

**raumlabor**berlin

Almstadtstrasse 48  
10119 Berlin

fon + 49.30.27580882  
fax + 49.30.2476319

Friedrichstrasse 56  
10117 Berlin

fon + 49.30.20634770  
fax + 49.30.20634780

[www.raumlabor-berlin.de](http://www.raumlabor-berlin.de)



Perspektiven für Halle-Neustadt

KOLORADO Neustadt

raumlaborberlin

Neustadt

**KOLORADO**

Perspektiven für Halle-Neustadt



**Stadt Halle (Saale)**  
Fachbereich  
Stadtentwicklung & -planung  
Marktplatz 1  
06100 Halle (Saale)



## *Projektteam*

### **Architektur und Stadtplanung**

Markus Bader  
Benjamin Foerster-Baldenius  
Martin Heberle  
Jan Liesegang  
Christof Mayer

### **Soziologie**

Dr Peter Arlt

### **Mitarbeiter**

Martin Kaschub  
Reto Keller  
Matthias Rick  
Nadine Stecklina

Diese Studie entstand im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der  
Stadt Halle (Saale), Fachbereich Stadtentwicklung & -planung

## *Inhalt*

Vorwort	5
Grundlagen	7
Thesen	22
Analyse	27
Felderplan	49
Toolkonzept	63
Projektion	75
Anhang: Literaturliste	82



## Vorwort

*„Jede Unterscheidung zwischen den gewachsenen und den gewordenen Städten einerseits und den gegründeten und geplanten andererseits wird der historischen Wirklichkeit nicht gerecht. Aus fast allen Jahrhunderten und den meisten europäischen Nationen hat sich eine überraschend große Zahl von Städten erhalten, die für eine bestimmte politische, militärische, wirtschaftliche, selbst pädagogische Aufgabe geplant und erbaut worden waren, die jedoch ihren Daseinsgrund verloren, sobald sich eben diese Aufgabe nicht mehr stellte.“*

Zitat: Wolfgang Braunfels

Wir müssen Halle-Neustadt in diesem Sinn eine neue Aufgabe stellen und dazu sind verschiedene Blickwinkel auf die Stadt nötig, die neue Entwicklungsperspektiven zulassen.

Als 2001 das erste integrierte Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Stadtrat von Halle verabschiedet wurde, ging es darum, eine solide operative Basis für den Stadtumbauprozess zu vereinbaren.

In der Zwischenzeit wurde an unterschiedlichen Fachbeiträgen gearbeitet, die hier vorgestellte Koloradostudie versucht, über einen offeneren strategischen Ansatz zu neuen städtebaulichen Lösungen zu kommen.

Derzeit wird ein landschaftsplanerischer und verkehrsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Ziel ist es, 2005 eine Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts zu erreichen, die beides zu leisten vermag - eine operative Basis und Entwicklungsperspektive für den größten Stadtteil von Halle, Halle-Neustadt, aber auch für die Gesamtstadt aufzuzeigen.

Dr. Elisabeth Merk  
Fachbereichsleiterin für  
Stadtentwicklung und -planung



# Neustadt KOLORADO

Perspektiven für Halle-Neustadt

Die vorliegende Studie verfolgt einen strategischen Ansatz als Methode zum Stadtumbau: eine Kombination unterschiedlicher Planungsprozesse, Top Down und Bottom Up.

Eine aus der Stadtstruktur entwickelte Matrix ist die Grundlage zur Neuordnung Halle-Neustadts. Sie will als übergeordnetes Bezugssystem eine Basis für die Handlungsfähigkeit liefern und als Voraussetzung für die Aktivierung möglicher Entwicklungspotenziale im Detail dienen. Diese Methode berücksichtigt die komplexen Zusammenhänge von Politik, Ökonomie, Soziologie, Ökologie und Geschichte im Stadtumbauprozess und entwickelt daraus ein Stadtmodell, das langfristig auf unterschiedliche Bedingungen reagieren kann. Dabei werden nicht vordergründig räumlich ästhetische sondern zuerst urbanistisch programmatische und soziale Ziele verfolgt.

## Grundlagen

**Psychogeografie 1:** 92 Stunden Halle-Neustadt Echtzeit, WK VII, Andalusier Strasse 4, 11. OG, eine 3-Raum Wohnung. Die meisten von uns sind zum ersten Mal hier und beeindruckt von der räumlichen Ausdehnung Neustadts. Den ersten Überblick verschaffen wir uns aus unserer Wohnung. Im elften Stock haben wir einen Blick bis über die Grenzen Neustadts hinaus. Von hier aus scheint die Landschaft bis in die Stadt zu fließen. Am Horizont ein Heizkraftwerk, dahinter vermutlich irgendwo Leuna. Direkt unter uns Rasenflächen durchzogen von Trampelpfaden wie Tätowierungen. Vereinzelt Tischtennisplatten, Wäscheleinen, Bänke. Sie wirken wie abgestellt. Dazwischen ein paar spielende Kinder, ein Spaziergänger mit Hund, verloren in einer endlos scheinenden Ansammlung immer gleicher Kuben. Von hier oben entwickelt die Stadt ihre eigene Ästhetik. Wir spekulieren über die Unbeliebtheit der Elfgeschosser, da uns gerade der Ausblick als besondere Qualität auffällt. Vermutlich liegt es an dem hohen Maß an Anonymität und Unüberschaubarkeit, die vor allem durch die Erschließung suggeriert wird.

Unsere Wohnung ist leer. Wir stellen uns vor, wo welches Möbel steht. Alles scheint durch den Grundriss festgelegt: Tisch, Stühle, Regal, Sofa, Bett, jedes findet wie von selbst seinen Platz. Wir versuchen mit unseren wenigen Dingen die Wohnung neu zu besetzen.

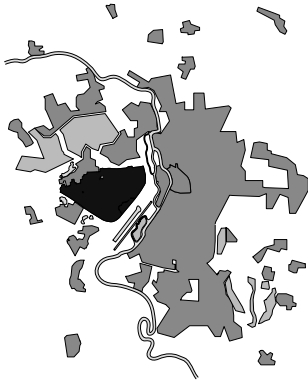
In den folgenden Tagen lernen wir, uns in endlosen Spaziergängen in Neustadt zu verlieren, suchen Orientierung in wiedererkennbaren Situationen und zeichnen unsere persönlichen Stadtpläne. Wir versuchen die Stadt zu lesen und zu verstehen.

**Geografie:** Halle, mit rund 250 000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt der ostdeutschen Bundesländer, erscheint heute als Agglomeration dreier historischer Stadttypen, die in bemerkenswerter Geschlossenheit teils neben- und gegeneinander, teils in einer Art urbanistischer Überblendung koexistieren. Die mehr als 1000jährige Altstadt am Ostufer der Saale steht auf einem im wesentlichen noch mittelalterlichen Straßennetz, das fast durchweg mit gründerzeitlichen Bauten besetzt ist. (...) Die außerhalb des mittelalterlichen Befestigungsring gelegenen und das Altstadtareal flächenmäßig um ein vielfaches übertreffenden Stadterweiterungen der Gründerzeit sind schematische Rasterplanungen, (...).





Halle-Neustadt: Lage innerhalb der Infrastruktur



Halle-Neustadt: Lage im Stadtgebiet

aus: Halle an der Saale/Architekturführer ‚Die aktuelle Gestalt der historischen Stadt‘, Berlin 2000

Westlich der Saale, getrennt durch das Grün der Flussauen, erstreckt sich die „Chemiearbeiterstadt“ Halle-Neustadt (im Volksmund „Ha-Neu“), das neben Berlin-Marzahn größte Plattenbauviertel der DDR. Die in den 1960er Jahren gegründete und für 100 000 Einwohner bestimmte Retortenstadt ist die Neben- und Gegenstadt, die in Sichtweite liegt und doch auf Distanz bleibt. Neustadt steht mit seiner Hochhaussilhouette den historischen Kirch- und Wassertürmen und den inzwischen funktionslosen Industrieschloten des alten Halle als schroff gegensätzliches Bild von Stadt gegenüber.

Zwischen all diesen Stadtteilen oder Teilstädten besteht seit jeher prekäre Konkurrenz. Die Kommerzialisierung der engen Altstadt in den Gründerjahren transformierte das vorindustrielle Stadtwachstum zur City. (...) Die Entleerung der Altstadt und der Gründerzeitquartiere durch Wegzug der Bevölkerung in die modernen Plattenstädte forcierte im 20. Jahrhundert deren Verfall. Die Reaktivierung der vernachlässigten Stadträume seit 1989 verschärft gegenwärtig die bauliche und soziale Erosion der altgewordenen Neubaugebiete. Sie vermögen der infrastrukturellen und atmosphärischen Konkurrenz der Altstadt, der sanierten Gründerzeitquartiere und auch der Siedlungen aus der Zeit der Weimarer Republik kaum standzuhalten und sehen partiellem „Rückbau entgegen. (...)

Halle, eine der ältesten deutschen Städte inmitten der krisengeschüttelten mitteldeutschen Chemieregion, umgeben von Großbetrieben und Braunkohletagebauwüsten, wird auf absehbare Zeit eine Stadt in kritischem Zustand bleiben. Die bauliche Gestalt der Stadt erscheint als Ergebnis radikaler Umbrüche, die sich vor allem im Sechzehnten und im 19. Jahrhundert ereigneten - und heute fort dauern. (...)

**Vision:** Halle-Neustadt ist eines der größten städtebaulichen Projekte der DDR. Der ursprüngliche Plan sah vor, die Stadterweiterung Halle-West als Stadtbezirk zu entwickeln. Mit dem Beschluss von 1963 über eine beschleunigte Entwicklung der Erdölchemie, entstand die Idee einer Stadtneugründung mit dem ausdrücklichen Ziel der Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen von Beschäftigten der Chemieindustrie. 1964 wurde mit dem Bau der ‚Stadt der Chemiearbeiter‘ begonnen.

Als Stadtneugründung sollte Halle-Neustadt ein städtebaulicher Gegenentwurf zu historisch gewachsenen Stadt sein. Eine sozialistische Idealstadt, definiert

durch die politischen Randbedingungen, seine gesellschaftlichen Ziele, seine funktionellen Bedingungen, technischen Möglichkeiten und ästhetische Ansprüche.

„Es sollen solche Lebensbedingungen geschaffen werden, die den Menschen Zeit und Muße für ihre kulturelle Bildung, für eine sinnvoll genutzte Freizeit bieten, eine Stadt, in der zu leben für jeden Glückseligkeit heisst.“

Trotz der hohen Ansprüche, konnten wenige der innovativen Ansätze verwirklicht werden. Die Stadtstruktur aus mehreren Wohnkomplexen entsprach der gängigen Programmatik. Alle wesentlichen Elemente wie die Magistrale, der zentrale Platz und das Hochhaus der Chemie waren bereits in dem Wettbewerbsprogramm bindend vorgegeben und die städtebauliche Struktur insofern vorherbestimmt.

Die Realisierung Halle-Neustadts wird vor allem durch wirtschaftliche Faktoren geprägt. So werden zur Minimierung der Aufzugskosten fast ausschließlich fünf- und elfgeschossige Gebäude realisiert. Eine Tatsache, die erhebliche Auswirkungen auf die stadträumliche Gestaltung hatte.

**Situation:** Heute ist Halle-Neustadt mit ähnlichen Problemen konfrontiert wie andere Großwohnsiedlungen der ehemaligen DDR. Seit 1989 verringerte sich die Einwohnerzahl Neustadts kontinuierlich von 90.956 auf 54.171 (Stand 12/2003). Von den vorhandenen 35.296 Wohnungen stehen zur Zeit über 7.000 leer. Prognosen gehen von einem Leerstand von über 10.000 Wohnungen im Jahr 2010 aus. Dennoch ist die Einwohnerdichte von 78,07 EW/ha (2002) nach wie vor die höchste innerhalb des Stadtgebietes von Halle. Dort beträgt die durchschnittliche Einwohnerdichte 18,3 EW/ha.

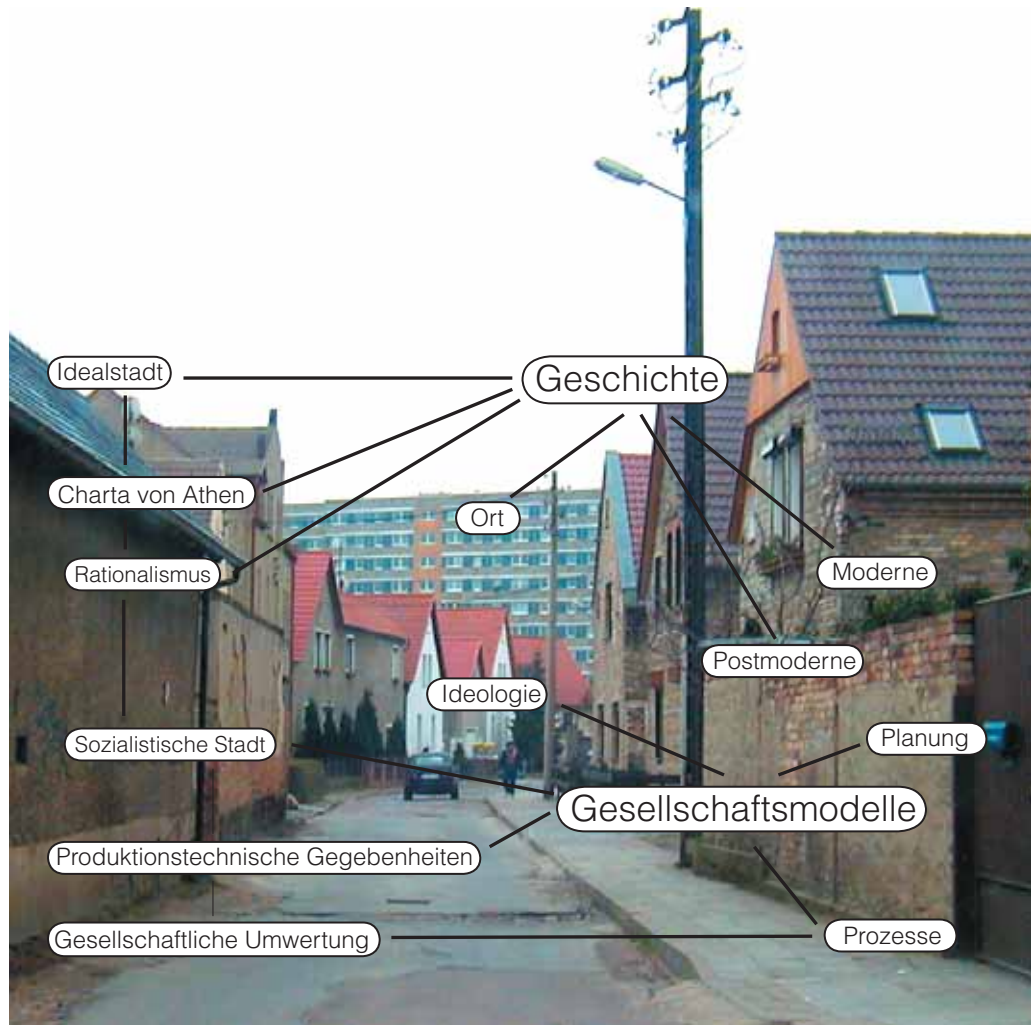
Eine Folge des Einwohnerrückgangs ist eine kontinuierliche Überalterung der Bevölkerung Neustadts. Der Anteil der über 65-Jährigen stieg zwischen 1992 und 2000 von 7,2% auf 13,5%. Im selben Zeitraum fiel der Anteil der unter 18-jährigen von 22,5% auf 16,9%.

**Struktur:** Halle Neustadt folgt von Grund auf der Idee rationaler Stadtplanung und dem Leitbild der funktional entmischten Stadt. Die innere Struktur Neustadts ist zellular und basiert auf der Grundlage von Wohnkomplexen (WK). Wohnkomplexe sind autonome Einheiten für bis zu 15.000 Einwohner, sie verfügen



aus: ‚Notate zur Planungsgeschichte Halle-Neustadts‘ - Prof. Joachim Bach, Studie im Rahmen von EXWOS, Dessau 1993

‚Halle-Neustadt - Plan und Bau der Chemiearbeiterstadt‘, VEB Verlag für Bauwesen, Berlin 1972



Untersucht wird die Planungs- und Entwicklungsgeschichte der Großwohnsiedlung Halle-Neustadt mit dem Ziel, erhaltenswerte Ensembles und Einzelobjekte zu benennen.

**ZEIT**

über ein Zentrum, das eine alltägliche Grundversorgung ermöglicht und sind außerdem mit einer entsprechenden sozialen Infrastruktur, wie Schulen und Kindergärten, ausgestattet. Die einzelnen Wohnkomplexe gruppieren sich um ein übergeordnetes Stadtzentrum.

„Die Sichtweise, dass die Gebäude der Stadt im Sinne einer Einrichtung in einer langlebigen Stadtstruktur austausch- oder wandelbar sind, wird problematisch, wenn wir davon ausgehen, dass in der modernen Siedlung die Gebäudekonzeption und der städtebauliche Grundplan eins sind und so mit dem Abriss von Gebäuden auch die Begründetheit des Plans verschwindet.“

**Kolorado:** Stadt der Kontraste aus verschiedenen Einheiten unterschiedlicher Nutzung, Dichte, Dynamik und Atmosphäre als Vision eines anpassungsfähigen Stadttypus.

Die zugrundeliegende Idee ist eine Autonomie einzelner Felder innerhalb einer Matrix. Daraus resultierende Brüche und Kontraste sind gewollt. In der unabhängigen Betrachtung und der daraus folgenden Entwicklung einzelner Felder liegt die Flexibilität und Anpassungsfähigkeit dieses Stadttypus.

**Shrink to fit:** Mit dem Begriff ‚Schrumpfende Städte‘ wird das Phänomen eines (enormen) Einwohnerverlustes beschrieben.

In Folge kommt es zu einem hohen Maß an Wohnungsleerstand. Davon sind, wie oft fälschlich angenommen, nicht nur Plattenbaugelände betroffen, sondern auch die Kernstädte und deren Gründerzeitquartiere.

Der Einwohnerverlust hat inzwischen ein solches Ausmaß erreicht, dass radikale

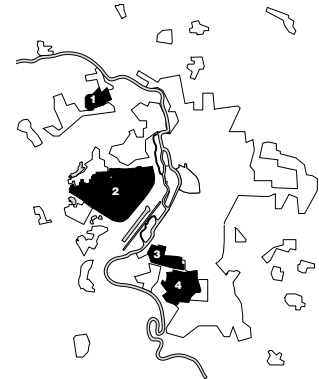
Maßnahmen bevorstehen. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht abzusehen. Es stellt sich die Frage, ob manche Städte in einigen Jahren noch existieren werden.

Grundsätzlich sind folgende Schrumpfungsmodelle denkbar:

*Diffusion:* leerstehende Gebäude werden abgerissen. Die reaktive Vorgehensweise zur Angebotsregulierung, setzt eine langfristige Selbsterneuerung der Stadtstruktur voraus. Der Grenzwert dieser Vorgehensweise ist sehr niedrig.

*Kontraktion:* Abrissmaßnahmen ausschließlich an den Siedlungsrändern mit dem Ziel, einen verkleinerten, kompakten Stadtkörper zu erhalten.

*Perforation:* punktuelle Konzentration von Abrissmaßnahmen innerhalb der

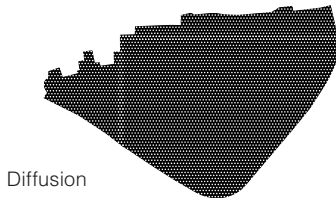


Grosswohnsiedlungen in Halle:

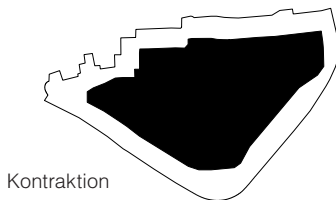
- 1 - Heide Nord
- 2 - Neustadt
- 3 - Südstadt
- 4 - Silberhöhe

Frank Schwartze - „Das Ende der Bestandorientierung - neue Sicht auf alte Instrumente“, unveröffentlichtes Manuskript, 2002

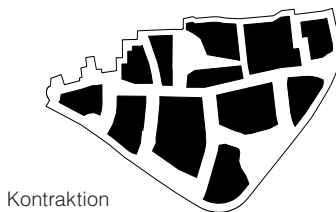
Halle-Neustadt: Schrumpfungsmodelle



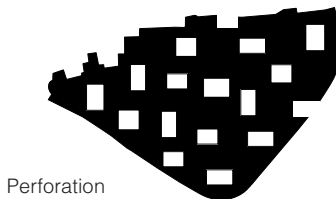
Diffusion



Kontraktion



Kontraktion



Perforation

Stadtstruktur führt zu großmaßstäblichen Löchern im Stadtkörper. Alle Szenarien wirken sich auf Dichte, Struktur und Charakter der bestehenden Stadt aus. In allen Fällen müssen mögliche Nachnutzungen bedacht werden.

**Typus:** Beim P2 handelt es sich um eine DDR Typenwohnung. Der ursprüngliche Entwurf stammt aus dem Jahr 1962. Die besonderen baulichen Merkmale sind die Reduktion aller technischen Funktionsbereiche wie Erschließung, Küche und Bad auf ein Minimum und deren Verlegung in das Innere des Gebäudes. Dadurch läßt sich die gesamte Fassadenlänge für die Zimmer gewinnen. Mit 360.000 Realisierungen ist es eine der meistgebauten Typenwohnungen Europas. In Halle-Neustadt wurde für einen großen Teil der 35.296 Wohneinheiten der Typ P2 angewendet.

**Identität:** Bezieht man eine Neubauwohnung, spricht der Entwerfer des Hauses, der Erbauer, durch die Dinge zum Bewohner. Er hat durch die Anordnung der Räume, die Größe der Zimmer, die Materialien, das Licht, seine Vorstellungen, sein Lebensmodell für Dich hinterlassen. Er ist der erste Bewohner Deiner Wohnung.

Dem kann man entgegenhalten, daß die meisten Wohnungen Massenprodukte, Manufakturwaren, Reproduktionen sind. Das heißt aber nur, daß ihr Entwurf weiter zurückliegt und scheinbar eine wissenschaftliche Allgemeingültigkeit besitzt. Aus diesen Wohnungen spricht also nicht nur ihr Erfinder zum Bewohner, sondern gleich eine ganze Menge von Menschen, eine Wissenschaft, ein Modell wie Du leben sollst, wie Du bist. In der Wohnung, als modernes Massenprodukt, ist man immer mit einem vorformuliertem Lebensmodell konfrontiert.

Wenn Du Dich in dieser Wohnung einrichtest, befindest Du Dich sozusagen in einem politischem Dialog. Du mußt diesen Raum zunächst privatisieren.

**Orientierung:** Das Orientiertsein oder der Grad der Desorientierung geben Auskunft darüber, ob ich mich gerade in einem wiedererkennbaren Bild befinde, oder nicht.

Zweifellos ist das Gesamtbild Halle-Neustadts nicht aus der Benutzerperspektive zu erfassen, man muß sich auf Einzelbilder, Szenen, Ensembles und Arrangements verlassen, oder auf ein eigens zur Orientierung eingerichtetes Fußgängerleitsystem, wie man es aus großen, komplexen



## RAUM

Untersucht wird die vorhandene städtebauliche Struktur und welche Möglichkeiten der Neuordnung sich durch anstehende Abrisse eröffnen.

aus: Vilém Flusser - Dinge und Udinge  
München Wien, 1993

Gebäuden wie Flughäfen kennt. So etwas gab es schon einmal in Halle-Neustadt, man hat es aber als nichtfunktionierend wieder entfernt.

**Psychogeografie (2):** Es ist Samstag Mittag. Die Sonne scheint. Wir laufen von unserer Wohnung an der Magistrale durch den WK 3 in Richtung Stadtteilzentrum.

Wir sprechen über das Stadtteilentwicklungskonzept: immer noch gibt es hier mit 75,15 Einwohner/ha (30.06.04) die höchste Einwohnerdichte von Halle. Zwischen den Blöcken sehen wir ein paar Leute, die in ihren Autos verschwinden, ein Vater läuft mit seinen zwei Kindern in Richtung Park. Wir versuchen uns einen Hektar vorzustellen, in dem Block vor uns befindet sich eine riesige leere Rasenfläche, hier könnte man im Sommer Fußball spielen.

**Stadtumbau:** Umbau heißt auf etwas Vorhandenes zurückzugreifen. Einem Gebäude ähnlich, gibt es ein Gerüst, eine Struktur, die nicht grundsätzlich verändert werden kann. Es gilt Verborgenes wiederzuentdecken und freizulegen oder Bestehendes zu interpretieren und neue Zusammenhänge herzustellen.

„Der zur Zeit stattfindende Prozess des Stadtumbaus gleicht einem Paradigmenwechsel in der europäischen Stadt vom angebotsorientierten Planen hin zu einem reaktiven, interaktiven und subjektiven Planen. Es gilt Themen wie das Unbestimmte, das Prozesshafte, das Unfertige und das Temporäre als städtebauliche Strategien anzuwenden.“

**Ressourcen:** „Planung von Schrumpfung basiert auf bestehenden Ressourcen statt auf Investitionen.(...)“  
Heutige Stadtplanung kann nicht den Trend der Stadtentwicklung verändern. Stadtplanung kann aber Prozesse modifizieren und qualifizieren.“  
Vorhandene Ressourcen müssen erkannt und aktiviert werden.  
Neben Neubau und Infrastruktur sind auch brachliegenden Flächen so wie Leerstand und Abriss als potenzielle Ressourcen zu betrachten.  
Darüber hinaus gibt es 54.000 Bewohner als mögliche Akteure.

„Die Aufgabe des Planers ist es, stillliegende Ressourcen zugänglich zu machen und durch die Herstellung von Verknüpfungen eine Dynamik zu entfachen (...)

aus: „Weniger ist mehr - Experimenteller Stadtumbau in Ostdeutschland“ Studie der Stiftung Bauhaus Dessau mit Philipp Oswald und Klaus Overmeyer



## IDENTITÄT

Die typisierten Gebäude entsprechen besonders wegen ihrer standardisierten Grundrisse nicht mehr heutigen Wohnvorstellungen. Der Grossteil der vorhandenen Wohnungen ist auf die sozialistische Kleinfamilie zugeschnitten. Bei einem Umbau muß das Angebot für Kleinhaushalte und größere Wohngemeinschaften attraktiv gemacht werden.

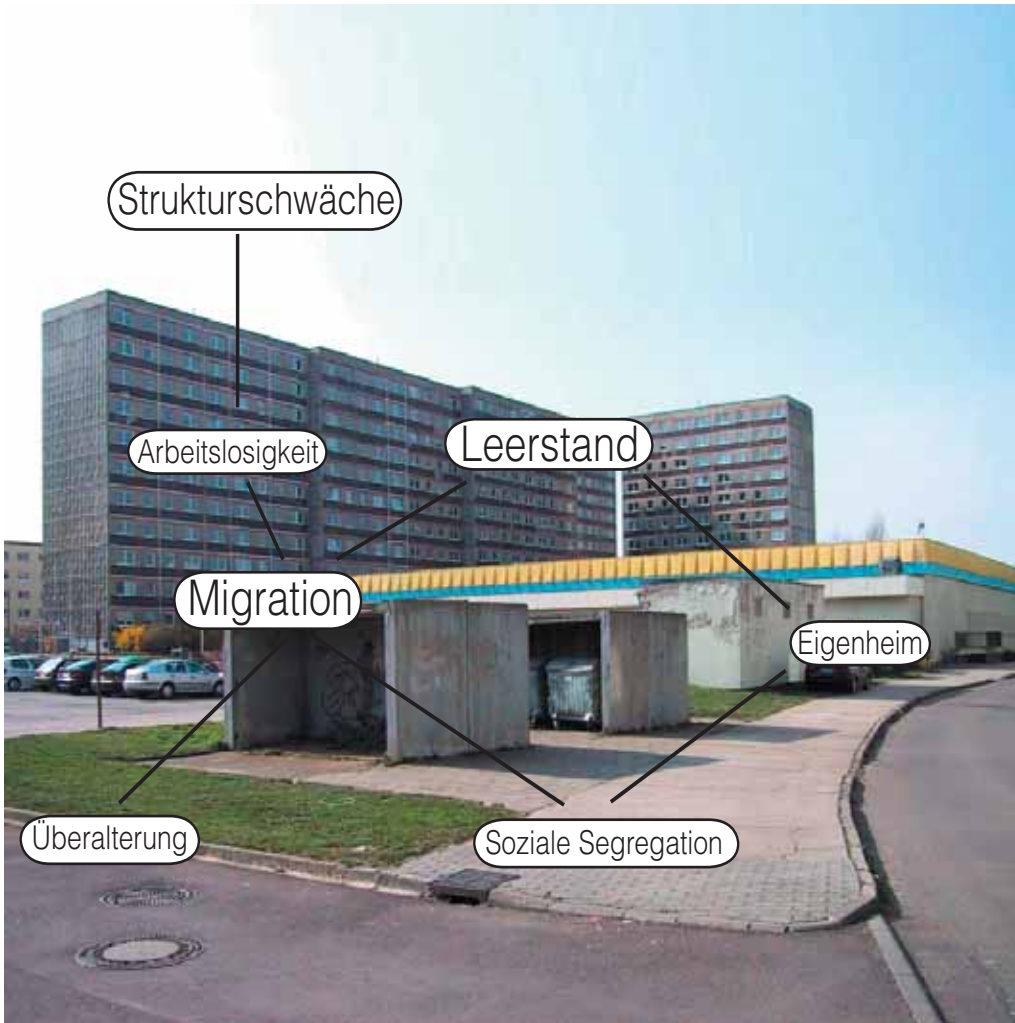


Der Planer wird zum Ermöglicher. Er initiiert Prozesse, die sich aus eigener Energie weiter entfalten. Mit einem Minimum an Energie kann so ein Maximum an Wirkung erzielt werden.“

**Top Down vs Bottom Up:** Top Down beschreibt den klassischen städtebaulichen Entwurfsprozess vom großen in den kleinen Maßstab als hierarchisches übergeordnetes Prinzip. Bottom Up ist der umgekehrte Prozess, der vom Detail zum Gesamten arbeitet. Stadtbau heisst: Arbeiten im Bestand. Vor dem Hintergrund der Schrumpfung wird aber nicht die Bestandssicherung oder -entwicklung im Vordergrund stehen, sondern eine Förderung der Umbau- und Anpassungsfähigkeit des Bestandes. Dies erfordert besondere Planungsprozesse, die den Umstand berücksichtigen, daß auch die vorhandene Bewohnerschaft Teil der bestehenden Stadt ist.

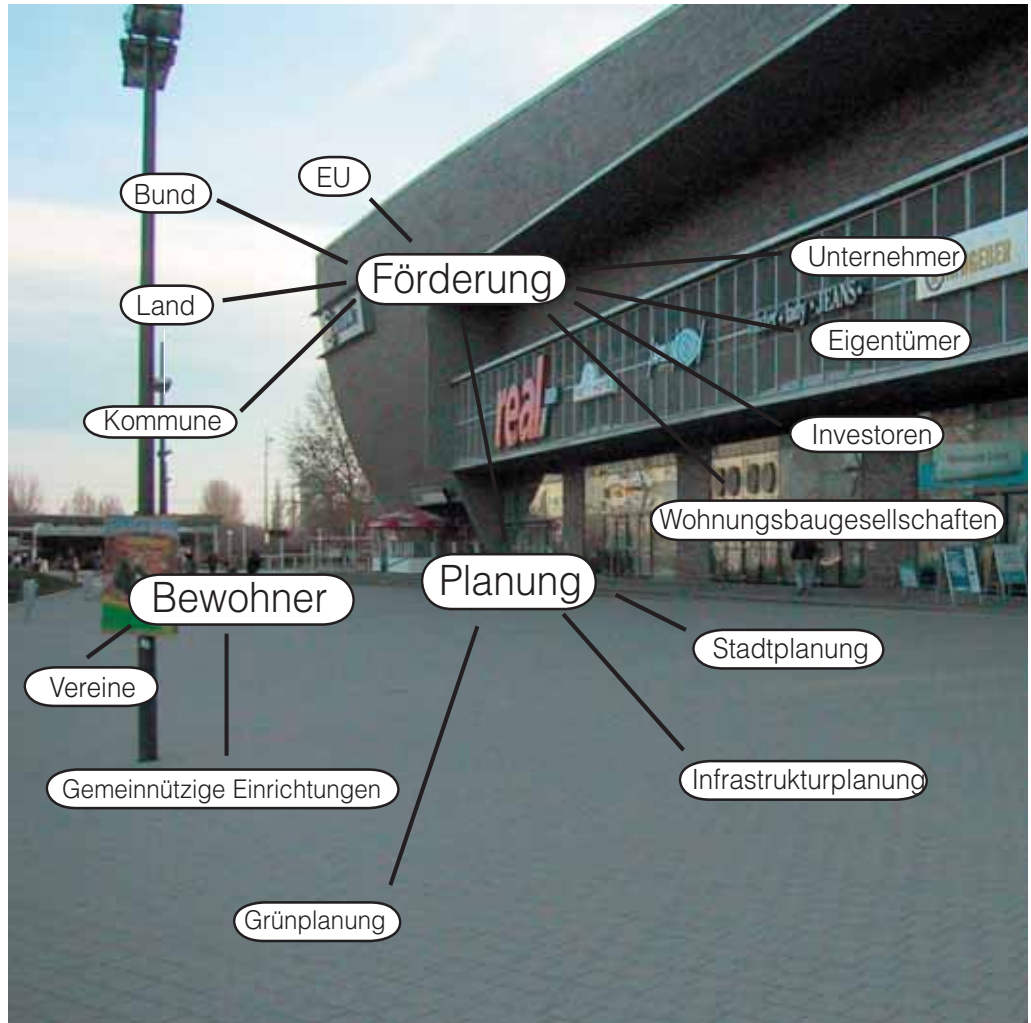
**Migration:** Sammelbezeichnung für Bevölkerungsbewegungen in einem Gebiet (Stadt, Land, Staat), die im Unterschied zur Mobilität immer mit einem Wohnungswechsel verbunden sind. Ein negatives Wanderungssaldo führt zum Phänomen der schrumpfenden Stadt. Man unterscheidet zwischen Fern- und Nahwanderung. Fernwanderung, mit dem weitaus größten Anteil am Abwanderungssaldo, hat vor allem ökonomische Ursachen. Der gesellschaftliche Paradigmenwechsel, rasanter Strukturwandel, der Niedergang der Industriequartiere und der damit verbundene immense Verlust von Arbeitsplätzen, nimmt den Menschen die Lebensperspektiven. Nahwanderung ist auf den Wunsch nach dem ‚Einfamilienhaus im Grünen‘ zurückzuführen. Dies führt zur Suburbanisierung und insofern zu dem Phänomen, dass die schrumpfende Stadt wächst. Im Gegensatz zum Anteil der Fernwanderung ist der Anteil der Nahwanderung als Ressource in die stadtplanerischen Überlegungen einzubeziehen.

**Ökonomie:** Für die Wohnungswirtschaft ist der Wohnungsleerstand vor allem ein ökonomisches Problem. Um die entstehenden Kosten für eine leerstehende Wohnung zu decken, müssen vier Wohnungen vermietet sein. Der kritische Punkt liegt also bei einer Leerstandsquote von 20%.



## ZYKLUS

Der gesellschaftliche und ökonomische Strukturwandel ist Ursache für ein hohes Maß an Migration. Die Folgen der Abwanderung sind wachsender Wohnungsleerstand und soziale Segregation .



Verschiedene europäische und staatliche Förderprogramme sind momentan ein wesentlicher Motor für die Entwicklung ostdeutscher Städte. Um die städtebauliche Entwicklung von Halle-Neustadt nachhaltig zu steuern, müssen Kriterien formuliert werden, die es ermöglichen, Subventionen effektiv und gezielt einzusetzen.

## SUBVENTION

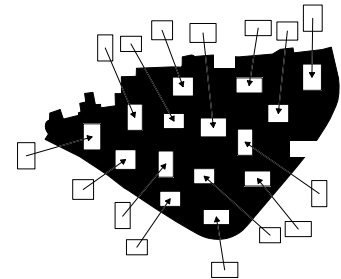
Auf stadtökonomischer Ebene sind durch den Leerstand öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur betroffen. Durch eine geringere Auslastung ist die Infrastruktur plötzlich überdimensioniert und bei gleichbleibenden Betriebs- und Instandhaltungskosten auf lange Sicht nicht wirtschaftlich. Öffentliche Einrichtungen, wie Bibliotheken, Parkanlagen oder auch der öffentliche Personennahverkehr sind bei sehr hohem Bevölkerungsrückgang nicht mehr finanzierbar.

**Partizipation:** Beteiligung im Stadtplanungsprozess. Dies kann in unterschiedliche Abstufungen geschehen. Der Grad reicht von der reinen Information über Mitsprache und Mitarbeit bis zur Selbstverwaltung. Neben Bewohnern können hier auch Gewerbetreibende und Kulturschaffende beteiligt werden.

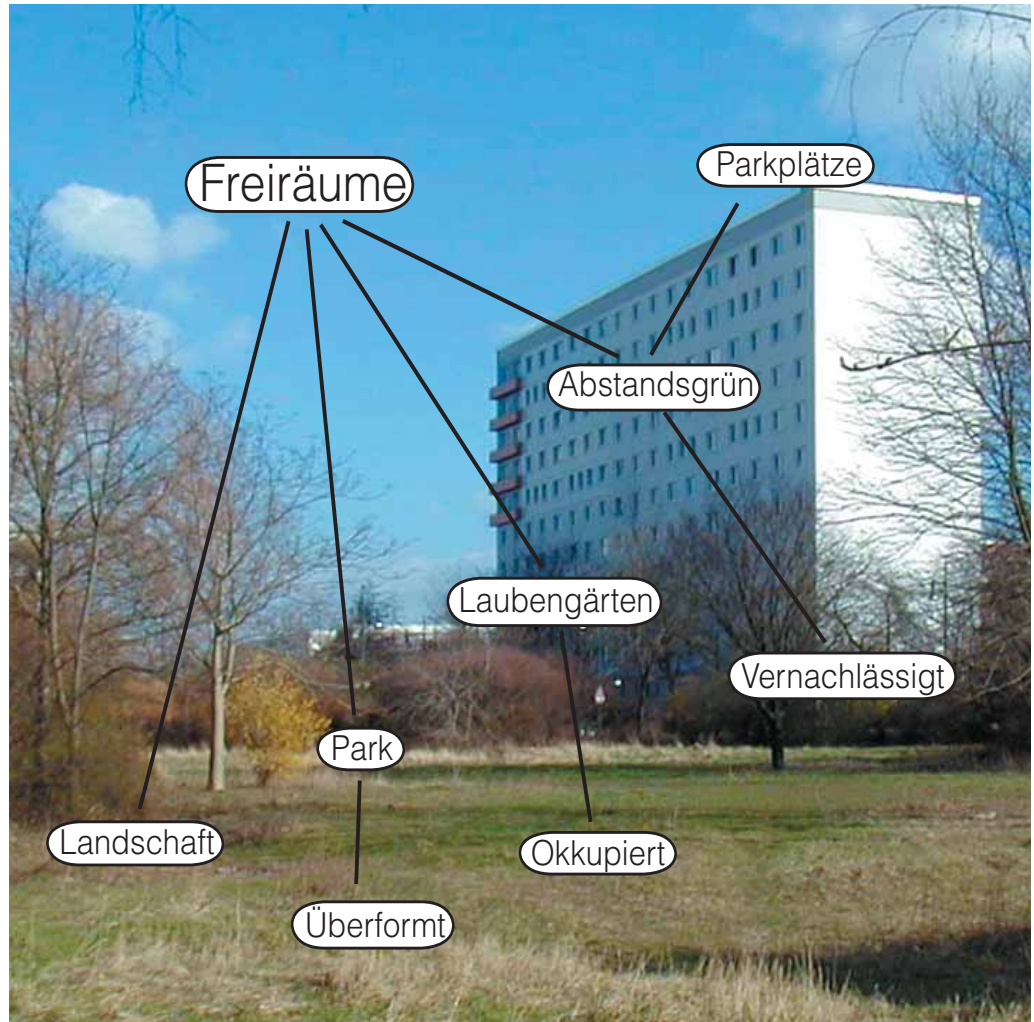
Trotz der Skepsis, die unter Planern herrscht, wenn neben Bauherren und Behörden auch die Bürger mitreden dürfen, sind die Gründe, die dafür sprechen offensichtlich. Als eigentliche Nutzer der Stadt verfügen sie über ein Erfahrungspotential, das in seiner Subjektivität über das Fachwissen der Planer hinausreicht. Stadtplanerische Erfahrungen zeigen, daß das Gelingen vieler Maßnahmen, wesentlich von der Akzeptanz der Bewohner abhängen. Dies kann am besten erreicht werden, wenn sie durch Partizipationsprozesse in Verantwortung genommen werden.

Ziel solcher Prozesse ist ein höheres Maß an Identität der Bewohner mit ihrem Quartier und als Folge mehr Kontinuität der Bewohnerschaft.

**Freiraum:** „Sichtbar wird aber auch das Dilemma der diesem Entwurf zugrundeliegenden international weit verbreiteten Leitbildvorstellungen: Räumliche Hypertrophie und geringe räumliche Dichte, Orientierungs- und Maßstabslosigkeit der fließenden Räume, die Vermeidung jedweden Straßenraums sowie unzureichend begrenzte, undifferenzierte Freiräume.“



aus: „Notate zur Planungsgeschichte  
Halle-Neustadts“ - Prof. Joachim Bach  
Studie im Rahmen von EXWOST  
Dessau 1993



Durch welche Maßnahmen können verfallene Aussenräume wieder qualifiziert werden, kann das Potential der Aussenräume aktiviert werden? Wie kann Halle-Neustadt mit den umliegenden Landschaftsräumen vernetzt werden? Sind weitere, durch Abriss entstehende Freiräume vertretbar?

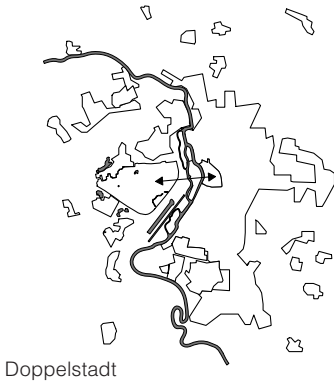
**NATUR**

**Psychgeografie (3):** Wir gehen durch eine Dorfstraße, neue und alte Einfamilienhausromantik, Pflastersteine, plötzlich verschiebt sich der Horizont vor uns eine riesige Hochhausscheibe. Grau, blau, weiß, unzählige Fenster gucken auf uns herunter.

Besonders an diesen Übergängen wird uns bewußt, wie sehr Halle-Neustadt ein Implantat ist, eine Insel, ein Konstrukt, eine große Vision. Bis in die jüngste Zeit hat sich hier die Ideologie der modernen, entmischten, durchgrünten Stadt stolz jeder Verbindung mit den historisch gewachsenen Strukturen verweigert.

## Thesen

**Neustadt braucht eine übergeordnete Funktion innerhalb der Gesamtstadt Halle.**



**Der Stadtumbau Neustadts erfordert eine neue Stadtidee als planerisches und politisches Instrument.**

**Die vorhandene Infrastruktur muss den Bedingungen der Zukunft angepasst werden. Der entstehende Gestaltungsraum ist eine Ressource für eine nachhaltige Stadtentwicklung.**

Halle muss seinen historisch angelegten Charakter als Doppelstadt stärken und weiterentwickeln. Dafür soll Neustadt als Zentrum von überörtlicher Bedeutung entwickelt werden. Altstadt und Neustadt bedingen sich gegenseitig bei gleichzeitig unterschiedlicher Qualität. Für eine programmatische und strukturelle Verteilung und Zuordnung muss eine Kriterienliste erstellt werden.

Durch den gesellschaftlichen Paradigmenwechsel vom Sozialismus zum Kapitalismus wurden der ursprünglichen Stadtidee einer 'sozialistischen Idealstadt' die Grundlagen entzogen.

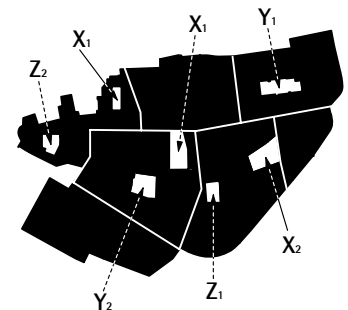
Eine neue Stadtidee muß unter Einbeziehung der vorhandenen Standortpotentiale ein positives Image Neustadts entwickeln. Diese Idee muss auf der ursprünglichen aufbauen, bzw. sie neu interpretieren und dabei aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen berücksichtigen. Aus der Stadt der Moderne wird so zum Beispiel die Stadt der Hypermoderne.

Ziel ist ein stabiles und flexibles Grundgerüst, das harte und weiche Faktoren festlegt. So entstehen städtebauliche Kriterien für mögliche Abrißszenarien.

Allen Abrißszenarien wird zugrundegelegt, dass Neustadt nicht in seiner Ausdehnung schrumpft, sondern nur in seiner Dichte. Die bereits vorhandene Infrastruktur bildet eine gestaltbare Grundlage für neue Entwicklungen. Auf gesamtstädtischer Ebene hat Schrumpfung weniger räumliche Verkleinerung zur Folge, sondern vielmehr eine Fragmentierung der Stadt mit tendenziell größerem Flächenverbrauch und allgemeiner Suburbanisierung. Will man dem entgegenwirken, müssen unterschiedlichste Investitionspotentiale in Neustadt gebündelt und freiwerdende Flächen dadurch aktiviert werden. Unter Ausnutzung der vorhandenen Ressourcen könnte eine Art kompakte Peripherie entstehen. Es muss politisches Ziel sein, dies zu unterstützen, z.B. in der Verteilung von Fördermitteln.



Vision



ReFormation



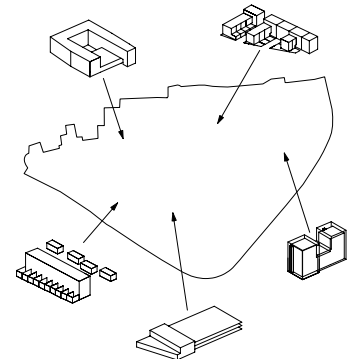
**Der Wohnungsleerstand ist ein Potential im Stadtumbauprozess.**

**Um Neustadt als Wohnungsstandort attraktiv zu machen, muss das Wohnungsangebot weiter differenziert werden.**

**Soziale Mischung wird es langfristig nur auf der Gesamtebene Neustadts geben.**

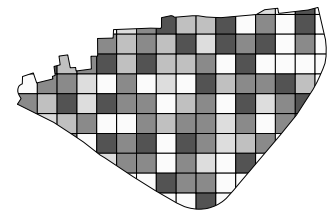
Der Wohnungsleerstand ist Symptom einer grundlegenden Umstrukturierung der Städte. Er ist Teil des Problems und gleichzeitig Teil der Lösung. Es bietet sich die Möglichkeit, vorhandene grundsätzliche städtebauliche Defizite wie z.B räumliche Stereotypie, Monofunktionalität, undifferenzierte Außenräume etc. zu beheben und die Weichen für eine neue Stadtentwicklung zu stellen. Bei gegebenem Handlungszwang entstehen große Aktionsfelder.

Eine Stadt aus 36000 mehr oder weniger identischen Wohnungen kann eine differenzierte Bewohnerschaft weder anziehen noch halten. Der Abriss darf sich deswegen nicht nur an Wohnungsleerstand und demografischen Entwicklungsprognosen orientieren, sondern muß auch eine grundlegende Anpassung und Modernisierung des Wohnungsangebotes und dadurch eine Steigerung des Wohnwerts zum Ziel haben. Im Einzelnen heißt das zum Teil radikales Umbauen vorhandener Gebäudesubstanz, darüber hinaus eine Ergänzung des Wohnungsangebots durch Neubauten unterschiedlicher Typologien.



Ergänzung neuer Typologien

Die sozial durchmischte Stadt des Sozialismus gibt es nicht mehr. Die nach der Wiedervereinigung noch vorhandene soziale Mischung ist im Begriff, sich langsam aufzulösen. Dem kann nur bedingt entgegengewirkt werden. An die Stelle der strukturell homogenen Stadt mit sozial heterogenen Quartieren tritt eine strukturell heterogene Stadt sozial homogener Quartiere. Dies hat Auswirkung auf die Größe der Quartiere. Es muß Ziel sein, nicht nur vorhandene Bewohnergruppen in Neustadt zu halten, sondern Neustadt für neue Bewohnergruppen attraktiv zu machen.



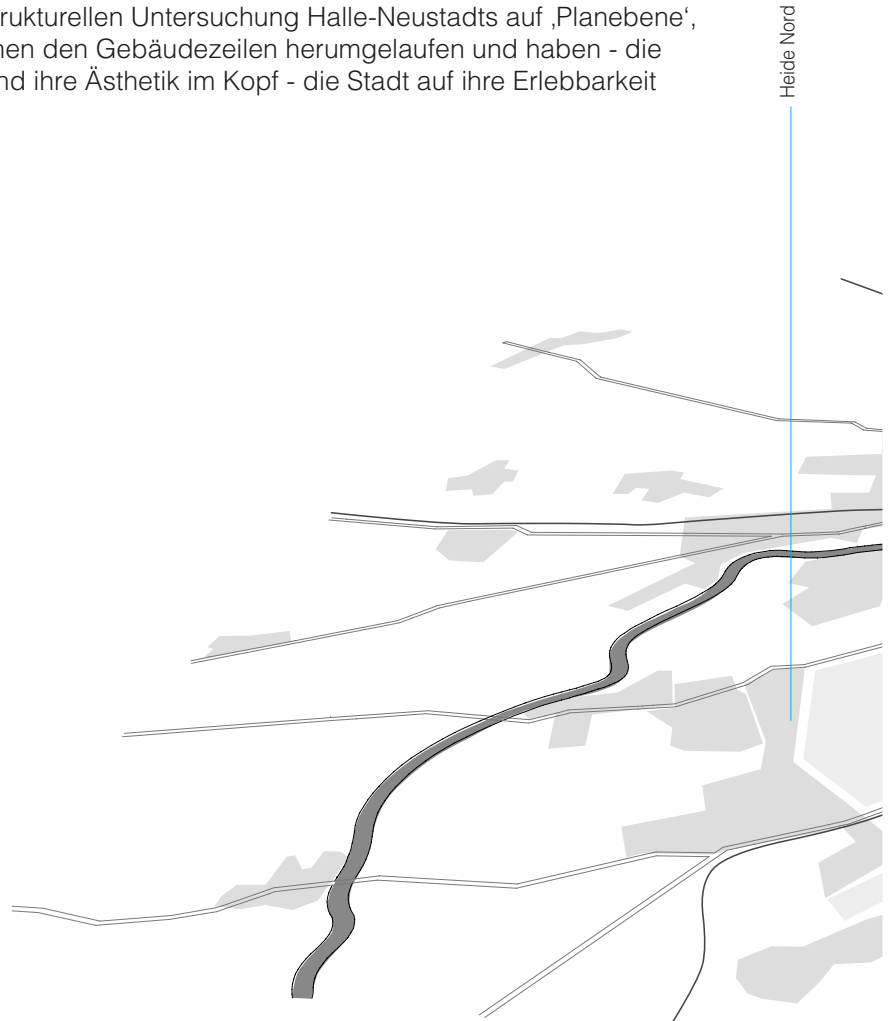
Mischung

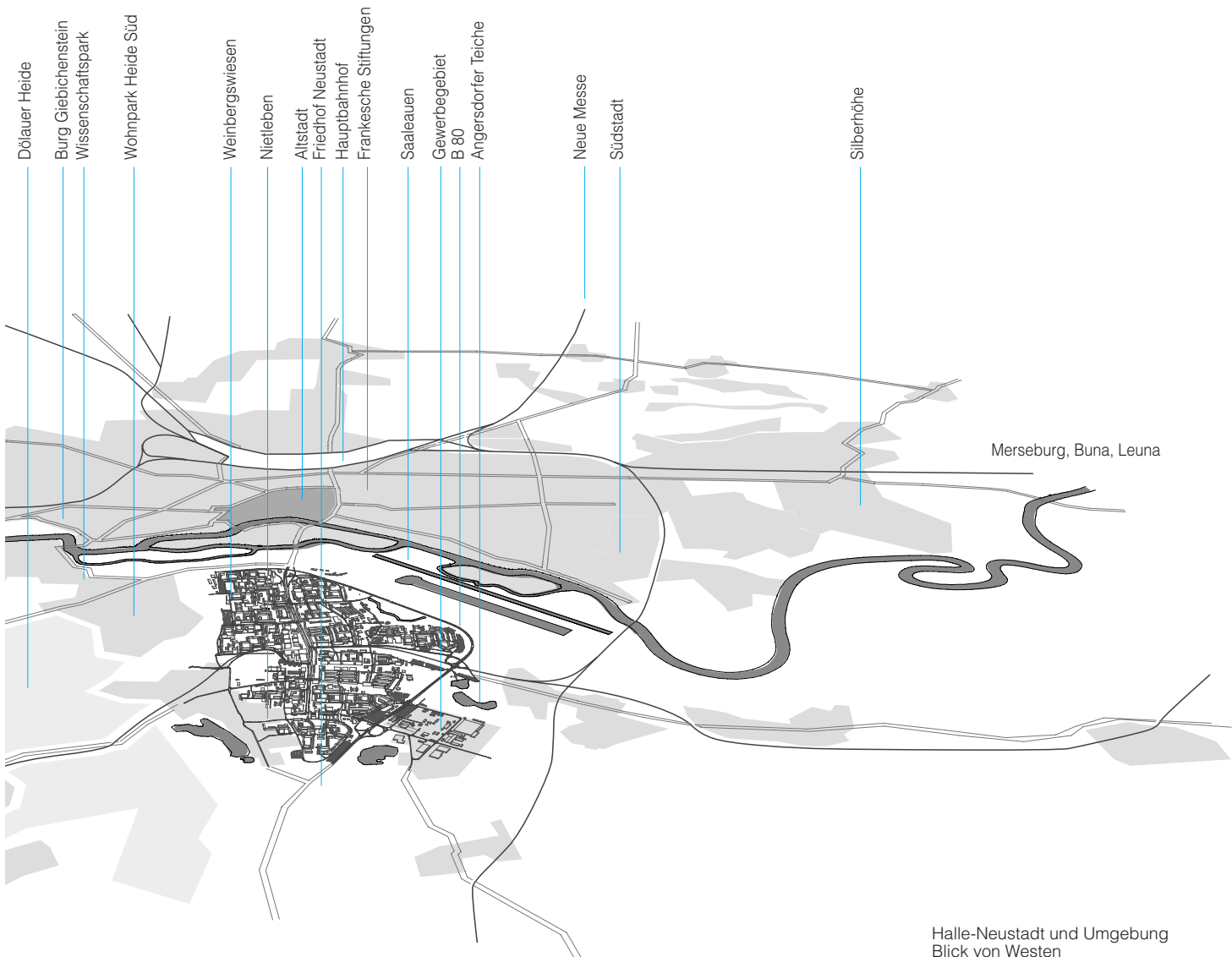
# Analyse

## *Städtebauliche Untersuchungen*

Der Maßstab des städtebaulichen Modells ist den Planern lieb, den Bewohnern aber fremd. Wir haben beide Perspektiven eingenommen und untersucht.

Neben einer strukturellen Untersuchung Halle-Neustadts auf ‚Planebene‘, sind wir zwischen den Gebäudezeilen herumgelaufen und haben - die Modellbilder und ihre Ästhetik im Kopf - die Stadt auf ihre Erlebbarkeit überprüft.





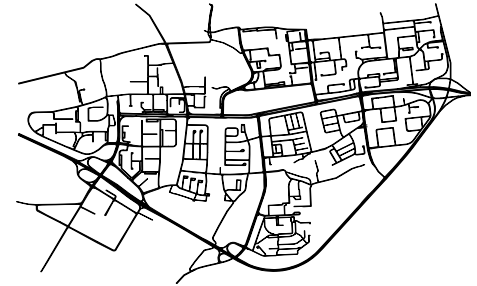
Halle-Neustadt und Umgebung  
Blick von Westen



Bebauung



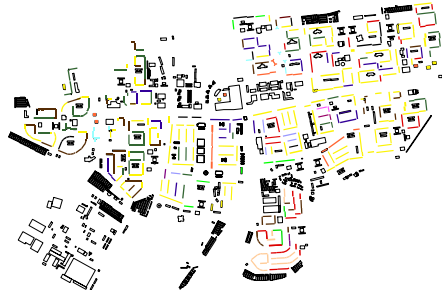
Grünräume



Strassen



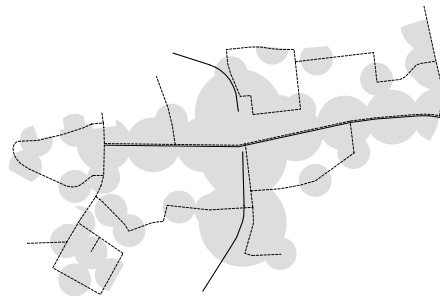
Nutzung



Eigentümer

Durch den Bau der Straßenbahn entlang der Magistrale gibt es einen zentralen Bereich mit einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV. Die peripheren Bereiche sind durch Linienbusse an den ÖPNV angebunden. Diese Form des ÖPNV ist sehr flexibel, da sie auf die vorhandene Infrastruktur (Strasse) zurückgreift. Sie kann an unterschiedliche Entwicklungen und Anforderungen angepasst werden.

Der Regionalbahnhof im Zentrum hat mit dem Zusammenbruch der Chemieindustrie seine Bedeutung verloren. Mit dem Bau einer Straßenbahntrasse wurde zudem eine alternative Verbindung zum Hauptbahnhof geschaffen.



ÖPNV

Nach der Wende begann der Privatisierungsprozess Halle-Neustadts. Die Zahl der Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften ist von vier auf zehn gestiegen. Daneben gibt es diverse private Eigentümer.

Voraussetzung für die Privatisierung war eine Zuordnung von Gebäuden zu Grundstücken. Dies war in Halle-Neustadt als sozialistische Stadtgründung nicht gegeben.

Dieser Prozess der Postparzellierung führte, da das geltende Bauordnungsrecht mit seinen Abstands- und Erschließungsrichtlinien eingehalten werden musste, zu Parzellenformen mit unterschiedlichsten Größen und Bebauungsdichten.

Die infrastrukturellen Netzwerke Halle-Neustadts folgen jeweils autonom ihrer eigenen Logik, eine Überlagerung ergibt sich aus diesem Grund nur peripher.

Die Strasse ist also nicht der Träger der technischen Infrastruktur, sondern nur eines von mehreren Netzen.



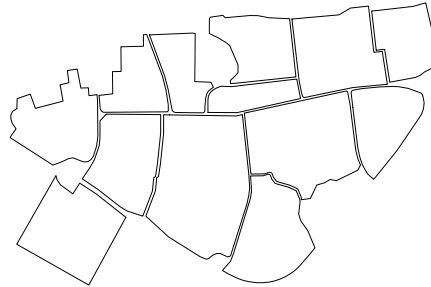
Parken

Halle-Neustadt gliedert sich in 9 Wohnkomplexe, ein Zentrum und ein Gewerbegebiet. Die Wohnkomplexe verfügen über eigene Gebietszentren. Sie sind untereinander durch Grünzüge oder übergeordnete Strassen getrennt. Die Bebauungstypologien variieren von Wohnkomplex zu Wohnkomplex. Es handelt sich aber in allen Fällen um eine offene Bebauung von Großformen, die indifferente, maßstabslose Aussenräume bilden. Die so suggerierte fließende Landschaft ist fragmentiert und hat oft den Charakter von Abstandsräumen. An den Randbereichen ist Halle-Neustadt in fast allen Fällen durch Strassen (B80) oder die Bahnlinie von den umliegenden Landschaftsräumen abgetrennt.

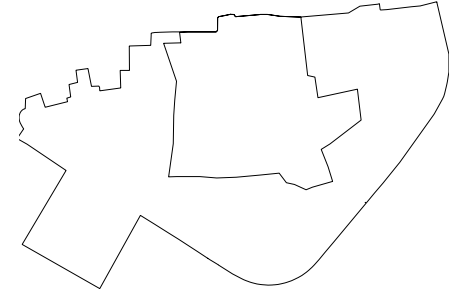
Der ruhende Verkehr bestimmt das Bild des öffentlichen Raumes. Das Strassennetz ist hierarchisch aufgebaut in Durchgangsstrassen und Erschliessungsstrassen. Die Verschränkung von Bebauung und Strassenraum führt in diesen Bereichen zu einem hohen Maß an Orientierungslosigkeit. Der öffentliche Raum wird im Wesentlichen durch den ruhenden Verkehr geprägt.



Parzellen



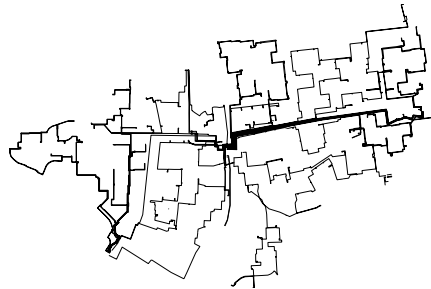
Wohnkomplexe



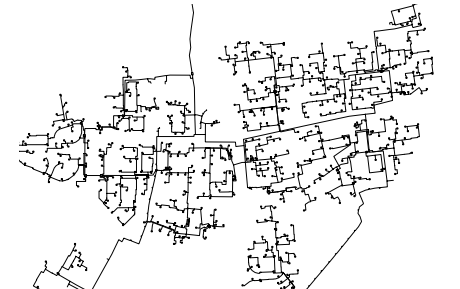
Urban 21 Gebiet



Strassen



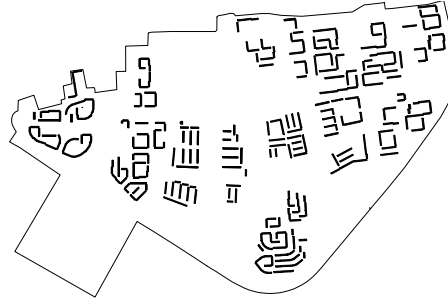
Wasser



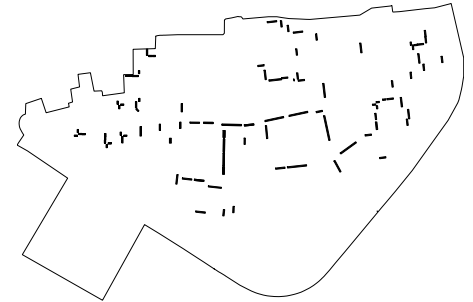
Fernwärme



1-4 Geschosse: Sonderbauten



5-Geschosser

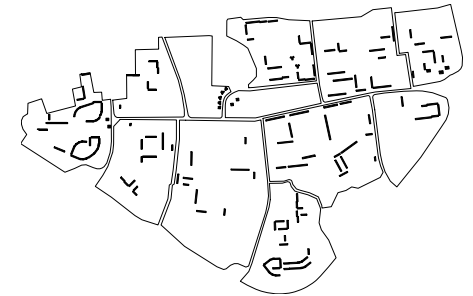


11-Geschosser

Verteilung des Leerstandes (Stand 10.02) innerhalb Halle-Neustadts: bis zum kritischen Punkt einer Leerstandsquote von 20% verteilt sich der Leerstand relativ homogen über das gesamte Stadtgebiet. Höhere Leerstandsquoten treten verstärkt in den peripheren WKs auf. Die elfgeschossigen Gebäude sind vom Leerstand mehr betroffen als fünfgeschossige.



Leerstand < 10%



Leerstand 10 - 20%

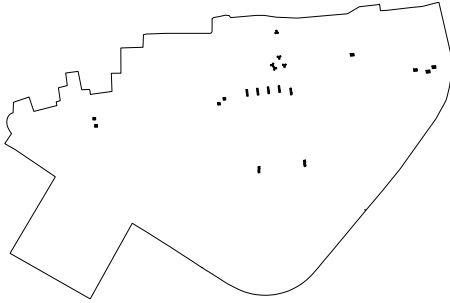


Abrissanträge

Die Szenarien gehen davon aus, den Wohnungsbestand um 8000 Wohnungen (Gesamtbestand 35.296) zu dezimieren. Potentielle strukturelle städtebauliche Folgen solcher Eingriffe werden hier visualisiert. Sie sind die Grundlage für langfristige städtebauliche Entwicklungen und zeigen die Option für unterschiedliche Stadtmodelle mit unterschiedlich starken Kontroll- und Steuermechanismen.



Diffusion



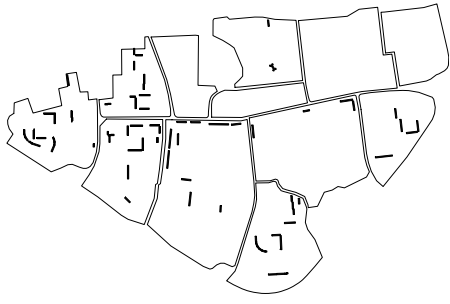
Hochhäuser

Die fünf- und elfgeschossigen Gebäude definieren strukturell das Stadtbild Halle-Neustadts. Insofern bestimmen ökonomische und produktionstechnische Faktoren im Wesentlichen den Stadtraum. Dieser gibt sich indifferent und maßstabslos. Die Orientierung erfolgt punktuell über wenige, prägnante höhere Gebäude. Die flachen Solitärbauten ergeben isoliert betrachtet ein völlig anderes Bild Halle-Neustadts.

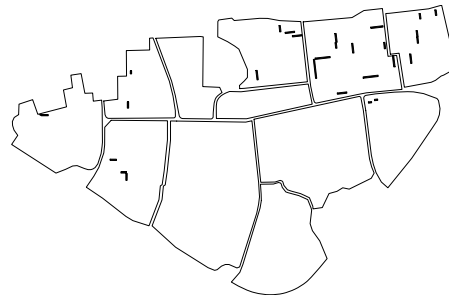
Bei den nach der Wende errichteten Gebäuden handelt es sich überwiegend um kommerzielle Bauten wie Einkaufsmärkte, Autohäuser und Tankstellen entlang der großen Durchgangsstraßen.



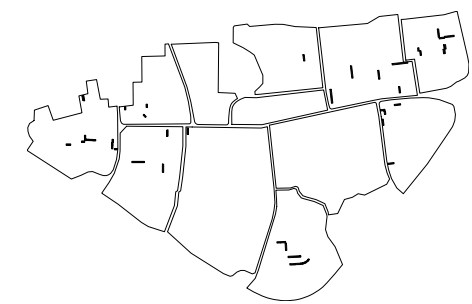
nach 1989



Leerstand 20 - 30%



Leerstand 30 - 40%



Leerstand > 40%



Kontraktion



Perforation A



Perforation B





0 - 18 Jahre



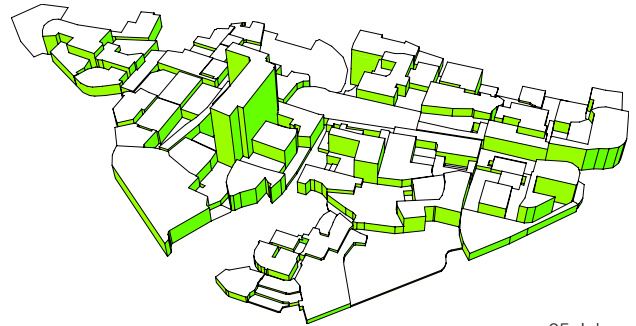
18 - 30 Jahre



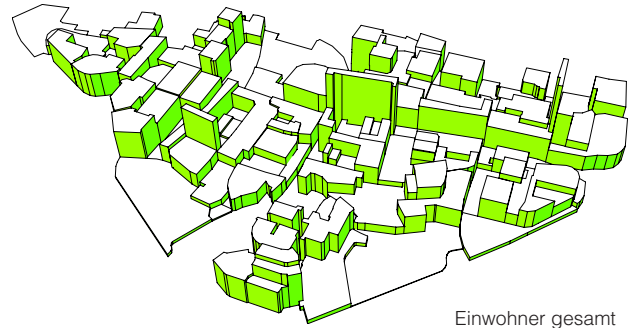
30 - 45 Jahre



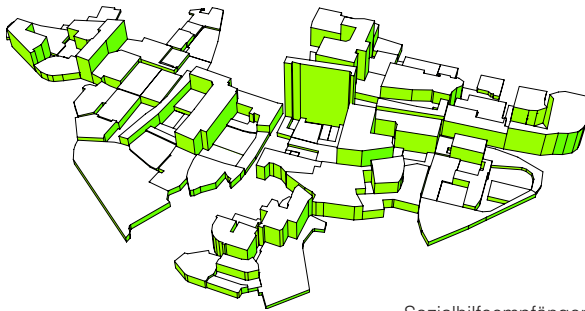
45 - 65 Jahre



> 65 Jahre



Einwohner gesamt



Sozialhilfeempfänger



Ausländer

Statistische Untersuchungen:  
 Basierend auf der sogenannten ‚kleinräu-  
 migen Gliederung‘ haben wir räumliche  
 Diagramme erarbeitet. Es entsteht ein  
 quasi-urbanes Gebilde, das Halle-  
 Neustadt auf der Ebene der Einwohner-  
 Altersverteilung abbildet. Die Differenz  
 dieser Formen zum Gebauten Neustadt  
 zeigt die Divergenz von Stadtform und  
 Inhalt.

## *Zonierungen* durch ein **übergeordnetes Raster**

Gleichförmige Raster in unterschiedlichen Maschenweiten werden über den Stadtgrundriss von Halle Neustadt gelegt. Der Fokus auf ein einzelnes Feld soll prüfen, ob dieses eine handlungs- und tragfähige Einheit bildet.

Wie viele Felder entstehen?

Wie groß sind sie?

Wieviele Einwohner/Gebäude enthalten sie?

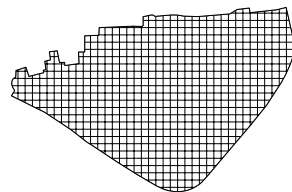
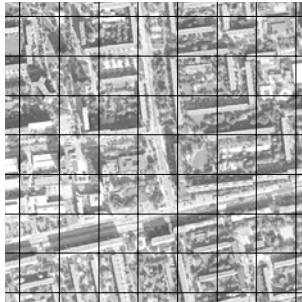
Wie könnten die Grenzen der Felder definiert sein?

Eine Grösse von 6-8 ha erscheint dabei als optimal, um einerseits eine identifizierbare neue Einheit bilden zu können, die auch mit dem Maßstab der bestehenden Gebäude korrespondieren kann, andererseits um dezentrale, kleinteilige Lösungen mit neuen Masstäblichkeiten anstreben zu können.

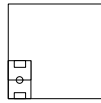
**100 x 100 m**



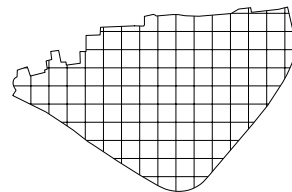
Anzahl: 600  
Größe: 10.000 qm  
WE /Feld: 0 - 90



**250 x 250 m**

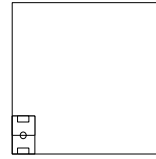


Anzahl: 100  
Größe: 62.500 qm  
WE /Feld: 150 - 400

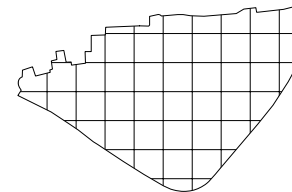
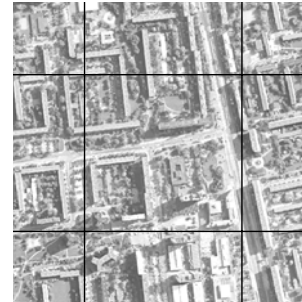


**400 x 400**

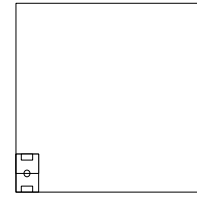
**m**



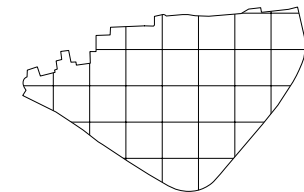
Anzahl: 40  
Größe: 160.000 qm  
WE /Feld: 500 - 1.000



**500 x 500 m**



Anzahl: 30  
Größe: 250.000 qm  
WE /Feld: 600 -1.300

































Zonierungsunterschiede zwischen Feldern im 'gemeinen' und 'kontextuellen' Raster.

# Felderplan

**Ausgangssituation:** Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept für Halle-Neustadt unterteilt das Stadtgebiet großmaßstäblich in Erhaltungs-, Umstrukturierungs- und Rückbaugebiete. Die Erhaltungsgebiete umfassen das Zentrum und die angrenzenden Wohnkomplexe. Die Umstrukturierungs- und Rückbaugebiete liegen an den Rändern Halle-Neustadts, dabei wird als Ziel eine Kontraktion des Stadtkörpers verfolgt, die sich an der ursprünglich geplanten Größe Neustadts orientiert.

Ausgehend von der These, daß ein Masterplan angesichts der Größe Halle-Neustadts und auf Grund ökonomischer Rahmenbedingungen, unsicherer Prognosen und der komplexen Eigentumsverhältnisse nur fragmentarisch umgesetzt werden kann, ist es Ziel, ein Konzept zu entwickeln, das gleichzeitig feste Punkte und freie Felder definiert und so eine Vision für eine langfristige Stadtentwicklung formuliert.

**Konzept:** Die vorhandene Zonierung Halle-Neustadts in Wohnkomplexe wird aufgrund deren Größe, der veränderten gesellschaftlichen Bedingungen und der Individualität und Mobilität der Bewohner als nicht mehr zeitgemäß empfunden und kann damit nicht mehr als einziges strukturelles Leitbild akzeptiert werden. Der Felderplan sieht eine Aufteilung Halle-Neustadts in kleinere Planungseinheiten von 5-10 ha vor. Diese Matrix bildet die Grundlage für eine weiterführende Handlungsfähigkeit aller an der Planung beteiligten Akteure. Zeitlich und räumlich unabhängig voneinander werden für die einzelnen Felder Maßnahmenkonzepte für zukünftige Entwicklungen erstellt. Die Maßnahmenkonzepte müssen für ein komplettes Feld erstellt werden. Die Planungsverfahren können für jedes Feld unterschiedlich sein: B-Plan, Wettbewerb, Workshop mit oder ohne Bewohnerbeteiligung etc.. Grundlegend dabei ist, dass ein Maßnahmenkonzept für ein komplettes Feld erstellt wird. Dadurch ist eine unabhängige Entwicklung der einzelnen Felder ermöglicht. Die Felder werden sich im Laufe der Zeit unterschiedlich entwickeln. Es handelt sich um eine flexible Planungsstruktur, die auch auf weitere, heute noch nicht vorhersehbare Faktoren reagieren kann.



Mögliche Strategien zum Umgang mit Gebäuden an Feldübergängen:  
erhalten, abreißen, einpacken

Ziel ist die Bildung identitätsstiftender, atmosphärischer Einheiten. Der Felderplan ist eine Matrix voneinander unabhängiger Zellen. In der Summe wandelt sich die sozialistische, modernistische Stadt zu einem interaktiven, flexiblen und hypermodernen Stadttypus.

**Matrix:** Die Matrix des Felderplans resultiert aus einer subjektiven und objektiven Analyse Halle-Neustadts. Dazu zählen Untersuchungen der vorhandenen Stadt-, Bauungs- und Infrastruktur, die Auswertung und Interpretation erhobener Daten, phänomenologische Beobachtungen vor Ort, Fotodokumentation und Maßstabsuntersuchungen. Als Ergebnis entstehen 82 Felder als Grundlage der Neuordnung Halle Neustadts.

**Faktoren:** Neben dem baulichen Bestand als Ausgangssituation werden jedem Feld bestimmte Eigenschaften zugeordnet. Diese gliedern sich in vier Kriterien auf:

Abrissfaktor: bestimmt den Umfang des Abrissvolumens

Umstrukturierungsfaktor: bestimmt den Grad der Veränderung

Handlungspriorität: bestimmt den Grad der Dringlichkeit

Funktionsmischung: bestimmt den Grad der anzustrebenden Funktionsmischung

Die angesetzten Faktoren wurden anhand einer subjektiven Betrachtung vor Ort und einer Untersuchung der vorhandenen Daten ermittelt und entsprechen dem aktuellen Stand der Betrachtung. Sie können bei veränderten Rahmenbedingungen aktualisiert und angepasst werden. Als Ausgangspunkt sind sie momentan Grundlage für weitere Planungen.

**Überlagerung:** Um die Vielfalt im Stadtbild lesbar zu machen, werden felderübergreifende Raumzusammenhänge festgelegt: die Magistrale, übergeordnete Grünzonen und der Parcours.

Die Magistrale ist das Rückgrat der bestehenden Stadtstruktur und muss in dieser Funktion gestärkt werden. Die übergeordneten Grünzonen verbinden Neustadt mit den umliegenden Naherholungsgebieten. Der Parcours ist als Neuentwicklung ein Implantat, das eine neue kontinuierliche Erschließung Neustadts ermöglicht. Dies sind Räume, die die Transformationsprozesse und die neue Stadt erlebbar machen.



**Felderplan**

Die Matrix des Felderplans ist eine Neuordnung Halle Neustadts in 82 autonome Einheiten.



## Neustadtparcours

Halle-Neustadt fehlt es an klar erkennbaren Bewegungsräumen, die zum durch-die-Stadt-streifen einladen. Dies ist der zellenartigen Grundstruktur der Stadt geschuldet. Mit dem Parcours führen wir ein neues Stadtwahrnehmungswerkzeug ein. Er ist eine übergeordnete Maßnahme, die das neue Bild von Halle-Neustadt transportiert. Er führt in einer Schleife durch die Stadt, und verbindet die einzelnen Felder. Die Bewegung entlang des Parcours macht die atmosphärischen Einheiten Neustadts erfahrbar. In seiner Wechselwirkung wird der Parcours dadurch ein Katalysator zur Beschleunigung der Umsetzung.

Der Neustadtparcours ist eine Sport- und Erholungstrecke, parallel oder in Reihung: Trimm-Dich-Pfad, Lehrpfad, Reitweg, Mountainbiketrack, Scaterbahn, Joggingweg, Wildwasserbahn, Schlittschuhbahn oder einfach nur Gehweg. Jede Art von unmotorisierter Fortbewegung ist möglich. Je vielfältiger das Angebot des Parcours ist, desto mehr Nutzer wird es geben.

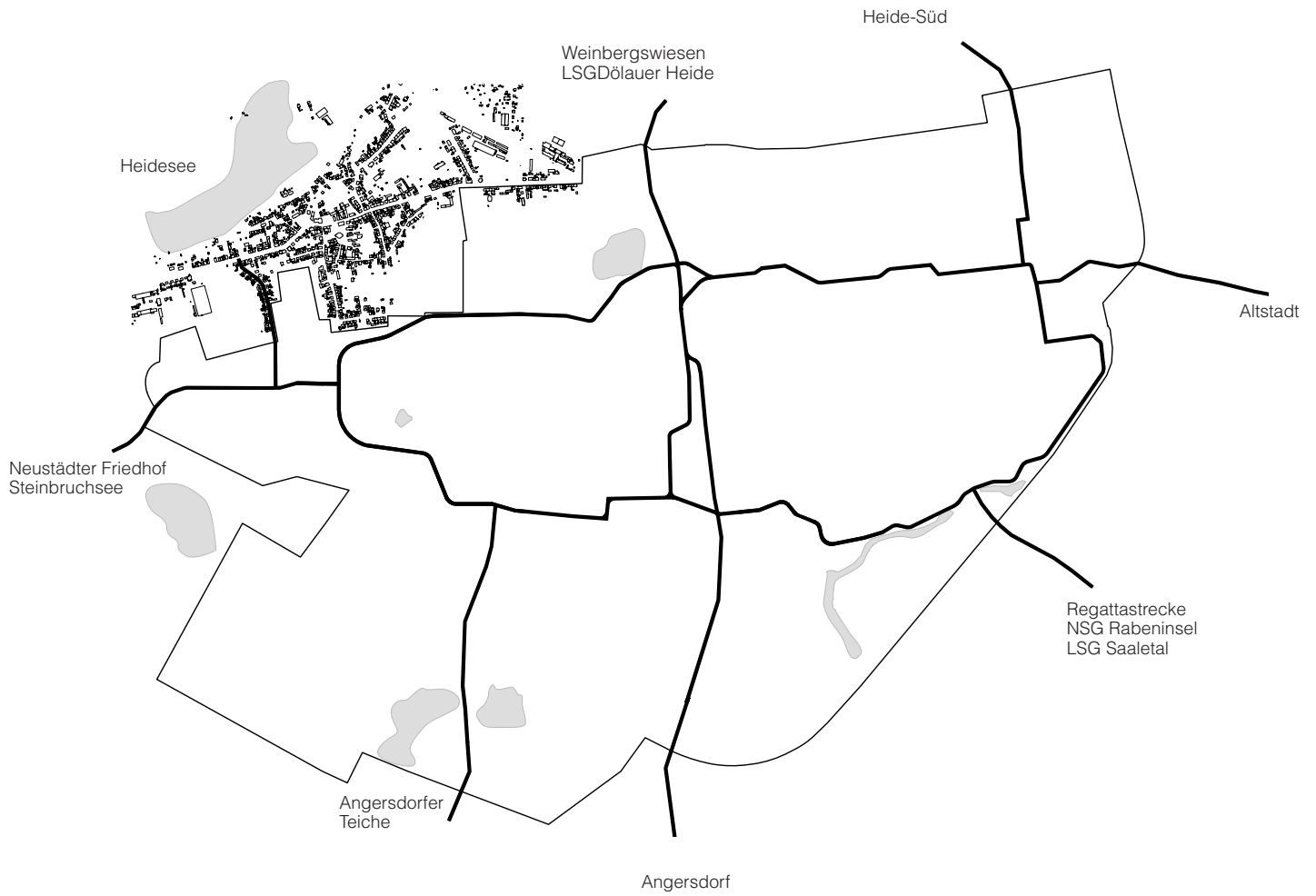
Am Parcours kristallisiert das Neue Neustadts. An den Rändern des Parcours verdichtet sich, was thematisch innerhalb der einzelnen Felder passiert. Jedes Feld kann den aktuellen Stand der Veränderung an den Parcours projizieren. So wird der Parcours selbst zum Medium: den Parcours abschreitend, bekommt man ein immer neues, aktuelles Bild der Stadt.



Entlang des Parcours können einzelne Felder gegeneinander in Wettstreit treten (die goldene Hausnummer) oder Vereine sich engagieren.



Der Parcours wird als Gesamtstrecke geplant. Wo es möglich ist, sollen bestehende Wege integriert werden. Neben einer internen Erschließung Neustadts, verbindet der Parcours die Stadt auch mit den umliegenden Naherholungsgebieten. Der Parcours soll von Anfang an als einfache Wegverbindung nutzbar sein. Ein weiterer Ausbau in Streckenabschnitten erfolgt sukzessive mit der Planung der der Felder.



**Neustadt-Parcours**



**Raumzusammenhänge:** Festlegung von städtebaulichen Ankerstrukturen, das sind städtebauliche Ensembles oder architektonische Objekte, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Geschichte Halle-Neustadts, die Identität und Orientierung vor Ort als unveränderlich angesehen werden. Sie sind in der nebenstehenden Zeichnung grau hinterlegt.

**Identität stiftende Objekte:** Die rot herausgehobenen Objekte sind Einzelobjekte, die aufgrund Ihrer Besonderheit innerhalb Halle-Neustadts schützenswert sind. Bei allen Abrissplanungen sind diese Gebäude nach Möglichkeit auszunehmen, bei Förderentscheidungen für Sanierungsmaßnahmen zu bevorzugen.



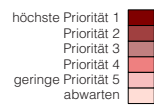
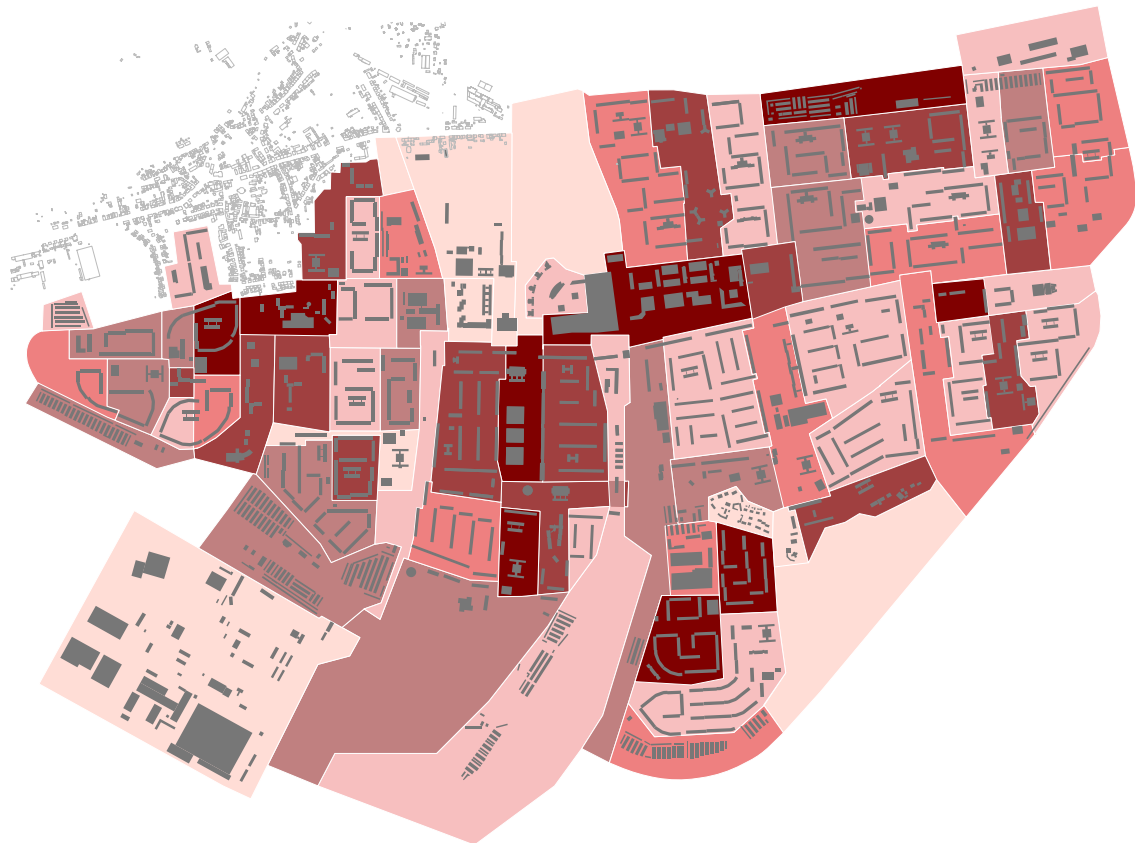
Bewegungskorridore zwischen zwei Feldern, z. B. Joggingpfad und durch die Felder, z. B. Fahrradweg.

**Maßnahmenkonzept und Maßnahmenkatalog:** Mit dem Felderplan kann nun Stück für Stück für jedes Feld, je nach Priorität und Handlungsdruck ein Maßnahmenkonzept entwickelt werden. Dazu bedienen sich die Planungsakteure der beschriebenen Tools und definieren gemeinsam einen Maßnahmenkatalog und ein Toolset, welches für die Umsetzung und die Identität in diesem Feld bestimmend sein wird.





## Prioritäten



## Abriss



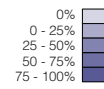
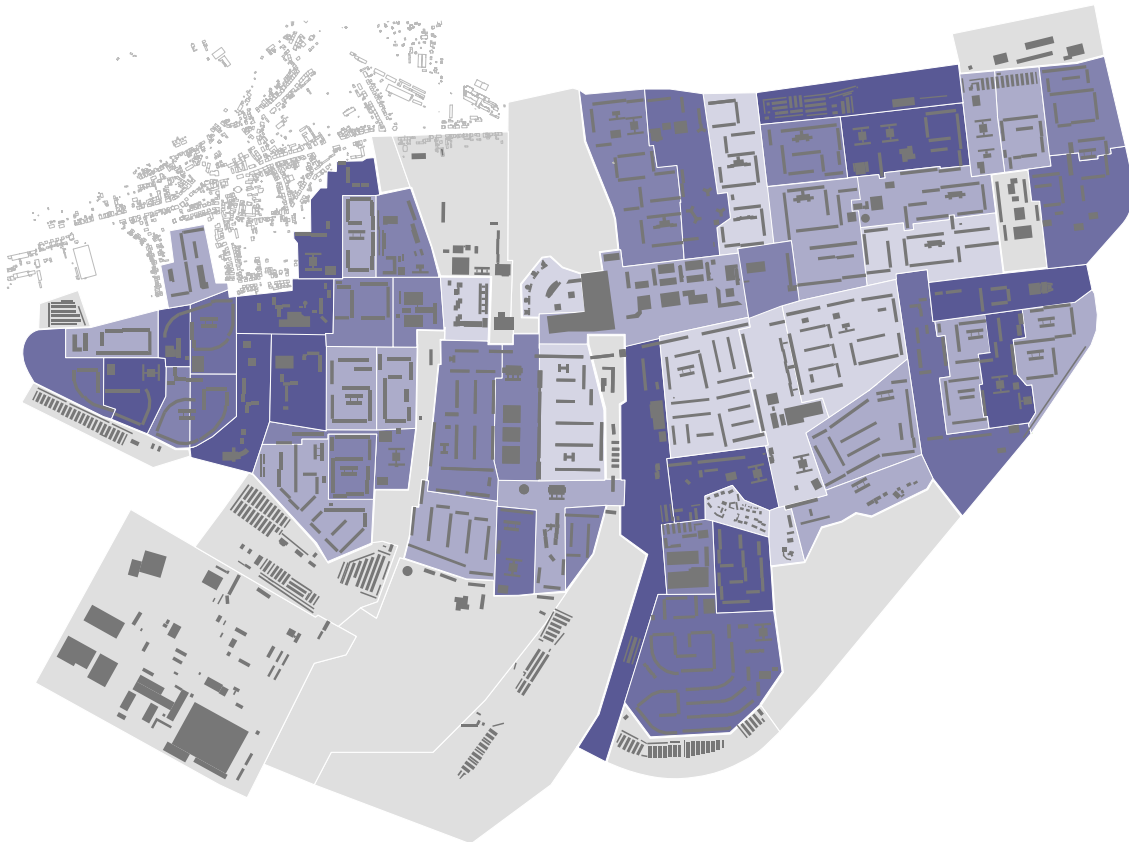
geringster Abriss 0  
Abriss 1  
Abriss 2  
Abriss 3  
Abriss 4  
höchster Abriss 5

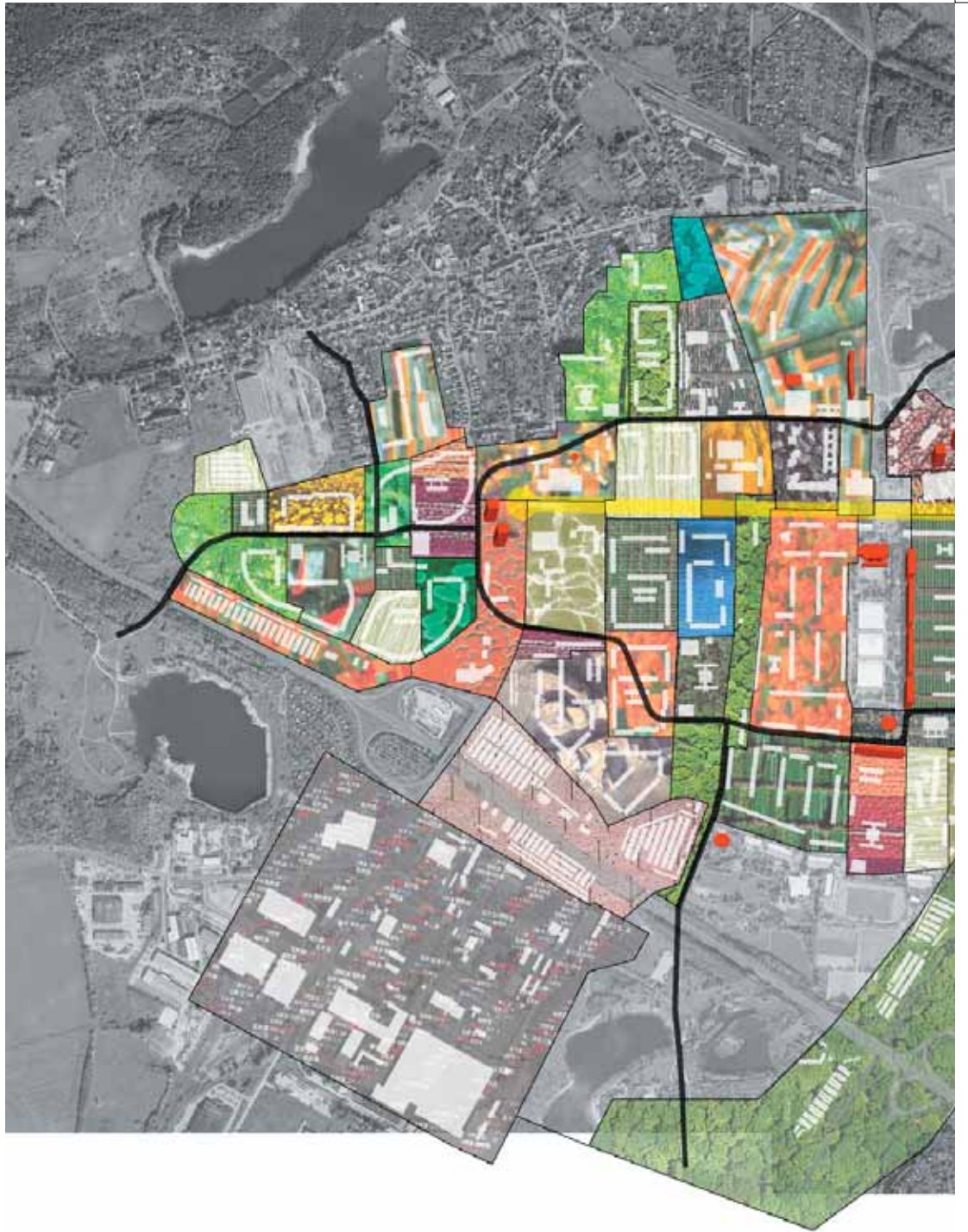
## Funktionsmischung



- allgemein Wohnen
- Mischgebiet Schwerpunkt Wohnen
- öffentliche Einrichtungen
- Mischgebiet öffentlich
- Gewerbe
- Mischgebiet Schwerpunkt Gewerbe
- Park
- Grün Mischgebiet
- Gewerbe im Park

## Umstrukturierung







### **Halle-Neustadt Koloradoplan als Stadtvision**

Neustadt braucht, um langfristig für neue Bewohnergruppen attraktiv zu sein, eine Vielfalt an Wohnungsangeboten und vor allem eine grössere Auswahl an unterschiedlichen Wohnumfeldangeboten. Das Stadtbild von Neustadt muß kontrastreicher werden, das bedeutet vor allem sichtbar unterschiedliche Entwicklungen.

Einzelne Gebiete in Neustadt erhalten so die Möglichkeit, einen ganz eigenen Charakter zu entwickeln. Sie sollen sich gegenüber dem Rest der Stadt durch spezielle, einzigartige Massnahmen profilieren.



>> [...] Das Viertel. Was ist ein Viertel? Wohnst du im Viertel?

Bist du aus dem Viertel? Hast du das Viertel gewechselt?

Aus welchem Viertel bist du?

Das Viertel hat wirklich etwas Gestaltloses: eine Art Gemeinde oder, genau gesprochen, der vierte Teil eines Stadtbezirks, das kleine Stück Stadt, das einem Polizeikommissariat untersteht...

Allgemeiner: der Teil der Stadt, in dem man sich leicht zu Fuß fortbewegen kann oder, um dasselbe in Form einer Binsenweisheit zu sagen, der Teil der Stadt, in den man sich nicht zu begeben braucht, da man ja schon dort ist. Das scheint sich von selbst zu verstehen; trotzdem muss man darauf hinweisen, dass das für die meisten Bewohner einer Stadt zur Folge hat, dass das Viertel auch der Teil der Stadt ist, in dem man nicht arbeitet: man nennt sein Viertel die Ecke, in der man wohnt, und nicht die Ecke, in der man arbeitet: und die Wohnorte und die Arbeitsorte fallen fast nie zusammen: auch das ist eine Gewissheit, doch ihre Folgen sind zahllos. [...] <<

aus George Perec, >Träume von Räumen<

# Tool konzept

Der Kolorado-Plan dividiert Halle - Neustadt in überschaubare, erlaubbare Einheiten. Das Toolkonzept beschreibt nun eine Möglichkeit wie diese Einheiten entwickelt werden können, der Kreis der möglichen Umbauakteure wird aufgezeigt und die Rollen der Akteure werden beschrieben.

Die Besonderheit am Toolkonzept ist sein hierarchiefreier Sammelcontainer: der Toolmarkt. Alles Erdenkliche kann hier aufgenommen und für den Umbau zur Verfügung gestellt werden. Damit werden Dinge nebeneinandergestellt, die ihre Herkunft in unterschiedlichen Fachsparten und -Kategorien haben. Klassische Planungswerkzeuge werden mit engagierten Bürgern auf eine Ebene gestellt. Es ermöglicht die Zusammenführung von Top-Down und Bottom-Up Planungsstrategien für Umbaukonzeptionen.

Unsere, für den Toolmarkt vorgedachten Tools haben alle einen visionären Anteil. Vision ist dabei nicht zu verwechseln mit Utopie oder Traum, die Vision ist konkret und in naher Zukunft realisierbar, heute aber noch nicht umgesetzt, noch nicht sichtbar. Ein Handlungsplan zeigt den Weg vom Heute zur realisierten Vision.

Ein wesentliches Ziel des Toolkonzepts ist es, möglichst viele Akteure für den Umbauprozess zu aktivieren und den Stadtumbau mit möglichst vielen Beteiligten anzugehen. Die Basis dafür ist seine ideologiefreie Struktur. In einzelnen Feldern vorhandene Initiativen können aufgegriffen und über das Toolkonzept mit Akteuren ähnlicher Interessen zusammengebracht werden. Synergien entstehen.

Das Toolkonzept wird im Folgenden in drei Stufen erläutert: >>1<< Ein Übersichtsdiagramm zeigt den Entwicklungsweg eines beliebigen Feldes >>2<< Das Tool-Glossar erklärt die wichtigsten Begriffe, wofür sie stehen und wie sie zusammenhängen. Hier sind die Handlungsabläufe in ihrer komplexen Wechselwirkung beschrieben. >>3<< Das Ausklappposter zeigt den Toolmarkt, die Masse aller Tools. Auf seiner Rückseite befindet sich ein Plan mit allen uns bekannten Initiativen, aktiven Prozessen, städtebaulichen Besonderheiten, und, und, und.

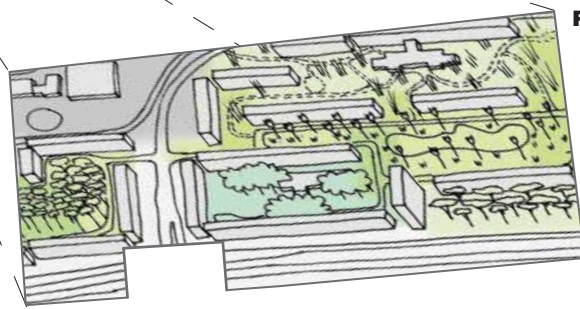


## Kolorado



Die gemeinsam entwickelte Vision wird umgesetzt.

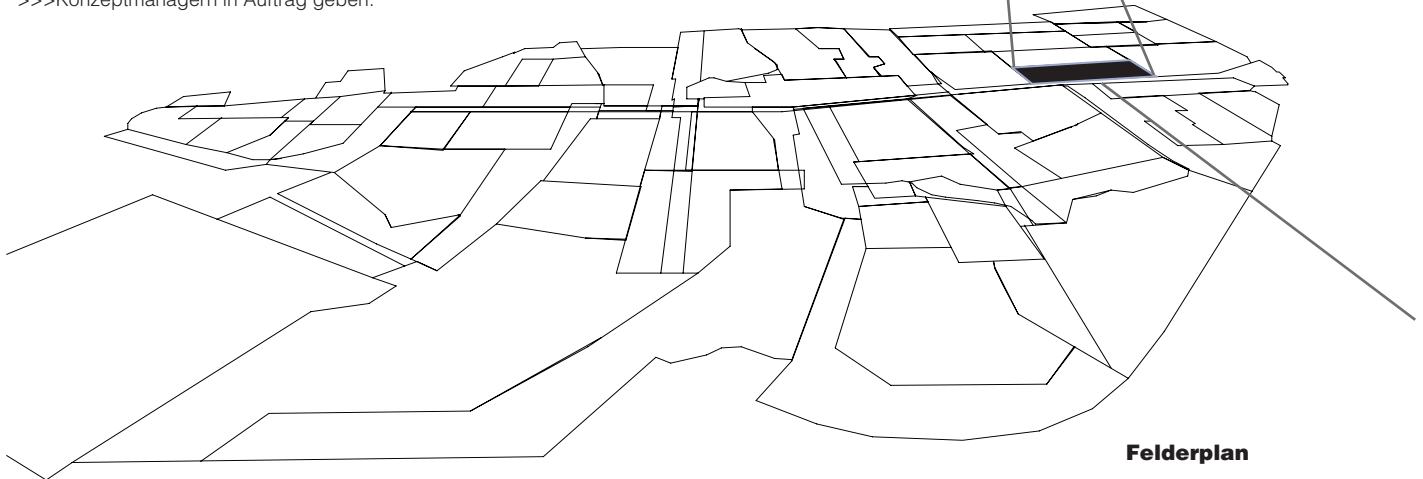
**Feld**



## Neustadtmanagement

Das *Neustadtmanagement* prüft alle >>>Vorhaben, die im Gebiet von Neustadt vorgenommen werden sollen, auf die Vereinbarkeit mit dem aktuellen >>>Felderplan und bestehenden >>>Maßnahmenkonzepten. Besteht kein Maßnahmenkonzept für das Feld, kann das *Neustadtmanagement* ein Maßnahmenkonzept bei den >>>Konzeptmanagern in Auftrag geben.

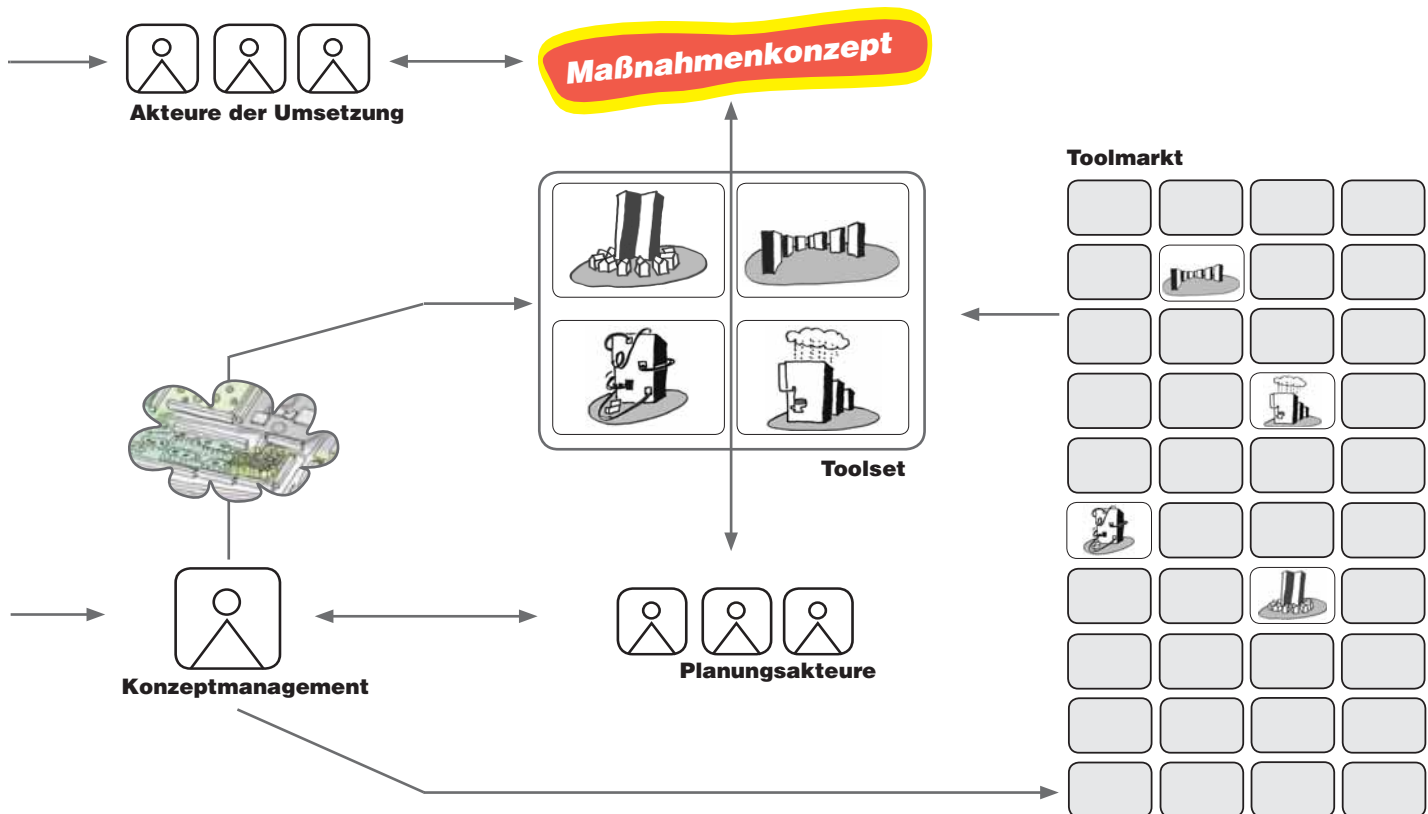
**Vorhaben**



**Felderplan**

Das *Maßnahmenkonzept* beschreibt eine Vision für ein Feld (>>>Felderplan) und den Weg dorthin, es ist ein Handlungswegweiser für die Zukunft des jeweiligen Gebietes. Die >>>Planungsakteure stellen >>>Maßnahmen zusammen, die auf der Grundlage der >>>Potentialanalyse, dem >>>Toolset und ihrer eigenen Einschätzung basieren. In dem *Maßnahmenkonzept* sollten die >>>Akteure der Umsetzung, >>>Finanzierungsfragen und die zeitliche Umsetzung beschrieben sein. Die Maßnahmen können zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

Die Gesamtheit der >>>Tools heisst *Toolmarkt*. Diese Bezeichnung ist nur im Verlaufe des >>>Planungsverfahrens wichtig. Jedes Feld hat ein *Toolset*. Gemeint sind diejenigen Tools, die vom >>>Konzeptmanagement ausgewählt werden, um in einem Feld Anwendung zu finden.



### >>Aktive

*Aktive* bringen ein >>>Vorhaben für Halle-Neustadt vor. Mit diesem Vorhaben wen-den sie sich ans >>>Neustadtmanagement

### >>Neustadtmanagement

Das *Neustadtmanagement* prüft alle >>>Vorhaben, die im Gebiet von Neustadt vorgenommen werden sollen auf die Vereinbarkeit mit dem aktuellen >>>Felderplan und mit bestehenden >>>Maßnahmenkonzepten. Besteht kein Massnahmenkonzept für das Feld kann das *Neustadtmanagement* ein Maßnahmenkonzept bei den >>>Konzeptmanagern in Auftrag geben. In Ausnahmen kann es auch das >>>Vereinfachte Verfahren anwenden

### >>Vorhaben

*Vorhaben* können sein:  
- ein Bauantrag // Abrissantrag  
- eine Entwicklungsidee  
- eine Investitionsidee  
- ein Handlungsbedarf  
- eine Gestaltungsidee  
- eine größere Veranstaltung  
- eine sonstige Veränderung

### >>Felderplan

Der *Felderplan* sieht eine Aufteilung Neustadts in kleinere Planungseinheiten (Felder) als die bisherigen WKs vor. Damit soll eine flexible planerische Handlungsfähigkeit geschaffen werden, ausgehend von der These, daß ein Masterplan für Gesamt-Neustadt durch die Konfrontation mit der wirtschaftlichen Lage und der gegenüberstehenden Größe nur fragmentarisch umgesetzt werden könnte. Die Felder werden sich im Laufe der Zeit unterschiedlich entwickeln. Jedes Feld hat einen >>>Abrissfaktor, einen >>>Umstrukturierungsfaktor, eine >>>Funktion und einen Grad an >>>Handlungspriorität. Diese Faktoren können jederzeit aktualisiert werden. Dazu wird Stück für Stück für jedes Feld, je nach Priorität und Handlungsdrang, ein >>>Maßnahmenkonzept entwickelt werden.

### >>Abrissfaktor

Maximale Menge an Bausubstanz die rückgebaut werden kann. Dazu gibt es einzelne Gebäude oder Gebäudeensembles, die aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben müssen. Angabe in %

### >>Funktionsmischung

Jedes Feld bekommt eine dieser Funktionen zugeordnet:  
>>>Wohnen allgemein  
>>>Mischgebiet / Schwerpunkt Wohnen  
>>>öffentliche Einrichtungen  
>>>Mischgebiet öffentlich  
>>>Gewerbe  
>>>Mischgebiet / Schwerpunkt Gewerbe  
>>>Park  
>>>Grün - Mischgebiet  
>>>Gewerbe im Park

### >>Handlungspriorität

Felder, in denen der Handlungsdruck aus sozialen oder wirtschaftlichen Gründen sehr hoch ist, in denen aufgrund der Bausubstanz, Investitionsmöglichkeit en oder aus städtebaulichen Gründen baldiges Agieren notwendig ist, bekommen eine hohe *Handlungspriorität*. Hier werden die ersten Maßnahmenkonzepte entwickelt.

### >>Umstrukturierungsfaktor

Der Grad der Veränderung, des Umbaus, sei es sozial oder baulich, wird mit dem *Umstrukturierungsfaktor* erfasst. Umstrukturierung kann, aber muss nicht Abriss bedeuten, es kann auch bedeuten: Umnutzung von erhaltenswerten Gebäuden, Veränderung der Grünanlagen, Energiesparmaßnahmen, oder Aufwertung des Wohngebiets und Veränderungen in der Bewohnerstruktur.

*Glossar:* Hier werden die Abläufe und die verschiedenen Rollen der Beteiligten beschrieben. Das Glossar enthält das Regelwerk, das die Zusammenarbeit strukturiert.

Die bezeichneten Nutzungen beziehen sich in der Regel auf Gebäude :

**>>>Wohnen allgemein**

Feld mit reiner Wohnfunktion (kleine Läden etc. nicht berücksichtigt).

**>>>Mischgebiet / Schwerpunkt Wohnen**

Überwiegend Wohnfunktion, andere Nutzungen erwünscht.

**>>>öffentliche Einrichtungen**

Feld mit ausschliesslich öffentlichen Funktionen (das heißt, sowohl Kranken-, Sozial- und Bildungseinrichtungen, als auch Neuansiedlung von Ämtern und Behörden)

**>>>Mischgebiet öffentlich**

Feld, in dem öffentliche Funktionen überwiegen, andere Nutzungen wie Gewerbe und Freizeit aber gewünscht sind.

**>>>Gewerbe**

Feld mit ausschliesslich gewerblicher Funktion.

**>>>Mischgebiet / Schwerpunkt Gewerbe**

Feld mit überwiegend gewerblicher Funktion, andere Nutzungen sind gewünscht.

**>>>Park**

ausschliesslich Grünflächen mit Erholungscharakter (Wald, Wasser, Wiesen, Spielplätze)

**>>>Grün Mischgebiet**

Feld, in dem es Grünflächen mit Erholungs- und Freizeitnutzung (Sportplätze, Freibäder, etc.) gibt.

**>>>Gewerbe im Park**

Spezielles Gewerbegebiet, bei dem jedes Objekt einen hohen Anteil an privatfinanzierten und dennoch öffentlichen Grünflächen haben muß.

### >>Konzeptmanagement

Das *Konzeptmanagement* organisiert und moderiert das Planungsverfahren, das zur Erstellung eines >>>Maßnahmenkonzeptes führt.

Aufgaben:

- Überprüfung der >>>Feldgrenzen
- Durchführung einer >>>Potentialanalyse
- Festlegung einer >>> Toolauswahl
- Bestimmung der >>>Planungsakteure
- Bestimmung des >>>Planungsverfahrens
- Festlegung eines Zeitrahmens

### >>Planungsakteure

*Planungsakteure* können grundsätzlich alle werden, die Interessen an der Entwicklung des >>>Feldes haben. (Wohnungsbauunternehmen, Benutzervertreter, Behördenvertreter, Gewerbetreibende, potentielle Investoren, Kulturinitiativen, interessierte Nutzer).

Es ist aber auch möglich, dass die einzigen *Planungsakteure* ein Team von externen Fachleuten (Architekten, Stadtplaner, Grünplaner, Techniker, Künstler) sind. Die *Planungsakteure* haben die Aufgabe im vorgeschlagenen >>>Planungsverfahren das >>>Maßnahmenkonzept für das Feld zu erstellen. Die Zusammenstellung der *Planungsakteure* übernimmt das >>>Konzeptmanagement.

### >>Akteure der Umsetzung

Die Umsetzung des >>>Maßnahmenkonzeptes wird von Akteuren übernommen, die nicht mit den >>>Planungsakteuren identisch sein müssen. Das Maßnahmenkonzept sollte beinhalten, wer die Umsetzung vornimmt.

### >>Maßnahmenkonzept

Das *Maßnahmenkonzept* beschreibt eine Vision für ein Feld (>>>Felderplan) und den Weg dorthin, es ist ein Handlungswegweiser für die Zukunft des jeweiligen Gebietes. Die >>>Planungsakteure stellen >>>Maßnahmen zusammen, die auf der Grundlage der >>>Potentialanalyse, dem >>>Toolset und ihrer eigenen Einschätzung basieren.

Im *Maßnahmenkonzept* sollten die >>>Akteure der Umsetzung, >>>Finanzierungsfragen und die zeitliche Umsetzung beschrieben sein. Die Maßnahmen können zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

Das >>>Konzeptmanagement bereitet die Erstellung vor und begleitet sie. Ein *Maßnahmenkonzept* wird vom >>>Neustadtmanagement beauftragt.

### >>Potentialanalyse

Aus den im >>>Neustadtatlas zusammengetragenen und in vielen Blättern kartierten Informationen kann für jedes Feld ein Profil der Probleme, der Stärken und Schwächen eines Wohngebietes erstellt werden. Dieses Profil bietet verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten, die in der *Potentialanalyse* dargestellt werden. Die *Potentialanalyse* ist die Grundlage für die Vorauswahl der >>>Tools, die Zusammenstellung der >>>Planungsakteure und die Bestimmung des >>>Planungsverfahrens.

### >>Planungsverfahren

Um Neustadt zu einem vielfältigen Stadtbild zu verhelfen, sollten in den Feldern unterschiedliche *Planungsverfahren* zur Anwendung kommen. Das *Planungsverfahren* ist der Weg, der von den >>>Planungsakteuren beschritten wird, um das >>>Maßnahmenkonzept zu erstellen. Planung am Reißbrett, am 'Runden Tisch', in Workshops, mit einem Wettbewerb, durch Abwarten, durch politische Entscheidungen oder durch einen Investor sind Möglichkeiten.

### >>Maßnahmen

*Maßnahmen* sind auf einen spezifischen Ort angewendete >>>Tools. die im >>>Maßnahmenkonzept beschriebenen *Maßnahmen* können sehr unterschiedlich sein: Bau-, Abriss- und Infrastrukturmaßnahmen gehören genauso dazu, wie temporäre, spontane Aktionen, Einführung von Gremien, Einsetzen von Mobilisatoren, Mediatoren oder Gärtnern, Begrünungen, Bewässerungen, neue Sozialeinrichtungen oder deren Abbau.

### >>Neustadtatlas

Der *Neustadtatlas* enthält die meisten der derzeit verfügbaren Informationen über Halle-Neustadt, die zur Bestimmung des Felderplans beigetragen haben. Bewohnerstrukturen, Infrastruktur, Leerstandsentwicklung, Entwicklungskonzepte, subjektive Betrachtungen und vieles mehr sind auf einzelnen Karten zusammengestellt. Der *Neustadtatlas* soll als Hilfsmittel zur Erstellung der >>>Potentialanalyse dienen.

Der *Neustadtatlas* steht auf dem Stand 2002. Informationen müssen je nachdem aktualisiert werden.

Eine genaue Vorort-Betrachtung ersetzt der *Neustadtatlas* nicht.

## >>Tools

*Tool* ist die Bezeichnung aller möglichen, städtebaulichen und stadtplanerischen Werkzeuge, die man sich für ein Gebiet wie Halle-Neustadt ausdenken kann.

Ein *Tool* kann jede >>>Maßnahme sein, die bewusst vorgenommen wird, in dem Wissen oder der Voraussicht, daß sie die Struktur der Stadt oder ihr Erscheinungsbild verändert.

So sind damit nicht nur herkömmliche stadtplanerische Instrumente wie Neugestaltung der öffentlichen Räume, Rückbau oder das Einsetzen von Urbanimotoren (Quartiersmanager und dergl.) erfasst, sondern auch viele der im Laufe der Stadtumbau-Ost-Diskussion aufkommenden neuen Stadt szenarien (Ruralisierung, Ökologisierung, etc.) und kurzzeitige Aktionen.

Die Gesamtheit der *Tools* nennen wir >>>Toolmarkt. Diejenigen *Tools*, die das Konzeptmanagement den Planungsakturen vorschlägt, nennen wir >>>Toolset.

## >>Vision

>Wenn ich vor meinem Haus stehe und da landet ein Ufo< sagte mir ein Mädchen aus Neustadt unlängst auf die Frage, was eine Vision ist.

Die Vision in dem Stadtumbau Konzept von Raumlaborberlin für Halle-Neustadt meint: >eine visionäre Idee für die Entwicklung eines Feldes in den kommenden Jahren<.

Die Vision ist das planerische Ziel, das vom >>>Konzeptmanagement auf Grundlage der >>>Potentialanalyse und erster Gespräche mit den >>>Planungsakturen formuliert wird.

Die Transporter der Vision sind die >>>Tools, dh. jedes Tool enthält einen Teil der visionären Idee.

## >>Toolmarkt

Die Gesamtheit der >>>Tools heisst *Toolmarkt*.

Diese Bezeichnung ist nur im Verlaufe des >>>Planungsverfahrens wichtig.

## >>Toolset

Jedes Feld hat ein *Toolset*. Gemeint sind diejenigen Tools, die vom >>>Konzeptmanagement ausgewählt werden, um in einem Feld Anwendung zu finden.

Die >>>Planungsakture wandeln sie zu konkreten >>>Maßnahmen um.

## >>Finanzierungsfragen

Für jedes >>>Feld und die dafür vorgeschlagenen >>>Maßnahmen können andere *Finanzierungskonzepte* entwickelt werden. Neben rein öffentlich geförderten Wohnbaugeldern, "Public-Privat Partnerships" sind auch Kulturfinanzierungstöpfe, Low- und Nobudgetprojekte oder Ökologiekonzepte vorstellbar. Auch das >>>Maßnahmenkonzept selbst könnte durch die Initiative eines Investors, von >>>Aktiven oder durch Sponsoring finanziert werden.

## >>Vereinfachtes Verfahren

Das Vereinfachte Verfahren zur Umsetzung von 'kleineren' >>>Vorhaben dient dazu einer Überbürokratisierung vorzubeugen. Ein Vorhaben wird dem >>>Neustadtmanagement unterbreitet, es wird auf die Vereinbarkeit mit dem aktuellen >>>Felderplan geprüft und kann, ohne daß ein >>>Maßnahmenkonzept vorliegt, umgesetzt werden.

Kleine Vorhaben sind im Gegensatz zu großen solche, die die Entwicklung des Gebietes nicht nachhaltig beeinflussen. Bau- und Abrissvorhaben ganzer Gebäudeeinheiten sind große Vorhaben und sollten nur bei bestehendem Maßnahmenkonzept und der Vereinbarkeit damit, bewilligt werden.

Wohnen am Park  
 Wohnen am See  
 Wohnen und Arbeiten  
 Wohnen zwischen Zentrum und Park  
 Wohnen an der B80  
 Wohnen an der Schule  
 Wohnen am Garagenhof  
 Wohnen am Ärztezentrum  
 Wohnen an der Magistrale  
 Wohnen mit Ausblick

**standortvorteile nutzen**  
 >>>auswahltool



**sonnenenergienutzung**  
 >>>ökologisieren

Sonnenkollektoren, Wintergärten und Photovoltaikzellen als Fassadenpaneele sind nicht nur ökologisch sinnvoll, da sie wertvolle Ressourcen sparen, sondern ändern auch das Wohnumfeld. Für ökologisch bewusste Bürger werden diese Stadtgebiete interessant. Sanierungen und Modernisierungen können über spezielle Bundes- und EU-Programme mitfinanziert werden.



**aktionsknoten**  
 >>>aktionstool

Der A. bündelt Aktivitäten an einem Ort. Mehrere städtische Handlungsstränge und Akteursgruppen werden im A. zusammengeführt. Vom A. gehen intensive Impulse in die Umgebung aus.

**status quo** ✓

**alles so lassen wie es ist**  
 >>>null-tool

Neustadt, mit seinen Gebäuden und Aussenräumen hat bei aller Kritik und Abnutzung seine Vorteile. Die Wohnküche, die Balkone, die Haugemeinschaft, die hellen Räume, innen wie aussen, etc.. Um ein vielfältiges Bild der Stadt zu erreichen, müssen einige Wohnblöcke auch in ihrer bestehenden Form erhalten bleiben. Vornehmlich solche, die ohne großen Sanierungsaufwand weiterleben können, deren Aussenräume gestaltet und gepflegt sind und deren Bewohner mit dem bestehenden Zustand zufrieden sind.



**bewohner joker**  
 >>>partizipationstool

Das Jokertool für die Bewohner lässt Freiraum für die Ideen und Vorschläge. Ohne Zweifel kann davon ausgegangen werden, dass unter mehr als 50.000 Menschen einige sind, die ihr Fachwissen als Nutzer der urbanen Oberfläche von Halle-Neustadt in erstklassige stadtbildverändernde Ideen transponieren können. Solche Ideen sollten die Chance bekommen in ein Massnahmenkonzept einzufließen.

## Toolmarkt



### **abriss der unteren drei geschoße**

#### **>>>block formend**

Durch den Abriss der unteren Geschosse der Wohngebäude, ganz oder teilweise, kann (im Gegensatz zum Abriss der oberen Geschosse) ein fließender Landschaftsraum entstehen.

Die Freiheit in den unteren Geschossen gibt Platz für verbindende Grünräume, Wegeverbindungen, neue Erschliessungsmöglichkeiten.



### **einmauern / vergessen / einfrieren**

#### **>>>warten**

Abwarten bis die Zeiten sich ändern. Denn sie werden sich ändern. Entweder geht es bergauf und die Nachfrage steigt wieder oder es werden neue Technologien dazu entwickelt wie der Rohstoff, der in den leeren Gebäuden steckt verwertet werden kann.

Das elegante Einmauern/Einfrieden leerstehender Wohngebiete setzt innerhalb der Mauern erfahrungsgemäss eine Parallelwelt frei, bestimmt durch wilden Pflanzenwuchs etc.



### **bordelle einrichten**

#### **>>>aktionsknoten**

Bewohner müssten bei zunehmender Problemsituation im Stadtviertel näher zusammenrücken, sich organisieren, so die Meinung vieler Stadtplaner. In einem Stadtviertel mit schrumpfender Einwohnerzahl bei gleichzeitig annähernd gleichbleibende Fläche werden Begegnungen immer rarer. Bordelle sind spezielle Orte der Begegnung. Liebe und körperliche Zuneigung geben zudem Kraft und stärken die Abwehr.

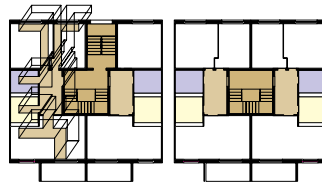




## kultursatelliten

### >>>aktionstool

Halle hat ein reges Kulturleben: drei große und mehrere kleine Theater, ein Opernhaus, die Händelfestspiele, mehrere Ausstellungsorte: Moritzburg, Giebichenstein, Kindermuseum, Beatlesmuseum, fünf Kinos mit kulturell interessantem Programm. Wenn nur einzelne dieser Institutionen spezielle Programme nach Neustadt verlegen würden, würde der Ort sofort an Attraktivität für viele Bürger gewinnen.



standardisierte 3-raum wohnung im typ p2 >> eg & og

## p2,, nachteile erkennen

### >>>architek-Tool

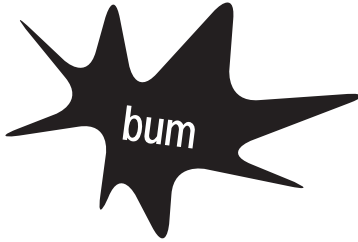
- innenliegendes Treppenhaus
- >>> trister Erschließungsraum
- monofunktionale Räume
- >>> festgelegte Nutzung
- reduziertes Bewegungsspektrum
- >>> Gefühl von Enge
- determinierte innere Erschließungsbereiche
- >>> geringe Wahlfreiheit in der Möblierung



## weinberge

### >>>block formend / nachnutzung des abbrissmaterials

In Blöcken, deren Wohnungsbestand um <75% reduziert werden soll, werden die Ostwestriegel abgerissen und als Weinterassen an die Südseite der verbleibenden Gebäude (vornehmlich 11 Geschöfer) angeschüttet, die oberen Wohnungen werden Berghütten und Weinlokale, die unteren Lageräume für Weinfässer. Ideale Wohnumfeldverbesserung, Flächennachnutzung. Dazu kann man in Saale-Unstrut Nähe mit guten Qualitätsweinen rechnen .



## sprengen

>>> ...

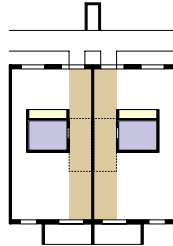
Im Gegensatz zum schrittweisen Abriss Platte für Platte bietet das Sprengen den Vorteil, dass es kurz und schmerzlos vonstatten geht. Bei sorgfältiger Planung können Sprengungen viele Besucher anziehen und Volksfestcharakter bekommen. Natürlich muss hier besonders behutsam mit den Emotionen der Anwohner gearbeitet werden. Sprengungen sollten da stattfinden, wo es eine positive Idee für danach mit hohen Realisierungschancen gibt.



## leben in schrebergärten

>>> **identifikation und nachnutzung**

Der eigene Garten tut viel. Er bietet Entspannung, Beschäftigung, Nahrung, Gesprächsthemen und Gesundheit. Alte Menschen verbringen immer mehr Zeit im Garten, Kinder spielen ohne Strassenverkehr Jugendliche nutzen die Bude für Partys. Der immense Flächenverbrauch einer Kleingartensiedlung kommt einer schrumpfenden Stadt entgegen. Da es andererseits hier auch schon Leerstand gibt, sollten die Regelungen der LaubenVO und des Kleingartengesetzes gelockert werden.



## p2,, grundriß ändern<sup>1.1</sup>

>>> **architek-Tool**

Die **Studiowohnung** spricht Singles und Paare aller Altersgruppen an. Der Raum des ehemaligen Treppenhauses wird der Wohnung zugeschlagen. Die alte Wohnungseingangstür führt jetzt ins neue Bad. Bad und Küche bilden einen freistehenden, umgeharen Block. Die notwendigen inneren Erschließungsbereiche sind stark reduziert, die **Variationsmöglichkeiten** für Möblierung und Raumnutzung vielfältig.



## >> *Neustadt morgen*,,,

Wohin wird sich Halles Neustadt entwickeln?

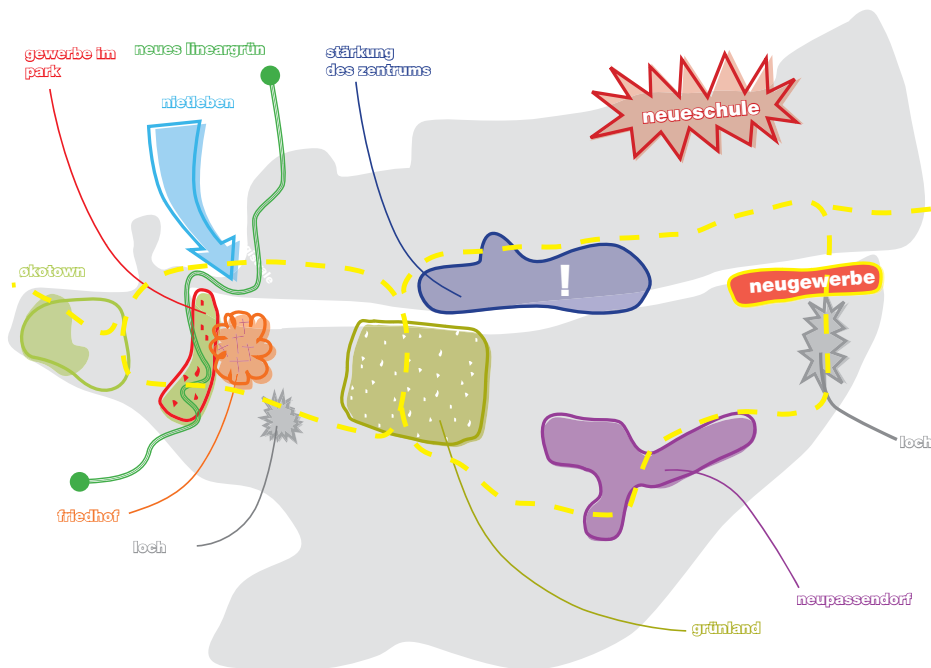
Nun kann man auf der Grundlage des Felderplans daran gehen, kleinmaßstäbliche Visionen zu entwickeln. Für unsere ersten skizzenhaften Szenarien haben wir je ein Visionstool in Kombination mit anderen Tools auf die neuen Felder angesetzt. Heraus kamen thematisch voneinander differenzierte Quartiere:

Ökologisches Wohnen, Lebensraum für Ältere oder Pflanzen, Sportsfreunde, ...

# Projektion

In diesem Kapitel wird gezeigt, was jetzt kommen kann. Gegenstand unserer Studie ist eine Strategie für die Gesamtheit Neustadts zu entwickeln. Sie ist zwangsläufig großmaßstäblich. Während der Arbeit entstanden immer wieder Bilder, Assoziations- und Gedankenketten, was sich aus den Überlegungen im großen Maßstab im Kleinen tun wird, welche neuen Möglichkeiten denkbar werden. Entstanden ist ein Kaleidoskop kleinräumiger Szenarien, ein winziger Ausschnitt dessen, was wirklich möglich ist.

Wir stellen einige dieser Stadtbilder vor. Zum Beispiel was passiert, wenn man die Idee ökologischen Lebens nach Neustadt transferiert, oder wenn man einen Stadtbereich nach dem Vorbild von Sun Cities ganz an den Bedürfnissen älterer Menschen ausrichtet.



Ideenskizze: Halle-Neustadt mit ersten Initiativen.



Blick entlang der Magistrale nach Osten,  
links Zustand 2001, rechts Zustand nach  
der Ökologisierung





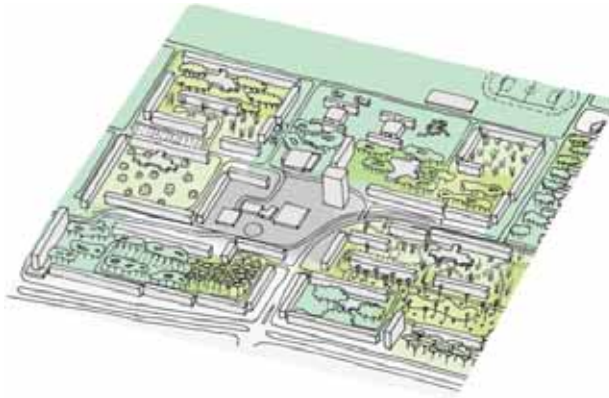
### **Aufforsten**

Ein Stadtgebiet, das besonders durch Bewohnerrückgang geschwächt ist, sollte Stück für Stück einer anderen Nutzung weichen. Diese neue Nutzung sollte wirtschaftlich ertragreich sein.

Beispiele wären Ruralisieren (Obstplantagen oder Viehhaltung) oder Aufforstungen (Kiefern- und Mischwald). Die neue Nutzung sollte Arbeitsplätze schaffen.

Alternativ könnten hier neue Programme durch, ohnehin an einer anderen Stelle vorgesehene Investitionen konzentriert werden. Beispiele hierfür wären die Friedhofserweiterung, die neue Messe, oder Uni-Erweiterungen.

Ein Flächenabriss ist nicht vorgesehen. Speziell die Sonder- und Orientierungsbauten sollen erhalten und durch die Umnutzung aufgewertet werden



### **Baumschule**

Im Szenario Baumschule kommen zur schrittweisen Umsetzung des Differenzierungsprozesses folgende Tools zum Einsatz:

Formhalten, Stadtbild verstärken durch Ausdünnung, Themengärten, Vorgärten, Spielplätze, Modernisieren, Terrassieren, Balkontuning, Umnutzung, teilweise Kommerzialisieren, Bewohnerbeteiligung, Quartiersmanager.

Es greift vorhandene Qualitäten eines Wohngebiets auf, welches durch verschachtelte Baustruktur sehr interessante Räume bietet.

Die Raumbildung wird durch punktuelle Abrisse und gezielten Rückbau verstärkt. Es entstehen ineinandergreifende, überlappende Raumzonen, die jeweils mit einem anderen Aussenraumthema bespielt werden:

Birkenhain, Eichenwald, Obstwiesen, Wildgraswiese, Stadtplatz etc.

### **Schrebergartencity**

Ein Stadtgebiet in dem die Identifikation der Bewohner sehr groß ist.

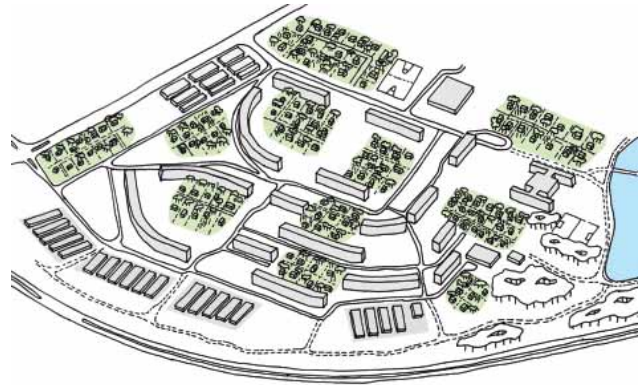
Bei hohen Leerstandszahlen und schlechter Bausubstanz schlagen wir vor, durch Vereine den Anwohnerzusammenhalt zu stärken: z.B. Privatgärteneigentümer, Garageneigentümer, Balkonbegrüner und Fußballgucker.

Die strengen Regeln (ähnlich einer Schrebergartenkolonie) geben dem Stadtgebiet eine klare Struktur. Sicherheit und Ordnung sind die Folge. Der Rückbau sollte mit dem Wegzug der Bewohner stetig voranschreiten. Das Ausdünnen der Siedlung muss punktuell geschehen.

Freierwerdende Flächen werden durch Pachtgärten oder Parkplätze belegt, bis ein Gleichgewicht zwischen Gärten, Parkplätzen und verfügbaren Wohneinheiten erreicht ist.

Der Abriss einzelner Gebäude muss von den Bewohnern herbeigefordert werden. Nach dem Motto: „Mehr Sonne für meine Tomaten!“.

Die Pacht für Gärten und Parkplätze co-finanziert den Abriss.



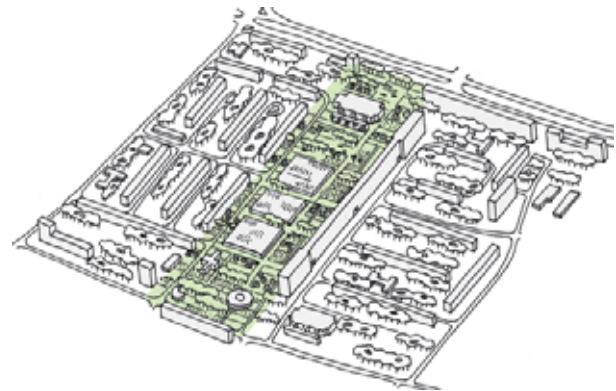
### **Szenario: Suncity / Hypermodernisieren**

Ein Wohngebiet für Alteingesessene, für Langebleiber, Modernismusfans und Unbewegliche.

Weitgehender Erhalt bestehender Bebauung, Abriss nur im Rahmen der Hypermodernisierungsmaßnahmen ('Freilegen' von Gebäudeobjekten, modernistische Räume, Anlagen, Fassaden, Farbkonzepte, etc.). Umnutzung der Sondergebäude zu Gemeinschafts- und Senioreneinrichtungen, Ärztehäuser, Reformhäuser, Apotheken, Kurangebote.

Bewohnerspezifische Sonderwohnformen (Alten-WGs, Boardinghaus), intensive Pflege der Außenanlagen. Mehr Erholungsangebote.

Außerdem Einbeziehung der Bewohner in die Gestaltung des öffentlichen Angebots und die Pflege der Außenräume.







### Sportification / Ansiedeln

Neustadt ist ein Stadtteil mit sehr kleinem Anteil an Bewohnern mit anderer als der deutschen Staatsbürgerschaft und relativ hohem Anteil an Bewohnern mit starken Vorbehalten gegen Bewohner mit fremder Kultur. Diese Vorbehalte beziehen sich aber traditionell nur auf wirtschaftlich ärmere Kulturen.

Um zusätzliche soziale Brennpunkte zu vermeiden, müssen Menschen aus wirtschaftlich reicheren Regionen angelockt werden. Dies kann durch attraktive Tourismusangebote geschehen.

In Neustadt bzw. in ganz Halle bietet sich der Abenteuer Tourismus an: Freeclimbing an Elfgeschoßern, Bungee-jumping zwischen zwei Punkthochhäusern, Crossbike-Touren durch leerstehende Fabrikanlagen (RAW, Gaswerke, Plattenwerk, Gefängniswerkstätten, Frohe Zukunft etc.), Speerwerfen von Haus zu Haus.

Nicht zu vergessen die Pferderennbahn und die Kanurennstrecke, Seen, Heide, Scaterbahnen, Sporthallen, Fußballplätze etc..

Solche Angebote können auch zunächst als Testballon mit geringen Investitionen im Rahmen von Extremsportfestivals stattfinden, ohne direkt in Sporturlaubfolgeeinrichtungen zu investieren (Hotels, Bars, Fitnessclubs, Pools, Restaurants, Discos, Ärztehäuser).



### Ökoase

Das Szenario ist ausgelegt auf ein aussenliegendes Feld mit sehr hohem Umstrukturierungspotential.

Die Idee basiert auf einer Aktivierung von Eigeninitiativen und einer Attraktivitätssteigerung für das Gebiet durch einen radikal-ökologischen Stadtbau.

Es sollen Gemeinschaftsgärten und Mietergärten eingerichtet werden. Gebäudeenergiekonzepte, Wind- und Sonnenenergienutzung, Abwasser und Recyclingkonzepte werden gefördert.

Durch Genossenschaftseigentum und Beteiligungsverfahren wird das Zusammengehörigkeitsgefühl gestärkt.

Ökoase ist ein autofreies Stadtgebiet, es muß optimal an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen sein. Als Pilotprojekt soll das Gebiet verschiedene Fördermittel für ökologischen Stadtbau und alternative Energien in sich vereinigen.

In diesem Szenario kommen alle Ökologisierungstools zum Einsatz.

## *Notizen*

## *Literatur*

(Auswahl)

*Halle-Neustadt* - Plan und Bau der Chemiewerkerstadt  
Hrsg. Büro für Städtebau und Architektur des Rates des Bezirkes *Halle*  
VEB Verlag für Bauwesen, Berlin 1972

Stadtentwicklung und Wohnumfeld  
Soziologische Studie  
Hrsg. Autorenkollektiv unter Leitung von Prof. Dr. F. Staufenbergel  
Wissenschaftsbereich Städtebau  
Weimar 1985

Stadterneuerung als Prozess demokratischer und kultureller Weiterentwicklung  
Perspektiven für Halle-Neustadt  
Hrsg. Magistrat der Stadt Halle, Projektgesellschaft Dessau mbH  
Dessau 1993

*Halle an der Saale*  
Architekturführer  
Hrsg. H. Brülls, T. Dietzsch  
Dietrich Reimer Verlag, Berlin 2000

Weniger ist mehr  
Experimenteller Stadtumbau in Ostdeutschland  
Hrsg. Stiftung Bauhaus Dessau mit P. Oswald und K. Overmeyer  
Dessau 2001

Ort.Zukunft  
Neue Ideen für den Stadtumbau  
Experimentelle Strategien für eine globale Fragestellung  
Workshopdokumentation  
Hrsg. Stiftung Bauhaus Dessau  
Dessau 2002

‘Ende der Bestandsorientierung - Neue Sicht auf alte Instrumente im Städtebau‘

Unveröffentlichtes Skript

Frank Schwarze

Cottbus 2002

Rückbau von Plattenbauten

Vorbereitung und Gestaltung der Baustellenprozesse bei De- und Remontagen

Hrsg Hans-Peter Unruh, Anja Nagora

Vieweg Verlag, Wiesbaden 2002

Ostkreuz

Werner Durth, Jörn Düwel, Niela Gutschow

Campus Verlag, 1999

Städtebau in der DDR 1955 - 1971

Thomas Topfstedt

VEB E.A Seemann Verlag, Leipzig 1988

