

Bauverein Halle & Leuna eG
Guido Schwarzendahl

50 Jahre Chemiarbeiterstadt Halle-Neustadt – von der sozialistischen Musterstadt zum zukunftsfähigen Stadtteil Halles

Wohnen mit Zukunft in großen Wohnsiedlungen

Am 15.07.1964 wurde der Grundstein für den Stadtteil „Halle West“ der Chemiarbeiterstadt gelegt. Dies war der Baustart eines der größten und ehrgeizigsten Wohnungsbauprojekte in Deutschland. Halle-Neustadt war nicht nur eines der größten Neubaugebiete der DDR-Zeit, errichtet auf einer Fläche von ca. 1.000 ha mit einem endgültigen Ausbaustand von ca. 33.000 Wohnungen, die Heimat für mehr als 90.000 Bewohner waren, sondern es ist, trotz seiner Dimension, wohl eine der gelungensten geplanten Stadtgründungen der ehemaligen DDR.

Notwendig war diese neue Stadtgründung im Herzen Deutschlands in der Mitteldeutschen Chemieindustrieregion, um die ständig wachsende Zahl von Arbeitnehmern in den großen Chemiekombinaten Buna, Leuna bis hin nach Bitterfeld mit Wohnraum zu versorgen. Besonderes Kennzeichen der Chemieindustrie ist, dass keine hohe Fertigungstiefe erreicht wird und in der Regel nur wenige Produkte die Angebotspalette des Chemieunternehmens abbildeten. Zur Produktion der Chemieprodukte wird aber in aller Regel ein intensiver Schichtbetrieb benötigt, der nur dann reibungslos funktionieren konnte, wenn in zumutbarer Entfernung zu den jeweiligen Arbeitsplätzen in den Chemiekombinaten auch die Wohnungen der Mitarbeiter angeboten werden konnten. Ausgehend von diesen logistischen Überlegungen konnte mit der Gründung von Halle-Neustadt ein Großteil der Schichtarbeiter für Buna und Leuna vom Wohnstandort Halle-Neustadt aus problemlos mit der S-Bahn die einzelnen Bahnhöfe der Chemiekombinate anfahren und somit pünktlich zum jeweiligen Schichtbeginn die Arbeit aufnehmen (der Standort Halle-Neustadt erwies sich dabei unter Zugrundelegung dieser logistischen Prämissen als gut geeignet, um die gestellten Anforderungen zu erfüllen). Umso erstaunlicher ist es angesichts dieses logistischen Kalküls, dass Halle-Neustadt bis heute ein besonders gut gelungener und herausragender Vertreter der Nachkriegsmoderne und der zweiten Wiederaufbauphase in der ehemaligen DDR ist. Die besondere Qualität bei der Planung und Errichtung Halle-Neustadts ist auf die städtebauliche Planung auf Grundlage der Arbeiten von 17 Wettbewerbsbeiträgen von Architekturbüros zurückzuführen.

Von 1964 – 1970 entstanden die ersten vier Wohnkomplexe in Halle-Neustadt und Teile des Zentrumsbereichs, die heute als städtebaulich besonders wertvoll eingeschätzt werden müssen. Die rapide wachsende geplante Stadt Halle West wurde 1967 eigenständige Stadt und trägt auch seit erst diesem Jahr den Namen Halle-Neustadt. Der Eigenständigkeit Halle-Neustadts wurde 1990 mit der erfolgten Wiedervereinigung von Halle und Halle-Neustadt aufgehoben; Halle-Neustadt ist aber bis zum heutigen Tage der größte städtisch geprägte Stadtteil von Halle.

Chefarchitekt während der Vorbereitung und der ersten Bauphasen in Halle-Neustadt war der ehemalige Gropiusassistent und Bauhausarchitekt Richard Paulick, der die Ideen der klassischen Moderne mit der Vorstellung von der sozialistischen Stadt in Halle-Neustadt vereinte. Halle-Neustadt wird erkennbar schon jetzt als „Ikone der Moderne“ (Die Zeit vom 08.11.2010) als sozialistische Modellstadt von bedeutendem Ruf auch weiterhin Bestand haben. Seine Zukunftsfähigkeit verdankt Halle-Neustadt nicht allein seiner hohen städtebaulichen Qualität, wobei allein dieses Argument schon wichtig genug wäre, sondern auch einem dimensionalem Aspekt. Halle-Neustadt, als immer noch größter Stadtteil in Halle, ist bis zum heutigen Tage für die Wohnungsversorgung in Halle unverzichtbar und wird durchaus von seinen Bewohnern als angenehmer Wohnstandort geschätzt.

Eine Diskussion über einen möglichen Denkmalstatus, zumindest der ältesten Wohnkomplexe in Halle-Neustadt, erscheint aus diesem Grunde unnötig. Tatsächlich, und dies muss mit Bedauern angemerkt werden, ist von der vorhandenen filigranen Leichtigkeit, klaren Linien und reduzierten Farben angesichts zweier Jahrzehnte mit postmodernen Fassadenanstrichspielereien und dem Aufbringen von Wärmedämmfassaden an vielen Stellen nicht mehr viel zu erahnen, aber viele Qualitätsaspekte haben auch diese Moden überstanden. Wichtiger, als der konservierende Anspruch des Denkmalschutzes, der heute vermutlich zu spät gestellt wird, ist aber die tatsächliche Nachfrage und Nutzung nach den Wohnungen. Denn was nützen (einige wenige) möglichst originalgetreu erhaltene Bauten, wenn anderenfalls nicht die Nachfrage der Bewohner auf Dauer die Existenz zumindest großer Teile von Halle-Neustadt bewirken würde.

Stadtumbau in Halle-Neustadt

Halle-Neustadt gehört ebenso wie Halle-Silberhöhe zu den Schwerpunkten des Stadtumbaus in der Stadt Halle. So wurde in Halle-Neustadt seit der Wende und auch begleitend zum Stadtumbau, der schließlich nicht nur den Abriss, sondern gleichzeitig auch die Aufwertung zukunftsfähiger Wohnlagen vorsieht, umfangreich investiert. Heute sind 60 % aller Wohngebäude von den Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften sowie privaten Eigentümern saniert und zu 30 % teilsaniert. Zahlreiche öffentliche Verkehrsflächen, Freiflächen, Spielplätze und Sportflächen wurden mit Fördermitteln saniert oder neu gebaut. So ist ein lebenswerter großer Stadtteil entstanden. Noch wohnt jeder fünfte Hallenser in Halle-Neustadt. Trotzdem ist Halle-Neustadt für viele Bewohner im Vergleich der Stadtteile und im Vergleich zu den Suburbanisierungsstandorten aber nicht mehr der bevorzugte Wohnstandort. Aus diesem Grund hat Halle-Neustadt trotz seiner städtebaulichen Qualität und der vielen Aufwertungsmaßnahmen seit 1989 die Hälfte seiner Einwohner verloren. Waren es in den 90er Jahren die Fernwanderung vermehrt mit Zielrichtung südliche Bundesländer in der ehemaligen BRD als neuer Arbeitsstandort, so war es in der zweiten Hälfte der 90er Jahre vor allem die Suburbanisierung, die mit der Realisierung des Traums von Eigenheim und eigenem Garten eine Vielzahl von Halle-Neustädtern in die infrastrukturell kaum vergleichbaren rasch gewachsenen Umlandgemeinden gelockt hat. Der Leerstand in Halle-Neustadt liegt gegenwärtig höher als in der Gesamtstadt Halle bei ca. 14 %.

Die schrumpfende Bewohnerzahl, aber vor allem auch die sozial-strukturellen Veränderungen und der demografische Wandel, haben die Anforderungen an den Wohnstandort Halle-Neustadt verändert. Waren es früher vor allem die jungen Familienhaushalte, die die neu gebauten Wohnungen in Halle-Neustadt bezogen und damit ein Abbild demografischer Wellen erzeugten, das bis heute noch erlaubt, ein Gebäudebaujahr allein an der stärksten Altersgruppe im jeweiligen Gebäude ablesen zu können. Heute dominiert im Wohnungsbestand der Bauverein Halle & Leuna eG in Halle-Neustadt nicht mehr der Familienhaushalt, sondern die Rentnerhaushalte und diese gefolgt von den jüngeren 2-Personen-Haushalten. Die Familie ist damit nahezu zum Ausnahmefall geworden (hier bitte noch einige beispielhafte Zahlen einfügen), die Wohnungen und die gesamte Infrastruktur des Stadtteils sind allerdings für die jetzt größten Nachfragegruppen nicht grundsätzlich geeignet.

Weiterentwicklung in Halle-Neustadt?

Die kurz skizzierten demografischen Veränderungen, und dies wohlgerne vor dem Hintergrund einer noch stabilen sozialen Mischung, erfordern zukünftig weitere Maßnahmen zur Anpassung des Gebäudebestandes, aber insgesamt auch des Stadtteils Halle-Neustadt an die neuen Nutzergruppen.

Schwerpunkt im Wohnungs- und Gebäudebereich werden dabei Barriereverringerungen und zugleich die Erreichung einer höheren Attraktivität für Familien und Alleinerziehende sein. Dies wird nur über angepasste Wohnungszuschnitte und individuelle, auch privat zugeordnete, Grünflächen möglich sein. Alle Veränderungen und insbesondere die Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand werden nur dann erfolgreich sein werden, wenn letztendlich die resultierende Miethöhe von den gewünschten Zielgruppen auch getragen werden kann. Hier nutzen beispielhafte Projekte wenig, wenn sie zwar eine überragende Attraktivität nach dem Umbau eines Bestandsgebäudes bieten und auch dessen deutlich höhere Nutzbarkeit für die oben genannten Zielgruppen nachweisen, wenn aber tatsächlich aufgrund mangelnder Förderung für Nachfolgeobjekte die besten Beispiele nur Einzelfälle bleiben.

Die Weiterentwicklung der „Ikone der Moderne“ kann nur auf zwei Wegen erfolgen und nur in Kombination der Maßnahmen gelingen. Zunächst einmal müssen die Verbesserungen der Infrastruktur und die Erhöhung der Attraktivität beispielsweise des Zentrumsbereichs weiter fortgesetzt werden, ohne dabei die Bereiche der ehemaligen Wohnkomplexzentren, als dezentrale Versorgungseinrichtungen, zu vernachlässigen. Zweitens müssen weitere Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand stattfinden. Veränderungen von Wohnungsgrundrissen, Verwirklichung von privaten Freiräumen, Verringerung von Barrieren sind wichtige Aufgabenstellungen für die Zukunft. Hier müssen, durch die öffentliche Hand angereizt, Projekte entwickelt werden, die einen deutlich geringeren Bau- und Anpassungsaufwand zur Folge haben, und damit auch die Mietentwicklung begrenzen. Anderenfalls müssen in deutlich höherem Umfang als bislang für Aufwertungsmaßnahmen im Stadtteil Fördermittel zur Verfügung gestellt werden. Ansonsten werden die demografischen Veränderungen, aber auch die Entwicklung der Einkommenssituation der zukünftigen Rentnergenerationen die Wohnungsnachfrage in Halle-Neustadt verringern.

Die Weiterentwicklung Halle-Neustadts ist erforderlich

Halle-Neustadt profitierte von dem hohen inhaltlichen Anspruch bei Planung und Konzeption als sozialistische Modellstadt. Heute noch ist Halle-Neustadt das Beispiel einer besonders gelungenen Großsiedlung und dies seit der Entstehung und in den ersten 25 Jahren des Bestehens. Die zweite bislang zurückgelegte „Lebenshälfte“ Halle-Neustadts konnte genutzt werden, um in den letzten 25 Jahren die Siedlung weiter zu entwickeln. Sie ist dabei deutlich geschrumpft, aber qualitativ an vielen Stellen gewachsen. Die Wohnungsunternehmen vor Ort haben nicht nur viel in die Gebäude investiert, sondern engagieren sich in Nachbarschaftstreffen mit einer Vielzahl von sozialen Angeboten für die Menschen in diesem Stadtteil. Dies hat eine hohe Stabilisierungswirkung. Deshalb wird Halle-Neustadt trotz der inzwischen schon wahrnehmbaren sozialen Segregation, die auch zukünftig über die Polarisierung der Altersstruktur der Bewohnergruppen zunehmen wird, dennoch in vielen Bereichen dauerhaft Bestand haben. Dies allein ob seiner städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten, aber besonders auch, da es für bestimmte Bewohner und Einkommensschichten unverzichtbar ist. Bei einem weiter entspannten Wohnungsmarkt in Schrumpfungsregionen bleibt die weitere Aufwertung in Teilbereichen für ein qualitatives weiteres Wachstum von Halle-Neustadt erforderlich. Schließlich ist Halle-Neustadt für die duale Stadt Halle (hier stehen sich so klar wie kaum in einer anderen Stadt Deutschlands die gewachsene gründerzeitliche Stadt und die geplante Stadterweiterung, nur durch die Saale getrennt, gegenüber) und deren Weiterentwicklung ebenso unverzichtbar, denn die im Krieg unzerstörte und heute in weiten Teilen sanierte Altstadt verdankt ihre Existenz gewissermaßen auch Halle-Neustadt. Die Sanierungen und teils drastischen Preissteigerungen in den attraktiven Wohnungen in den gründerzeitlichen Altstadtbereichen mit entsprechenden Wohnungsgrößen und –zuschnitten sind schließlich nicht das passende Angebot für alle Wohnraumsuchenden in Halle. Die zumeist nur herbeigeredete „Renaissance der Innenstädte“ trifft damit keineswegs für alle Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt, wie in Halle, zu. Insofern lebt der Teilmarkt Halle weiter sehr gut mit dem Teilmarkt Halle-Neustadt, da die aufwendigen Sanierungen, großzügigen Wohnungsgrundrisse eben ihren Gegenpol in Halle-Neustadt finden. Hier wird qualitativvoller Wohnraum in der Nähe der Stadt mit bezahlbaren Mieten und einer hervorragenden Infrastruktur angeboten.

Die Stadt Halle (Saale) hat seit der Wende mehr als 75.000 Einwohner verloren. Die Bevölkerung schrumpfte um nahezu $\frac{1}{4}$ auf gegenwärtig ca. 232.000 Einwohner. Abnehmende Bevölkerungszahlen und, trotz eines demografischen Wandels, inzwischen auch sinkender Haushaltszahlen bewirkten, dass der Wohnungsleerstand bis zum Jahr 2003 in Halle auf mehr als 20 % angestiegen ist. Durch den Abriss von mehr als 10.500 Wohnungen konnte der Leerstand aktuell in der Stadt Halle auf 11,5 % abgesenkt werden. Dabei konzentrierten sich 95 % aller Abrisse auf die Großsiedlungen. Der Leerstand fiel hier durchschnittlich auf 15 % ab, im Altstadtbereich reduzierte er sich von 26 % lediglich auf 20 %. Hier werden im Gegensatz zu den Großsiedlungen, in denen für einen Wohnungsleerzug und –abbriss nur wenige Großvermieter motiviert werden müssen, deutlich weniger Eigentümer dazu veranlasst, entsprechende Leerzüge und Abrisse vorzunehmen.