

# DIE PLATTE LEBT

Interview mit Inge Klaan

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Nordhausen baut ab dem Jahr 2020 drei große Wohnblöcke um, um die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu erhöhen und die Häuser gleichzeitig fit für die Zukunft zu machen. Im Interview erklärt Inge Klaan, Geschäftsführerin der Gesellschaft, wie das IBA Projekt ›Nordhausen, Quartier Nord‹ dem demografischen Wandel begegnet und ein Vorbild für viele andere Städte sein kann.



Frau Klaan, Ihr IBA Projekt dreht sich um eine Reihe von Plattenbauten, die aus der DDR stammen. Warum geben Sie sich so viel Mühe mit den alten Gebäuden?

Die ›Platte‹ hat eine oft gute Bausubstanz, die aber häufig an einem Maßstabsbruch krankt: Plattenbauten sind mit Bezug auf ihr Umfeld oft überdimensioniert. Deshalb standen einige von ihnen nach 1989 oft leer. Die Platte ist von der Substanz her besser als ihr Ruf. Das Gute an den Plattenbauten ist, man kann sie als vorhandene Substanz weiterentwickeln und eine neue Qualität darin herstellen.

Wollen das die Menschen denn überhaupt, die dort leben?

Absolut, viele von ihnen wohnen schon 30, 40 Jahre in den Häusern und fühlen sich sehr wohl. Wir schätzen unsere alte Mieterschaft sehr, denn die Menschen sind wirklich sehr verlässlich. Für sie wollen wir in den vorhandenen Strukturen eine neue Lebensqualität erreichen. Wir stehen aber dennoch auch vor der Herausforderung, uns weiterzuentwickeln und die nächste Generation zu fragen, wie sie wohnen möchte.

Was ist die Antwort auf diese Frage?

Wir planen so, dass wir Menschen in vielen verschiedenen Lebenssituationen ein angemessenes Wohnumfeld bieten können. Ein kleines Apartment mit 30 Quadratmetern etwa ist ein gutes Angebot zum Beispiel für Studierende oder Senioren, die eher eine geringe Rente haben, oder auch für Menschen, die arbeitssuchend sind oder nur wenig verdienen. Andere Mieter, zum Beispiel Menschen mit höherem Einkommen oder Familien mit Kindern, wollen oder brauchen größere Wohnungen. Neue Wohnformen sind gefragt. Die jun-

ge Generation wünscht sich meist offenere Wohnkonzepte, also zum Beispiel eine Wohnküche mit angegliedertem Wohnzimmer. Dafür werden wir auf einen Mix aus Ein- und Zweiraumwohnungen und größere Familienwohnungen setzen.

Nur mit verschiedenen Wohnungsgrößen ist es aber nicht getan. Wie wollen Sie die Gebäude fit für die Zukunft machen?

Indem wir die Substanz nutzen, diese aber an vielen Stellen ergänzen. Wir planen zum Beispiel, mit möglichst sparsamen Lösungen Fahrstühle und einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen möglich zu machen. Balkone oder Laubengänge werden die Wohnqualität erhöhen und einen Beitrag zur energetischen Sanierung der Objekte leisten. Gleichzeitig wollen wir nicht nur auf unsere Gebäude, sondern auf das gesamte Quartier schauen.

Können Sie dafür ein Beispiel geben?

Das Thema Verkehr spielt eine wichtige Rolle. Wir haben nicht mehr einfach nur pro Wohnung einen Stellplatz im Innenhof geplant, sondern wollen gemeinschaftliche Mobilitätsangebote initiieren. Für ein Carsharing-Modell mit Elektroautos kooperieren wir mit einem privaten Anbieter, der unsere Flächen anmietet und die E-Autos, Ladesäulen und das Buchungssystem per App selbst stellt. Das Angebot können übrigens auch die Menschen aus der Umgebung nutzen. Von der Quartiersentwicklung profitieren also alle und das Image des Stadtteils wird aufgewertet.

Wir schätzen unsere alte Mieterschaft sehr, denn die Menschen sind wirklich sehr verlässlich. Für sie wollen wir in den vorhandenen Strukturen eine neue Lebensqualität erreichen.

Die junge Generation wünscht sich meist offenere Wohnkonzepte, also zum Beispiel eine Wohnküche mit angegliedertem Wohnzimmer. Dafür werden wir auf einen Mix aus Ein- und Zweiraumwohnungen und größere Familienwohnungen setzen.

Lässt sich ein so umfassendes Baukonzept mit großen Umbaumaßnahmen überhaupt umsetzen, wenn noch Menschen in den Häusern leben?

Wir haben im geplanten Quartier in Nordhausen seit drei Jahren einen Neuvermietungsstopp, so dass wir ab 2020 eine große Baufreiheit haben werden. In einem Haus haben wir aktuell schon 50 Prozent Leerstand, deswegen können wir mit den Umbauten schnell beginnen. Ganz in der Nähe entstehen neue Wohnungsangebote, die unseren Mieterinnen und Mietern schon jetzt angeboten werden. Ein Umzugsmanagement begleitet den gesamten Prozess, um auf die unterschiedlichen Situationen der Mieter eingehen zu können.

Was heißt das genau?

Nicht jeder kann mal eben umziehen, erst recht, weil wir viele ältere Bewohnerinnen und Bewohner haben. Manche leben in einer Binnenstruktur, die wir von außen gar nicht erkennen können: Wenn zum Beispiel eine ältere Person von der Tochter gepflegt wird, die direkt nebenan wohnt, ist das natürlich sehr komfortabel. Auf solche Situationen wollen wir eingehen, mit einer wohnungswirtschaftlichen Beratung im Quartier, die die Menschen bei der Veränderung ihrer Wohnsituation unterstützt und berät.

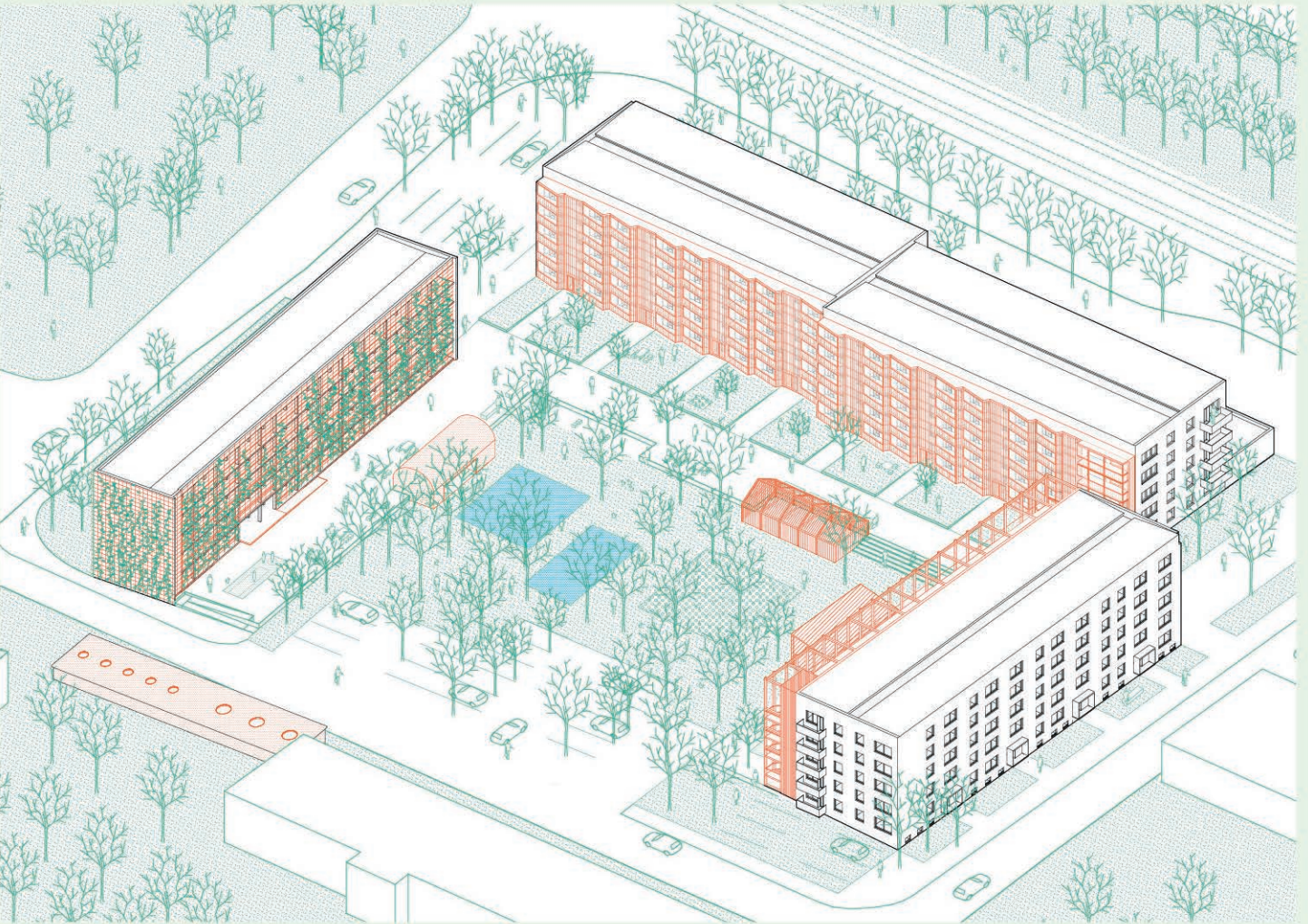
Können andere Kommunen von Ihnen lernen?

Ich denke schon, wenn es um Ideen und auch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger geht. Das ist einer der Gründe, warum wir ein IBA Projekt geworden sind: Unsere Ansätze und unser Quartierskonzept lassen sich auf andere Regionen und Städte übertragen, vor allem weil es diese Art der Bausubstanz an vielen Orten gibt. Dazu gehört auch, dass wir strikte Maximalkosten vorgegeben haben, die für die Planerinnen und Planer einen streng ökonomischen Ansatz bedeuten. Wir stecken 9,6 Millionen Euro in die Gebäude, was nach viel klingt, aber bei dem Vorhaben nicht sehr viel ist. Die Planungsbüros mussten etwas entwickeln, das den höchstmöglichen Nutzen bei möglichst geringen Mitteln herausholt, hinsichtlich des Quartiers und auch der technischen Umsetzbarkeit.

Wie hat die IBA Sie unterstützt?

Wir profitieren sowohl vom positiven Image der IBA als auch vom fachlichen Check durch die Experten, auf die wir dank der IBA zugreifen können. Sie halten uns den Spiegel vor bei allem, was wir tun – und geben dabei immer noch einmal eine andere Sicht auf den Prozess. Das ist für uns eine Chance, unsere Themen von außen und damit völlig anders zu betrachten als wir es selbst oft könnten. Das IBA Projekt hat uns außerdem die großartige Möglichkeit gegeben, mehrere Planungsbüros interdisziplinär an derselben Fragestellung für die Architektur, Haustechnik und Freianlagen arbeiten zu lassen. Dadurch sind viele Ideen entstanden, sodass wir aus einem großen Fundus das beste Konzept auswählen konnten.

Der Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs ›Multitalent gesucht‹ formuliert mit den Häusern ›Sophie, Ludwig und Franz‹ drei Ansätze für eine maßvolle Transformation der einzelnen Bestandsgebäude, bei denen jeweils unterschiedlich tief in die Substanz eingegriffen wird.  
Preisträger: © Hütten & Paläste Architekten mit herrburg Landschaftsarchitekten, eZeit Ingenieure sowie ZRS Architekten



Unsere Ansätze und unser Quartierskonzept lassen sich auf andere Regionen und Städte übertragen, vor allem weil es diese Art der Bausubstanz an vielen Orten gibt.