



Stadtgarten in einer Baulücke in Glaucha, Ergebnis eines internationalen Workcamps im Sommer 2009.

Glaucha





← Bauminister Dr. Karl-Heinz Daehre (Mitte) informiert sich am 28.08.2009 über die IBA-Aktivitäten in Glaucha. Eigentümermoderator Gernot Lindemann (vorn links) berichtet zum Altbaumanagement.



↑ „Aufzugscafe“ im Foyer des umgestalteten Steg-Hochhauses am 25.09.2008. Wie sehen die Bewohner ihre Situation in einem zum Abbruch bestimmten Gebäude? Beitrag von KARO Architekten zu einer Sozial- und stadträumlichen Studie für Glaucha.

In der ersten Juni- Woche 2010 organisieren die Akteure in Glaucha in der gesperrten Albert-Schmidt-Straße das Projekt „Stadt-Spiel-Vision“. 30 Einzelprojekte in der Straße und leer stehenden Häusern laden zum Besuchen und Mitmachen ein. Die Wohnungs-gesellschaft HWG stellt dafür ihre Häuser zur Verfügung.

← Erfahrungsaustausch am IBA-Bus mit Glauchaer Bürgern und Fachleuten, Juni 2010

→ Auslegerasen verwandelt die Albert-Schmidt-Straße in eine grüne Oase, wo Bobbycars auf ihren Einsatz warten.

↓ Das Fête de la Musique bringt Glaucha am 21.06.2009 zum Klingen, wie auf diesem hergerichteten Platz an der Hirtenstraße.





Trendwende in Glaucha!

Die Probleme des südlich der Altstadt gelegenen früheren Arbeiterquartiers Glaucha veranlassten einst den Pfarrer August Hermann Francke zum Bau seines berühmten Waisenhauses. Der Bau von Halle-Neustadt und der Magistrale gaben den Anstoß zur so genannten Sozialistischen Rekonstruktion des Quartiers, mit flächenhaftem Abbruch, unvollendet gebliebener Neubebauung, Brachen und Sanierung der gründerzeitlichen Restbestände. Glaucha geriet erneut in Not.

Mit der Neujustierung der IBA-Thematik in Halle im Jahr 2007 bot sich die Chance, mit dem bezogen auf den Förderumfang kleinsten halleschen IBA-Projekt am Beispiel von Glaucha eine der Kernfragen des Stadtumbaus Ostdeutschlands zu bearbeiten: Was passiert mit den für die Innenstädte typischen gründerzeitlich geprägten

Gernot Lindemann
Architekt, Eigentümermoderator Glaucha



Man könnte fast denken, das Viertel hätte nur darauf gewartet, dass sich ein paar Leute mit

ihm beschäftigen und die Potentiale entdecken und bekannt machen.

Altbaubeständen mit ihren vielen privaten Einzeleigentümern, die weder vom Sanierungsboom und den Zuzügen der 90er Jahre noch von der so genannten „Förderkulisse“ profitierten, weil die Städtebaumittel in andere Richtungen flossen, vor allem in die formellen Sanierungsgebiete und später dann in den Umbau der Großsiedlungen? Diese für ostdeutsche (und für strukturschwache westdeutsche) Städte typischen Quartiere sind seit langem in einer Abwärtsspirale aus starkem Bevölkerungswachstum, wachsenden Sozialproblemen und hohem dauerhaften Wohnungsleerstand gefangen, mit hoher innerstädtischer „Ansteckungsgefahr“. Wie kann der drohende Verlust des baukulturellen Erbes und von Urbanität verhindert werden? An Glaucha wird dieses akute Kernproblem des Stadtumbaus überdeutlich.

Inzwischen räumt man ein, dass das Thema in den zurückliegenden Jahren der Stadtumbauförderung schlicht übergangen wurde, und dies ganz entgegen dem allorts propagierten Vorrang der so genannten Innenentwicklung und der „Lenkung“ der Wohnungsnachfrage von Mietern und

Eigentümern in die Altbaubestände. Stattdessen hatte der Abbruch von Plattenwohnungen und damit das Arrangement mit den großen Wohnungsunternehmen höchste Priorität. Allein in Halle wurden auf diese Weise 12.000 Wohnungen „vom Markt genommen“, für sich genommen ein großer Erfolg. Aber die Annahme, dass sich damit die Wohnungsnachfrage von den Großsiedlungen automatisch in alle Innenstadtquartiere verlagern würde, erwies sich als viel zu optimistisch. Während sich die nördliche Innenstadt stabilisierte, war im Jahre 2007 in dem ebenfalls nahe zur Altstadt gelegenen Glaucha nur die Hälfte der Häuser saniert, der geringste Anteil von allen innerstädtischen Quartieren. Die Mittelschicht war ausgezogen, mehr

Andreas Howiller, Martin G. Krause
(Verein postkult e.V.)



Die Schrumpfung gibt Räume frei, in denen engagierte und interessierte Bürger beginnen, ihre eigene Umwelt ganz direkt, manchmal sogar mit den eigenen Händen zu gestalten. Kurzum: sie nach ihren Bedürfnissen zu formen. Leerstehende Gebäude und brach liegende Flächen sollten wir als Chance sehen.

Dr. Steffen Fliegner
Projektbetreuer Stadtplanungsamt Halle



Die IBA ist für Glaucha ein Katalysator. Glaucha bekommt in der

Universitäts- und Kulturstadt Halle das Image eines jungen kreativen Viertels.

als ein Viertel der Wohnungen stand leer, und jedes fünfte Gebäude war vom Verfall bedroht. Das Quartiersimage, schon von alters her als Arbeiterviertel belastet, war nun das schlechteste in der ganzen Stadt, noch hinter allen Großwohnsiedlungen.

Das war die Ausgangssituation 2007 zu Beginn der IBA-Aktivitäten, als die „Trendwende in Glaucha“ zum Thema die-

ses IBA-Projektes wurde. Nur drei Jahre später sind sich die Beteiligten einig: die Trendwende ist eingeleitet, Glaucha hat in Halle wieder eine Stimme bekommen. Eine Zeitung sieht in Glaucha schon den neuen „Szene-Kiez“, in dem „Halles Zukunft wohnt“, und in Fachkreisen spricht man sogar vom „Glaucha-Effekt“. Was ist damit gemeint, wie war das möglich? Die Kurzwortantwort: mehrere Initiativen wirkten fruchtbar zusammen und alle Akteure zogen an einem Strang.

Alexander Hempel

Vorstand Standort-Eigentümergeinschaft Glaucha



Wer jetzt in Halle etwas bewegen will, der kann es am einfachsten in Glaucha machen, und das ist dieses große Potential.

Am Anfang stand die Erfindung des Eigentümermoderators. Der Stadt war bewusst, dass das mühsame Vorgehen „Haus für Haus“ gesteuert werden musste. Sie beauftragte einen Altbau-Sanierungsexperten, der über hohe Kommunikationsfähigkeit verfügte und jahrelange Erfahrungen einbrachte, Eigentümer zur Mitwirkung zu gewinnen. Bald liefen die meisten Kontakte über diesen Quartiers-Kümmere. Die Kenntnisse über Häuser und Eigentümer, Erneuerungsbedarf und Dringlichkeiten, finanzielle Möglichkeiten und Mitwirkungsbereitschaft wuchsen schnell.

Das gab den notwendigen argumentativen Rückhalt für die parallel laufenden Bemühungen um Fördermittel von Bund und Land. Denn dort waren ebenfalls Initiativen ergriffen worden, wenn auch spät. Acht Jahre nach den weitreichenden Empfehlungen der „Leerstandskommission“ des Bundes und Jahre nach dem Start des Förderprogramms Stadtumbau Ost wurde endlich die Sicherungsförderung für vom Verfall bedrohte und Stadtbild prägende Altbauten in die „Förderkulissee“ aufgenommen. Glaucha profitierte von dem

größten Sicherungsprogramm des Landes, und dank der soliden Vorbereitung konnte die Förderung zeitnah und passgenau fließen. Bereits im Sommer 2010 waren in 25 Gebäuden mehr als eine Million Euro Sicherungsmittel vertraglich gebunden, die eine Gesamtinvestition von deutlich über 10 Millionen Euro auslösen werden, die ungeforderten Haussanierungen nicht eingerechnet. Der Sanierungsstau im Altbaubereich kann damit fast zur Hälfte behoben werden. Selbst zwei vom Einsturz bedrohte Hausruinen wurden neuen Eigentümern zugeführt, die bereits mit der Sanierung begonnen haben.

Der Abstimmungsaufwand ist hoch, von der Kontaktaufnahme mit den oftmals nicht ortsansässigen Eigentümern über die bauordnungs- und denkmalrechtlichen Genehmigungsprozesse bis zu den Fördermittelverträgen. Er ist ungleich höher als beim Stadtumbau in Großsiedlungen und wird sicher auch deshalb von vielen Kommunen gescheut. Aber er lohnt.

Weitere wichtige Initiativen kamen hinzu, die weder planbar noch mit Stadtumbaumitteln zu fördern sind. In Glaucha siedelte sich ein kreativer studentischer Verein postkult an, dessen 20 Mitglieder die Zwischennutzung leer stehender Gebäude mit kulturellen Aktionen originell verbinden und dies bereits in der nördlichen Innenstadt erprobt haben – eine Abwandlung des in Leipzig erfundenen „Wächterhausmodells“. Der Stadtteil profitiert damit erstmalig und auf eine ganz ungeahnte Weise von den vielfältigen Standortvorteilen der Universitätsstadt Halle. Gerade das Unvollkommene und Entwicklungsfähige des Stadtteils zieht jetzt junge Menschen an – darunter viele Künstler – und stimuliert sie zu immer neuen Ideen. So entstand der Kiosk Penguin als neue Begegnungsstätte, nachdem es bereits gelungen war, ein vom Bund gefördertes Mehrgenerationenhaus mitten im Quartier anzusiedeln. Das französische Musik- und Straßenfestival Fête de la Musique wurde nach Glaucha geholt und zog ebenso wie ein Entdeckertag viele neugierige Hallenser an, die schon seit Jahren nicht mehr in Glaucha waren. Ein Stadtgarten entstand in einer Baulücke und der

Joseph Stappenbeck Bauministerium Magdeburg



Die systematische Betreuung des Quartiers Glaucha ist in Bezug auf die Vergabe von Fördermitteln bisher einzigartig in Sachsen-Anhalt. Wichtig ist die Nachhaltigkeit, damit die Entwicklung nicht endet, wenn der Fördermittelfluss irgendwann einmal aufhört.

erste Umsonstladen Halles. Bisheriger Höhepunkt – aber nicht der Schlusspunkt – war die Aktion Stadt-Spiel-Vision in einer komplett gesperrten Straße, wo zahlreiche Einzelprojekte in sieben leer stehenden Häusern für eine Woche zum Mitmachen einladen.

Der erfolgreiche Projektverlauf fand Anerkennung beim Bundesbauministerium, das Glaucha als interessanten Modellfall in das neue Forschungsfeld „Eigentümer-Standortgemeinschaften“ aufnahm und diese Initiativen unterstützt. Die bereits 30 Mitglieder zählende Eigentümergemeinschaft gibt Glaucha eine starke Stimme in der Stadt, man strebt die Ausweitung des Modells auf benachbarte Quartiere an.

Das alles macht Mut, auch die anderen innerstädtischen Problemfelder erfolgreich zu bearbeiten und sich den nicht geringer werdenden Herausforderungen des Stadtumbaus zu stellen. Noch stehen in der halleschen Innenstadt mehrere tausend Wohnungen leer. Die Zeit wird knapp, denn ein Weiter-so-wie-bisher wird es bei den Förderprogrammen nicht mehr geben, während die künftig einbrechende Zahl der Wohnungsnachfrager unweigerlich neue Leerstände produzieren wird. Die Fördermittelkonkurrenz wird sich deshalb verschärfen. Gerade deshalb wird die Stadt für eine Kontinuität der Förderung Sorge tragen, damit das in Glaucha Erreichte nachhaltig stabilisiert und weiter ausgebaut werden kann.



Die Sicherung vieler leer stehender Gründerzeitbauten mit Hilfe der dafür neuerdings verfügbaren Stadtbau- Fördermittel ist vordringlich in Glaucha.

➤ Sicherungsmaßnahme an einem der 25 zur Zeit geförderten Häuser.

↑ Zwischennutzung „Kiosk Pinguin“ im Erdgeschoss eines leeren Hauses.

→ Ein inzwischen gewohntes Bild: Besucher interessieren sich für den Trendwechsel in Glaucha. Eigentümermoderator Gernot Lindemann informiert (vorn links), daneben Antje Heuer von KARO Architekten, Sommer 2008.

➤ Eine der ersten Abstimmungsrounden der Glaucha-Akteure im Mehrgenerationenhaus an der Schwetschkestraße, Ende 2007. Das Haus wurde zum wichtigen Treffpunkt in Glaucha.





→ Der Blick über die Dächer von Glaucha nach Süden.



← Der Stadtteil Glaucha zwischen Saale und Rannischem Platz (rechts), südlicher Innenstadt und Altstadt. Von den ehemals drei Steg-Hochhäusern an der Magistrale steht inzwischen nur noch eines.

2007

IBA-Tisch: „Die soziale Dimension des Stadtumbaus“ als IBA-Thema bestätigt.

Unterschiedliche Projektbausteine: Forschungsprojekt, Sozialräumliche Studie, Pilotprojekt Sicherungsmaßnahmen für leer stehende Häuser mit Moderator (noch ohne Sicherungsfördermittel)

2008

Auftragsvergabe für städtebauliche und sozialräumliche Studien (KARO Architekten) und Eigentümermoderator.

Mehrgenerationenhaus bleibt in Glaucha an neuem Standort, Start für das Glaucha-Netzwerk.

Erstmals Stadtumbau-Fördermittel für Sicherungsmaßnahmen Innenstadt in Höhe von 1 Mio € bewilligt. Vorbereitung erster Förderanträge mit Privateigentümern in Glaucha.

Abbruch eines weiteren Steg-Hochhauses durch HWG.

Etwa 20 Akteursgruppen organisieren „Entdeckertag Glaucha“ mit breiter öffentlicher Resonanz.

2009

Studenten verstärken ihr Engagement in Glaucha mit Kulturprojekten (Verein postKult) und zwischen-genutzten Altbauten („Wächterhäuser“).

Gemeinschaftsaktion des Glaucha-Netzwerkes mit „Fete de la musique“ und „Gründertag“. Gründung einer Eigentümer-Standortgemeinschaft im Rahmen eines vom Bundesbauministerium geförderten Modellvorhabens (ExWoSt).

Sicherungsverfahren für 16 Altbauten in Vorbereitung, Abschluss erster Baumaßnahmen. Bewilligung weiterer Fördermittel für Sicherungsmaßnahmen (0,7 Mio €)

Abschluss der städtebaulichen und sozialräumlichen Studien, Standortgemeinschaft etabliert sich als „Stimme Glauchas“

2010

10 Sicherungsmaßnahmen werden bis Jahresende umgesetzt.

Erstmals Investitionen zur Rettung schwer geschädigter Altbauten durch neue Eigentümer.

„Modell Glaucha“ soll in andere Innenstadtbereiche übertragen werden.

Aufwertung einer Straße mit Gemeinschaftsaktion „Stadt-Spiel-Vision“ durch das Netzwerk Glaucha.

Fête de la Musique.

Erste Aufwertungsprojekte in Zusammenarbeit Standortgemeinschaft und Stadt angestoßen.