

## Zentren und Nebenzentren in Halle West

Beitrag zur Bürgerkonferenz 11.10.2014 in Halle

---

Was kann ich sinnvoll beitragen als „Ehemaliger“? Seit 4 Jahren keine Beschäftigung mehr mit Stadtentwicklungsfragen Halle. Davor Mit-Gestalter für Halle in verschiedenen Funktionen , seit 1991. Neustadt dabei immer ein großer Schwerpunkt (zuletzt: IBA 2010, mit Skatepark, Grüner Galerie, Zentrum WK3) Aber: für Aktuelles und Details z.B. zu Unterzentren sind inzwischen genügend Kundigere da. Mein Fokus:

### **Zentrum Neustadt im Kontext mit Großsiedlung und Stadt.**

Dank für Infos zur Konferenz: ISEK und Protokoll letzte Sitzung. Zum ISEK: Für mich erfreulich viel Kontinuität. Keine wesentlichen Überraschungen /Änderungen bei Motoren der Stadtentwicklung (=Wissenschaft) und aufgezeigten Trends, z.B.:

Schrumpfung bleibt, wenn auch moderater als erwartet. Aussagen zu Neustadt sind realistisch, die zu Heide-Süd und Campus erwartungsgemäß erfreulich. Realistisch auch die Aussagen zum Zentrengewebe: Nebenzentrum Neustadt gleichrangig mit Halle Süd – nicht mehr und nicht weniger.

Etwas vermisst im sog. „Strategie-Dialog“ Aussagen zu Strategien = „Plan für das Vorgehen“ .D.h. mehr als ein Zielkonzept: Auseinandersetzung mit Instrumenten, stadt-spezifischen Widerständen und erwartbaren Zielkonflikten.

### **Vorbemerkung zum Kontext Zentrum/Umland**

1. Zentren – zumindest Handel und Dienstleistungen - sind abhängig von Nachfrage und Kaufkraft. Der Unternehmer siedelt an, nicht die Stadt. Ob Einkaufszentrum oder Restaurant. Der Planer hilft, indem er das Umfeld **gestaltet** und Fehlansiedlungen **verhindert**. (Letzteres war nach der Wende das Hauptproblem.) Nicht mehr, nicht weniger.

2. Zentren machen ihrerseits Stadt und Urbanität (unser Stadtverständnis) und sollen deshalb „zentral“ liegen. Das ist „zentrale“ Aufgabe vernünftiger Standortplanung.

Im östlichen Umland der Stadt : nach der Wende gründlich schief gegangen, in bundesweit einmaliger Größenordnung (Güntersdorf, Peissen). Mit weitreichender, bis heute wirkender Behinderung der Zentrumsentwicklung in Halle. Wir Stadt-Planer konnten das nicht verhindern.

Im Westen der Stadt profitiert die Zentrumsentwicklung von zwei Vorteilen: 1. Klare Zentrumsstruktur in Neustadt dank mustergültiger Planung (Ausnahme: Konsum bzw. Karstadt am falschen Standort, Problem jetzt gelöst). Sie musste nur weiter gepflegt werden. Das ist geschehen. 2. Keine großen Einkaufszentren im gesamten westlichen Umland. Sonst wäre ein *NeustadtCentrum* nicht möglich gewesen und die Brache mitten im Zentrum vielleicht noch heute vorhanden.

**Fazit:** Wenn man Verbesserungen wünscht (was legitim ist), sollte man wissen, was man schon hat.

**Zukunft von Halle Neustadt samt Zentrum sehe ich optimistisch.** Zwei Gründe:

**1. Alles in allem ist Prozess der überlebensnotwendigen Modernisierung / Anpassung der Großsiedlung nach 1990 erfolgreich verlaufen.** Aus Fehlern wurde gelernt. Große Anstrengungen, vergleichbar mit Aufbauphase der Großsiedlung. In öffentlicher Debatte dominiert aber bis heute die Aufbauphase. Erinnerung: Abwan-

derung schon ab 1980 (!). Bau- und Wohnqualität nicht mehr konkurrenzfähig. Nicht zu Ende gebaut, Brachen im Zentrum. Neustadt war eine Riesen-Hypothek. Trotz positiver Elemente wie : viel Grün, gute Grundversorgung mit Quartierszentren.

Dafür bereits bis 2006 mindestens 1 Mrd € öffentliche und private Investitionen samt Fördermitteln. Für z.B. Wohnungsbausanierung und- Neubauten, Wohnumfeldverbesserungen, Sanierung öff. Einrichtungen, Straßen, Plätze in den Quartierszentren. Programme wie URBAN 21, Abbruchinvestitionen. Vor allem: die Straßenbahn mit komplett neuer Allee-Magistrale (ca 100 Mio €) und das *NeustadtCentrum* 1998. Zwei nachhaltig essentielle Beiträge.

Dies alles TROTZ vieler Widerstände:

- Gleichzeitiger Wiederaufbau Alte Stadt, dem „Opfer“ von Neustadt
- Konkurrenz zu 2 weiteren Großsiedlungen (insbesondere Silberhöhe)
- Enorme Konkurrenz Einzelhandel „Grüne Wiese“ für Altstadt, Kaufkraftabflüsse bis heute (s.o.)
- Widerstand des organisierten Handels gegen *NeustadtCentrum* (damals für 200.000 EW )
- Widerstände der Neustädter , z.B. gegen Straßenbahn
- Kontroversen zur Plattengestaltung ( Wohnungswirtschaft, Denkmalbehörde)
- Starke Zunahme von Schrumpfung u. Leerstand seit 1997: *NeustadtCentrum* (und Straßenbahn) wurde gerade noch rechtzeitig realisiert: Anker für Neustadt und für die Passage (mit ihren wenigen Läden)

**Fazit: Solide Basis für die Zukunft gelegt.**

**2. Siedlung und Zentrum profitieren vom Umfeld.** Insbesondere von

- Großer zeitlich-räumlicher **Nähe** Nebenzentrum/Hauptzentrum (Vergleichbare Situation schwer zu finden in BRD, vielleicht Leipzig-Grünau) .Kein Unglück für Neustadt, dass sämtliche zentralen Einrichtungen gesamtstädtischer Bedeutung auf Altstadtseite liegen. Der Bau der Straßenbahn war die richtige Strategie für beide Teile /beide Zentren.
- **Nähe** zur Saaleaue, Dölauer Heide und Weinbergwiesen  
Deshalb auch die stabile Entwicklung von Neustadt-Nord und Ost im Vergleich zu den anderen Bereichen der Großsiedlung.
- **Nähe** zum Weinberg Campus und damit quasi zur Zukunft der Stadt.  
Aber Weiterbauen des Campus nicht auf Kosten des Parks! Grüne Vernetzungen, Fuß-Radwege mit Neustadt und Zentrum sind hilfreich. Vorsicht mit Straßen, Tram ist unrealistisch.

**Fazit: Die Investitionen in die Zukunftsfähigkeit der Alten Stadt und Heide-Süddiensten zugleich Neustadt.** Umgekehrt gilt das nur bedingt (erst recht für die anderen Großsiedlungen ). Auch dieser Aspekt kommt oft zu kurz. Neustadt kam nie zu kurz in der städtischen Agenda. Eher die Innenstadt. Vor der Wende sowieso.

**Aber Realismus ist nötig. Neustadt ist nicht nur die Geschichte enormer Anstrengungen, sondern auch großer Illusionen.** Bis heute das eigentliche Hindernis für Neustadt samt Zentrum. Beispiele:

- Illusion, dass Reißbrett - Großsiedlung samt Zentrum „Stadt“ werden könnte, konkurrenzfähig mit gewachsener Stadt. Realistisch: Entwicklung als normaler Stadtteil (d.h. nicht als gleichwertiger Partner zur Altstadt)

- Illusion, dass lebendiges vollwertiges Stadtzentrum planbar und 1:1 umsetzbar ist. Realistisch :das vorhandene „normale“ Nebenzentrum
- Illusion, dass Urbanität durch Dichte verbessert werden könnte. Realistisch: Auflockerung und Rückbau. „Das Urbanste an Neustadt ist das Grün“ (Zitat Neustädter Künstler aus Team von Paulick) .
- Illusion, mit einem Plattentyp (P2) alle Wohnbedürfnisse befriedigen zu können, Diktat der Wohnungsbaukombinate, nicht des Planerteams um R.Paulick. Realistisch: Vielfalt durch qualitätvollen Umbau – wenn er bezahlbar ist. (Oleanderweg nur bezahlbar wg. IBA-Fördermitteln!)
- Illusion, dass die Modernisierungs-Strategie nach 1990 die Grundprobleme der Großsiedlungen lösen könnte (Fehlinvestitionen in schrumpfende Märkte). Realistisch: Fortsetzung des Rückbaus. Gilt auch für das von schrumpfender Kaufkraft abhängige, zu groß gewordene Zentrum. Skatepark als Beispiel für erfolgreiche Umnutzung.
- Illusion, dass Stadtumbau steuerbar sei gegen die Interessen der Wohnungswirtschaft. Realistisch ist das heute Sichtbare.

Die Pflege der **Mythenbildung um Neustadt** und sein Zentrum ist leider ungebrochen. Sie scheint mit zunehmender Schrumpfung zu wachsen. M.E. die einzige Gefahr für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der Großsiedlung.

Aktuelles Beispiel: die wieder mal entfachte Debatte zum Denkmalschutz für die Neustadt . Beispiel für ideologische Überfrachtung und gefährliche Realitätsferne und Bürgerferne.

- Er kommt zu spät, weil die Siedlung– zum Glück! – längst nicht mehr das ist, was sie früher war. Sie war es schon zu Beginn nicht mehr, als die Kombinate die Bauhaus-Planungen konterkarierten mit Masse vor Qualität (Paulick: „Kranbahnideologen“).
- Er würde die dringend erforderliche Entwicklungsdynamik behindern (Genehmigungsprozeduren nach DSchG !)
- Fraglich, ob der erhoffte Imagegewinn einträte oder eher das Gegenteil.

Vorlauf dazu IBA 2010, speziell die von der IBA- Leitung im Bauhaus Dessau beschworene Städtebauliche Moderne , die Forderung nach Gleichwertigkeit von Altstadt und Neustadt („Balance“). Als Probe auf Exempel die Ansiedlung eines Kunstzentrums im Zentrum Neustadt als wichtigstes IBA-Projekt - das nicht realisierbar war.

„Herausragendes“ Beispiel und Testfall für Realitätssinn oder Realitätsferne:

Der **Umgang mit den Hochhausscheiben im Zentrum**. Leerstand seit 16 Jahren. Der Beweis ist längst erbracht: Weder Wohnnutzung noch Büronutzung ist rentabel machbar. Der nötige grundlegende Umbau wäre zu teuer. Abriss und Neubau sogar rentabler. Alles ausreichend belegt durch die umfangreichen Machbarkeitsuntersuchungen unabhängiger Gutachter zu den Hochhäusern am Riebeckplatz (IBA-Projekt). Die Nachfrage für 40.000 qm ist nicht vorhanden. Sogar das Land als Scheiben-Eigentümer hat andere Standorte für mehrere konkrete Nutzungsvorhaben bevorzugt (Vermessungsamt, Finanzamt).

Visionen und Kulturelle Inszenierungen (*Hotel Neustadt*) helfen nicht mehr, so zahlreich und kreativ sie waren. Motto jetzt: Machbarkeit!

Vertikale Landwirtschaft als letzter Rettungsanker? Sehr skeptisch. Wenn gestapelte Gewächshäuser im Zentrum tatsächlich begrüßt werden, müsste Machbarkeitsuntersuchung her in Kooperation mit möglichen Betreibern und Eigentümern: Eignung der

Schottenkonstruktion, Anforderungen an Transport, Strom und Wasser. Zielfrage: Rentabel für Produzenten und Konsumenten an diesem Standort? Frist setzen!

Wenn auch das (wahrscheinlich)unrealisierbar ist: Abbruch mit allen rechtlichen und fördertechnischen Mitteln mit den Eigentümern ernsthaft anstreben. Zug um Zug. Zum Vergleich: Abbruch eines Riebeck-Hochhauses kostete ca. ein Zehntel eines durchgerechneten Hochhausneubaus. Machbare/rentierliche Nachnutzung in Gesamtkalkulation einbeziehen! Eine schwierige Aufgabe. Aber hilfreicher für Neustadt und sein Zentrum als dauerhafte Hinnahme (oder sogar Unterschutzstellung) einer entleerten „Stadtkrone der Städtebaulichen Moderne“. Kulissen machen keine Stadt und kein Zentrum.

Empfehlung: ein neuer „Hochhaustisch“ wie am Riebeckplatz. Mit allen Beteiligten : Bürgervertreter, Eigentümer, Nutzungsberechtigte, Interessenten, Planer, Politiker...  
Thema: „Was sind uns die Hochhaus-Scheiben im Neustadt-Zentrum wert?“

---

Dr.Ing.Friedrich Busmann  
Bad Harzburg, Oktober 2014