

**STÄDTEBAULICHES STRUKTURKONZEPT FÜR DAS  
SANIERUNGSGEBIET STADTTEILZENTRUM NEUSTADT  
HALLE / SAALE**



**SCHÖNBORN SCHMITZ  
ARCHITEKTEN**

## STADTTEILZENTRUM NEUSTADT

Städtebauliches Strukturkonzept für das Sanierungsgebiet  
Stadtteilzentrum Neustadt in Halle/Saale



Bebauungskonzeption 1974

Der heutige Stadtteil Neustadt war die größte und bedeutendste Stadtneugründung (Grundsteinlegung 1964) mit gesamtplanerischem Ansatz der Nachkriegsmoderne in Deutschland.

In Halle-Neustadt traf in den 60er Jahren die klassische Moderne mit dem Bauhaus-Architekten Richard Paulick auf die Idee der „Sozialistischen Stadt“. In dieser Zeit entstanden die ersten vier Wohnkomplexe und die wesentlichen Teile des Zentrums, die heute als städtebaulich besonders wertvoll eingeschätzt werden. Die fünf 18-geschossigen Hochhauscheiben im Zentrum der Neustadt, die über die Neustädter Passage miteinander verbunden sind, bilden die Stadtkrone von Halle-Neustadt als Pendant zu den fünf Türmen der Altstadt auf der anderen Flussseite.

Vier Hochhauscheiben wurden ursprünglich als Wohnheime für Arbeiter und Studenten und eine Scheibe überwiegend als Bürohaus genutzt. Die weitgehend baugleichen Hochhauscheiben wurden zwischen 1970 und 1974 in industrieller Monolithbauweise mit Mittelgangerschließung nach einem schwedischen Schalenbausatz errichtet. Die vermietbare Nutzfläche je Scheibe beträgt ca. 11.000 m<sup>2</sup>.

Das 16 ha große Zentrum (ohne angegliederten Bildungs- und Sportkomplex) wurde mit den zentralen Funktionen als Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich für die ehemalige eigenständige Stadt Halle-Neustadt (1990: ca. 90.000 Einwohner) städtebaulich definiert und funktionell angelegt.

Den funktionellen Kern des Zentrums bildeten die nördlichen und südlichen Ausgänge (Bahnhöfe) des unterirdischen S-Bahntunnels. Halle-Neustadt wurde als Stadt für die Chemiewerke gebaut, die von hier aus zu den Werken nach Leuna und Buna führen.

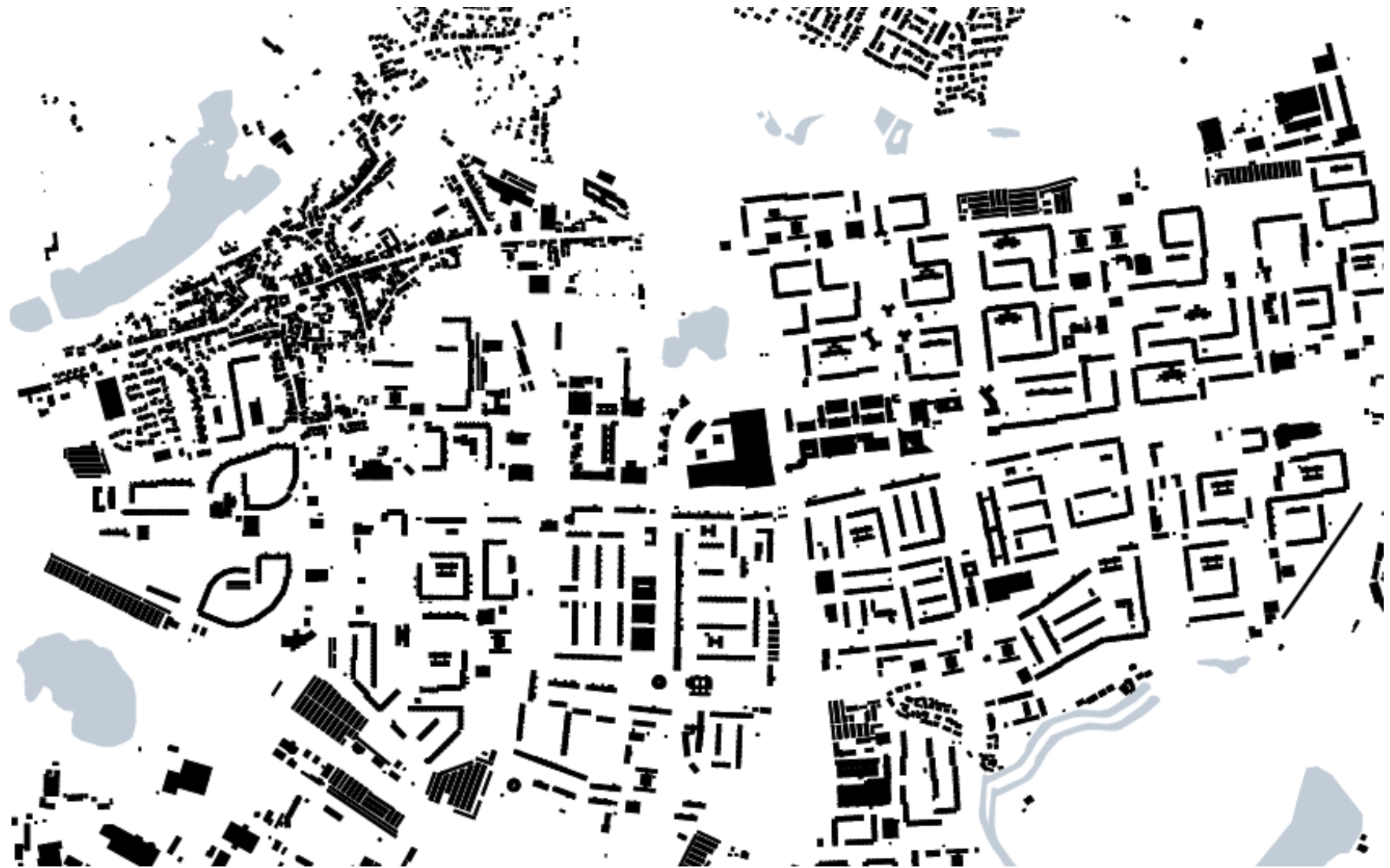
Die Neustädter Passage, die sich östlich an die unterirdische S-Bahnstrecke anschließt, wurde daher zur Entstehungszeit auf die dadurch entstehenden Fußgängerströme ausgerichtet und liegt von der Magistrale abgewandt. Den westlichen Abschluss des Zentrums bildeten ein Kino und zwei Punkthochhäuser. Darüber hinausgehende Planungsideen der Entstehungszeit wurden nicht umgesetzt.

## Ausgangssituation



Modell Ursprungsplanung

## Ausgangssituation



Das Zentrum des Stadtteils Neustadt wird städtebaulich von einem Ensemble von fünf weitgehend baugleichen Hochhausscheiben bestimmt. Für vier der fünf Hochhausscheiben konnte nach der Wende keine nachhaltige Nutzung gefunden werden, sie blieben unsaniert und stehen seit ca. 15 Jahren leer. Spekulationen, Wiederverkäufe, Beleihungen und Zwangsversteigerungen führten bis 2015 bei drei Hochhausscheiben zu handlungsunfähigen oder -unwilligen Eigentümern, wiederholt mussten Sicherungsmaßnahmen an den Hochhausscheiben durchgeführt werden. Seit langem wirkt sich ihr desolater Zustand negativ auf die Entwicklung der Neustädter Passage und das Image des gesamten Stadtteils aus und gibt oft Anlass zur öffentlichen Kritik und Diskussion.

Zwischenzeitlich haben Eigentümerwechsel bei den vier unsanierten Scheiben stattgefunden, bei den Scheiben A und Scheibe C wurde mit der Sanierung begonnen.

Zur Steuerung einer ausgewogenen städtebaulichen und funktionellen Gesamtentwicklung des Zentrums Neustadt und zur Unterstützung der Eigentümer bei ihren Sanierungsabsichten wurde 2017 für das Stadtteilzentrum Neustadt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtteilzentrum Neustadt“ beschlossen. Die wesentlichen Sanierungsziele für das Zentrum Neustadt sind:

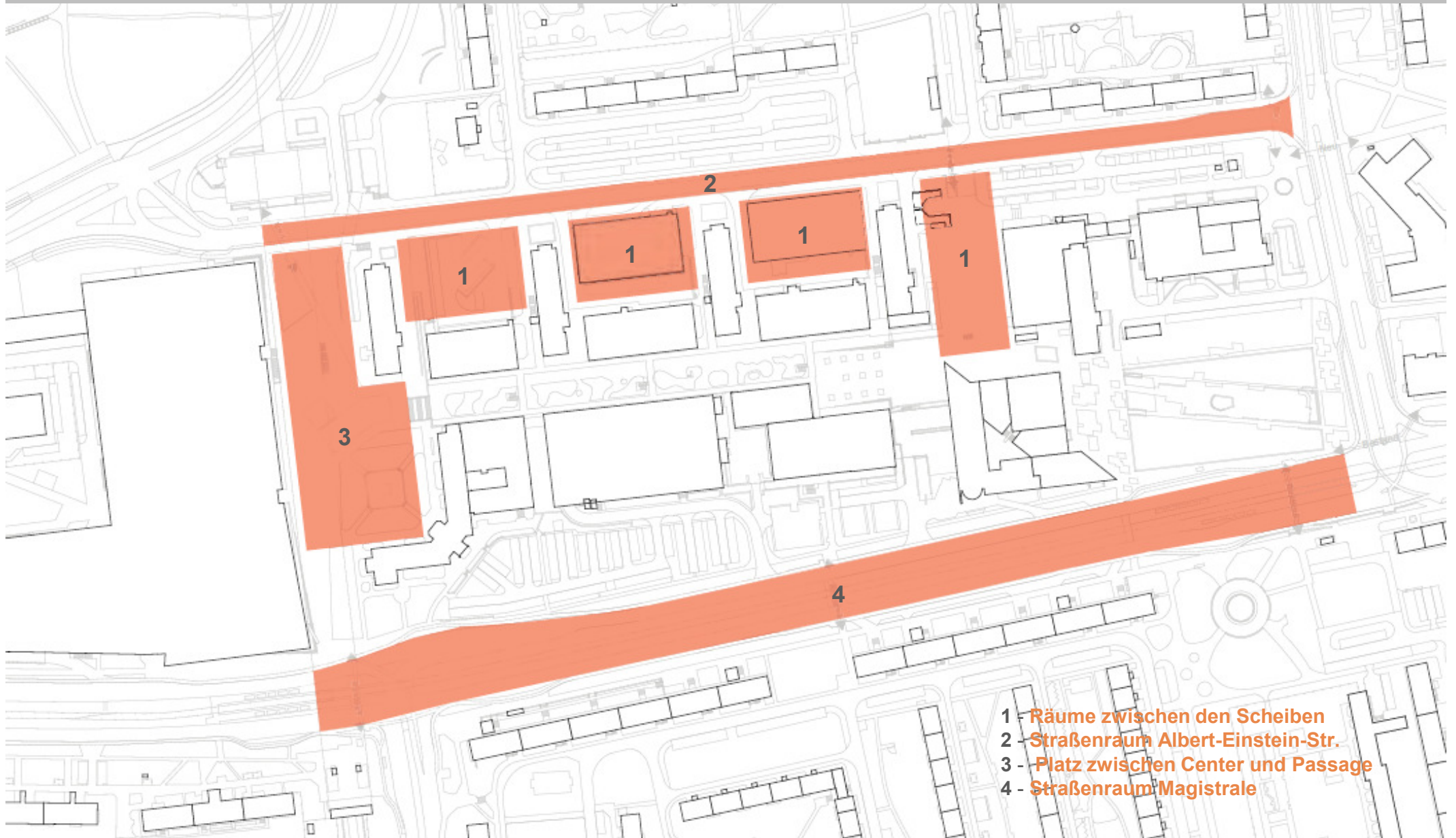
- Erhalt und die Weiterentwicklung des städtebaulichen Ensembles Zentrum Neustadt als baukulturelles Erbe der Moderne und als Wahrzeichen des Stadtteils Neustadt
- Sanierung und Revitalisierung der leerstehenden Hochhausscheiben, verbunden mit einer Instandsetzung, einer energetischer Sanierung und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
- Qualifizierung des Zentrums Neustadt als funktions- und nutzungsgemischtes Stadtteilzentrum mit Ausstrahlungskraft
- Sicherung einer nachhaltigen Funktions- und Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Verwaltung im Zentrum Neustadt
- Wahrung und Förderung der sozialen Durchmischung im Stadtteilzentrum Neustadt und im gesamten Stadtteil
- Stärkung des Zentrums durch eine Verbesserung der funktionalen und räumlichen Bezüge zum Landschaftspark Weinbergwiesen und dem Bruchsee, dem Technologiepark Weinberg Campus und den umliegenden Wohnquartieren
- Reduzierung von städtebaulichen „Rückseiten“ und „Resträumen“ im öffentlichen Raum insbesondere an der Albert-Einstein-Straße und zum Teil „An der Magistrale“ durch Aufwertung
- Neuorganisation und Neukonzeption des ruhenden Verkehrs als notwendige Maßnahme einer Revitalisierung der Hochhausscheiben sowie zur Berücksichtigung der Anforderungen künftiger Nutzer

## Zielstellungen



Unterzentren einbinden

## Zielstellungen



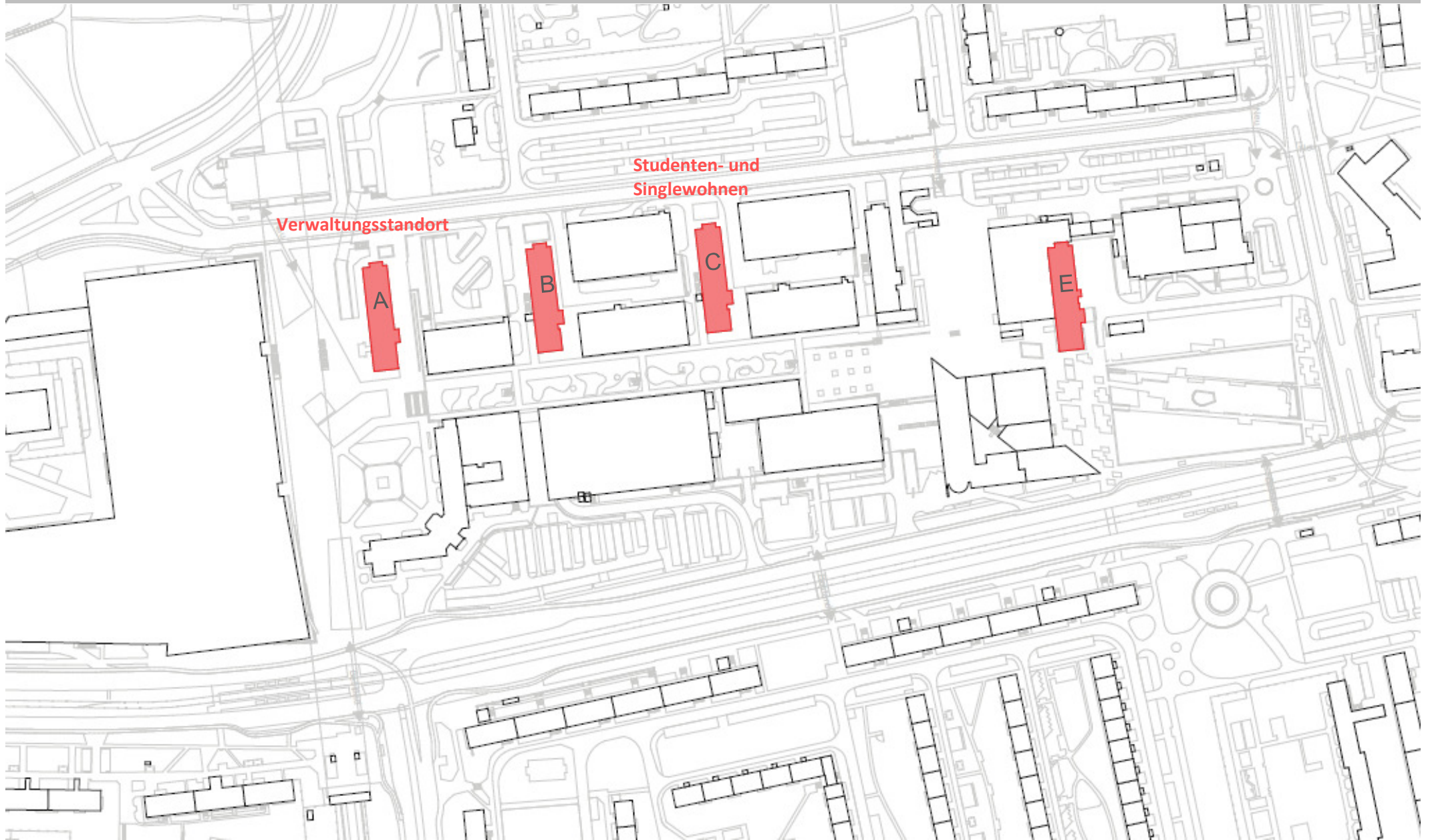
Stadräume konturieren



# Zielstellungen



Verbindungen stärken



Verwaltungsstandort

Studenten- und  
Singlewohnen

A

B

C

E

Neue Nutzungen

Mit den städtebaulichen Überlegungen zum Stadtteilzentrum Neustadt werden folgende stadtstrukturellen Ansätze verfolgt:

### Städtebau

- Möglichkeiten zur stadträumlichen Öffnung und zur Nachverdichtung sowohl im Zentrum als auch im Bereich Albert-Einstein-Straße und Am Bruchsee
- Maßstäblichkeit zur umgebenden Bebauung und städtebauliche Kompatibilität von Neubebauungsmöglichkeiten
- Schaffung von sinnvollen Raumkanten/ Raumöffnungen/ Blickachsen
- hohe städtebauliche und architektonische Qualität

### Nutzungen

- Einklang zwischen vorhandenen Nutzungen und weiteren Entwicklungsperspektiven des Zentrums
- Nutzungspotentiale und Nutzungsmischungen mit dem Ziel der Stärkung des Zentrums
- Perspektiven für die Zentrumsfunktion

### Soziale und sonstige städtische Infrastruktur

- Potentialflächen für künftige mögliche Bedarfe durch die Wiederbelebung der Scheiben in Abhängigkeit von vorhandenen Einrichtungen und Angeboten

### Erschließung

- Aufwertung des öffentlichen Raums der bislang unsanierten Bereiche des Stadtteilzentrums und der Albert-Einstein-Straße
- Vernetzung mit besonderem Schwerpunkt Fußgänger/ Fahrradfahrer
- flexibles, an die tatsächlichen Bedarfe angepasstes Stellplatzkonzept, Unterbringung der Stellplätze in Kombigebäuden

### Freiraum und Grünstruktur

- Vernetzung der Freiraum- und Grünstrukturen innerhalb des Gebiets sowie gebietsübergreifend
- Auflösung der Hinterhofsituation zwischen den Hochausscheiben und Öffnung der Räume
- räumliche Verknüpfung der Scheiben mit Freiräumen (z.B. mit dem Bruchsee und den Weinbergwiesen)

Gewachsene historische Stadt



Große Ulrichstraße Halle (Saale)

Magistrale



Karl-Marx-Allee Berlin

Promenade



Hansering Halle (Saale)

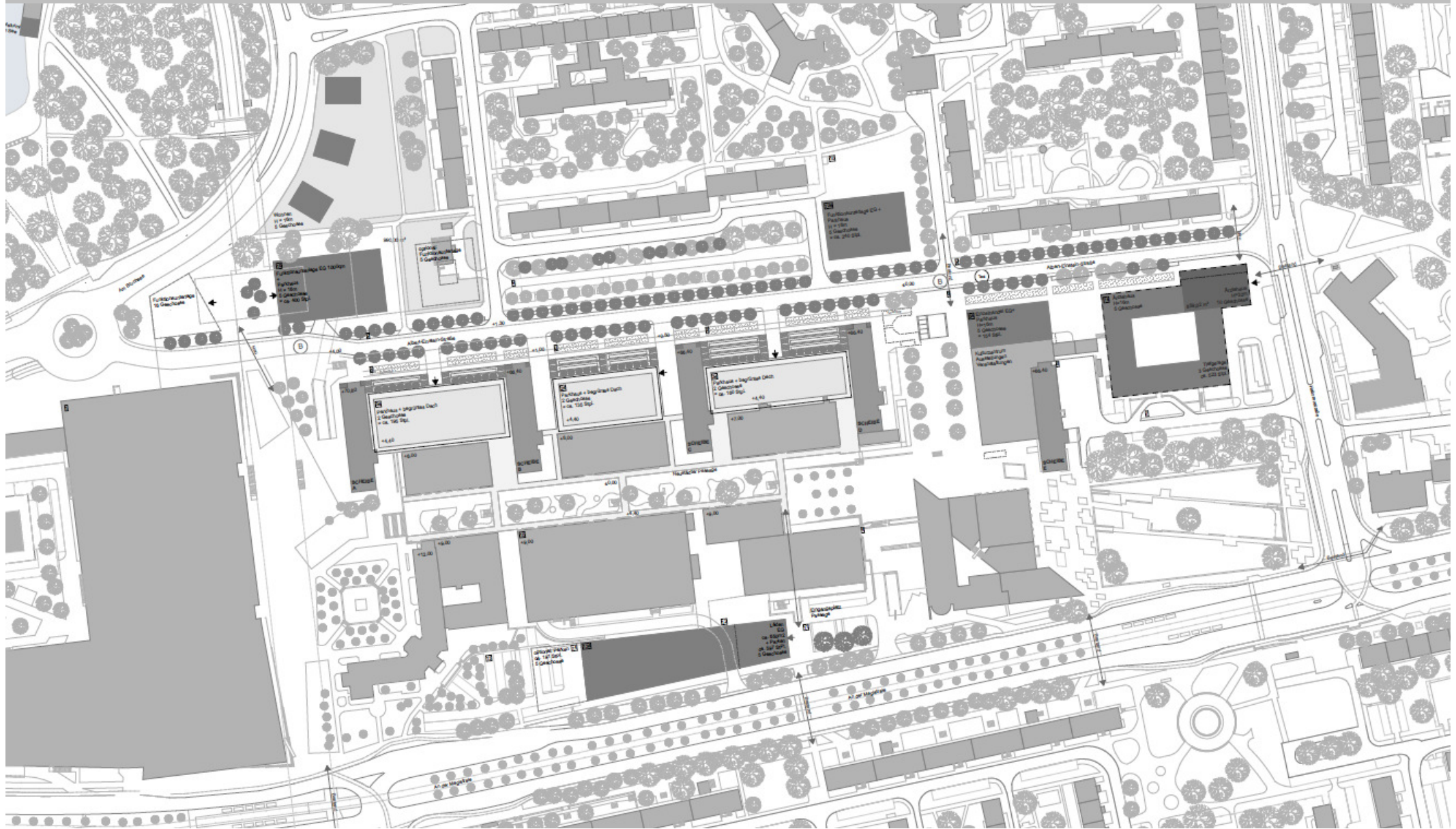
Freitreppe



Spanische Treppe Rom



# Städtebauliches Strukturkonzept



Stufe 2 – Terrassenparkdecks zwischen den Hochhauskernen





Platzbereiche zwischen den Scheiben, Parkhaus Magistrale und ehem. Marktplatz  
Optionsflächen: Ärztehaus, Stadtvillen Am Bruchsee, Kaufhalle Scheibe E, ehem. Bahnhofseingang Nord



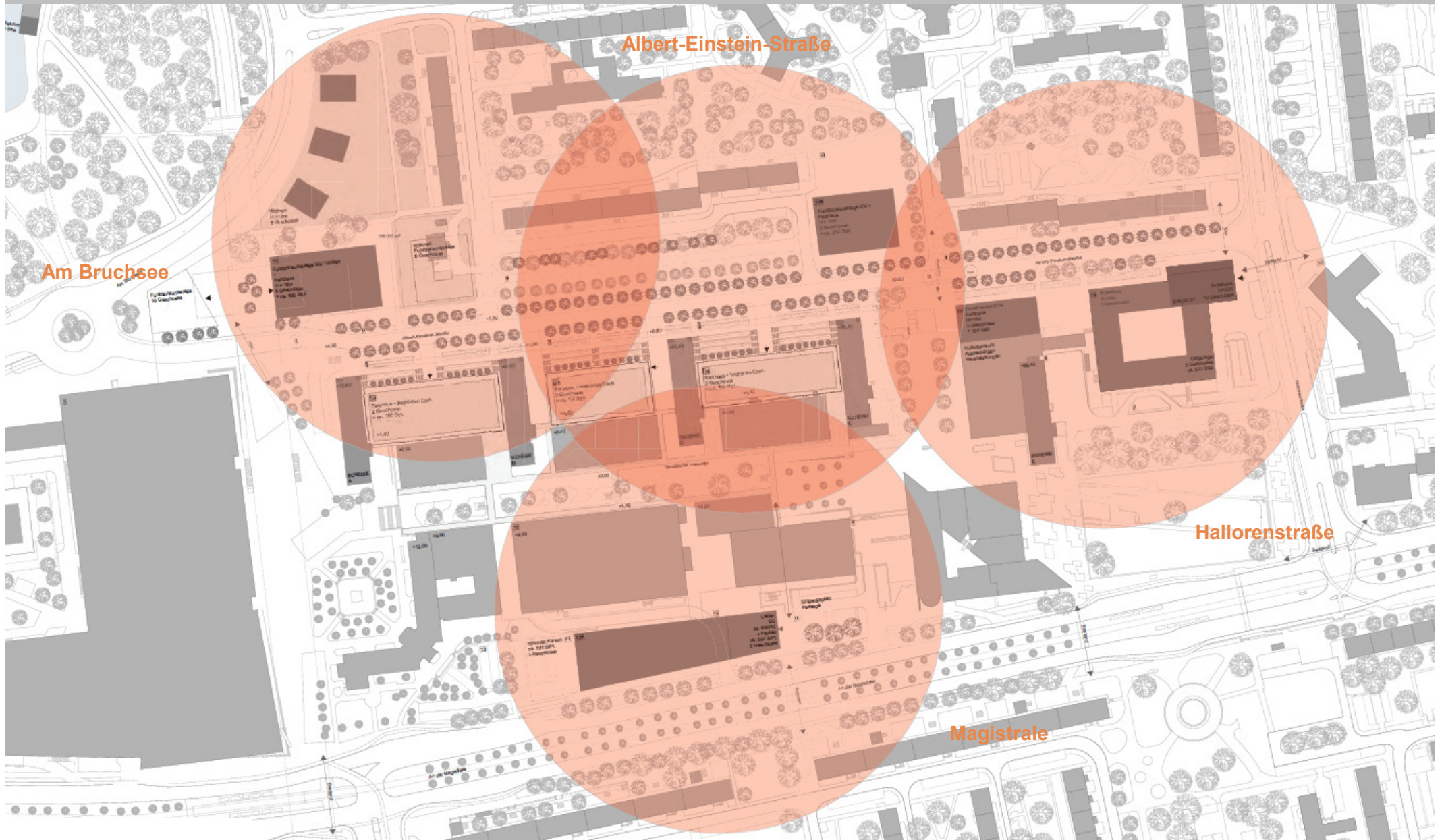


Terrassenparkdecks zwischen den Hochhausscheiben



Optionsflächen nach Umbau Kreisverkehr Am Bruchsee, Verdichtung Albert-Einstein-Straße

# Städtebauliches Strukturkonzept - Vertiefungsbereiche

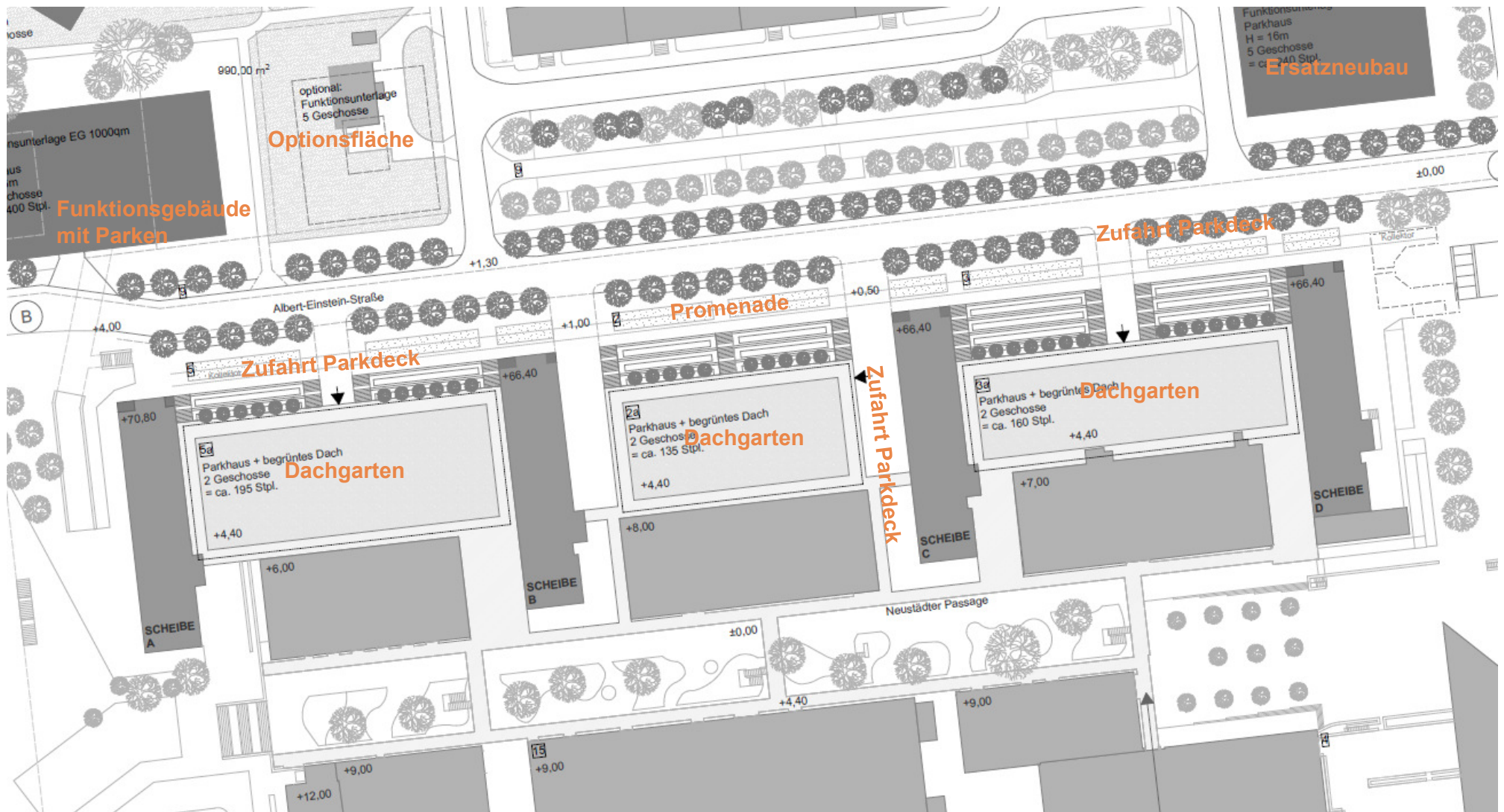


Vertiefungsbereiche



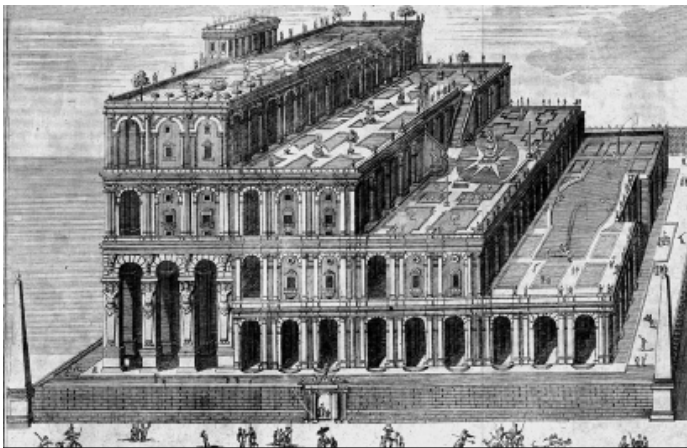


Umgestaltung Albert-Einstein-Straße: Querschnittsreduzierung und Promenade auf der Südseite  
 Zwischenräume: Abbruch Parkhäuser und Platzgestaltung mit Grün, Spiel und Aufenthalt  
 Bebauung ehem. Marktplatz: Parkhaus mit Ersatzstellplätzen für die vorhandenen Parkhäuser  
 Optionsflächen: Neubau zur Verdichtung Albert-Einstein-Straße in Abstimmung mit Eigentümern (DB AG und privat)



Terrassenparkdecks mit Freitreppen auf begrünte Dächer zur Vermittlung zwischen der Galerieebene und der Topografie der Albert-Einstein-Straße  
 Gestaltung der Dächer als Aufenthaltsflächen mit Grün und Spiel, Freitreppen mit Sitzstufen und Pflanzbeeten  
 Direkter Zugang von den Dachgärten zur Galerieebene der Neustädter Passage und in die Hochhausseiben  
 Zufahrt zu Stellplätzen unter den Dachgärten für die Nutzer der Scheiben und Besucher der Passage

Die hängenden Gärten von Semiramis



Promenade Hansering



Isola Bella am Lago Maggiore



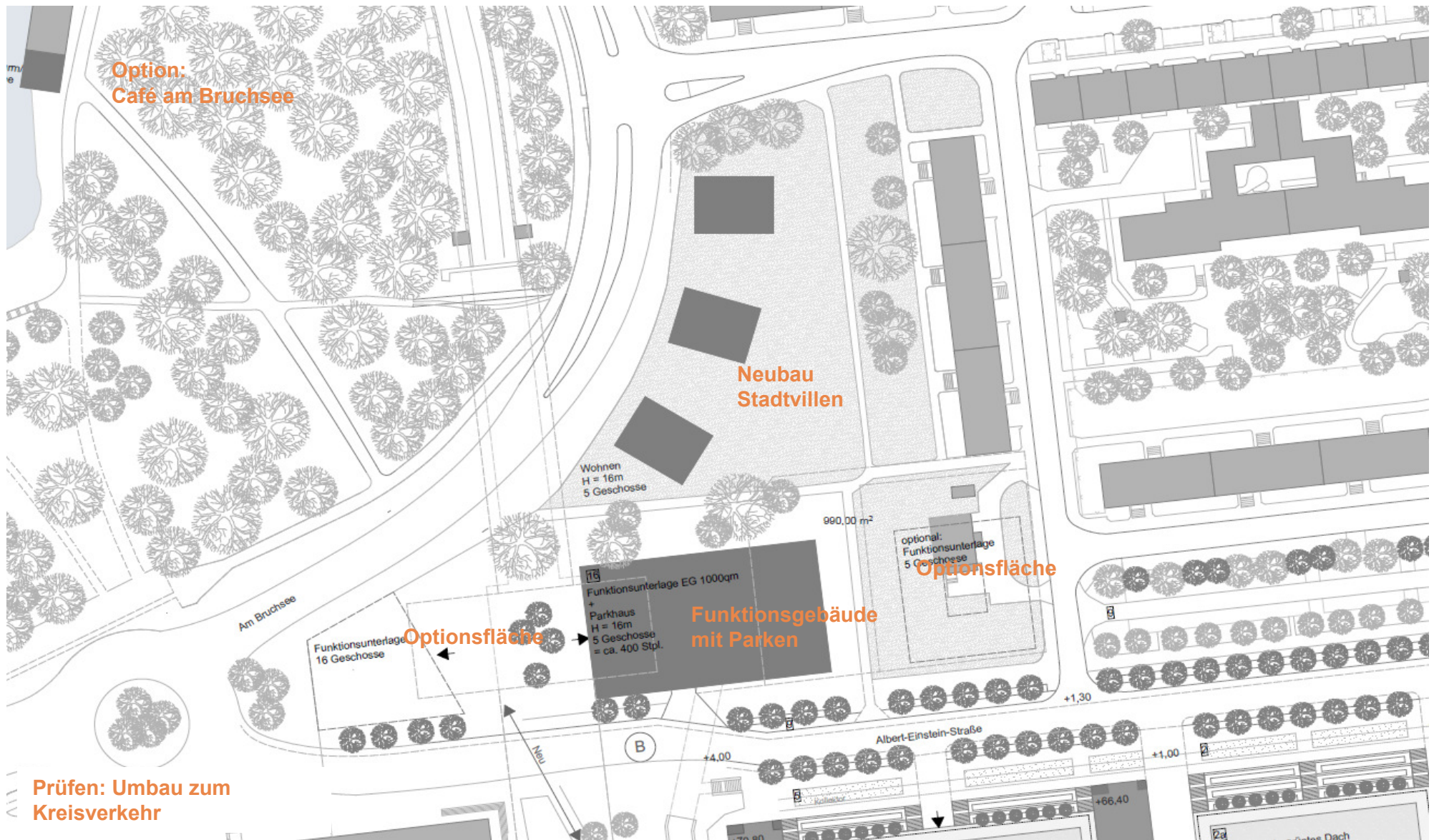
Leitbild: Freitreppen und terrassierte Dachgärten zur Gestaltung und Gliederung der öffentlich wirksamen Räume



Skizze Gestaltungsvorschlag Albert-Einstein-Straße





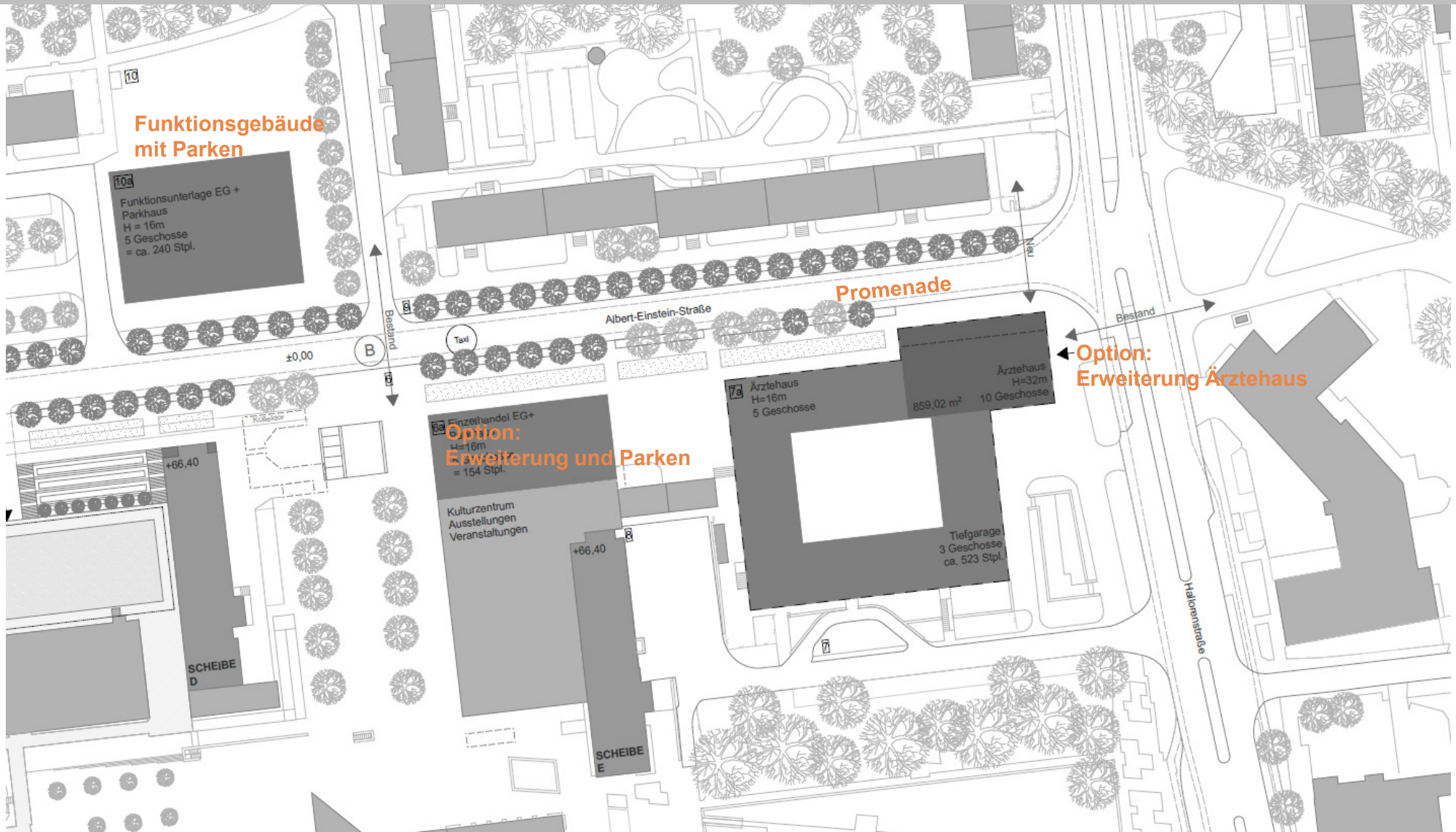




Skizze Gestaltungsvorschlag Bereich Am Bruchsee



## Städtebauliches Strukturkonzept - Vertiefungsbereich Hallorenstraße



Torsituation - bauliche Fassung Kreuzungsbereich Albert-Einstein-Straße/ Hallorenstraße

Verdichtung Albert-Einstein-Straße - Neubau Funktionengebäude mit Ersatzstellplätzen für vorhandene Parkdecks und weiteren Nutzungen

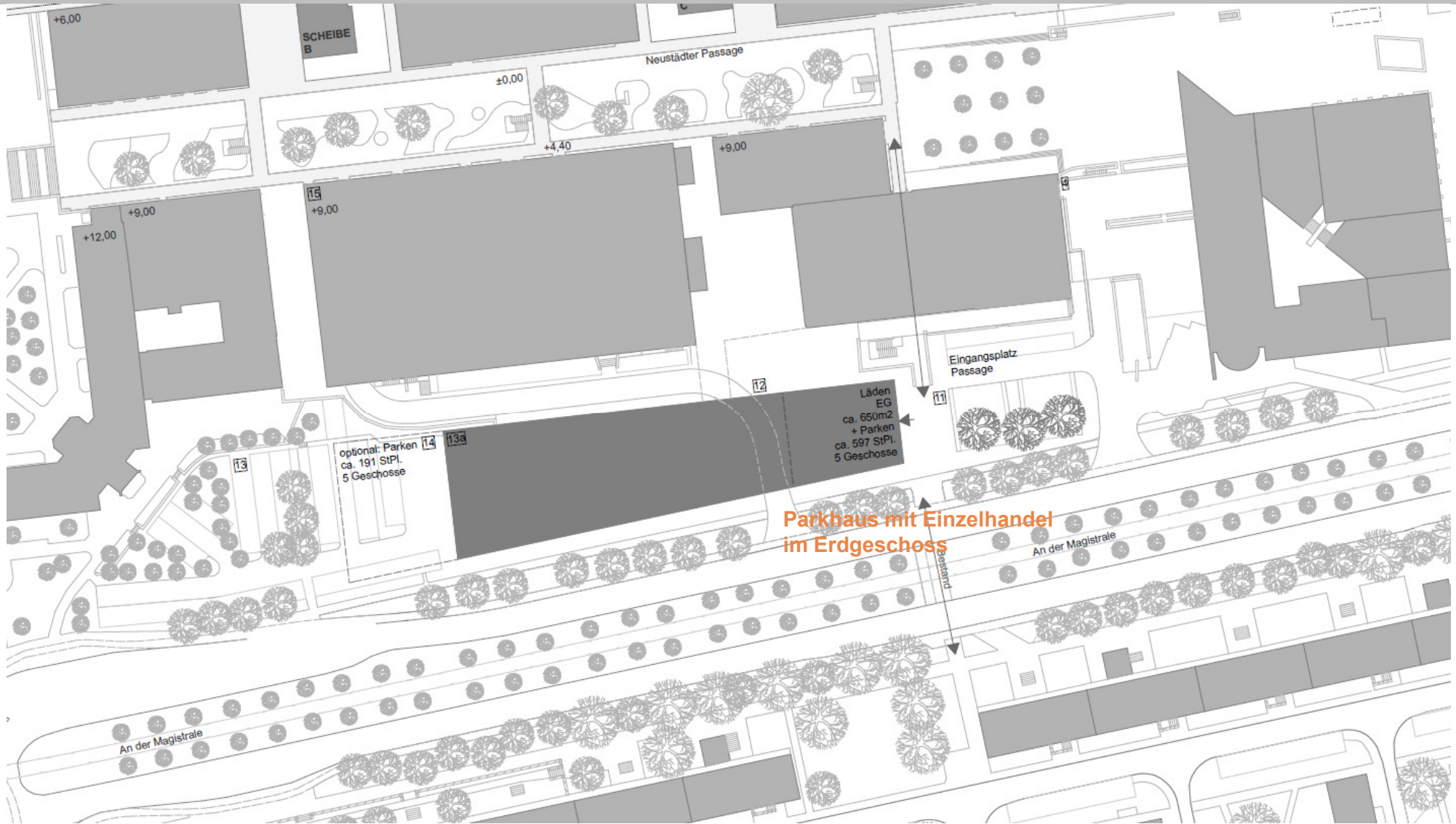
Attraktive Nutzungen - Erweiterungsmöglichkeiten für Einzelhandel und Kultur sowie Schaffung von Kunden- und Besucherstellplätzen



Skizze Gestaltungsvorschlag Bereich Hallorenstraße



## Städtebauliches Strukturkonzept - Vertiefungsbereich An der Magistrale



Straßenbegleitende Bebauung Magistrale - Neubau Parkhaus mit Ersatzstellplätzen für vorhandene Parkdecks und Einzelhandel





Skizze Gestaltungsvorschlag Bereich Magistrale

**SCHÖNBORN SCHMITZ**

**ARCHITEKTEN**

Schönhauser Allee 167B

10435 Berlin

T +49 (0) 30 86336444

F +49 (0) 30 89374852

[info@schoenbornschmitz.de](mailto:info@schoenbornschmitz.de)