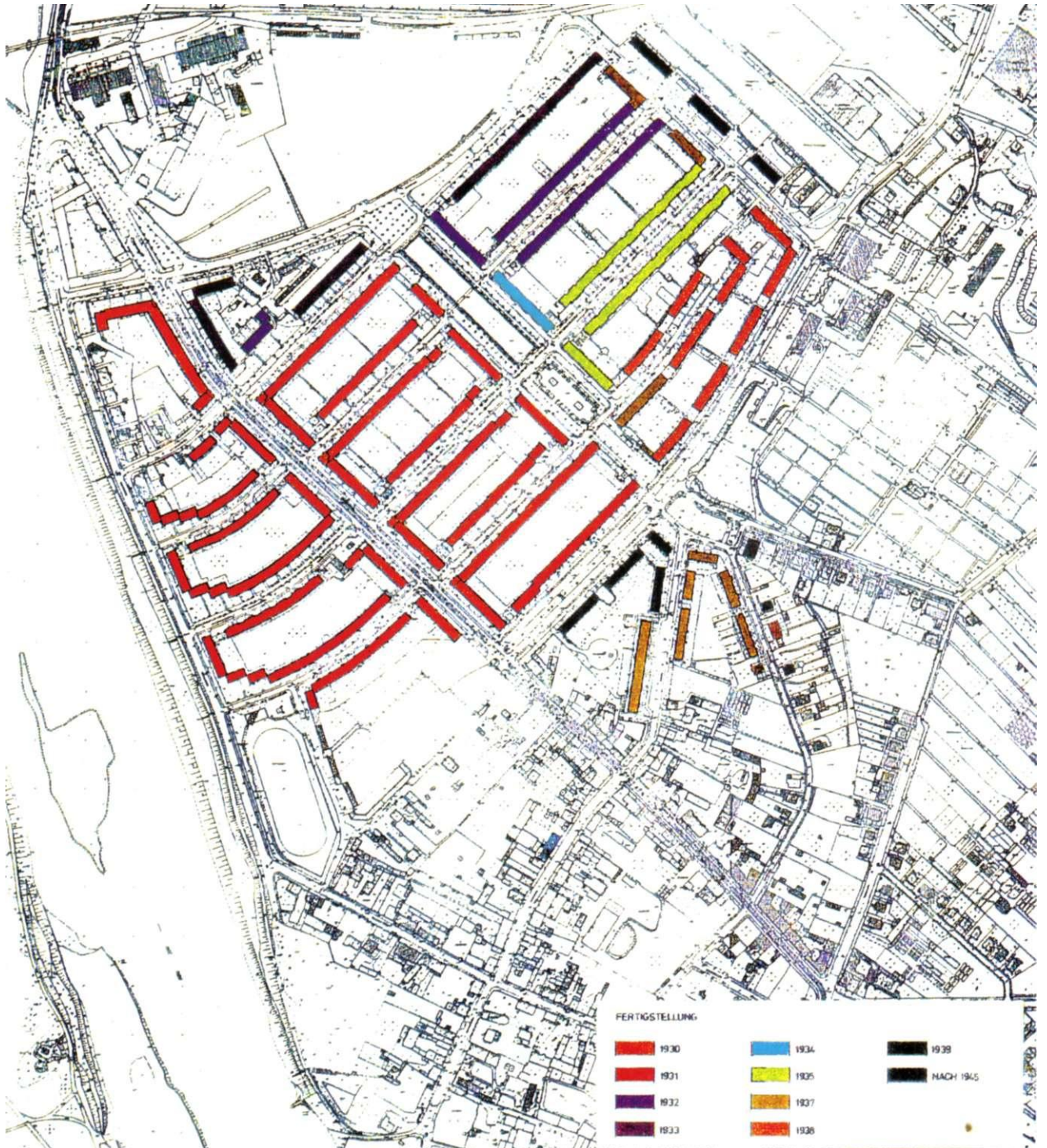


Karte mit Fertigstellungsdaten



## Architektur der Siedlung

Die Gebäude des ersten und zweiten Teilbereiches zeichnen sich durch eine funktionalistische Architekturauffassung aus. Abgesehen von dem wiederholt angewandten Element des Treppenhausrisaliten, wird zugunsten von Primärformen des Kubusses auf beinahe jede Plastizität der Fassade verzichtet.

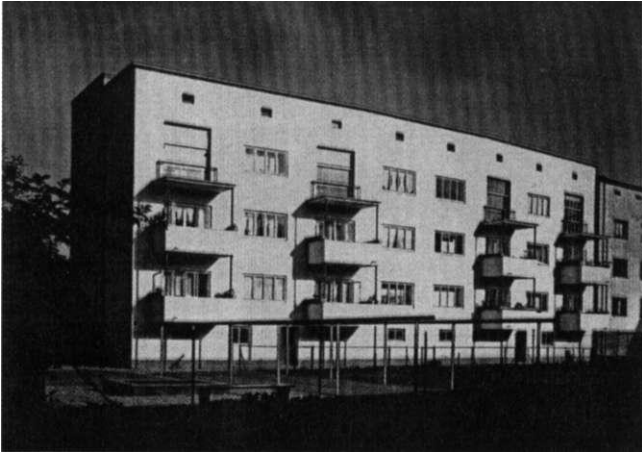
Die zum Teil farbigen Fassaden sollten als exakt gestanzte Form erscheinen. Um die auf Flächigkeit angelegte Wirkung der Fassade zu unterstreichen, sind die Außenwände verputzt.

An den hervorgeschobenen Bauteilen der Treppenhäuser beleben "kammartig" gezogene Putzgrate die Horizontalgliederung der Fassade.

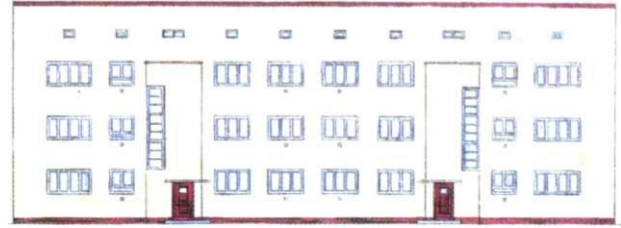
Insgesamt zeichnen sich die Bauten dieser Phase durch eine dynamische Wirkung infolge der Betonung horizontaler Bauelemente aus.

Eine Sonderstellung in der Siedlung nimmt das Gebäude Bassermannstr. 3+5 von 1930 ein.

*Bassermannstr. 3+5 Hoffassade (1931)*



*Dito (heute)*

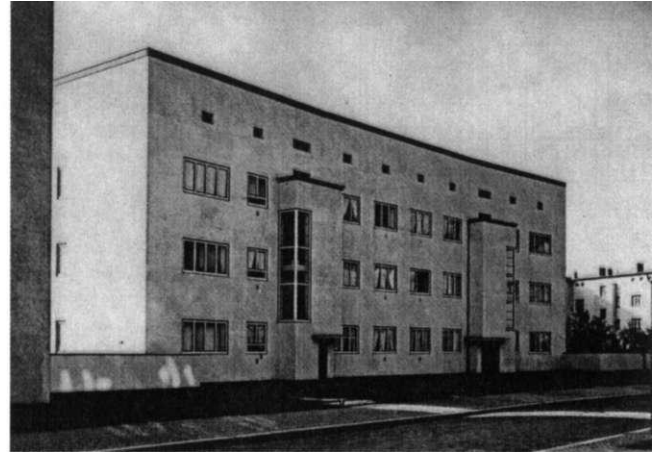


*Straßenfassade Bassermann 3+5 Farbigkeit*



*Hoffassade Bassermannstr. 3+5 Farbigkeit*

*Straßenfassade Bassermannstr. 3+5 (1931)*



*Dito (heute)*



Das Bauamt der Stadt Magdeburg entwarf diesen durch seinen hohen formalen Anspruch und seine Solitärstellung ausgezeichneten Bautyp.

Das Gebäude vollzieht den leichten Bogen der Straße nach und wirkt dadurch - unterstützt durch die bandartig angeordneten Fenster sehr dynamisch im Sinne der funktionalistischen Architekturauffassung. Auffällig sind die herausgezogenen Treppenhausrisalite mit Eckverglasung. Die Attika mit den kleinen Bodenfenstern wirkt verhältnismäßig hoch und bildet einen klaren Abschluß des Gebäudes.

Auf der Hofseite erhielten die unteren beiden Geschosse Balkonvorbauten. Im obersten Geschöß ließ sich das große Fenster durch ein Schiebeelement ganz öffnen.

Die Farbigkeit der in neapelgelb gehaltenen Fassade kontrastiert mit dem Grau der Fensterflügel und Deckleisten. Die Farbe der Türen orientiert sich am Klinkersockel. Die filigranen Eisenteile der Balkone sind in kräftigem Grün gehalten.

*Cracauer Str. 42-48 (1931)*



*Dito (heute)*



Die Gebäude des Vereins für Kleinwohnungswesen der Baujahre 1930/31 dokumentieren ebenfalls eine funktionalistische Architekturauffassung.

Sie sind in Architektur und Farbigkeit erheblich einfacher.

Auffällig ist die Beziehung der Fassade auf die Treppenhäuser, die risalitartig herausgezogen sind (Cracauer Str. 28-56) oder um Steinbreite eingezogen sind (Cracauer Str. 12-26) bzw. lediglich durch ein vertikales Fensterband betont sind. Die Putzflächen sind durchgängig hellockerfarben, Wohn- und Treppenhausfenster nehmen die Farbigkeit der Klinkersichtflächen auf.

Besonderheit dieser Bautypen ist der mehrfach befundene schwarze Anstrich der Haustüren und Kellerfenster.

*Cracauer Str. 12-26 Farbigkeit*



*Cracauer Str. 28-56 Farbigkeit*



Die Bauten der Gagfah des Bereichs 2 (1930) zeichnen sich durch einen verhaltenen Funktionalismus der Fassadenarchitektur aus:

Die Treppenhauswände springen z. T. um eine Steinbreite hervor, die Fassadenabwicklung wird durch Vor- und Rücksprünge gegliedert. Die Fensteröffnungen der Eingangsseiten sind meist quadratisch, die Dachbodenfenster sind zu horizontalen Bändern zusammengefaßt, an den Gebäudeachsen angeordnet. Balkons sind in die Fassade nahezu bündig eingeschnitten.

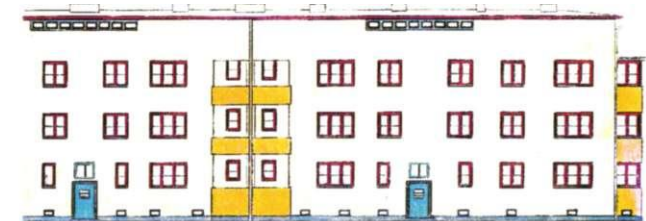
Bemerkenswert ist bei diesen Bauten die Farbigkeit der Fassaden, die jedem Straßenzug seine eigene Ausprägung gibt, oft wechselt Farbe oder Farbton mit Vor- und Rücksprung der Fassade, die Palette reicht von neapelgelb, ockergelb Englischrot. Fenster und Türen sind meist in abgemischten Primärfarben gehalten.

Eine Systematik ist zunächst noch nicht erkennbar, weitere Befunde könnten hier Klarheit bringen.



Gebäude der Gagfah (1931)

Münzestr. Straßenansicht Farbigkeit



Straßenansicht

Hofansicht



Münzestr. Hofansicht Farbigkeit

Mehringstr. Straßenansicht Farbigkeit

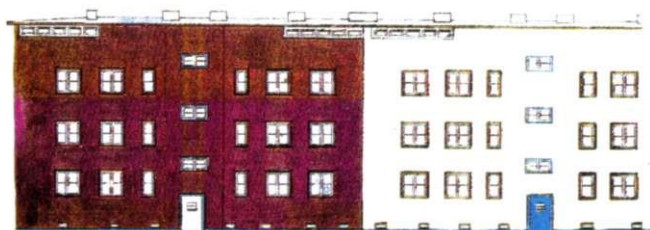


Straßenansicht

Straßenansicht

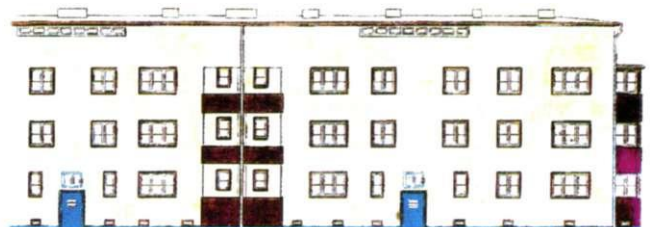


Luxemburgstr. Straßenansicht Farbigkeit



Straßenansicht

Hofansicht





Brandströmstr.

Bei den Gebäuden der Baujahre 1932-34 vollzieht sich der Übergang von der funktionalistischen zur expressionistischen Architekturauffassung der nationalsozialistischen Phase.

z. B. Cracauer Straße 13-25

Gliederung der Fassade durch vertikale und horizontale Kalksandsteinbänder, Betonung der Hauseinheiten, keine durchlaufenden Fensterbänder.

Die Putzfarbe ist neapelgelb, ansonsten fehlt jegliche Farbigkeit.

z. B. Herweghstraße 13-31

Vertikal betonung durch Zusammenfassen von Treppenhauseinheiten und z. T. Badfenstern in einem Klinkerbund oft mit aufwendiger Ornamentik. Dachflächenfenster z. T. noch als Band zusammengefaßt.

Die Fassadenfarbigkeit beschränkt sich auf den Kontrast zwischen Klinker und ockerfarbenen Putz. Durch eine hellgelbe Farbe werden die Fenster in die Fassade eingebunden, Türen sind größtenteils grau.

Mehringstr. 15-41



Mehringstr. 18-48

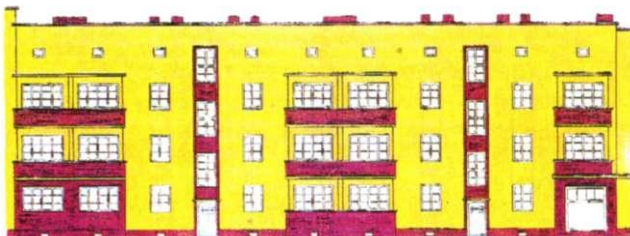
Cracauer Str. 13+25 Farbigkeit

Straßenansicht



Herweghstr. Farbigkeit

Straßenansicht



Die miteinander korrespondierenden Gebäude Mehringstr. 15-41 bzw. 18-46 des Jahres 1935 sind architektonisch anspruchsvolle Zeugnisse einer expressionistischen Stilauffassung.

Einerseits erfolgt die Betonung der Horizontalen durch in Klinkerbänder eingefasste Fenster, durch Fassaden- vor- und -rücksprünge wird die Hauseinheit besonders betont.

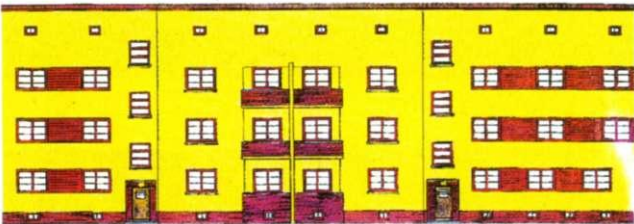
Die Balkons wirken in die Fassade eingeschnitten, die Haustüren erhielten eine aufwendige Klinkereinfassung.

Die Farbigkeit ist auf natürliche oder dieser angelegenen Farbtöne beschränkt. Der hellockerfarbene Putz korrespondiert mit der neapelgelben Putzeinfärbung der gegenüberliegenden Seite.

In den Jahren 1937/38 wird die Luxemburgstraße durch nationalsozialistische Zweckarchitektur bebaut. Diese soll hier keine Erwähnung finden, ebenso wie die Bauten jenseits der Friedrich-Ebert-Straße von 1939 und die strukturellen Ergänzungen der Siedlung Im Brückfeld von 1951/53, die ebenfalls architektonisch anspruchslos sind.

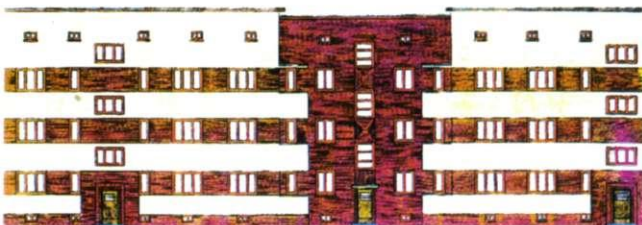
Mehringstr. 15-41 Farbigkeit

Straßenansicht



Mehringstr. 18-48 Farbigkeit

Straßenansicht



## Empfehlungen für einzelne Strukturelemente

### 1. Fassade

Gefährdungen hinsichtlich der Gestaltungsqualität für die Siedlung Cracau entstehen, wenn Ansprüche an sie gestellt werden, die zur Entstehungszeit noch keine Rolle gespielt haben.

Die Forderung nach Vollwärmeschutz, Wohnflächen-erweiterung, erhöhter Stellplatz usw. lassen sich oft nicht bei gleichzeitiger Erhaltung der gestalterischen Identität verwirklichen.

Die auf dem Markt angebotenen Produkte beziehen sich beinahe ausnahmslos auf die Neubaupraxis. Altbaugerechte Lösungsansätze setzen sich oft nicht durch.

In besonderen Fällen kann es unumgänglich sein, fehlende Angebote innerhalb der verfügbaren Produktpalette durch verhältnismäßig teure Sonderanfertigungen aufzufangen. Dies wird dann ratsam sein, wenn aus denkmalpflegerischer Sicht ein besonders hoher Anspruch an die Erhaltung eines Gebäudes oder dessen Elemente gestellt werden müssen.

In der Masse wird sich die Frage sicher anders stellen:

Was muß unbedingt erhalten werden, um die Gestaltungsqualität nicht zu zerstören? Wo liegen die Veränderungsspielräume?

Die Forderung nach Erhaltung gestalterischer Werte sollte mit dem Wunsch nach Verbesserung des Gebrauchswertes auf akzeptable Weise verbunden werden. Die stilistischen Prinzipien der funktionalistischen und expressionistischen Architektur sollten differenziert untersucht und die Ablesbarkeit der einzelnen Entwicklungsstufen in der Siedlung sollte dabei ablesbar sein.

In Selbsthilfe ersetzte Fensterelemente



Unterlassene Instandhaltung ist meist der Hauptgrund von Verunstaltungen der Außenwände. An einigen Punkten sind sicherlich baukonstruktive Mängel Ursache für auftretende Schäden. So scheint das Fehlen einer Dämmung und des entsprechenden Putzträgers die Ursache für das häufig in der Siedlung Cracau zu beobachtende Abplatzen des Außenputzes an den Stahlfensterstürzen zu sein.

Der in der Nachkriegszeit aufgebrachte Strukturputz (Kratzputz, Putz mit fächerartigem Verstrich) entspricht nicht dem Gestaltungswillen der 20er Jahre, da das Gebäude als Kubus ohne eigene Putzstruktur wirken sollte.

Die Außenwände der Gebäude sind als einschalige Vollziegelwände in einer Stärke von 38 cm incl. Putz ausgeführt. Lediglich unter den Fenstern ist die Wandstärke bei einigen Typen auf 25 cm reduziert. (Heizkörpernischen)

Die Forderung nach Vollwärmeschutz für die Fassade beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Gebäude. Da zusätzliche Innendämmung bauphysikalisch unbefriedigend ist, ist beispielsweise ein Verbesserungsvorschlag ein ca. 4 cm starker Dämmputz.

*Abgeplatzter Putz am Fenstersturz*



*Kratzputz auf Originalputz*



## 2. Fenster

Das Verhältnis von Wandfläche und -Öffnungen bestimmte in den 20er und 30er Jahren maßgeblich die Architektur der Fassade. In den funktionalistischen Gebäude der Siedlung Cracau sind die Fenster das charakteristische Gestaltungsmerkmal angesichts einer ansonsten puristisch behandelten Fassade. Verwendet wurden ausschließlich Holzfenster ohne Kämpfer, größtenteils mit Mittelsprosse.

Ein Sonderfall ist das Gebäude Bassermannstr. 3 + 5. Sämtliche Fensteröffnungen sind außen bündig. Die zweiflügeligen Küchenfenster besitzen ein festverglastes Brüstungselement. Anstelle der Balkonelemente ist in den oberen Geschossen lediglich ein durch ein dreiteiliges Schiebefenster "System Dosquet" zu öffnender Austritt vorgesehen. Von diesen Schiebeelementen ist heute keines original erhalten.

Durch Modernisierung von Fensterelementen besteht die Gefahr einer Zerstörung des sensiblen Verhältnisses von Fensterstruktur und Gesamtfassade.

*Bassermannstr. 3+5*

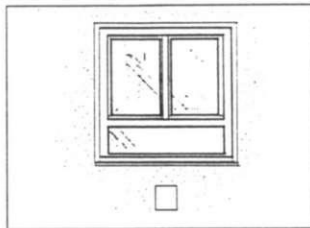


Eine andere Fensteraufteilung verändert das Gesamtsystem der Fassade, das auf einem Grundmodul und dem Prinzip der Reihung von Fensterelementen aufgebaut ist.

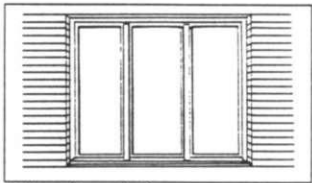
Grundsätzlich taucht das Problem der doppelten Falzausbildung bei heute üblichen Doppelglasfenstern



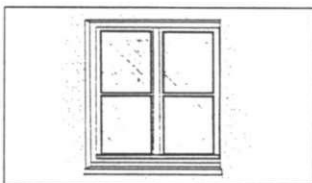
Wohnraumfenster, Typ A, B, D, E



Küchenfenster, Typ S



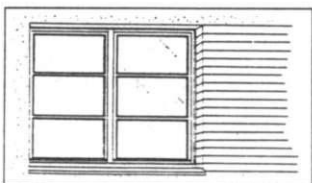
Wohnraumfenster, Typ G



Wohnraumfenster, Typ C



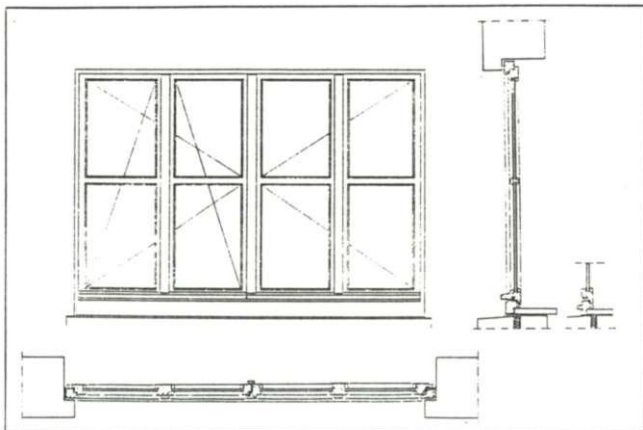
Wohnraumschiebefenster "System Dosquet", Typ S



Wohnraumfenster, Typ D, F

### Fenstertypen

#### Für Sanierung vorgeschlagenes Fensterelement



Für die Sanierung vorgeschlagenes Fensterelement

und den damit verbundenen zu breiten Pfosten als unbefriedigender Ersatz für die filigranen Profile der Originalfenster auf.

Gemeinsam mit der unteren Denkmalpflegebehörde und der Wohnungswirtschafts GmbH wurde ein Fenstertyp für den zukünftigen Einbau festgelegt, der als Ersatz für das vierflügelige Fensterelement zwei Flügel mit Stülpanschlag in der Mitte und zwei Scheinpfosten vorsieht. Bei diesem Element lassen sich dem Originalfenster nahekommende Pfostenprofile erzielen. Die Mittelsprosse ist als echte Sprosse ausgeführt. Lediglich der geöffnete Flügel zeigt den gestalterischen Kunstgriff.

### 3. Haustüren

Die Haustüren sind im Vergleich zu der meist verhältnismäßig aufwendigen Behandlung des Treppenhauses und seiner Belichtungselemente schlicht gehalten.

In der Siedlung Cracau kann man die beiden Typen unterscheiden:

Die Holz- oder Stahlblechtüren mit flächigem und dekorlosen Türblatt sind entweder mit einem quadratischen, durch zwei horizontale Streben geschützten Fenster oder völlig geschlossen mit einer nebenliegenden Flurbelichtung versehen.

Bei den funktionalistischen Typen mit risalitartig vorgezogenem Treppenhaus ist die Eingangssituation eingezogen mit außenliegendem Vorraum. Liegt das Treppenhaus bündig in der Fassade, schützt meist ein Vordach den Eingangsbereich. Die Gebäude der Gagfah betonen die Hauseingangssituation lediglich durch einen Putzwulst als Rahmen.

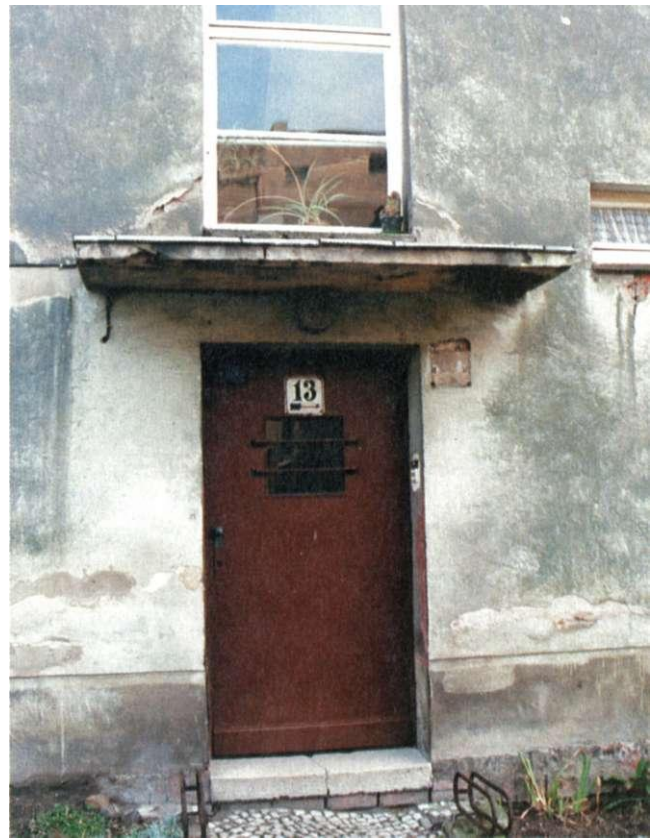
Fassade mit einigen bereits eingebauten Fenstern des beschriebenen Typs (z. B. 2. OG links)



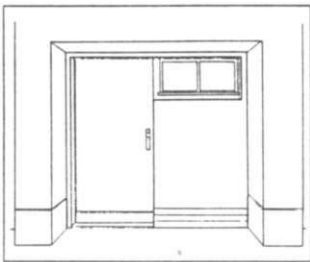




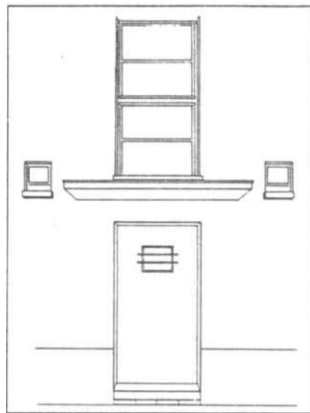
eingezogene Eingangssituation (Benningsenstr. 5)



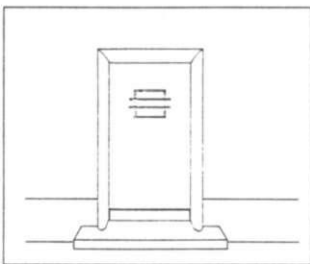
Tür mit quadratischem Fenster (z. B. Karl-Schulz-Str. 13)



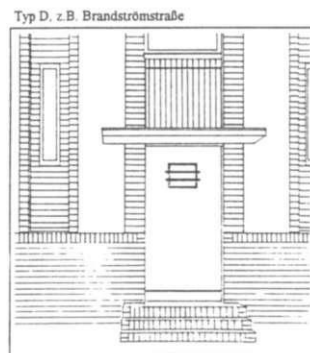
Typ B, z.B. Cracauer Straße



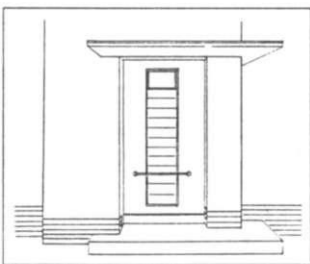
Typ B, z.B. Karl-Schurz-Straße



Typ C, z.B. Johann-Münze-Straße



Typ B, z.B. Büchnerstraße



Typ S, z.B. Bassermannstraße

Expressionistisch überhöhte Türeinfassung (Mehringstr. 22)



Türtypen

In der Folgezeit treten immer häufiger Klinkereinfassungen bis zu sehr expressionistischen Formen mit und ohne Vordach als Betonung der Eingangssituation in den Vordergrund.

Erfahrungsgemäß ist ein Austausch von Türblatt und Zarge aus technischen Gründen gar nicht nötig. Dort wo diese durch Elemente der Nachkriegszeit ersetzt worden sind, hängt dies offenbar mit größeren Kriegszerstörungen zusammen.

Bei den völlig geschlossen Türblättern könnte der Wunsch nach mehr Transparenz für die Eingangssituation und damit insgesamt freundlicherem Erscheinungsbild entstehen.

In diesen Fällen kann ein zusätzliches Oberlicht in Anlehnung an vorhandene Türelemente etwas Abhilfe schaffen.

Bei sorgfältiger Instandsetzung des Türblatts, der Zarge und der Beschläge kann die Restnutzungsdauer erheblich verlängert werden. Beschädigte Holzteile sollten ausgetauscht oder aufgedoppelt werden.

Sind die Beschädigungen so groß, daß eine Instandsetzung nicht sinnvoll erscheint, sollte der Ersatz der Originaltür durch eine handwerkliche Nachfertigung erfolgen.

#### 4. Balkon/Loggia

Im Geschosswohnungsbau der 20er und 30er Jahre spielte der Balkon für Wohnungen, die keine direkten Zugang zu wohnungsnahen Freiflächen haben, eine bedeutende Rolle.

Neben dem Nutzen für die Bewohner eröffnen Balkone viele gestalterische Möglichkeiten, die Plastizität und Gliederung der Fassade zu bestimmen.

*Balkon von Büchnerstr.*



Der Fassade vorgelagerte, manchmal über Eck geführte oder in den Baukörper eingeschnittene Balkone finden sich in der Siedlung Cracau.

*Balkon systematisch*



Technische, bauphysikalische oder funktionale Mängel zwingen die Bewohner in diesen Fall zu Maßnahmen, die ästhetisch oft nicht befriedigen. Ein Regen- oder Windschutz dient der besseren Benutzbarkeit der Balkons.

Offenbar besteht oft der Wunsch nach einer Wohnraumerweiterung durch Abschluß des Balkonraumes als Wintergarten oder vollwertigen Wohnraum. Oft geschieht dies durch irgendwo oder in der Siedlung selbst ausgebaute Fensterelemente, die meist die Balkonöffnung nicht füllen. In Selbstbauweise erfolgt dann eine Ausfütterung des Zwischenraumes. Im Extremfall wird die Balkonöffnung durch eine massive Mauer mit Fensteröffnung geschlossen.

Da der Balkonraum als zur Wohnung gehörend betrachtet wird, erfolgt die farbige Gestaltung nach individuellen Gesichtspunkten ohne Absprache mit Nachbarn oder Abstimmung mit der Farbigkeit der Fassade.

Grundsätzlich hat die Funktion des Balkons bzw. der Loggia für eine Wohnung ohne direkten Zugang zu wohnungsnahen Freiflächen eine hohe Bedeutung. Versuche, die Nutzungsqualität des Freisitzes durch Regen- und Windschutzelemente zu verbessern, sind grundsätzlich zu tolerieren.



Balkon Gagfah

Balkon Gagfah



Balkon Mehringstr.



Prinzipiell ist allerdings zwischen Hof- und Straßenseite zu unterscheiden:

An der Straßenseite sind nur geringfügige Maßnahmen zuzulassen, auf der Hofseite sollten Freiräume offengehalten werden.

Bei den Eckloggien, die zur Büchnerstraße orientiert sind, ist schon in der Planungsphase zumindest eine Teilverglasung durch Fensterelemente vorgesehen.

Die Schließung der Erdgeschoßbalkone der Mehringstraße 15-41 ist gestalterisch möglich.

In den Geschossen darüber müssen die Balkone allerdings offen bleiben, damit das Architekturelement Scheibe und Balkoneinschnitt erkennbar bleibt.

### 5. Straßenraum

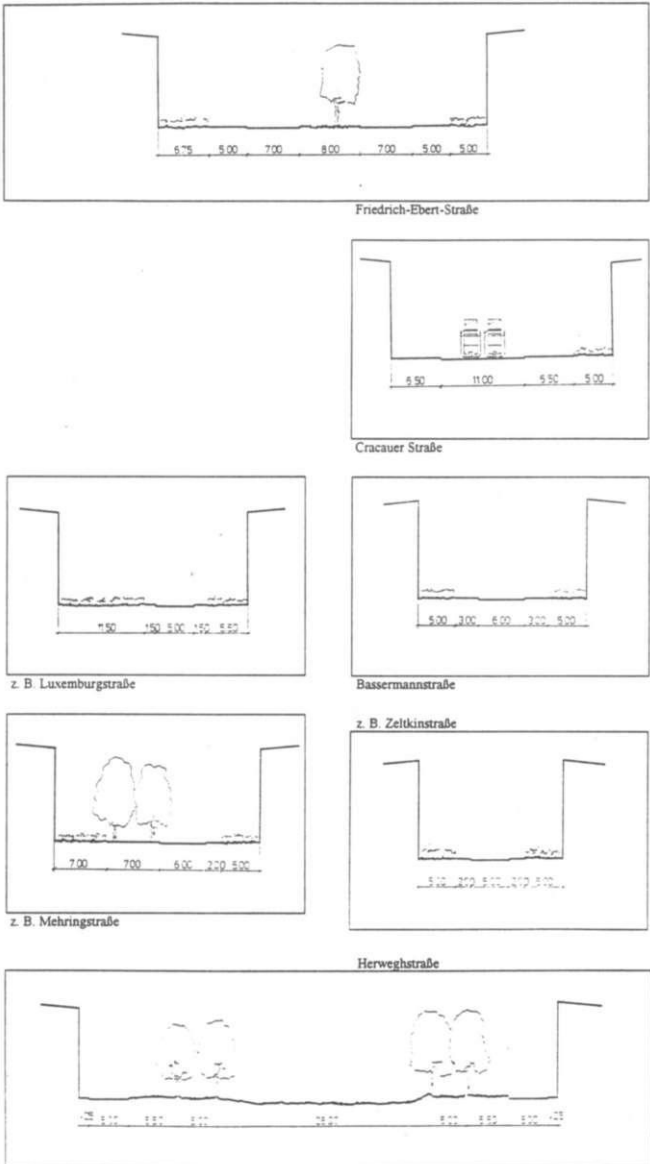
Der Straßenraum wird in der Siedlung Cracau besonders aufwendig behandelt.

Innerhalb des gesamten Straßensystems wird nahezu jede Straße räumlich und gestalterisch differenziert. Die Trennung des quartierbezogenen und quartiersfremden Verkehrs drückt sich in der Straßenraumbreite und der Fahrbahnbreite aus.

Der erreichte Motorisierungsgrad und das zu erwartende Verkehrsaufkommen übersteigt die Aufnahmekapazität auch der großzügig angelegten Straßenräume in den Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre. Die gestalterische Qualität der sorgfältig geplanten Straße droht durch unkontrolliert geparkte Fahrzeuge zerstört zu werden.

Das wilde Parken zwischen den Bäumen zerstört den ursprünglich klar gegliederten Straßenraum und schränkt seine Qualitäten auf Kosten anderer Nutzer ein.

*Straßenraum systematisch*



*Zeitkinstr.*



*Mehringstr.*



Eine vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum wird langfristig im Straßenraum nicht möglich sein.

Der Erhaltung der stadträumlichen und gestalterischen Qualität der sorgfältig geplanten Straßenräume muß gegenüber einer bedarfsdeckenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs Vorrang eingeräumt werden.

Das zur Zeit praktizierte einseitige Parken am Fahrbahnrand ist in den Wohnstraßen zuzulassen, es deckt ca. ein Drittel, bzw. die Hälfte des langfristig zu erwartenden Stellplatzbedarfs.

In den Straßenräumen ist eine Vermehrung des Parkraumes an einigen Stellen unter den bezeichneten gestalterischen Vorgaben möglich: eine Ausweisung von Parktaschen, integriert in den Grünraum der Herwegstraße und in die nordöstlichen Vorbereiche der Straße Im Brückfeld.

Darüberhinaus gehender Bedarf an Parkraum ist lediglich in zentralen Parkeinrichtungen, (Garagenhöfe, Stellplatzanlagen, Parkpaletten) in Randbereichen der Siedlung vorstellbar.

## 6. Platzraum

An der Straßenkreuzung Cracauer Straße/Mehringstraße/Karl-Schurz-Straße liegt eine platzartige Aufweitung der Karl-Schurz-Straße und markiert an diesem wichtigen Zusammentreffen der Hauptversorgungsstraße mit der alleebestanden Mittelachse in NO-SW-Richtung so etwas wie die Mitte der Siedlung. Die Größe der Platzaufweitung wird durch den Straßenversatz von Karl-Schurz-Straße und Mehringstraße bestimmt.

Durch das im 2. Weltkrieg zerstörte Quergebäude wurde der Platz zur Karl-Schurz-Straße abgeschlossen. Dadurch erhielt dieser eine für den Geist des neuen Bauens überraschend geschlossene Platzwand.

Durch den Verlust des abschließenden Querriegels fehlt dem Platz heute die räumliche Fassung gegenüber dem weiteren Verlauf der Karl-Schurz-Straße. Durch gestalterisch unbefriedigende temporäre Bauten wie Kiosk, Imbiß und Trinkhalle ist der kleine Platz als solcher übermöbliert und hat seine Klarheit eingebüßt.

Cracauer Str. (~1931)



Cracauer Str. (heute)



Das desolate Bild wird heute maßgeblich durch das Fehlen der südwestlichen Platzwand und die unangemessene Nutzung der Platzfläche bestimmt.

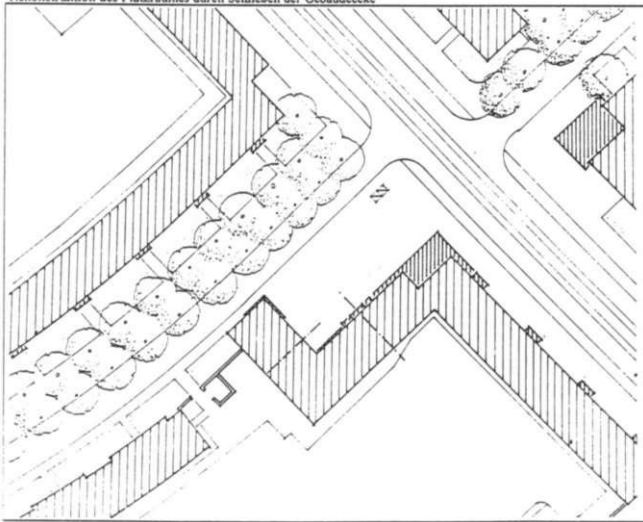
Die vielen temporären Nutzungen auf dem Platz lassen einen hohen Bedarf an Verkaufsfläche erkennen. Durch einen Wiederaufbau des Quergebäudes ließen sich im Erdgeschoß Geschäftsflächen schaffen, die zu einer Entlastung der Platzfläche zugunsten von mehr Geschäftsnutzung in den Rändern beitragen können. Darüberhinaus kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

## 7. Vorbereiche

Vorgärten sind in der Siedlung Cracau ein durchgängiges Gestaltungselement. Mit Ausnahme der südwestlichen Straßenseite der Cracauer Straße und der Herweghstraße, besitzt jeder Straßenzug beidseitig Vorgärten. Sie bestimmen den Charakter der Wohnstraßen.

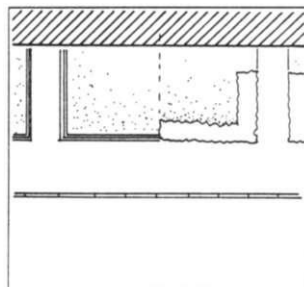
Sie stellen eine bepflanzte Übergangszone zwischen dem öffentlichen Geschehen in der Straße und den privaten Aktivitäten in den Wohnungen dar.

Rekonstruktion des Platzraumes durch Schließen der Gebäudeecke

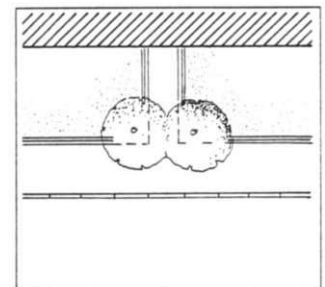


Rekonstruktion des Platzraumes durch Schließen der Gebäudeecken

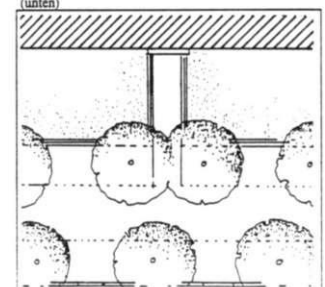
Mehringstr.



Vorgarten mit Tiergarteneinfassungen oder mit Hecke eingefäßt



Vorgarten gleichen Typs mit den Zugang flankierenden Bäumen oder mit Schutz durch eine Allee (unten)



Vorbereiche systematisch

Die Vorgärten sind oft je nach Orientierung der Gebäude unterschiedlich tief:

Die Trennung der Vorgärten erfolgt durch ca. 30 cm hohe eiserne Tiergarteneinfriedungen gegenüber dem Fußweg. Zusätzliche Hecken als Einfriedung sind eine spätere Ergänzung.

In den vorher beschriebenen Straßenzügen mit einer einseitig geführten Allee übernehmen die Bäume die Funktion einer zusätzlichen Trennung des Vorgartens vom Fuß- und Fahrweg.

In einigen Straßenzügen flankieren Bäume auf der Vorgartenfläche den Hauszugang.

Durch fehlenden Unterhaltungsaufwand sind einige der Vorbereiche zur Zeit in einem schlechten Zustand, der ihren Wert für die Bewohner mindert. Die niedrigen Einfriedungen sind zum großen Teil deformiert, zum Teil völlig verschwunden.

Die Bepflanzung durch Hecken grenzt den Vorbereich gegenüber dem Straßenraum besser ab und läßt eine in Maßen individuelle Gestaltung des Vorgartens zu, darüberhinaus ließen sich sogar Müllboxen gestalterisch integrieren.

Prinzipiell liegt allerdings in der praktizierten zentralen Müllentsorgung der Vorteil eines gestalterisch besser in die Siedlung zu integrierenden und flexibler auf Änderungen in der Müllsammlung (z. B. Vorsortierung) reagierenden Systems.

Allerdings wirken die Sammelplätze im Zusammenhang mit den Aschegruben durch eine oft starke Verschmutzung wenig attraktiv.

*Brandströmstr.*



## 8. Innenhof

Die herausragenden Qualitäten der Siedlung Cracau liegen in den großen, durch die mit Mietergärten mit artenreichem Grünbestand ausgestatteten Innenhöfe. Der halbgeschossige Niveauunterschied und der nahezu blockartige Abschluß zum Straßenraum schützen den privaten Innenbereich gegenüber Ansprüche des öffentlichen Raumes.

*Innenhof Gagfah (-1931)*



*Innenhof Benningsenstr.*



*Mülltonnenplatz*



Der Innenhof gliedert sich in einen gebäudeangrenzenden Bereich mit einem umlaufenden, schmalen gepflasterten Weg und hauswirtschaftlichen Nutzungen, sowie einen inneren Bereich mit Mietergärten.

An den offenen Ecken befinden sich darüberhinaus die entweder auf Innenhofniveau oder auf Straßenniveau liegenden Sammelplätze für Müll.

Der wachsende Stellplatzbedarf und ein daraus resultierender Anspruch auf Stellflächen oder Garagen im Innenhof eine Gefährdung für die privaten Freiraumqualitäten dar.

Die von der Mietergemeinschaft genutzten Flächen in den Randbereichen an den Gebäuden wirken oft wenig einladend. Die Trockenplätze werden zwar in der Regel genutzt, doch darüberhinaus gibt es meist wenig Angebote für andere Aktivitäten wie Kinderspielbereiche, Freisitze usw. im gemeinschaftlich genutzten Freibereich.

Die Garagen, die vereinzelt auf den ehemaligen Müllsammelgruben entstanden sind, sollten geduldet werden, sofern sie genehmigt sind, ein weiteres Anlegen von Garagen im Innenbereich ist jedoch abzulehnen.

#### Empfehlungen:

Für die Umsetzung der Gestaltungsempfehlungen wird eine Differenzierung in drei unterschiedlich zu behandelnde Teilbereiche vorgeschlagen:

Schutzbereich I: Gebäude Bassermannstr. 3 + 5

Schutzbereich II: sämtliche Gebäude der Siedlung Cracau mit Ausnahme der ab 1937 erbauten Gebäude

Schutzbereich III: die Übrigen für den städtebaulichen Verflechtungsbereich relevanten Gebäude

Der Schutzbereich I stellt maximale Anforderungen an den Denkmalschutz. Das Gebäude Bassermannstraße 3 + 5 ist ein Unikat mit hohem formalen Anspruch.

Bei einer Modernisierung wird eine Wiederherstellung des Originalzustandes empfohlen. Insbesondere sollten die Fenster, nur gegen Nachbauten ausgetauscht werden, die in Form und Funktion mit den ursprünglichen Elementen weitgehend identisch sind.

Fassadenputz und Fenster sind bei anstehender Modernisierung in ihrer in den Untersuchungen befundenen Farbigkeit wiederherzustellen.

Der Schutzbereich II ist schwerpunktmäßig Gegenstand der Empfehlungen im Rahmen dieses Vortrages. In Abwägung zwischen Nutzerinteressen und Denkmalschutz sind in diesen Bereich reduzierte Anforderungen an die Wiederherstellung des Originalzustandes zu stellen.

Die bezogen auf den ursprünglichen Architekturansatz formulierten Spielräume der Gestaltung werden insbesondere für diesen Schutzbereich empfohlen.

Neben dem Austausch der Fenster sollte eine Fassadensanierung mit dem Ziel die ursprüngliche Farbigkeit wiederherzustellen durchgeführt werden. Balkonausbauten bzw. Windschutzelemente an Balkon und Loggia sind innerhalb der beschriebenen Spielräume zu akzeptieren.

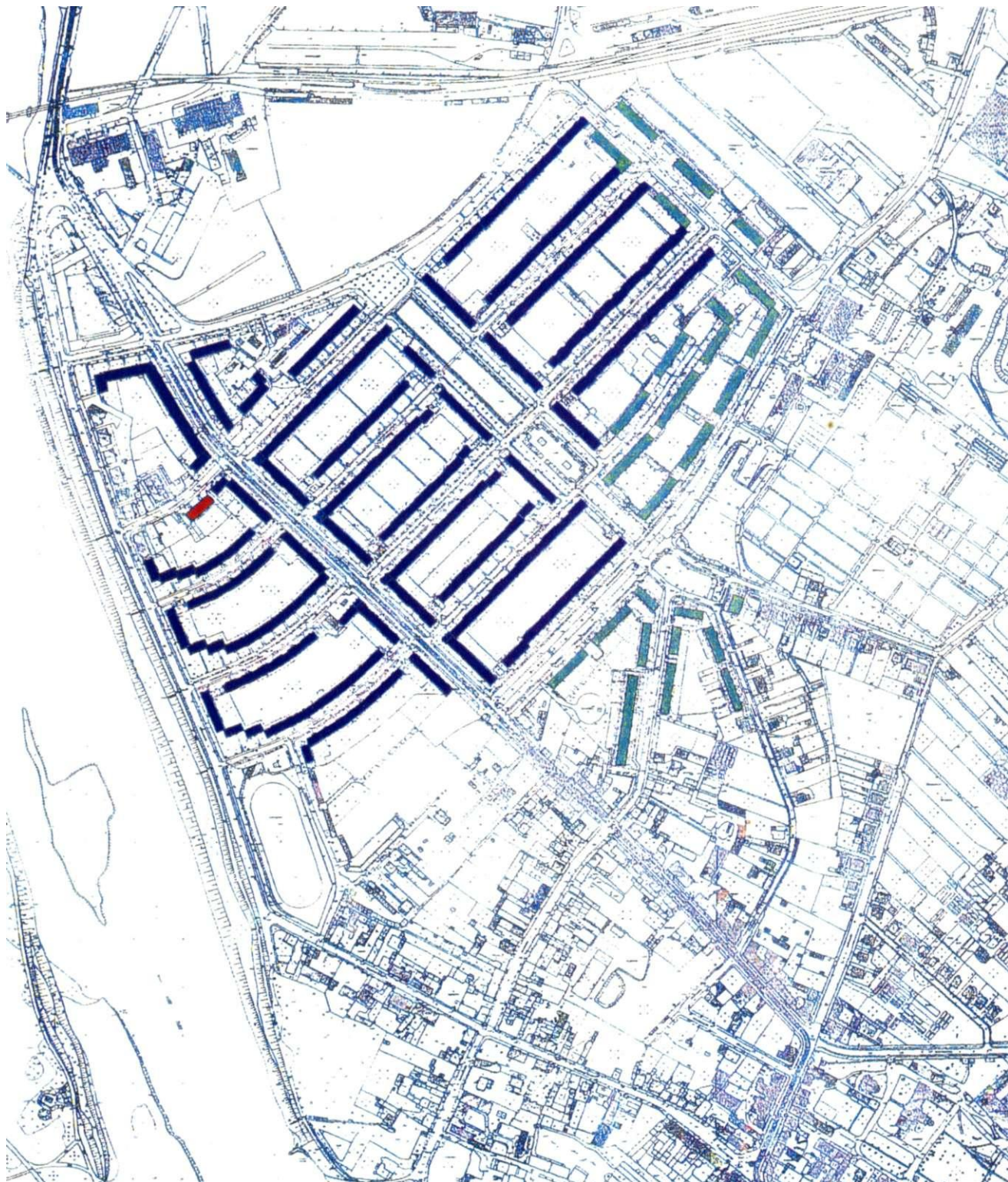
Im Rahmen einer komplex angelegten Modernisierungskonzeption sollten insbesondere die Grundrisse der Wohnungen ohne Bad gegebenenfalls den im Gutachten formulierten Vorstellungen gemäß verändert werden.

Der Schutzbereich III ist von relativ geringem denkmalpflegerischen Interesse.

Dieser Bereich hat allerdings städtebaulich eine große Bedeutung für die Siedlung Cracau, da er das Siedlungsgebiet - wenn auch nicht im ursprünglichen Leitgedanken - arrondiert.



Karte mit Teilbereichen



## DER SIEDLUNGSBEREICH SCHNEIDERSGARTEN IN SUDENBURG

- eine Untersuchung aus denkmalpflegerischer Sicht -

Die Siedlung 'Schneidersgarten', vom Sprachgebrauch her auch als 'Lucas-Cranach-Siedlung' bekannt, wurde bis heute noch nicht eingehend untersucht. Auch dem Verfasser dieser Studie blieb nur Zeit für eine sehr kursive Untersuchung; er konnte sich allerdings auf vielfältige Anregungen und Hinweise von Herrn Friedrich Jakobs stützen, dem für seine kollegiale Unterstützung an dieser Stelle herzlich gedankt sei.

Die Siedlung Schneidersgarten liegt im Süden der Stadt Magdeburg. Sie erstreckt sich auf das Rechteck zwischen Dürerstraße und Sudenburger Wuhne sowie Brunner- und Jordanstraße. Im Verlauf der Bearbeitung stellte sich allerdings heraus, daß es vorteilhaft wäre, das Untersuchungsgebiet über die Dürerstraße hinaus bis zur Halberstädter Straße auszudehnen. Dadurch ergaben sich neue Aspekte einer breiteren Betrachtungsmöglichkeit eines Siedlungsgebietes, das in der Zeit zwischen 1904 und 1960 ständige bauliche Veränderungen erfuhr.

Schneiders Garten beziehungsweise Schneiders Park ist nach der Gutsbesitzerfamilie Wilhelm Schneider benannt. Schneider bewohnte ursprünglich ein sehr schlichtes Gebäude, das ungefähr dort stand, wo sich heute das Wohnhaus Brunnerstraße 6/8 befindet. Ein neues, etwas herrschaftlicheres Gutsgebäude entstand erst viel später (1878); es steht noch heute, stark überformt, auf dem Grundstück Schneidersgarten 3. Nördlich dieses Wohnhauses erstreckte sich ein Parkgelände, die heutige Parkanlage 'Schneiders Park'. Nördlich des Parkgeländes befand sich bis hin zur Sudenburger Wuhne ein langer Streifen unbebautes Land.

Im Sommer des Jahres 1904 setzten konkrete Überlegungen seitens des Eigentümers Schneider ein, den Gesamtbereich des ehemaligen Gutshofes neu zu parzellieren und anschließend anderweitig zu nutzen. Sukzessiv erfolgte der Verkauf der Parzellen als Bauland und im Verlauf der folgenden Jahre wurden in der Halberstädter Straße, in Schneidersgarten sowie in der Jordanstraße mehrere Wohnbauten errichtet.

Mit dem Beginn der Parzellierung des Gutshofes (1904) setzten von Seiten des Magistrats Überlegungen ein, das Parkgelände von Schneider käuflich zu erwerben und damit die einmalige Möglichkeit auf Schaffung eines öffentlichen Parkgeländes im Herzen der Sudenburg zu nutzen. Es setzten in der Folgezeit Überlegungen ein, den Park und die weitläufigen Fluren des Hintergeländes durch neue Straßenanlagen zugänglich zu machen. 1911 kamen die Verhand-



Dr. Korbelt

lungen zu einem Abschluß, 1912 war bereits ein Bebauungsplan erstellt und im Winter 1913 wurde eine Summe von fünftausend Mark bereitgestellt, um die Wege- und Platzanlage, Pflanzarbeiten sowie Projekt- und Unterhaltungsarbeiten des Parkes durchführen zu können.

### Wohnbauten aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg

Zu Beginn des Jahres 1904 wurde das Eckgebäude Halberstädter 46/Jordanstraße im historisierenden Stil der Jahrhundertwende errichtet; im Erdgeschoß befanden sich die Diensträume einer Postdienststelle. Das Gebäude verfügte über geräumige 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen mit WC und separatem Bad. Die größeren Wohnungen besaßen auch eine Mädchenkammer.

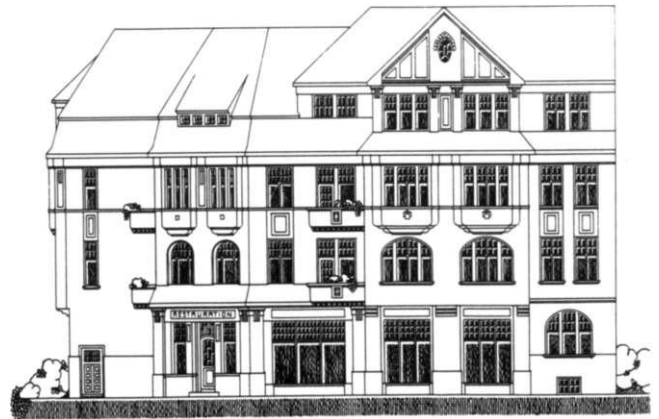
1911 wurden die übrigen Parzellen des ehemaligen Schneiderschen Gutsbesitzes an der Halberstädter Straße im 'altstädtischen Stil' bebaut. Allerdings verfügten die Bauten über kein Hintergebäude, sondern nur über einen stumpfartigen Seitenflügel und/oder über eine Zimmererweiterung in den Hoftrakt hinaus. Im Haus Halberstädter Straße 48 wurden in allen Geschossen geräumige 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen mit Mädchenkammern angelegt. Alle Wohnungen besaßen ein WC sowie ein separates Bad (2.00 m x 2.20 m). Im

Erdgeschoß befand sich ein Laden. Ganz ähnlich sah die gleichzeitige Bebauung in Schneidersgarten 2, Jordanstraße 5, 6 und 7 sowie Dürerstraße 2 aus.

### Wohnbauten der Zwanziger und frühen Dreißiger Jahre

Nach den Wirren der Inflationszeit begann 1926 unter der Federführung des Architekturbüros Krayl und Worm ein umfangreiches Wohnbauprogramm nördlich des Schneiderschen Parks; im Verlauf von knapp zehn Jahren wurde die Siedlung 'Schneidersgarten' erstellt. Diese Siedlung erhielt ihren hohen Wohnwert einerseits durch ihre unmittelbare Lage zum Schneiderschen Park sowie andererseits durch die Aufteilung der seinerzeit verfügbaren Bebauungsfläche in vier Hauszeilen mit Vorgärten und durchgrüneten Innenhöfen.

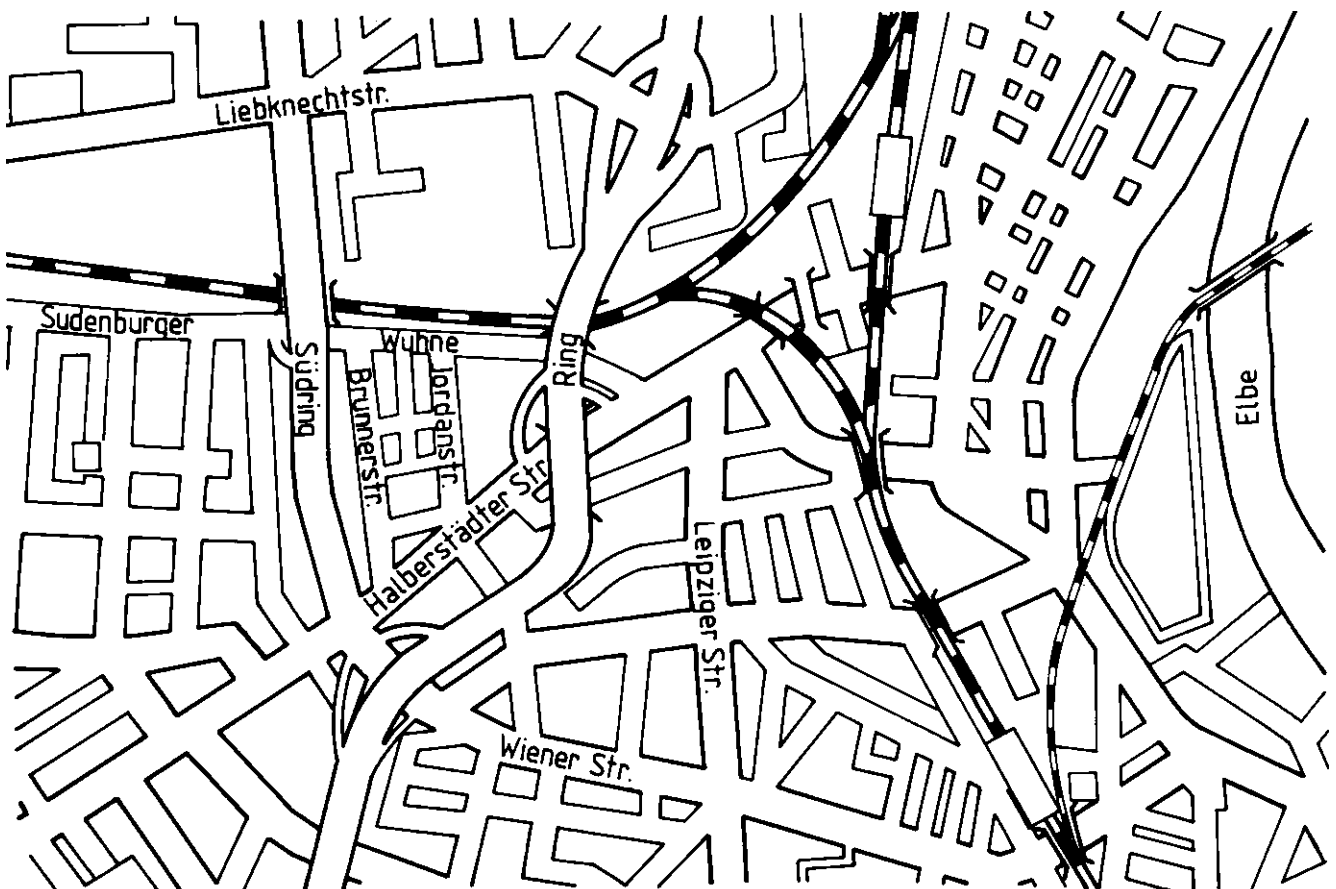
Eine Wohnerschließungsstraße zielt in achsialer Ordnung auf den Park, ergänzt durch eine ruhige Verbindungsallee zwischen Holbein- und Dürerstraße; eine gut gestaltete Torsituation erlaubt den Durchgang zur Sudenburger Wuhne.



Architektur im Werkbundstil in Schneidersgarten 2

Die Bautätigkeit begann in der Dürerstraße 4 und setzte sich in der Jordan- und Holbeinstraße fort. Ab 1927 lag die Planungsarbeit bei dem Architekten Carl Krayl, der für die Magdeburger Bauhütte GmbH tätig war. Der Bauhütte oblag die Erstellung der Wohnbauten; nach der Fertigstellung wurden die Objekte teils von der Bauhütte verwaltet und teils an private Hand verkauft.

Die Lage der Siedlung Schneidersgarten im Süden der Stadt Magdeburg im Stadtteil Sudenburg





Blick in die Lucas-Cranach-Straße mit der Torsituation zur Sudenburger Wuhne



Blick von der Verbindungsallee auf die durchgrünten Innenhöfe im Bereich Dürer-, Holbein-, Brunner-, Jordanstraße

Der Haupteingang zu den einzelnen Geschossen erfolgt durch 7 massive Treppenhäuser. Die Geschöshöhe beträgt 3 m. Das Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß enthält 3 4-Zimmer, 1 Zweizimmer- und 10 Dreizimmerwohnungen mit Küche, Bad und Zubehör mit einer Geschöshöhe von 3,00 m. Im Dachgeschoß werden die Bodenkammern für die Wohnungen abgeteilt, während der Rest als Trockenboden liegen bleibt. Als Zugang und Verbindung der einzelnen Geschosse ist ein Treppenhaus mit massiven Stufen auf Trägerkonstruktion mit eichenen Trittstufenbelag vorgesehen. Die Decke über dem Kellergeschoß wird als massive Försterdecke zwischen T-Trägern gedacht, während die Zwischendecken über dem Erd-, 1. und 2. Obergeschoß als ausgestakte, untenseits verschalte, gerohrte und geputzte Balkendecken vorgesehen sind mit Ausnahme der Loggien, die die gleichen Massivdecken wie das Kellergeschoß erhalten.

Alle Außen- und Innenwände, die eine Stärke von mindestens 25 cm haben, sowie ein Teil der direkt unterstützten 12 cm starken Innenwände werden in guten hartgebrannten Ziegelstein in Kalkmörtel ausgeführt. Der übrige Teil der 12 cm starken Zwischenwände, sowie die 6,5 cm starken in den einzelnen Geschossen werden dagegen in porösen Langlochsteinen in verlängertem Zementmörtel mit Bandedeiseleinlage in jeder 2. Schicht hergestellt.

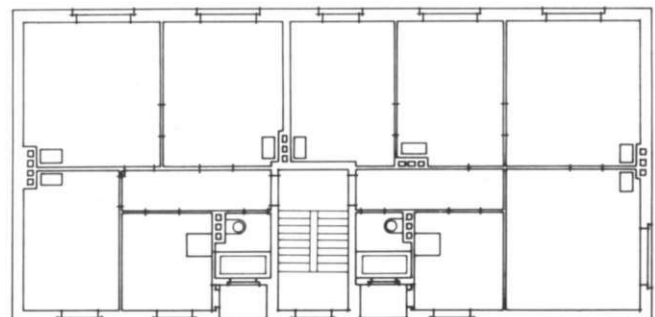
Noch vor der Rohbauabnahme führte die Materialprüfungsstelle der städtischen Polizei-Verwaltung eine Kontrolle über die verwendeten Materialien durch (Rohbauabnahme am 15.3.1928, Schlußabnahme 30.5.1928 I. Bauabschnitt, Schlußabnahme 28.6.1928 II. Bauabschnitt).

Im Verlauf der Jahre 1928 und 1929 wurden nach Entwürfen von Carl Krayl die Häuserzeilen an der Jordanstraße, Lucas-Cranach-Straße sowie Sudenburger Wuhne angelegt. Es handelte sich um typisierte 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad.

Vom 26. Juli 1927 datiert ein Bauantrag der Magdeburger Bauhütte GmbH zur Errichtung von 46 Wohnungen in der Brunnerstraße 18, 20 und 22. Laut Baubeschreibung kam folgender Wohnblock zur Ausführung:

Das Gebäude wird als Eckhaus mit einer Länge von 59,28 m in der Brunnerstraße, 46,20 m in der Dürerstr. und 42,47 m in der Hohlbeinstr. als 3geschossiges Vordergebäude errichtet. Das Wohnhaus mit Keller, Erd-, 1. u. 2. Obergeschoß sowie nicht ausgebautem Dachgeschoß soll ausschließlich Wohnzwecken dienen. Das Kellergeschoß mit einer Höhe von 2,20 m von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden ist zur Aufnahme der Kellerräume und Waschküche, der Heizung mit Kohlenkeller eingerichtet.

Typisierter Wohngrundriß in der Jordanstraße (3- und 4-Zimmer-Wohnung)



Vom 21. September 1932 datiert ein Bauantrag der Magdeburger Bauhütte für die Brunnerstraße 26/28. Nach einem Aktenvermerk lag der Mietwert für den Quadratmeter Wohnfläche in den einzelnen Geschossen nach Angaben der Magdeburger Bauhütte bei 8,50 RM (rund 60 qm Wohnfläche)!

### Wohnbauten, errichtet von der 'Deutschen Arbeitsfront'

Ohne erkennbaren Bruch geht der Wohnbau in der Siedlung Schneidersgarten auch während der frühen Nazi-Zeit weiter. Generalunternehmer blieb die Magdeburger Bauhütte, die nunmehr unter dem Namen 'Deutsche Arbeitsfront - Magdeburger Bauhütte GmbH' firmierte. Diese Gesellschaft beantragte 1934 eine Baugenehmigung für das Grundstück Brunnerstraße 34-42 unter Berufung auf die *Durchführungsvorordnung über die Steuerbefreiung für neu errichtete Kleinwohnungen und Eigenheime zur Behebung der Wohnungsnot und Belebung der Bauwirtschaft* vom 26. Oktober 1933. Die Gebäude wurden nach Ausstellung des Gebrauchs-Abnahmescheines an die Magdeburger Lebensversicherung an Sanitätsrat Tschmarek verkauft.

Die Bauten waren als Zweispänner angelegt; sie verfügten über zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit Küche (6.53 qm), Bad mit WC (4.65 qm), Wohnzimmer (16.20 qm) mit Loggia, Schlafzimmer (14.96 qm) sowie Kinderzimmer (7.29 qm); daraus resultierte eine Gesamtwohnfläche mit Flur von über sechzig Quadratmeter.

Am 20. Januar 1935 stellte Otto Lindau, Baugeschäft und Zimmerei, einen Bauantrag für das Eckgrundstück Brunnerstr. 6, 8/ Schneidersgarten 7. Laut Baubeschreibung sollte auf dem Grundstück in der Brunnerstraße, Ecke Schneidersgarten, ein Wohnblock mit 19 Woh-

nungen errichtet werden. Der Wohnblock bestand aus Keller-, Erd-, I. und II. Obergeschoß und Dachgeschoß. In der Brunnerstraße erhält das Grundstück eine Wohnung als III. Obergeschoß und Dachgeschoß.

Das Kellergeschoß erhielt Waschküchen und Wirtschaftskeller. Erd-, I. und II. Obergeschoß enthalten je 6 Wohnungen, das III. Obergeschoß eine Wohnung. Im Dachgeschoß befinden sich die Trocken- und Wirtschaftsböden. Sämtliche Wände werden 51, 38, 25, 12 und 8 cm stark aufgeführt.

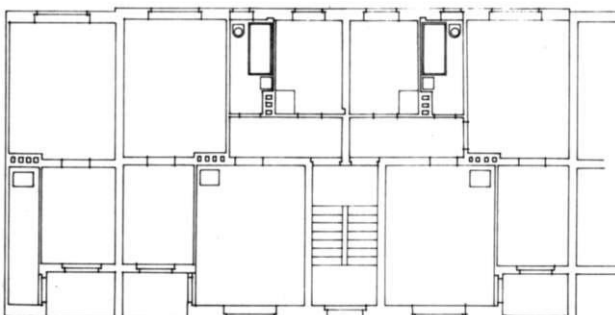
Die Kellerdecken werden massiv als Försterdecken zwischen T-Träger und den Wänden gewölbt, mit Holzfußboden auf Lagern versehen. Die anderen Geschosse erhalten Balkendecken, welche vorschriftsmäßig gestakt, lehmentiert und sandiert, unterhalb geschalt, berohrt und beputzt, oberhalb mit gehobelten und gespundeten Fußboden versehen werden. Das Dach wurde als Pultdach ausgeführt, mit doppellagiger Pappe eingedeckt und geteert. Die Heizung erfolgte durch Etagenheizung. Fußboden und Decken wurden gestrichen.

Laut Baukostenberechnung waren für Grund und Boden (1.278 qm) 15.000,- RM anzusetzen und 7.325 cbm umbauter Raum à 18.00 RM wurden mit 131.850,- RM berechnet, so daß eine Gesamtbausumme von 146.850,- DM entstand. Die Wohnungsgrößen lagen zwischen 49.65 qm und 82.70 qm.

Unmittelbar nach der Fertigstellung des Gebäudes am 7. September 1935 erfolgte die Veräußerung des Hauses Brunnerstraße 6 an den Sanitätsrat Dr. Paul Tschmarek. Das Haus Brunnerstraße 8 wurde am 1. Oktober 1935 an die Magdeburger Lebensversicherungs-Gesellschaft veräußert.

Die Bautätigkeit in 'Schneidersgarten' endete mit der Eckbebauung Jordanstraße 11-13/Dürerstraße 1 (1936); das Satteldach sowie die Gestaltung des Eingangsberreichs weist auf Elemente des 'völkischen Bauens' hin.

Grundriß der Wohnungen in der Brunnerstraße 34-42



Frontansicht Jordanstraße 11-13 (1936)





Wohngebäude Holbeinstraße

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß im Bereich der Siedlung Schneidersgarten, mit dem Park im Zentrum, in einem flächenmäßig eng begrenzten Areal die zeitgenössische Architekturentwicklung vom Anfang dieses Jahrhunderts bis in die sechziger Jahre in ungewöhnlich ausgeprägter Weise verfolgen: während in der Architektur des Gebäudes Halberstädter Straße 46, erbaut im Jahre 1904, sowie in der Jordanstraße 3 noch historisierende Stilelemente erkennbar sind (Triglyphen), entstand 1911 in der Halberstädter Straße 48 und Jordanstraße eine neue Architektur im Stile des Werkbundes.

Nach dem Ersten Weltkrieg begann ab 1926 der Ausbau der eigentlichen Wohnsiedlung ('der Zwanziger Jahre') Schneidersgarten. Die dreigeschossigen Wohnbauten erstrecken sich auf das Gebiet entlang der Dürer-, Holbein-, Jordan-, Brunner- und Lucas-Cranach-

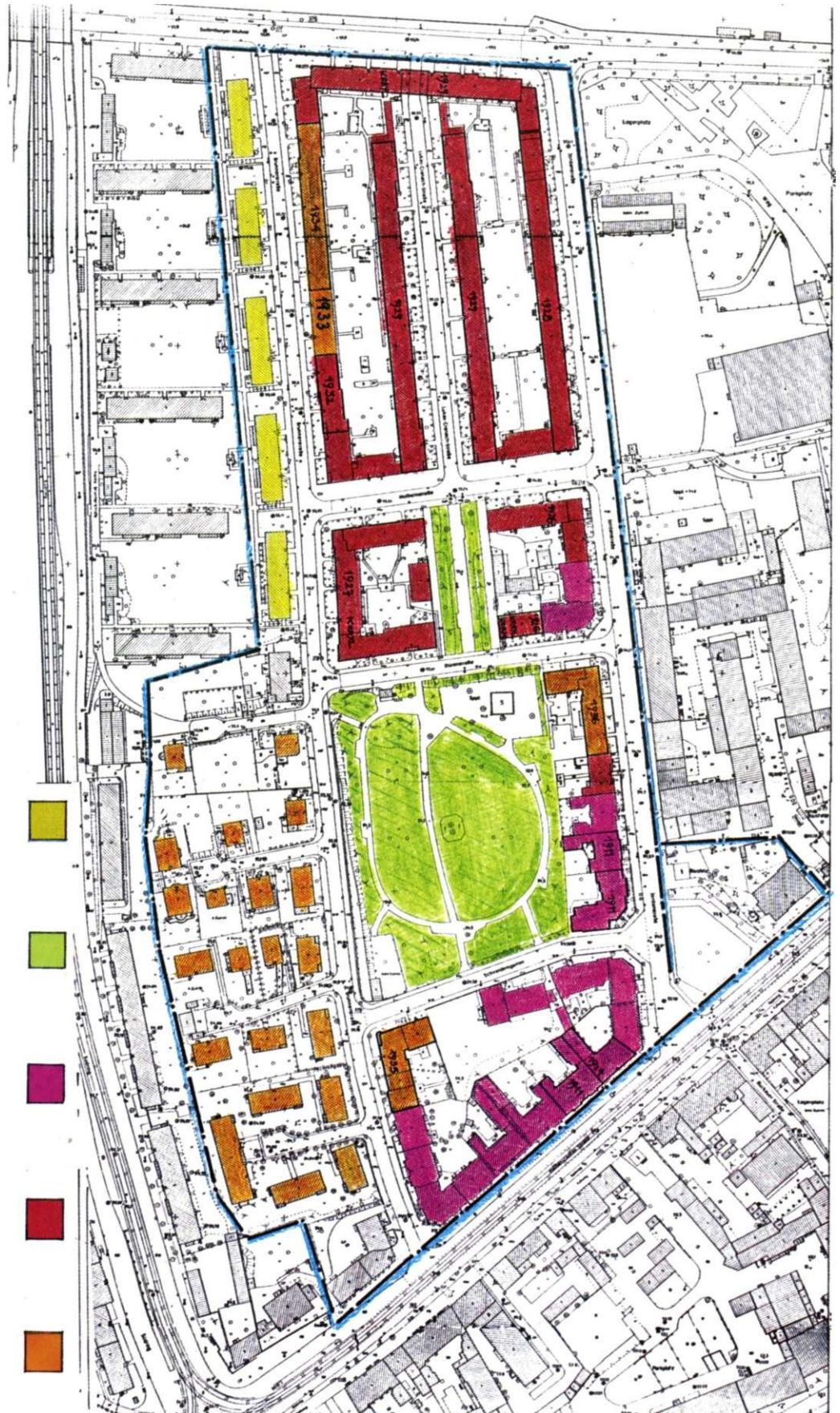
Straße sowie Sudenburger Wuhne. Zum neuen Stil der Bauten gehörten Pultdächer, Loggien und eine Betonung der Baustruktur durch leichtes Vorkragen einzelner Strukturelemente (Türisaliten, Verwendung von Klinker an Loggien und Türeingängen).

Wenig Beachtung schenkte man bisher der Bautätigkeit während des Nationalsozialismus, die sich unter Federführung der 'Deutschen Arbeitsfront - Magdeburger Bauhütte' architektonisch zunächst an den Stil des 'Neuen Bauens' anschließt (Brunnerstraße 34-42, Brunnerstraße 6, 8), obwohl diese Architektur von der NSDAP seit 1930 als 'Bolschewikenarchitektur' geächtet worden war, und erst später (1936) mit einer eigenen Formensprache aufwartet (Jordanstraße 11-13).

Bedenkt man, daß die Randbebauung der Siedlung 'Schneidersgarten' (mit Reihenhäusern) in der Brunnerstraße nach dem Zweiten Weltkrieg während der Zeit des Sozialismus erfolgt ist, so ergibt sich, zusammen mit der hier nicht behandelten, sehr ansprechenden Bebauung der Stichstraßen (von der Brunnerstraße aus), auf engstem Raum eine einmalige, gut ablesbare jahrzehntelange Abfolge verschiedenster Baustile und damit ein besonderer denkmalwürdiger, städtebaulicher Siedlungsbereich.

Dr. Günther Korbel  
Stadtplanungsamt Magdeburg

Siedlungsbereich  
'Schneidersgarten'  
mit der Darstellung  
der Abfolge der  
Bauerrichtungszeiten



Reihenhäuser nach dem  
zweiten Weltkrieg



Parkanlagen  
und Grünflächen



altstädtische Bebauung



Neues Bauen der  
zwanziger Jahre



Bauten der  
Nazi-Zeit





Am zweiten Arbeitstag begrüßte Dr. Matthias Puhle, leitender Direktor der Magdeburger Museen, die Teilnehmer des Workshops im Technikmuseum.

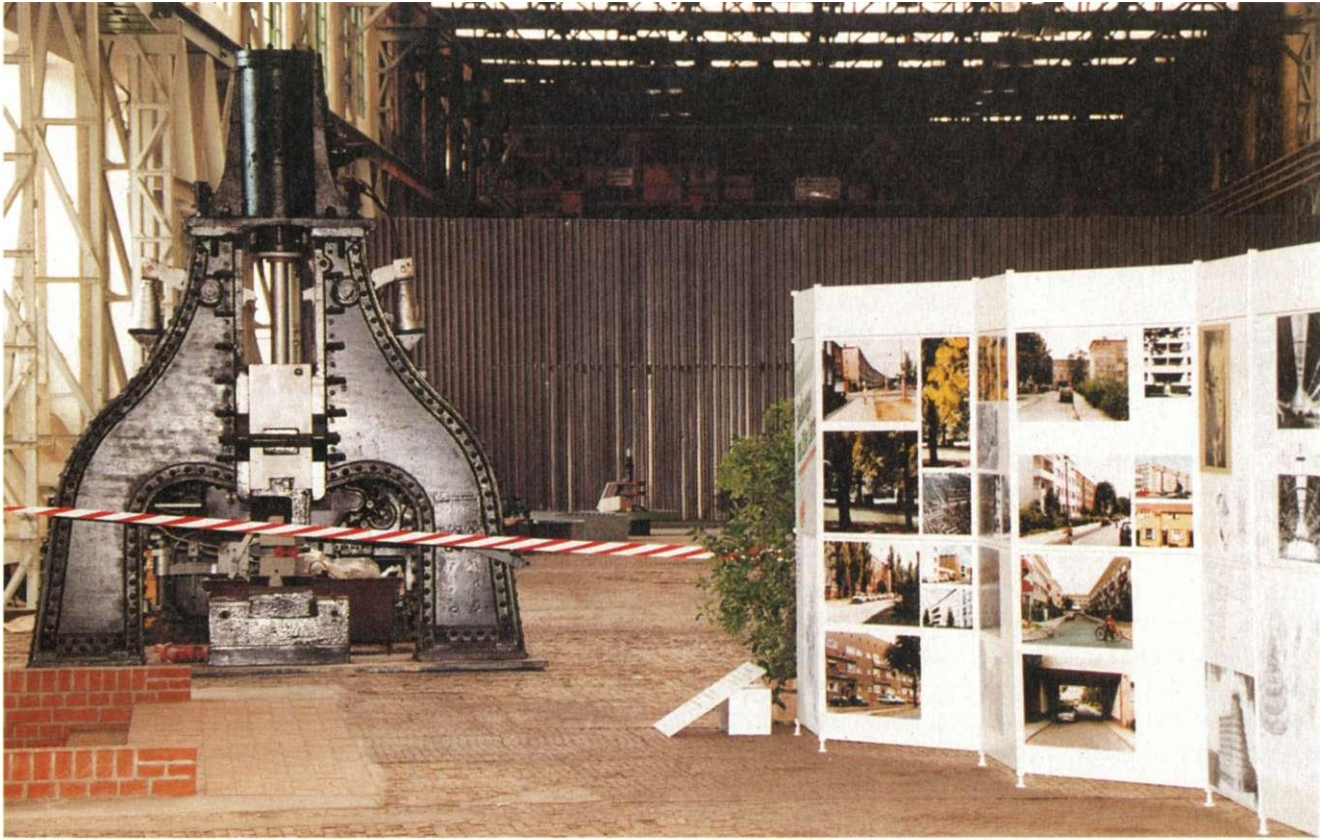
# mit Workshops im Kloster fortgesetzt

Siedlungen der 20er Jahre gut besucht / Fortsetzung heute im Technikmuseum  
es Workshops sprachen Architekten und Mitglieder des Stadtplanungsamtes unter anderem über die damalige so-  
faktoren und kleineren Handwerksbetriebe in der Zeit der Jahrhundertwende auf ein Sechstel zurückgegangen. Da sich die Industriearbeiter die

der Siedlungen vom Verband für Wohnungswirtschaft sowie vom Ministerium für Raumordnung und Städtebau. Ab 10.30 Uhr werden Diskussionsrunden in Arbeitsgruppen zum Thema Mieter, Farbgebung, Verkehr, Grünplanung, Denkmalpflege und Modernisierung angeboten.







## DENKMALPFLEGERISCHE ASPEKTE BEIM ERHALT DER SIEDLUNGEN DER 20ER JAHRE

Als Denkmalpfleger hat man meist zwei Möglichkeiten, ein Thema anzugehen:

Zum einen kann man sich grundsätzlich äußern, stellt die reine Lehre dar und sichert sich durch die natürlich richtige Behauptung ab, daß jedes konkrete Problem gesondert betrachtet werden müsse und dadurch jeder Einzelfall seine eigenständige Lösung habe, es eben keine Konzeptlösungen gäbe.

Wir wissen jedoch, daß 90 % der Fälle, mit denen sich Denkmalbehörden auseinandersetzen müssen, nicht nach den Methoden des Lehrbuchs behandelt werden können. Häufig ist es sogar ein vergeblicher Kampf, auch nur die Standardkompromißlösungen durchzusetzen. Erhaltungsforderungen im Bereich Fenster, Putze, Dachsteine u. ä. werden als realitätsferne Zumutung abgetan. Das heroische Ringen um Tonziegel und Holzfenster zur Verhinderung von Beton und Kunststoff ersetzt die Forderung nach bauhistorischer Voruntersuchung, nach Befundfeststellung, nach Schadensanalyse und objektschonender Nutzungsplanung.

Denkmalpflege als ständiger Kreislauf von Anamnese, Diagnose, Therapie und Nachkontrolle verkommt zu einem Genehmigungsritual, in dem dem Oberverwaltungsrichter die Gralhüterrolle des Denkmalschutzes zufällt, wenn nicht politische Einflußfaktoren im Vorfeld den Prozeß bereits abgekürzt haben.

Es gibt auch eine andere Art, sich als Denkmalpfleger zu äußern, nämlich durch das Vorzeigen von Ergebnissen:

- entweder jubelnd und stolz auf die Resultate der eigenen Arbeit, die man als positiv ansehen darf, die verhinderten Abbrüche, die strahlenden Restaurierungen, die erhaltungsorientierten Planungen, aber auch
- anklagend und lamentierend über die Verluste an Denkmalsubstanz, die fehlenden und stümperhaften Erneuerungsmaßnahmen, die Tradition und Kontinuität negierenden Planungen, die einseitig auf grenzenloses Wachstum und totale Erneuerung setzen.

Beide Äußerungsformen schienen mir verfehlt in einem Kolloquium wie dem heutigen, in dem letztendlich Wissende um die Probleme ihre Sichtweisen austauschen. Darüberhinaus darf durchaus hier in diesem Kreise darauf aufmerksam gemacht werden, daß ja eigentlich alles bekannt ist, daß auch alles, was zu sa-



HPC Weidner

gen ist, was zu beklagen ist, bereits schon mehrfach gesagt und mehrfach beklagt worden ist.

Vom 13. bis 15. Mai 1985, also vor fast 10 Jahren, hatte sich das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz in Berlin mit den denkmalpflegerischen Problemen der Siedlungen der 20er Jahre beschäftigt. Die Analysen, Thesen und Lösungsvorschläge - nachzulesen in Heft 28 der Schriftenreihe des DNK - haben nichts an Aktualität verloren. Lesen Sie dieses Heft, wenn Sie es nicht bereits kennen, es wird Ihnen Grundsätzlicheres zum Thema vermitteln, als ich es hier kann. Trotzdem möchte ich, sozusagen als Diskussionsbeitrag, einige Gedanken, Fragen und Beobachtungen vortragen, die aus meiner bisherigen Begegnung mit dem Thema 20er Jahre Siedlungen in Sachsen-Anhalt, insbesondere natürlich hier in Magdeburg, resultieren.

Die wichtigste Beobachtung erscheint mir in der Tatsache zu liegen, daß die Probleme einer angemessenen denkmalpflegerischen Behandlung der 20er Jahre Siedlungen, wie vielleicht sogar generell jeder 20er Jahre-Architektur sich gegenüber der Sichtweise vor 10 Jahren nicht vereinfacht haben, sondern eher komplizierter geworden sind. Auch die Fähigkeit der Denkmalpfleger zu angemessener Reaktion auf die anstehenden Fragen sind weder methodisch-grundsätz-

lich noch im Rahmen eines pragmatischen Alltagskonsenses sehr viel weiterentwickelt worden. Dabei darf sicher nicht übersehen werden, daß hier in Sachsen-Anhalt, wie in allen sogenannten "Neuen Ländern", alle Altbaufragen, ob denkmalpflegerisch relevant oder auch nicht, wegen des hohen Rückstaus an notwendigen Substanzerhaltungs- und Funktionsanpassungsarbeiten einem zusätzlichen Handlungsdruck mit dem bekannten Hang, sich durch Aktionismus, Einfachstlösungen und Problemvereinfachung Befreiung zu verschaffen.

Denkmalfachlich war die Denkmalpflege in der ehemaligen DDR nicht sehr viel schlechter auf das Problem eingestellt mit dem einen Unterschied, daß die rechtliche Umsetzung in starker Abhängigkeit zu den ökonomisch und sonstigen politisch einschränkenden Faktoren stand. Die ideologische Sperre der Zeit des Stalinismus gegenüber dem Erbe des sogenannten Neuen Bauens war in der zweiten Hälfte der 70er Jahre weitgehend gelöst worden und ermöglichte somit fast gleichzeitig mit dem Westen die zumindest fachliche Erschließung dieser neuen Denkmalwelt.

Doch vor der Denkmalpflege steht bekanntlich die Denkmalerkenntnis und die Denkmalbewertung. Und hier sind wir bei einer der wichtigsten fachlichen Fragen, die nicht nur den Wohnungsbau der 20er Jahre betrifft, sondern letztlich jeglichen Wohnungsbau im Zeitalter des Massenwohnungsbau, das nun schon über 100 Jahre dauert.

Wie grenzt sich der generelle historische Befund ab gegenüber dem Denkmal, das, rechtlich geschützt, seine historische Identität nicht verlieren darf und dessen historischer Quellenwert nach dem Verständnis der Denkmalpflege in der auf seinen Ursprung zurückführbaren originären Substanz besteht.

In der Praxis der Denkmalerfassung kehrt sich dann die Frage um:

Ist jede Siedlung, jede Wohnhausgruppe, jedes Wohnhaus, das erkennbar dem Neuen Bauen zuzuordnen ist und dem insoweit Quellenwert zukommt, ein Kulturdenkmal?

Von Rechts wegen wird man das nach dem sachsen-anhaltinischen Denkmalschutzgesetz her erst einmal bejahen müssen, auch wenn damit ein wichtiges Regulativ der gesetzlichen Denkmaldefinition das sogenannte "öffentliche Interesse an der Erhaltung", einer rein fachlichen Bewertung untergeordnet wird. Ich komme darauf noch zurück.

Ein weiteres Problem des Denkmalschutzes für die Siedlungen des Neuen Bauens teilt diese Denkmalsubstanz ebenfalls mit zahlreichen Baudenkmalen aus

anderen Zeiten: es ist dies ihre häufig von Anfang an nur begrenzt geplante Lebensdauer.

Walter Gropius äußerte sich gegenüber einem Ausschuß, der den deutschen Wohnungsbau untersuchte am 04-09-1930 wie folgt:

" Bei dem Tempo der technischen Entwicklungen, die die letzten Jahrzehnte genommen haben, ist es zu fordern, daß die bisherige Tendenz, Hausbauten auf hundertjährige Lebensdauer zu erstellen, geändert wird. ...Deshalb ist aus volkswirtschaftlichen Gründen zu fordern, daß die Lebensdauer der Häuser bedeutend beschränkt wird. Dies würde uns auch in den Stand setzen, die Bauten leichter zu finanzieren und überalterte schneller auszumerzen."

Dieses bemerkenswerte Zitat beweist, daß die Wurzeln der heute weitgehend als Irrweg erkannten Wegwerfideologie der Nachkriegszeit weiter zurückreichen, als das gemeinhin angenommen wird.

Wer aus einem solchen Zitat jedoch ableitet, Denkmalpflege dürfe, um keine geschichtliche Verfälschung zu begehen, solche gewollten Existenzbegrenzungen nicht aufheben, verkennt, daß Denkmalpflege nicht ein Diener der Vergangenheit ist, sondern heutigen und vor allem zukünftigen Bedürfnissen dient, Bedürfnissen, die auf die Erfahrung - ich sage es einmal ganz allgemein - von Vergangenheit anhand möglichst authentischer materieller Relikte ausgerichtet sind. Zu solchen Relikten gehört streng genommen auch die Bautechnik, auch wenn oder besser gesagt vielleicht gerade weil sie noch nicht den Standard von heute aufweist. Das haptische Erkennbarhalten von Entwicklungen ist ein wesentliches Ziel der Denkmalpflege.

Und jetzt bin ich doch bei den denkmalpflegerischen Grundsätzen, die so nicht akzeptiert werden bei den vielen 1000 Nutzern der hier diskutierten Wohnungen, weil sie zurecht einen neuzeitlichen Wohnungsstandard einmahnen. Marktfähige Wohnungen sehen in der Tat heute anders aus als in den 20er Jahren. Doch halten Sie es für richtig, die vor 70 Jahren mit den modernsten Mitteln ausgestatteten Wohnungen von hohem baukünstlerischen und städtebaulichen Reiz, heute nach den kurzfristigen Konzepten des billigsten Anbieters in die Anonymität einer Plastikwelt verformen zu lassen?

Zwischen "Noli me tangere" und "08/15" muß es einen Mittelweg geben, der Raum gibt zum Erkennen und zum Erhalt architektonischen Qualität und des bedeutenden kulturellen Wertes, der diese Siedlungen ausmacht.

Um das Problem, um das es geht, darf ich einige der wichtigsten Bereiche von modernisierungsbedingten Eingriffen kurz ansprechen:

**Fenster:**

Moderne Fenstertechnologie, ob in Holz oder in Kunststoff, führt notwendigerweise und zwangsläufig zu Veränderungen. Größere Rahmenstärken für moderne Beschlag- und Verschlüßtechnik, für die schweren Thermopane mit innerem Anschlag (also auch Wegfall der Außenverkittungen) und durch ökonomische Einheitsmaße, die das kleinste Fenster immer noch nach den Lastanfällen für das größte Fenster bemessen, führen zu einer erheblichen Veränderung des vom Architekten ursprünglich konzipierten Erscheinungsbildes. Solche Fenster sind selten bedienerfreundlich und werden ohne begleitende Isolierungsarbeiten am übrigen Gebäude von Fachleuten als bauphysikalisch bedenklich eingeschätzt.

Industriell gefertigte Normholzfenster sind dabei in ihrer Denkmalsunverträglichkeit den meisten Kunststofffenstern durchaus ebenbürtig. In der Flechtlingerstraße der Beimssiedlung in Magdeburg wird demnächst im denkmalrechtlich nicht verhinderbaren Gegenüber von neuen Holz- und Kunststofffenstern beurteilbar, ob nicht dem letzteren unter bestimmten Voraussetzungen eine Chance gegeben werden kann, zumindest da, wo die in jeder Hinsicht bessere Lösung, das Kastenfenster, nicht durchsetzbar ist.

**Schließen von Loggien**

Wildwuchs ist manchmal besser als die einheitliche Planung, die mit ihrer Regulierung den historischen Prozeß der Schließung aus individuellen Bedürfnissen heraus verwischt, vor allem dann, wenn versucht wird, die Fensterformate der historischen Fenster zu wiederholen.

**Außenputz**

Durch die vermeintlichen Zwänge von Wärmeschutzverordnungen wird die letztlich unproblematische Erneuerung des historischen Putzkleides verunmöglicht: starke Styroporplatten, außen auf den Bau aufgebracht, mögen zwar den Energiebedarf eines Hauses senken. Wie die sonstigen baubiologischen Aspekte jedoch auf Dauer zu bewerten sind, daran habe ich keine Zweifel. Die Diffusionswerte dürften wahrscheinlich jedem geschmähnten Betonbau alle Ehre machen. Da sind die mehr denkmalpflegerischen Probleme der Störung des Feinreliefs der Fassade bei Vor- und Rücksprüngen bzw. im Fensterbereich eher sekundär zu sehen, auch wenn gerade solche Veränderungen aus konservatorischer Sicht natürlich gravierend sind und den Verlust der Denkmaleigenschaft zur Folge haben können.

Auf so behandelten Flächen läßt sich natürlich auch nur eine spezielle, Putz nur noch imitierende Beschichtung aufbringen, die dann auch noch erhebliche Probleme in der Farbbehandlung bringt: dunkle Farben - und gerade sie sind nicht selten in der Palette der 20er Jahre mit reinen leuchtenden Rots bis zum tiefen Schwarz -

werden wegen der wachsenden Oberflächenspannung technologisch nicht mehr beherrschbar, weil die aufgenommene Wärme wegen fehlender Leitfähigkeit des Untergrundmaterials nicht mehr ableitbar ist.

Das waren nur einige wenige Probleme am Außenbau aus einem viel größeren Katalog, der auch die Änderungen im Inneren als denkmalbeeinträchtigende Maßnahmen von Modernisierungen der üblichen Art umfaßt: die neuen Anforderungen an die Hauseingänge, die Umgestaltung der Treppenhäuser bis hin zu den Veränderungen der Wohnungen selbst. Im Extrem werden aus zwei Wohnungen eine gemacht. Das verändert natürlich auch den ehemals anvisierten sozialen Standard: aus Wohnungen gedacht für das Existenzminimum - wir würden heute sagen "sozialer Wohnungsbau" - werden Wohnungen der gehobenen Mittelklasse.

Aber bereits ohne solche Veränderung sind bereits erkennbare funktionelle Anforderungen an die Siedlungen ein bislang verdrängtes denkmalpflegerisches Problem:

- Durch die Lösung des sogenannten ruhenden Verkehrs drohen erhebliche Veränderungen der historischen Freiflächenkonzepte.
- die Probleme der modernen Müllentsorgung werden Erdgeschoßzonen zu Müllzentralen umfunktionieren.
- Andererseits fallen die Gemeinbedarfseinrichtungen und die kleinen Läden aus ihrer angestammten Nutzung. Ihre Umnutzung (oftmals zu Wohnungen) zerstört wichtige architektonische Akzente.
- Ein Extrem in der Auseinandersetzung zwischen heutigen Nutzungszielen und überkommenen architektonisch-künstlerischen Wert stellen allerdings die da und dort bereits erkennbaren sogenannten Dachausbauprojekte dar. Wird dieser Entwicklung nicht ein deutliches "Nein" entgegengestellt, führt dies zum Verlust der typischen Dreigeschossigkeit der meisten Siedlungsteile. Durch Anhebung des üblichen Pultdaches mit dem meist als Wäschetrockenraum genutzten Kaltdach und Übernahme der Fensterreihung der unteren Geschosse entsteht in ein viergeschossiger Baukörper mit Warmdach. Erstaunlicherweise sind Architekten, deren entsprechende Planungen von der Denkmalpflege zurückgewiesen werden, selten bereit zu der Einsicht, daß sie eines der wesentlichsten Elemente der 20er-Jahre-Architektur verändern.

Der zwangsläufig radikalste Eingriff in ein Kulturdenkmal ist sein Abriß. Er droht zwar seltener den Siedlungsbauten selbst. Aber die gleichzeitig errichteten Geschäftsbauten in Citylage sind dafür um so mehr bedroht.

Als wohl jüngstes Beispiel sei hier noch einmal an den Verlust des Kaufhauses Huth in Halle am Markt erinnert. Es mußte einem proportionslosen Gründerzeitimitat in postmoderner Verkleidung weichen, das zur Zeit seiner Vollendung entgegengebaut wird. Wir haben nichts dazugelernt, seit 1959 der letzte westdeutsche Kaufhausbau von Mendelsohn (Kaufhaus Schocken in Stuttgart) dem seinerzeit ersten von Eiermann konzipierten "funktionsgerechten" Dunkelbau mit Dekorfassade weichen mußte. Diese seinerzeit für Horten entwickelte und zigfach realisierte Lösung ist heute wieder längst überholt. Die schnellen Entwicklungen werden eine zunehmende Bedrohung für den Erhalt von Qualität und Kontinuität im Stadtbild. Denkmalpflege hat offenbar auch die Aufgabe einer Bremse gegen allzu hektische Entwicklungen!

Doch was hilft gegen kurzsichtige, nur auf den eigenen Vorteil achtende Investitionsentscheidungen? Es ist und bleibt eine fundierte Planung. Und nur im Rahmen einer solchen Planung läßt sich auch der zu Anfang meiner Ausführungen angesprochene Zwiespalt zwischen erkannter historischer Bedeutung einer großen Zahl an überkommenen historischen Gebäuden und einem möglicherweise nur begrenzten öffentlichen Interesse an ihrer Erhaltung ermitteln. Hier können im Detail Abwägungen vorgenommen werden zwischen den Bereichen von historischem, insbesondere baukünstlerischem Interesse und solchen Bereichen, denen eventuell nur ein genereller städtebaulicher Wert zukommt und wo Denkmalschutz durch allgemeinere Regelungen des Planungsrechtes ersetzt werden kann.

In verdienstvoller Weise haben die bisherigen Arbeiten des Planungsamtes der Stadt Magdeburg hier einen entscheidenden Beitrag bereits geleistet. Soll das anvi-

sierte Ziel aber nicht nur im allgemein aufklärerischen und bewußtseinsbildenden Ansatz stecken bleiben, muß diese Arbeit vorangetrieben werden, und verstärkt die Kooperation mit den Trägern der betroffenen Siedlungen und mit den betroffenen Wohnungsinhabern gesucht werden.

Die gestern vorgetragenen bauhistorischen und städtebaulichen Analysen haben die große Bedeutung der baulichen Details der Architektur herausgestellt. Diese Qualitäten zu bewahren bzw. sie wieder zurückzugewinnen - möglichst natürlich unter weitgehender Verbesserung des Standards ist ein anspruchsvolles Ziel. Die Modelle dazu gibt es seit 10 Jahren, als das Architekturbüro Pitz/Brenne den Auftrag erhielt, in Berlin vier Großsiedlungen der 20er Jahre unter die Lupe zu nehmen. Dies waren die Hufeisensiedlung Britz, die Siedlung Onkel Toms Hütte, die Siedlung Siemensstadt und die Weiße Stadt in Reinickendorf.

Diese Vorgehensweise wurde seinerzeit als Berliner Modell gepriesen und führt zu beeindruckenden Ergebnissen, wie man sich auch heute noch unschwer vor Ort überzeugen kann. Was hindert uns daran, die Berliner Erfahrungen für den nicht minder wertvollen Siedlungsbestand in Magdeburg nutzbar zu machen? So könnte der nach Dom und Kloster wohl bedeutendste Denkmalbestand der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts erhalten werden um dadurch auch der "Stadt des Neuen Bauens", so die Selbsteinschätzung der 20er Jahre, trotz des unwiederbringlichen Verlustes seines mittelalterlichen Stadtbildes ein Stück historische Identität zu bewahren.

HPC Weidner



## DIE AUFGABE DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN ZUR MODERNISIERUNG VON ALTBAUTEN

### 1. Einleitung

Der bis Ende der 20er Jahre errichtete Wohnungsbestand stellt wegen des großen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs eine große Belastung der Unternehmen dar, insbesondere dann, wenn die bestehenden Mietverhältnisse mit den meist älteren Bewohnern (70 % der Anwohner sind älter als 50 Jahre) bestehen bleiben sollen.

### 2. Wohnungsbestand

Zur unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt gehören 540.000 Wohnungen der insgesamt 1,25 Mio Wohnungen. Von den 540.000 Wohnungen sind 49.000 Wohnungen = 9 % bis 1920, 240.000 Wohnungen = 44 % von 1920 bis 1965 und 252.000 Wohnungen = 47 % ab 1965 erstellt worden.

28.000 Wohnungen stehen leer, entweder wegen Unbewohnbarkeit oder wegen der Restitutionsansprüche, die auf den Gesamtbereich der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt bezogen für rd. 57.000 Wohnungen = 11 % gestellt worden sind. Die Mietbelastungen belaufen sich bei den bis 1920 errichteten Wohnungen auf durchschnittlich 3,25 DM, bei den von 1920 bis 1965 geschaffenen Wohnungen 4,00 DM und bei den danach erstellten Wohnungen 4,80 DM jeweils je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Hinzu kommen die Betriebskosten, die bei Einbeziehung der Beheizung und Warmwasserversorgung mittlerweile an eine Höhe von 5,00 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich heranreichen. Sie machen damit eine echte 2. Miete aus.

Durchweg wohnen in den ältesten Beständen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft Angehörige der unteren und mittleren Schichten. Der Rentneranteil ist sehr groß. Familien mit Kindern bilden die Ausnahme.

Nach den Erhebungen des GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft beläuft sich der Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf für die nächsten 8-10 Jahre auf 80.000 DM pro Wohnung. Bei den neueren Wohnanlagen ist der Betrag durchweg deutlich niedriger. Dagegen erfordern die bis Ende der 20er Jahre errichteten Wohnungen oft 120.000 ja sogar in Einzelfällen 150.000 DM pro Wohnung.

Bezogen auf die dem GdW zuzuordnenden 3,3 Mio Wohnungen von den insgesamt 6,7 Mio Wohnungen in den neuen Ländern verlangt der Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf für die nächsten Jahre ei-



*Horst van Emmerich*

nen Aufwand von 240 Mrd. DM. Auf Sachsen-Anhalt bezogen macht dieser Bedarf für die 540.000 Wohnungen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft 25 Mrd. DM aus, die allerdings nicht voll auf die Mieten durchschlagen. Der größere Teil der Aufwendungen geht nämlich zu Lasten der Instandsetzung, nur der kleinere Teil ist nach dem Miethöhegesetz auf die Miete umlegbar.

### 3. Zukunft des Altbestandes

Nicht erst auf Grund des Altschuldenhilfe-Gesetzes mit der darin enthaltenen Privatisierungsverpflichtung für 15 % der Bestände beschäftigen sich die Unternehmen mit der Veräußerung von Grundbesitzungen. Einmal wird Kapital benötigt, um für den verbleibenden Besitz Liquidität für die Instandsetzung und Modernisierung zu gewinnen, zum zweiten wollen größere Unternehmen oft durch eine Reduzierung des Bestandes auch eine übersichtlichere und auf die Mieter mehr eingehende Verwaltung ermöglichen.

Bei der Privatisierung löst man sich gern von einzelnen Altbauten, die sich verstreut auf das Stadtgebiet verteilen, weil ein hoher Instandhaltungsstau vorhanden und die Bewirtschaftung recht aufwendig ist.

Bei den seit 1965 errichteten Häusern konzentriert sich die Privatisierung vornehmlich auf die Objekte, die nicht mehr als 5 Geschosse aufweisen.

Alle diese Privatisierungen werden auf Grund des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes zumindest einstweilen so betrieben, daß die Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen umgewandelt und dann an die Mieter veräußert werden.

Bei den zusammenhängenden bis 1920 errichteten Wohnanlagen, insbesondere Siedlungen, die teilweise sogar unter Denkmalschutz stehen, scheidet eine Einzelprivatisierung an die Mieter in der Regel aus. Die Befürchtung wäre nämlich nicht unbegründet, daß das äußere Erscheinungsbild letztlich als Folge einer solchen Einzelprivatisierung beeinträchtigt würde und Kollisionen mit der Denkmalpflege eintreten könnten. Daraus ergibt sich logischerweise, daß es sinnvoll wäre, diese Bestände möglichst bei "einem" Eigentümer zu belassen. Dies wiederum ist schwierig, weil der Zustand der Häuser einen so hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand verursacht, der wiederum von den derzeitigen Bewohnern über die Miete kaum zu verkraften wäre. Die Wohnungsunternehmen sind aber andererseits von der Leistungsfähigkeit her nicht in der Lage, in größerem Umfang solche Siedlungen instandzusetzen und zu modernisieren, wenn nicht zumindest eine einigermaßen kostendeckende Miete durchgesetzt werden kann.

Denkbar wäre es ggf., daß solche zusammenhängenden Wohnanlagen von einem Dritten erworben würden, der unter Nutzung der steuerlichen Präferenzen selbst bei der umfangreichsten Instandsetzung und Modernisierung den Mietern die Wohnung noch zu Mietpreisen überlassen könnte, die sozial verträglich wären.

Für diese zusammenhängenden Siedlungen, insbesondere diejenigen, die unter Denkmalschutz stehen, würde sich aber das Genossenschaftsmodell besonders empfehlen. Dies wäre natürlich dem Verkauf an Dritte vorzuziehen. Hierbei sollten mindestens 80 % der Mieter bereit sein, sich zu einer Genossenschaft zusammenzuschließen und dafür Einlagen von 8.000 bis 10.000 DM zu entrichten, damit die neue Genossenschaft den Hausbesitz in unsaniertem Zustand von den meist kommunalen Unternehmen erwerben kann. Preise zwischen 400 bis 700 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche wären dabei in der Regel zu zahlen.

#### 4. Vorgehensweise bei großen baulichen Maßnahmen

3 symptomatische Wohnanlagen in Sachsen-Anhalt aus den 20er Jahren, in denen umfangreiche Modernisierungen durchgeführt wurden, haben zu folgenden Erkenntnissen geführt:

- Die Altersstruktur der Anwohner liegt zwischen 40 und 80 Jahren.
- Es hat sich bewährt, die Mieter 1 Jahr vor Beginn der Arbeiten umfassend zu informieren und dabei darzulegen, mit welchem Aufwandsersatz die Betroffenen rechnen können.
- Zunächst war versucht worden, die Instandsetzung und Modernisierung in bewohntem Zustand durchzuführen. Es zeigte sich jedoch sehr schnell, daß zahlreiche "versteckte" Mängel zunächst gar nicht erkannt wurden und daß fast unzumutbare Verhältnisse für die Mieter entstanden waren. Deshalb gingen die Unternehmen nach den ersten Maßnahmen auf die zwar kostenaufwendigere Freizehung der Wohnung über. Etwa die Hälfte der Betroffenen kehrte im übrigen nach erfolgter Modernisierung in die Wohnung zurück.
- Es sind freischaffende Architekten eingesetzt worden; Generalunternehmen waren beauftragt. Dies hat sich bewährt, insbesondere bezüglich eines kontinuierlichen Ablaufs der Arbeiten.

Es sollte schließlich, trotz aller Schwierigkeiten versucht werden mit Pauschalpreisen zu operieren, weil sonst Nachforderungen der Unternehmen im größerem Maße auftreten.

- Soweit Mieter Modernisierungen vorweg vorgenommen hatten, erhielten diese Gutschriften in der Form, daß von dem Herstellungsaufwand, der bei der Mietberechnung zugrunde zu legen ist, der Wert der Modernisierung zuvor abgesetzt wurde.
- Die bisherigen Mietverträge wurden bei Rückkehr des Mieters in die Wohnung fortgesetzt.

Bei Vermietung der modernisierten Wohnungen an einen Dritten sollte natürlich ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden.

- Der Herstellungsaufwand belief sich auf etwa 900 bis 1100 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Davon wurden im Mittel 40 % mitwirksam und 60 % als Instandsetzung "verbucht", so daß von den Herstellungskosten etwa 350 bis 450 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche über eine Mieterhöhung von dem Mieter mitzutragen waren.

- Die Mieten betragen nach dem Abschluß der Modernisierung 9-10 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Dies liegt allerdings an der obersten Grenze des für die Altmietler noch Vertretbaren, zumal noch Betriebskosten hinzukommen. Hier wirkt sich aus, daß keine Förderung aus Landesmitteln erwirkt werden konnte.
- Es hat sich gezeigt, daß die modernisierten Wohnungen wegen der vorliegenden Lagevorteile bei Interessenten gefragt waren.

## 5. Fazit

"Uralthäuser" spielen in der Geschäftspolitik der Wohnungsunternehmen keine herausragende Rolle. Unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten stellen diese Wohnanlagen nämlich in der Regel eine Belastung der Unternehmen dar.

Um den Mietern die Wohnungen zu erhalten, ist der Staat gefordert, sich dieser alten Gebäude in der Förderungspolitik in besonderem Maße anzunehmen. Im Land gibt es hunderte von zusammenhängenden Wohnanlagen dieser Art. Dazu gehören auch die Siedlungen mit Landarbeiter- und Bergarbeiterwohnungen, die einer grundlegenden Sanierung bedürfen.

Die unternehmerische Wohnungswirtschaft wird sich den großen Aufgaben gerade in der Modernisierung des Altbestandes in zunehmendem Maße stellen.

In den neuen Bundesländern wurden bisher rd. 90.000 Wohnungen veräußert, überwiegend an die Mieter. In Sachsen-Anhalt sind das etwa 15.000 Wohnungen. Damit ist 1/4 der Privatisierungsverpflichtung nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz inzwischen erfüllt. Hierbei handelt es sich allerdings zum Teil um Blockverkauf vor dem 01. 01. 1994 bei denen keine Privatisierungsverpflichtung bestanden hat und zum anderen um "einfache" Verkäufe an Mieter.

Die Forderungen nach einer Änderung des Gesetzes sind das Ergebnis zahlreicher Diskussions- und Informationsveranstaltungen und umfangreicher Erfahrungen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, die uns hoffen lassen, daß das Ziel eines deutlichen Anstiegs der Eigentumsquote in den neuen Ländern auch innerhalb eines angemessenen Zeitraums erreicht wird.

Horst van Emmerich  
Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft  
Sachsen-Anhalt e. V.







## SIEDLUNGEN DER ZWANZIGER JAHRE AUS DER SICHT DES LANDES

Den bisherigen Verlauf dieser Veranstaltung habe ich mit großem Interesse verfolgt, auch weil ich seit mindestens 30 Jahren ein Fan dieser Siedlungen, zunächst derer in Magdeburg, bin. Trotzdem fühle ich mich jetzt nicht ganz wohl in meiner Haut - einerseits liegt das wohl an der Überschrift, denn wer ist eigentlich "das Land" und blickt so eher kulturhistorisch oder eher finanzpolitisch oder aber baupraktisch usw. - andererseits ist das allermeiste Erwähnenswerte zum Wert dieser Siedlungen gesagt worden, und obwohl ich das ganz dick unterstreichen möchte, kann ich eben doch nicht hier und jetzt zur Tat schreiten und neue finanzielle Städtebauförderung zusagen. Ich werde also einfach versuchen, mit ein paar Gedanken zur nachfolgenden Diskussion in den Arbeitskreisen überzuleiten.

Bei der bisherigen Würdigung der Zwanziger-Jahre-Siedlungen ist viel zu ihrem geschichtlichen und architektonischen Wert gesagt worden, ich möchte deshalb - obwohl der Anlaß der "Tag des Denkmals" ist - ein paar spezielle Aspekte herausgreifen, die zum Vergleich mit aktuellen Tendenzen herausfordern.

Beim Stichwort "aktuelle Tendenzen" möchte ich einfügen, daß ich auch ganz gern formuliert hätte: zum Vergleich mit unserem aktuellen städtebaulichen Leitbild - aber da traten gleich mehrere Unsicherheiten auf. Gab es eigentlich in den Zwanzigern breitere Übereinstimmung zu architektonischen, städtebaulichen, wohnungspolitischen Zielvorstellungen, oder erscheint uns das nur aus heutiger Sicht so? Ist es beim heutigen allgemeinen Entwicklungstempo überhaupt möglich, über größere Zeiträume stabile städtebauliche Zielvorstellungen zu haben mit deren Verwirklichung man den räumlichen Rahmen für Entwicklungen schafft, oder bleibt es ein Reagieren? Ist vielleicht die Zielvorstellung der Gesellschaft über ihre anzustrebende Lebensweise so unscharf oder vielfältig oder im Wandel begriffen oder gar abhanden gekommen, daß städtebauliche Leitbilder nur örtlich und zeitlich begrenzt interessant und machbar sind?

Sicher erscheint mir momentan nur, daß Städtebauer, Architekten, Denkmalpfleger - und - Politiker, Bürger, Wirtschaftsfachleute diese Fragen stärker diskutieren sollten, um die allgemeine Qualität architektonischen und städtebaulichen Geschehens in Sachsen-Anhalt zu fördern. Artikel z. B. des Präsidenten der Architektenkammer in der Fachpresse oder Veranstaltungen wie diese hier bieten Ansätze für diese Diskussion. Zurück zu den Zwanzigern, zu den Einzelaspekten:



F. Bartel

- Es wurden beim Siedlungsbau naheliegende einheimische Materialien und Technologien verwendet, die weitgehend langlebig, recycelbar und ggf. deponiefähig sind. Der Maßstab ist menschengerecht, so daß (auch durch die Mietergärtchen) der Wunsch nach der Datsche nicht forciert wird, obwohl eine städtisch vernünftige Einwohnerdichte erreicht wird. Die beliebten Mietergärten bieten mehr Artenvielfalt, als die "gepflegte Anlage", und ersparen der Stadt bzw. der Wohnungsgesellschaft Pflegeaufwand. Räumliche Beziehungen zu größeren Naturbereichen werden hergestellt. Damit sind etliche Kriterien erfüllt, an denen wir die ökologische Vernunft heutiger Wohngebietsplanungen messen.
- Belichtung, Belüftung, Besonnung, akzeptable u. U. änderbare Wohnungsgrundrisse, infrastrukturelle Ausstattung, Anschluß an den ÖPNV und z. T. Flächenreserven, die Anpassungen an veränderte Anforderungen ermöglichen (z. B. PARKEN), lassen diese Wohngebiete funktionelle Anforderungen heutiger Bewohner erfüllen (zumindest nach denkmalverträglicher Nachrüstung).
- Sechs bis acht Familien je Eingang; wegen relativ hoher Wohnzufriedenheit eine geringere Fluktuation; man reicht die Wohnung ganz gern innerhalb der Familie weiter und zieht, wenn's denn sein muß, in-

nerhalb des Gebietes um. Man kennt sich in Stadtfeld oder Cracau - ein soziologisch höchst wünschenswerter Effekt.

- Sparsamer Einsatz der finanziellen Mittel, ohne Abstrich an als zwingend notwendig erachteten Funktionsqualitäten, und sparsamer aber gekonnter Einsatz der gestalterischen Mittel - sozusagen vernünftigster Städtebau und anständige Architektur. Mal abgesehen von den Wohngebieten, die später entstanden, auch für die jetzt gerade entstehenden kann man das wohl nicht immer sagen. In einer Sache bin ich allerdings unsicher - wie sehen die meisten "Durchschnittsbürger" das, bzw. sind die Gestaltungsfragen eigentlich heute weniger umstritten als damals?

An dieser Stelle ganz kurz eine Einblendung:

Bruno Taut - Die neue Baukunst in Europa und Amerika - 1929: *"Das Haus verliert auch als Ganzes, ebenso wie seine Einzelteile, die Abgrenzung und Isolierung. Wie seine Einzelteile miteinander vom Zusammenspiel leben, so das Haus mit seinen Kameraden. Es ist ein Erzeugnis kollektiver und sozialer Gesinnung. Wiederholung ist also nicht unerwünscht, sondern im Gegenteil das wichtigste Kunstmittel. Bei gleichen Bedürfnissen gleicher Bau, daher Abweichungen zum Besonderen nur, wo das Bedürfnis ein besonderes ist Besondere, die Gleichartigkeit aufhebende Bedürfnisse sehen wir nur oder vorwiegend in Bauten von umfassender, also sozialer Bedeutung. "*

Das gleiche Thema aus Sicht der zeitgenössischen Presse (DGA 1926):

*"Die Bewohner werden bei dem dort herrschenden Gleichklang nicht wenig Mühe haben, abends ihre Haustür zu finden."* Eine solche Gegenüberstellung ließe sich auch zu anderen Gestaltungsaspekten finden.

Mich erinnert sie auch an gleichlautende Angriffe auf die Uniformität der Plattenbauten - und da waren sie wohl berechtigt. Nur wäre es ein anderes Thema öfter akzeptablen Städtebau und wohl fast nie akzeptable Architektur der Plattensiedlungen und ihre gestalterisch fragwürdige Verpackung in Mineralwolle, welche die letzte Rhythmisierung der Riesenflächen beseitigt, zu diskutieren. Aber mir schien es in der Curie-Siedlung so, als ob man auch diese Bebauung nach gleicher Methode saniert. Ich möchte allen die architektonische Detailqualität der Zwanziger-Jahre-Siedlungen nochmals an's Herz legen - sie darf nicht weggedämmt werden. Außenbündige Fenster müssen solche bleiben usw.

Was den Umgang mit Problemen wie Verfall der Bau-substanz, Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Motorisierung, Veränderung des Erscheinungsbildes durch An-, Um- und Einbauten, aber auch Gefahren ei-

ner Privatisierung angeht, heißt es sicher Eulen nach Athen tragen, wenn ich den Städten Sachsen-Anhalts den Austausch ihrer Erfahrungen untereinander aber auch den Blick nach Berlin, Frankfurt, Stuttgart, Hamburg oder ins Ruhrgebiet empfehle.

Magdeburg wird dabei wohl, nicht nur als Landeshauptstadt, sondern als Schwerpunkt dieser Siedlungsentwicklung vorangehen. Andere 20er-Jahre und Werkssiedlungen sind z. B.

Dessau - Törten	Reichshausmühlensiedlung
Leuna	Leuna-Werke
Salzwedel	MISPAG-Siedlung
Wittenberg - Piesteritz	Werksiedlung
Wolfen - Salzfurt-Kapelle	
Halle - Vogelweide	
Zschornowitz	Werksiedlung
Tröglitz b. Zeitz	Werksiedlung

Da die finanziellen Spielräume für Bund, Land und Stadt in den nächsten Jahren sicher nicht größer werden, und da es auch noch Altstadtkerne, Gründerzeitviertel, Bahnhofsvorstädte, Plattenbausiedlungen, Konversionsflächen gibt, ist es momentan eher unrealistisch, auf ein spezielles Förderprogramm "20er Jahre Siedlungen" zu warten. Ich hoffe deshalb ganz besonders, daß die noch in diesem Jahr zu erwartende Entscheidung über die Förderung der Siedlung Cracau aus einem Programm der EU positiv ausfällt.

Die bestehende Wohnzufriedenheit in diesen Siedlungen sollte allen Entscheidungsträgern zumindest die Sicherheit geben, daß dort eingesetzte Mittel langfristig lohnend aufgewandt sind.

Es ist sehr beruhigend, daß der Gedanke der Privatisierung hier bisher kaum eine Rolle spielte, denn die Erfahrungen anderer Städte zeigen, daß trotz Gestaltungssatzung und Mieterschutz und Veränderungssperkklauseln in den Kaufverträgen immer Probleme für den Denkmalwert der Siedlung entstehen, wenn privatisiert wird.

#### Zusammenfassung

- Die Siedlungen der Zwanziger Jahre, Gartenstadt-siedlungen, Werkssiedlungen und ganz besonders die mehrgeschossigen Wohngebiete gehören für Sachsen-Anhalt und speziell für Magdeburg zum Wertvollsten, was wir an Wohnungsbestand haben. Es reicht aber nicht aus, dazu in Fachkreisen Übereinstimmung zu haben, sondern Bürger, Wohnungsverwaltungsgesellschaften, deren Mitarbeiter

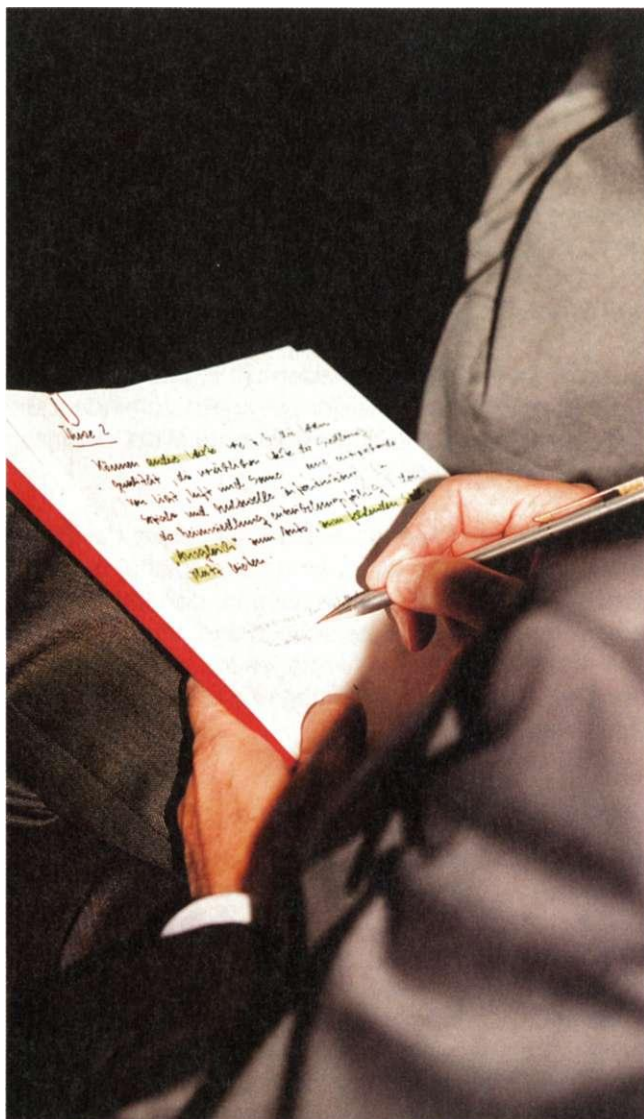
und Auftragnehmer sowie Politiker der verschiedenen Ebenen müssen davon überzeugt werden! Danke für die Broschüren-Reihe der Stadt Magdeburg.

- Die Siedlungen der Zwanziger Jahre sind wiederherzustellen, zu erhalten (was eben gerade beim Wohnungsbau auch Anpassung an veränderte Funktionsanforderungen heißt) und als charakteristischer Teil Magdeburgs weiterzuvererben. Dazu ist es nötig, den richtigen Weg zwischen "restauratorischer Erhaltung" und "zeitgemäßer Weiterentwicklung" zu finden, indem man versucht, den Geist der Schöpfer dieser Siedlungen auf die heutige Zeit zu übertragen.
- Die Siedlungen der Zwanziger Jahre reihen sich,

was ihre Bedürftigkeit angeht, ein in z. T. noch viel kritischere Städtebau-Probleme der Stadt und des Landes. Deshalb sind zu ihrer Erhaltung weitgehend selbsttragende Konzepte mit Bürgerbeteiligung gefragt, die mit wenig Mitteln viel bewirken. Dr. Naumann zitierte J. Göderitz - sinngemäß: Wenn das Geld nicht reicht, auf keinen Fall das Falsche tun!

Damit bin ich bei der Aufgabe, die wir jetzt haben - weiter über das Richtige und Machbare nachzudenken.

F. Bartel  
Ministerium für Raumordnung und Städtebau





## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DER ARBEITSKREISE ZU DEN SIEDLUNGEN DER 20ER JAHRE AM BEISPIEL DER HERMANN-BEIMS- SIEDLUNG

Tagungsort am Dienstag: Technikmuseum, Dodendorfer Straße

### Vorbemerkung

Im Vorfeld gründeten sich für die Tagung folgende Arbeitskreise:

Grünplanung, Farbgebung, Verkehr, Denkmalpflege, Mieter, Modernisierung.

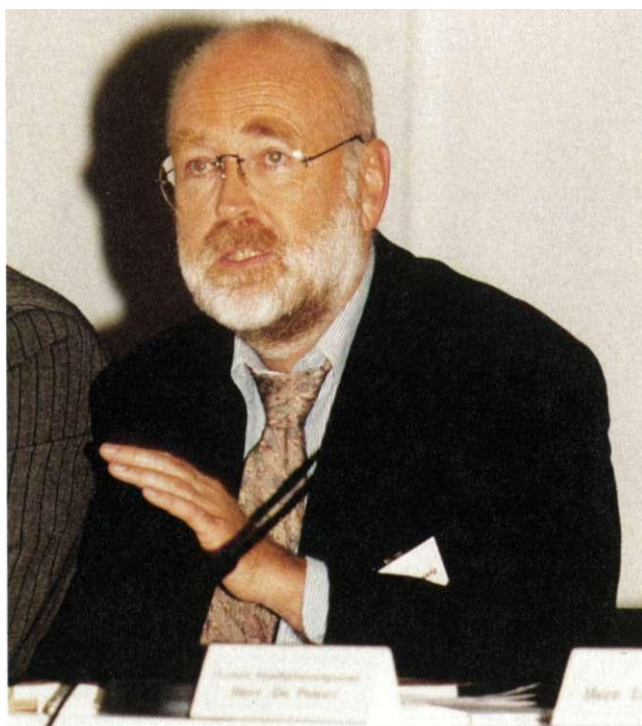
Unabhängig voneinander haben die einzelnen Arbeitsgruppen die Problematik der Behandlung der Beims-Siedlung bzw. deren Bestandserhaltung diskutiert. Jede Gruppe hat themenbezogen Ziele und Anforderungen formuliert und entsprechende Lösungsvorschläge ausgearbeitet. Die Sprecher der Gruppen haben diese Inhalte in dem anschließenden Plenum vortragen. Gemeinsam wurde die Akzeptanz festgestellt oder die notwendige Änderung des Vorschlages erarbeitet. Das Ergebnis des Plenums fasse ich auf den folgenden Seiten zusammen.

Alle Arbeitsgruppen waren sich darin einig, daß die Beims-Siedlung als Denkmal anzusehen ist. Das wesentliche denkmalbegründende Kriterium ist die städtebauliche Konzeption, deren Grundgedanke als unveränderlich angesehen wird. Eine weitere Verdichtung z. B. durch Aufstockung oder Bebauung der Freiräume scheidet somit aus.

Von allen Teilnehmern - hier sollten ausdrücklich auch die anwesenden Denkmalpfleger erwähnt werden - wird ein pragmatischer Umgang mit den Bauten gefordert, der dem verständlichen Modernisierungsansprüchen der Bewohner gerecht wird.

Alle Arbeitsgruppen unterstützen die Forderung der Denkmalpflege, eine umfassende Untersuchung der Beims-Siedlung erarbeiten zu lassen. Man war sich in der Einschätzung einig, daß nur auf der Basis gesicherter Bestandsanalysen Entscheidungen für eine optimale bestandsschonende Sanierung getroffen werden können. Diese Arbeit hat sowohl die Zusammenstellung aller verfügbaren Baupläne, die Befragung der Bewohner bezüglich des ursprünglichen Zustandes bis zur bautechnischen Untersuchung zu erbringen. Dieses gilt nicht nur für die Bauten, sondern ebenso für die Außenanlagen und Bepflanzungen.

Für die im folgenden aufgeführten Bereiche wurden Forderungen und Lösungsvorschläge ausgearbeitet und formuliert, die hier zusammenfassend wiedergegeben werden.



Prof. H. Hannig

### Umfeld:

Bewohner, Soziales, Attraktivität des Quartiers, gewerbliche Nutzungen

- Bei der Neubelegung sanierter Wohnungen ist die vorhandene Mieterstruktur zu berücksichtigen.
- Die vorhandenen Gewerbeobjekte müssen unbedingt erhalten bleiben. Zusätzliche Angebote von Läden, Arzt, Rechtsanwalt, Steuerberater, Gastronomie, Klub- und Hobbyräume sowie Räume für Freizeit und Kultur sollten untergebracht werden. Denkbar wäre eine Umnutzung von Wohnungen im Erdgeschoß.
- Die Einrichtung eines Wochenmarktes.
- Schaffung von Arbeitsstätten.
- Aufstellen einer ausreichenden Zahl von Fahrradständern.
- Da von den 1950 Wohnungen im Quartier nur 10 % 4-Raumwohnungen sind, besteht ein großer Bedarf an Mehrraumwohnungen. Eine Zusammenlegung von zwei Wohnungen kann hier Abhilfe schaffen.

### Freiräume, Grünbereiche

- Grundsätzlich wird auch hier von allen Arbeitsgruppen die Notwendigkeit des Erhalts und der Ergänzung der originalen Bepflanzungen und Ausstattungselementen gefordert. Im öffentlichen Bereich sind hier zu nennen: Straßenbäume und Alleen, unterschiedliche Platzsituationen, Bänke, Leuchten, Mauern, Hecken, Treppen, Wegebaumaterialien. Im privaten

- Bereich (Wohnhof) sind Spielflächen, Begegnungsflächen, Mietergärten und Wäschtrockenplätze, gemeinsame Wasserstellen, Kompostplätze, Schuppen für Handwagen, Kinderwagen, Mopeds zu schaffen.
- Müllsammelplätze sind dringend einzurichten.

### Vorgärten

- Einzelbäume besonders in Sichtachsen und an Straßenkreuzungen
- Verwendung von Rollschichten und Rasenspiegel

### Verkehr:

Grundsätzlich werden die Bedürfnisse der Bewohner bezüglich der Benutzung PKW's anerkannt.

#### Ruhender Verkehr

- Für den Wohnungsbestand ist eine ausreichende Zahl an Stellflächen vorzusehen. Die Lösung des Problems kann nur durch eine Bewirtschaftung des Parkflächenangebotes erfolgen.
- Neben der Regelung der vorhandenen Flächen im Straßenraum und den Grundstücken, Schaffung neuer Parkflächen durch Parkpaletten oder eines Parkhauses am Rande der Siedlung.
- Eine weitere Verdichtung (Aufstockung) wird u. a. wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.
- Die Einrichtung von Unterflurgaragen in den Wohnhöfen wird abgelehnt.

### Fließender Verkehr

- Die Beims-Siedlung bietet die gute Voraussetzung für die Einrichtung einer Tempo-30-Zone.
- Die Einrichtung eines Einbahnstraßen-Systems wird nicht empfohlen wegen der Geschwindigkeitserhöhung, der schlechteren Orientierung, der Nachteile für den Verkehr u. a. m.

### Ausstattungsdetails

- Bodenbelege und Abgrenzungen sind nach ihrer Verwendung in unterschiedlichen Funktionsräumen auszuwählen.

### Bauten:

#### Gebäudeproportionen

- Die Gebäudeproportionen sind unbedingt zu erhalten. Eine Aufstockung, oder der Anbau von Wintergärten oder anderen Baukörpern sind daher ausgeschlossen.

#### Außenwandgliederung

- Die ursprüngliche Gliederung der Bauwerke (Verhältnis von Fläche zu Öffnungen von Fenstern oder Loggien) ist zu erhalten oder konsequent wieder herzustellen. Der Rückbau von geschlossenen Balkonen ist erforderlich.

- Wärmedämmung, die gestaltende Architekturelemente überdeckt, kann nicht akzeptiert werden.
- Wärmedämmung nur dort, wo sie unabdingbar ist.
- Fenstergliederung entsprechend dem Originalzustand (siehe hierzu: Fenster).

#### Räumliches Gefüge, Grundrisse, Nutzungen

- Zur Erhöhung der Attraktivität der Siedlung können Umnutzungen von Wohnungen im Erdgeschoß für Dienstleistungen in begrenzter Zahl akzeptiert werden.
- Die Zusammenlegung von Wohnungen für die Schaffung kinderfreundlichen Wohnens ist möglich.
- Zur Erweiterung des Wohnraumes kann direkt darüberliegender Dachraum mit genutzt werden.
- Die Treppenhäuser mit ihren Zugängen sind nicht zu verändern.
- Lage von Küche und Naßräumen sind in Abstimmung mit der Denkmalpflege in zwingenden Fällen verlegbar.
- Fundierte planerische Vorhaben sind für die Genehmigung unabdingbare Voraussetzung.

### Bauteile:

#### Fassaden, Putze

- Die Struktur des Putzes ist ein wesentliches Gestaltungselement der Siedlung. Der Originalzustand in Bezug auf Erscheinungsbild und Konsistenz ist daher auf der Basis eingehender Untersuchung wieder herzustellen.
- Nur auf Flächen, die architektonisch unbedeutend sind, kann in Abstimmung mit der Denkmalpflege der Aufbau verändert werden.

#### Fenster

- Um alle Interessen gerecht zu werden, wird die Verwendung des bauphysikalisch effektiven Kastenfensters vorgeschlagen. Die Außenfenster werden entsprechend den Originalfenstern in Holz, einfach verglast, mit entsprechender Sprossung und die Innenfenster als zweiflügelige Holzfenster ohne Sprossung mit Thermoglas eingesetzt. Die entstehenden Mehrkosten sollten durch Zuschüsse oder Steuervergünstigungen aufgefangen werden.
- Vorhandene Originalfenster sollten ggf. ausgebaut, aufgearbeitet und an einem Häuserblock zusammenhängend wieder eingesetzt werden.

#### Türen, Haustüren, Wohnungstüren, Innentüren

- Die Originaltüren sind zwingend beizubehalten und ggf. aufzuarbeiten. Dabei sind die originalen Beschläge zu verwenden. Die aus versicherungstechnischen Gründen erforderlichen Sicherheitsschlösser an Außen- und Wohnungstüren sind sinnvoll zusätzlich anzuordnen.

- Die Farbigkeit ist entsprechend den Original wieder herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Innentüren.

#### Baikonen

- Siehe hierzu "Außenwandgliederung"

#### Dachbereich, Dachflächen, Gesimse, Dachaufbauten, Schornsteine

- Dachveränderungen, soweit sie die Gebäudeproportionen beeinflussen können nicht akzeptiert werden.
- Zwingende bautechnische Veränderungen wie z. B. Gesimsabschlüsse, die mit der ursprünglichen Detaillösung nicht zu bewältigen sind, können in zeitgemäßen Materialien ausgeführt werden. Sie sind so zu gestalten, daß sie dem ursprünglichen Erscheinungsbild weitestgehend entsprechen.
- Schornsteine sind als gliedernde Elemente zu erhalten. Sie können für eventuell erforderliche Lüftungen oder Installationsleitungen genutzt werden. Die Köpfe sind zu erneuern. Bei Flachdächern kann unter Umständen nach Abstimmung mit der Denkmalpflege auf Schornsteine verzichtet werden.

#### Baumaterialien

- Die Materialien für die einzelnen Bauteile sind entsprechend der ursprüngliche Planung zu verwenden, oder wieder einzusetzen. Dies gilt besonders für Holz bei Fenster und Türen, für den Putz, die Fußböden in den Fluren, die Beläge der Gehsteige und Hauseingänge.

#### Farbgestaltung:

Die Farbigkeit der gesamten Siedlung ist durch eine eingehende Untersuchung festzuhalten. Dieses gilt nicht nur für die Außenwände, sondern auch für die Hausflure und Innenräume.

#### Außenflächen

- Die Farbgestaltung der Außenflächen ist entsprechend dem Original wieder herzustellen. Dabei ist auf die Ausführung des Putzuntergrundes zu achten.

#### Hausflure

- Die Farbgestaltung der Hausflure sollte ebenfalls entsprechend dem Originalzustand wieder hergestellt werden. Besondere Beachtung sollte dabei die Bodenbeläge die Wohnungseingangstüren, die Treppen und Einrichtungsgegenstände erfahren.
- Bei Veränderungen und baulichen Maßnahmen für Installationen im Hausflur/Treppenhaus ist vorher eine genaue Bestandsaufnahme zu veranlassen, um unwiederbringliche Befunde zu sichern.

#### Innenräume

- Bei anstehenden Renovierungen sind auch Innenräume auf ihre ursprüngliche Farbigkeit zu untersuchen, ein geschlossenes Bild der damaligen Farbauffassungen zu gewinnen.

- Die Möglichkeiten, einige Wohnungen entsprechend dem Farbbefund zu restaurieren, sollte gemeinsam mit Bewohnern und der Denkmalpflege diskutiert werden.

#### Haustechnik:

- Die Erneuerung der Haustechnik (Installationsleitungen) hat so zu erfolgen, daß der Verlust an Originalsubstanz möglichst gering (z. B. Führung der Leitung in freien Schornsteinen).
- Eine fundierte Vorplanung ist unabdingbare Voraussetzung.

#### Bauphysik:

- Die notwendige Wärmedämmung sollte auf Decken im Dachgeschoß und im Keller beschränkt bleiben (siehe hierzu: Außenwandgliederung).
- Eine höhere Wärme- und Schalldämmung wird durch die vorgeschlagenen Kastenfenster erreicht.

#### Baugestaltung, Bauqualität:

- Gestaltungssatzungen werden den Anforderungen der Siedlung nicht gerecht. Eine sinnvolle Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten wie Eigentümern, Bewohner und Denkmalpflege ist effektiver und flexibler zu handhaben.
- Eine langfristige Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und Baubetrieben gewährleistet bessere Bauausführungen und die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Forderungen, die Voraussetzung für finanzielle Fördermaßnahmen sind.

#### Frage des Eigentums:

- Die Wohngebäude bleiben im Eigentum der Wohnungsunternehmen. Bei einer anstehenden Privatisierung war man sich einig, daß die Genossenschaft die geeignete Gesellschaftsform ist.
- Wohnungen im Einzelbesitz werden in der Beims-Siedlung wegen der Schwierigkeiten der Verantwortlichkeit von der Denkmalpflege ausgeschlossen.

#### Fragen der Finanzierung:

- Wegen der Bedeutung der Siedlung waren sich alle Gruppen einig, daß örtliche Mittel für die notwendigen Voruntersuchungen und planerischen Vorarbeiten zur Verfügung zu stellen sind.
- Exemplarische Sanierungen sollten ebenfalls gefördert werden.

#### Zusammenfassung

Abschließend bleibt festzustellen, daß ein breiter Konsens unter allen Beteiligten bestand, der von der Einsicht getragen wird, daß die Beims-Siedlung ein bedeutendes Baudenkmal ist und dessen Erhalt für die



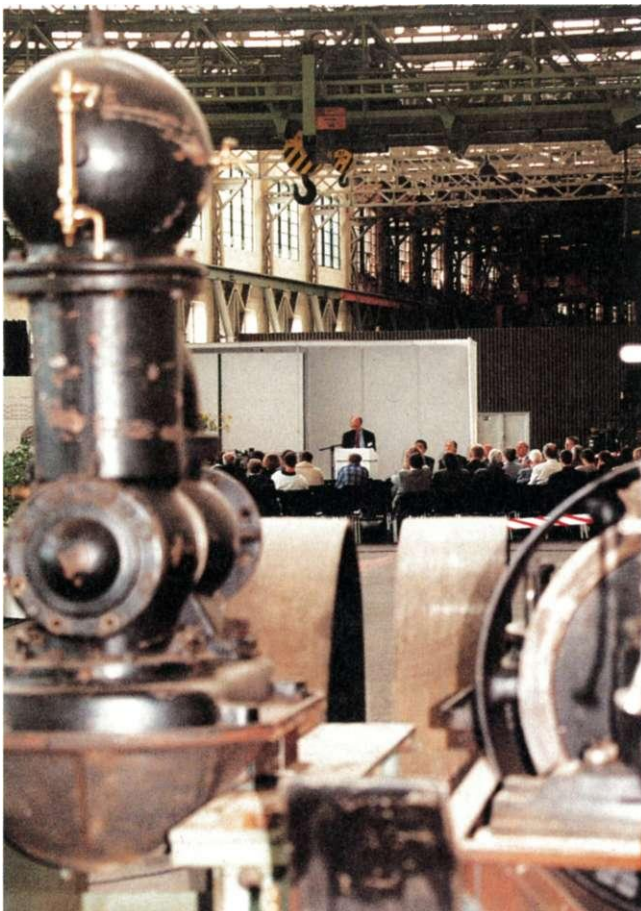
Stadt Magdeburg und seine Bürger als Verpflichtung gesehen wird. Dessen Bestand ist jedoch nur dann gesichert, wenn die Bewohner das Quartier annehmen und sich damit identifizieren. Eine weitere Bedingung für das Überleben des Baudenkmals ist eine finanzielle gesunde Basis, die die notwendigen Aufwendungen für die Wohnungsgesellschaften langfristig bezahlbar macht.

Die hierfür notwendigen Voraussetzungen, Forderungen und Schritte wurden von allen Mitgliedern der Arbeitsgruppen zusammengetragen, diskutiert und bewertet. Die konstruktive Mitarbeit der Denkmalpflege hat diese Ergebnisse ermöglicht.

Noch nachzutragen ist der Dank an die Stadt Magdeburg, die diese Tagung ermöglicht hat und besonders an die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes, die in aufreibendem Einsatz sich für diese Arbeit zur Verfügung gestellt haben.

Ich hoffe, daß die Resonanz auf die Tage des "Offenen Denkmals" in der Bevölkerung anhält und die Bemühungen um den Erhalt der Siedlung der 20er Jahre, die die Stadt Magdeburg - mehr als alle anderen deutschen Städte - prägen, den notwendigen Erfolg haben werden.

Henner Hannig  
Wismar, im September 1994





#### Impressum:

Herausgeber:

Landeshauptstadt Magdeburg  
Büro für Öffentlichkeitsarbeit  
und Protokoll  
30090 Magdeburg

Redaktion:

Stadtplanungsamt Magdeburg  
Peter Anger

Text:

Autoren siehe Inhaltsverzeichnis Seite 2

Fotos:

Werner Klapper

Stadtplanungsamt Magdeburg

Stadtarchiv/mit freundlicher Genehmigung des Bauhauses Dessau

Anton Gehnke

Grafik-Design:

Ateliergemeinschaft

Rudolf Purke/K.-H. Arlt VBK/BBK

Herstellung:

Magdeburger Druckerei GmbH

Nachtweide 36-43

39124 Magdeburg

Copyright: Stadtplanungsamt Magdeburg

