freien liegen – neben dem eigenen Garten – der Auwald oder öffentliche Parks selten weit entfernt.

Wider das große Einerlei: neues Bewusstsein für urbane Vielfalt

Die Immobilienwirtschaft vernachlässigte 2001 bis 2005 die Entwicklung von geeigneten Stadthäusern. So konnten sich junge Architekturbüros in diesem Marktsegment etablieren und ihre Vorstellungen zusammen mit Einzelbauherren realisieren. Dies führte zu einer Renaissance des „klassischen“ Verhältnisses von Bauherren und Architekt, wobei im Ergebnis dieses Prozesses diesmal der „Immobilienprofi“ als Mittler ausgeschaltet wurde und durch die Selbstorganisation nunmehr die Kosten des Bauträgers als vermeidbar betrachtet werden (ca. 20%). Da in der Regel nur ein bis vier Häuser vom gleichen Architekten geplant werden, wird auch die durch die unterschiedlichen Handschriften entstehenden Bauformen im Stadtbild als neue Qualität und Vielfalt erlebbar. Dies verstärkt wiederum den Wunsch nach dem Erwerb bzw. Bau eines individuellen Stadthauses – im Gegensatz zu dem nunmehr geringer bewerteten Erwerb eines Eigenheims am Stadtrand.

3.2 Mit dem „Leipziger Selbstnutzer-Programm“ zum Wohnen im eigenen Stadthaus

Der Grundstrategie folgend wurde ein breites Beratungsangebot für die Leipzigerinnen und Leipziger neu aufgebaut, die im Altbau und durch neue Stadthäuser selbstgenutztes Wohneigentum bilden wollen. Im Rahmen des „Leipziger Selbstnutzer-Programms“ wurden bereits 390 Haushalte (Stand: 12/2009) bei der Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums unterstützt. Seit 2003 wurden 192 Stadthäuser errichtet. Für ungefähr 50 weitere liegen Entwürfe für den Bau vor.

Das Leipziger Selbstnutzer-Programm – kurz: selbstnutzer.de – bündelt zahlreiche Aktivitäten, um Leipzigerinnen und Leipzigern auf dem Weg zum selbst genutzten Wohneigentum bestmögliche Rahmenbedingungen bei der Realisierung ihres Wunsches in der inneren Stadt zu bieten: im neu errichteten Stadthaus oder in der eigenen Wohnung im gemeinsam sanierten Gründerzeithaus.

Mit dem Programm geht es in Leipzig vorrangig darum, den Selbstnutzermarkt zu stärken. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für innerstädtische Eigentumsbildung sind noch immer gut. Neben günstigen Bodenpreisen sind sie geprägt von niedrigem Zinsniveau und stabilen Baukosten. Förderung ist deshalb für viele nicht erforderlich. Die Projekte sind auch ohne Zuschüsse wirtschaftlich umsetzbar.

Selbstnutzer.de ist somit kein klassisches Förderprogramm, sondern setzt vielmehr auf Beratung, Gruppenmoderation, Marketing und Netzwerkbildung: Kaufinteressenten finden sich mit Unterstützung als Gruppen, schließen sich zu einer Planungs-GbR zusammen, die mit dem Kauf in eine Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. Gemeinschaft einzelner Bauherren überführt wird. Sie beauftragen gemeinsam einen Architekten, der ihnen in baulicher Hinsicht professionelle Unterstützung bietet, und übernehmen die übrigen Aufgaben (u. a. Akquisition weiterer Mitstreiter, Festlegung des baulichen Aufwands) weitgehend selbst. Der Verzicht auf einen Bauträger oder die deutliche Reduzierung seiner Aufgaben hat sich bei engagierten Gruppen vielfach bewährt und zu überaus günstigen Endpreisen geführt: Die Gesamtkosten von Eigentumswohnungen in Gründerzeithäusern liegen im Durchschnitt bei ca. 1.260 EUR/m² Wohnfläche, die monatliche Belastung liegt meist in Höhe der zuvor gezahlten Miete. Zusätzlich können Einsparungen z. B. durch vermiedene Transportkosten erzielt werden.

Die Stadt Leipzig übernimmt vorrangig die Beratung zur Erschließung des »Förderdschungels«, Vorauswahl und planerische Vorbereitung von Standorten sowie Aufgaben des Marketings. Qualitäten des urbanen Wohnens im Eigentum werden anschaulich präsentiert. Realisierte Projekte dienen als Beispiele, mit denen wiederum Nachahmer gefunden werden. Die Verbreitung entsprechender Erfahrungen erfolgt über eine intensive Pressearbeit, Veranstaltungen, Messeauftritte, eine eigene Geschäftsstelle im Stadtzentrum, Bustouren zu passenden Objekten und das Internet (www.selbstnutzer.de). Selbstnutzer.de erreicht dabei Erfolge mit Vorbildcharakter mit vier Qualitätsbausteinen:

- **Hohe Produktqualität:** selbst genutzte Gebäude sind individuell, preiswert, durchdacht, „selbst bewusst“

- **Hohe städtebauliche und funktionale Qualität:** erhält und belebt im Altbau attraktive gründerzeitliche Ensembles, entwickelt im Neubau im gründerzeitlichen Stadtgrundriss neue Wohnformen und Kubaturen, stabilisiert und revitalisiert nutzungsgemischte Quartiere, ermöglicht „soziales Upgrading“ durch stärkere Mischung und leistet Innenentwicklung;

- **Hohe Prozessqualität:** vertrauensvolle und transparente Kooperation von selbst nutzendem Bauherr, Architekten und Stadtverwaltung „auf Augenhöhe“, hohe Dienstleistungsqualität bei Kommune und Architekten, integrativer Planungs- und Bauprozess

- **Impulse für die Quartiersentwicklung:** Soziale Mischung, Aufwertung und Qualifizierung der Nachbarschaften, Ausweitung des Ansatzes auf weitere Schwerpunktgebiete der Sozialen Stadtentwicklung, Imageverbesserung

„Bürger bauen ihre Stadt“: In der Zusammenarbeit entsteht auf der Basis des SEKo an abgestimmten Standorten in der Innenstadt in hoher Qualität individueller Städtebau, der in neuer Interpretation an das traditionelle Selbstbewusstsein der Leipziger Bürgerschaft in der räumlichen Entwicklung ihrer Stadt anknüpft. Der innovative Prozess der Kooperation zwischen der Verwaltung, Planern und Architekten sowie den privaten Bauherren spiegelt den hohen Stand der Stadtbaukultur in Leipzig wider, der sowohl in der Kooperation als auch im Resultat, dem stadträumlichen und dem individuellen Produkt, erreicht werden konnte.

Der Beratungsbedarf von „Baubürgern“ besteht bei Stadthäusern zunächst darin, sich auf die eigene Bauaufgabe zu konzentrieren und nur die eigene Parzelle zu betrachten. Dies entspricht auch der späteren rechtlichen Situation: der Aufteilung von Grundstücken in Bauparzellen, dem Einreichen eines einzelnen Bauantrages sowie der gesonderten Finanzierung jedes einzelnen Stadthauses. Da es sich aber in der Regel um größere Grundstücke handelt, die erst aufgeteilt werden müssen, entsteht gegenüber den Genehmigungsbehörden (Stadtplanungsamt, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege) die Notwendigkeit, aufeinander abgestimmte Bauanträge zu stellen, die den Erfordernissen der jeweiligen örtlichen Situation Rechnung tragen und die Gesamtheit der dort entstehenden Stadthäuser berücksichtigen.

Das zur Koordination angewandte Instrument ist die Bildung der o. g. Planungs-GbR der zukünftigen Baufamilien, damit diese vor dem Kauf der jeweiligen Parzelle nicht nur die Aufteilung des Baulandes, sondern nach Möglichkeit auch die jeweiligen Baukörper und deren Gestaltung aufeinander abstimmen. Im Rahmen der Planungs-GbR wird deshalb auch regelmäßig nur ein einziges Architekturbüro mit der Planungsaufgabe beauftragt, auch wenn dieses formal einzelne Planungsverträge mit jedem Bauherrn abschließt. Dieses Verfahren ist insbesondere in den Fällen zweckmäßig, in denen eine Brache oder Baulücke nach § 34 BauGB (ohne einen Bebauungsplan) bebaut werden kann.

Beim Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans würde diese Abstimmungsnotwendigkeit entfallen, da die städtebaulichen Zielsetzungen bereits vorgegeben sind. Da diese meist aber nicht differenziert genug festgelegt sind, können trotzdem sehr vielfältig gestaltete Gebäude entstehen. Die Meinungen darüber, ob es nun für das Stadtbild zuträglicher ist, wenn eine Reihenhauszeile aus sehr individuellen Entwürfen besteht – analog zu der kleinteiligen Bauweise in früheren Jahrhunderten – oder ob ein Gesamtentwurf mit einem festgelegten Formen- und Farbrahmen geringfügige Differenzierung ermöglicht, gehen weit auseinander. Es gibt für beide Positionen passende Beispiele...

Die Moderation einer Planungs-GbR kann sich über mehrere Monate erstrecken, in denen auf den fast wöchentlichen Sitzungen versucht wird, unterschiedliche Positionen einander anzunähern. Die Erfahrung zeigt, dass häufig der Wunsch nach Individualität und Abgrenzung größer ist als die Einsicht in die Notwendigkeit des Zusammenwirkens. Dies betrifft z. B. mögliche Kosteneinsparungen bei der gemeinschaftlichen Errichtung von Entwässerungs-und Heizungsanlagen oder von Stellplätzen und Müllsammelplätzen, wobei der individuellen Lösung in der Regel Vorrang vor der Gemeinschaftslösung gegeben wird. Es ist dabei nur selten gelungen, statt der Einzelparzellierung eine Reihe von Stadthäusern als Wohneigentümergemeinschaft zu errichten, mit der sich die beschriebenen Einsparungseffekte leichter erzielen ließen.

Eine wichtige Aufgabe der Moderation besteht auch in der neutralen Vermittlung zwischen Architekt und Bauherren im Sinne einer Baubetreuung, d. h. Einhalten von Kostenobergrenzen und Beschränkung der Wünsche auf das finanziell Machbare. Dass dies nicht zu Lasten der Qualität und Entwurfsoriginalität gehen muss, beweisen zahlreiche gebaute Beispie

Das „Leipziger Selbstnutzer-Programm“ hat mittlerweile eine weithin geschätzte Position erreichen können. Aufgrund des innovativen Konzeptes und der besonderen bundespolitischen Vorbildfunktion konnte zur Prüfung der Übertragbarkeit des Ansatzes eine Förderung im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik einbezogen werden.

Stadthäuser in Leipzig…

...aus Sicht des Stadtplanungsamtes

Wolfgang Kunz Amtsleiter

Kritische Worte sind eher selten zu hören, wenn Fachkollegen aus anderen Städten vor Ort oder bei Vorträgen mit den Leipziger Stadthaus-Beispielen konfrontiert werden. Es überwiegt das Interesse nach dem „Wie“ der praktischen Umsetzung, z. B. wie in den gründerzeitlich geprägten Bereichen das planungsrechtlich ausschlaggebende Kriterium des „Sich-Einfügens“ behandelt wird. Oder, wie bei der hochwertigen Bestandsarchitektur auch bei den Neubauten die architektonische Qualität sichergestellt werden kann. Damit berühren sie gleichzeitig auch die sensibelsten Bereiche des stadtplanerischen Umgangs mit dem Thema „Stadthäuser“.

Rückblickend sehe ich, dass es die große Offenheit im Umgang mit dieser für innerstädtische Wohnquartiere neuen Nutzungsform war, die uns so weit gebracht hat. Anfang des Jahres 2000 kam der Neubau von Geschosswohnungen aufgrund des Auslaufens der Sonderabschreibungen zum Erliegen, individueller Wohnungsbau wurde am Stadtrand aber weiter nachgefragt. Die innerstädtischen Bereiche liefen Gefahr, die nach Wohneigentum im Einfamilienhaus strebenden Haushalte endgültig an die Stadtrandbereiche oder angrenzende Städte und Gemeinden zu verlieren.

Gleichzeitig begannen die noch aus den 1990er Jahren überhitzten Bodenpreise auf ein marktfähiges Niveau zu sinken. Damit bot sich in Leipzig die Chance, den Bau von Einfamilienhäusern in einem Gebiet mit einem Radius von vier Kilometern um die Innenstadt zu unterstützen.

Es war ein schwieriger Weg, der aber von Beginn an von der Bevölkerung als Nachfrager und kritischer Betrachter der neuentstehenden Häuser positiv begleitet und mitgetragen wurde. Aus einer kleinen Gruppe von Bauwilligen sind inzwischen über 180 Familien geworden, die nach intensiver Auseinandersetzung mit dem Projekt und dem beauftragten Architekten ein Stadthaus ihr Eigen nennen. Ein gelungener Beitrag zur Baukultur in der Stadt... Waren es zu Beginn ausschließlich Architekten, die mit Familien individuell ihr Haus planten und errichteten, haben in den letzten Jahren zunehmend auch Bauträger das Stadthaus als Aufgabenfeld entdeckt.

Mit der Zeit ist die eher bei den Grundrissen als beim äußeren Erscheinungsbild zu findende Individualität der einzelnen Gebäude ein wenig verloren gegangen. Die Ansprüche, die wir als Stadtplaner an diese Objekte stellen, sind aber nach wie vor hoch. Beinahe jedes dieser Projekte ist vor der Umsetzung über meinen Tisch gegangen. Zusammen mit dem Amt für Bauordung und Denkmalpflege haben wir nach schnellen und unbürokratischen Möglichkeiten gesucht, bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung dem Architekten oder den potentiellen Bauherren mitzuteilen, ob und unter welchen Maßgaben ihr Projekt genehmigt werden kann.

Dabei haben wir auch hier und dort bei dem Ziel, Stadtreparatur und Innenentwicklung mit der Eigentumsbildung junger Haushalte zu verbinden, Kompromisse eingehen müssen. Die Kritik bezieht sich auf die Häufungen der Garageneinfahrten und Geschosse, die nur aus einer Lochfassade bestehen, um eine bestimmte „Traufhöhe“ zu erreichen. Dies ist sicherlich nicht immer das Optimum, aber aus meiner Sicht mit Blick auf das für Leipzig und seine urbanen Qualitäten so bedeutsame Gesamtprojekt „Stadthaus“ städtebaulich vertretbar.

3.3 Praxis Stadthaus aus Sicht der Kommune

In den letzten Jahren hat sich die Rolle der Kommune bei der Initiierung und Steuerung von innerstädtischen Neubauvorhaben stark gewandelt. Von einer reaktiven Rolle zur Lenkung der Kräfte des freien Marktes hat sie sich zu einem aktiven Partner entwickelt, der positive Impulse gibt und als Vorreiter Entwicklungen aktiv vorantreibt. Leipzig hat in den vergangenen Jahren bewiesen, dass Innovationen seitens der Rathausspitze getragen werden müssen, um erfolgreich umgesetzt zu werden. Die Unterstützung der Eigentumsbildung in der inneren Stadt wurde als gemeinsames Ziel in der gesamten Planungsverwaltung verfolgt. Es wurde die Möglichkeit gesucht und genutzt, sowohl über die Instrumente als auch über die einzelnen Vorhaben in der „Baugesuchskonferenz“ fachlich zu diskutieren. In der Offenheit der Diskussion hatte der Mut und die Bereitschaft zum Experiment positive Rahmenbedingungen gefunden.

Modellprojekt Stallbaumstraße: von der Brachfläche…

…zum begehrten Wohnstandort

Das Selbstnutzerprogramm ist in den letzten Jahren von der Stadt Leipzig nachhaltig unterstützt worden. Dies betraf nicht nur die Vermarktung des Programms nach außen. Es wurde auch innerhalb der Verwaltung der Ansiedlung von Familien in der inneren Stadt Vorrang vor der Siedlungsentwicklung an der Peripherie eingeräumt. Dazu gehörten sowohl die Entscheidung, z. B. das Gebiet Stallbaum-/Möckernschen Straße zu einem dem Wohnzweck angemessenen Preis zu verkaufen, als auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans die individuellen Zielvorstellungen der Selbstnutzer einfließen zu lassen. Zudem wurde erfolgreich die Teilnahme des Pilotprojektes im ExWoSt-Modellvorhaben „Kostengünstiger qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung beantragt.

War es in den 1990er Jahren für die Kommune noch möglich, aufgrund der Vielzahl der Aktivitäten von Projektentwicklern, Bauträgern und Wohnungsbaugesellschaften durch Auswahl und Steuerung eigene Leitbilder umzusetzen, so gibt es nach Wegfall der steuerlichen Fördermöglichkeiten und bei dem gegebenen Überhang von Gewerbe- und Wohnflächen kaum noch die Möglichkeit, die wenigen privaten Initiativen in ihrer Dynamik zu beeinflussen und für Zwecke der Stadtentwicklung einzusetzen. An die Stelle der privaten Initiative tritt deshalb die Kommune, die ihrerseits nun im Vorgriff auf eine spätere private Investitionstätigkeit eine Vielzahl von Problemen aus dem Weg räumen muss, die im Vorfeld von Baumaßnahmen in innerörtlichen Lagen bestehen.

Diese Tätigkeiten wurden früher im Wesentlichen von Projektentwicklern übernommen, die ihren Aufwand bei der Realisierung der Projekte refinanzieren konnten. Die Kommunen müssen dies nun mit eigenem Personal durchführen, das aber kaum in der Lage ist, die komplexen Abstimmungsvorgänge mit privaten Eigentümern, Investoren, Nachbarn und Nutzern im Vorfeld der Aufstellung von Bebauungsplänen zu meistern. Da die Kommune zudem in den letzten Jahren über immer weniger materielle und personelle Ressourcen verfügt, hat sich das Spielfeld der Handlungsmöglichkeiten auf die Bereiche verlagert, in denen die Kommune durch Förderprogramme über Geldsummen verfügt, die meist im Drittelmix aus städtischem Haushalt, Land- und Bundeszuschuss finanziert werden. Aufgrund des aktuellen Dilemmas der geringeren Verfügbarkeit von Mitteln wurde eine neue Förderpolitik in den Kommunen entwickelt, die darauf abzielt, die früheren hochinvestiven Anreizsysteme (Zuschüsse für Modernisierungen, Straßenbau, Grünflächen etc.) durch intelligentere Fördermaßnahmen zu ersetzen. Gerade das Leipziger Selbstnutzer-

Die Kinder der Schmutzlerstraße

Programm ist auf der Basis dieser fehlenden Mittel und Randbedingungen entstanden und hat dazu geführt, nur noch mit Beratung und Moderation Prozesse in Gang zu setzen, die dann zum gewünschten Ergebnis – der privaten baulichen Investition – führen. Dabei ist der Mitteleinsatz effizienter geworden und der Anteil eingesetzter öffentlicher Gelder deutlich reduziert worden.

Die Förderung der Nachfrage nach innerstädtischen Ein- und Zweifamilienhäusern durch städtebauliche Instrumentarien verlagert sich zunehmend in den Bereich, der bisher Projektentwicklern und Bauträgern vorbehalten war. Dies umfasst nicht nur die bauplanerische Ausweisung und Vorbereitung von Baugebieten, sondern auch die Verhandlung mit Eigentümern sowie Überlegungen bzw. Unterstützung von Vermarktungsansätzen für diese Flächen. Dazu gehört auch die Klärung von Altlasten bzw. verborgenen Fundamenten und Leitungen. Durch städtische Veröffentlichungen (vgl. Broschüre Stadthäuser in Leipzig – Standorte für den Neubau von Stadthäusern) bebaubarer Grundstücke bzw. durch die Förderung von Beratung und Moderation wird dieser Prozess unterstützt.

Die Ausweitung des städtebaulichen Instrumentariums auf Aktivitäten wie Marketing und Verkaufsunterstützung sind völlig neu und bedürfen einer intensiven Diskussion in der jeweiligen Kommune. Da die Immobilienwirtschaft aufgrund ungenügender Rendite hier aber nicht mehr der Motor ist, muss diese Lücke durch zusätzliche Aktivitäten der Kommune gefüllt werden. Bei der Neuformulierung einer integrierten Stadtentwicklungspolitik sollten deshalb auch diese Aktivitäten stärker als Fördertatbestand verankert werden. Statt der direkten investiven Förderung (Zuschüsse zu baulichen Maßnahmen) sollten mehr indirekte Zuschüsse gegeben werden – wie zum Beispiel eine 100%-Förderung von Beratungs- und Moderationsansätzen, so wie dies von der Stadt Leipzig beispielhaft im Selbstnutzerprogramm praktiziert wird.

Die tragende Rolle der Bauträger, Projektentwickler und Wohnungsbaugesellschaften ist dramatisch zurückgegangen, der einzelne Bürger als „Mikro-Investor“ kommt wieder als direkter Ansprechpartner ins Bewusstsein auch von Verwaltung und Politik. Durch Vernetzung und Gruppenbildung der Bauherren werden auch Projekte machbar, die bisher nur für professionelle Immobilien-

Unternehmen realisierbar waren. Gleichzeitig zur Prozessveränderung hat sich das Leitbild des inner- städtischen Wohnens unter dem Slogan „Zurück zum Wohnen in der Stadt“ als Trendumkehr so verändert, dass inzwischen immer mehr Bürger statt über das Häuschen in der Peripherie darüber nachdenken, wie sie in der inneren Stadt Wohneigentum bilden können. Nicht zuletzt hat sich durch eine vielfältige Angebotsstruktur und die Übernahme von Leistungen durch die Bauherren das Preisniveau bei Einfamilienhäusern stabilisiert. Der Anlegermarkt ist davon unberührt geblieben.

Entwicklung der Planungs- und Bauaufgabe Stadthaus zwischen Verwaltung und Bauherren

Seit 2000 setzte sich in der Stadtverwaltung Leipzig die Erkenntnis durch, dass der weiteren Suburbanisierung mit dem Neubau von jährlich Hunderten von Einfamilienhäuser am Stadtrand nur entgegen getreten werden könnte, wenn innerstädtische Stadthausangebote konkurrenzfähig gemacht würden. Die am Markt agierenden Bauträger, Fertighaus- und Bauunternehmen waren noch zu stark damit beschäftigt, ihre spekulativen Landkäufe aus den 1990er Jahren zu erschließen und diese dann zu vermarkten, so dass sie das Marktsegment der innerstädtischen Einfamilienhäuser vernachlässigten. Mit der Auslobung des Wettbewerbes „Trautes Heim“ auf der Brache Stallbaum-/Möckernsche Straße wurde 2001 das Thema Stadthaus zum ersten Mal öffentlich diskutiert. Zeitgleich wurde an verschiedenen anderen Standorten z. B. in Connewitz (Hermannstraße und Pfeffingerstraße) der Neubau innerstädtischer Reihen- oder Gartenhofhäuser von jungen Architekturbüros vorangetrieben.

Mehrere Studien z. B. in Köln, Ingolstadt und Leipzig belegten in den Folgejahren einen Bedarf innerstädtischer Flächenangebote: Die Hälfte der Käufer von Eigenheimen am Stadtrand wäre gerne in der inneren Stadt geblieben, wenn es dort ein adäquates Angebot gegeben hätte. Dabei waren bestimmte Prämissen zu beachten, die aus dem Vergleich mit den „Häuschen im Grünen“ herrühren. Dazu zählt zum Beispiel das Vorhandensein eines Stellplatzes möglichst dicht am Haus (planungsrechtlich erforderlich wäre nur ein Stellplatz auf einem Sammelparkplatz in der Nähe), das Vorhandensein eines nutzbaren Gartens von mindestens 50-70 m² sowie nach Möglichkeit ein gegen Einblicke geschützter Balkon oder besser eine Dachterrasse.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten und schneller Genehmigungsverfahren wurden die bereits bewährten informellen Verfahren der Ideenfindung sowie verwaltungsinterner Abläufe weiterentwickelt und optimiert. Je nach Planungsaufgabe wurden städtebauliche Wettbewerbe, Masterpläne oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, die die städtebauliche und gestalterische Einordnung der Verfahren gewährleisteten. Der Großteil der Vorhaben konnte zügig auf der Grundlage von § 34 BauGB ohne B-Plan-Verfahren rechtssicher genehmigt werden. Als besonders positiv hat sich dabei die verwaltungsinterne Abstimmung in der im zweiwöchigen Turnus tagenden „Baugesuchskonferenz“ erwiesen, in der nach einem standardisierten Ablauf Bauanträge gemeinsam vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Stadtplanungsamt, Verkehrsplanungs- und Tiefbauamt und dem Amt für Stadtgrün und Gewässer diskutiert und einvernehmlich beschieden wurden. Absehbare Probleme zur Genehmigungsfähigkeit konnten so schnell erkannt und dem Bauherrn mitgeteilt werden. Zum Teil konnten bereits Einschätzungen für Vorhaben getroffen werden, die sich noch im Planungsstadium befanden, seitens des Selbstnutzer-Teams aber bereits eine positive Bewertung erhalten hatten.

Besonderes architektonisches Detail Haydnstraße 21

Stadthäuser in Leipzig…

…aus Sicht des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Karsten Gerkens Amtsleiter

Mit der Kampagne für die Eigentumsbildung in gründerzeitlichen Wohnquartieren haben wir Anfang des letzten Jahrzehnts Neuland betreten. Angesichts eines weitgehend durch Immobilienentwickler und Bauträger für den westdeutschen Anlegermarkt geprägten Angebotes wollten wir auch ansässigen Familien die Eigentumsbildung ermöglichen und gleichzeitig leer stehende Gründerzeitgebäude wiederbeleben. Danach ergab sich die Übertragung der Idee auf neu errichtete Stadthäuser fast zwangsläufig. Wir luden zu so genannten „Architekten-Käufer-Werkstätten“ ein und entwickelten für brachliegende Grundstücke im Stadtgebiet Entwürfe einer Einfamilienhausbebauung und diskutierten sie mit potentiellen Käuferfamilien.

Mit dem Ergebnis können wir sehr zufrieden sein. Inzwischen haben schon 180 Familien, die im Rahmen unseres „Selbstnutzerprogramms“ betreut wurden, in Leipzig ein Stadthaus realisiert. (Hinzu kommen die 230 Familien, die sich im Rahmren dieses Programms im Altbau verwirklicht haben.) Zahlreiche Familien sind inzwischen auf eigene Faust ähnliche Projekte begonnen. Allerdings ist es nicht nur die Anzahl der gebauten Häuser, die uns zufrieden macht. Es ist vor allem auch der Prozess des Mitteleinsatzes, der dazu führt, dass mit nur einem geringen Anteil öffentlicher Mittel eine große Wirkung für das urbane Gefüge erzielt wird. Der Bau von Stadthäusern wird seitens der Stadt Leipzig nicht direkt finanziell unterstützt. Wir unterstützten Marketing, Beratung und Moderation. Es fließen Fördermittel in die Finanzierung der Aktivitäten des Selbstnutzer-Kompetenzzentrums für Wohneigentum, eine Beratungsstelle die dadurch Eigentumsgründern neutral Unterstützung liefern kann. Dies alles ohne Verwaltungsatmosphäre und zu Öffnungszeiten, zu denen der normale Verwaltungsbetrieb ruht. Die Unterstützung der öffentlichen Hand liefert dabei einen gewissen Vertrauensvorschuss.

Wir verstehen unser Engagement immer als Teil eines strategischen Gesamtpaketes. Wir entwickeln gerade in benachteiligten Quartieren zunächst die Umfeldqualität, schaffen neuen Freiraum, unterstützen die Erneuerung städtebaulich bedeutsamer Objekte und haben ein Auge auf die soziale Infrastruktur. Die Eigentumsbildung ist ein wichtiger Schlüssel zur Stabilisierung der gründerzeitlichen Strukturen und der Bindung der Bevölkerung an die innerstädtischen Quartiere. Die Betrachtung der Stadthausstandorte über das Stadtgebiet beweist, dass sich dieser Einsatz gelohnt hat. Zunächst an der Hermannstraße in Connewitz, dann in der Industriestraße in Plagwitz und schließlich auch am Rabet in Neustadt-Neuschönefeld entstanden attraktive Lagen für die Schaffung selbstgenutzten Eigentums. Dies beweisen die dort in den letzten Jahren entstandenen Stadthäuser und sanierte Altbaubestände.

Kritische Stimmen könnten jetzt auf die möglichen Verdrängungswirkungen aus diesen Quartieren infolge des Zuzuges einkommensstärkerer Bevölkerungsschichten verweisen und den Sinn unserer Maßnahmen in Frage stellen. Ich sehe diesen Prozess aber eher positiv. Durch den Bau der Stadthäuser auf brachliegenden Grundstücken in direkter Nähe zu den neu entstandenen oder gestalteten Grünanlagen und Freizeitflächen wurde der ansässigen Bevölkerung deutlich gezeigt, dass das Quartier attraktiv ist und die negative Stigmatisierung der Vergangenheit angehört. Mit dem Bau der Stadthäuser einher geht vielmehr die Stabilisierung von Stadtteilen, das Wohnungsangebot wird vielfältiger und es erfolgt eine stärkere soziale Durchmischung. Die Stadthäuser leisten damit aus meiner Sicht auch einen wichtigen Bestandteil zur integrierten Stadtteilentwicklung.

Stadthäuser in der Industriestraße

Stadthäuser in der Probstheidaer Straße

Flexibles Planungsrecht

Die vom Stadtrand her bekannten Grundrisse freistehender Häuser lassen sich innerstädtisch nur selten verwirklichen, wobei die Grundrisse der Mittelhäuser aus Einfamilienhaus-Zeilen bereits dem typischen Stadthausgrundriss entsprechen. Unabgesprochen wiesen fast sämtliche Stadthausentwürfe das Flachdach als Entwurfselement auf, während die traditionellen Entwürfe ein Sattel- oder Walmdach besitzen. In den Folgejahren wurde immer wieder deutlich, dass diese für Stadthäuser typische Bauweise („Bauhausstil“) nicht nur den Vorstellungen der jungen Architekten, sondern auch den Wünschen der Bauherren entspricht.

Die Stadtverwaltung hat in den letzten Jahren begonnen, auf diese geänderten Anforderungen mit einer Flexibilisierung des Planungsrechtes zu reagieren. In zentraler gelegenen Quartieren lassen sich auch 4- oder 5-geschossige Stadthäuser realisieren, wenn sie die Traufhöhen der umliegenden Gebäude aufnehmen können. Die damit verbundenen Mehrkosten werden aber nur bei zentralen, stärker nachgefragten Lagen akzeptiert. In weniger zentralen Lagen dürfen neben 4-geschossigen Gründerzeitbauten mit 18 Meter Traufhöhe inzwischen auch 3-geschossige Stadthäuser entstehen, wobei das Kriterium der Traufhöhe nicht mehr eingehalten werden muss. Die Ausbildung eines Luftgeschosses mit abschließenden Traufbalken stellt einen gängigen Kompromiss dar, da sich die Dachterrasse ggf. auch nutzen lässt. Grundsätzlich sollen sich Neubauten in Lücken in die Umgebung einfügen und sich dabei an der geschlossenen Straßenflucht orientieren. In einigen Straßen stehen Gründerzeithäuser neben niedrigeren Altbauten aus der Vor-Gründerzeit, so dass sich auch hier die Traufhöhe als einheitliches Kriterium nicht halten lässt.

Bei anderen Standorten für Stadthäuser bewährt sich das Vorgehen seitens der Architekten, einen städtebaulichen Entwurf zunächst über mehrere Grundstücke zu erstellen, dann aber je nach den gegebenen Grundstücksgrenzen die Hausbreiten anzupassen. So entstehen automatisch preislich und räumlich differenzierte Entwürfe für die unterschiedlichen Bauherren und ihre finanzielle Leistungsfähigkeit. Gründerzeitliche Miethäuser waren in der Regel 13 bis 18 Meter breit, so dass heute auf diese Grundstücksabmessungen 2-3 Stadthäuser passen. Die amtliche Parzellierung wird immer erst beim Abschluss der Kaufverträge vorgenommen. Die Fristen bis zur Eintragung ins Grundbuch harmonieren inzwischen auch mit den üblichen Wartezeiten bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung (früher gab es deutlich längere Wartezeiten).

Es ist aus städtebaulicher Sicht durchaus willkommen, wenn neue gestalterische Akzente gesetzt werden, z. B. durch Balkone oder Dacheinschnitte auch zur Straßenseite. Erdgeschosszonen können durch Vor- und Rücksprünge oder überdachte Eingangsbereiche mit Sitzmöglichkeiten individuell akzentuiert werden. Dabei lassen sich auch Garageneinfahrten oder Stellplätze funktional und gestalterisch überzeugend einbinden.

Wie finden Standort und Bauherren zusammen?

Im gesamten Stadtgebiet finden sich im gründerzeitlichen Bebauungszusammenhang unbebaute oder mit ruinösen Gebäuden besetzte Grundstücke, die aus städtebaulicher Sicht für eine Bebauung mit Stadthäusern geeignet sind. Bei der Einschätzung der Eignung einer Parzelle stellt vor allem die Traufhöhe der angrenzenden Bestandsgebäude ein wichtiges Kriterium dar.

Gelegentlich ermittelt die Stadt Leipzig im Vorfeld der Entwicklung eines Grundstückes aus der Steckbriefsammlung die Eigentümer (s. o.). Weitere Schritte der Ermittlung der Verkaufsbereitschaft und der Preisvorstellungen schließen sich an. In der überwiegenden Anzahl der Fälle erfolgt die Eigentümerermittlung aber durch Private. Die Praxis zeigt hier, dass nur wenige Eigentümer, wenn sie verkaufsbereit sind, Bodenwerte heranziehen, die für den Bau von Einfamilienhäusern marktfähig sind. In den meisten Fällen können die Eigentümer durch Beschreibungen der Marktlage des Leipziger Bodenmarktes davon überzeugt werden, dass die Preise, die ihnen in den 1990er Jahren von Projektentwicklern genannt wurden, heute nicht mehr erzielt werden können.

Ca. 35 % der Flächenangebote betreffen kommunale Grundstücke. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen erfolgen hier starke Einschränkungen hinsichtlich der Bestimmung des Verkaufspreises. So muss einem Grundstücksverkauf ausnahmslos durch den Grundstücksverkehrsausschuss zugestimmt werden. Abweichungen vom Bodenrichtwert sind nur möglich, wenn dies vor dem Ausschuss begründet werden kann, beispielsweise durch die Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Darüber hinaus kann eine Veräußerung von städtischen Grundstücken aufgrund landesrechtlicher Bestimmungen im Allgemeinen nur nach öffentlicher Ausschreibung erfolgen.

Das auf kommunaler Seite zur Beeinflussung des Bodenpreises anwendbare Instrument ist die „Eigenheimrichtlinie der Stadt Leipzig“. Ziel der Stadt Leipzig ist die Schaffung und der Erwerb von Wohneigentum für Familien und Kinder innerhalb des Stadtgebietes. Um auch größeren Familien mittleren Einkommens eine ernsthafte Chance zur Schaffung von Wohneigentum zu geben, können Preisnachlässe nach Maßgabe dieser Richtlinie gewährt werden. Dazu werden durch die Stadt Leipzig Baugrundstücke aus dem Grundbesitz mit einer nach Einkommen und Familiengröße gestaffelten Preisreduzierung veräußert.

Die Aufbereitung großer stadteigener Grundstücke wird Aufgrund der angespannten kommunalen Haushaltssituation mit dem vorgeschalteten Bau von Erschließungsanlagen gegenwärtig nicht betrieben. Standorte, die die Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich machen, können derzeit nur von Bauträgern entwickelt werden.

Kosten von Stadthäusern

Beispiel Kalkulation für ein Stadthaus mit 140 m² Wohn-/Nutzfläche		
Baukosten	1200 €/m²	168.000 €
Baunebenkosten	ca. 18 %	30.000 €
Grundstück (250m²)	200 €/m²	50.000 €
Notar/Grundbuch	6 %	3.000 €
Vermessung		2.000 €
Medienanschlüsse		12.000 €
		265.000 €

Da die Grundstückskosten in Leipzig im innerstädtischen Bereich zwischen 100-400 €/m² liegen, betragen auch die Gesamtkosten bei 3-4 geschossiger Bauweise ca. 240.000 € bis 315.000 € zzgl. ca. 200 €/m² bei Passivhaus-Bauweise.

Quelle: selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum gmbh

Stadthäuser in Leipzig…

...aus der Sicht des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege

Hans-Gerd Schirmer ehem. Amtsleiter

Sind Einfamilienhäuser mit relativ geringen Traufhöhen bzw. Firsthöhen neben 4 bis 5-geschossigen gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern genehmigungsfähig? Das war von Anfang an auf der einen Seite eine grundsätzliche Frage, aber auf der anderen Seite auch eine große Herausforderung für die Genehmigungsbehörde.
Ich erinnere mich noch gut an die Anfänge. Interessierte Architekten hatten für Grundstücke meistens in größeren Baulücken, die auch in der Stadt häufig in Folge Kriegszerstörung oder erfolgten Abbrüchen anzutreffen sind, Entwürfe angefertigt, die im Selbstnutzertreff ausgestellt werden sollten.

Ziel war es vor allem, die vorhandenen Baulücken wieder sinnvoll zu schließen und Familien zum Bauen im Stadtinnern zu bewegen. Nun war es dem jeweiligen Architekten aus finanziellen und zeitlichen Gründen nicht zuzumuten, einen förmlichen Bauantrag zu stellen. Es musste also eine effizientere Lösung her! So haben meine Amtskollegen aus dem Stadtplanungsamt und ich uns alle im Selbstnutzer-Treff ausgestellten Entwürfe von den Architekten selbst vorstellen lassen und dann dargelegt, wo wir baurechtliche Probleme sehen und gaben Empfehlungen, welche Entwürfe weiter verfolgt werden sollten.

Als Hauptprobleme waren vor allem festzustellen:
- städtebauliche Einordnung, insbesondere die hintere und vordere Bauflucht, der Traufhöhe und Firsthöhe sowie planungsrechtliche Entscheidung zur offenen oder geschlossenen Bauweise
- Einhaltung von Abstandsflächen nach SächsBO
- Gewährleistung der Erschließung
- Erfüllung brandschutztechnischer Anforderungen.

Diese umfassenden Präsentationen konnten zeitlich nicht auf Dauer beibehalten werden. Deshalb haben wir im Rahmen der Baugesuchskonferenz eine Rubrik „Stadthäuser“ eingeführt, zu der ich alle zwei Wochen mit dem Leiter des Stadtplanungsamtes gemeinsam über Bauvorhaben entscheide, bei denen im Baugenehmigungsverfahren zwischen den Ämtern keine einvernehmliche Lösung getroffen werden konnte. Wenn nun ein Stadthausprojekt realisiert werden soll, wurde es in dieser frühen Phase in der Baugesuchskonferenz vom Projektleiter „Stadthäuser“ zur Stellungnahme vorgestellt.
Die Stellungnahme war zwar noch unverbindlich, zeigte dem Bauherrn bzw. Architekten aber schon frühzeitig, wie sein Projekt planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig werden könnte. Damit wurde möglichen Fehlentwicklungen vorgebeugt und verhindert, dass Entwürfe bis zum Bauantrag vorangetrieben wurden und sich erst dann als nicht genehmigungsfähig erwiesen.

Mit dem Bau der Stadthäuser konnten an vielen Stellen im Stadtgebiet Baulücken geschlossen werden. Gerade bei größeren Lücken, also bei mehr als zwei Stadthäusern, stellte sich ein bis heute prinzipiell nicht gelöstes Problem dar. Die Architekten hatten für die Lücken u. a. Entwürfe mit bis zu 4-6 Stadthäusern eingereicht, die sich jedoch über mehrere Grundstücke erstreckten. Die Entwürfe waren auch in sich stimmig und genehmigungsfähig. Es ist aber in der Praxis nur selten gelungen, sie dann wie geplant umzusetzen, da die betreffenden Grundstücke sich nicht in einer Hand befanden. Häufig wurde nach dem vorgelegten Entwurf begonnen, dann aber auf den benachbarten noch freien Grundstücken mit Entwürfen anderer Architekten weiter gebaut. So zeigen sich an manchen Stellen im Stadtgebiet starke Kontraste bei nebeneinander errichteten Stadthäusern.

Ich habe versucht durchzusetzen, dass Stadthausvorhaben mit einem einzigen Bauantrag zu genehmigen sind, um die Einheitlichkeit der Architektur bzw. der städtebaulichen Konfiguration abzusichern. Der Bauantrag kann aber baurechtlich auch geändert werden, so dass also bzgl. der Durchsetzung des genehmigten Antrages eine gewisse Rechtsunsicherheit besteht. Sicher wäre ein B-Planverfahren, das natürlich sehr aufwendig und bei der Entwicklung von Stadthausprojekten kontraproduktiv ist, wenig zielführend. Ich gehe davon aus, dass auch in Zukunft Stadthausprojekte als ein Teil der städtebaulichen Entwicklung weiter verfolgt werden.

Stadthäuser in der Oberdorfstraße

Das Haus und der Wunsch der Bauherren, klimabewusst und individuell zu wohnen

Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern wird seitens der Stadt als konstant eingeschätzt (s. o.). Seitens der Bauherren werden die eigenen vier Wände gegenüber der gesetzlichen Altersversorgung als bessere Alternative bevorzugt. Gleichzeitig führen insbesondere die steigenden Energiekosten dazu, dass sich zunehmend Familien nach Wohnformen umsehen, in denen sie mit alternativen Heizverfahren die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringern können.

Grundsätzlich sind innerstädtische, verdichtete Bauweisen mit Reihenhäusern bzw. Gartenhofhäusern besser geeignet, um auf die zunehmenden Energieeffizienzanforderungen zu reagieren. Dies ist insbesondere bei 2-3-geschossigen Stadthäusern leicht möglich, die geothermisch beheizt werden können. Die Nutzung der Solarenergie dient dabei überwiegend der Warmwasserversorgung. Die Wiedergewinnung der im Haus gespeicherten Wärme durch Luft-Wärme-Tauscher mit Zwangsbe- und -entlüftung der Räume wird bisher nur von wenigen Familien akzeptiert. Die Angst vor Komforteinbußen und langfristig negativen Auswirkungen wiegt schwerer als die Möglichkeit der sofortigen Energieeinsparung. Die Kombination von Erdwärme mit einer Fußbodenheizung (und ggf. Solarunterstützung für die Brauchwassererwärmung) ist deshalb die zur Zeit meistgenutzte Kombination. Teilweise setzen sich auch Kombinationen von Luft-Wärmepumpen mit einfachen Gasbrennwertanlagen durch, da hierbei die kostenaufwendigen Tiefbohrungen erspart bleiben. Kleinanlagen mit Pellets oder Kraft-Wärme-Kopplungen sind dagegen nur vereinzelt anzutreffen. Letztere stehen vor einem großen Aufschwung. Unter dem Gesichtspunkt der Kopplung von dezentralen Energieproduzenten lassen sich große volkswirtschaftliche Gewinne erreichen – auch durch die Vermeidung zusätzlicher Investitionen (und Emissionen).

Die Nutzung von Photovoltaik ist im innerstädtischen Bereich die Ausnahme, da diese Investitionen weniger unter Umweltaspekten, sondern aufgrund der staatlich garantierten Einspeisevergütung mehr unter Rendite-Überlegungen getätigt werden. Die Vermeidung von CO_2-Emissionen ist als Motivation gering und wird erst zukünftig mit dem Bau „verteilter Netze“ eine Rolle spielen, wenn ein Großteil der erzeugten Energie auch ortsnah verbraucht werden kann (z. B. Aufladung von Elektro-Mobilen).

Eine weitere Tendenz, die bei der Nachfrage nach innerstädtischen Einfamilienhäusern zu beobachten ist, ist der Verzicht auf das (zweite) Auto bzw. die vielfach zu beobachtende Einsicht, dass dem Fahrrad als innerstädtischem Verkehrsmittel eine steigende Bedeutung zugemessen wird. Als Indiz kann z. B. angeführt werden, dass die Nutzung der Garage im Haus oft nicht dem eigenen Pkw, sondern Fahrrädern, Anhängern, Surfbrettern, Kinderwagen etc. vorbehalten ist – solange das Auto noch im öffentlichen Straßenraum geparkt werden kann. Dieser zusätzliche Bedarf führt besonders bei dem Entwurf von Stadthäusern auf schmalen Grundstücken zu Konflikten, wenn zu viele Funktionen ins Erdgeschoss drängen. Es scheint sich der Trend durchzusetzen, Küche, Essbereich und Wohnzimmer ins erste OG zu verlagern und im Erdgeschoss eine kleine Einliegerwohnung für einen Großelternteil oder ein Zimmer für Gäste resp. für das dritte Kind zu planen.

Die Bauherren: Motive und Innenansichten

Neben diesen ökologischen und stadtplanerischen Kriterien spielen bei Stadthäusern zunehmend individuelle Wünsche und persönliche Überlegungen eine Rolle. Durch die wachsende Präferenz für ein qualitätsbetontes, individuelles Architektenhaus werden heute Maßstäbe gesetzt, die das eigene Stadthaus wieder als Objekt zur selbstbewussten Darstellung im Öffentlichen Raum erscheinen lassen.

Der Wunsch nach dem Leben im eigenen Stadthaus entspricht der Lebenseinstellung der meisten Familien. Dieser Wunsch wird nur begrenzt durch den höheren Preis eines Stadthauses im Gegensatz zu einem preiswerten Eigenheim am Stadtrand und den knappen verfügbaren Grundstücken in den begehrten Lagen der inneren Stadt. Durch die inzwischen geschaffenen vielfältigen

Individuelle Bauqualität nach den Wünschen der Erbauer

Beispiele in Leipzig wird das Leben in einem Stadthaus nunmehr nicht mehr als Ausnahme für eine eng begrenzte Gruppe besonders Begüterter, sondern durchaus als erstrebenswertes Ziel für eine „normale“ Familie angesehen.

Besondere Repräsentationswünsche scheinen dabei selten ein wichtiges Motiv zu sein. Ein Stadthaus auf drei oder vier Etagen und sechs Meter Breite zu einem Preis von ca. 250.000 Euro entspricht eher dem Raumangebot einer 5-Zimmer-Wohnung mit 150 m² Wohnfläche. Ein in der Regel relative schmales Treppenhaus verbindet die einzelnen Ebenen miteinander. Stellt man sich hierbei noch einige kleinere Kinder vor, die diese Kommunikationsfläche bespielen, bleibt vom Thema Repräsentation nicht viel übrig.

Wichtigstes Motiv ist das eigene „Gärtchen“, korrespondierend mit der meist weniger einsehbaren Dachterrasse. Als gute Alternative hat sich das Gartenhofhaus erwiesen, bei dem der Garten parallel zum Haus angeordnet ist. Diese Bauform weist auch „uneinsehbare“ Bereiche im Gartenhof auf, verlangt allerdings Baugrundstücke mit ca. 12-14 Metern Breite, deren Tiefe dafür auch geringer ausfallen darf.

Bei einigen Bauherren könnte allerdings ein neues Problem zukünftig zu Tage treten: Die meisten aktuellen 3-4-geschossigen Stadthäuser sind auf eine Änderung der Lebensbedingungen, z. B. im Alter, nicht ausgerichtet. Dies betrifft vor allem die mögliche Teilbarkeit (als Voraussetzung müsste das Treppenhaus neben dem Eingang liegen) sowie das Fehlen eines Fahrstuhlschachtes zur späteren Nachrüstung. Die meisten Baufamilien wollen solche eventuell auftretenden Probleme durch den Verkauf der Immobilie regeln. Dabei spielt natürlich ihr aktuell niedriges Durchschnittsalter von knapp 40 Jahren eine Rolle – eine Vorsorge für die Zukunft in über 30 Jahren erfolgt nur selten.

Die Auszeichnung von Stadthausentwürfen mit Architekturpreisen ist eine weitere Möglichkeit, die Bauherren über die mögliche Vielfalt dieser Wohnform zu informieren. Das Angebot an Stadthäusern wandelt sich mit der zunehmenden Präsenz von Bauträgern in diesem Segment vom individuell geprägten Architektenhaus zu einem seriellen Typenhaus. Da der Preisvorteil von 4-8 baugleichen Stadthäusern an den Bauherrn weitergegeben wird, ist das Ziel der innerstädtischen Verdichtung immer noch auf diesem Wege gesichert. Andererseits gibt es inzwischen auch Beispiele von Stadthäusern ab 350.000 EUR, die den Wunsch nach größerer Individualität des Bauherren und/oder des Architekten bestätigen. Die Umsetzung eines individuellen Traums in Zusammenarbeit mit einem entwerfenden Architekten kann etwas Einmaliges entstehen lassen, das auf die Dauer nicht nur den Bauherrn, sondern auch die Fachwelt überzeugt.

Wichtig ist die dauerhafte Erzeugung eines Spektrums an Möglichkeiten, um den finanziellen Rahmenbedingungen einer mittleren Familie zu entsprechen. Das Stadthaus als krisenfester, zukunftssicherer Lebensentwurf im Gegensatz zu dem „Häuschen auf der grünen Wiese“. Wenn sich diese Erkenntnis durchsetzt und zukünftig mehr innerstädtische Eigenheime als am Stadtrand gebaut werden, ist auch ein Traum vieler „Urbaniten“ in Erfüllung gegangen. Durch die Vielfalt der Beispiele angestoßen, könnte der Erwerb eines Stadthauses als selbstbewusste Äußerung eines engagierten Bürgertums gelten, das sich in seiner Stadt verwirklichen möchte und im Einklang mit den Zielen einer modernen Stadtverwaltung weiß, die sich die Schaffung eines urbanen und nachhaltigen Lebensraums zum Ziel gesetzt hat.

Innenhöfe schaffen private Freiräume

Stadthäuser in Leipzig…

...aus Sicht des Architekten

Prof. Andreas Wolf Architekt und Stadtplaner HTWK Leipzig

Beim Stadtspaziergang durch Leipzigs Gründerzeitgebiete sieht man sie immer häufiger, die meist strahlend weiß, aber auch mal gelb oder rot verputzten Kuben, variierend zwischen Flach- und Pultdach, straßenbündig in der Bauflucht gereiht oder leicht zurückgesetzt mit kleinem grünen Vorbereich. Der bis dato nur im angelsächsischen Raum bekannte Bautypus des „Townhouse“ wurde hier als „Stadthaus“ eingedeutscht, was nur anfangs zu Verwechselungen mit Leipzigs historischem Stadthaus führte. Zunächst gerade unter stadtstrukturellen und denkmalpflegerischen Aspekten kritisch gesehen, hat der Bautypus sich mittlerweile etabliert und erfreut sich kontinuierlicher Nachfrage. Nachbarstädte wie Halle und Merseburg sind angetan und bemühen sich um Nachahmung.

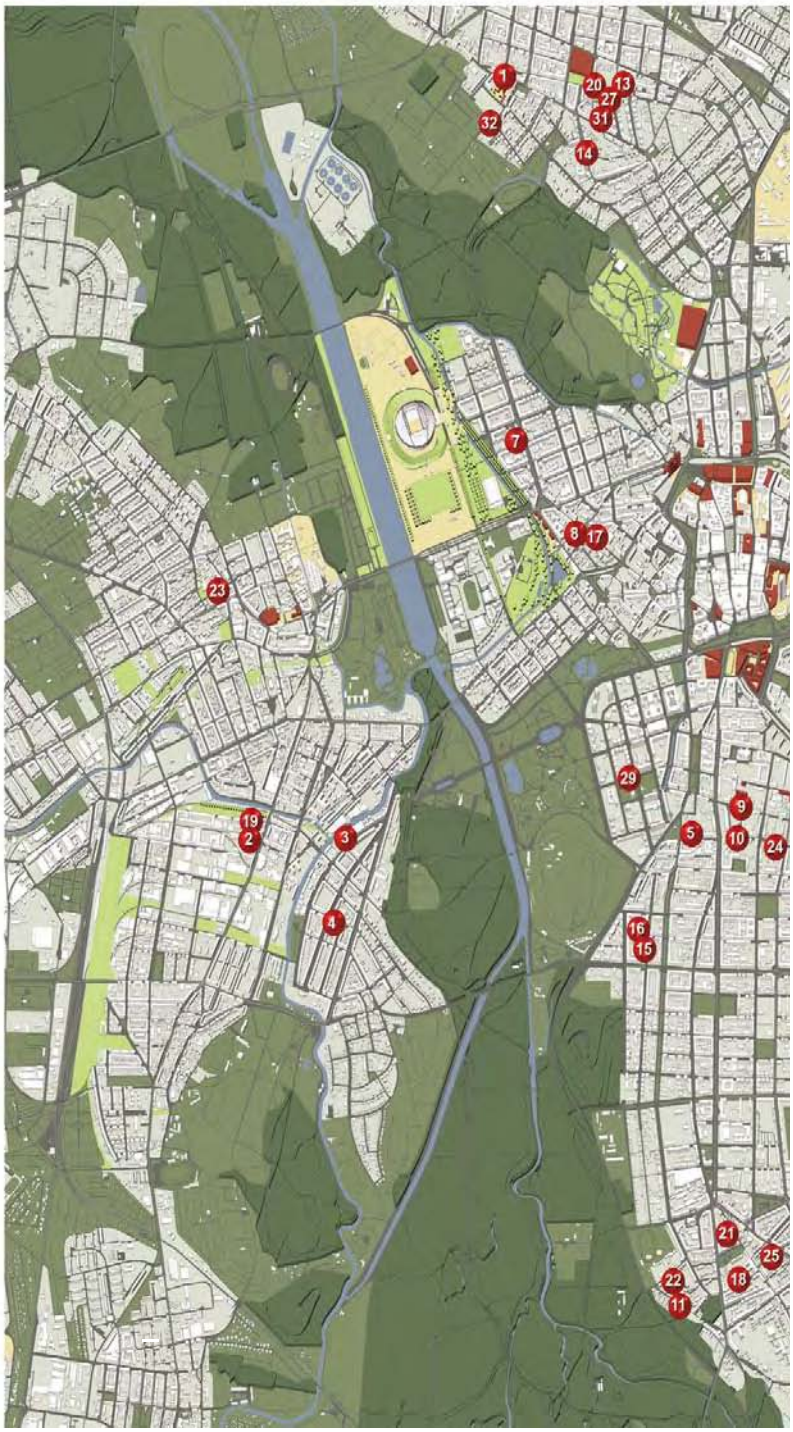
Interessant an diesem Fall durchaus seltener bautypologischer Innovation sind zum einen die besonderen Ausgangsbedingungen vor Ort, zum anderen auch die teils geplanten, teils unerwarteten Auswirkungen auf den städtischen Kontext und das soziale Umfeld.
Als der steuerfinanzierte Bauboom Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts schlagartig zu Ende ging, die radikale Deindustrialisierung Ostdeutschlands zuhauf innerstädtische Brachflächen sowie niedrigste Bodenpreise hinterließ und die durch massenhaften Wohnungsleerstand forcierte Fragmentierung der Gründerzeitgebiete sichtbar voranschritt, bestand der auf absehbare Zeit einzige empirisch belegte private Bauwunsch im Einfamilienhaus. Den absehbaren Zersiedelungseffekten am Stadtrand durch innerstädtische Alternativen vorzubeugen, war städtebaulich richtig und unter Nachhaltigkeitsaspekten dringend geboten.

Die eingangs erwähnten Bedenken, betreffend der Einfügung solch kleinmaßstäblicher Stadtbausteine in den großräumigen Zusammenhang gründerzeitlicher Quartiere, haben sich hinsichtlich der unvermeidlichen Diskontinuitäten von Traufhöhen, Baufluchten etc. durchaus bestätigt. Doch wirken sich diese gestalterischen Brüche vielerorts positiv als stadträumliche Belebung und Intensivierung großstädtischer Erfahrung aus und werden deshalb von vielen nicht mehr als Wundmale einer „kaputten Stadt“, sondern als Zeichen gesteigerter Vielfalt und Urbanität gelesen. Ähnlich verhält es sich mit den neuen sozialen Nachbarschaften, wenn nun jüngere, bürgerliche Familien sich mit Wohneigentum in gesellschaftlich benachteiligten Milieus verorten. So belegen Aussagen von Grundschullehrern den überaus positiven Einfluss dieser Entwicklungen auf das Miteinander im Schulalltag, insbesondere auf eine verbesserte Elternbeteiligung und aktivere Mitarbeit in der schulischen Selbstverwaltung.

Wie sich diese typologischen, räumlichen und sozialen Differenzierungen über die Jahre entwickeln werden, bleibt spannend zu beobachten beziehungsweise zu gestalten. Dabei werden Detailprobleme wie eine altersgerechte Innengestaltung, und hier speziell die Ergänzung schwellenfreier Erschließungsformen, eine ebenso wichtige Rolle spielen wie die kritische Weiterentwicklung der großmaßstäblichen und langfristigen Planungsinstrumente und -ziele. Einige problematische Tendenzen zeichnen sich hier bereits ab: So wird in der Verwaltungspraxis aus der baurechtlich tolerierten Unterschreitung von ortsüblichen Höhen und Dichten zugunsten der Zulässigkeit von Stadthäusern zunehmend eine neue Bindung an eben diese Kleinmaßstäblichkeit und geringere Ausnutzung abgeleitet. Wieder soll es um homogene bauliche und soziale Strukturen gehen, anstatt Gegensätze und damit ein spannungsvolleres großstädtisches Neben- und Miteinander zu ermöglichen.

Letzteres war und ist gerade das Verdienst der Leipziger Stadthäuser und sollte so verstanden auch weitere typologische Neuerungen beflügeln: Wir warten auf mehr umgebaute und neue Lofts, erfinderisch und variantenreich sanierte Gründerzeit und Platten, funktionale Hybride und Turmhäuser. Und all das selbstverständlich mit lebhafter Bürgerbeteiligung und im Passivhausstandard!

Innerstädtische Eigentumsbildung im Rahmen des Selbstnutzerprogramms



24

Die Einfamilienhaus-Siedlung

Von einer Einfamilienhaus-Siedlung sprechen wir, wenn ca. 15-25 Häuser in einem räumlichen Kontext stehen, miteinander geplant werden, gemeinsame Merkmale aufweisen und mittels einer Durchwegung oder eines kleinen Dorfplatzes als ein städtebauliches Ensemble erkennbar sind. Oft ist die Planung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans verbunden, der u. a.die Erschließung, die Abstandsflächen und die Geschossigkeit regelt. Darüber hinaus sind oft auch mit der Farbgebung und den festgelegten Fensterformatengestalterische Elemente vorgegeben.

Modellprojekt Stallbaumstraße

Eine neue Einfamilienhaus-Siedlung mitten in der Stadt, ist denn das überhaupt „erlaubt?“ Wo links und rechts viergeschossige Gründerzeithäuser mit 18 Metern Traufhöhe das Antlitz der Stadt bestimmen, reizt eine Siedlung mit 2-3-geschossigen Häusern und maximal 9 m Traufhöhe zum Widerspruch. Einfamilienhaus-Siedlungen sind eine Ansammlung von Häusern, die nach den üblichen Meinungsumfragen den Wünschen der meisten Deutschen nahe kommen. Unten die Küche, Ess- und Wohnzimmer. Oben die Kinder- und Schlafzimmer. Ganz oben drauf vielleicht noch ein Studio mit Dachterrasse. Der Garten mehr ein Gartenhof, aber angrenzend an Küche oder Wohnzimmer im Sommer der familiäre Aufenthaltsort schlechthin. Die kleinen Gärten grenzen aneinander, bilden auch manchmal kleine Plätze oder begrünte Winkel zum Spielen – meist verkehrsberuhigt. Soll man diese Wohnform ausschließlich an den Stadtrand drängen, wo eine zweigeschossige Bauweise vorherrscht?

Im Rückblick auf die historische Entwicklung unserer Städte ist die Gründerzeit mit ihrer typischen Traufhöhe eine Zeit der höchstmöglichen Verdichtung. Nie vorher und auch nie nachher wurde soviel Wohnraum pro Quadratmeter Grundstücksfläche gebaut. Auch wenn später höher gebaut wurde, schuf man um diese Hochhausblöcke herum weite Grünflächen oder zumindest begrünte Parkplätze. Im 17. oder 18. Jh. wurde in den Innenstädten überwiegend nur dreigeschossig gebaut – mit Ausnahme einiger weniger Repräsentationsbauten. Die Einführung des Fahrstuhls auch in Wohnbauten im späten 19. Jahrhundert war eine Voraussetzung dafür, dass nunmehr beliebig Geschosse übereinander gestapelt werden konnten.

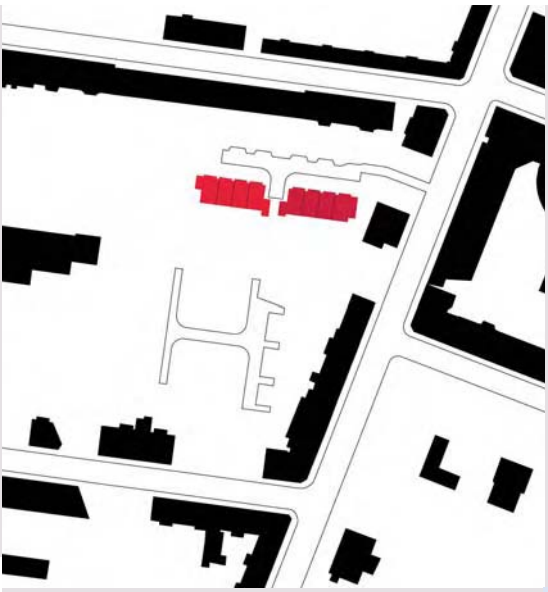
Erst in den 1980er Jahren erkannten Stadtplaner und Architekten, dass die Verdrängung der Bevölkerung an den Stadtrand ins eigene Heim eine Fehlentwicklung war, die den Städten mehr geschadet als genutzt hat. Wenn auf einer innerstädtischen Brache nunmehr wieder der Platz für eine kleine Siedlung geschaffen wird, so muss sich offenbar nur erst das Auge wieder daran gewöhnen. Im historischen Kontext spricht eigentlich nichts dagegen. Durch die kleinteilige Parzellierung ist auch hier eine mittlere Verdichtung erreichbar. Entscheidend für eine Beurteilung aus städtebaulicher Sicht ist deshalb nicht die bauliche Höhe, sondern die gestalteri-

Stallbaum-, Möckernsche-, Schmutzlerstraße, Gohlis

Architekt: Augustin + Imkamp, Dura Architekten, Fitzner-Ginzel, Kröber, Zech´s Architekturbüro, **Baujahr:** 2005/2008, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 150-180 m², **Grundstücksgrößen:** 150-350 m² **Besonderheiten:** Pilotprojekt für eine innerstädtische Einfamilienhaus-Siedlung, Durchwegung als öffentliche Straße mit „Dorfplatz“

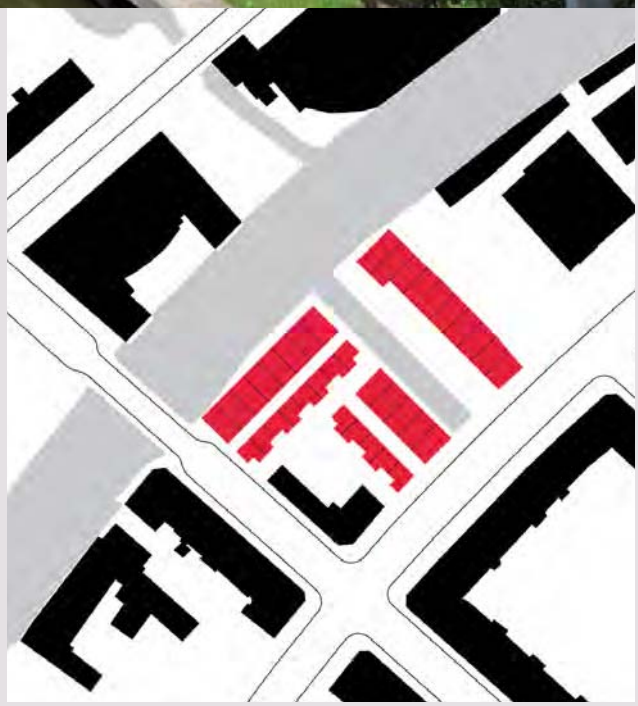
sche Qualität. Wenn schon in der Innenstadt, sollten hierbei Blockkanten eingehalten, neue Durchwegungen geschaffen und nach Möglichkeit kleinere Grünzonen integriert werden. Gestalterische Qualität ist vor allem eine Frage der Materialwahl, der Farbgebung, der Gestaltung von Fensterformaten, Brüstungen, vor- und zurückspringenden Fassadenelementen oder auch das Design der wie immer notwendigen Garageneinfahrten. Die notwendigen Zufahrtswege in einer solchen Siedlung werden vor allem von Kleinkindern genutzt, die hier einen idealen Freiraum zum Toben und Spielen finden. Deshalb ist der Durchgangsverkehr hier ein Tabu. Zweckmäßig ist die Aufstellung von Pollern, um diesen ganz zu unterbinden.

Wenn die Baufamilien die Möglichkeit haben, eine solche Siedlung gemeinsam zu planen und zu realisieren, entsteht auch schnell ein Wir-Gefühl, das sich nicht nur auf das gemeinschaftliche Sommerfest beschränkt. Wer sich kennt, kann sich im Bedarfsfall auch besser helfen. Das macht solche Siedlungen gewissermaßen zukunftssicher.



Zschochersche Straße, Plagwitz

Architekt: Siewert Projektentwicklungs GmbH, **Baujahr:** 2007-2010, **Bauherr:** Bauträger, **Wohnfläche:** 174 m², **Grundstücksgrößen:** 195 – 365 m², **Besonderheiten:** Die 2-3 geschossigen Stadthäuser auf einer ehemaligen Industriebrache ergänzen die Stadthausreihe in der Industriestraße.



Holbein-/Industriestraße, Schleußig

Architekt: Weis & Volkmann, **Baujahr:** 2004/2005, **Bauherr:** Bauträger, **Beson-derheiten:** Wohnen am Wasser – Der Stichkanalist die Verlängerung des gegenüber mündenden Karl-Heine-Kanals in die Weiße Elster, 3. Preis Difa Award 2006; Architekturpreis der Stadt Leipzig 2007, Lobende Erwähnung; Deutscher Städtebaupreis 2008, Lobende Erwähnung; Architekturpreis ZUKUNFT WOHNEN 2009

Das Baulücken-Stadthaus

In einer Baulücke in der Stadt stand in der Regel früher einmal ein mehrstöckiges Mehrfamilienhaus. Um diese Baulücke wieder zu füllen, lassen sich auch zwei bis drei Stadthäuser auf der gleichen Grundfläche errichten, sofern diese in der Lage sind, in der Höhe mit ihren linken und rechten Nachbarn mitzuhalten. Dies verlangt in der Regel eine mindestens viergeschossige Bauform, wobei das oberste Geschoss auch als Dachterrasse ausgebildet werden kann mit einem entsprechenden abschließenden Traufbalken. Zur Straßenseite nehmen die Fassaden die wichtigsten architektonischen Elemente der Nachbarhäuser auf, z. B. überwiegend stehende Formate für die Fenster, ggf. Erker. Zur Gartenseite hin ist Vielfalt erlaubt. Eine oder zwei großzügige Dachterrassen, zurückspringende Staffelgeschosse oder sogar der Anbau von Glasveranden sind hier zu finden.

Lückenschließung Brockhausstraße

Die viergeschossigen Stadthäuser sind leider nicht so preisgünstig zu bauen, da der überproportionale Anteil an Treppen- und Verkehrsflächen zu Buche schlägt. Wer aber in diesen Bautyp zieht, um möglichst nahe am Stadtzentrum zu wohnen, weiß diesen Nachteil zu kompensieren. Denn nicht nur der tägliche Zeitgewinn, sondern auch weitere ökologische Gründe wie z. B. umweltfreundliche Mobilität mit Rad und Tram sprechen für das Wohnen in der Innenstadt.

Der grundstückssparende Bau von Doppelmaisonetten, d. h. zwei übereinander gestapelte zweigeschossige Maisonetten, ist eine aus den Niederlanden stammende Wohnform. In Leipzig findet diese Bauform im Neubau nur ein geringes Interesse, da die Kosten insgesamt einem Einfamilien-Reihenhaus entsprechen, bei letzterem aber der eigene Garten möglich ist.

Wächst das Reihenhaus über vier Geschosse hinaus, hat sich auch im Deutschen der Begriff „Townhouse“ eingebürgert. Diese in den hochverdichteten Vierteln in Großstädten mit hohen Grundstückspreisen vorzufindende Wohnform auf mindestens 6 Geschossen und mit mindestens 300 m² Wohnfläche bietet genug Platz für zwei Familien oder für eine Familie und ein komplettes Büro, erfordert aber zur Bequemlichkeit der Bewohner meist noch den Einbau eines Aufzuges. Wo Geld keine Rolle spielt, befindet sich dann auf dem Dach noch eine Sauna oder sogar ein Schwimmbad. Diese Stadhausvariante konnte sich in Leipzig nicht entwickeln, da es auch

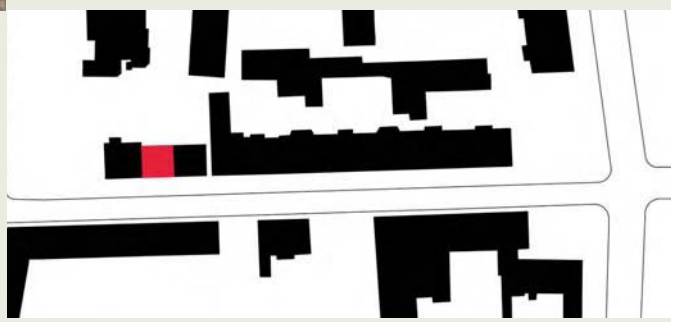
Brockhausstraße, Schleußig

Architekt: Jens R. Fischer - Architekt + Stadtplaner mit Dipl.-Ing. Conny Kallenbauch, **Baujahr:** 2006, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 160-180 m², **Besonderheiten:** Liegende Fensterformate und Fassade aus Plattenelementen bilden starken Kontrast zur vorhandenen Gründerzeitbebauung, ökologische Bauweise aus Holzrahmen ermöglichte hohen Grad an Vorfertigung

in Zentrumsnähe verfügbare Grundstücke für Familien gibt. Eine Alternative zu den 2-3 Stadthäusern in einer Baulücke stellt der traditionelle Bau eines Mehrfamilienhauses mit drei/vier Wohnungen auf vier/fünf Geschossen dar. Jüngere Familien bevorzugen den eigenen Gartenanteil sowie die eigene Dachterrasse, mit zunehmendem Alter wird aber auch die Etagenwohnung geschätzt. Die höheren Baukosten pro m² Wohnfläche durch den Wegfall der Fläche im Erdgeschoss (dort sind die Stellplätze) und das separate Treppenhaus, ggf. mit Aufzug, werden durch eine Reduzierung der Wohnflächen kompensiert. Gegenüber dem Reihenhaus liegen die Gesamtkosten um ca. 20 % höher, weshalb diese Wohnform erst bei signifikant steigender Miete attraktiv wird.

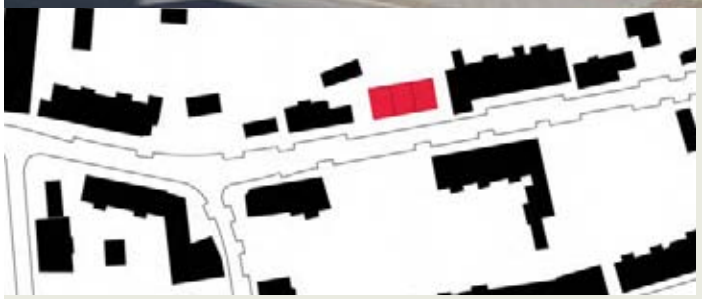
Braustraße, Südvorstadt

Architekt: K.O.P. Architekten + Ingenieure BdB, **Baujahr:** 2009, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 210 m², **Grundstücksgröße:** 300 m², **Besonderheit:** Höhe und Proportion des Neubaus orientieren sich am historischen Karl-Liebknecht-Haus



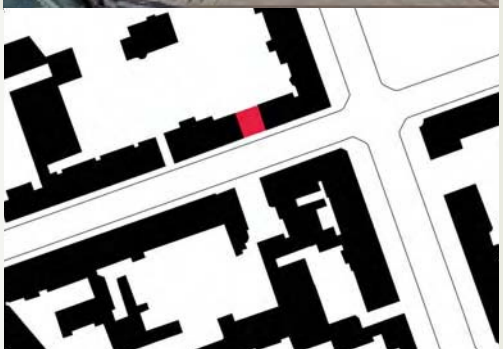
Oberdorfstraße, Stötteritz

Architekt: architektur und systembau – Joachim Hain und Kerstin Gerland-Hain, **Baujahr:** 2007, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 140-170 m², **Grundstücksgrößen:** 150-300 m², **Besonderheiten:** Die drei Stadthäuser setzen einen klaren Akzent in der von gründerzeitlichen und vorgründerzeitlichen dörflichen Bauten geprägten Straße



Fregestraße, Zentrum

Architekt: Hobusch+Kuppardt, Architekten, Leipzig, **Baujahr:** 2009, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 210 m² **Grundstücksgröße:** 200 m², **Auszeichnung:** 2009 Architekturpreis der Stadt Leipzig für eine einfühlsame Lückenschließung in einem Gründerzeitviertel

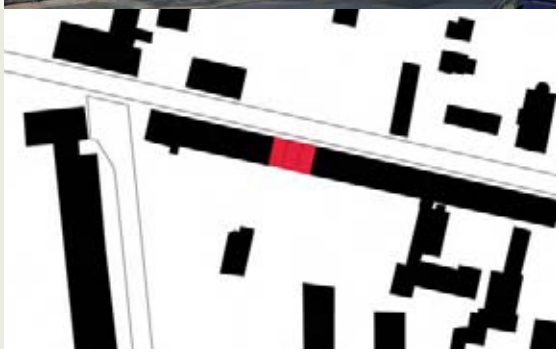


Carl-Maria-von-Weber-Straße, Zentrum-West

Architekt: K.O.P. Architekten + Ingenieure BdB, **Baujahr:** 2005/2006, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 220 m², **Grundstücksgrößen:** 86 m²/Haus **Besonderheiten:** Dachterrasse und Wintergarten kompensieren die geringe Grundstücksgröße/Freifläche

Paul-Gruner-Straße, Zentrum-Süd

Architekt: Zech's Architekturbüro, **Baujahr:** 2008/2009, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 185-210 m² **Grundstücksgrößen:** je 350 m², **Besonderheiten:** Das Zusammenspiel der drei (Einzel-)Fassaden ergibt durch seine Geschlossenheit die Proportion eines Gründerzeithauses.



Shakespearestraße, Zentrum-Süd

Architekt: Grunwald & Grunwald, **Baujahr:** 2007, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 120-170 m², **Grundstücksgrößen:** gesamt 1.000 m², **Besonderheiten:** Hinter der Fassade (links) befinden sich je zwei Maisonetten in einem Vierfamilienhaus mit gemeinsamen Treppenhaus dazwischen („Doppelhausmaisonetten"). Im hinteren Teil befindet sich ein Gartenhaus, **Auszeichnung:** 2006 Architekturpreis Zukunft Wohnen, Lobende Erwähnung

Roßmäßlerstraße, Connewitz

Architekt: Minkus Architekten, **Baujahr:** 2006, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 205 m², **Grundstücksgröße:** 408 m², **Besonderheiten:** der Anbau an die Brandwand eines Gründerzeithauses ist dreiseitig belichtet, offenes Treppenhaus als Essdiele im EG

Probstheidaer Straße, Connewitz

Architekt: hobusch & kuppardt Architekten, **Baujahr:** 2006, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 180-250 m², **Grundstücksgrößen:** 600 m², **Auszeichnung:** 2007 Architekturpreis der Stadt Leipzig

Eisenacher Straße 31/31a, Gohlis

Architekt: Auspurg, Borchowitz und Partner, **Baujahr:** 2008, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 190 m², **Grundstücksgrößen:** 500 m², **Besonderheiten:** Durch eine geschickte Grundrissplanung liegen keine Nutzräume zur verlärmten Straßenseite

Die Reihenhauszeile

Das Stadthaus als Reihenhaus. Die einfachste Form der Schließung einer längeren Blockkante ist der Bau von Reihenhäusern. Meist werden diese in Gruppen von vier bis 15 Häusern entsprechend der Größe der Baulücke zusammengefasst und nach einem möglichst einheitlichen Stil realisiert. Die Traufhöhe spielt auch hier eine wesentliche Rolle, da in der Regel zumindest das letzte Haus der Reihe an die Brandwand eines vier- bis fünfgeschossigen bestehenden Mietshauses stößt. Hier ergeben sich dann vielfältige Möglichkeiten, diese letzten Häuser mit zusätzlichen Dachgeschossen zu versehen oder opulente Dachterrassen anzulegen, um dort zumindest an die Traufe des Nachbargebäudes optisch anzuschließen. Reihenhäuser sind bei den Baufamilien nicht so beliebt wie freistehende Stadthäuser, sind aber praktisch und, bedingt durch ihre Reihung, auch preiswert zu errichten.

Reihenhäuser Menckestraße

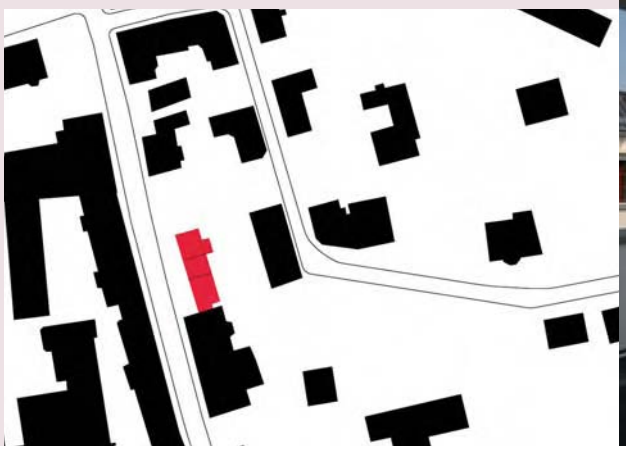
Deshalb ist das Reihen-Stadthaus auch eine Domäne der Bauträger, die aus der Wiederholung des gleichen Bautyps kostengünstig produzieren können und diese Häuser inkl. Grundstück schon ab 200.000 EUR mit ca. 115 qm Wohnfläche anbieten können. Dies reicht gerade für eine vierköpfige Familie, auch das Auto findet in der Garage Platz. Mit 6 bis 7 Metern Breite werden die Grundstücke in der Regel nicht viel größer als 200 m² und bleiben deshalb in innerstädtischen Lagen bezahlbar.

Im Rahmen des Selbstnutzer-Programms ist dieser Typus des Stadthauses vielfach variiert worden, sodass die innere Aufteilung in jedem Haus anders ausfällt. Ob großzügige Treppenhäuser mit Ess- und Spielfunktionen, ob Küchen mit Lufträumen und darüber liegenden Galerien, ob die Küche oben an die Dachterrasse anschließt oder sogar ein Apartment für einen Elternteil vorgesehen wird – alles ist in dieser Hausform machbar. Wenn die Bodenpreise es zulassen, wird auch hier zugunsten eines größeren Grundstückes und damit eines breiteren Hauses gerne auf das dritte Obergeschoss verzichtet oder dieses nur noch als Dachterrasse ausgebildet. Ein geschütztes Atrium im offenen Dachgeschoss bietet sich als äußerst privater Raum an und stellt in Ergänzung zu den fast öffentlichen Hausgärten einen uneinsehbaren, aber freiraumbezogenen Rückzugsbereich dar.

Reihenhäuser können in der üblichen geschlossenen Bauweise Brandwand an Brandwand errichtet werden oder in einer mehr aufgelockerten Bauweise als Ketten- oder Gartenhofhaus mit dazwischen liegenden Nebengebäuden, in der Regel Garagen mit oder ohne Dachterrassen. Durch Schließung der Lücke über den Garagen mit einer Mauer lässt sich auch hier ein geschlossener Straßenzug erreichen. Durch die üblichen gegebenen Bautiefen innerstädtischer Grundstücke von 25-30 Metern sind Reihenhäuser mit mehr als 7 Metern

Menckestraße, Gohlis

Architekt: Bucher und Kafka Architektur, **Baujahr:** 2007/2008, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 130-200 m², **Grundstücksgrößen:** 189-338 m², **Besonderheiten:** Durch Zurücksetzen der drei Stadthäuser aus der gründerzeitlichen Häuserflucht erfolgt die Freistellung der skulpturalen Architektur



Breite selten, da bei Preisen von ca. 200-250 €/m² die Grundstückskosten hierbei bereits um die 50.000 € liegen. Bei breiteren Grundstücken würde auch die Wohnfläche über die 150-170 m² mitwachsen, die bei 3-geschossiger Bauweise für die meisten Baufamilien ausreichend sind. Bei einer 7-Meter-Front entsteht nun das Problem der Garageneinfahrt, die mit ca. 3 Metern viel Platz beansprucht. Die aus städtebaulichen Gründen sauberste Lösung, die Anlage einer Tiefgarage, verbietet sich leider meist aus Kostengründen und mangelndem Kooperationswillen der jeweiligen Nachbarn.

Also leben der Stadtplaner hier mit Kompromissen, die nur teilweise zufriedenstellen können: Erstens blockiert die Garagenausfahrt einen Stellplatz im Straßenraum (hier steht dann oft der Zweitwagen!), zweitens muss rückwärts in den fließenden Verkehr ausgeparkt werden (weshalb diese Lösung nur in schwach befahrenen Nebenstraßen zulässig ist), und drittens verschandeln die meist einfallslosen Garagentore die Erdgeschosszonen und weisen Besucher wie auch Spaziergänger ab. Eine Verkleidung mit Lärchenholz mag zwar die Monotonie etwas mildern, sieht nach einigen Jahren aber meist nicht mehr vorteilhaft aus. Die Ausbildung von überdachten Nischen vor der Haustür ist aus energetischer Sicht ebenfalls nicht optimal. Der zunehmende Trend zum Passivhaus erfordert leider möglichst glatte Fassaden mit wenig Wärmebrücken und trägt zu dem monotonen Gesamteindruck bei.

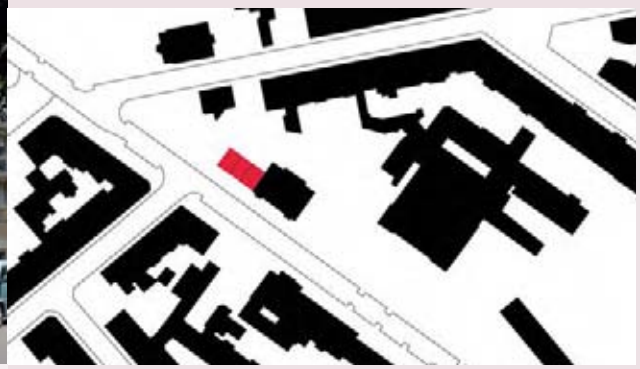
Die einzige Möglichkeit besteht darin, die Fassaden sehr individuell zu gestalten, Fenster- und Türformate zu variieren und trotzdem eine harmonische Blockkante zu gestalten. Dies ergibt sich von selbst, wenn unterschiedliche Architekten am Werke sind (vgl. Beispiel Möckernsche Straße).

Brandvorwerkstraße, Connewitz

Architekt: NCC Deutschland GmbH, **Baujahr:** 2009, **Bauherr:** Bauträger, **Wohnfläche:** 130-180 m², **Grundstücksgrößen:** je 200 m²

Alfred-Kästner-Straße, Zentrum-Süd

Architekt: Dura-Architekten, **Bauherr:** Privat, **Besonderheiten:** Wohnhaus und privater Büroturm sind durch eine „Brücke“ verbunden



Elsterstraße, Zentrum-West

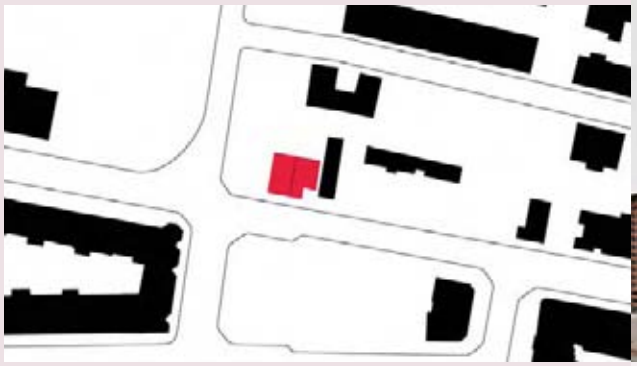
Architekt: Jens Fischer - Architekt und Stadtplaner, **Baujahr:** 2008/2009, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 143-246 m², **Grundstücksgrößen:** 185-222 m², **Besonderheiten:** Stadthaus mit Einliegerwohnung/Büro (rechts), Fassade in Holzständerbauweise (links)

Hermannstraße, Connewitz

Architekt: Dura Architekten, **Baujahr:** 2003/2004, **Bauherr:** Privat **Wohnfläche:** 120-160 m², **Grundstücksgrößen:** 140-300 m², **Besonderheiten:** Durch Spiegelung von zwei Stadthäusern entstehen offene, vielfältig nutzbare Hofbereiche für Feste

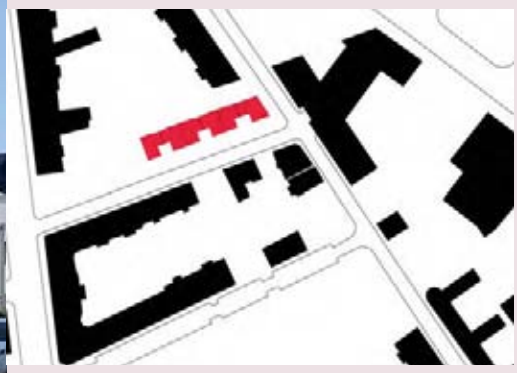
Industriestraße, Plagwitz

Architekt: Auspurg, Borchowitz + Partner, **Baujahr:** 2004-2006, **Bauherr:** Privat mit Bauträger, **Wohnfläche:** 140-186 m², **Grundstücksgrößen:** 200-600 m², **Besonderheiten:** Der Wechsel in der Fassadengestaltung zwischen Putzflächen und Klinkern spiegelt den Charakter der ehemaligen industriellen Bebauung wider



Eisenacherstraße 34, Gohlis

Architekt: Mayer + Mayer Architekten (rechts), **Baujahr:** 2008, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 178 m², **Grundstücksgrößen:** 150 m², **Besonderheiten:** Die Geschossanordnung als „Splitlevel“ ermöglicht im Wohnraum eine Deckenhöhe von 3,40 m, der halbüberdachte Stellplatz wird auch als geschützter Spielplatz genutzt

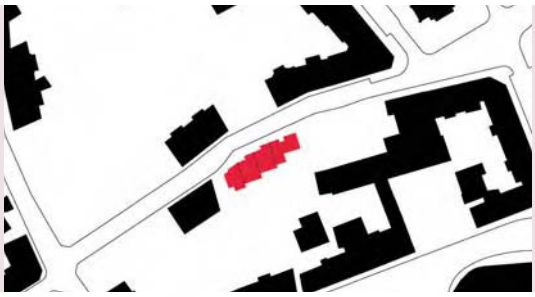


Auerbachstraße, Connewitz

Architekt: Reinbau GmbH, **Baujahr:** 2006-2009, **Bauherr:** Bauträger, **Wohnfläche:** 117-138 m², **Grundstücksgrößen:** 215-344 m², **Besonderheiten:** Rücksprung der Baukörper ermöglicht bessere Besonnung der EG (Südseite)

Roßmäßlerstraße, Connewitz

Architekt: Langheinrich + Manke Architektur, **Baujahr:** 2006, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 120-160 m², **Grundstücksgrößen:** 220-375 m², **Besonderheiten:** Die Stadthäuer nehmen durch Material und Farbe Bezug zum angrenzenden Auenwald. Dreiseitig mit Glas umschlossenes Atrium im OG erlaubt bessere Belichtung der Räume, hohe Energieeffizienz durch Holzrahmenbau (Fassaden)



Roßmarktstraße, Alt-Lindenau

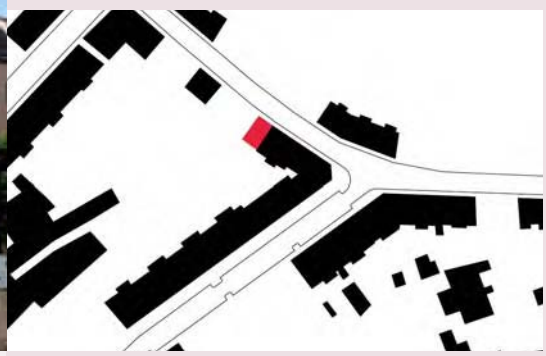
Architekt: Büro: Krusenbaum (gelb) / Augustin + Imkamp Architektur (orangerot), **Baujahr:** 2008/ 2010, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 150-185 m², **Grund- stücksgrößen:** 250-550 m², **Besonder-heiten:** durch Vor- und Rücksprünge der Gebäude wird die gebogene Straßenflucht aufgenommen

Shakespearestraße 36, Zentrum-Süd

Architekt: Augustin + Imkamp Architektur, **Baujahr:** 2009/2010, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 145-175 m² **Grundstücksgrößen:** 220-500 m², **Besonderheiten:** vier Bauherren, die eine private Er-schließung auf einem gemeinschaftlichen Grundstück inkl. Stra-ßenbau selbst realisiert haben (Kosten pro Einheit ca. 30.000 €)

Pfeffingerstraße, Connewitz

Architekt: Hertrampf Niehus Architekten, **Baujahr:** 2003-2006, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 150-170 m², **Grundstücksgrößen:** 187-290 m², **Besonderheiten:** Gartenhofhäuser mit kaum einsehbaren Innenhöfen, **Auszeichnung:** 2005 Architekturpreis zur Förderung der Baukultur, Lobende Erwähnung; 2007 Auszeichnung BDA-Preis Sachsen



Rabet 32, Neustadt-Neuschönefeld

Architekt: Bürogemeinschaft BAUKOMPLEX, **Baujahr:** 2007, **Bauherr:** Privat **Wohnfläche:** 236 m², **Grundstücksgrößen:** 220 m², **Besonderheiten:** Viergeschossiges Stadthaus mit zwei Dachterrassen, bodentiefe Fenster auf drei Etagen, die sich zum straßenseitig unmittelbar angrenzenden Stadtteilpark hin öffnen

Wolfener Straße 12/14

Architekt: Augustin + Imkamp Architektur, **Baujahr:** 2009/2010, **Bauherr:** DOMUS, **Wohnfläche:** 125 m², **Grundstücksgrößen:** 220-260 m², **Besonderheiten:** drei von vier Stadthäusern als Energiesparhaus mit Wärmepumpe

Rabet 52-54, Neustadt-Neuschönefeld

Architekt: bauwerk architektur, **Baujahr:** 2008, **Bauherr:** Privat mit Bauträger, **Wohnfläche:** 160-260 m², **Grundstücksgrößen:** 200-300 m², **Besonderheiten:** Energieeffizienzhäuser, teilweise mit Erd-Wärmepumpe bzw. Luft-Wärmepumpe, BUS-System, Zentralstaubsauger

Das freistehende Einfamilienhaus

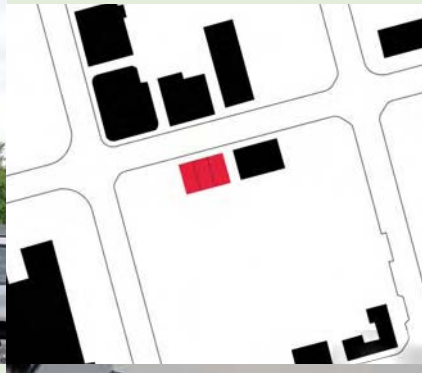
Ein freistehendes, neu gebautes Einfamilienhaus mitten in der Stadt ist eine große Ausnahme und deshalb auch höchst selten zu finden. Durch die notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbarn sind Grundstücksgrößen von mindestens 500-600 m² nötig, die in der Innenstadt auch ihren Preis haben. Trotzdem ist es unter Baufamilien die am meisten angestrebte Wohnform. In bestimmten Quartieren mit historisch aufgelockerter Bauweise, die z. B. an größere Grünflächen grenzen, kann diese Wohnform auch baurechtlich ohne Probleme zugelassen werden. Das freistehende Einfamilienhaus in der Form einer Stadtvilla befindet sich im sehr gehobenen Preissegment und wird deshalb eine Sonderform des Stadthauses bleiben.

Einfamilienhausprojekte Haydnstraße

21
L R 1605

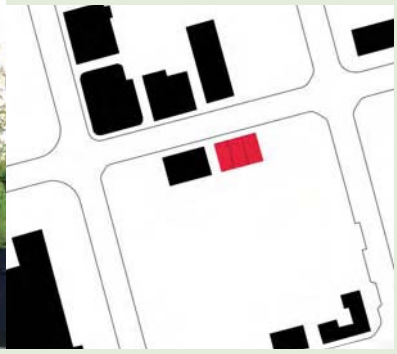
Wo eine offene, sich an Blockkanten orientierende Bauform vorgeschrieben ist, kann dieser Traum aber nur durch das Zusammenfügen von zwei oder drei Reihenhäusern realisiert werden, der in seinen Dimensionen als Ganzes einem freistehenden Mehrfamilienhaus von 1900 entspricht. Der Unterschied liegt hier im Wesentlichen in der Dachform, weisen die neuen Einfamilienhäuser doch durchweg Flachdächer auf. Im Inneren sind diese „geblockten“ Stadthäuser eher den Reihenhäusern ähnlich, wobei es jeweils zwei Endhäuser mit den zusätzlichen Belichtungsmöglichkeiten an den Giebelseiten gibt.

Das freistehende Einfamilienhaus findet sich eher in der Form einer Stadtvilla im gehobenen Preissegment und wird deshalb eine Sonderform des Stadthauses bleiben. Aufgelockerte Bauweisen sind typisch für innerstädtische Villengegenden, deren Bodenpreise oft das Doppelte der innerstädtischen Durchschnittspreise erreichen. Die Architektur dieser „Dreierblöcke“ ist dementsprechend anspruchsvoll, die Raumanordnung großzügig. Manche Fassadendetails spiegeln diesen Anspruch wider, das gewählte Material und die Fenstergestaltung sind sehr hochwertig. Repräsentationswillen und Selbstverwirklichung dieser Baufamilien stehen hier im Einklang mit dem Bestreben der Architekten nach einer zeitgenössischen Antwort im Rahmen einer historisch vorgeprägten Umfeldsituation.



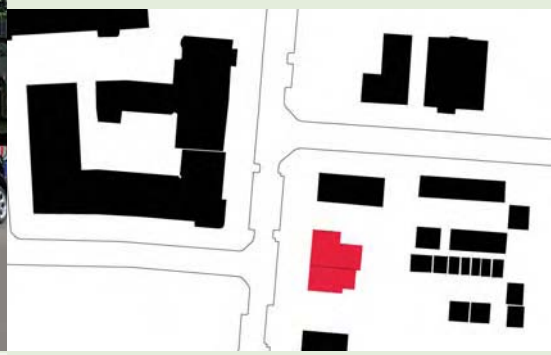
Haydnstraße 17/19/21, Musikviertel

Architekt: bhss-Architekten, **Baujahr:** 2007, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 235-270 m², **Grundstücksgrößen:** 189-338 m², **Besonderheiten:** Die drei Stadthäuser bilden einen freistehenden Kubus, der auf einer im B-Plan festgesetzten Fläche für ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus steht, runde Eckverglasungen im 1. OG lassen die oberen Geschosse „schweben“.



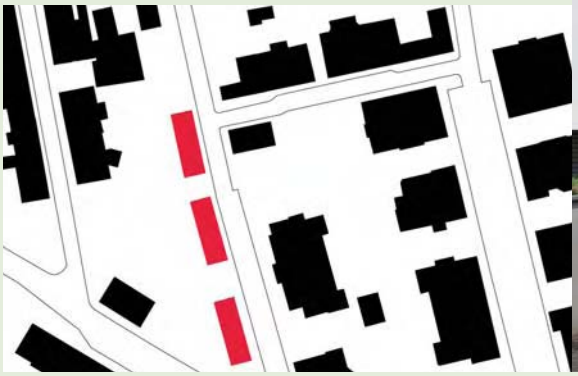
Haydnstraße 11/13/15, Musikviertel

Architekt: koenigwanderer architekten BDA, **Baujahr:** 2006, **Bauherr:** Privat, **Wohnfläche:** 180-215 m², **Grundstücksgrößen:** 140-170 m², **Besonderheiten:** Die drei Stadthäuser bilden einen freistehenden Kubus, der auf einer im B-Plan festgesetzten Fläche für ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus steht, überdachte Stellplätze durch Auskragung der oberen Geschosse



Salomonstraße, Zentrum-Ost

Architekt: lukakalkof architektur, **Baujahr:** 2008/2009, **Bauherr:** Privat mit Bauträger, **Wohnfläche:** 147-166 m², **Grundstücksgrößen:** 443-502 m², **Besonderheiten:** Doppelhaus als Stadtskulptur im Kontext zur bestehenden MFH- und Villenbebauung in der Straße

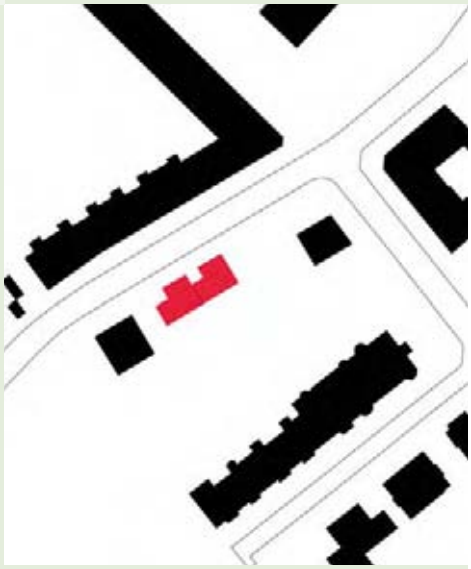


Knaurstraße, Gohlis

Architekt: Eidetic Metier, hümmeler architekten, **Baujahr:** 2009 **Wohnfläche:** 144 m², **Grundstücksgrößen:** 240 m²

Herloßsohnstraße, Gohlis

Architekt: Auspurg, Borchowitz und Partner, **Baujahr:** 2006, **Bauherr:** Privat mit Bauträger, **Wohnfläche:** 220-230 m², **Grundstücksgrößen:** 750 m², **Besonderheiten:** zwei freistehende, innerstädtische dreigeschossige Einfamilienhäuser in großzügiger, gewachsener Gartenanlage



5. Impressum

Herausgeber
Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Bearbeitung
Verantwortlich: Wolfgang Kunz, Leiter Stadtplanungsamt
Abteilung Generelle Planung und Projekte:
Reinhard Wölpert, Ralf Thomas, Carola Kreißig

Unter Mitwirkung von
Büro Kaufmann, Leipzig: Andreas Kaufmann
selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum gmbh,
Leipzig: Ute und Christoph Scheffen
fotomartinklindtworth.de,
Leipzig: Martin Klindtworth

Abbildungen
Martin Klindworth, außer: Liste folgt!

Übersichtsplan
Ralf Thomas

Schwarzpläne
Carola Kreißig

Gestaltung, Grafik/Layout
Büro Kaufmann, Leipzig
Andreas Kaufmann

Druck
Druckerei Fritsch, Leipzig

Auflage
1.000

Schutzgebühr
5,00 EUR

Leipzig, Mai 2011

In der Reihe „Beiträge zur Stadtentwicklung“ sind lieferbar:

8 Workshop Leipzig-Probstheida (1993)

28 Stadtentwicklungsplan Zentren (2000)

30 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung,
Teilplan Wohnungsbau, Teilplan Stadterneuerung – Stadtteilpässe Nord / Ost / Süd / West (2000)

32 Konzeption für die Entwicklung der Ortsteile Knautkleeberg, Knauthain, Hartmannsdorf,
Knautnaundorf und Rehbach bis 2010 (2002)

33 3. Leipziger Messeakademie „Blau trifft Grün“ (2002)

34 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung – Teilplan Großsiedlung (2002)

36 Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig – Neufassung 2002 (2002)

37 Stadthäuser in Leipzig – Standorte für den Neubau von Stadthäusern (2003)

40 Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum (2004)

42 Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig 2004 (2004)

45 Die Olympische Idee – Planungen für Olympische Spiele in Leipzig 2012 (2005)

46 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen – Fortschreibung 2005 (2005)

47 Gestaltungsfibel für die Siedlung Mariental (2006)

48 Nahverkehrsplan der Stadt Leipzig – Erste Fortschreibung (2007)

49 Stadtentwicklungsplan Zentren 2009

50 Leipzig 2020 – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Die Beiträge zur Stadtentwicklung sind – teils gegen Gebühr – beim Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig (Bürgerinformation, Neues Rathaus, Zi. 499) erhältlich. Bestellungen sind möglich. Versand erfolgt gegen Berechnung der Portokosten. Postanschrift: Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, 04092 Leipzig, Tel.: 0341 123-4948, Fax: 0341 123-4840, Email: stadtplanungsamt@leipzig.de, Internet: www.leipzig.de/stadtplanung