

# Bauwelt 40-41.14

Berlin Neur  
Warum Müller die beste Wahl zum Regierenden Bürgermeister ist

Cervia  
Was los war auf der wichtigsten Fliesenmesse in Bologna

München 1972  
Wie der Einweihungsort an das Olympia-Altertum erinnern soll

## Große Aussichten



Der langsam wachende Wohnungsmarkt macht sich wieder im Rücken der Großsiedlungen. Wie reagieren die Frankfurter Nordweststadt, Autun oder Lyon sowie zwei Pariser Quartiere und Halle-Neustadt?

28. Oktober 2014

[www.bauwelt.de](http://www.bauwelt.de)

16. Jahrgang

Von einer „Renaissance der Großsiedlung“ schwärmt neuerdings der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Neubau muss wieder „größer gedacht“ werden, fordert Maren Kern vom Verein „Kompetenzzentrum Großsiedlungen“. Auch Michael Müller, noch bis Dezember Berlins Senator für Stadtentwicklung, ist von der Zukunft dieser Wohnbautypologie überzeugt: Der steigende Druck auf Innenstadtviertel verleite immer mehr Menschen zum Umzug in die mietgünstigen Siedlungen aus den 50er bis 80er Jahren. Dennoch würden Großsiedlungen häufig unter einem Vergleich mit der gründerzeitlichen Innenstadt leiden, schreibt Maren Harnack in ihrem Beitrag über die Frankfurter Nordweststadt.

Sie fordert ein vorsichtiges Ausbessern der Freiräume, statt plumpen Nachstopfens mit Neubauten, auch aus Rücksicht auf die Grundgedanken der Siedlungen, auf ihr Grün, ihre Weite und ihre Ruhe.

Was ist dran am Comeback der Großwohnsiedlung? Welche Arbeit wartet auf Politik und Wohnungsgesellschaften, auf Architekten und Planer? Wir werfen einen Blick auf fünf Städte in Europa, die jeweils eigene Antworten liefern.

# Große Aussichten

Editorial **Benedikt Crone**

Paris  
Bijlmermeer  
Nordweststadt  
Monte Laa  
Halle-Neustadt

Von Siedlung zu Siedlung:  
Blick aus der Cité Michelet  
auf die Türme der Orgues  
de Flandre im Pariser Norden  
Foto: Luca Nicolao



Renaissance der Kleingärten, Renaissance der Tugenden, Renaissance der Karottenhose – drei Schlagzeilen aus der letzten Woche. Renaissance ist das wohl beliebteste Wort, um eine überraschende Trendwende zu beschreiben – und dem, was tot geglaubt war, eine Existenzberechtigung zu verleihen. In Architektur- und Planerkreisen zirkulierte zuletzt die Renaissance der Innenstadt. Daraus wurde die Reurbansierung. Inzwischen sind wieder neue Stimmen zu vernehmen.

Von einer „Renaissance der Großsiedlung“ schwärmt neuerdings der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Neubau muss wieder „größer gedacht“ werden, fordert Maren Kern vom Verein „Kompetenzzentrum Großsiedlungen“. Auch Michael Müller, noch bis Dezember Berlins Senator für Stadtentwicklung, ist von der Zukunft dieser Wohnbautypologie überzeugt: Der steigende Druck auf Innenstadtviertel verleite immer mehr Menschen zum Umzug in die mietgünstigen Siedlungen aus den 50er bis 80er Jahren. Dennoch würden Großsiedlungen häufig unter einem Vergleich mit der gründerzeitlichen Innenstadt leiden, schreibt Maren Harnack in ihrem Beitrag über die Frankfurter Nordweststadt. Sie fordert ein vorsichtiges Ausbessern der Freiräume, statt plumpen Nachstopfens mit Neubauten, auch aus Rücksicht auf die Grundgedanken der Siedlungen, auf ihr Grün, ihre Weite und ihre Ruhe. Was ist dran am Comeback der Großwohnsiedlung? Welche Arbeit wartet auf Politik und Wohnungsgeellschaften, auf Architekten und Planer? Wir werfen einen Blick auf fünf Städte in Europa, die jeweils eigene Antworten liefern.

Der bequeme Weg – Abriss und Neubau –, der den Bestand der Amsterdamer Siedlung Bijlmermeer in 25 Jahren halbierte, wirkt so ausgetreten wie überholt. Auch beim jahrelang als Abrissprogramm exerzierten Stadtumbau Ost wurde inzwischen neu justiert. Dennoch haben Planstädte wie Halle-Neustadt, die in diesem Jahr ihren fünfzigsten Geburtstag feiert, mit Leerstand zu kämpfen. Ideen, wie es weiter gehen könnte, gibt es, das zeigt unsere kleine Umfrage. Wachsende Metropolen haben es einfacher. Sie setzen, wie bei zwei hierzulande weniger bekannten Siedlungen aus Paris, vor allem auf das Einrichten im Bestand: Einpacken, Rausputzen, Gärten und Wege anlegen.

Schließlich gehen wir der Frage nach, ob die beschworene Renaissance auch den Neubau von Siedlungen mit 2000 oder 3000 Wohneinheiten bedeutet. Unser Autor Reinhard Seiß besuchte am Wiener Stadtrand einen dieser neuen Siedlungsversuche, errichtet in den vergangenen fünfzehn Jahren.



# Pariser Politur

**Verschmäht, verdrängt, bekämpft – so lautete häufig das Schicksal französischer Großwohnsiedlungen. Inzwischen arbeitet die Politik nicht mehr gegen, sondern mit den Bewohnern für das Leben in den Grands ensembles**

Kritik Volker Ziegler



THEMA

Bauwelt 40-41.2014

Bauwelt 40-41.2014

THEMA

15

Die heroische Zeit der Grands ensembles, der französischen Großwohnsiedlungen, endete vor vierzig Jahren in der Ölkrise. Ein Ministerialerlass von 1973 untersagte den Bau von Siedlungen mit mehr als 2000 Wohneinheiten (1000 bei Städten mit weniger als 50.000 Einwohnern). Das 1977 verabschiedete Gesetz „Loi Barre“ bedeutete das Aus für alle größeren städtischen Wohnbauprojekte und die Hinwendung zum individuellen Wohnungsbau.

Im selben Jahr leitete der Pariser Bebauungsplan die Rückkehr zu einer „Stadtarchitektur“ ohne Hochhäuser ein. Während die Mittelschicht aus den Grands ensembles abwanderte, führte der französische Staat verschiedene Versuchsvorhaben mit Großsiedlungen durch. Seit 1971 organisiert eine Ministerialbehörde die Architektur- und Städtebauwettbewerbe des PAN – heute EUROPAN – mit Schwerpunkt Wohnungsbau und weist einzelnen Projekten Finanzmittel zu. Auch aktuelle Aufwertungsmaßnahmen der Politik, der „Politique de la ville“, sollen den Abwanderungstrend umkehren.

Die alte, allzu paternalistische und allwissende Planungsmentalität ignorierte die Bedürfnisse der Bewohner. Heute geht es nicht mehr darum, die „gelobte Stadt“ zu errichten, sondern Strategien für die Stadtreparatur und die Erneuerung bestehender Quartiere zu entwickeln, die die Bewohner in diese Prozesse einbeziehen.

Die Diskussion um die Erneuerung der Grands ensembles wurde in Frankreich vor allem mit Blick auf die Vorstädte geführt. Masterprogramme wie die hochdotierte Mission Banlieues 89, von 1981–89 unter den Architekten Roland Castro und Michel Cantal-Dupart, schienen zwar die bauliche, weniger jedoch die soziale Realität der Vorstädte verbessern zu können. Die Notlage, die „Malaise des banlieues“, blieb, und so wollte Nicolas Sarkozy als Innenminister 2005 noch als Saubermann in die Vorstadtdebatte eingreifen, um die Banlieues „mit dem Kärcher“ von der Kriminalität zu befreien.

## Die Quartiere entgethoisieren

Mittlerweile läuft die Finanzierung Hunderten Stadterneuerungsprojekte über eine Zentralbehörde, die Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). In enger Abstimmung mit den lokalen Akteuren sollen die betroffenen Quartiere „wieder in die Stadt eingegliedert“ werden. Ähnlich wie im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ werden nicht nur bauliche, sondern auch soziale und wirtschaftliche Verbesserungen angestrebt, deren Erfolg auch über Bürgerbeteiligungsverfahren garantiert werden soll. In der Praxis sind diese Verfahren allerdings

so stark formalisiert, dass innovative Verbesserungen meist nur von strukturierten und aktiven Bürgerinitiativen durchgesetzt werden können.

Diese Initiativen fordern das Recht der Bewohner, sich ihr Wohnumfeld und die städtischen Freiräume aneignen zu können. Die Außenräume der Grands ensembles mit ihren in die Jahre gekommenen Grünanlagen und Spielplätzen rücken dabei ins Zentrum des Interesses. Die Neugestaltung dieser Flächen ist zwar durchaus von den Bewohnern erwünscht, aber in zweierlei Hinsicht schwierig. Die Politik der ANRU soll die Quartiere „entgethoisieren“ und zur Stadt öffnen. Realisiert wird dies in baulichen Maßnahmen wie der Anlage neuer Wege und vor allem durchgehender Straßen. Man bedient sich dabei der Formulierung „Schaffung von öffentlichem Raum“, wobei die Bewohner oft befürchten, dass sich dahinter eine „Kontrolle durch die öffentliche Gewalt“, also durch die Polizei, verbirgt.

Ein viel diskutiertes Vorgehen ist die sogenannte „Résidentialisation“, die seit Ende der neunziger Jahre zum Werkzeugkasten der Stadterneuerung à la française gehört. Damit ist die eindeutige Zuordnung von Außenflächen zum Gebäude gemeint, zu einer Gemeinschaft im Ge-

**Eine beliebtes Instrument ist die Résidentialisation, die Zuordnung der Freiräume zu einzelnen Bewohnern. Die Kehrseite ist eine Privatisierung der Flächen für wenige Privilegierte**

bäude – Bewohner, die am gleichen Treppenhaus wohnen oder den gleichen Hauseingang benutzen – oder einfach zu den Erdgeschosswohnungen. Das dient rein praktischen Zwecken (behindertengerechte Eingänge, Wertstoff-, Fahrrad- und Kinderwagenstationen), soll aber auch die Aufenthaltsqualitäten im direkten Umfeld aufwerten und die Nachbarschaftsbeziehungen befördern.

Die Qualität dieser neuen Räume hängt stark von der Einsichtigkeit des Bauherrn, der Feinfühligkeit des Architekten oder Landschaftsplanners und davon ab, wie es gelingt, Einzelwünsche und kollektive Interessen der Bewohner aufeinander abzustimmen. Die Kehrseite der Résidentialisation ist die Zerstückelung, die Umzäunung und Privatisierung großer Flächen zum Nutzen einiger Privilegierter. Damit wird auch ein wichtiges Potenzial dieser großen Außen-

flächen zerstört: Freiraum für eine spontane Aneignung durch alle Bewohnergruppen und für Graswurzel-Initiativen zu bieten.

Dieses Spannungsfeld stellt gerade Paris, eine der am dichtesten bebauten Metropolen Europas, deren Grundstücks- und Immobilienpreise jährlich zweistellige Zuwachsraten verzeichnen, vor eine Herausforderung. Seit 2002 erhalten elf Pariser „Stadterneuerungs-Großprojekte“ (GPRU) Mittel aus dem Fördertopf der staatlichen Behörde ANRU. Die GPRU sollen das Wohn- und Lebensumfeld von weit über 100.000 Parisern verbessern, vor allem in den äußeren Stadtbezirken entlang des Autobahnringes Périphérique, der die Grenze zwischen Paris und seinen Banlieues bildet. Zu den Gebieten zählt auch der Pariser Nordosten, der lange Zeit von den Industrieanlagen des Stadtteils Saint-Denis beherrscht war.

Die Industrieanlagen sind längst verschwunden. Auf ihren Arealen entstanden bis in die siebziger Jahre hinein große Wohnanlagen. Später wurde das riesige Gebiet um den Schlachthof in La Villette zu einer inzwischen bekannten Kultur- und Parklandschaft umgeformt. In diesem Gebiet werden derzeit zwei benachbarte Grands ensembles überholt, das eine im Rahmen eines GPRU, das andere im Rahmen des „Pariser Klimaplans“ (Plan Climat). Paris hatte sich 2007 verpflichtet, die Auflagen des Kyoto-Protokolls zu erfüllen und bis 2020 den Wärmever-

brauch und die Emissionen der Gesamtstadt um 25 Prozent zu senken und ihr 25 Prozent erneuerbare Energien zufließen zu lassen. Für stadtinterne Betriebe und Immobilien sind sogar 30 Prozent angestrebt.

Durch Sanierungen soll der Energieverbrauch bei öffentlichen Gebäuden und Sozialwohnungen, aber auch bei Häusern privater Eigentümergemeinschaften von 240 auf 80 kWh/m² reduziert werden. Konkret bedeutet das auch das Ende der in Frankreich üblichen innenliegenden Wärmedämmung – und ein grundlegendes Umdenken bei der Fassadengestaltung. Dieser Punkt ist gerade deshalb von Bedeutung, weil beide hier gezeigten Ensembles, die Orgues de Flandre und die Cité Michelet, nahe des Périphérique liegen und stadtbildprägende Hochhaussiedlungen sind. Die Orgues de Flandre genießt sogar Denkmalschutz.

### Um die Ecke springende Fassade

Die 4300 Bewohner der Cité Michelet leben seit 2002 im Rhythmus der Schlagbohrmaschinen, die wohl erst 2015 zur Ruhe kommen werden. Das Ende der sechziger Jahre von der Pariser städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Eigenregie errichtete Ensemble mit über 1800 Sozialwohnungen in sechzehn Hochhäusern und einer Wohnscheibe wird derzeit einer Gebäudesanierung und Résidentialisation unterzogen und die

Siedlung durch neue Wege und Zufahrten mit dem umliegenden Viertel verknüpft. Die für 2015 geplante Anbindung an die Straßenbahlinie T3 und, mit dem neuen Bahnhof Eole-Evangile, an die S-Bahn-Linie Eole wird die Siedlung auch aus ihrer isolierten Lage zwischen Bahngleisen und Périphérique führen.

Die Sanierung der 19-geschossigen Wohntürme umfasst die Fassadenerneuerung, die Haustechnik und die Gruppierung und Sicherung der Hauseingänge durch Gitter und Sicherheitscodes. Eine besondere Herausforderung stellt dabei die Renovierung der Fassaden dar, die mit ihrem Spiel von über Eck springenden Mäanderbändern aus Wandflächen und tiefen Loggien für alle Zugreisenden mit Ziel Gare de l'Est die Einfahrt nach Paris begleiten. Allerdings geht durch diese Fassaden auch viel Wärme verloren. Das



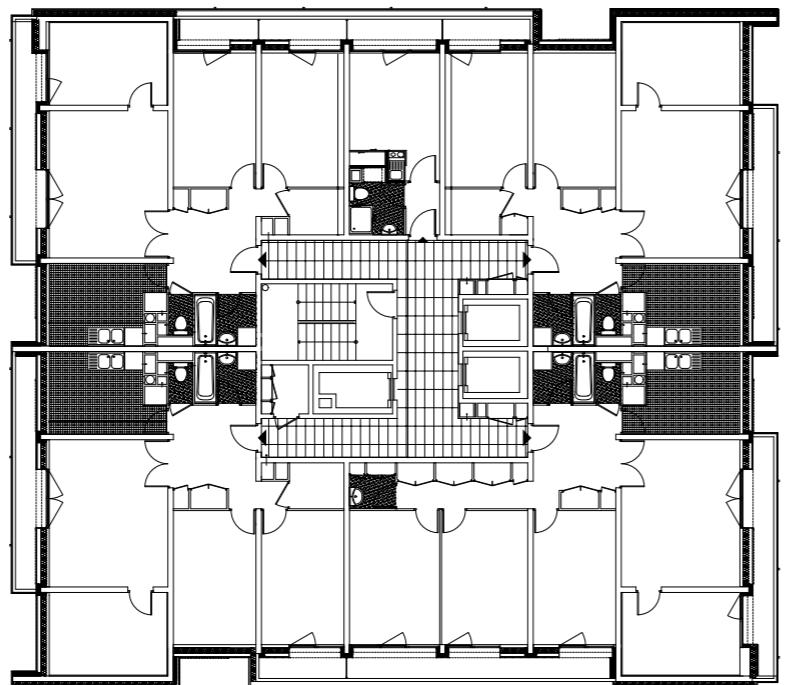
Innen: Die alten Grundrisse blieben bestehen;  
außen: Klettern und Sitzen auf der neuen Tiefgaragelüftung  
Fotos: Luca Nicolao



Groupe Arcane legte weiße und schwarze Platten auf eine 16 Zentimeter dicke Wandisolierung und stärkte so die alten Fassadenkonturen der Hochhäuser



Unten: das von AIR umgebauten Zentrum für Sport-, Musik- und Sprachkurse  
Rechts: Wohnungsgrundriss eines von Groupe Arcane sanierten Hochhauses.  
Maßstab rechts: 1:250



Pariser Büro Groupe Arcane, das sich auf die Erneuerung von Wohnsiedlungen spezialisiert hat, löst den Spagat zwischen Fassadenschutz und Plan Climat mit einer 16 Zentimeter dicken Wandisolierung, die mit weißen und schwarzen Elementen verkleidet wird. Die hochisolierten Loggienfassaden erhalten raumhohe Paneele in Rot- und Erdtönen. Der Energieverbrauch wurde von 237 auf unter 100 kWh/m<sup>2</sup> reduziert – das bis heute größte Fassadenrenovierungsprojekt in Frankreich.

Die Bürgerbeteiligung am Erneuerungsprozess der Cité Michelet war von Anfang an hoch. So setzten Bürgervereine in einer Abstimmung über die Gestaltung der Außenräume durch, dass der Fußgängercharakter der Siedlung gewahrt und zwei neue Gärten geschaffen werden. Allerdings wurde der Quartiersinnenbereich auch durch eine neue Fahrstraße geöffnet.

Die Restrukturierung und Résidentialisation der Quartiersräume wurde durch die Architekten Patrick Céleste, Dominique Blanc und das Landschaftsplanungsbüro Pena 2012 abgeschlossen. Die Architekten haben im Quartier auch einen Komplex mit Sporthalle und Sportplatz gebaut, der in das Außenraumkonzept integriert wurde. Zu den erneuerten Einrichtungen gehört außerdem das sogenannte Animationszentrum von den Pariser Architekten AIR, das wie eine Wagenburg zwischen den Hochbauten liegt. Mit wenigen Eingriffen wurde daraus – so der Direktor des Zentrums – ein „Blumenstrauß“ inmitten des Quartiers, der allerdings auch nicht ohne eine auffällige Umzäunung auskommt.

Beim Umbau des Schulkomplexes Rosa Parks hat das Paris-Straßburger Büro TOA den Bestand aufgebrochen und das Gebäude bis an den Grundstücksrand erweitert, sodass Kindergarten, Vorschule und Sporthalle jeweils über eigene Eingänge von der Straße zugänglich sind. Neu und Alt werden über zwei Metallpasserellen verbunden und rahmen dadurch zwei neu entstandene Schulhöfe. Die Fassaden bestehen aus raumhohen Betonelementen, Metallpaneelen und Glaselementen.

#### **Das Spiel der flämischen Orgeln**

Die Orgues de Flandre, die „Flämischen Orgeln“, sind das Opus magnus des Berliner Architekten Martin Schulz van Treeck, dessen Karriere sich ab den späten fünfziger Jahren vor allem in Frankreich abspielte. Von 1967 bis 1976 war er mit der Flächensanierung des Riquet-Blocks an der Avenue de Flandre beauftragt. Er errichtet dort das einzigartige Grand ensemble mit 1870 Wohnungen und Nahversorgungseinrichtungen. Beim Entwerfen dieser Anlage mit vier 26- bis 39-stöckigen Wohntürmen nutzte Schulz van Treeck eine Kamera, mit der man das Innere sei-

nes komplexen Entwurfsmodells darstellen konnte. Dieses „Relatoskop“ basierte auf dem Oto-Endoskops, das sein Vater, ein Arzt, für die Ohrendiagnose entwickelt hatte.

Gerade die Kubatur der von unten bis oben verkachelten, teilweise auskragenden Stahlbetonbauten bereitet nun aber Schwierigkeiten bei der Sanierung. Nur in den Balkonischen ergeben sich gestalterische Freiheiten, nicht zuletzt, weil die Anlage unter Denkmalschutz steht. Über hundert französische Grand ensembles aus den Jahren 1945–1975 fallen unter das 1999 geschaffene Label „Denkmal des 20. Jahrhunderts“. Diese Bezeichnung besitzt allerdings weniger einen Pflichtcharakter, vielmehr soll sie die Akteure der Stadterneuerung für die Qualitäten des Bestands sensibilisieren. Nach langwierigen Vorstudien, einer Bewohnerbefragung zum Sanierungsprojekt und dem Einrichten einer Mus-

## **Die von unten bis oben verkachelten Stahlbetonbauten lassen gestalterische Freiheit nur in Balkonischen**

Das Tor zur Anlage der Orgues de Flandre, der „Flämischen Orgeln“; der Plan zeigt die Lage der Wohntürme im Quartier  
Plan im Maßstab 1:7500



terwohnung beauftragte eine der größten Wohnungsbaugesellschaften Frankreichs, die Immobilière 3F, zwei Architekturbüros mit der denkmalgerechten Sanierung der Anlage.

Marie-Christine Quintard und Guy Verdier sahen von 2009 bis 2012 die über die Avenue kragenden Wohngebäude. Die Architekten hielten sich an die engen Vorgaben für die Renovierung der denkmalgeschützten Fassaden und konzentrierten sich auf die Erneuerung der Haustechnik, auf die Gemeinschaftsflächen und die Fenster. Dadurch wurde der Energieverbrauch zwar um 20 Prozent reduziert, die Vorgaben der Stadt Paris, die diese Sanierungsmaßnahme als priorität eingestuft hatte, allerdings nicht erfüllt. Doch selbst eine Sanierung mit den Standards von Immobilière 3F für etwa 46.000 Euro pro Wohnung wäre für die Eigentümergemeinschaft, die zwei der vier Türme des Ensembles besitzt, noch zu teuer. Dies zeigt, wie schwierig es für Privateigentümer ist, bei der Umsetzung des Plan Climat mitzuziehen.

Im zweiten Sanierungsabschnitt, seit 2013, werden die anderen beiden 28- und 37-stöckigen Türme durch das Pariser Ateliers Lion Associates von Yves Lion renoviert. Dedenkmalpflege-

Spielplatz vor der Wohnbebauung, die die vier Türme umschließt  
Fotos: Volker Ziegler





Das Innenleben der Anlage von Martin Schulz v. Treeck  
Fotos links: Volker Ziegler

rischen Auflagen und die Bedeutung der Türme für das Pariser Stadtbild lassen nur minimale Veränderungen zu, sodass die Architekten vor allem an der Textur und dem Lichtspiel der Fassaden arbeiten. Yves Lion, dessen Büro in ganz Frankreich Stadterneuerungsprojekte durchführt, hat als Kurator des Französischen Pavillons auf der Architekturbiennale 2012 mit seiner Schau „Grands & ensembles“ die französischen Großsiedlungen thematisiert und sich für deren stärkere Einbettung in die Umgebung – und für die Fokussierung auf die Bewohner ausgesprochen.

Im Schatten der Türme der Cité Michelet und der Orgues de Flandre passiert genau dieses Bottom-Up. Abseits großer Budgets und staatlicher Programme bilden sich Gemeinschaftsgärten und Nachbarschaftsplätze in Eigenregie. Vielleicht steht Paris eine Graswurzel-Revolution bevor.



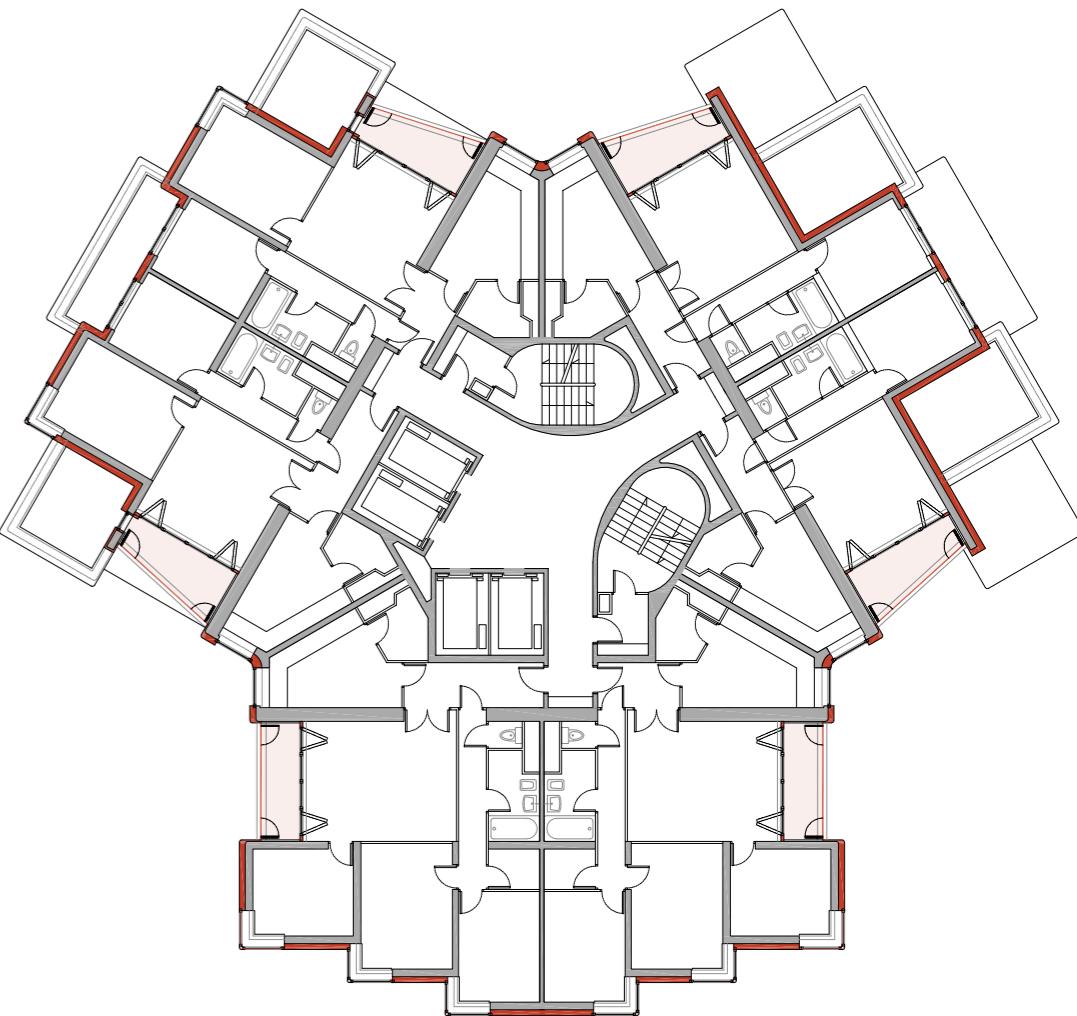
THEMA



Auf Hochglanz poliert: die Vorher-Nachher-Vision des Ateliers Lion; die Sanierung läuft seit 2013



Sanierung der Fassade durch das Ateliers Lion  
Grundriss eines Wohnturms mit saniertem Fassade im Maßstab 1:250



THEMA

# Zerlegt und zerkleinert



Text Tim Verlaan und Jan Loerakker



Das frühe Bijlmermeer von 1970: Wohnen in der Wabe  
Fotos: Pieter Boersma

**Von Bijlmermeer, dem Amsterdamer Großversuch einer Wohnsiedlung, steht heute noch rund die Hälfte. Stigmatisierung, hohe Mieten und Leerstand führten zu Abriss, Neubau und Verkauf. Dass es auch andere Wege der Erneuerung gibt, zeigt Hoogvliet in Rotterdam**

Die Großsiedlung Bijlmermeer – kurz Bijlmer – bot alles, was sich die Mitglieder der CIAM als vollendetes Wohnglück vorstellten: 9- bis 15-stöckige Häuserkomplexe, deren Wohnblöcke wabenförmig angeordnet sind, in grüner Umgebung, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung, einen getrennten Auto- und Fußgängerverkehr und Gemeinschaftsräume, die für ein wohliges Miteinander sorgen sollten. Doch schon bald nach Fertigstellung der Anlage Anfang der siebziger Jahre wurde deutlich, dass der erwartete Ansturm auf die Wohnungen ausbleiben würde. Teure Mieten, hohe Festkosten und Baumangel schreckten potentielle Mieter ab. Die Gestaltungsqualität des Viertels stand in keinem Verhältnis zu den Kosten. Dass sich Bijlmermeer als attraktiver Lebensraum nicht durchsetzte, lag aber vor allem an alternativen Wohnformen, die parallel an Beliebtheit gewannen. Ende der Sechziger entdeckte ein junges Milieu die Vorteile der gründerzeitlichen Innenstadt neu – zum Verdruss vieler Stadtplaner. Gleichzeitig zog es die klassische Bijlmer-Zielgruppe in die Reihen- und Einfamilienhäuser der Amsterdamer Umgebung.

Zunehmender Leerstand, wachsende Kriminalität und Vandalismus führten zu einer Spirale des Niedergangs, die Bijlmer ab Mitte der siebziger Jahre einen überregional schlechten Ruf einbrachte. 1983 wurde der erste Rettungsversuch gestartet: Überwachungskameras, Sicher-

heitsbeamte, Neugestaltung der Freiräume. Doch die erhoffte Wirkung blieb aus. Ende der Achtziger gab es für ein Team aus Politikern, Wohnungsgesellschaft und Lokalunternehmen nur noch eine Lösung: eine umfassende Erneuerung.

Ein Viertel der Gebäude sollte abgerissen und durch „beliebtere“ ein- bis zweigeschossige Wohntypologien ersetzt, ein weiteres Viertel aufgewertet und an höhere Einkommensschichten verkauft und der Rest für Menschen mit kleineren Einkommen instandgesetzt werden. Zum ersten Mal wurden damit das schlechte Image und die sozialen Probleme der Siedlung eindeutig mit ihrer gebauten Gestalt in Verbindung gebracht. Der Absturz eines Frachtflugzeugs in eines der Wohngebäude am 4. Oktober 1992 beförderte die Abrissdebatte noch.

Seit den Neunzigern wurde der alte Gebäudebestand, damals noch 95 Prozent, nach und nach auf 45 Prozent reduziert. Viele Mieter erhielten Ersatzwohnraum – überwiegend Einfamilienhäuser mit Garten – in der Umgebung. Zusätzlich wurde der Siedlung ein neues Unterhaltungsareal mit Fußballstadion, Konzerthalle, einem Multiplex-Kino und Geschäften als „urbanes“ Gesamtpaket eingepflanzt. Bemerkenswerterweise sprach sich die Mehrheit der Bijlmer-Bewohner ohne Zögern für das Erneuerungsprogramm aus. Nur einige der älteren Bewohner kritisierten die

geplante Gestaltung als „einfallslos“. Das Image der Siedlung als Ort mit sozialer und funktionaler Monokultur war so stark – und so verhasst –, dass Baumaßnahmen auf Grundlage der charakteristischen, wabenförmigen Originalpläne nicht mehr in Frage kamen.

Während das Erneuerungsprogramm vielen Bewohnern erlaubte, in der Gegend zu bleiben, galt das für Neubauviertel andernorts in den Niederlanden keineswegs. Die meisten der zwischen 1990 und 2010 durchgeföhrten Maßnahmen zielten darauf ab, Mittelschichtbewohner anzulocken und Luxus-Wohnungen anzubieten. Für finanziell Schwächere und für soziale Aufsteiger aus der Umgebung waren sie unerschwinglich.

## Erste Rettung eines Originals

2013 gab es in Bijlmer erste Zeichen des Umdenkens. Ein Konsortium rettete einen der letzten wabenförmigen Bijlmer-Komplexe vor dem Abriss, indem es dessen 500 Wohnungen zum Verkauf anbot. Während der Bauträger für die Renovierung der Fassade und der Infrastruktur des Gebäudes aufkommt, verpflichten sich die Käufer, die Innenräume – in den meisten Fällen nichts weiter als eine Betonhülle – zu sanieren und zu renovieren. Der Preis für eine 60-Quadratmeter-Wohnung: 65.000 Euro.



Bijlmermeer heute: Seit 1990 wurde rund die Hälfte des Bestandes abgerissen und durch Neubau ersetzt  
Foto: Siebe Swart

In einer Werbekampagne mischt das Konsortium Bilder der Grundsteinlegung mit der Stereotypisierung der Siedlung als neuem, multikulturellem Hot Spot. Neuankömmlinge, so eine Aussage der Kampagne, würden zu Abenteurern im unerforschten Betondschungel. Trotz der typischen Verkaufssprache bietet dieses Sanierungsprogramm eine bezahlbare und nachhaltige Alternative zur üblichen Abriss-Neubau-Prozedur. Neulinge auf Amsterdams überhitztem Wohnungsmarkt können hier vergleichsweise günstig in einen ehemals verspotteten Geschosswohnungsbau investieren. Auch wenn sich Anzeichen von Gentrifizierung erkennen lassen, ist die Variante „Ausverkauf“ eine bessere Lösung, als die Gebäude abzureißen – und den Wohnraummangel zu verstärken. Zugleich wird ein Erbe der Architekturmoderne für eine jüngere Generation bewahrt, die weniger Vorurteile gegenüber Bijlmermeer zu haben scheint als ihre Eltern.

Ein weiteres niederländisches Stadtgebiet, das einer radikalen Erneuerungskur unterzogen wurde, ist Hoogvliet in Rotterdam. Das Wohnviertel der Nachkriegszeit wurde, inspiriert von der britischen Gartenstadtbewegung, zeilenförmig um einen alten Dorfkern am südwestlichen Stadtrand gelegt. Doch schon zwanzig Jahre später, Anfang der Siebziger, galt die Siedlung als Planungskatastrophe.

#### Welcome into My Backyard!

Es häuften sich Klagen über beengte Wohnverhältnisse und eine fehlende Instandhaltung. Schließlich forderten Bewohner eine Erneuerung ihrer Siedlung. Der Vorschlag der Politik, den Bestand, wie in Bijlmermeer, abzureißen und durch Niedrigbauwohnungen – überwiegend für die Mittelschicht – zu ersetzen, stieß jedoch auf Kritik der Wohnungseigentümer. Gefragt war ein

### **Ein Konsortium rettete 2013 einen der wabenförmigen Komplexe vor dem Abriss, indem es dessen 500 Wohnungen einzeln zum Verkauf anbot. Eine nachhaltige Alternative zur üblichen Abriss-Neubau-Prozedur**

neuer, radikal anderer Weg, der letztlich von der linken Grünen-Partei der Stadt initiiert wurde. 1997 startete das Rotterdamer Planungsteam Crimson Architectural Historians ein Rettungsprogramm namens WiMBY! – Welcome into My Backyard. Hoogvliet sollte zu einem Modell für experimentelle Stadterneuerung des Nachkriegsstädtebaus werden (Bauwelt 4.2003). Das Pro-



Die bis 2012 abgerissenen Gebäude (rot)



Die zwischen 1992 und 2012 neu errichteten Gebäude (rot)



Geplanter Neubau (violett) Quelle: Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer

gramm zielte nicht nur auf eine bessere Zusammenarbeit von Bewohnern, Planern, Wohnbaugesellschaften und Politikern ab. Es sollte auch anregen, die lokalen Machtverhältnisse zu hinterfragen. Gerade der Sieg über eine festgefahrene Bürokratie war wohl die größte Errungenschaft der WiMBY!-Initiatoren. Ihre kleinformatigen Mittel: Kunstveranstaltungen, ein jährliches Festival, experimentelle Bauten wie ein geknickter Holzbau als provisorisches Klassenzimmer, genannt „Parasit“ (Christoph Seyferth, Barend Kooilaas und Onix, Rotterdam), und ein bisher in Teilen fertiggestellter Freizeitpark mit farbenfrohem Stadtmobiliar und der Multifunktionshalle „Villa“ (FAT architecture, London).

Für 250 Wohnungen wurde ein sogenanntes Cohousing-Programm durchgeführt. Die Wohnungen blieben privat, der Freiraum und neue Einrichtungen sollten unter den Bewohnern geteilt und gemeinsam erneuert werden. Auch wenn dieses Prinzip schon in den sechziger Jahren in Dänemark entwickelt und vor allem in den USA verbreitet wurde, für Holland war es ein Novum.

Nach dem WiMBY-Projekt blieben jedoch Zweifel, ob temporäre Veranstaltungen und die Inszenierung einer Graswurzel-Gemeinschaft ausreichen würden, den nötigen Wandel in die Siedlung zu bringen. Vor allem der Mangel an sicht- und spürbaren Großprojekten wurde kritisiert. Da sich allerdings die städtischen Wohnungsgesellschaften Hollands in Finanznot befinden und der Staat immer mehr Verantwortung an die örtlichen Verwaltungen und ihre Bürger abgibt, scheint eine umfassende Stadterneuerung wie in Bijlmermeer der Vergangenheit anzugehören. Architekten und Planer müssen sich in Zukunft wohl noch stärker auf Kleinformatiges beschränken, auf Cohousing und Crowdfunding, auf eine städtische Erneuerung in Eigeninitiative.

Die Villa – eine Mehrzweckhalle von FAT architecture im Norden von Hoogvliet  
Foto: Rob Parrish



# Die inneren Werte



Das Grün in der Nordweststadt ist inzwischen erwachsen  
Fotos: Frederik Schäfer, frankfurter-bilderbogen.de

Kritik **Maren Harnack**

**Siedlungen der Nachkriegszeit werden oft mit falschen Vorbildern verglichen. Doch sie haben eigene Qualitäten, wie etwa die Freiräume der Frankfurter Nordweststadt**

**Günstiger** Wohnraum ist in Frankfurt, wie in fast allen deutschen Großstädten, knapp. Schon in den zwanziger Jahren bekämpfte Ernst May den Wohnungsmangel mit dem Neubau von Siedlungen am Stadtrand. Auch nach dem Zweiten Weltkrieg wurde, bis in die siebziger Jahre hinein, im großen Stil Wohnungsbau betrieben. Heute sucht man wieder nach Flächen – für die Nachverdichtung in der Innenstadt aber auch für die Neuausweisung von Baugebieten am Stadtrand.

Während die Siedlungen aus der Amtszeit Mays weitgehend denkmalgeschützt sind und sich bei den Bewohnern hoher Beliebtheit erfreuen, lieben die Siedlungen der Nachkriegszeit, zu denen auch die Nordweststadt gehört, unter einem schlechten Ruf. Von außen betrachtet scheinen Großsiedlungen allenfalls als Baulandreserve zu taugen.

Die Nordweststadt war weder als Siedlungserweiterung noch als Satellit geplant. Sie sollte die drei Frankfurter Ortsteile Heddernheim, Praunheim und Niederursel sowie die Siedlung Römerstadt zu einem neuen, eigenständigen Stadtteil verbinden, der alle städtischen Funktionen anbietet und weitgehend von der Kernstadt unabhängig funktioniert. Der Bedeutung des Projekts war man sich wohl bewusst: 1959 wurde ein Wettbewerb ausgelobt, an dem 66 Planungsbüros aus dem gesamten Bundesgebiet teilnahmen. Ein erster Preis wurde damals nicht

vergeben, bestplatziert waren zunächst die Tübinger Krisch und Rittmann mit dem zweiten Preis. Die Jury, der unter anderem der Planungsdezernent Hans Kampffmeyer, Hans-Bernhard Reichow, Max Guther und Ernst May angehörten, hatte den Entwurf vermutlich gekürt, weil Ernst May, der Vorsitzende, vom strengeren Zeilenbau überzeugt war.

Nach einer Überarbeitung beauftragte man jedoch die Drittplatzierten Walter Schwagenscheidt und Tassilo Sittmann, ihren Entwurf umzusetzen, der auf Schwagenscheidts Konzept der Raumstadt beruhte.

Walter Schwagenscheidt war, wie May, ein Vertreter der Moderne, und er war ihm in den Dreißigern in die Sowjetunion gefolgt. Schwagenscheidt hatte ein eigenes stadträumliches Konzept entwickelt, dass er Raumstadt nannte. Die Raumstadt bestand aus Zeilenbauten, die aber kürzer als üblich und nicht in langen Reihen und gleicher Ausrichtung geplant waren. Das Konzept mischte die Zeilen mit Solitären, versetzt und im rechten Winkel zueinander, sodass sich zwischen den Gebäuden Räume aufspannten.

Anders als in der traditionellen Stadt sind diese Räume nicht geschlossen, sondern gehen ineinander über. Die Raumstadt ist wesentlich vom Fußgänger her gedacht, dem sich, beim Durchstreifen der Siedlung stets neue Perspektiven eröffnen.

Die Raumstadt war – wie auch die Nordweststadt – an den klassischen Idealen der Moderne orientiert. Fußgänger- und Autoverkehr sollten getrennt sein, ebenso Wohnen, Arbeiten, soziale Einrichtungen und Geschäfte. Anders als viele Großsiedlungen, die noch heute unter einer schlechten Anbindung an die Kernstadt leiden, wurde die Nordweststadt bereits 1968 an das U-Bahn-Netz angeschlossen; die Anwohner konnten die Innenstadt auch ohne Auto in kurzer Zeit erreichen. Entgegen der ursprünglichen Planung der Stadt Frankfurt setzten Schwagenscheidt und Sittmann durch, dass die U-Bahn im Nordweststadt-Zentrum hält, sodass hier ein zentraler Verknüpfungspunkt entstehen konnte.

Das Straßennetz der Nordweststadt besteht aus ringförmigen Hauptstraßen, von denen aus Sackgassen die Wohngebiete erschließen. Diese Sackgassen enden in Tiefgaragen. Heute werden sie aber in vielen Fällen wenig genutzt, weil die Stellplätze Miete kosten. Stattdessen parken die Autos am Straßenrand, zum Nachteil des öffentlichen Raums. Die ursprüngliche Stärke des Konzepts erschließt sich, wenn man die autofreien Grünräume zwischen den Gebäuden durchquert: Hier ist die Vegetation inzwischen gewachsen, und die Nordweststadt wirkt, für manche vielleicht überraschend, sehr attraktiv. Das Konzept der Raumstadt beschränkte sich

Die nach dem Raumkonzept geplante Nordweststadt von Schwagenscheidt und Sittmann. Im Südosten liegt das Nordwestzentrum. Hans Kampffmeyer (Hg.), Die Nordweststadt in Frankfurt am Main, 1968

allerdings nicht auf die Anordnung der Gebäude, die im Wettbewerb missverständlich als Klötze dargestellt waren. Die städtebauliche Raumbildung sollte sich bis in die Architektur fortsetzen, indem die Bauvolumen vergleichbare Räume aufspannen.

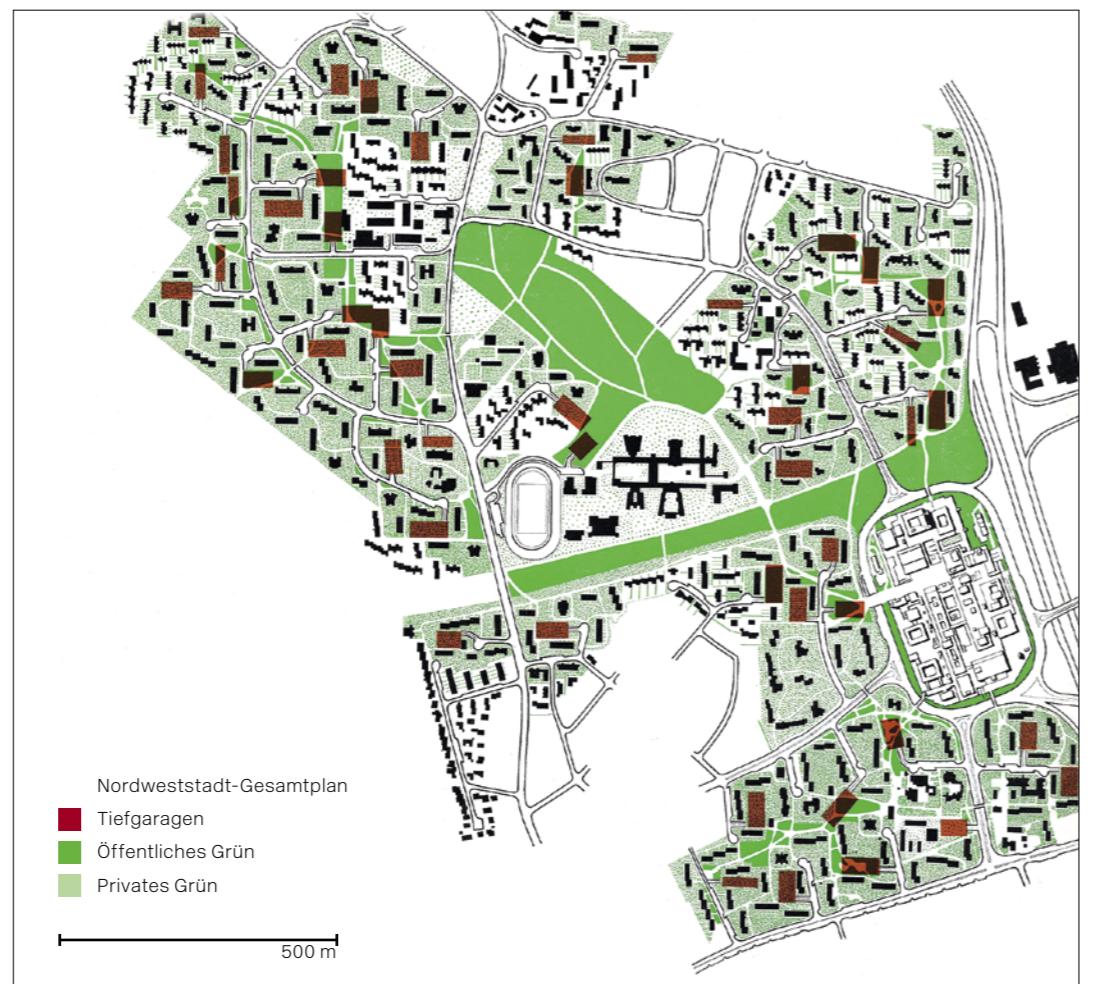
Dies lässt sich noch in der von Schwagenscheidt und Sittmann geplanten Kirchengemeinde Cantate Domino studieren, wo heute ein ummauerter Hof mit dem öffentlichen Freiraum und der Zufahrtsstraße in Verbindung steht. Kirche, Pfarrverwaltung und Kindergarten sind aus schlichten Kuben so zusammengesetzt, dass zwischen ihnen Übergangsbereiche und intime Vorzonen entstehen, die sich aus dem öffentlichen Raum entwickeln. Im Vergleich zu den oft abweisend gestalteten Erdgeschosszonen zeigt sich hier, welches Potenzial mit den allzu pragmatisch gestalteten Wohnhäusern verschenkt wurde.

### Nur die Freiräume sind unbelebt

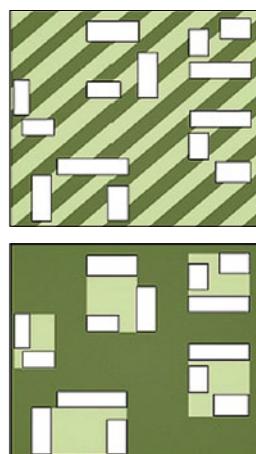
Das intensive Leben zwischen den Gebäuden, das Schwagenscheidt und Sittmann sich ausmalten, ist heute jedoch nicht zu finden. In einem 1964 veröffentlichten Buch über die Nordweststadt zeigen Skizzen, wie sich das Familienleben aus den Wohnungen hinaus in die Grünflächen

verlagert. Kinder spielen zwischen den Häusern, Erwachsene unterhalten sich, kaufen ein oder sitzen in Cafés. All das findet man in der Nordweststadt heute kaum. Die Grünflächen und Gebäude sind gepflegt, die Balkone zeigen, dass ihre Besitzer sich um sie kümmern – aber die Freiflächen sind weitgehend unbelebt.

Doch lässt sich darüber streiten, ob Freiflächen immer belebt sein müssen und ob jede Siedlung pulsierendes urbanes Leben braucht. Die heutige Diskussion über Großsiedlungen am Stadtrand leidet unter anderem auch darunter, dass sie mit den falschen Vorbildern verglichen werden: Leben wie in den Quartieren der Gründerzeit kann die Nordweststadt nicht bieten. Aber wenn man die Einfamilienhausgebiete im Speckgürtel zum Vergleich heranzieht, weist die Siedlung doch Qualitäten auf, die man dort vermisst: die Nähe zum Grün wie auch zur Stadt; die relativ gute Ausnutzung der Grundstücke bei sparsamer Versiegelung; die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und sozialen Einrichtungen. Nicht zuletzt bietet die Nordweststadt all das zu bezahlbaren Preisen, in einer Stadt, in der die Mieten längst nicht nur für Menschen mit geringem Einkommen ein Problem sind. Viele Bewohner geben auch an, zunächst aus Mangel an Alternativen in die Nordweststadt gezogen zu sein. Erst nach einiger Zeit hätten



Das Büro Annabau will den Freiraum der Nordweststadt neu ordnen (Abbildungen rechts: Jetzt- und Soll-Zustand). Wohnbauten sollen sich um Höfe gruppieren, die mit neuen Gärten und Spielplätzen von Anwohnern gemeinschaftlich genutzt und mit Bäumen und Hecken umgrenzt werden. Das Grün zwischen diesen „Wohninseln“ soll einen „offenen“ Charakter behalten.





Im Konzept von Annabau erhalten die Wohnhöfe Gemeinschaftsgärten für alle Anwohner und Gärten für die Bewohner der Erdgeschosse. Die Siedlung wird mit Reihenhäusern, Wohnzeilen und Geschossbauten punktuell nachverdichtet.

sie erkannt, wie gut sich der Stadtteil – vor allem für Kinder – eigne und wie gern sie dort lebten. Allerdings haben sich die Ansprüche an den Wohnraum seit den siebziger Jahren verändert.

Die Nordweststadt sollte ein Spiegelbild der Frankfurter Bevölkerung sein, also in etwa so zusammengesetzt wie deren Durchschnitt. Zu Beginn wurden daher 890 Einzimmerwohnungen, 1630 Zweizimmerwohnungen und 3600 Dreizimmerwohnungen gebaut; 880 Wohnungen haben vier oder mehr Zimmer, zusätzlich entstanden 580 Eigenheime. Dieser Wohnungsmix führt heute dazu, dass viele Familien den Stadtteil verlassen, wenn sie nicht in beengten Verhältnissen leben möchten und sie es sich leisten können. Die Nordweststadt ist vom Frankfurter Durchschnitt relativ weit entfernt – Kinder und Senioren machen einen überdurchschnittlich großen Teil aus. Der Anteil Erwerbstätiger ist geringer, dennoch unterscheiden sich weder die Arbeits-

## Viele ziehen aus Mangel an Alternativen in die Nordweststadt. Erst nach einer gewissen Zeit merken sie, wie gern sie dort leben

losenquote noch die Abhängigkeit von Transferleistungen in der Nordweststadt stark von denen der Gesamtstadt.

Die Nordweststadt ist, trotz angespanntem Wohnungsmarkt, für die meisten Frankfurter noch immer kein gefragter Standort. Aber die Stadt hat erkannt, dass die Siedlung behutsam weiterentwickelt werden muss – auch wenn es derzeit keine akuten Probleme gibt und auch wenn es zunächst naheliegend erscheinen mag, die vielen Freiflächen vor allem als Baulandreserve zu nutzen. Nach umfangreichen Betei-

ligungsprozessen wurde 2011 ein zweistufiger Wettbewerb ausgelobt, der Ideen für die Neugestaltung der Freiräume und eine moderate Nachverdichtung finden sollte.

### Behutsame Nachverdichtung

Gewonnen hat das Berliner Büro Annabau. Die Architekten greifen das ursprüngliche Konzept der Raumstadt mit „Wohninseln“ auf. Sie schlagen vor, die eher privaten Höfe und die öffentlichen Bereiche zwischen diesen Wohninseln gestalterisch deutlicher zu unterscheiden, ohne sie jedoch ganz voneinander zu trennen. An einigen wenigen Stellen soll der Rand der Höfe durch Neubauten gestärkt werden; eine moderate Nachverdichtung, die das ursprüngliche Konzept unterstützt, anstatt es zu verwässern und die zeigt, dass die Pläne von Schwagenscheidt und Sittmann noch heute tragfähig sind.

Annabau nimmt sich aber auch die unattraktiven Eingänge der wenig genutzten Tiefgaragen vor: Momentan gibt es jeweils nur eine Ein- und Ausfahrt, die die Autobesitzer, nachdem sie ihr Fahrzeug abgestellt haben, wieder auf die vollgeparkte Zufahrtsstraße spuckt. Hier planen sie einen zusätzlichen Ausgang in den attraktiven Freiraum zwischen den Gebäuden, von wo aus die Hauseingänge erreicht würden. Dies könnte sicher zur Belebung der gemeinschaftlich genutzten Höfe beitragen, deren Wert heute vor allem darin besteht, einen Blick vom Balkon zu bieten.

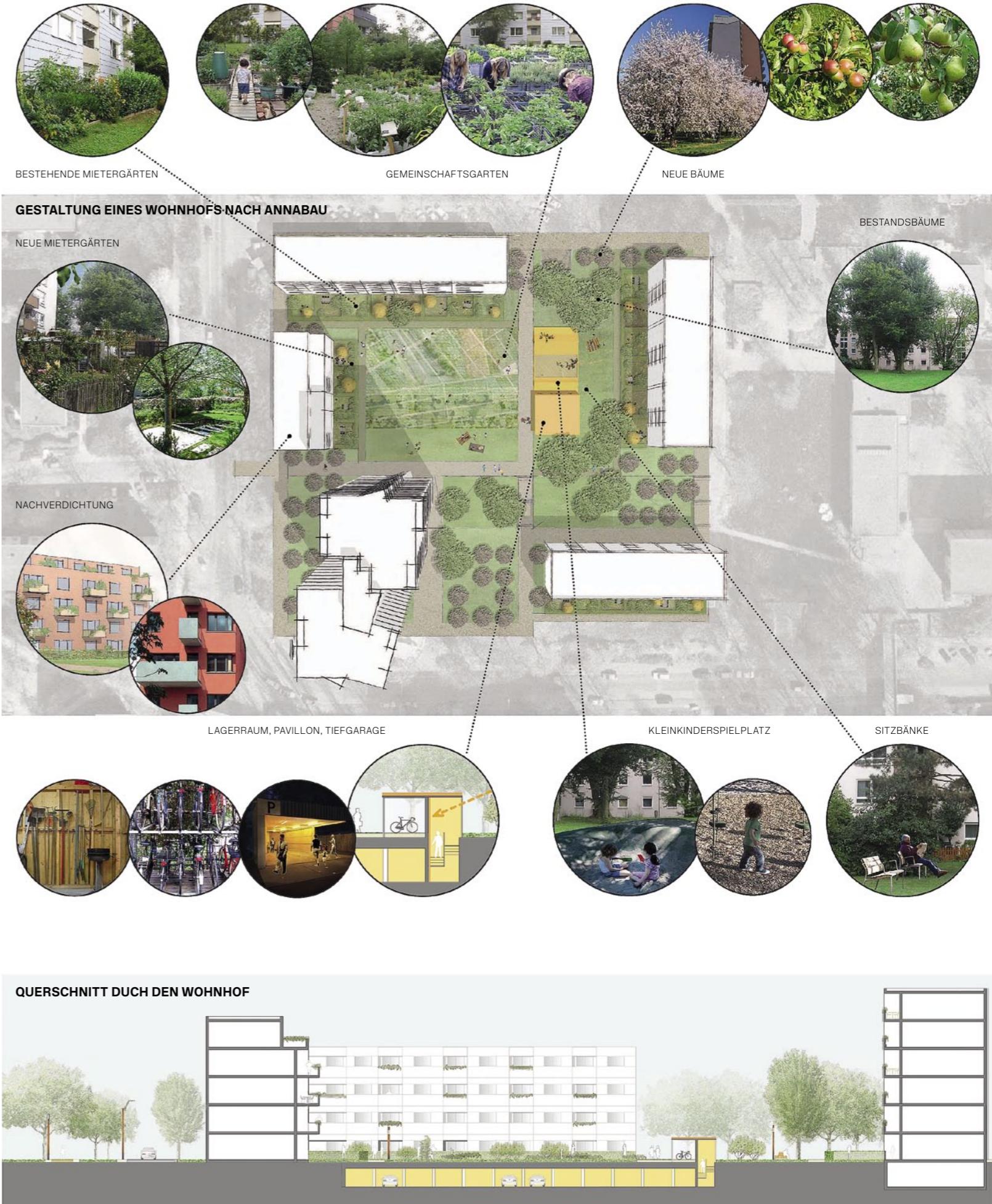
Nach dem Wettbewerb sollte im Rahmen eines Pilotprojekts einer der Wohnhöfe umgestaltet werden, allerdings ist die Umsetzung noch nicht über das Planungsstadium hinausgekommen. Das mag auch daran liegen, dass die behutsame Weiterentwicklung, die aus dem Wettbewerb hervorgegangen ist, keinen aus-

reichend großen finanziellen Gewinn verspricht.

Die Stadt Frankfurt und ihre städtische Wohnungsbaugesellschaft ABG haben an anderer Stelle auch die Erfahrung machen müssen, dass radikale Umgestaltungen auf Widerstand stoßen können. Für die kleinere Hochhaussiedlung Mainfeld wurde ebenfalls ein Wettbewerb ausgelobt, bei dem alle Preisträger den kompletten oder weitgehenden Abriss des Bestandes vorsahen und im Quartier eher traditionelle Städträume mit strassenbegleitender Bebauung vorschlugen. Die Bewohner des Mainfelds waren, entgegen der Erwartungen der sonstigen Beteiligten, über den geplanten Abriss ihrer Wohnungen nicht erfreut – und das nicht nur, weil die Kommunikation gründlich schiefgegangen war. Man hatte schlicht vergessen, dass der Alltag der Bewohner auch emotionale Bindungen aufbaut, die nicht ohne weiteres aufgegeben werden.

Die behutsame Weiterentwicklung der Nordweststadt, die auf übermäßige Nachverdichtung verzichtet, scheint vor diesem Hintergrund eine sinnvolle Strategie zu sein, auch wenn die Nordweststadt kaum mit dem Mainfeld zu vergleichen ist. Gerade aufgrund ihrer städtebaugeschichtlichen Bedeutung sollte die Nordweststadt nicht einfach ihrem Schicksal überlassen werden. Dazu ist es unbedingt nötig, die Qualitäten der Freiflächen und der räumlichen Konstellation zu erhalten und zu stärken. Die Qualität der Wohnbauten hingegen ist oft fragwürdig.

Hier wäre es angebracht, sich auf die Ansätze der Raumstadt zu besinnen und die dort vorgesehene sorgfältige Verzahnung von Bauten und Freiraum zu studieren, um insgesamt die Qualität zu erreichen, die Schwagenscheidt und Sittmann sich vorgestellt hatten – und die in öffentlichen Bauten durchaus zu besichtigen ist.



# Renaissance der Großsiedlung?

Im Herbst lud der Berliner Architekturpreis zur Diskussion über Großsiedlungen. Zwei der beliebtesten Streitfragen: Erfordert der Wohnungsmarkt den Bau neuer Siedlungen? Und: Dürfen wir die alten nachverdichten?

Wir haben das Problem, dass Nachverdichtung in der Stadt für viele Anwohner ein Tabu ist. Wenn wir deswegen aber an die Peripherie gehen, haben wir die Erbsünde wieder auf dem Tisch. Schlafstädte, die wir raus aufs Land hauen, mit teurer, endloser Infrastruktur.

Hildebrand Machleidt

Mein Ansatz ist, dafür zu sorgen, dass auch Menschen mit einem mittleren bis gehobenen Einkommen gerne in die Großsiedlung ziehen, damit wir eine soziale Mischung erreichen. Wir müssen die Großsiedlungen auch für diese Klientel attraktiv machen. Stefanie Frensch

Was soll die Aufregung? Die Dinger sind da, und die Stadt besteht nun mal aus unterschiedlichen Milieus und Wohnformen!

Bernd Hunger

Können wir Großwohnsiedlungen wirklich kostengünstiger errichten, wenn wir an die Vollkosten denken, an Nachbesserungen der Gebäude und des Freiraums?

Reiner Nagel

Manche Siedlungen sind entworfen wie ein Gesamtkunstwerk. Das Märkische Viertel ist das beste Beispiel: eine Gebirgslandschaft, eine große Skulptur, von drei der besten Berliner Architekten. Diese Städte können nicht weiterwachsen. Wenn wir es versuchen, dann merken wir, wie schwer es ist, Raumgefüge weiterzuentwickeln.

Hildebrand Machleidt

Wir haben in Berlin-Hohenhöchhausen über 30.000 Wohnungen. Da kann man nicht davon reden, dass Urbanität dort nichts verloren hat. Das ist eine Stadt. Da ist Zentralität und Funktionsmischung essentiell!

Stefanie Frensch

Sozialer und preiswerter Wohnungsbau ist in Großsiedlungen nun mal einfacher möglich als in der kleinen Parzelle der Innenstadt.

Ursula Flecken

Wir Planer und Architekten hatten in den 90er Jahren noch naive Vorstellungen vom Funktionsmischen. Heute haben wir erkannt: Wir hatten Träume, die zu diesem Typus, zu dieser freien Landschaft der Großwohnsiedlungen einfach nicht passen.

Bernd Hunger

Die Großsiedlung ist kein Modell für die Zukunft. Industrielle Vorfertigung der Bauteile schon.

Reiner Nagel

Die Großsiedlung ist da – und wir müssen mit ihr arbeiten. Unsere Großsiedlungen haben einen Leerstand von 0,7 Prozent, die Wartelisten werden länger. Daraus zu schließen, die Großsiedlung sei eine Bauform für die Zukunft, halte ich für fragwürdig.

Stefanie Frensch

Wir brauchen eine Mischung der Typologien und eine Mischung der Bauakteure. Eine monofunktionale Bauherrschaft produziert schließlich monofunktionale Siedlungen.

Regula Lüscher

<b>Reiner Nagel</b>
Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur
<b>Ursula Flecken</b>
Planergemeinschaft Kohlbrenner
<b>Stefanie Frensch</b>
Geschäftsführerin Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE

<b>Hildebrand Machleidt</b>
Machleidt GmbH, Städtebau und Stadtplanung
<b>Regula Lüscher</b>
Senatsbaudirektorin Berlin
<b>Bernd Hunger</b>
Vorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

# Das Blaue vom Himmel

Monte Laa ist eine Großsiedlung des 21. Jahrhunderts. Mit einem Mix aus Bauträgern und Architekten sollten Defizite alter Siedlungen vermieden werden. Doch die vermeintliche Erfolgsgeschichte aus Wien hält einer Betrachtung kaum stand

Kritik und Fotos Reinhard Seiß



Die „Loggien“ an einem Wohngebäude des Architekten Adolf Krischanitz



Ein Abschnitt des Monte-Laa-Parks, entworfen von der US-amerikanischen Landschaftsarchitektin Martha Schwartz



Für den Bau der Wohnsiedlung wurde die Autobahn A23 auf einer Länge von 200 Metern überdeckelt

**Monte Laa** ist keine Großsiedlung im herkömmlichen Sinn, wie sie in den sechziger und siebziger Jahren auch am Stadtrand von Wien entstanden sind: alles von einer Hand geplant, alles wie aus einem Guss realisiert. Ebenso wenig handelt es sich um einen der beklemmenden Hochhaus-Cluster, die in den Neunzigern und in den ersten Jahren dieses Jahrhunderts den Wienern vor Augen führten, welchen Wohn- und Städtebau private Investoren mit willfährigen Architekten und schamlosen Politikern umzusetzen im Stande sind. Gemessen daran ist Monte Laa, die Bebauung des Laaer Bergs seit 2001, ein geradezu vielfältiges und üppig begrüntes Viertel mit maßvoller baulicher Dichte.

Andererseits sind gleich mehrere Analogien zu klassischen Großsiedlungen – und deren Defiziten – evident. Mit Ausnahme des Bürokomplexes des Baukonzerns PORR, der hinter der Entwicklung steht, ist Monte Laa ein reines Wohnviertel für mittlerweile 5000 Menschen. Das rund 19 Hektar große Areal bietet weder eine öffentliche Verkehrsanbindung, noch eine über das Notwendigste hinausgehende Nahversorgung. Und das, was sich hier heute an Geschäften oder auch Bildungseinrichtungen befindet, folgte erst Jahre nach Bezug der ersten Häuser.

Krasser kann der Unterschied zu dem, was das Wiener Rathaus, die Projektentwickler und selbst die Planer versprachen, kaum ausfallen. Nichts weniger als ein multifunktionales Subzentrum sollte hier entstehen – „mit der kompletten Infrastruktur einer organischen Stadt“. Dabei war der abgelegene Standort aus urbanistischer Sicht nie für einen hochrangigen Siedlungsschwerpunkt vorgesehen. Doch was zählt ein Stadtentwicklungsplan, was ein Verkehrskonzept angesichts der Verwertungsinteressen eines politisch gut vernetzten Grundeigentümers?

## Wohnen über der Autobahn

Die PORR-Gründe am Laaer Berg, Herzstück und Ausgangspunkt von Monte Laa, werden von der sechsspurigen Stadtautobahn A23 durchschnitten. Dennoch gelang es dem Unternehmen um die Jahrtausendwende, die Stadtregierung dafür zu gewinnen, sein 90.000 Quadratmeter großes, als Kranlager genutztes Gelände durch eine Änderung des Flächennutzungsplans zu versilbern. Voraussetzung dafür war lediglich die Überplattung der meist befahrenen Straße Österreichs, um die beiden Grundstückshälften miteinander zu verbinden. Allerdings geschah dies nur auf einer Länge von rund 200 Metern: Eine längere

Tunnelführung der Autobahn hätte zwar einen besseren Schutz des darüber geplanten Neubauviertels vor Lärm und Abgasen bedeutet, täglich passieren hier bis zu 200.000 Autos, wäre aber mit deutlich höheren Kosten für den Investor verbunden gewesen. So steht heute eben eine 20 Meter hohe Schallschutzwand auf beiden Seiten des Tunnels.

Neben dem politischen Rückenwind konnte sich der Baukonzern auch auf 36 Millionen Euro öffentlicher Wohnbauförderung und auf die Mitwirkung bekannter Architekten verlassen. Den Masterplan des neuen Viertels schufen Hans Hollein und Albert Wimmer, die als Zugpferd für die Vermarktung des Projekts einen 110 Meter hohen Doppelturm vorsahen – mit all den Funktionen, die Monte Laa zu einem urbanen Hot Spot machen sollten. Immobilienexperten waren damals klar, dass das „weithin sichtbare Wahrzeichen für Monte Laa“ als „neuer Akzent in der Wiener Skyline“ nach Entwürfen Hans Holleins an diesem Standort nicht wirtschaftlich umzusetzen ist. Die bis heute im Zentrum des Stadtteils klaffende Brache bestätigt diese Vermutung. Dennoch nahm die Wiener Stadtplanung dankbar das städtebauliche Konzept des Investors als Vorlage für den Bebauungsplan, der vor seiner Beschlussfassung noch einen ex-



Eine Rückzugsecke für die Kleinen – mit Sandkasten und federndem Postauto

ternen Fachbeirat passieren musste. Diesem unabhängigen Gremium saß niemand anderer als Hans Hollein vor, dessen Kollegen keinerlei Anstoß an der Errichtung einer „kinder- und jugendgerechten Wohnanlage“ über einer sechsspurigen Autobahn nahm.

#### Viel Firlefanz und inhaltliche Banalität

Für die seither entstandenen 2100 Wohnungen zeichnet ein bewusst gewollter Mix aus Planern und Bauträgern verantwortlich, der nicht nur für eine typologische und ästhetische, sondern auch für eine qualitative Vielfalt sorgte: Neben Häusern mit attraktiven Gärten, Loggien oder Terrassen und brauchbaren Gemeinschaftsbereichen gibt es Wohnbauten, die einen hoffen lassen, dass die beauftragten Architekten und Landschaftsplaner ihre Aufgabenstellung einfach nur missverstanden haben. Gestalterischer Selbstzweck,

der im Wiener Wohnbau der letzten Jahrzehnte zu einer gewissen Konstante geworden ist, steht mitunter einfacheren und besseren Lösungen im Wege. In anderen Fällen wiederum scheint architektonischer Firlefanz die inhaltliche Banalität oder das ökonomische Kalkül kaschieren zu wollen. Beim Gebäude von Adolf Krischanitz wurden die den Wohnungen vorgelagerten Freiräume an drei Seiten ummauert, was den Bewohnern ein Gutteil von Ausblick und Sonne raubt, dem Bauträger aber größere Erträge sichert. Aus Balkonen wurden so teurere Loggien. Den meisten Mietern fiel für diese winzigen Räume nichts Besseres ein, als hier ihre Satellitenschüssel zu postieren.

Mindestens ebenso enttäuschend ist der Umgang mit den – für die Vitalität eines Viertels essentiellen – Sockelzonen und mit dem Wohnumfeld. Nicht wenige Bauträger in Monte Laa schotterten ihre Häuser im Erdgeschoss demonstrativ ab und versuchten erst gar nicht, auch nur den

geringsten Beitrag für einen attraktiven öffentlichen Raum zu leisten.

Andere wiederum verzichteten ganz auf das ungeliebte, weil schwer verwertbare Erdgeschoss und stellten ihre Baukörper auf Stützen, wie im Fall eines Wohnbaus von Elsa Prochazka. Die Architektin begründete die Gestaltung mit einer „Torsituation für das Quartier“ und einem wetterunabhängigen Spielplatz für Kinder, auch wenn das Erdgeschoss eher Erinnerungen an dunkle Kellerräume weckt. Ein Bauträger führte diesen Ansatz konsequent zu Ende und sparte sich kostspielige Tiefgaragenplätze. Stattdessen lässt er unter einem aufgeständerten Wohnhaus Autos parken – in offensichtlicher Verkenntung der Intentionen des Architekten Albert Wimmer, der „unter bunten, tanzenden Säulen im Erdgeschoss einen architektonischen Märchenwald“ zaubern wollte, ein Ort, der „Entspannungs- und Spielzonen sowie Gemeinschaftseinrichtungen originellen Platz bietet.“ Dort, wo Lebensqualität und Wohnzufriedenheit in Monte Laa tatsächlich spürbar werden, haben sich entweder die Bauträger vom

Mindeststandard des sozialen Wohnbaus abgehoben – wie etwa bei der genossenschaftlichen Wohnanlage in der Collmannsgasse, wo es ein gemeinschaftliches Schwimmbad gibt –, oder aber die Bevölkerung selbst hat die Aufwertung ihres Quartiers in die Hand genommen – in einem Gemeinschaftsgarten zieht eine Gruppe von Bewohnern seit 2011 Obst und Gemüse.

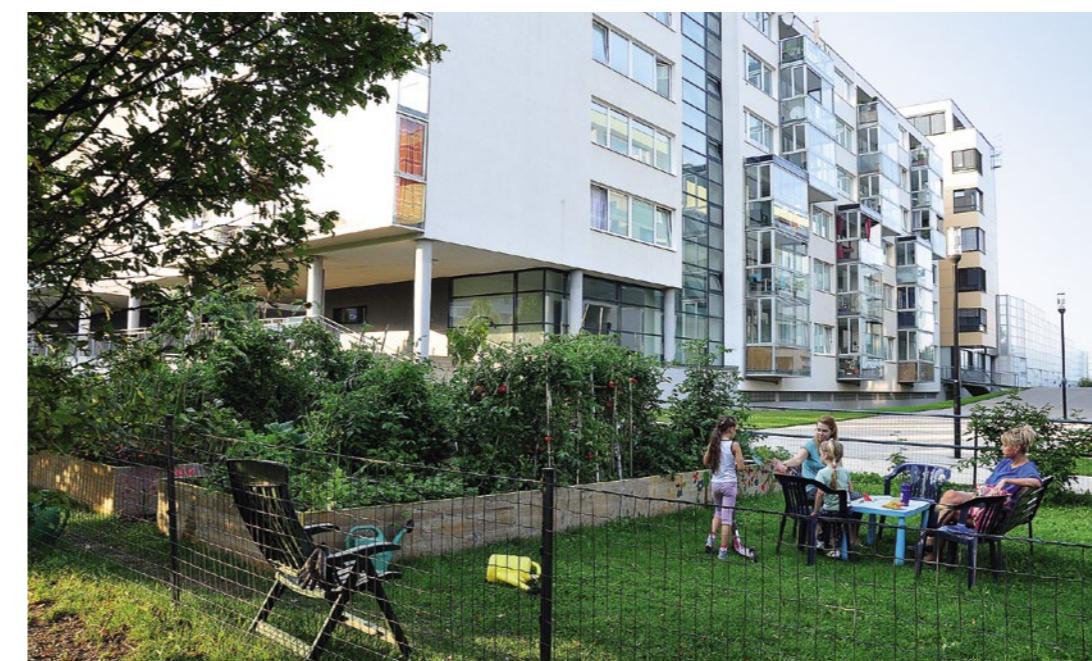
Dies alles kann ein Grundübel des Wiener Wohn- und Städtebaus nicht korrigieren: Das Denken der Planer und Bauherren endet im Regelfall an der jeweiligen Grundstücksgrenze. Weder sehen die Bauträger einen Mehrwert darin, ihre Projekte aufeinander abzustimmen, noch nahm die Wiener Stadtplanung diese Verantwortung wirksam wahr – was am Laaer Berg zu mittleren absurd räumlichen und gestalterischen Situationen führte. Zumindest darin waren die Großsiedlungen vergangener Tage Gebäude-Konglomeraten wie Monte Laa voraus: Es gab so etwas wie eine gemeinsame Verantwortung für das Ganze. Gemeinsame PR, egal wie viel, kann dies nicht ersetzen.

**Dr. Reinhard Seiß**

Stadtplaner, Filmmacher und Publizist in Wien. Großsiedlungen sind auch Thema seines jüngsten Films „Häuser für Menschen“ und seines Buchs über die Wohnbauten von Harry Glück, beides erschienen im Müry Salzmann Verlag

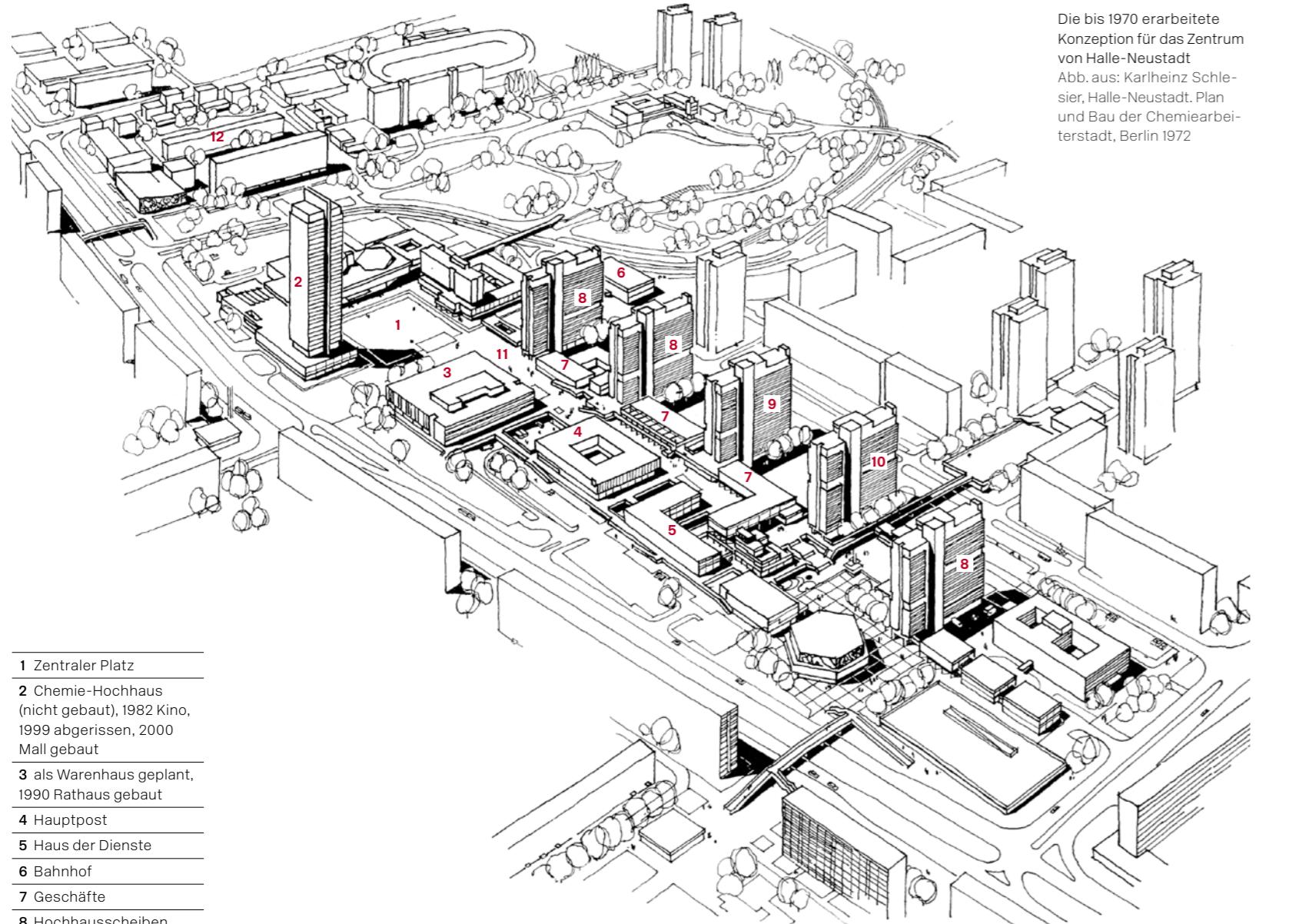


Öffentliche Räume in Monte Laa: Parken neben Stelzen, Sitzen vor der Abluft, Wohnen hinter Zäunen  
Unten: Anwohner in ihrem Gartengehege



THEMA

**Neben Häusern mit attraktiven Gärten, Loggien oder Terrassen gibt es Wohnbauten, die einen hoffen lassen, die Architekten haben ihre Aufgabenstellung einfach nur missverstanden**



- 1** Zentraler Platz
- 2** Chemie-Hochhaus  
(nicht gebaut), 1982 Kino,  
1999 abgerissen, 2000  
Mall gebaut
- 3** als Warenhaus geplant,  
1990 Rathaus gebaut
- 4** Hauptpost
- 5** Haus der Dienste
- 6** Bahnhof
- 7** Geschäfte
- 8** Hochhausscheiben  
A, B und E (unsaniert, leer)
- 9** Hochhausscheibe C  
(leer, gehört dem Land)
- 10** Hochhausscheibe D  
(saniert, vermietet)
- 11** Neustädter Passage
- 12** Bildungszentrum

# Neustädter Passage

**Halle-Neustadt, Deutschlands größte Planstadt der Moderne, wird 50. Anstatt Feierstimmung ist Veränderung angesagt. Das Zentrum wirkt leer, die Einwohnerzahl sinkt weiter. Ideen gibt es, doch wer setzt sie um?**

Text und Umfrage Wolfgang Kil  
Chronik Tanja Scheffler

Die bis 1970 erarbeitete Konzeption für das Zentrum von Halle-Neustadt  
Abb. aus: Karlheinz Schlesier, Halle-Neustadt. Plan und Bau der Chemiearbeiterstadt, Berlin 1972

Die Scheibe D ist heute das BüroHaus West. Im 18. Geschoss gibt es ein Café.  
Beide Fotos: Wolfgang Kil



An der Balustrade ein älteres Ehepaar. Er fotografiert das weite Panorama hinüber zu Altstadt, sie zetert: „So ein wunderbarer Ausblick! Nur die Hochhäuser sind Mist.“ Auf meine Stichelei, wir stünden doch selber auf einem, wird sie konkreter: „Ich hab nichts gegen Hochhäuser. Nur so, als verkommene Ruinen, versauen sie alles drumherum.“ Die Szene spielt in Halle-Neustadt, auf der Dachterrasse von Scheibe D. Die heißt jetzt „BüroHaus West“, ist als einziges der fünf Hochhäuser saniert und immer noch in Nutzung. Ganz oben, im 18. Geschoss, gibt es ein Café. Solch phänomenale Aussicht! Bis ins Mansfelder Land! Doch nach 18 Jahren ist es mit dem Insidertip nun auch vorbei. Den Betreibern wurde gekündigt, im November werden sie schließen. Was dann kommen soll, danach haben sie den Eigentümer nicht gefragt.

Soll denn niemals Schluss sein mit den Hiobsbotschaften? Als ob die Leute hier nicht schon genug mitgemacht haben: Zuerst 1990 die „Ur-sünde“, der freiwillige Verzicht auf das Stadtrecht, wodurch die einst zukunftsstolze Arbeiterwohnstadt zum wenig geliebten Anhängsel einer altehrwürdigen Universitätsstadt wurde. Dann der Einwohnerschwund! Für eine faktische Halbierung der Bevölkerung in solchem Tempo gab es nirgends Erfahrungen, gar Rezepte. Anfangs floss Geld – ein Hotel wurde gebaut, als gigantische Arche Noah strandete

mittendrin im Zentrum eine Einkaufsmall. Sogar neue Wohnhäuser traute man dem Aufschwung Ost zu. Bis die Abrissbagger kamen. Gegen deren unheimliches Wirken sorgten Künstler für ein Wechselbad der Gefühle: In der kurzfristig wiederbelebten Scheibe A, beim Spektakel „Hotel Neustadt“, ließen sich ungeahnte Träume wilder Urbanität austoben. Das verzweifelte Ringen, aus dem toten Bahnhof eine avantgardistische Kunsthalle zu machen, endete als Niederlage. Im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 spendierte die Stadtverwaltung den dahindümpelnden Passagen etwas Stadtgrün und einen Skatepark. Darüber spannt sich Europas größtes „Zu verkaufen!“-Banner, wettergebleicht.

Aber dem neugierigen Besucher begegnet Halle-Neustadt auch überraschend – bunt und polyglott. Die Jugendszene hier ist schrill, offensiver als anderswo mischt sie mit ihren Outfits das Straßenbild auf. Die Marktstände am Hotel werden von Indern, Vietnamesen, Afrikanern betrieben. Überhaupt scheinen Migranten überdurchschnittlich vertreten, Russisch ist viel zu hören. Sollte eine derartige Ballung „exotischer“ Milieus wirklich nur Ausdruck prekärer Soziallagen sein? Ließe sich der bunte Bewohnermix nicht auch als Potenzial betrachten? Alt-Halle bietet sicher Behaglichkeit, aber das krassere, von Globalisierung und deren Konflikten gezeichnete Leben findet sich zweifellos in der Neu-

stadt. Eine Herausforderung, die Stadtentwickler nicht verschrecken sollte. Vielleicht eher zu Experimenten anstacheln?

Das Schicksal des Zentrums von Neustadt ist ungewiss, doch der Zahn der Zeit wird irgendwann Entscheidungen erzwingen: Viel Geld hat die Stadt schon in die Sicherung der verwahrlosten Hochhäuser stecken müssen, deren Besitzer jede Kooperation verweigern. Doch sobald jemand von Abriss redet, kommen vom Neustadt-Volk Proteste. Eine reichlich verfahren Kiste, weshalb wir eine kleine Umfrage unter Kollegen gestartet haben.

Drei Dinge wollten wir wissen:  
1. Würden Sie der Neustädter Passage Denkmalschutz gönnen? 2. Warum hat das aufwändige Zentrumskonzept den Systemwandel so schlecht überstanden?  
3. Was spricht gegen einen radikalen Neustart, eine Freigabe der Passage für völlig neue urbane Nutzungsideen?



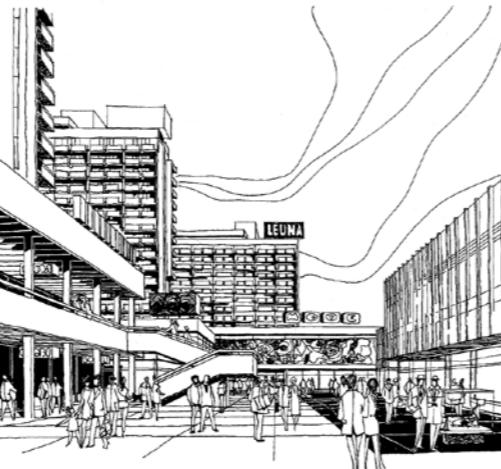
Der Einzelhandel hat es schwer in der Neustädter Passage. Die Mall aus dem Jahr 2000 zieht die Passanten von der Straße weg.

Die Stadt sucht derzeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege nach Möglichkeiten, ein Gutachten für die gesamte Neustadt zu erstellen, das die Schutzwürdigkeit einzelner Elemente oder Ensembles fachlich herausarbeitet. Damit bekäme die Stadtplanung ein Instrument, um konkrete Maßnahmen zu diskutieren.

Die Neustädter Passage gehörte mit ihren beiden S-Bahn-Zugängen zum täglichen Fußweg der Arbeiter aus den Werken Leuna und Buna. Diese Pendlerströme gibt es heute nicht mehr. Das im Jahr 2000 direkt nebenan gebaute Einkaufszentrum ist zudem eine Konkurrenz. Eine Revitalisierung der Hochhausscheiben würde die Neustädter Passage schnell wieder beleben. Preisgekrönte Umbauprojekte zeigen, wie man auch in „Moderne-Strukturen“ variabel und kreativ wohnen kann. Die Hochhausscheiben haben, wegen ihrer Ausblicke, hierfür besonderes Potenzial. Diskutiert werden deswegen auch Varianten, die unsanierten Scheiben, eventuell im Rahmen von Kunstaktionen, zu verhüllen, damit man sie später nach Bedarf und Marktlage wieder „auspacken“ kann.

Ein kompletter Neustart ist ein charmanter, auch befreiender Gedanke. Dagegen würde allerdings eine mögliche Schutzwürdigkeit der fünf Hochhausscheiben sprechen, wie auch deren absehbare Abrisskosten von ca. 3,5 Mio. Euro pro Scheibe (Monolithbauweise!) und bereits investierte Fördermittel zur Aufwertung der Freiflächen (Fördermittelbindefristen). Auch gehören nahezu alle Gebäude in der Neustädter Passage jeweils anderen Eigentümern; nach dem Modell „Eigentümermoderation“ sollen im nächsten Jahr noch einmal alle an einen Tisch geholt werden.

Uwe Stäglin ist Beigeordneter für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Halle (Saale)



Blick nach Osten in die Neustädter Passage, Planungsstand 1970  
Abb. aus: Karlheinz Schlesier, Halle-Neustadt, Plan und Bau der Chemiearbeiterstadt, Berlin 1972

**1958** Das Zentralkomitee der SED beschließt im Rahmen des staatlichen Chemieprogramms („Chemie gibt Brot, Wohlstand und Schönheit“) den Ausbau der Buna- und Leuna-Werke. Standortsuche für die Arbeitersiedlungen.

**1961** Bei der Tausendjahrfeier der Stadt Halle (Saale) werden erste Pläne für eine Stadterweiterung „Halle-West“ vorgestellt. Walter Ulbricht gibt grünes Licht.

**1963** Das Politbüro beschließt den Aufbau einer „Chemiearbeiterstadt westlich von Halle“. In ih-

rem Zentrum soll ein „Hochhaus der Chemie“ stehen. Ulbricht nimmt am Modell persönlich Korrekturen zur Sichtbeziehung zwischen der Chemiearbeiterstadt und dem Altstadtkern der „Fünf-Türme-Stadt“ Halle vor. Nach einer Studienreise in die Sowjetunion entscheiden die Planer, dass die Anbindung an die Altstadt über Hochstraßen erfolgen soll und dass anstelle von Straßenbahnen moderne Gelenkbusse eingesetzt werden. Richard Paulick wird Chefarchitekt.

**1964** Die Konzeption für rund 70.000 Einwohner wird vom Ministerrat der DDR bestätigt. Vier

Wohnkomplexe sind vorgesehen und werden gebaut: WK I (1964–68) im Südwesten, WK II (1966–70) im Südosten, WK III (1969–72) im Nordosten und WK IV (1971–74) im Norden. Alle sind fußläufig mit dem Stadtzentrum verbunden. Dies soll aus drei Teilen bestehen: einem Bildungs- und Sportzentrum im Westen (1966–71), Kultur- und Gesellschaftsbauten am „Zentralen Platz“ und, östlich davon, einem Versorgungs- und Einkaufszentrum. In Halle-Neustadt entsteht ein Plattenwerk. Am 15. Juli wird der Grundstein gelegt für „eine Stadt, in der zu leben für jeden Glücklichsein heißt“.

**1967** Städtebaulicher Wettbewerb zum zentralen Platz. Hier sollen neben dem Hochhaus u.a. auch ein Warenhaus und ein Kulturzentrum entstehen. Die S-Bahn zu den Chemiekombinaten geht in Betrieb. Am 12. Mai wird Halle-West durch den Staatsrat der DDR zur selbstständigen Stadt, Halle-Neustadt, erklärt.

**1968** Die von der Altstadt über die Hochstraße in die Neustadt führende Magistrale wird eingeweiht. Halle-Neustadt soll – parallel zur Magistrale – ein markantes, in der Höhe gestaffeltes Stadtzentrum bekommen. Vorbild ist die Stockholmer „Hötorg City“ (1952–66) mit City-Autobahn und fünf, in Reihe stehenden Wolkenkratzern. In Schweden werden Lizenzen für die von der Firma Skånska Cementgjuteriet entwickelte Allbeton-Bauweise erworben. Das Betonkombinat Halle entwickelt diese Schotten-Mischbau-

weise, bei der die tragenden Wände und Decken vor Ort gegossen und die Fassadenelemente lediglich vorgehängt werden, zur Halleschen Monolithbauweise weiter.

**1969** Karlheinz Schlesier wird Chefarchitekt.

**1970** Die Hauptpost wird bereits als monolithischer Skelettbau errichtet. Das städtebauliche Rückgrat des Stadtzentrums entwerfen die Architekten Peter Morgner, Ingrid Schneider und Edith Scholz – ein Ensemble aus fünf 18-geschossigen Hochhausscheiben. Eine Scheibe ist als Verwaltungsgebäude konzipiert, die anderen sind Wohnheime für Studenten und Beschäftigte der Chemiekombinate. Die Scheiben A–D sind über eine zweigeschossige Fußgängerzone miteinander verbunden. Sie flankieren diese „Neustädter Passage“. Die eingerückte Scheibe E mar-

kiert ihren östlichen Abschluss, fasst den Freiraum des angrenzenden Wohnkomplexes ein und lenkt den Blick ins Zentrum. Bei den Scheiben variieren die Architekten bauliche Details wie die (verspringende) Loggienanordnung und die Splittfarbe der Fassadentafeln.

**1971** Die erste Hochhausscheibe (E) wird fertiggestellt. Anschließend wird die angrenzende Kaufhalle für den Wohnkomplex IV errichtet. Die Scheiben A bis D folgen schrittweise bis 1975.

**1973** Mit dem Wohnungsbauprogramm der DDR ändern sich die politischen Rahmenbedingungen. Anstatt auf architektonischen Signalbauten liegt der Fokus nun auf ökonomischem Massenwohnungsbau. In Halle-Neustadt entstehen das Wohngebiet „Gimritzer Damm“ (1973–77) und der WK V (1974–77). Chemie-Hochhaus und Kul-



Die Passage um 1988 Foto: IRS Erkner/ADN Schulz



Die Passage 2014 Foto: Wolfgang Kil

Denkmalschutz würde dringend nötige bauliche Innovationen verhindern. Für die Neustädter Passage sehe ich nur eine Chance: den Einzelhandel aufwerten. Dieser kommt gegen das übermächtige „Neustadt Centrum“ kaum an. Die Funktion als „Stadt der Chemiearbeiter“ ist verloren gegangen. Für neue Funktionen müssten Planer nun Mut und Phantasie aufbringen. Ich könnte mir Halle-Neustadt als betont multikulturellen Stadtteil vorstellen, auch als Studentenviertel. Dafür wären aber verschiedene Interessen unter einen Hut zu bringen. Allein die der vielen Wohnungsunternehmen – manche investieren, andere betrachten ihre Bestände als reine Spekulationsobjekte. Entscheidend ist, ob sie bereit sind, soziale Verantwortung für den Stadtteil zu übernehmen oder nicht.

Jana Kirsch leitet seit 2006 das Quartiersmanagement in Halle-Neustadt



Neue Nutzungen im Osten  
(Neustadt Centrum) und  
Westen (Skaterbahn) vor  
Scheibe E, die zum Verkauf  
steht

Fotos: Wolfgang Kil

turzentrum am zentralen Platz verschwinden aus den Plänen.

**1975** Zwischen den Scheiben A und B wird ein Warenhaus errichtet.

**1976** Ein weiteres Warenhaus entsteht zwischen den Scheiben B und C. Die Magistrale wird nach Westen verlängert und dort der WK VI (1976–78) gebaut.

**1979** Anstelle des Chemie-Hochhauses werden zwei Wohnhochhäuser errichtet.



**1980** Zwischen den Scheiben C und D wird ein Verbindungsbau mit Café, Volksbuchhandlung und Geschäften fertiggestellt.

**1981** Das „Haus der Dienste“ wird eröffnet.

**1982** Östlich des Zollrains entsteht das Wohngebiet „Südpark“ (1982–86). Am zentralen Platz wird das auch für Veranstaltungen nutzbare Kino „Prisma“ eröffnet, der letzte Kino-Bau der DDR.

**1987** Halle-Neustadt erreicht mit 93.931 Einwohnern seinen höchsten Einwohnerstand.

Die städtebauliche Geste der Hochhausscheiben bleibt bedeutsam, sie ist als historisches „Gegenüber“ zur Hallenser Altstadt zu lesen und zu bewerten. Ensemble-schutz bedeutet natürlich Living Heritage, also Veränderungen nicht ausgeschlossen! Wichtig wäre, dass funktionale Qualitäten dieser „Musterstadt“, wie etwa kurze Wege, gute Infrastruktur, flächendeckendes Fernwärmenetz, erhalten und weiterentwickelt werden. Es wäre doch spannend zu sehen, ob und wie die Neustadt zu einer normalen Stadt werden kann. Unter großzügiger Anwendung des § 34 ließe sich ein Experimentierfeld für neue urbane und architektonische Konzepte schaffen, eine Art „Freihandelszone des Städtebaus“. Mit den Studenten der Martin-Luther-Universität und der Kunsthochschule Burg Giebichenstein müsste doch Leben dorthin zu bringen sein. Im Übrigen würde ich die riesigen „Ben-zolringe“ wieder am Hallenser Hauptbahnhof aufstellen – als „Tor zur Neustadt“, um diese bereits in der Altstadt zu markieren, als Beginn einer Art Museumspfad, der die Geschichte von Halle thematisiert, zu der eben auch die Ostmoderne gehört.

Elisabeth Merk, Stadtbaudirektorin von München, leitete von 2000 bis 2005 das Stadtplanungsamt von Halle (Saale)



Die frische weiße Moderne  
von Halle-Neustadt lässt  
die Altstadt 1975 als düstere  
Gegend erscheinen  
Foto: Gerald Große

**1990** Durch die Wiedervereinigung verändern sich Image, Bewohnerstruktur und Zukunftsperspektive der Stadt. Nach einem Bürgerentscheid erlischt das Stadtrecht von Halle-Neustadt. Das Rathaus wird fertiggestellt, aufgrund der Eingemeindung zu Halle (Saale) jedoch nie als solches genutzt. Das Plattenwerk wird stillgelegt. Am östlichen Rand der Passage entsteht ein kleines Einkaufszentrum mit integriertem Hotel („Magistralen-Carré“). Schrittweiser Verkauf der Hochhausscheiben an unterschiedliche Eigentümer.

**1994** Die Halle-Neustädter feiern ohne Beteiligung der Hallenser Stadtverwaltung den 30. Jahrestag der Grundsteinlegung und gründen den Halle-Neustadt e.V., eine Interessenvertretung gegen die massiv einsetzende Abwertung des Stadtteils.

**1999** Abriss des Kinos „Prisma“, um Platz für eine Shoppingmall mit integriertem Multiplex-Kino zu schaffen. Einweihung der auf der Magistrale verlaufenden Straßenbahlinie zur Altstadt.

**2000** Eröffnung des „Neustadt Centrum“. Die großmaßstäbliche Shoppingmall besetzt den zentralen Platz. Sie ist aufgrund der kurzen Wege zwischen Einkauf, Gastronomie, Ärzten und Dienstleistungen sowie inzwischen auch zahlreichen Veranstaltungen zu einem neuen Stadtteilzentrum von Halle-Neustadt geworden.

**2001** Der Stadtrat beschließt ein „Neuordnungs-konzept“. Wegen des hohen Leerstandes sind 12,5 Prozent der Wohnungen zum Abriss vorgesehen.

Bei aller Ähnlichkeit mit westlichen Siedlungen – in Halle-Neustadt stimmen die Proportionen nicht mehr. Die Neustädter Passage wurde für deutlich mehr Bewohner ausgelegt, als heute noch in der Neustadt leben. Der einstige Vorteil ist zum Nachteil geworden: die gute Ausstattung mit Unterzentren in den Wohngebieten. Diese Unterzentren binden Passantenströme, die dem Zentrum nun fehlen. Wären Nachfrage und Kaufkraft ausreichend vorhanden, müsste man sich um die Neustädter Passage weniger Gedanken machen. Wichtig erscheint mir, ein künftiges Erscheinungsbild zu diskutieren: Auf wie viele Hochhäuser könnte man im schlimmsten Falle verzichten? Erkennt man die Mitte von Halle-Neustadt noch mit vier Scheiben oder gar mit nur drei? Ließe sich mit „Teilrückbau“ leben, also mit Scheiben geringerer Höhe? Was für einen „Neustart“ am meisten fehlt, ist die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen. Womöglich wären die derzeitigen Eigentümer der Scheiben sogar bereit, sich mit einer Anschubfinanzierung in Höhe der Abrisskosten zu beteiligen. Damit blieben aber die Risiken einer Dauernutzung an den Initiatoren solcher Projekte hängen. Wie viele Interessenten es hierfür gibt, vermag ich nicht abzuschätzen. Trotzdem sehe ich die Stadtverwaltung in der Pflicht, solche Projekte in der Neustadt anzusteuern und geeignete Rahmenbedingungen dafür zu schaffen.

Guido Schwarzendahl ist Vorstand der Wohngenossenschaft Bauverein Halle & Leuna eG



Das Stadtteilzentrum Neustadt im Jahr 2007, noch ohne Skatepark  
Foto: Stadt Halle (Saale)

**2002** Halle-Neustadt wird in die Landesinitiative URBAN 21 aufgenommen, dadurch kann die Neugestaltung der Einkaufspassage realisiert werden.

**2003** Mithilfe der Fördergelder des Programms „Stadtumbau Ost“ beginnt der Abriss erster Wohngebäude. Das Theaterfestival „Hotel Neustadt“ bringt durch die temporäre Nutzung der Scheibe A das Stadtzentrum wieder ins Gespräch. Im Bahnhof wird ein „Zentrum für zeitgenössische Kunst“ (ZfzK) etabliert. Halle wird Teil der IBA Stadtumbau 2010, verschiedene Projekte thematisieren den „Balanceakt Doppelstadt“.

**2005** Die Wanderausstellung „Shrinking Cities“ macht Station im ZfzK. Sie vergleicht die Region Halle/Leipzig mit Detroit, Manchester/Liverpool und Ivanovo.

**2006** Das ZfzK wird nach gescheiterten Verhandlungen über eine dauerhafte Umnutzung geschlossen. Die oberirdischen Bahnhofsgebäude werden abgerissen.

**2007** Der S-Bahnverkehr in die Altstadt wird ausgedünnt.

Mehr dazu auf [bauwelt.de](http://bauwelt.de)

„Ostmoderne“ war nach der Wende (und ist großteils bis heute) tabu. Probleme wie Einwohnerschwund, zunehmende soziale Entmischung usw. trugen nicht unbedingt zur positiven Bewertung bei. Trotzdem wäre es wichtig, das Zentrum dieser Planstadt komplett zu erhalten! Dahinter steht mehr als eine Reißbrettidee, das ist ein realisiertes Beispiel rigoroser Nachkriegsmoderne. Hier kann man sich an realen Objekten mit damaligem Fortschrittsdenken und technologischem Anspruch auseinandersetzen. Vielleicht auch die Unterschiede zu zeitgleichen Versorgungszentren im Westen analysieren: Dort die starke Ausrichtung auf Kommerz, hier betonte Egalität – das gleichförmige Lebensmodell der „Arbeiterfamilie“. Aber geht es nicht auch um den „Heimatfaktor“ für die Generation, die einst überglücklich ihre Wohnungen in Neustadt bezogen hat, und deren Kinder, die dort aufgewachsen sind?

Antje Osterwold, Architektin, Osterwold°Schmidt Architekten Weimar, war bis September dieses Jahres Vorsitzende des Planungs- und Gestaltungsbeirats der Stadt Halle

**2009** Im Zuge der IBA 2010 wird ein Skatepark gebaut. Das Kabinett des Landes Sachsen-Anhalt entscheidet sich gegen die Sanierung der landeseigenen Scheibe C für die Finanzämter.

**2014** In Halle-Neustadt leben nur noch rund 44.000 Menschen. Vier der fünf Hochhausscheiben stehen leer und verwahrlosten. Lediglich die Scheibe D wurde saniert. Hier residiert unter anderem – geradezu als Sinnbild für den massiven Strukturwandel der Stadt – die örtliche Arbeitsagentur.

Halle-Neustadt darf kein Museum werden. Chemiekombinate tragen diese Stadt nicht mehr, deshalb müssen jetzt neue Ideen und Konzepte her. Die Hochhausscheiben mit der Einkaufspassage sollten aber erhalten bleiben. Vielleicht lassen sich ja zeitgemäße Überformungen finden, in denen die Ursprungsidee sichtbar bleibt. Wohnen wie Gewerbe sehen heute anders aus. Aber umbauen kann man ja alles. Stadtplanung braucht keine Idealbilder, sondern sinnvoll gestaltete Prozesse und gute, intelligente, freundliche Menschen – in der Stadtverwaltung, unter den Eigentümern wie unter den Nutzern. Ich fürchte allerdings, rentabel werden sich die Scheiben kaum renovieren lassen – zumindest solange nicht, wie in der Saale kein Gold gefunden wird!

Benjamin Förster-Baldenius hat mit Raumlabor Berlin 2002 einen Schrumpfungsplan für Halle-Neustadt erstellt und 2003 das Theater-Kunstprojekt „Hotel Neustadt“ organisiert



Der Blick durch den Wohnkomplex III mit der Plastik „Die Liebenden“ zeigt die versetzte Anordnung der Scheiben sowie die fußläufige Verbindung zwischen Zentrum und den ersten Wohnkomplexen.  
Foto: Josef Münzberg / Stadtarchiv Halle

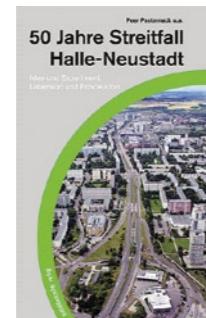
# FACHFORUM HOTELKONZEpte

IMPULSE • DIALOGE • KNOW HOW

## Stadtbaukunst und Wohnungsversorgung 50 Jahre Halle-Neustadt

**Zahlreich** sind die Buchproduktionen zum runden Geburtstag von Halle-Neustadt – eine ragt heraus: Peer Pasternacks „50 Jahre Streitfall Halle-Neustadt“, gut 600 Seiten umfassend, war sofort vergriffen, und musste nachgedruckt werden. Kein Wunder, die niederschwellige Kombination leicht lesbarer Kurztexte mit stimmungsvollen Fotos traf vor Ort den Nerv der Zeit. Pasternack forscht als Politikwissenschaftler im Bereich der Soziologie. Dies merkt man dem Band an: Er thematisiert vor allem das Alltagsleben und die frühere politische Indoktrination.

Pasternack konnte 46 Co-Autoren gewinnen: neben den beteiligten Architekten Joachim Bach (Leiter des Planungsbüros) und Karlheinz Schlesier (ab 1969 Chef-Architekt) auch Journalisten, Historiker, Stadtplaner und Soziologen. Auch langjährige Bewohner kommen zu Wort. Einige dieser leider nur maximal fünf Seiten umfassenden Gastbeiträge sind wahre Highlights: vor allem Bachs subtile Texte zur Planungsgeschichte, aber auch Elisabeth Merks Ausführungen zur Bedeutung der Stadt, Albrecht Wiese-



ners Darstellung der real-sozialistischen Entwicklung von der Stadtbaukunst zur Wohnungsversorgung („Wir Kommunisten jagen keinen Utopien nach!“) sowie Wolfgang Kils Blick auf die Abwärtsspirale des „Stadtumbau Ost“. Einige Erinnerungen tragen unfreiwillig komische Züge: So waren die auf einer Dauerbaustelle lebenden Neustädter in der Altstadt bei Kulturveranstaltungen lange Zeit „daran zu erkennen, dass sie Gummistiefel im Netz mit sich führten.“

Peer Pasternack betrachtet vor allem die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und den Niedergang der Neustadt. Die Stasi ist dabei omnipräsent: Deren hartes, um Vertuschung bemühtes Eingreifen bei der Trauerfeier für das erste Selbstmordopfer (das an der Aufschlagstelle ausgelegte schwarze Stoffstück stammte aus einer zerrissenen DDR-Fahne) führte zu den völlig ungerechtfertigten Gerüchten, in Plattenbauten würden sich „suizidale Tendenzen“ häufen. Man muss schon sehr genau hinschauen, um den Band nicht als postsozialistische Abrechnung zu verstehen: Wenn z.B. unter „Fremdimage“ nach einer langen Aufzählung negativer journalistischer Klischees und dem Fazit „Da hilft nur noch Dynamit“ (Der Spiegel, 2000) lediglich im Nachsatz erwähnt wird, dass die Stadt von ihren alteingesessenen Bewohnern „positiv bewertet“ wird und diese ne-

gativen Darstellungen vor Ort „als erfahrungs-freie und daher vom ‚wahren‘ Leben der Stadt kenntnislose Meinungen wahrgenommen“ werden.

Experimente sind ein wesentlicher Bestandteil des Fortschritts. Nur wenn man visionäre Ideen in die Realität umsetzt, kann man herausfinden, ob sie sich in der Praxis bewähren. Halle-Neustadt war stark auf den sozialistischen Alltag (mit Werkbahn, Schichtarbeit und Rundum-Versorgung) zugeschnitten. Mit dem Untergang des Gesellschaftssystems veränderte sich neben dem Alltag der Menschen jedoch auch ihr Lebensumfeld: die Stadt begann zu schrumpfen und verwandelte sich in einen sozialen Brennpunkt. Diese Entwicklung wird facettenreich dargestellt. Viele für die Identität der Stadt wichtige planerische und konstruktive Aspekte (Chemiebaustoffe) werden jedoch nur touchiert. Die neueren Fotos enttäuschen, einige inhaltliche Widersprüche irritieren. Doch der Unterhaltungswert des Buches ist groß, und seine historischen Fotos beeindrucken. Mit der 24 Seiten umfassende Literaturliste lässt sich weiter zum Thema studieren. **Tanja Scheffler**

**50 Jahre Streitfall Halle-Neustadt**  
Ideen und Experimente. Lebensort und Provokation  
Von Peer Pasternack  
608 Seiten mit zahlreichen Abbildungen, 19,95 Euro,  
Mitteldeutscher Verlag, Halle (Saale) 2014  
ISBN 978-3-95462-287-0

## David Chipperfield

### Sticks and Stones

### Neue Nationalgalerie

2. Oktober–31. Dezember 2014

Neue Nationalgalerie  
Staatliche Museen zu Berlin  
Kulturforum  
Potsdamer Str. 50  
10785 Berlin  
[smb.museum/davidchipperfieldberlin.de](http://smb.museum/davidchipperfieldberlin.de)

**PREMIUMPARTNER**  
**COKT**

**MITSUBISHI  
ELECTRIC**  
Changes for the Better

**SAMSUNG**  
**SAMSUNG SDI**

**SCHELL**

**EINLADUNG**

Das Fachforum Hotelkonzepte – eine gemeinsame Veranstaltung der Fachzeitschriften DBZ, FACILITY MANAGEMENT und tab – ist Ihre Kontaktbörse, um sich intensiv über die neuesten Trends und Entwicklungen praxisorientiert zu informieren. Wir beleuchten sowohl das augenfällige Design und stimmige Ambiente als auch die Technik im Hintergrund, um Hotel- und Veranstaltungsgäste zufriedenzustellen.

Freuen Sie sich auf folgende Themen:

- Das Hotelzimmer als Energiezentrale • Das „Integrierte (Hotel-) Bad“
- VRV-Technologie zum monovalenten Heizen und Kühlen • Vermeidung der Legionellenproblematik
- Trinkwasserhygiene unter besonderen Anforderungen im Hotel
- Dezentrale Microwärmepumpensysteme zum Heizen, Kühlen und zur Trinkwassererwärmung
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit – Das Netto Nullenergie Hotel

06. November 2014 **Düsseldorf** 25. November 2014 **Hamburg**  
11. November 2014 **Frankfurt** 27. November 2014 **München**

Anmeldung: [www.dbz.de/fachforum](http://www.dbz.de/fachforum) oder [www.tab.de/fachforum](http://www.tab.de/fachforum)

**DBZ**  
Deutsche BauZeitschrift

**FACILITY MANAGEMENT**  
Integration | Planung | Gebäudemanagement

**tab**

# Bauwelt 40-41.14

## Berlin Neur

Warum Müller die beste Wahl zum Regierenden Bürgermeister ist

## Cervia

Was los war auf der weltgrößten Fliesenmesse in Bologna

## München 1972

Wie der Einweihungsplatz an das Olympia-Areal angepasst werden soll

## Große Aussichten



Der ungespannte Wohnungsmarkt holt sich wieder ins Rennen: die Großbauprojekte. Wie reagieren die Frankfurter Nordweststadt, Autostadt und Potsdamer Platz? Partner: Quartiere und Halle-Neustadt

28. Oktober 2014

[www.bauwelt.de](http://www.bauwelt.de)

16. Jahrgang