

Form folgt Rendite

Zeitlose Schönheit in der Architektur und Budgeteinhaltung müssen sich nicht ausschließen – vorausgesetzt man strebt es an

Doppelstöckige rote Busse mit Touristen touren jeden Tag durch Leipzig. Neben dem Völkerschlachtdenkmal und der Thomaskirche bestaunen die meisten Auswärtigen vor allem die Architektur Leipzigs. Wie kaum eine andere deutsche Großstadt verfügt die Messestadt über eine außerordentliche Altbausubstanz, die meist hochwertig saniert und in ihrer ursprünglichen Ästhetik wiederhergestellt wurde. Damit liegt die architektonische Latte für Leipzig hoch, und die entstehenden Neubauten haben es schwer, sie zu erreichen. Gerade bei Baulücken, die der Zweite Weltkrieg in den Gründerhauszeilen hinterlassen hat, sind die heutigen Bauherren mit ihren Architekten gefordert, eine neue Handschrift zu entwickeln, die sich architektonisch einfügt und ästhetisch niveauvoll ist.

Das klingt nach Quadratur des Kreises und ist vor dem Hintergrund der heutigen Isolations- und gebäudetechnischen Vorschriften sehr anspruchsvoll. Dennoch kann das gelingen, wie die folgenden Beispiele

zeigen. Martin Faßauer, Partner innerhalb der Architekten-Bürogemeinschaft BAUKOMPLEX, hat einige Neubauten in Leipzig entwickelt. Bei seinem prominenten Projekt – dem Lückenschluss in der Lampestraße – stellte er umfangreiche Überlegungen an, wie sich der Neubau in das vorhandene Ensemble einfügt. „Die historischen Bezüge des Standorts Lampestraße 1 mit der Dominanz der Ecksituation wurden aufgenommen und modern interpretiert“, sagt Martin Faßauer. „Durch diese Versprünge wird die fehlende Ecke des Quartiers wieder herausgearbeitet und neu betont.“

Optische Anmutung hat ihren Preis. So kam es schon vor, dass BAUKOMPLEX Projekte ablehnen musste, die der Bauherr derart kostenseitig optimierte, dass das Ge-

bäude nicht mehr Martin Faßauers architektonischem Anspruch genügte. „Architektur ist gebaute Umwelt. Sie umgibt uns täglich und prägt den Ort über viele Jahre. Wir tun gut daran diese Umwelt nachhaltig zu gestalten“, sagt er.

Dieses Einsehen scheint in Zeiten, in denen Leipzig dringend Wohnraum benötigt und das derzeitige Zinsniveau die Anlage in Betongeld begünstigt, nicht überall verbreitet zu sein. Phantasie- und gesichtslose Mehrfamilienhäuser im Musikviertel und entlang der Prager Straße zeugen davon.

Die Verglasung des Ärztehauses hat eine leichte Verspiegelung erhalten. Die Fassade spielt auch mit ihrer Lage unmittelbar gegenüber dem Bundesverwaltungsgericht.
Quelle: BAUKOMPLEX



Das Baurecht schreibt Höhe und Abstand zwischen den Gebäuden vor, gibt Vorschriften zu den Fenstern, der Rest ist oft Ergebnis von architektonischer Gleichgültigkeit und erkennbarer Profitoptimierung.

Nur an städtebaulich sensiblen Orten behält sich die Stadt vor, eine Gestaltungssetzung dem Bauherrn aufzugeben. Darin sind dezidiert Material und Farbpalette festgelegt, aus der der Architekt auswählen muss. Nach Bedarf wird auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Leipzig angerufen, der mit Architekten aus Berlin, Stuttgart und Dresden besetzt ist, aber lediglich empfehlenden Charakter hat.

„Es ist häufig auch vom Enthusiasmus des einzelnen Kollegen abhängig“, sagt Thomas Hille vom Leipziger Architektenbüro klm, „was für ein Gebäude daraus hervorgeht“. Unter seiner Ägide ist in Markkleeberg ein Einfamilienhaus in einer ehemaligen, 520 Quadratmeter großen Gärtnerei



Die Architektur des Einfamilienhauses berücksichtigt alle Wünsche des Hausherrn und passt sich in das Umfeld ein. Quelle: klm

entstanden. Die Auftraggeber hatten genaue Vorstellungen: ein Spitzdach, einen Wintergarten, aber keine Balkone. Zudem sollte das Haus in das Umfeld und den übrigen architektonischen Bestand passen. Thomas Hille überlegte, wie diese Wünsche zu

verwirklichen seien, angesichts der versiegelten Fläche verlegte er den Wintergarten nach innen, ordnete verspringende Fenster an, die er mit gemauerten Fenstertaschen versah und veredelte das Gebäude mit einer Putzkörnung, die dem Ganzen eine edle Anmutung verleiht. „Mein Berufsverständnis lässt mich nicht ruhen“, erklärt Thomas Hille. „Ich befasse mich solange mit einem Projekt und schicke eben auch noch eine Materialanfrage raus, bis das Ergebnis gelungen ist.“ Vielleicht hat die architektonische Einfallslosigkeit in Leipzig auch etwas mit der Vergütung zu tun: Statt nach der Honorar-Ordnung, die für die Architekten eine im Mittel zehnprozentige Entlohnung vom Projektwert vorsieht, werden in Leipzig häufig nur Festpreise gezahlt. Nicht jedes neue Gebäude muss den Anspruch haben, den Hieronymus-Lotter-Preis zu erhalten. Dennoch sollte sich der Bauherr fragen, ob sein Objekt eine Bereicherung für das architektonische Gesamtbild der Stadt Leipzig darstellt.




Carolin Wilms



Schön in Farbe: das Ärztehaus innen.

IHRE IMMOBILIE IN GUTEN HÄNDEN – WERTE ERHALTEN UND STEIGERN

WIR BIETEN IHNEN PROFESSIONELLE IMMOBILIENVERWALTUNG:

-  Miethausverwaltung
-  Wohnungseigentumsverwaltung
-  Baubetreuung / Projektsteuerung

Mit Schwerpunkten im Großraum:
Berlin / Potsdam / Leipzig / Halle / Mitteldeutschland

OTTO HEIL
immobilien
SERVICE



Telefon + 49 34298 381-888

Telefon + 49 30 2849375-22

service@ottoheil.immobilien

www.ottoheil.immobilien