

## Halle\_Neustadt Mind the Gap

### Inhaltsangabe

1. Einführungen zu den Vorüberlegungen
2. Konzept *Halle\_Neustadt - Mind the Gap* zur Umgestaltung von Halle-Neustadt
3. Erklärung der Leitziele und Entwicklungsstrategien
  - 3.1. Verhinderung von städtebaulich störenden Brachflächen innerhalb der Neustadt durch den Abbruch des Stadtteils von außen nach innen.
  - 3.2. Langfristiger Rückbau der westlichen und südlichen Neustadt unter Beteiligung lokaler Akteure und der Bevölkerung.
  - 3.3. Die Überwindung der Dualität der Stadt Halle durch einen verbindenden Bebauungsstreifen auf der Saline-Insel und dem Bereich westlich der Saale.
  - 3.4. Überformung der städtebaulich mangelhaften Großsiedlungsbauweise durch anpassbare nachhaltige Blockrandstrukturen.
  - 3.5. Schaffung einer durchmischten Bewohnerstruktur durch vielfältige Bau- und Wohnstrukturen.
  - 3.6. Stärkung der besonders erhaltenswerten dörflichen Baustruktur des Stadtteils Nietleben durch den Rückbau von Großsiedlungsstrukturen im Bereich um Nietleben.
  - 3.7. Stärkung des Gewerbegebietes Halle-Neustadt durch Erweiterungsflächen innerhalb der Stadtgrenze sowie durch die Vernetzung mit dem Technologiepark Weinberg Campus und mit dem Wissensnetzwerk Saale-Campus.
  - 3.8. Schaffung höherer Lebensqualität durch neue Rad-/Fußwege, Grün- und Freiflächen.
  - 3.9. Schaffung von altersgerechten Wohnen, durch individuell angepasste Wohnformen.
4. Umsetzung des Konzepts
5. Quellenverzeichnis

## 1. Einführungen zu den Vorüberlegungen

Die Idee der Erarbeitung eines Konzepts *Halle\_Neustadt - Mind the Gap* zur nachhaltigen Entwicklung Halle-Neustadts im städtebaulichen Kontext entwickelte sich bei einer Besichtigung des Paulusviertels und dem anschließenden Gespräch mit einem Mitglied des ortsansässigen Bürgervereins Paulusviertel. So wurde uns berichtet, dass die vielfältigen städtebaulichen Strukturen von Villentypologien über Blockstrukturen und Zeilenbebauung ebenso zur hohen Beliebtheit des Stadtviertels beitragen, wie die vielfältige dezentrale Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet. Obwohl der Stadtteil eher von mittleren bis oberen Einkommensschichten bewohnt wird, lassen sich an den Randlagen des Viertels auch Wohnraum für schwächere Einkommensschichten finden. Auffällig im Gebiet ist die geringe Leerstandsquote, die auf die beliebte Wohnlage, die vielseitigen Wohnungsgrundrisse und die Nähe zur Innenstadt/Universität zurückzuführen ist. Die genannten Fakten werden auch in Zukunft dazu beitragen, dass das Gebiet rund um die Pauluskirche ein attraktiver Wohnstandort bleiben wird.

Anders stellt sich die Situation im Großteil des Stadtgebietes Halle-Neustadt dar. Dieser Stadtteil sollte schon bei der Planung ein Gegenentwurf zur Altstadt darstellen, welcher sich auch heute noch in der Dualität der Gesamtstadt Halle westlich und östlich der Saale widerspiegelt. Die Stadtgeschichte Neustadts begann 1958, als das Zentralkomitee der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands (SED) die Ansiedlung von Arbeitskräften in der Nähe der Chemiestandorte Buna-Schkopau und Leuna beschloss. Nach rasantem Wachstum zählte man in der Neustadt im Jahr 1981 bereits 93.000 Einwohner. Es erfolgte nach der Wende eine starke Bevölkerungsabwanderung durch den Strukturwandel und den damit einhergehenden Einbruch der industriellen Leistungsfähigkeit der Region. Eine weitere, wenn auch geringere Abwanderungswelle, folgte durch Suburbanisierungsprozesse ab dem Jahr 2000, sodass Halle-Neustadt im Jahr 2010 nur noch knapp die Hälfte der Einwohner im Vergleich zu 1981 zählt.

Beim Stadtspaziergang und im Gespräch mit einer Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes Halle und einer Sozialarbeiterin, die im Gebiet Halle-Neustadt tätig ist, stellten sich schnell die heutigen Probleme des Neubaugebietes heraus. Eine hohe Leerstandsquote, starke altersstrukturelle, soziale und herkunftsspezifische

Segregationsprozesse und eine zurückgehende Geburtenrate tragen zu einer sinkenden Nachfrage an standardisiertem Wohnraum, vor allem in der westlichen und südlichen Neustadt bei. Der demografische Wandel hingegen führt zu einer steigenden Nachfrage an spezialisiertem Wohnraum. Hinzu kommen die städtebaulichen Probleme der Großwohnsiedlungen, die meist monotonen Grundrisse, die triste Freiflächenplanung und fehlende wohnungsnaher Infrastruktur, die zum Leerstand in manchen Plattenbauten führen. Die genannten Probleme und ein auch in der Zukunft prognostizierter weiterer Rückgang der Bevölkerungszahl in Halle-Neustadt geben Ansatzpunkte für ein neues Konzept, das sich mit dem Umgang mit der Schrumpfung im Stadtgebiet Halle-Neustadt befasst.

## 2. Konzept zur Umgestaltung der Neustadt

In Folge unserer Beobachtungen und den Interviews mit den Experten stellten sich die Mängel und Potenziale der Betrachtungsgebiete schnell heraus und wurden in der folgenden Arbeitsphase schriftlich festgehalten und graphisch visualisiert. Vor allem das Gebiet der Neustadt erschien der Arbeitsgruppe besonders spannend und bearbeitenswert. Bei der Überlegung, ein Konzept zur nachhaltigen städtebaulichen Neugestaltung der Neustadt zu erstellen, wurde immer wieder auf die Stärken der städtebaulichen Struktur im Paulusviertels Bezug genommen.

Betrachtungsbereich	Paulusviertel	Neustadt
Städtebauliche Strukturen	+ vielfältige Baustrukturen + kompakte Baustrukturen (kurze Wege) + Blockrandstruktur mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen und Gewer-	+ dörfliche Strukturen in Neustadt - überwiegend Großsiedlungsbauweise - aufgelockerte Strukturen (weitere Wege) - Nutzungstrennung (Wohnen oder Gewerbe)

	be)	+ sanierte/rückgebaute Plattenbauten - Hauptverkehrsachse (Magistrale)
Bewohnerstruktur	+ schwache, mittlere und hohe Einkommensschichten	- überwiegend einkommensschwächere Bevölkerungsschichten (vor allem im südlichen Teil der Neustadt)
Grün-/Freiflächen	+ gepflegte Grünflächen - eher kleinere Freiflächen-	+ große Freiflächen - Brachflächen - Vielzahl von ungepflegten oder versiegelten Freiflächen
Wohnraum	+ Vielzahl verschiedener Grundrisse + geringe Leerstandsquote	- eher monotone Grundrisse - hohe Leerstandsquote (westliche und südliche Neustadt) + günstige Mieten
Wirtschaft/Wissenschaft	+ kleine und mittlere Geschäfte + Nähe zur Universität	+ Wissenschaftsstandort (Technologiepark Weinberg Campus) + Wirtschaftsstandort (Gewerbegebiet Neustadt)

Abbildung 1: Mängel und Potentiale (eigene Darstellung, 2011)

Das daraus entwickelte Konzept *Halle\_Neustad - Mind the Gap (Mind the Gap)* soll die verborgenen Entwicklungspotenziale Halle-Neustadts aufdecken. Es versucht die Maßnahmen zu erfassen, die notwendig sind, um die ausgemachten Entwicklungspotenziale nutzbar zu machen und zeigt darauffolgend Entwicklungsstrategien für die Neugestaltung der neu entstandenen Freiflächen.

Der Titel *Mind the Gap* soll auf die verschiedenen Lücken hinweisen, die es bezüglich einer nachhaltigen Entwicklung in der Großwohnsiedlung Halle-Neustadt zu schließen gilt. So liegt ein wichtiges Ziel des Konzeptes in der Überwindung der Dualität der Stadt Halle vor dem Hintergrund einer gemeinsamen und zukunftsfähigen Entwicklung der gesamten Stadt. Dabei gilt es die räumliche und bauliche Lücke zwischen der Neustadt und der Altstadt zu schließen. Weitere Lücken, die es zu schließen gilt, entstehen durch die Baulücken und Brachflächen in Folge des punktuellen Abbruchs von Neubauten im Bereich dieses Stadtteils und durch die Ballung von sozialschwachen Bewohnern im südlichen Teil der Neustadt. Des Weiteren erschien uns auch die Kommunikation zwischen Bewohnern und Stadtplanern, sowie den Akteuren der Wohnungswirtschaft als lückenhaft, wenn es darum geht langfristige Entwicklungsziele für den Stadtteil Halle-Neustadt zu formulieren.

Bei der Erstellung des Konzepts für die nachhaltige Neugestaltung der Neustadt wurden folgende Leitziele formuliert:

1. Verhinderung von städtebaulich störenden Brachflächen innerhalb der Neustadt durch den Rückbau der Stadt von außen nach innen.
2. Langfristiger Rückbau der westlichen und südlichen Neustadt unter Beteiligung lokaler Akteure und der Bevölkerung.
3. Überwindung der Dualität der Stadt Halle durch einen verbindenden Bebauungsstreifen auf der Saline-Insel und dem Bereich westlich der Saale
4. Überformung der städtebaulich mangelhaften Großsiedlungsbauweise durch anpassbare nachhaltige Blockrandstrukturen.
5. Schaffung einer durchmischten Bewohnerstruktur durch vielfältige Bau- und Wohnstrukturen.
6. Stärkung der besonders erhaltenswerten dörflichen Baustruktur des Stadtteils Nietleben durch den Rückbau von Großsiedlungsstrukturen im Bereich um Nietleben.
7. Die Stärkung des Gewerbegebietes Halle-Neustadt durch Erweiterungsflächen innerhalb der Stadtgrenze sowie durch die Vernetzung mit dem Technologiepark Weinberg Campus.

8. Schaffung einer höheren Lebensqualität durch neue Rad-/Fußwegnetze, Grün- und Freiflächen.
9. Schaffung von altersgerechten Wohnen, durch individuell angepasste Wohnformen.

→ siehe Abbildung 2 im Anhang: Halle-Neustadt: Masterplan für den Stadtbau (eigene Darstellung, 2011)

### **3. Erklärungen zu den Leitzielen**

- 3.1. Verhinderung von städtebaulich störenden Brachflächen innerhalb Neustadts durch den Rückbau des Stadtteils von außen nach innen.

Seit der Wiedervereinigung hat die Stadt Halle, wie viele Ostdeutsche Städte, einen großen Teil der Bevölkerung einbüßen müssen. Vor allem die Großwohnsiedlungen der Stadt, darunter auch Halle Neustadt, der Stadtteil verlor bis heute etwa 50% seiner Einwohner (Verlust von 39.252 Einwohnern seit 30.6.1990) [Vgl. ISEK Stadt Halle 2007a, S. 91] haben besonders mit den Folgen des strukturellen Wandels und der damit verbundenen enormen Abwanderungsbewegungen Ende der 1990er Jahre zu kämpfen. Die Folge ist in Halle Neustadt ein massives Leerstandsproblem. Aus diesem Grund wurde 2001 ein Neuordnungskonzept der Stadt zur räumlichen Steuerung der Neustadt beschlossen. Konzeptuell wurde in den Randbereichen eine Konzentration des Abbruchs vorgesehen. Im Ergebnis wurde eine Stagnation des Leerstandes auf einem hohem Niveau erreicht (knapp unter 20%) [Vgl. ISEK Stadt Halle 2007b, S. 91]. Das bis 2005 angestrebte Abbruchvolumen von 2.000 Wohneinheiten wurde realisiert. Jedoch räumt die Stadt in ihrer Reflexion der Umsetzung dieses Konzeptes ein, dass es vor allem in den Wohnkomplexen 5 und 6 der westlichen Neustadt zu punktuellen Abbrüchen von Einzelgebäuden kam und nicht wie beabsichtigt zu einer Konzentration des Abbruchs in diesem Bereich [Vgl. ISEK Stadt Halle 2007b, S. 91]. Dieser Umstand ergebe sich aus der heterogenen Eigentümerstruktur in diesem Stadtgebiet [Vgl. ISEK Stadt Halle 2007b, S. 93].

Zukünftig wird der Trend nach Bevölkerungsprognosen hin zu einem langsameren Schrumpfungsprozess sowohl für die Gesamtstadt als auch für den Stadtteil Neustadt gehen [Vgl. ISEK Stadt Halle 2007b, S. 92]. Bis zum Jahr 2015 wird

Neustadt schätzungsweise weitere 12% seiner Einwohner verlieren, dies entspricht ca. 6.000 Einwohnern. Darauf aufbauend prognostiziert die Stadt bis 2015 einen Rückgang der Wohnungsnachfrage um 8%, während sich dieser Wert nach 2015 drastisch erhöhen könnte auf Grund der zunehmenden Überalterung des Stadtgebietes [Vgl. ISEK Stadt Halle 2007b, S. 92]. Resultierend kommt die Stadt Halle in ihrer Fortschreibung des Strukturkonzeptes für den Stadtteil Neustadt zu dem Schluss, das Abbruchvolumen zu erhöhen. Damit ist bis 2015 ein Abbruchvolumen von 5.500 Wohneinheiten geplant [ISEK Stadt Halle 2007b, S. 91].

Der Umgang mit Schrumpfung gestaltet sich bisher schwierig da es noch kein Patentrezept dafür gibt. Vor allem da auch der Abbruch sowie die Umlegung von Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur in Folge dieses Prozesses mit erheblichen Kosten verbunden sind. Gleichzeitig ist es aber der Abbruch, der neuen Raum schaffen kann für beispielsweise zurückgestellte Planungs- und Entwicklungsziele, die auf Grund der hohen Standortkonkurrenz innerhalb städtischer Gebiete in den vorrangegangenen Wachstumsphasen, nicht realisiert werden konnten. Zusätzlich kann zukunfts-fähigen und kreativen Neuentwicklungen ein Standort gegeben werden. Für die zukünftige Entwicklung in Neustadt ist der flächendeckende Abbruch vom außen nach innen, die produktivste Möglichkeit. Entstehende Brachflächen und Baulücken durch punktuellen Abbruch sollten vermieden werden, da sie dem ohnehin schon geschädigten Image des Stadtteils noch zusätzlich eine Angriffsfläche bieten und nur schwer neue und kreative räumliche Entwicklungen fördern können. Trotzdem der gesamte Abbruch der Wohnkomplexe 5 und 6 aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur schwierig erscheint, wäre die Durchführung dieses Planungsziels von Vorteil. Der Prozess des Abbruchs erfordert jedoch ein kreatives Umdenken bei den Akteuren der Stadtplanung und der Wohnungswirtschaft. Will man den Stadtteil Neustadt jedoch wieder attraktiver machen, müssen die potentiellen Möglichkeiten des Stadtteils durch den Abbruch arrangiert werden, anstatt die schon entstandenen Problemlagen mit diesem Prozess zu verstärken. Damit rückt ein gezielter und geplanter Abbruch von Stadtquartieren ins Auge, der mit Hilfe von kreativen und neuen Planungs- bzw. Umsetzungsmethoden realisiert werden könnte. Für den

Stadtteil Halle Neustadt kann der Abbruch eine Chance sein, um seine verborgenen Entwicklungspotenziale nutzbar machen zu können und dadurch einen möglichen Imagewechsel voranzutreiben.

### 3.2. Langfristiger Rückbau der westlichen und südlichen Neustadt unter Beteiligung lokaler Akteure und der Bevölkerung.

Vor allem die westliche Neustadt aber auch der südliche Teil der Neustadt ist stark von Bevölkerungsrückgang und Wohnungsleerstand betroffen. Aus diesem Grund sollte besonders in diesen Gebieten Rückbau und Abriss von Plattenbauten, von außen nach innen vorangetrieben werden, um ein Auseinanderdriften der Baustruktur und daraus resultierende lange Wege und große Brachflächen zwischen den Wohnhäusern und der Versorgungsinfrastruktur zu vermeiden.

Sowohl der Rückbau und Abriss der Plattenbauten, als auch die neuen Planungen in der nördlichen und südlichen Neustadt müssen unerlässlich unter Einbeziehung der Bevölkerung stattfinden, da sowohl die bauliche Gestalt der Häuser, als auch die Arbeit der Stadtplanung von der Bevölkerung rational durchdringbar sein sollte. Architektur und städtebauliche Gestaltung kann zwar ein kreativer Akt, darf aber nicht geheimnisumwittert sein. [Vgl. Fingerhuth/Koch 1996, S. 23] Konkrete Planungen sollten daher nicht als Ahnungen aufgestellt werden, sondern durch Workshops, Kolloquien oder Werkstätten vor Ort begleitet werden. Die Planungsaufgaben sind heute durch die vielfältige Akteurs und Nutzerstruktur gekennzeichnet und die *„Qualität des baulichen Ergebnisses (ist demnach) vom Gelingen verschiedener Kommunikationsstränge abhängig, zum Beispiel vom Gelingen der Kommunikation zur Klärung und Übermittlung der Planungs- bzw. Bauaufgabe, zur Lösung der Bauaufgabe im Entwurfsprozeß, zur rechtlichen Bewertung des Entwurfsergebnisses und Einholung der Baubewilligung und zur Vermittlung des baulichen Ergebnisses der Öffentlichkeit.“* [Fingerhuth/Koch 1996, S. 23]. Leerstände in Wohnbauten, Geschäfts- und Verwaltungsbauten, Nutzungs- und Auslastungsprobleme bei Freizeitbauten führen vor Augen, dass die neuen Wohn- und Lebensformen andere Bedürfnisse an die Planungen stellen. So stellt sich beispielweise die Frage, ob nutzungsneutrale Räume noch die individuelle Nachfrage an Wohn-, Verwaltungs-, oder Ge-

schäftsbauten bedienen können, oder ob eher Gebäude die Nutzungsmischungen erlauben, eine größere Menge an Nachfragern bedient? Ökologische, altersspezifische, arbeitsplatzspezifische Überlegungen spielen heute eine größere Rolle bei der Wahl des Wohnstandortes. [Vgl. Fingerhuth/Koch 1996, S. 23] Auch gibt es eine größere Auswahl an Wohnungen und Geschäftsstandorten aus denen die Mieter oder Käufer auf dem Markt wählen können. Resultierend aus diesen Erkenntnissen ist eine Mit- oder Selbstbestimmung durch die Betroffenen beim Wohnungsneubau oder -umbau unabdingbar. Planungsfehler die entstehen können, wenn die Bevölkerung nicht mit in den Planungsprozess einbezogen wird können so verhindert werden. Auch die Akzeptanz für bestimmte Projekte steigt mit der Einbeziehung der Akteure in die Phase der Planung. Die intensive Zusammenarbeit zwischen Planungsträgern, Planern, Maßnahmenrealisierern und der Bevölkerung benötigt viel Zeit, was im Realisierungshorizont der jeweiligen Maßnahme berücksichtigt werden muss.

3.3. Überwindung der Dualität der Stadt Halle durch einen verbindenden Bebauungstreifen auf der Saline-Insel und den Bereich westlich der Saale. Die Stadt Halle ist eine Doppelstadt. Die Plattenbausiedlung Neustadt im Westen trennt sich durch die Saale und einem Kanal sowie dem Grünstreifen der Saline-Insel von der Altstadt im Westen. Fünf Minuten über die Hochstraße und man möchte glauben in einer anderen Stadt zu sein – wie sie auch gegründet wurden. Die Dualität besteht nicht nur in dieser räumlichen Trennung und der Unterschiede in der Baustruktur, sondern zeigt sich auch in den verschiedenen Formen der sozio-ökonomischen Struktur der jeweiligen Seiten der Saale.

Leider wird durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK Halle, 2007) und die Projekte der Internationalen Bauausstellungen (IBA, 2010), die Problematik der Dualität nicht lösungsorientiert angesprochen. Die IBA beschäftigte sich zum größten Teil mit der Ost-West Achse der Hochstraße, welche sich in Neustadt in eine Magistrale wandelt. Entlang dieser Achse wurden eine Vielzahl von Projekten realisiert und damit versucht eine Verbindung der beiden Stadtteile zu schaffen. Auch die Saline-Insel sollte weiter als Kultur- und Freizeitzentrum erschlossen werden. Doch die Erschließung ist gering und kann in dieser Größe

nicht den gewollten Effekt erzeugen. Es fehlt den Konzepten an weitsichtigen Ansätzen um aus zwei Städten wieder die Eine zu schaffen.

Die Neustadt und ihre Umgebung bietet eine Menge an Potenzialen, die für eine fundamentale Veränderung der Stadt genutzt werden können. Das auf einer Stadtkarte wohl deutlichste Entwicklungspotenzial ist die grüne Achse die sich von Norden nach Süden zwischen Altstadt und Neustadt schlängelt. Der breite Streifen bietet eine Wasserlage an der Saale und einen Kanal, zusammen umschließen beide die Saline-Insel. Die noch zum großen Teil grüne Insel und die auf dem westlichen Ufer vor Neustadt gelegenen Brachflächen bieten Landschaftsräume in unmittelbarer Stadtnähe, sind jedoch schlecht in die Stadt eingebunden. Dazu kommt, dass die Hochstraße die Grünachse in zwei fast gleichgroße Teile zergliedert.

Das Konzept *Mind the Gap* hebt diese Dualität auf indem ein Bebauungsstreifen über die Saline-Insel gezogen wird und somit Innenstadt und Neustadt miteinander verbindet. Sowohl nördlich als auch südlich der Hochstraße entstehen neue Nachbarschaften die durch neue Rad- und Fußgängerbrücken über die Saale und ihrem westlichen Kanal an die Neustadt und Altstadt angeschlossen werden. Auf dem westlichen Ufer der Saale wird die Bebauung fortgesetzt sodass keine weitläufigen Flächen die Innenstadt mehr von der Neustadt trennen. Naturnahe Grünflächen entstehen nördlich und südlich der neuen Baustrukturen auf der Saline-Insel und können als umweltfreundliche Durchgangswege zwischen Alt- und Neustadt dienen. Der bestehende Landschaftsschutz der zu überbauenden Fläche würde natürlich aufgehoben werden müssen, um die Ziele der Stadtstruktursicherung zu berücksichtigen. Der Verlust der Grünflächen wird durch neue Landschaftsschutzgebiete entlang des Westufers der Saale im neuen Grüngürtel ostwärts der Neustadt kompensiert.

#### 3.4. Überformung der städtebaulich mangelhaften Großsiedlungsbauweise durch anpassbare nachhaltige Blockrandstrukturen.

Die Dualität von Halle wird durch moderne Blockrandbebauung auf der Saline-Insel und ihrer gegenüberliegenden Uferseite aufgehoben. Dadurch entstehen neue Nachbarschaften die eine urbane Verbindung zwischen der Innenstadt und

Neustadt schaffen. Auch die bereits bestehenden Gebäude der Plattenbautypologie werden adaptiert, indem Lücken gefüllt und Blöcke erschlossen werden. Dadurch wird auch der durch den Abriss von westlichen Teilen der Neustadt neu benötigter Wohnraum ermöglicht werden. Die neuen Blockrandstrukturen agieren auch als Fügung an die Bautypologie der Innenstadt und unterstützen somit die Aufhebung der Dualität in Halle.

Moderne Blockrandbebauung stellt in Halle als schrumpfende Stadt besondere nutzungsspezifische Vorteile dar. Die Blöcke können durch die weiträumigen Innenhöfe auch weiter ausgebaut werden um für Bevölkerungszuwachs Wohnraum zu schaffen oder in langwierigen Phasen der Schrumpfung von Innen nach Außen rückgebaut werden, wobei die Urbanität der Straßen und Nachbarschaften nicht verloren geht. Außerdem kann der Neubau ein attraktives Wohnangebot darstellen und dadurch Menschen aus anderen Teilen Halles anziehen und dem Schrumpfungsprozess entgegenwirken. Die flächensparende Bauweise der Blockrandbebauung verkürzt die Wege der Bevölkerung zur Nahversorgung, innerhalb der Nachbarschaft und in diesem Falle zusätzlich zum Innenstadtzentrum.

### 3.5 Schaffung einer durchmischten Bewohnerstruktur durch vielfältige Bau- und Wohnstrukturen.

Der strukturelle Wandel und die daraus resultierenden Wanderungsverluste führten zu einer negativen Entwicklung in Halle-Neustadt. Wie auch andere Großwohnsiedlungen in Deutschland wird sie assoziiert mit sozialer Kälte und Armut. Für Halle-Neustadt sind die Sozialstruktur, die veränderten Lebensweisen seiner Bewohner und die monotone bauliche Struktur in ihrem Zusammenspiel zu einem großen Imageproblem geworden. Heute leben in Neustadt überwiegend ältere Menschen, Bezieher von Transferleistungen und Menschen in prekären finanziellen Situationen. Ein Drittel der gesamten Transferleistungsempfänger der Stadt Halle lebt in Neustadt [Soziodemografische Daten Halle-Neustadt 2010, S. 2]. Christoph Haller hält in seinem Buch zum „Leerstand im Plattenbau, Ausmaß, Ursachen, Gegenstrategien“ folgende Problemfelder zur baulichen Struktur fest:

<b>Gebäude und Wohnungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unflexible Wohnungsgrundrisse</li> <li>- wenig Wohnraum</li> <li>- strukturelle Eintönigkeit der Gebäudegrundrisse</li> </ul>	<b>Verkehrerschließung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- überdimensionierte Erschließungsstraßen</li> <li>- fehlendes Radwegenetz</li> </ul>
<b>Wohnumfeld</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unzureichende Ausstattung der Aufenthaltsflächen</li> <li>- Angsträume (Hausaufgänge, unzureichend beleuchtete Gehwege)</li> <li>- schlechte Orientierungsmöglichkeiten</li> <li>- hoher Flächenverbrauch durch technische Infrastruktur</li> </ul>	<b>Versorgungsinfrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausdünnung von Handels- und Versorgungseinrichtungen</li> <li>- lückenhaftes Angebot von Kultur und Freizeiteinrichtungen</li> <li>- zum Teil lange Wege zu Grundversorgungseinrichtungen</li> </ul>

Abbildung 3: Ursachen des Leerstands im Plattenbau (Haller, C. 2002, S. 30ff)

Die zusätzliche Entfremdung der Bewohner untereinander und der Verlust der Identität der ehemaligen Chemiewerkerstadt verstärken die negativen Effekte. Damit stellt das Imageproblem des Stadtteils eine besondere Herausforderung für die Stadtplanung in Halle dar. Im Zuge der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2010 in Sachsen-Anhalt wurde dieses Thema aufgegriffen und versucht die Zukunftsfähigkeit des Stadtteils zu beurteilen. Dabei wurde dem historischen Wert Halle-Neustadts als „sozialistische Modellstadt“ gewürdigt, dennoch wurde herausgearbeitet das ein „Bewahren im denkmalgeschützten Sinne“ [IBA 2010 Studie Halle-Neustadt, S. 39] nicht erstrebenswert ist für eine zukünftige Entwicklung des Stadtteils. „Halle-Neustadt schrumpft sukzessive auf seine Kernbereiche“ [IBA 2010 Studie Halle-Neustadt, S. 42]. Deshalb liegt die Überlegung nahe wie die freiwerdenden Flächen genutzt beziehungsweise das Stadtbild im Hinblick auf das Imageproblem verbessert werden kann.

Das Konzept *Mind the Gap* sieht als mögliche Entwicklungsstrategie die Durchmischung der baulichen Strukturen in Halle-Neustadt vor. Im Bereich der Abbruchgebiete im westlichen und südlichen Teil der Neustadt entstünden Freiflächen, die auf Grund der vorhandenen technischen und verkehrlichen Infrastruktur gut erschlossen sind. Diese könnten für den Wohnungsbau in Form von Reihenhäusern genutzt werden. Damit würden kleinräumige Strukturen im Kontrast zur massiven Blockbebauung entstehen, die durch privates wohnbegleitendes Grün stark an Attraktivität gewinnen würden. In Anlehnung an den Wohnungsbau in Großbritannien könnten auch diese Immobilien Teils als Eigentum-, Miet-, oder soziale Wohnungen vermittelt werden um eine Durchmischung der sozialen Strukturen im Stadtteil zu gewährleisten. Im Zusammenwirken mit der im Konzept *Mind the Gap* (Kapitel 3.4) erwähnten Blockrandbebauung und den zu erhaltenden Plattenbaustrukturen kann die Attraktivität des Stadtteils für neue Bewohnergruppen gesteigert werden. Gleichzeitig soll unter Beachtung der verschiedenen Wohnungsmarktsegmente auch die Verdrängung eingesessener Bewohner verhindert werden. Unter der Annahme, dass sich mit der Durchmischung der baulichen Strukturen und den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten die Attraktivität und das Image des Stadtteils wandeln werden.

### 3.6. Stärkung der besonders erhaltenswerten dörflichen Baustruktur des Stadtteils Nietleben durch den Rückbau von Großsiedlungsstrukturen im Bereich um Nietleben.

Ein Leitziel des Konzepts für Halle-Neustadt spricht von der Stärkung der besonders erhaltenswerten dörflichen Baustruktur des Stadtteils Nietleben. Das ursprüngliche städtebauliche Gestaltungsbild der Gartenstadt Nietleben geriet in der DDR-Zeit durch den Bau der Großwohnsiedlungen stark in den Hintergrund. Zu dieser Zeit stand vor allem die Schaffung von neuem Wohnraum für die rasant ansteigende Bevölkerungszahl in dem Gebiet westlich der Saale im Vordergrund. Diese Entwicklung machte auch vor der Gartenstadt Nietleben nicht halt, und so wuchs die Neustadt vom Süden immer weiter in die bestehenden dörflichen Baustrukturen Nietlebens hinein. Auch der Planungsausschuss der Stadt Halle verlängerte kürzlich den zum Schutz der vorhandenen Strukturen aufge-

stellten geltenden Bebauungsplan um weitere fünf Jahre. So steht die Gartenstadt Nietleben für weitere fünf Jahre unter Schutz. So begründet die Stadt den Bebauungsplan damit, dass es sich um eine „*historische und besonders gestaltete Ortslage von besonderem Wert*“ [Seppelt, E. (2011): Nietleben soll Gartenstadt bleiben, in: <http://www.halleforum.de/go/30362>, 14.08.2011] handele und „*Trotz aller Differenziertheit (...) die Häuser gleiche Gestaltelemente [haben], die dem Gebiet einen besonderen Charakter und ein annähernd gleiches Erscheinungsbild verleihen, die es zu erhalten gilt.*“ [Seppelt, E. (2011): Nietleben soll Gartenstadt bleiben, in: <http://www.halleforum.de/go/30362>, 14.08.2011] Zulässig sind nach dem geltenden Bebauungsplan nur geputzte Fassaden mit hellem Anstrich und Dächer, die eine Mindestneigung von 30 Grad haben. Der Bau von Flachdächern dagegen ist ebenso untersagt wie gebietsuntypische Fassaden aus Klinker, Plast-, Metall- und Holz. [Vgl. Seppelt, E. (2011): Nietleben soll Gartenstadt bleiben, in: <http://www.halleforum.de/go/30362>, 14.08.2011] Auch der Stadtteil Nietleben wird in Zukunft nicht vom Bevölkerungsrückgang in der Neustadt verschont bleiben. So wird in diesem Leitziel ein Rückbau der zu DDR-Zeit gebauten Großsiedlungsstrukturen gefordert. Denn diese Baukörper stehen in ihrer Gestaltung dem oben beschriebenen schützenswerten Gestaltungsbild entgegen.

Der entstehende Grünzug zwischen Nietleben und Halle-Neustadt soll ein erneutes Zusammenwachsen der Baustrukturen verhindern, aber durchaus die vorhandenen Verflechtungsbeziehungen der beiden Stadtteile diffundieren lassen. Ein Kernstück der Gartenstadt könnte in Zukunft das naturräumliche Entwicklungspotential sein. Der Bruchfeldsee inklusive des Heidebad Nietleben, sowie die Freiflächen im Westen, die großen Waldgebiete im Norden und der neue Grünzug im Süden bieten für diese Entwicklungen gute Zukunftsaussichten.

### 3.7. Die Stärkung des Gewerbegebietes Halle-Neustadt durch Erweiterungsflächen innerhalb der Stadtgrenze sowie durch die Vernetzung mit dem Technologiepark Weinberg Campus.

Dem Gewerbestandort Neustadt soll Raum für Wachstum innerhalb der Stadtgrenze gegeben werden. Der Abriss der Plattenbaugebäude im Südwesten Neu-

stadts schafft weiträumige Flächen in denen der Gewerbestandort potenziell um das Doppelte erweitert werden kann. Dies schafft nicht nur Raum für neues Gewerbe, sondern erlaubt eine Erweiterung des Arbeitsmarktes in Halle. Das Gewerbegebiet profitiert durch die Nähe der Wohnareale in Neustadt und die Nähe der Wohnareale zu den neuen Arbeitsstätten fügt sich als außerordentliches Potential für die Aufwertung Neustadts ein.

Auch können die Unternehmen von der Nähe und der idealen Anbindung zur Innenstadt über die B80 – Eislebener Chaussee profitieren. Einige Institute der Martin-Luther-Universität Halle liegen direkt nordöstlich von der Neustadt im Wissenschaftsstandort Heide-Süd und könnten mit dem Gewerbegebiet im Südwesten von Neustadt eine Synergie zwischen Wirtschaft und Forschung bilden, um weitere Arbeitsplätze zu schaffen und die jungen Studierenden in Halle zu fördern und zu halten.

### 3.8. Schaffung höherer Lebensqualität durch neue Rad-/Fußwege, Grün- und Freiflächen.

Ein großes Entwicklungspotenzial der Neustadt ergibt sich aus der angrenzenden Lage zu den besonderen lokalen Landschaften und Naherholungsgebieten der Region (Saalae, Dölauer Heide, Bergbauseenlandschaft und Weinbergwiesen). Zusätzlich verfügt das Stadtgebiet über viele Grün- und Freiflächen auf Grund seiner Planungsstruktur. Für die Stadtplanung ist es ein Ziel die Siedlung an den Rändern zurückzubauen und die Übergänge zwischen Landschaft und bebauter Fläche fließender zu gestalten [Vgl. ISEK Stadt Halle 2007b, S. 95]. Vor allem der Bereich der Saalae birgt ein bedeutendes Potenzial für die Wohnqualität des Stadtgebietes. Deshalb soll die Renaturierung der Auenlandschaft in die zukünftige Planung miteinbezogen werden [Vgl. ISEK Stadt Halle 2007b, S. 95]. Durch den Abbruch des Wohngebietes Südpark im südlichen Auenbereich und durch die Auflockerung der Bebauung am nördlichen Siedlungsrand durch die im Konzept *Mind the Gap* (Kapitel 3.5) fokussierte Reihenhausbebauung mit wohnbegleitenden Gärten in diesen Bereichen entstünde ein offener Übergang in die entstehenden Landschaftsbereiche. Zusätzliche Rad- und Fußwegrouten zwischen bebauten und unbebauten Bereichen, sowie neue Landschaftsbereiche in

einer Nord/Süd-Achse könnten die Wohnqualität maßgeblich steigern und zu einer verbesserten Anbindung an andere Stadtteile Halles dienen. Beispielsweise im Bereich des Wissenspark Heide-Süd im Norden der Siedlung, als auch im Süden der Gewerbepark und im Osten durch die im Konzept *Mind the Gap* (Kapitel 3.3) angedachten Rad- und Fußwege über die Saline-Insel.

Das Konzept *Mind the Gap* sieht vor allem durch den flächenhaften Abbruch im westlichen Teil des Stadtgebiets ein neues Entwicklungspotenzial. Die freiwerdenden Flächen zwischen Gewerbepark und Nietlieben können den Grünflächenanteil im Stadtgebiet beträchtlich erhöhen. Es entsteht ein „Grüner Gürtel“, der sich durch den gesamten Stadtteil zieht und viel Raum entstehen lässt für eine behutsame Nutzung der Landschaft und einen sanften naturgetreuen Naherholungstourismus. Um das Konzept der „Grünen Wege“ fortzuführen sollte auch im Bereich der Hochstraße der umweltfreundliche Verkehr weiter gefördert werden.

Mit dieser Strategie der Entwicklung könnte sich die ehemalige Chemiewerkerstadt zu einem modernen „Grünen Stadtteil“ entwickeln und sich auch innerhalb der Gesamtstadt als „Grüner Naherholungsstandort“ für alle Hallenser mit einem neuen Image positionieren.

### 3.9. Schaffung von altersgerechtem Wohnen, durch angepassten Wohnraum.

Neben dem schon mehrfach beschriebenen rapiden Rückgang der Einwohnerzahl in Halle-Neustadt von zirka 50% in den letzten 20 Jahren [2010: 45.800 Einwohner], erhöht sich der Anteil an alten Menschen im Wohngebiet auffällig.

Die Schaffung von altersgerechten Wohnformen stellt somit einen der zentralen Punkte in der Formulierung der Leitziele dar. Vor dem Hintergrund einer immer älter werdenden Bevölkerung in Halle-Neustadt, durch sinkende Geburtenraten, vor allem in der nördlichen und westlichen Neustadt und durch die Abwanderung von jungen Bevölkerungsschichten, ergibt sich ein erhöhter Handlungsbedarf. Das Durchschnittsalter in der westlichen Neustadt beträgt 51 Jahre, im gesamtstädtischen Schnitt hingegen liegt es bei 45 Jahren. Die errechnete Altenquote, die den Anteil der ab 65-Jährigen bezogen auf alle Personen im erwerbsfähigen

Alter beschreibt, liegt im Bereich der Neustadt bei 51%. Der Durchschnitt für gesamt Halle beträgt lediglich 36%. Aufgrund dieser Entwicklungen, die zukunftstaugliche Wohn- und Lebensformen für ältere Menschen notwendig erscheinen lassen, muss rechtzeitig über neue Wohn- und Lebensformen im Alter nachgedacht werden, die auch dann noch tragen, wenn Hilfe und Pflege nötig werden sollte. [Vgl. Stadtverwaltung Halle (2010): Soziodemographische Daten – Halle-Neustadt] Einen guten Ansatz für die Umstrukturierungen im Bereich der Altenpflege bilden bereits vorhandene renovierte Gebäude vor allem im Nordosten der Neustadt. Neben den schon von Anfang an als Altenheime genutzten Gebäuden wurden weitere Teile der Großwohnsiedlung zu altersgerechten Wohnungen, die dem wachsenden Anspruch an selbstbestimmtem Leben in den eigenen vier Wänden selbst mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen gerecht werden, umgebaut. Sowohl die Wohnung als auch die Umgebung muss für die älteren Menschen bestimmte Kriterien erfüllen, damit sie auch im Alter alltägliche Aufgaben selbstständig bewältigen können. So ist eine altersgerechte, barrierefreie Wohnung im Idealfall „über einen Aufzug zu erreichen oder ebenerdig gelegen [und] weder zu groß noch zu klein. Sie bietet auch einer Person einen abgetrennten Wohn- und Schlafbereich, eine geräumige Küche und ein ausreichend großes Bad mit angepassten Sanitäreinrichtungen. Sie ist einfach und bequem zu beheizen, am besten über eine Zentralheizung (...), hell und gut zu belüften. Sie hat einen stufenlos zugänglichen Balkon, eine Terrasse oder einen kleinen Garten. (...) Die Räume sind nicht zu eng und verwinkelt (...), um sich auch mit Gehhilfen oder einem Rollstuhl sicher bewegen zu können. (...) Türschwellen sind nicht vorhanden, Treppenabsätze, Podeste oder Balkonschwellen abgebaut oder können über eine festinstallierte Rampe überwunden werden. Die Türen sind mindestens 80 Zentimeter breit, damit bei Bedarf ein Rollstuhl hindurchpasst (...) Mit Fenstern ausgestattet, die auch in Sitzhöhe den Ausblick nach draußen ermöglichen und sich leicht öffnen und schließen lassen. Elemente wie Lichtschalter und Türgriffe lassen sich bequem erreichen.“ [Gebauer, A. (2006): Kriterien für ein altersgerechtes Zuhause, in: <http://www.test.de/themen/bildung-soziales/special/Wohnen-im-Alter-Neue-Wege-gehen-1404154-1407897/>, 09.08.2011].

Mit dem weiteren altersgerechten Umbau oder altersgerechten Neubau von Gebäuden, neuen Wohnformen wie dem generationsübergreifenden Wohnen, sowie dem umfangreichen Angebot an Wohntypologien soll im Gebiet der Neustadt die Qualität des Wohnens für Ältere gesteigert werden, denn das Zuhause gewinnt mit zunehmendem Alter und abnehmender Mobilität an Bedeutung und die Wohnqualität bestimmt somit im besonderen Maße die Lebensqualität der älteren Menschen. Die genannten Maßnahmen sollen zur Zufriedenheit der Bewohner mit ihrer Wohnsituation beitragen und somit die Bevölkerung an das Gebiet binden, beziehungsweise zu einem Bevölkerungsgewinn beispielsweise durch Zuzüge beitragen. Die Durchmischung des Wohngebietes mit verschiedenen Altersschichten, die ebenfalls durch das neue vielseitige Angebot an Wohnformen, sowie durch den Erhalt von alten Baustrukturen erreicht werden soll, erlaubt den Austausch und die Kommunikation zwischen den Generationen. Auf diese Weise soll die Zunahme von älteren Menschen an der Gesamteinwohnerzahl nicht zu einem erhöhten Konfliktpotential zwischen den Bewohnern führen, sondern einem respektvollen, vorurteilsfreien Umgang ermöglichen.

Nach der Formulierung der Leitziele entstand eine Masterkarte, auf der die Ziele den Neugestaltungsregionen in der Neustadt zugeordnet wurden. Zusätzlich wurde ein 3D-Modell erstellt, auf dem die neuen städtebaulichen Strukturen erkennbar sind.

→ Siehe Abbildung 4 im Anhang: Halle-Neustadt 3D-Bebauungsmodell (eigene Darstellung, 2011)

→ Siehe Abbildung 5 im Anhang: Halle-Neustadt: Bebauungsstrukturen heute (eigene Darstellung, 2011)

→ Siehe Abbildung 6 im Anhang: Halle-Neustadt: Bebauungsstrukturen morgen (eigene Darstellung, 2011)

#### **4. Umsetzung des Konzepts**

Abschließend muss gesagt werden, dass die Umsetzung des Konzepts *Halle-Neustadt Mind the Gap* einen hohen politischen, gesellschaftlichen und finanziellen Überwindungsgrad bei der Umsetzung in die Praxis erfordern würde. So

muss das entwickelte Konzept sicherlich eher als Gedankenanstoß oder Diskussionsgrundlage für die Politik, Stadtplanung, Wirtschaft und im Besonderen für die Bewohner der Neustadt betrachtet werden. Der Einwohner- und Imageverlust in den Großwohnsiedlungen sowohl in den neuen als auch in den alten Bundesländern ist deutlich erkennbar und kann offensichtlich durch Rückbau allein nicht bewältigt werden. Folglich enthält das vorgelegte Konzept einige Elemente aus der stadtplanerischen Praxis wie Abriss, Rückbau, Neubau und verbindet sie miteinander in einem neuen städtebaulichen Raster.

Die Überwindung der Dualität der Stadt Halle durch einen verbindenden Bebauungstreifen auf der Saline-Insel und dem Bereich westlich der Saale, ist ein wesentlicher Punkt zur städtebaulichen Verbindung von Innenstadt und Neustadt. Die Überformung der städtebaulich mangelhaften Großsiedlungsbauweise durch anpassbare nachhaltige Blockrandstrukturen, sowie die Verhinderung von Brachflächen innerhalb der Neustadt durch Rückbau des Stadtteils vom außen nach innen, trägt maßgeblich zur Aufwertung des Gebietes bei und kann in Zukunft eher auf Schwankungen der Bevölkerungsanzahl und -zusammensetzung reagieren. Die Stärkung des Gewerbegebietes Halle-Neustadt durch Erweiterungsflächen innerhalb der Stadtgrenze und die Vernetzung mit dem Technologiepark Weinberg Campus, setzt auf die bereits vorhandene wirtschaftliche Kraft von großen, mittleren und kleinen Unternehmen, die Halle-Neustadt als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort entdeckt haben, beziehungsweise ihn in Zukunft entdecken werden. Die Schaffung einer durchmischten Bewohnerzusammensetzung durch vielfältige Bau- und Wohnstrukturen, sowie die Schaffung neuer Rad-/Fußwege, Grün- und Freiflächen soll für eine höhere Attraktivität und Lebensqualität sorgen und somit einen Imagewandel des Stadtteils herbeiführen. Auch die Neustadt wird durch den demografischen Wandel in Zukunft im Wettbewerb um Einwohner mit anderen Stadtteilen und Regionen stehen. Die Errichtung von altersgerechtem Wohnen schafft in diesem Zusammenhang attraktive Lebensbedingungen und eine gute Standortqualität. Die Stärkung der besonders gestalteten Baustrukturen des Stadtteils Nietleben, durch den Rückbau von Großsiedlungsstrukturen im Bereich um Nietleben, stellt den besonderen historischen Wert der Gartenstadt wieder heraus. Der langfristige Rückbau der westlichen

und südlichen Neustadt unter Beteiligung lokaler Akteure und der Bevölkerung trägt dem besonders starken Bevölkerungsrückgang in diesen Gebieten Rechnung. Die Beteiligung der Bevölkerung resultiert aus den Erkenntnissen, dass eine Mit- oder Selbstbestimmung durch die Betroffenen beim Wohnungsneubau oder -umbau unabdingbar ist, um eventuelle Planungsfehler schon im Planungsprozess zu erkennen.

## 5. Quellenverzeichnis

### Literaturquellen:

Fingerhuth, C. / Koch M. (1996): Gestaltung zwischen Entwurf und Vereinbarung. Zur Verständigung über Funktion und Ästhetik bei der Planung und Realisierung von Neubauten. In: Planung und Kommunikation. Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft. Grundlagen, Methoden, Praxiserfahrungen. S.23-41.

Gebauer, A. (2006): Kriterien für ein altersgerechtes Zuhause.

In: <http://www.test.de/themen/bildung-soziales/special/Wohnen-im-Alter-Neue-Wege-gehen-1404154-1407897/> (abgerufen am 09.08.2011).

Haller, Christoph (2002): Leerstand im Plattenbau, Ausmaß Ursachen Gegenstrategien, Leue Verlag, Berlin.

Seppelt, E. (2011): Nietleben soll Gartenstadt bleiben.

In: <http://www.halleforum.de/go/30362> (abgerufen am 14.08.2011).

Stadt Halle, Fachbereich Sozialplanung und Bürgerservice (2010): Soziodemographische Daten – Halle-Neustadt.

Stadt Halle, Fachbereich Stadtentwicklung und -planung (2007a): Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele.

Stadt Halle, Fachbereich Stadtentwicklung und -planung (2007b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Stadtumbaugebiete.

Vöckler, K. / Mühr, R. (2004): In Zusammenarbeit mit der IBA STADTUMBAU 2010: Ein Modell wird 40. Überlegungen zur Aktualisierung der Moderne. Studie Halle-Neustadt.