NEUBAULAND

1990–2007
Architektur und Stadtumbau in den neuen Bundesländern
Architecture and Urban Restructuring in Former East Germany

Ernst A. Busche
Oliver G. Hamm
Peter Cachola Schmal
Wolfgang Voigt
(Hrsg./Ed.)

E. A. SEEMANN

The restructuring programme for the city of Halle gave priority to the (re)appropriation of spaces, especially in Halle-Neustadt. The photos show impressions of the 'sportification tours' in front of and inside a slab building known previously as the venue of the 'Hotel Neustadt' project (2003), and of the skateBAR (2005) designed by complizen Planungsbüro, Halle, as well as of other events in the 'ZfzK', or centre for contemporary art (Halle-Neustadt railway station).

Im Rahmen des Stadtumbaus in Halle steht die (Wieder-) Aneignung von Räumen hoch im Kurs – vor allem in Neustadt. Die Fotos zeigen Impressionen der Sportification-Touren vor und in einem schon durch das Projekt „Hotel Neustadt" bekannt gewordenen Plattenbau (2003) und in der vom complizen Planungsbüro, Halle, entworfenen skateBAR (2005) sowie von anderen Veranstaltungen im „ZfzK – Zentrum für zeitgenössische Kultur" (Bahnhof Halle-Neustadt).

Documents of happenings organized by group L21, which benefited of Leipzig transformation in unconventional ways, such as 'Lokal zur Wahl' (2002), Living in Greenery (art room at the Leipzig Immobilienmesse (property trade fair), 2000), Guerilla Golf (photomontage on post-industrial urban spaces, 2000, with kombinat 4), X-qm-D (contribution to the 'Xtreme Houses' exhibition, on the premises of the textile mill, Leipzig, 2004) and Collection Lindenau (temporary gallery by Maix Mayer, Christine Breitschopf & KARO Architekten)

Dokumente von Aktionen der Gruppe L21, die in Leipzig den Stadtumbau auf unkonventionelle Weise befruchtet: Lokal zur Wahl (2002), Wohnen im Grünen (Kunstraum zur Leipziger Immobilienmesse 2000), Guerilla Golf (Fotomontage zur Aneignung von postindustriellen Stadträumen, 2000, mit kombinat 4), X-qm-D (Ausstellungsbeitrag zu „Xtreme Houses", Spinnereigelände Leipzig, 2004) und Kollektion Lindenau (temporäre Galerie von Maix Mayer, Christine Breitschopf & KARO Architekten)

Impressions of the art project, 'SUPERUMBAU 2003' in Hoyerswerda (project manager: Dorit Baumeister). Shooting of 'Besuch bei Themroc' (by Michaela Schweiger), stage sets (by Jan Pappelbaum) and scene of the play 'Kap der Unruhe' (directed by Andrea Moses) with the accordeon player Werner Gertler and other amateur actors, construction office of the group of artists, 'Stadt im Regal', manipulated lettering 'SUPERUMBAU' (by Angela Lubic) and installation by the group of artists, 'Finger'

Impressionen vom Kunstprojekt „SUPERUMBAU 2003“ in Hoyerswerda (Projektleitung: Dorit Baumeister): Dreharbeiten von „Besuch bei Themroc“ (von Michaela Schweiger), Bühnenbild (von Jan Pappelbaum) und Szene des Theaterstücks „Kap der Unruhe“ (Regie: Andrea Moses) mit dem Akkordeonspieler Werner Gertler sowie weitere Laiendarsteller, Baubüro der Künstlergruppe „Stadt im Regal“, manipulierter Schriftzug „SUPERUMBAU“ (von Angela Lubic) und Installation der Künstlergruppe „Finger“

Antje Heuer, Stefan Rettich

„kapitalistische Stadt = Ausdruck des Liberalismus,
des Profits, der Macht des Kapitals
sozialistische Stadt = Ausdruck der sozialistischen
Demokratie, der Macht des Volkes
Aufbau fällt zusammen mit Lernprozess!"
Notiz aus einer Städtebau-Vorlesung an der TU Dresden, 1982

Abschied von der sozialistischen Stadt?

Irgendwo in Ostdeutschland im Jahr 2007: In der Vorstadt hat man die Bronzebüste Wilhelm Piecks durch rustikale Holzbänke ersetzt, auf denen Schulkinder ihre Pausenbrote auspacken. Vom ersten Präsidenten der DDR haben sie irgendwo schon mal etwas gehört, wissen aber nicht mehr, was. In der Innenstadt werden zehngeschossige Wohnscheiben aus den sechziger Jahren verkauft, die dem geplanten riesigen Einkaufszentrum einer Immobilien AG weichen müssen. Man hat sie vorab mit bemalten Stoffbahnen verhangen, grellbunten Leichentüchern gewissermaßen. Häuser, die rücksichtslos quer zur historischen Stadtstruktur gebaut worden waren, jedoch zukunftsgewiss und randvoll mit alltäglichem Leben einst die Einheit von industrialisiertem Bauen und sozialistischer Baukunst bezeugen sollten und sich „grundsätzlich von dem Chaos unterscheiden, das sich in den Zentren kapitalistischer Städte breit macht ..."[1], wie Walter Ulbricht es formulierte, von den Architekten seiner Zeit belächelt. — Die politisch-ideologischen, wirtschaftlichen und sozialen Grundlagen der sozialistischen Stadt bestehen nicht mehr. In diesem Sinne ist sie tot. Sie existiert nur noch in baulichen Rudimenten, die – zum Teil als Zeugnisse der städtebaulichen *Moderne,* mehr noch aber als vielfach bedrohte Erbstücke eines für gescheitert erklärten geschichtlichen Experiments – die jüngere ostdeutsche Geschichte im Stadtgedächtnis halten. Doch obwohl die Auseinandersetzung mit Qualitäten und Defiziten der sozialistischen Stadt, so sie überhaupt stattfindet, meist anhand räumlicher Modelle erfolgt (etwa, wenn der Verlust eines Ensembles der DDR-Moderne droht), ist sie nicht allein ein räumlicher Diskurs, denn sie berührt Wesen und Grundfesten der Gesellschaft. Die Rede vom Verlust dieses Stadtmodells meint stets auch die Demontage der sozialistischen Ideen. Man hat diese, zumindest vorübergehend, verworfen und im Ganzen für untauglich befunden, den Entwurf einer gesellschaftlichen Ordnung samt ihrer Ausdrucksformen zu prägen.

1 Walter Ulbricht: Städtebau und Architektur, in: Deutsche Architektur, 8 (1959), 12. Jahrgang, S. 646.

'capitalist city – term used in the world of liberalism,
profit-making and the power of capital; socialist city – term used
in the world of socialist democracy and the power of the people
Construction is synonym with learning process!'
Notes from a Dresden Technical University lecture course
on urban design, 1982

Farewell from the socialist city?

We're somewhere in East Germany in the year 2007. The bronze bust of Wilhelm Pieck which once stood in the suburbs, has been replaced by rustic wooden benches on which school children eat their sandwiches during breaks. They know they have heard of the first GDR president, but don't remember exactly what it was. In the city centre, ten-storey 1960s housing blocks are being sold and will have to make way for the huge shopping centre projected by a property developer for this site. Prior to demolition, the blocks have been veiled in painted lengths of textile material, gaudily colourful shrouds so to speak. These buildings – erected with total disregard for and contrary to the historic urban fabric –, had yet been full of everyday life and certainty of the future. They were meant to demonstrate the unity of industrial construction and socialist architecture and to 'differ fundamentally from the chaos spreading in the centres of capitalist cities ...'[1], as Walter Ulbricht put it. However, architects of his time only gave them a condescending smile. — The political and ideological, economic and social framework conditions for the socialist city no longer exist. In this sense, it is dead and only lingers on in architectural fragments as souvenirs of recent East German history, some of them as pieces of evidence of modern urban planning, but even more as extremely endangered heirlooms of a historic experiment that has been declared a failure. And yet – though the debate on the qualities and deficits of the socialist city (if it happens at all) is mostly concerned with three-dimensional examples (e.g. in cases where an ensemble of GDR modernism is threatened with disappearance), it is not only a discourse on enclosed or built-up space, but also touches on the very character and foundations of society. All talk of giving up the socialist urban model therefore also means the dismantling of socialist ideals. People have rejected these, at least temporarily, and found them generally unsuitable for shaping the design of a new societal order and its structural expression.

1 Walter Ulbricht, Städtebau und Architektur. In: Deutsche Architektur, 8 (1959), vol. 12, p. 646.

Das Alte muss dem Neuen weichen – sowohl in der Altstadt von Halle (Saale) Mitte der achtziger Jahre als auch in Halle-Neustadt, dem 1969 die Ortschaft Passendorf zum Opfer fiel.
The old must give way to the new – in the centre of Halle (Saale) in the mid-1980s as well as in 1969 when the village of Passendorf fell victim to the urban extension of Halle-Neustadt.

Seite/page 198:
Schöne neue Welt im Aufbau: Halle-Neustadt in den sechziger Jahren
A brave new world in the making: Halle-Neustadt in the 1960s
unten: Demontage der Ideen nach der „Wende": Abriss der „Fäuste" auf dem Riebeckplatz, ehem. Thälmannplatz, in Halle (Saale), 2003
below: Dismantling of ideas after reunification, here of the sculpture 'The Fists' on Riebeckplatz (Ernst Thälmannplatz in GDR times) in Halle (Saale), 2003

Stadt als gebautes Gesellschaftsmodell

Die sozialistische Stadt gilt als der Versuch, ein Gesellschaftsmodell zu verräumlichen. Sie kann als eine gebaute ideologische Antwort auf politische, wirtschaftliche und soziale gesellschaftliche Problemlagen verstanden werden. In freier Übertragung einer Sozialismusdefinition[2] könnte man sie demnach betrachten als einen sich im Raum abbildenden Entwurf zur gerechten Verteilung des volkswirtschaftlichen Reichtums, zur Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts, zur Beschränkung von Prozessen der Individualisierung, zur Zurückdrängung individueller und sozialer Entfremdung, zur Aufhebung politischer Ohnmacht und zu einer Begrenzung der uneingeschränkten privaten Eigentumsverfügung an Produktionsmitteln sowie Grund und Boden. — Das Experiment, das man in Ostdeutschland nach dem Zweiten Weltkrieg begonnen hat, bestand darin, an solch einem Entwurf zu arbeiten. Den Grundstein dazu legten politische Beschlüsse[3], neben den *Sechzehn Grundsätzen des Städtebaus* war das unter anderem das *Aufbaugesetz*, in dem das Verfügungsrecht der Gesellschaft über Grund und Boden festgesetzt wurde. Die versuchte Materialisierung der sozialistischen Idee hat, abhängig von den zeitlichen und materiell-technischen Bedingungen, im Lauf von 40 Jahren verschiedene räumliche Modelle erzeugt. So verbindet man die sozialistische Stadt sowohl mit den wieder aufgebauten und überformten kriegszerstörten Stadtzentren von Dresden und Magdeburg als auch mit dem neu entstandenen Eisenhüttenstadt oder neu ausgebauten Kleinstädten wie Hoyerswerda oder Schwedt in der Nähe großer Industriezentren. Nicht zuletzt assoziiert dieser Stadtbegriff die „Platte", jene großstadtbegleitenden Satellitenstädte wie Berlin-Marzahn, Halle-Neustadt, Leipzig-Grünau. Sozialistische Stadt, das sind Appellplätze und meterhohe steinerne Fäuste, das ist aber auch der Kinderhort in einer ehemaligen großbürgerlichen

2 Vgl. Thomas Noetzel: Sozialismus, in: Metzler Philosophie Lexikon. Begriffe und Definitionen, Stuttgart, Weimar 1996, S. 484.
3 Zu den drei Regierungsbeschlüssen, die das Bauen in der DDR grundlegend prägten, gehörten die *Sechzehn Grundsätze des Städtebaus* (1950), angelehnt an die „Charta von Athen", das Bauen der zwanziger Jahre und sowjetische Auffassungen, das *Aufbaugesetz* (1950) und der *Beschluss zur Industrialisierung des Bauens und weiteren Entwicklung der Typisierung* (1955).
4 Vgl. Simone Hain: Über Turmbauer und Schwarzbrotbäcker: Gebaute Landschaft DDR, in: Zwei deutsche Architekturen 1949–1989, Katalog zur Ausstellung, Stuttgart 2004, S. 26.

The City as a Built Model of Society

The socialist city is regarded as the attempt to translate a societal model into built space. It may be understood as the architectural-ideological answer to political, economic and social/societal problems. In a free interpretation of socialism[2], one might therefore see it as a three-dimensional model of a just distribution of national economic riches, as promoting social cohesion, restraining processes of individualization, warding off individual and social alienation, eliminating political powerlessness and curbing unrestricted private ownership and right of disposal of means of production as well as real estate. — The experiment begun in East Germany after World War II consisted in developing such a design. Political decisions[3] laid the foundations for this, formulated among others in the 'Sixteen Principles of Urban Planning' and the 'Reconstruction Law', which regulated society's – the people's – right of disposal of property. Over forty years, the attempt at substantiating Marxist-socialist philosophy through building produced a number of different models. The idea of the socialist city is therefore now associated with the reconstructed and restructured war-destroyed centres of Dresden or Magdeburg, with the new city of Eisenhüttenstadt or urban extensions in towns such as Hoyerswerda or Schwedt near big industrial centres, and – not least – with 'The Slab', as the large-panel housing satellites in or outside big cities were called (e.g. Berlin-Marzahn, Halle-Neustadt, Leipzig-Grünau). The socialist city – that is parade grounds and metre-high stone fists, but also the infant day-care centre in the former villa of an upper middle-class factory owner. — Though the architectural designs were partly similar in both East and West Germany, they differed in terms of the conditions under which they were produced, and in the 'identities' created through them. What distinguished the socialist city positively from West German or West

2 See Thomas Noetzel, Sozialismus. In: Metzler Philosophie Lexikon, Begriffe und Definitionen, p. 484, 1996. (English: See Encylcopedia Britannica, vol. 23 Macropedia, pp. 535 ff. on Marxism, and vol. 27 Macropedia, pp. 393 ff. on Modern Socio-Economic Doctrines and Reform Movements. 15th edition, London etc., 1997.)
3 The 'Sechzehn Grundsätze des Städtebaus' and the 'Aufbaugesetz' (both 1950) were two of the three resolutions the GDR government passed on building on its territory. The third resolution was the 'Beschluss zur Industrialisierung des Bauens und weiteren Entwicklung der Typisierung' (Resolution on the Industrialization of construction and the further development of serialization, 1955).

Fabrikantenvilla. — Obwohl die räumlich-ästhetischen Produkte in Ost und West einander zum Teil ähnelten, unterschieden sie sich in den Bedingungen, unter denen sie hervorgebracht und in den Identitäten, die damit „produziert" wurden. Was die sozialistische Stadt in positivem Sinne vor westdeutschen oder westeuropäischen Städten auszeichnete, war eben nicht allein das ästhetische Kleid der ostdeutschen Moderne, sondern waren vor allem Erscheinungen, die baulich-räumlich bzw. ideell unmittelbar an das Gesellschaftssystem gekoppelt waren. — Erstens war das die Möglichkeit, auf volkseigenen und damit teilweise großen, zusammenhängenden Grundstücken ohne marktwirtschaftlich bestimmte Bodenpreise politisch und planwirtschaftlich gesteuert bauen zu können. Zweitens war es die Präsenz idealistisch zu nennenden Gedankenguts. Dazu gehörten der Glaube an die Kraft des Kollektivs und an die Notwendigkeit einer Unterordnung einzelner Interessen unter diejenigen der Gemeinschaft, zudem ein Gleichheitsgebot und der Wunsch, das Wohl der Gesellschaft im Ganzen im Blick zu behalten. Selbst wenn all das in der Realität kaum umzusetzen war, existierten und entwickelten sich die zugehörigen Idealvorstellungen in den Köpfen der Menschen. Diese trugen wesentlich zu einem identitätsstiftenden Lebensgefühl bei, obwohl diese Identität eine „reflexive" war, ein kritisches Bewusstsein[4], von Zweifel geprägt, der aus dem beständigen Vergleich zwischen Osten und Westen, zwischen Anspruch und Realität resultierte. Denn zur realen Existenz der sozialistischen Stadt gehörten in erheblichem Maße Mangelwirtschaft und parteibestimmte Planungswillkür.

Der „Wende"-Komplex

Mit der „Wende" gipfelt die zunehmend als drastisch empfundene politische und wirtschaftliche Ohnmacht der sozialistischen Experimentatoren zunächst in eine politische Rat- und Konzeptlosigkeit,

European cities, was not only the aesthetic guises of East German architectural modernism, but above all designs that – in terms of structure, space and philosophy – were directly linked to the political system. — For one thing this offered the chance to build on state-owned and therefore often vast sites, without having to pay free-market-controlled property prices, and to do this through politically initiated and centrally planned processes. For another it represented a thinking which could be called idealistic: faith in the power of the collective and in the need for subordinating individual interests to those of the community; equality for all and the desire never to lose sight of the welfare of society as a whole. Even though it was almost impossible to translate these ideals into reality, they took root in people's minds and contributed considerably to people's sense of identity, albeit a 'reflexive' self-understanding, a critical consciousness[4] marked by doubts, which resulted from constant comparisons between East and West Germany, between ambition and actual achievement. After all, the reality of the socialist city included a good deal of short supplies and arbitrary acts of central planning authorities.

Changed Complex of Problems

With German reunification, the increasingly felt political and economic helplessness of socialist experimenters first ended in general perplexity and want of concepts on the part of East German politics, which also spread to other areas of community life. The rejection of political despotism and the misguided developments it initiated, among them economic and ecological developments, again ended in the 'chaos of the capitalist city'. Only much later were the urban redevelopments during the first years after reunification to be seen as a social and historic-political patchwork which did have qualities, but at a time when buildings and spaces were already lost. — Changes

4 See Simone Hain, 'About Confectioners of Towers and Bakers of Rye Bread: The Built Environment of the GDR'. In: Two German Architectures 1949–1989 (exhibition catalogue), ifa Institut für Auslandsbeziehungen, Stuttgart, 2004, pp. 26–39.

Bebauung am Brühl, Leipzig, aus den sechziger Jahren ...
Housing blocks 'Am Brühl', Leipzig, from the 1960s ...

die sich auf andere Gebiete des gesellschaftlichen Lebens überträgt. Die Abkehr von der politischen Diktatur und den von ihr verursachten Fehlentwicklungen – unter anderem ökonomischer und ökologischer Art – mündet erneut ins „Chaos der kapitalistischen Stadt". Das Fortschreiben einer Stadt als soziale und geschichtspolitische Collage wird sich erst viel später als Qualität wahrnehmen lassen, zu einem Zeitpunkt, da bereits baulich-räumliche Verluste zu verzeichnen sind. — Der Wechsel der Ideen wird zumeist durch den Wechsel der führenden Personen in den kommunalen Verwaltungen getragen. Das neue, alte Ideal der europäischen Stadt soll die sozialistische Stadt beerben, mit dem „Planwerk Innenstadt Berlin" (1996) als Paten. Das häufig zu sehr als räumlich verstandene Muster dient als stadtplanerisches Leitmotiv, in seiner Glaubwürdigkeit unterstützt durch die von den Ostdeutschen zu Recht beklagte massive Vernachlässigung der Altstädte zu DDR-Zeiten. Die politisch-ökonomische Grundlage der europäischen Stadt jedoch, die in der Eigenschaft Ausdruck findet, eine Bürgerstadt zu sein, deren Protagonisten als Eigentümer einer kleinteiligen Parzellenstruktur selbstbewusst die Geschicke ihrer Stadt bestimmen, ist nach 40 Jahren Sozialismus nicht mehr vorhanden. Mit der aufkommenden Globalisierung trifft das zunehmend auch auf die Städte in der „alten" Bundesrepublik zu. — Die Eigentumsfrage aber bestimmt, lange bevor stadtplanerische Konzepte sich vermeintlich um räumliche Gestaltgebung mühen, in Einheit mit politischen und wirtschaftlichen Strukturen das Aussehen unserer Städte. Mit der Mobilisierung westdeutschen Kapitals zur Finanzierung des Aufbaus Ost durch die fiskalischen Abschreibungsmodelle der Kohl-Administration[5] beginnt in gewisser Weise ein Ausverkauf der sozialistischen Stadt. Gefördert wird alles, ohne räumliche Festsetzung, von der Doppelgarage bis zum Einkaufszentrum. Anfang der neunziger Jahre führt die Maxime „Rückgabe vor Entschädigung" zu langwierigen, oft gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Alt- und Neueigentümern oder unter Erbengemeinschaften[6]. Flächen und Immobilien in den Kernstädten können deshalb lange und zum Teil bis heute nicht aktiviert werden und blockieren die stadträumliche Entwicklung. Oft kommen die neuen Privateigentümer nun auch nicht mehr aus der eigenen Stadt oder aus Ostdeutschland, und sie multiplizieren sich, wenn bei Sanierungen im Altbestand die Häuser in marktgerechte 60-Quadratmeter-Einheiten zerstückelt werden. — Größere Geldmengen fließen meist in die „Zwischenstadt", da die Grundstücke dort günstiger und leichter verfügbar sind. Großzügige Wohnensembles in der Innenstadt rentieren sich nicht mehr, Stadträume sollen wieder gemütlich sein, statt Ideen zu transportieren oder ideologische Zeichen zu setzen. In allen Funktionssegmenten werden drastische Überflüsse produziert. Die Grundstücke der Großwohnsiedlungen hingegen, im Besitz der städtischen Wohnungsunternehmen, stellen mit ihrem großen unsanierten Gebäudebestand und den Altschulden[7] für die Kommunen eine Last dar. — Zeitgleich führt die gebaute scheinbare Individualisierung, die in 40 DDR-Jahren nicht gewollt und nur eingeschränkt möglich war, ebenfalls weg von der sozialistischen Zeit und bringt eine Schicht neuer Eigentümer hervor, die sich für ihre Größenordnung am falschen Ort befindet, im Umland der Städte. Die Suburbanisierung trägt den größten Teil zum innerstädtischen Leerstand bei und vollzieht sich anders als im Westen unter ausgeprägten demografischen und ökonomischen Schrumpfungsprozessen. — Aus dem früheren Arbeiter- und Bauernstaat wird über Nacht eine Region mit struktureller Arbeitslosigkeit und abwandernden Wirtschaftsmigranten. Die Menschen ziehen im gesamten Land der Arbeit hinterher, in die wenigen ökonomischen Ballungsräume, und so setzt sich im Innenleben vieler ostdeutscher Städte das räumliche Grundmuster einer Landschaft aus Wachstums- und Schrumpfungsinseln inmitten ausgedehnter „Beobachtungsflächen" durch. Begleitet wird

5 Im Zuge der Wiedervereinigung wurde die Sonder-AfA Ost eingeführt, die Immobilienkäufern eine 50-prozentige Abschreibung des Kaufpreises inklusive Nebenkosten frei verteilbar innerhalb von fünf Jahren ermöglichte.

6 Insgesamt wurden rund 2,1 Millionen Fälle an Rückübertragungsansprüchen anhängig. Vgl. Joachim Tesch, Klaus-Jürgen Warnick: Staatliche Wohnungsversorgung und kapitalistischer Wohnungsmarkt, in: BdWI – Forum Wissenschaft 2 (2004).

7 In der DDR erfolgte die Finanzierung des Wohnungsneubaus über langfristige Kredite der DDR-Staatsbank, wobei Tilgung und Zinszahlung nicht von den Wohnungsunternehmen geleistet, sondern von den Kommunen bzw. aus dem allgemeinen Staatshaushalt vorgenommen wurden. – Nach der Auflösung des Staats und der Privatisierung der Staatsbank wird aus buchhalterischen Vorgängen ein Berg realer „Altschulden", den die Unternehmen bei privaten Geschäftsbanken abzutragen haben. – Im Durchschnitt war jede Neubauwohnung in Ostdeutschland mit 15.000 DM belastet, und dadurch waren die ostdeutschen Wohnungsunternehmen mit Eintritt in die Marktwirtschaft praktisch pleite. Vgl. Matthias Bernt: Fiktive Werte – Imaginierte Märkte. Wohnungsmärkte in Ostdeutschland, in: Philipp Oswalt (Hg.): Schrumpfende Städte, Bd. 2 – Handlungskonzepte, Ostfildern-Ruit 2005, S. 593 f.

in political ideas are generally carried forward by replacing leading persons in communal administrations. The new old ideal of the European city was to be the heir of the socialist city, with the 'Planwerk Innenstadt Berlin' (Planning Work Inner City Berlin, 1996) as godfather. This proposal, all too often misinterpreted as a spatial plan, served as a guiding motif for urban design, supported in its credibility by the fact (rightly lamented by East Germans at the time) that the GDR had almost totally neglected the historic centres of its towns and cities. The typical European city is a city whose inhabitants – as the owners of its small-scale properties – self-confidently take an active part in determining its fate, but in the GDR, after forty years of socialism, the political and economic foundations of this type of European city had disappeared. — Yet long before urban design concepts are geared towards rearranging urban spaces, it is the question of ownership, in conjunction with political and economic structures, which determines the appearance of our cities. The Kohl administration created tax depreciation programmes to mobilize West German capital for the 'Reconstruction East'.[5] In a certain respect, these triggered the closing-down sale of the socialist city. Every construction project benefited, indiscriminately, from the garage for two cars to the shopping mall. In the early 1990s, the maxim 'restitution before compensation' led to many protracted disputes (often decided through court proceedings) between former and present owners or among communities of heirs.[6] This is why empty lots and buildings in the city centres could not be sold for a long time and blocked urban redevelopment and spatial planning (and some are still unsold today). Often the new private proprietors no longer come from the city itself or from East Germany, and ownerships multiply when old residential buildings are divided into marketable 60-square-metre condominiums. —

5 After reunification, the German government introduced the Special Tax Depreciation East which enable property buyers to apply for a 50 per cent depreciation on the buying price, including subsidiary costs and freely allocable over a period of five years.

6 A total of about 2.1 million cases of restitution claims were filed. See Joachim Tesch, Klaus-Jürgen Warnick, Staatliche Wohnungsversorgung und kapitalistischer Wohnungsmarkt. In: BdWI Forum Wissenschaft 2/2004.

... Anfang 2007 unter einer Verhüllung von Fischer Art, welche noch einmal die Aufmerksamkeit auf dieses stadtbildprägende Ensemble lenken sollte – vergeblich, denn ein neues Bauprojekt an dieser Stelle setzt seinen Abriss voraus.
... in early 2007 artistically wrapped by Fischer Art to draw public attention to this ensemble. The wrapping was unsuccessful, as the redevelopment project requires the demolition of the old buildings.

Larger sums mostly go to the suburban 'intermediary city' where properties are to be had more easily and cost less. Inner-city spacious residential ensembles are no longer profitable; urban spaces are again meant to be cosy and comfortable, instead of transporting ideas or setting up ideological signs. Enormous over-production is rampant as regards all types of buildings. The sites of the large council housing estates, however, still the property of municipal housing companies, burden communal budgets with great numbers of buildings in disrepair and burdened by old debts.[7] — At the same time, the apparent individualization, i.e. private ownership and development, of the country's built environment – for forty GDR years unwanted and restricted – led away from socialist times and brought forth a class of new proprietors which – for its size in numbers – moves to the wrong place, to the urban surroundings. In contrast to developments in West Germany, suburbanization in East Germany contributes greatly to inner-city buildings losing residents on a massive scale and to serious demographic and economic urban shrinking processes. — Almost over night, the former workers' and peasants' state becomes a structurally weak region with high unemployment and 'economic refugees'. People all over the country moved to where they found work in the few centres of economic power. This meant that many East German city centres became patchworks of islands of growth and shrinkage amid increasingly extensive 'areas under observation'. The East German exodus was accompanied by natural losses of population: While before 1989/90, birth rates in East Germany totalled a statistical average of 1.9 children per woman and sometimes sank to below 0.8 after that. At present, figures are on the rise again, but birth rates in East Germany are only slowly adapting to those in the western German states.[8] —

7 In the GDR, the construction of new housing blocks was funded via long-term loans from the GDR state bank. Amortization and interest rates were not paid by the housing companies, but by the communes and the state budget respectively. Following the end of the GDR and the privatization of its state bank, accounting balances actually turned into a mountain of 'old debts' which housing companies now have to pay back to commercial banks. On average, every new flat in East Germany was burdened with a debt of DM 15,000. This meant that, on entering the new market economy, East German housing companies were in fact bankrupt. – See Matthias Bernt, Fiktive Werte – Imaginierte Märkte, Wohnungsmärkte in Ostdeutschland. In: Philipp Oswalt (ed.), Schrumpfende Städte, vol. 2: Handlungskonzepte, Ostfildern-Ruit, 2005, pp. 593 f.

8 However, birth rates in Germany of 1.32 (east) and 1.37 (west) still fall below the rate of 2.1 children per woman, necessary to maintain present population figures.

die interne Völkerwanderung durch einen natürlichen Bevölkerungsschwund. Lag die Geburtenrate in Ostdeutschland vor der „Wende" noch bei 1,9 Kindern je Frau, sinkt sie nun zeitweilig auf unter 0,8. Mittlerweile steigt sie wieder, aber nur langsam gleichen sich die Geburtenziffern in Ost und West an[8].

Ressource Realität

Infolge der genannten Faktoren stehen im Osten Deutschlands mehr als 1,3 Millionen Wohnungen leer. Die Wohnungsfrage als soziales Problem, ein altes Ziel der Arbeiterbewegung, hat sich so beinahe von selbst gelöst. Erst mit Zeitverzögerung gelangt das Phänomen des Wohnungsleerstands zu Beginn des neuen Jahrhunderts allmählich in das Bewusstsein der Öffentlichkeit. Nicht zuletzt geschieht das durch jüngere Architekten und Stadtplaner, die gesellschaftliche und räumliche Entwicklungen wieder im Zusammenhang begreifen und beginnen, theoretische Modelle für die neue urbanistische Situation zu entwickeln. — Kolorado Neustadt[9], das Carambole-Prinzip[10], das Kern-Plasma-Modell[11] oder das Prinzip Improvisation[12] sind Beispiele für neue Raum- und Gesellschaftsmodelle, die sich radikal am Bestehenden orientieren und die undogmatische Auseinandersetzung mit dem urbanen Alltag einfordern. Es sind Modelle, die das Prinzip einer pragmatischen Idealstadt verfolgen. Implizit ist ihnen allen die Kritik an starren, traditionellen Raumbildern, welche sich mit der Perforation der Städte sowieso bereits auf seltsame neue Weise an diejenigen der Moderne anzugleichen beginnen. Fast fließt der Raum wieder, diesmal ohne ideologischen Überbau. Die unfreiwillige Amnestie für offene, modernistische Raumbilder gründet sich in den Verlagerungs- und Konzentrationsprozessen innerhalb einer globalisierten Welt. — Angesichts der demografischen und ökonomischen Situation kann eine flächendeckende Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen ohnehin nicht mehr realisiert werden. Planung muss deshalb versuchen, diese Differenz zu qualifizieren und den Austausch zwischen den Räumen zu organisieren. Sie kann sich nicht länger nur mit dem gebauten Raum, sondern wird sich auch mit dem Herstellen und Ordnen von Beziehungen beschäftigen müssen, mit dem Sozialraum. Hier spielt Kommunikation eine wesentliche Rolle und nimmt auf gewisse Weise den Aspekt der Reflexion wieder auf, das Nachdenken über das Verhältnis von Einzelnem und Gemeinschaft, über das Befinden der Gesellschaft im Ganzen, das mit dem eigenen guten Leben eng verbunden ist. Die jüngeren Theorien zielen deshalb auf flexible, veränderliche Raummodelle, die sowohl kulturelle als auch partizipatorische Praktiken einschließen. Die Stadt von morgen ist kein Konstrukt einzelner Künstlerarchitekten, sondern will permanent veränderbar, will verhandelt sein. — Widersprüchliche Raumbilder künden von komplexen, globalen Verflechtungen, aber auch von Pluralismus und Freiheit der neuen Zeit. Gleichzeitig erfordern diese Bilder, wie die Zwischenstadt, zum Teil veränderte Wahrnehmungsgewohnheiten, die ihre Schönheiten erst entdecken lassen. Spannende Stadt-Landschafts-Collagen sind nicht ohne Weiteres zu haben, sie lassen sich nicht leicht vermitteln und noch weniger leicht umsetzen. Hinderlich sind zum einen die stets zu geringen finanziellen Mittel, aber auch das fehlende Bewusstsein und der mangelnde Wille, öffentliche Gelder entsprechend zielgerichtet zu verteilen und zu steuern.[13] Darüber hinaus dient das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost" in der Praxis vor allem dazu, die drohende Insolvenz der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften abzuwenden, es fördert hauptsächlich den Abbruch überflüssiger Bausubstanz und weniger die Aufwertung von Stadträumen.[14] — Zum anderen verhindert wiederum das bestehende Eigentumsrecht häufig das Nutzbarmachen von Grundstücken für öffentliche Zwecke. An der Grundstücksgrenze zeigt sich die unsichtbare, rechtliche Barri-

Reality as a Resource

Due to the factors mentioned above, there are more than 1.3 million empty flats all over the eastern federal states. The problem of housing the masses – an old social issue and demand of the workers' movement – has thus practically solved itself by itself. It took some time for the phenomenon of empty flats to filter into public consciousness at the beginning of the new millennium, not least owing to younger architects and urban planners who understand the interdependence of social and spatial developments as a whole and are starting to formulate new theoretical models for new urbanist situations. — Kolorado Neustadt[9], the Carambole Principle[10], the Core Plasma Model[11] or the Improvisation Principle[12] are all examples of new spatial and social models dealing exclusively with existing structures and calling for an undogmatic approach to the urban everyday. These models propagate the principle of a pragmatic ideal city. All of them imply criticism of rigid traditional notions of space which, due to the fact that cities are increasingly 'punctured' by gap sites, are beginning to adapt to those spatial concepts of classical Modernism, albeit in a strange new way. Space is about to flow again, this time without any politico-ideological superstructure. The unintentional amnesty for open, modernist spatial images is based on processes of shifting and concentration in a 'globalized' world. — Looking at the present demographic and economic situation, it seems very unlikely that general equivalence of living conditions will ever be achieved. Planners must therefore try to qualify differences and organize exchanges between the different spaces. Planning can no longer only be concerned with built space, i.e. architecture, but will also have to deal with creating and ordering spatial relations, i.e. social space. Here communication plays an essential part and, in a certain way, recurs to the aspect of reflection about the relationship between the individual and the community, about the state of society as a whole which is closely related to the state of our own 'good life'. Recent theories therefore aim for flexible, changeable spaces which embrace both cultural and participatory practices. The city of tomorrow is not the construct of individual artistic architects, but must be permanently adaptable and negotiable. — Conflicting spatial images herald the emergence of complex, global networks and relations, but also of pluralism and freedom in this new age. At the same time, these images require partially changed habits of perception (just like the 'intermediary city' does) for their beauties to be discovered. Exciting urban-and-rural collages cannot be had just like that, they are not easily transmissible and even less easily translated into reality. Money is always scarce and another obstacle is the lack of consciousness and the will to distribute public funds purposefully and to monitor how they are used.[13] In addition, the funds provided by the 'Urban Restructuring East' programme are in fact mostly used to fend off bankruptcies of communal housing corporations or to demolish redundant buildings, and only to a minor extent to revitalize and enhance urban areas.[14] — On the other hand, existing property rights often block the use of empty sites for public purposes. The site border represents the invisible, legal barrier and with it perhaps the most important political task. Without giving citizens the chance to acquire and utilize empty sites and buildings, the potentials of 'shrinking cities' will not be able to unfold. Initially debated measures, such as a progressively rising property tax, revaluation of properties in line with current market conditions or property exchange pools are no longer an issue in the official public debate. The example of Leipzig and other cities, which made private properties available for temporary public uses via so-called allowance contracts, have been the exception. The city continues to belong to the land register and the (sometimes cooked) books of the property owners. — Of course,

Fehlentwicklungen in den neunziger Jahren:
Suburbanisierung im Umland und Maßstabssprung in Leipzig
Misguided developments in the 1990s: suburbanization of the surroundings and a leap in scale in Leipzig itself

8 Dennoch liegen die Geburtenziffern mit Werten von 1,32 (Ost) und 1,37 (West) noch immer deutlich unter der zum Bestandserhalt notwendigen Reproduktionsquote von 2,1 Kindern pro Frau.
9 Markus Bader, Christof Mayer: Kolorado Neustadt. Aktive Diversifizierung und situative Praxis im Stadtumbau, in: IzR 3/4 (2006) – Stadtumbau in Großsiedlungen, Bonn 2006.
10 Urs Füssler: Das Carambole-Prinzip, in Arch+ 166, Aachen 2003, S. 16–24.
11 L21: Kern & Plasma, in: Oswalt 2005, S. 220 f.
12 Christopher Dell: Prinzip Improvisation, Köln 2002.
13 Während Kommunen, Länder und Bund über einen Zeitraum von acht Jahren insgesamt 2,6 Milliarden Euro öffentlicher Mittel für das Programm „Stadtumbau Ost" ausgeben, zahlte der Bund bislang im gleichen Zeitraum etwa 80 Milliarden Euro für die Eigenheimpauschale, die ihrerseits Baulobby und Mittelstand fördert, aber die Landschaft zersiedelt und die Innenstädte entvölkert. Vgl. Oswalt 2005, S. 13.
14 In Sachsen beispielsweise fließen 80 % der „Stadtumbau Ost"-Mittel in den Abriss und nur 20 % in Aufwertungsmaßnahmen.

9 Markus Bader, Christof Mayer: Kolorado Neustadt. Aktive Diversifizierung und situative Praxis im Stadtumbau. In: IzR 3/4 2006 – Stadtumbau in Großsiedlungen, Bonn, 2006.
10 Urs Füssler, Das Carambole-Prinzip, Arch+, no. 166, Aachen, 2003, pp. 16–24.
11 L21: Kern & Plasma. In: Schrumpfende Städte, vol. 2 – Handlungskonzepte, pp. 220 f. Ed.: Philipp Oswalt, Ostfildern-Ruit, 2005.
12 Christopher Dell: Prinzip Improvisation, Cologne, 2002.
13 While communal, federal state and central governments together spent 2.6 billion euros of public funds in eight years on the 'Urban Restructuring East' programme, the German government, in the same period, paid out roughly 80 billion euros for the so-called Eigenheimpauschale, or owner-occupied home lump sum subsidy, which supports the construction lobby and middle-class citizens, but contributes to 'urban sprawl' in the countryside and to depopulating inner cities. See Philipp Oswalt's introductory essay in: Schrumpfende Städte, volume 2 – Handlungskonzepte, p. 13. Ed.: Philipp Oswalt, Ostfildern-Ruit, 2005.
14 In Saxony, for example, 80 per cent of the programme's funds are used for demolition work and only 20 per cent for urban revitalization.

Das Carambole-Prinzip: Als ob sich die Realität der Stadt durch die Vorstellungen, die sie weckt, ein Stück weit verbiegen ließe (Urs Füssler, 2003).
The Carambole Principle: As if the reality of the city could be distorted just a little by the notions it inspires (from: Urs Füssler, 2003).

ere und damit die vielleicht entscheidende Aufgabe der Politik: Ohne Möglichkeiten der Aneignung und der Bewirtschaftung von neu gewonnenen Freiräumen durch die Anwohner selbst werden sich die Potenziale in schrumpfenden Räumen nicht entfalten können. Anfänglich diskutierte Ansätze wie eine progressive Grundbesteuerung, die marktgerechte Neubewertung von Grund und Immobilien oder Tauschpools für Grundstücke sind aus der offiziellen Debatte wieder verschwunden. Ansätze wie jene Leipziger Beispiele, bei denen über sogenannte Gestattungsverträge private Grundstücke für einen bestimmten Zeitraum öffentlich nutzbar gemacht werden, sind zunächst die Ausnahme. Nach wie vor gehört die Stadt den Grundbüchern und den zum Teil verfälschten Buchwerten in den Bilanzen der Eigentümer. — Natürlich hat inzwischen auch das globale Kapital den deutschen, vor allem den preiswerten ostdeutschen Immobilienmarkt entdeckt. Man hat die Existenz eines neuen Besitzers gerade erst bemerkt, da wechselt das Haus, das Unternehmen, die Hotelkette bereits schon wieder in das Eigentum eines neuen Investors. Für die Summe eines Wohn- und Geschäftshauses in einem der europäischen Ballungsräume bekommt man hierzulande eine ganze Straße. Welchen Einfluss die Portfolio-Immobilien auf die Entwicklung der Städte haben werden, ist heute noch nicht absehbar. — Mit der Rückkehr in die kapitalistische Gesellschaft wird das Wesen eines Ortes wieder in starkem Maße durch seine Vermarktungsfähigkeit bestimmt. Es jedoch darauf zu reduzieren, dürfen wir nicht zulassen. Wir benötigen für „das gute Leben" dringend die Relikte der sozialistischen Stadt, und das heißt nicht nur deren großzügige öffentliche Plätze und die Kultbauten der sechziger Jahre. Wir brauchen, das ist das Mindeste, die Auseinandersetzung mit der Rolle des privaten Eigentums und die Diskussion um den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Die postsozialistische Stadt ist ein Seismograf kommender Entwicklungen – und sie bleibt wie ihre Vorgängerin ein Experimentierfeld.

even global capital has discovered the German, and here mainly the low-cost East German property market. Today you may learn of the existence of a new owner, and tomorrow you will hear that the house, company or hotel chain has again changed hands and now belongs to yet another investor. In these regions you will be able to buy an entire street block for the sum a residential and commercial block costs in one of the large European agglomerations. In what way the development of property portfolios will affect urban development, remains to be seen. — With the return of the capitalist society, the nature of a village, town or city is again determined by marketability. We must not let them be reduced to this quality alone. For 'the good life' we urgently need the relics of the socialist city – and not only its spacious public squares and iconic buildings of the 1960s. The least we need is the reflection on and questioning of the role of private ownership and the discussion of social cohesion. The post-socialist city is like a seismograph that indicates future developments and, just like its predecessor, remains a testing ground.