



# GEMEINSAM WOHNEN

Räume des Zusammenlebens

Herbstheft (22/4)

**moderneREGIONAL**

# VORWORT

Es ist nicht nur eine Frage des Platzes und der Miete, sondern auch des neuen Bedürfnisses nach Nähe. Vom 'Gastarbeiterwohnheim' der Nachkriegszeit über die Häuserbesetzung der 1980er Jahre bis zur Renaissance der Kommune, die modernen Modelle und Räume des Zusammenlebens werden gerade neu auf ihre Zukunftsfähigkeit hin abgeklopft. Ein guter Grund, damit das moderneREGIONAL-Herbstheft "Gemeinsam wohnen" (22/4, Redaktion: F. Schmerbeck/K. Berkemann) ausgewählte Beispiele und Bauten dieser Strömung vorstellt.

# INHALT

- 4 LEITARTIKEL: Leider noch Exoten**  
Christian Holl über ein altes Problem im modernen Wohnungsmarkt.
- 8 FACHBEITRAG: Schwarzwohnen in Halle**  
Kevin Hanschke über die Nischen im System.
- 13 FACHBEITRAG: Die ufaFabrik Berlin**  
Sigrid Niemer über eines der ersten deutschen Projekte für gemeinsames Arbeiten und Wohnen in einer Industriebranche.
- 17 FACHBEITRAG: Wohnen in der Nikolai-kirche Rostock**  
Matthias Ludwig über den Umbau einer mittelalterlichen Kirche zu DDR-Zeiten.
- 21 PORTRÄT: Das ‘Gastarbeiter-Wohnheim’ Dingolfing**  
Fabian Schmerbeck über eine Idee von Gemeinschaft, die nie wirklich eingelöst wurde.
- 24 INTERVIEW: Gemeinschaft auf (Frei-)Zeit**  
Daniela Spiegel im Gespräch über die Urlaubskultur in der DDR.
- 28 FOTOSTRECKE: “Ein Garten für den ganzen Tag”**  
Elissa Rosenberg über den Kibbuz-Garten, der Mensch und Landschaft zu einer neuen Gemeinschaft formen sollte.
- 31 BEST-OF-90S: Glashausnachbarschaft in Darmstadt**  
Karin Berkemann über die Siedler:innen, die als Genossenschaft starteten, um als Wohnungseigentümer:innen-Gemeinschaft zu bleiben
- 34 IMPRESSUM**



# LEITARTIKEL: Leider noch Exoten

von *Christian Holl*

„Das soziale Zusammenleben der Menschen müsste neu ermöglicht werden. Die in ihren Sozialbeziehungen ausgedünnte Kleinfamilie stellt eine ungeheure Arbeitsintensivierung dar. Vieles, was gemeinsam über mehrere Familien hinweg leicht(er) gelöst werden kann, wird, wenn man ihm allein gegenübersteht, zur Dauerüberforderung. [...] Die berufliche Mobilität und der Trend zum Single-Dasein sind bereits Beton geworden.“ Es ist nun schon traurige 36 Jahre her, seit der Soziologe Ulrich Beck diese Diagnose über den deutschen Wohnungsmarkt gefällt hat. Sie ist nicht veraltet. So konstatiert der Stadtplaner Ernst Hubeli noch 2020 in seiner Philippika zur Wohnungsfrage: „Gälte es, das historisch Spezifische im beginnenden 21. Jahrhundert zu bezeichnen, dann wäre es die Diskrepanz zwischen heterogenen Lebensformen und homogenen Wohnformen.“



*Selbst in ambitionierten Projekten ist das gemeinschaftliche Wohnen die Ausnahme – im Bild der Ackermannbogen in München (Bild: PD, via pixabay)*

## Wider den Markt

Konzepte, die das Teilen von Flächen mit einem Gewinn an Begegnung und Austausch verknüpfen, sind noch immer weit davon entfernt, Normalität zu sein. Wenn man sich fragt, warum dem schon so bedrückend lange erkannte Bedarf an einem anderen Wohnen irgendwo am Rand des alltäglichen Geschäfts mit Konzepten und Pilotprojekten begegnet wird, als gelte es immer noch, etwas Neues zu erproben und erste Erfahrungen zu sammeln, dann kommt man nicht drumherum, die noch grundlegenden Versäumnisse auf dem Wohnungsmarkt in den Blick zu nehmen.

Es ist nicht nur so, dass die Häuser sich beständig dagegen sperren, den schon lange nicht mehr neuen Lebensmodellen, den fluiden Biografien, den variantenreichen Familienformen gerecht zu werden. 2021 betrug der Bestand in Deutschland 43,1 Millionen Wohnungen, knapp 8 Millionen mehr als 1995, wobei die Bevölkerung kaum, nämlich um 1,8 Millionen gestiegen ist. Und trotzdem wird ein Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen jährlich verkündet. Man kann Hubeli kaum widersprechen: Er konstatiert, dass es der Wohnungsmarkt in den letzten 30 Jahren als unfähig erwiesen habe, überhaupt die Grundversorgung zu garantieren. Wo aber nicht einmal diese gewährleistet ist, ist es schwerer, neue Routinen zu etablieren. Vor allem auch, weil es denen, die für eine andere Wohnbaupraxis sorgen könnten, schwer gemacht wird. Ziemlich schwer.

## Die soziale Mischung

Nimmt man die Vorteile der gemeinschaftlichen Wohnprojekte, die als Vorzeigebispiele teilweise seit Jahren die Runde machen (das Spreefeld in Berlin, die Kalkbreite in Zürich, WagnisArt

und San Riemo in München, die Sargfabrik, das Sonnwendviertel in Wien, das Alte Weberei Carré in Tübingen), dann ist offensichtlich, wie sehr sie den Logiken eines rendite- und konsumorientierten Markt widersprechen. Sie fördern soziale Mischung, enthalten in der Regel Konzepte, die eine Finanzierung so organisieren, damit auch weniger gut gestellte Menschen sich dort langfristig eine Wohnung leisten könnten. Oft umfassen sie auch Angebote für Geflüchtete, für Menschen mit Handicap oder andere Gruppen, die sonst schwer Wohnraum finden. Sie bieten eine Alternative zum Einfamilienhaus mit gesicherten Freiräumen, großzügigen Raumangeboten, reagieren auf demografische Entwicklungen und helfen, Vereinsamung im Alter zu verhindern. Sie sind emanzipatorisch in dem Sinne, dass sie Freiräume zur eigenen Entfaltung durch das Teilen von Aufgaben entwickeln. Viele organisieren sich ganzheitlich über das Wohnen hinaus – etwa mit Carsharing und Angeboten für eine andere Mobilität mit Lastenrädern, die man sich leihen kann.



*Mit mehreren Preisen ausgezeichnet: das Münchener Projekt WagnisArt der Genossenschaft Wagnis, die zuvor bereits im Ackermannbogen gebaut hatte (Bild: Christian Holl)*



## Mit steigenden Mieten

Demgegenüber steht ein Markt, der seit 1990 durch die Abschaffung der Gemeinnützigkeit für Wohnungsbauunternehmen an Dynamik gewonnen hat, eine Dynamik, die seit 2008 noch einmal gesteigert wurde. Seit 2008, seit der Weltfinanzkrise, haben internationale Anleger:innen auf der Suche nach sicheren Kapitalanlagen verstärkt in deutsche Böden und Immobilien investiert. 2018 stammte jeder zweite Euro bei größeren Immobilientransaktionen aus dem Ausland. Zudem zielen viele Anleger:innen auf kurzfristige Spekulationsgewinne und dynamisieren damit die Preisentwicklung. Pensionskassen und Versicherer waren 2017 mit 49 Prozent die stärkste Anleger:innengruppe von Immobilienfonds – und damit wir alle, als Versicherte von privaten Rentenfonds.

Dynamisiert wurde dieser Prozess auch dadurch, dass Spareinlagen in Lebensversicherungen oder Immobilienfonds umgeschichtet wurden. Wir bezahlen unsere Renten, so könnte man zugespitzt formulieren, mit steigenden Mieten. Und dieser spekulative Markt wird gezielt angeheizt. Rasch aufeinander folgenden Verkäufe erhöhen die Bodenwerte, die Bodenwerte entkoppeln sich von den ohnehin stark steigenden Mieten. Von den steigenden Preisen profitieren sehr wenige, während die Kosten, die dafür sorgen, dass Boden wertvoll wird – also die Investition der öffentlichen Hand – über Steuern gedeckt werden. Es geht letztlich darum, dass Wohnen eine Mangelware bleibt, damit das Geschäft weiterlaufen kann. Solange aber Wohnen eine Assetklasse ist, und Immobilien- und Bodenmärkte als Anleger:innenmärkte der internationalen Finanzmarkt dienen, ist es kaum vorstellbar, dass diejenigen, denen innovatives Wohnen am Herzen liegt, zum Zuge kommen. Ohne dass Flächen dem Markt

entzogen werden, ohne eine Politik, die nicht nur in Nischen auf Gemeinwohlorientierung zielt, wird sich wenig ändern.



*Die Bewohner:innenschaft ist mit der Wiener Anlage Alt-Erlaa aus den 1970er/80er Jahren hochzufrieden – die Außenwahrnehmung ist eine andere, trotz vieler Gemeinschaftsräume und Schwimmbäder (Bild: Christian Holl)*

## Exotische Blumen

Bis dahin bleiben alle Modelle für gemeinschaftliches Wohnen exotische Blumen. Das ausbleibende Wirken dieser Modelle in die Breite geht aber noch über einen auf Gewinne getrimmten Markt hinaus, einen Markt, aus dem sich die öffentliche Hand weit zurückgezogen hatte und auf dem sie nur mühevoll und mit hohen Kosten wieder Handlungsoptionen zurückerobert. So wird auch das Misstrauen gegenüber allem, was mit Kollektiv und Gemeinschaft einhergeht, von einer neoliberalen Doktrin am Leben gehalten, von der Etablierung dessen, was der Journalist Paul Mason das „Neoliberale Selbst“ nennt. Es ist das Individuum, das dem Wettbewerb ausgesetzt wird. In der Schule, am Arbeitsplatz, beim Konsum. Dieses neoliberale Selbst hat zwei Seiten.

Der Konsum dient ihm einerseits der Selbstverwirklichung. Und dieses Selbst ist andererseits ein Mensch, der sich zum/zur Unternehmer:in seiner selbst verwandeln musste.

In den letzten Jahrzehnten wurden nicht nur Wohnungsmärkte, sondern auch Risiken privatisiert: Armutsrisiken, insbesondere das Altersarmutsrisiko, das Risiko krank und arbeitsunfähig zu werden. Wir bekamen die Ich-AG, die Riesterrente und die Privatversicherung. Kliniken wurden geschlossen, Zahnbehandlungen und Brillen Privatangelegenheiten. Leistungen für die Gemeinschaft wie Kindererziehung oder Ehrenamt schlagen sich nicht in Sicherheit vor Altersarmut nieder. Der Neoliberalismus hat, so der Befund von Mason, das Individuum neu formatiert. Es könnte erklären, warum die Individualisierung der Lebensstile und von Risiken nicht durch eine Form des Zusammenlebens kompensiert werden, und Modelle wie die von Alt-Erlaa in Wien in der Sicht von außen seit Jahrzehnten kritisch gesehen werden, obwohl die Wohnanlage bei den Bewohner:innen äußerst beliebt ist und zahlreiche Gemeinschaftsräume einschließlich Schwimmbädern auf dem Dach bietet. Weil sie, so ist zu vermuten, für eine Idee von Sozialstaatlichkeit steht, die uns gründlich ausgetrieben wurde.

## Produkt oder Prozess?

Und dann ist da noch ein Punkt, der Architekt:innen wie Investierende betrifft: Investor:innen und Architekt:innen denken oft Architektur als Produkt und Objekt, wenn auch aus unterschiedlichen Gründen. Für die einen ist es eine Ware, die mit bestimmten und präzisen Qualitäten ausgestattet sein muss, um einen Marktwert zu haben, für die anderen ist es ein Werk, das auf dem Höhepunkt seiner Qualitäten

ist, wenn es nicht verändert wird. Solange Architektur als Produkt und Objekt verstanden wird, werden wir uns weiterhin schwer damit tun, mit dem Bestand umzugehen, Architektur als Prozess zu verstehen, der sich nicht irgendwann in einem vermeintlich endgültigen Projekt erfüllt hat.

Auch im Wohnen, auch in den innovativen Projekten, konzentrieren sich die Bemühungen, Abhilfe in einer als defizitär empfundenen Situation zu schaffen, auf den Neubau. Das Potenzial des Bestands zu nutzen, muss viel mehr als bislang intensiv als eine integrale Aufgabe verstanden werden, die Einfamilienhausgebiet und Großwohnanlagen gleichermaßen berücksichtigt. Es erfordert ein Umdenken angesichts der bestehenden Modernisierungs- und Förderungspraxis, das Begreifen dieser Bauaufgabe als planerische Arbeit, das heißt nicht als Reduktion auf technische oder wirtschaftliche Aspekte beziehungsweise ihrer vom Sozialen entkoppelten, technokratischen Umsetzung. Es müsste eine integrale Praxis sein, die auch eine Managementfrage ist. Und nicht oder nicht nur eine des Bauens. Wie Wohnungen und Häuser getauscht werden können, ohne dass man es als Abstieg empfindet beispielsweise. Darüber nachzudenken hieße, die Modelle des Gemeinsamen nicht nur dort zu verwirklichen, wo das besonders aufgeklärte Publikum dafür zu finden ist. Es wäre schön, wenn wir es uns leisten könnten, schon jetzt darüber nachzudenken.

## Literatur

Beck, Ulrich, Risikogesellschaft, Frankfurt am Main 1986 (Zitat in der Einleitung dieses Beitrags: S. 202).

Hubeli, Ernst, Die neue Krise der Städte. Zur Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert, Zürich 2020 (Zitat in der Einleitung dieses Beitrags: S. 37–38).

Mason, Paul, Klare, lichte Zukunft. Berlin 2019.

# FACHBEITRAG: Schwarzwohnen in Halle

von Kevin Hanschke

Eigentlich war der Wohnraum in der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) streng reguliert: Er wurde durch staatliche Stellen, Volkseigene Betriebe (VEB) und Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG) zugewiesen. Auf diese Weise kontrollierten die SED und die DDR-Kader, was an wen unter festgelegten sozialen und parteipolitischen Kriterien verteilt wurde. Hinzu kam, dass Wohnungen in allen Epochen der 40-jährigen DDR-Geschichte knapp waren – praktisch jedoch herrschte viel Leerstand, denn die SED setzte die Kapazitäten vorwiegend im Neubau ein. Während an den Rändern neue Siedlungen entstanden, verfielen die Altstadtviertel, weil Material, Technik und Fachkräfte für Reparaturen fehlten. Zudem machten es die gedeckelten Mieten für private Hausbesitzer:innen finanziell kaum möglich, ihre Gebäude zu sanieren. Das Resultat waren nicht nur die typischen, grauen, zerfallenen DDR-Städte, sondern auch eine Leerstandsquote von bis zu sechs Prozent. Deswegen bildeten das kommunitäre Wohnen, die Hausbesetzung und das von den DDR-Behörden sogenannte Schwarzwohnen zugleich eine subversive, aber auch systemstabilisierende Praxis.



Halle an der Saale, Große Märkerstraße 23, 1991 (Foto: Joachim F. Thurn, Bild: Bild F089047-0034, [CC BY SA 3.0](#))



## Fast alle Städte

Das Schwarzwohnen betraf fast alle Städte in der DDR – viel wurde über die Kommunarden in Greifswald berichtet, im mittelalterlichen Andreasviertel in Erfurt gab es Hausbesetzungen, ebenso im Hallenser Paulusviertel, im Leipziger Osten oder in den Altbauquartieren Berlins. Als bekannteste Schwarzwohnerin gilt heute die Bundeskanzlerin a. D. Angela Merkel, die dieser Praxis nach einer Trennung in Ost-Berlin nachging. Die meisten leerstehenden Räume in den DDR-Städten wurden – trotz der omnipräsenten Ordnungshüter:innen, Hausbuchbeauftragten, Abschnittsbevollmächtigten und Vertreter:innen der Staatssicherheit (Stasi) – illegal genutzt.

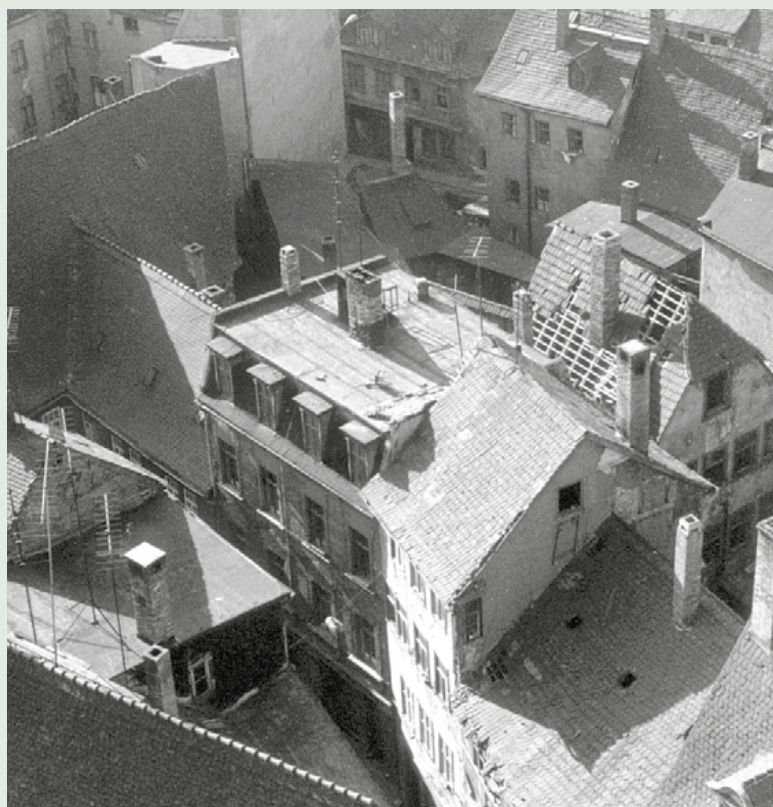
Bei einer Erfassung in Ost-Berlin wurden 1979 in Friedrichshain 534 besetzte Wohnungen festgestellt. Im Jahr 1987 registrierte die Abteilung Wohnungspolitik im Prenzlauer Berg 1270 Fälle von „ungeklärten Mietverhältnissen“. In anderen Berliner Stadtbezirken waren die Zahlen nicht ganz so hoch, aber auch hier wurden Wohnungen besetzt. Demgegenüber verdeutlicht die Zahl von 700 Personen ohne offizielle Zuweisung im Jahr 1990 in Rostock, dass es sich keineswegs nur um ein Phänomen der DDR-Hauptstadt handelte. Heute rechnen Architekturhistoriker:innen damit, dass in den Hochzeiten der 1980er Jahre mehr als 10.000 DDR-Bürger:innen die staatliche Wohnraumlenkung unterwandert haben.

## Leben im Abriss

Vor allem in der Altersgruppe von 18 bis 29 Jahren war dieses Modell populär – war es doch ansonsten für Unverheiratete und Menschen ohne Kinder nahezu aussichtslos, dass man ihnen eine eigene Wohnung zuwies. Obwohl dieses Thema in der Forschung nach der Wiedervereinigung

umfassend ausgeleuchtet wurde, fehlen bis heute wissenschaftliche Arbeiten zum doch sehr starken Phänomen des Schwarzwohnens. Das mag auch daran liegen, dass die Quellenlage (abgesehen von den Archiven der Stasiunterlagenbehörde) sehr dürftig ist.

Ihre Unsichtbarkeit war eben auch Existenzbedingung wie Sicherheit der Schwarzwohner:innen. Junge Menschen handelten auf eigene Faust, einen städte- oder quartiersübergreifenden Austausch zwischen den Hausbesetzer:innen gab es kaum – Forscher:innen benennen diese Wohnform deshalb heute auch nicht als 'Bewegung'. Zu unterschiedlich seien die Menschen gewesen, daneben auch zu wenig politisch organisiert. Trotzdem gibt es Städte, in denen Einzelbeispiele dokumentiert wurden. In Halle etwa war das (so wurde es hier genannt) „Leben im Abriss“ weit verbreitet.



Halle an der Saale, Blick von der Marktkirche auf die Altstadt, 1972 (Bild: Jörg Blobelt, [CC BY SA 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/))

## Zum Beispiel Halle

Mit den Dokumenten der Abteilung Wohnungspolitik des Rats des Stadtbezirks Halle-West lässt sich beispielsweise die Historie eines Hauses darstellen. Es lag in einem zur 'Rekonstruktion' vorgesehenen Viertel zwischen Markt und Domplatz. Hier zogen häufiger Schwarzwohner:innen ein, denn das verwahrloste historische Viertel stagnierte. Die Bewohner:innen erfuhren von der Stadt nicht, ob und wann die geplante Modernisierung starten würde.

Im Oktober 1981 besetzen zwei junge Paare eine seit Jahren leerstehende Wohnung. Die beiden Frauen hatten bis dahin – unter beengten Verhältnissen – in unmittelbarer Nachbarschaft bei ihren Eltern gelebt. Ihre neu besetzte Wohnung war heruntergekommen und musste für den bevorstehenden Winter instandgesetzt werden. Die jungen Leute im Alter zwischen 17 und 20 Jahren arbeiteten als Bauarbeiter:innen oder Kellner:innen oder waren noch in der Lehrausbildung. Sie bauten neue Fenster und Rahmen ein und beschafften sich einen Küchenofen. Direkt nach ihrem Einzug zahlten sie Miete.

Dieses Beispiel war typisch: Man besorgte sich die Kontoverbindung der staatlichen oder privaten Hauseigentümer:innen und erfragte bei Nachbar:innen die Höhe der Miete. Zwei Monate nach ihrem Einzug sprachen die jungen Leute bei der Abteilung Wohnungspolitik des Stadtbezirks vor, um ihre Aktion nachträglich zu legalisieren. Schließlich hätten sie ihr Problem durch Eigeninitiative gelöst, so das Argument. In der Behörde sah man das jedoch anders. Den jungen Leuten wurde aufgetragen, schnellstens wieder auszuziehen. Obwohl sie diese Ansage ebenso ignorierten wie den folgenden Räumungstermin, geschah zweieinhalb Monate lang nichts.

Damit entpuppte sich der relativ raue Ton des Wohnungsamts als reine Drohgebärde.

## Die Räumung

Vielleicht wären die vier Schwarzwohner:innen von Halle noch lange unbehelligt geblieben, aber ein unglücklicher Zufall ließ die Situation eskalieren: Einer der jungen Leute hatte den Arbeitsplatzwechsel beantragt. Als ihm sein Wunsch in einem Gespräch verweigert wurde, reagierte er verärgert. Daraufhin ließ sich der Leiter der Kontrollstelle des Stadtbezirks Halle-West, der bei dem Termin zugegen war, den Personalausweis zeigen. Beim Abgleich mit den Wohnungsunterlagen entdeckte er, dass für die im Ausweis eingetragene Adresse keine Zuweisung erteilt worden war – ein Problem in der sonst überregulierten DDR.

Die Vertreter:innen der Staatsmacht drohten mit der Zwangsräumung binnen drei Tagen. Obwohl der junge Mann nochmals beim Amt für Arbeit vorstellig wurde und „sachlich“ auftrat, änderte sich an diesem Termin nichts. Zur angekündigten Uhrzeit standen ein Mitarbeiter der Abteilung Wohnungspolitik und der Leiter der Kontrollstelle des Stadtbezirks vor der Tür. Der Ton war barsch: „Sofort die Wohnung verlassen!“, stand in einer am nächsten Tag verfassten Eingabe. Dem mussten die jungen Leute – sofort und ohne etwas mitzunehmen – Folge leisten. Die Wohnungstür wurde versiegelt und die Volkspolizisten erhielten den Auftrag, das Siegel regelmäßig zu überprüfen.

## Geduldet

Nach der Zwangsräumung übernachteten die jungen Leute bei einer Nachbarin und zogen am nächsten Tag zurück in ihre Wohnung. Der Leiter der Abteilung Wohnungspolitik des Stadtbezirks

erstattete daraufhin Anzeige wegen Aufbrechen eines Siegels. Noch am Tag zuvor hatten die Schwarzwohner:innen eine Eingabe verfasst: „Wir können uns nicht vorstellen, daß es in unserem sozialistischen Land möglich ist, junge Leute auf die Straße zu setzen“. Erstaunlicherweise wurde diese konstruktive Kritik in der Stadtverwaltung angenommen. Zwar bekräftigte die Behörde, dass das Haus schnellstmöglich geräumt werden müsse, da es „zur Rekonstruktion vorgesehen“ sei. Dennoch wurde dem älteren der beiden Paare eine Ausbauwohnung angeboten. Man vereinbarte, die Arbeiten gemeinsam mit der jungen Frau durchzuführen.

Im Gegensatz dazu wurden die beiden jüngeren Schwarzwohner:innen dorthin zurückgeschickt, wo sie hergekommen waren – ins Lehrlingswohnheim und in die elterliche Wohnung. Sie räumten die Wohnung freiwillig und gaben den Schlüssel ab. Doch wieso verfolgten die staatlichen Stellen solche Fälle nur selten? Es gab keinen wirklichen Überblick über Hausbesetzungen. So bestand in Halle vor der großen Amnestie im Jahr 1987 plötzlich ein außerplanmäßiger Bedarf an Wohnungen. Damals musste man Honorarkräfte loschicken, um festzustellen, ob die vermeintlich leerstehenden Räume auch tatsächlich verfügbar waren – häufig waren sie es nicht.

Die staatliche Machtausübung wurde ebenso durch das Zivilgesetzbuch begrenzt. Niemand durfte auf die Straße geräumt werden, wenn keine andere zumutbare Wohnung zur Verfügung stand. Ein weiteres Beispiel unterstreicht das noch: Gut ein Jahr, nachdem die vier jungen Leute das Haus geräumt hatten, zog hier ein junger Mann ein. Die Akten dokumentieren, dass er nachträglich eine Zuweisung für diese Wohnung erhielt. Was gab den Ausschlag, dass die Behörde nun zugunsten eines Schwarzwohners

in eben jenem Haus entschied, das sie gut zwei Jahre geräumt hatte? Da der Baubeginn im Viertel weiterhin unsicher war, wirkte der junge Mann offenbar akut bedürftig – er war Soldat und konnte nach einer Ehescheidung nicht bei seiner Familie wohnen.

## Keimzelle der Opposition

Die Abteilung Wohnungspolitik in Halle-West hatte aus verschiedenen Gründen keinen Überblick darüber, welche Wohnungen im Stadtbezirk genau belegt waren. Daher blieb es dem Zufall überlassen, ob man als Schwarzwohner:in entdeckt wurde oder nicht – 1988 waren 18 Fälle aktenkundig, im Jahr zuvor nur drei. Die Behörden reagierten zweigleisig: Zum einen wurde ein Ordnungsstrafverfahren eingeleitet, zum anderen die Räumung der Wohnung gefordert. Doch eine solche Strafzahlung zwischen 100 und 500 Mark war oft kaum mehr als eine Formalie. Viel wichtiger war die Entscheidung über den Verbleib in der Wohnung.

Versteht man den SED-Staat als kontrollierende, repressive Instanz, dann wirkt das massenhafte Schwarzwohnen wie ein Versagen der Diktatur. Möglich wurde es durch eine gewisse Selbstblockade des Staats: Zum einen reklamierte er das Recht für sich, die Wohnraumvergabe zu kontrollieren, zum anderen war er durch das Zivilgesetzbuch daran gebunden, niemanden auf die Straße zu räumen. Doch diese Situation änderte sich stark zum Ende der DDR. Nun wurden die Behörden auch gegenüber den Hausbesetzer:innen immer repressiver, von denen teils oppositionelle Aktivitäten ausgingen. In der Friedlichen Revolution entwickelten sich gerade hier wirkungsvolle Protestinstrumente wie Ausstellungen, Lesungen, Punk-Konzerte und illegale Kneipen.





Punk in einer DDR-Altbauwohnung (Bild: Merit Schambach, [CC BY SA 3.0](#))

## Literatur

Pfeiler, Sabrina, Schwarzwohnen in Halle an der Saale. "Hauptsache mein eigenes kleines Reich", Halle an der Saale 2015, via [Schwarzwohnen in Halle an der Saale](#). [Kulturfolger Halle](#).

Grashoff, Udo, Schwarzwohnen als subversive und zugleich systemstabilisierende Praxis, in: [Deutschland Archiv](#), 10. März 2016.

Grashoff, Udo, Schwarzwohnen. Die Unterwanderung der staatlichen Wohnraumlenkung in der DDR, Göttingen 2011.

Topfstedt, Thomas, Wohnen und Städtebau in der DDR. In: Flagge, Ingeborg (Hg.), Geschichte des Wohnens, Bd. 5, 1945 bis heute. Aufbau Neubau Umbau, Stuttgart 1999.

Buck, Hansjörg F., Mit hohem Anspruch gescheitert – Die Wohnungspolitik der DDR, Münster 2004, S. 344.

Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission, im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2000.

# FACHBEITRAG: Die ufaFabrik Berlin

von *Sigrid Niemer*

Wo einst Filme auf Zelluloid gebannt wurden, leben und arbeiten heute gemeinsam kreative Stadtmenschen: 1921 hatte die Afifa (später UFA) in Berlin-Tempelhof ein Ensemble aus einem Kinosaal, kleinen Studios, einer Negativ-Entwicklung, Büros und einem feuersicheren Tresorgebäude für Filmmaterial errichtet. Nach dem Zweiten Weltkrieg, mit dem Siegeszug des Fernsehens, ließ sich die ursprüngliche Nutzung nicht auf Dauer halten. In der Folge wurde das Kopierwerk 1964 geschlossen und verkauft. Vorübergehend zogen kleine Film- und Werbefirmen ein, es wurden Probe- und Lagerräume eingerichtet. Mal sollten hier neue Wohnungen entstehen, mal eine Fuhrparkfläche für die Bundespost, schließlich verwaiste die Anlage. Am 9. Juni 1979 startete die spätere Lebens- und Arbeitsgemeinschaft mit ihrer „friedlichen Wiederinbetriebnahme“ des Geländes – mit Erfolg. Damit gilt die ufaFabrik heute als eines der frühesten deutschen Beispiele für die Umgestaltung einer Industriebrache in ein Zentrum für Kultur, Nachhaltigkeit und soziale Gemeinschaft.

## Nach dem Mietvertrag

Nach intensiven Verhandlungen konnte im November 1979 ein Mietvertrag mit dem Land Berlin geschlossen werden. Langsam richtete sich die 45-köpfige Lebensgemeinschaft in der ehemaligen Industrieanlage ein. Mit der Unterstützung von Freund:innen machte sie die maroden Gebäude nacheinander nutzbar. Die durchgeführte Restaurierung orientierte sich optisch an den originalen Gestaltung, dabei wurde ausgiebig mit verschiedenen Materialien experimentiert. So blieben die typischen Architekturen und Freiflächen meist erhalten, die Innenräume hingegen wurden den neuen Funktionen angepasst. Zunächst befreite man das Gelände von Schutt und Müll. Erste Büros wurden zum Wohnen hergerichtet, die ehemalige Kantine und das Filmtheater dienten nun als Veranstaltungsräume. Dabei wurde in wechselnden Teams gearbeitet, in der Gemeinschaftsküche gekocht und in den größeren Räumen geprobt und aufgeführt. Wo immer möglich, fiel die

Sanierung nachhaltig aus – so übernahm man etwa Heizkörper aus einem Abrisshaus und reparierte sie.

Viele Berliner Künstler:innen spendete die Einnahmen ihrer Veranstaltungen in der ufaFabrik, um das Projekt zu unterstützen. Nach außen wurde das Projekt sehr schnell bekannt. Intern wurde diskutiert und ausgehandelt, welche Aktivitäten in Zukunft stattfinden sollten. Wohnen und Arbeiten, Ökologie und Kultur sollten ganzheitlich und sinnstiftend gelebt werden. Dieses Konzept war 1979 radikal – vor allem das gemeinsame Wohnen einer so großen Gruppe, die Auftritte des hauseigenen ufaFabrik Circus und der ökologische Handlungsansatz lösten in der Öffentlichkeit Skepsis, aber auch Begeisterung aus.

## Ganz ohne “Staatsknete”?

Die größte Herausforderung des Projekts lag in den Finanzen, denn keine:r der Beteiligten verfügte über ausreichend Geld für die dringend nötigen



Berlin, ufaFabrik in den Anfangsjahren (Bild: [ufaFabrik Berlin](#))

Investitionen. Auf „Staatsknete“ wurde bewusst verzichtet, doch alle Ausgaben wie Miete, Strom usw. mussten selbst getragen werden, um den Vertrag mit dem Land Berlin zu erfüllen. Die Gruppe entschied sich für die einzige erfolgversprechende Möglichkeit: Sie verzichtete auf privates Einkommen und bündelte sämtliche finanziellen Ressourcen. Niemand erhielt Lohn für seine Arbeit – insofern war egal, ob man kochte, renovierte oder Öffentlichkeitsarbeit betrieb. Sämtliche Kosten für Miete, Essen, Autos, Material und private Ausgaben wurden über die Gemeinschaftskasse abgewickelt. So konnte die Aufbauarbeit „step by step“ beginnen. Ohne diese erheblichen freiwilligen Leistungen der Anfangsjahre gäbe es heute keine ufaFabrik.

Inzwischen hält der gemeinnützige Verein ufaFabrik Berlin e. V. den Pachtvertrag mit der Stadt Berlin und bewirtschaftet das Grundstück. Dazu

gehören ein Büro für ökologische Projekte und eine Bildungsstätte. Auf 18.566 Quadratmetern gliedert sich das große Gelände in Straßen, Grünflächen und sieben Gebäude mit unterschiedlichen Funktionen: mehrere Theaterbühnen, ein Gästehaus, das Café-Restaurant, die Kindercircusschule, eine private freie Grundschule, eine Bio-Bäckerei mit angeschlossenem Laden, Büros, Werkstätten, das Nachbarschaftszentrum NUSZ mit dem Kinderbauernhof Kreativbüros, Proberäume und Wohnraum für ca. 45 Menschen, die meist in der ufaFabrik arbeiten. Der Kulturbetrieb IKC e. V. verknüpft internationale und lokale Kunst und Kulturen. Im historischen Kinosaal, in zwei weiteren Sälen und auf der Freilichtbühne veranstaltet man Theater, Musik, Kabarett, Varieté, Tanz, Weltmusik, Kindercircus, Festivals und Koproduktionen mit europäischen Partner:innen. Regelmäßig und in unterschiedlichen Kooperationen finden Workshops, Seminare,



Festivals und Konferenzen zu künstlerischen, gesellschaftlichen und nachhaltigen Themen statt. 2004 wurde die ufaFabrik Berlin von der UN-Habitat in ihre Datenbank aufgenommen – unter dem Titel „Best Practice to Improve the Living Environment“.

Die schrittweise Sanierung und Erweiterung von Technik und Gebäuden geht immer noch voran. Einige Häuser sind über 100 Jahre alt und benötigen viel Aufmerksamkeit. Vor allem Gründächer, intensive Bepflanzungen, eine biologische Schallschutzwand und Fassadenbegrünungen sorgen für ein angenehmes Mikroklima und viel Lebensraum für Vögel und Insekten. Den Strom erzeugt man solar und mit modernen Blockheizkraftwerken. Auf dem gesamten Gelände wird das Regenwasser aufgefangen, biologisch gereinigt und in einem zweiten Kreislauf für die Toilettenspülungen und Bewässerung genutzt. Die Bio-bäckerei mit dem Naturkostladen am Eingang des Geländes, Umweltfestivals, Fahrradkinos, Feste und Diskussionsveranstaltungen beziehen das Thema Nachhaltigkeit auf verschiedensten Ebenen ein. Daher versteht sich die ufaFabrik als „grüne Kulturoase“ im Süden Berlins.

## Der große Umbau

Mit dem großen Umbau von 1990 veränderte sich das gemeinschaftliche Leben in der ufaFabrik. Nach den Jahren des engen Miteinanders wünschten sich viele Bewohner:innen mehr Privatheit: ein eigenes Zimmer in der Nähe von vertrauten Menschen, kleine Küchen, mehrere Bäder. Doch alle wollten weiterhin eine große Gemeinschaftsküche für die tägliche Begegnung. Nach sechs Jahren der Planung wurde der Umbau mit Fördermitteln realisiert und ein erster Stock auf das Hauptgebäude gesetzt. Seitdem gibt es eine klare Trennung zwischen öffentlichem

und privatem Raum. Als ein weiterer Einschnitt wurde in der ufaFabrik die gemeinsame Kasse aufgegeben. Aus dem Verein wurden verschiedene Bereiche ausgegliedert: Organisationen und weitere Vereine wie die Circusschule, der Kulturbetrieb IKC, die LPG-Bäckerei und der Bioladen, das Nachbarschaftszentrum und andere. Nach einem langen Diskussionsprozess wurde entschieden, nun auch Fördergelder zu beantragen und nutzen.

Heute werden alle Beschäftigten nach ihrer Tätigkeit bezahlt. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Einkommen sind jedoch gering im Verhältnis zu anderen Bereichen unserer Gesellschaft. Alle zahlen eine Pauschale für den Wohnraum, den sie nutzen. Immer noch wird vieles ehrenamtlich erledigt und die vernetzte Arbeitsweise hat weiter einen hohen Stellenwert. Die einzelnen Bereiche wollen sich ergänzen und voneinander profitieren. Manchmal sind viel Geduld, bürokratisches Knowhow und Kreativität gefragt, um dies möglich zu machen.



Berlin, ufaFabrik in den Anfangsjahren (Bild: [ufaFabrik Berlin](#))

## Getanzt, diskutiert, aufgeräumt

Die ufaFabrik entstand nicht am Planungstisch und ohne Subventionen. Vor allem in der Anfangszeit bestimmten die konkreten Bedürfnisse der Beteiligten alle Aktivitäten und Projekte. In diesem Zukunftslabor probierte sich jede:r aus – menschlich, intellektuell und künstlerisch. Es wurde Tag und Nacht musiziert, gezaubert, Theater gespielt und getanzt, diskutiert, aufgeräumt, geheizt, geputzt, abgewaschen, geliebt, diskutiert, gebacken, gestritten, renoviert und diskutiert. Eine Idee beflügelte alle Beteiligten: das Leben in einen gemeinsamen familiären und ökonomischen Rahmen zu bringen und dabei die Grenzen zwischen Lebens- und Arbeitswelt aufzulösen.

Seither hat sich vieles geändert. Heute gibt es klare Arbeitsstrukturen, eigene Wohnbereiche, Küchen, Badezimmer, persönlich definierte Einkommen. Etliche Mitglieder der einst bis zu 75-köpfigen Gruppe leben heute aus den

verschiedensten Gründen nicht mehr in der ufaFabrik, andere sind hinzugekommen. Doch damals wie heute gibt es keine Regel, die nicht infrage gestellt werden kann, so wie sich auch die persönlichen Bedürfnisse des Einzelnen im Laufe des Lebens verändern. Manchmal sind das langwierige konflikthafte Prozesse. Doch am Ende lohnt es sich, weil so alle Beteiligten in Kontakt mit der Gemeinschaft bleiben. In den letzten Jahren hat die Generationenerweiterung Fahrt aufgenommen und Jüngere übernehmen Verantwortung. Auch das ist – bei allem guten Willen – kein einfaches Unterfangen, doch das ist eine andere Geschichte ...



Berlin, ufaFabrik (Bilder: Colin Smith, [CC BY SA 2.0](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/), 2013)

# FACHBEITRAG: Wohnen in der Nikolaikirche Rostock

von Matthias Ludwig

Viele reagieren überrascht, manche entsetzt, andere begeistert, wenn sie am östlichen Rand der Rostocker Altstadt auf eine große gotische Kirche treffen – mit Fenstern, Loggien und Sonnenkollektoren am Steildach. Kommt man näher, finden sich Türklingeln am Turmportal und auf den zweiten Blick ist der ganze Kirchturm belebt. Dieses Konzept ist nicht neu: Die Aus- und Einbauten an St. Nikolai entstanden schon in den 1970er/80er Jahren. Zuvor lag die im 13. Jahrhundert begonnene, im 15. Jahrhundert erweiterte Backsteinkirche noch in Kriegstrümmern: Im April 1942 wurde der 1312 geweihte Bau bei Luftangriffen schwer beschädigt, der Turm und die dreischiffige Halle brannten aus, die Gewölbe des Schiffs brachen ein. Im Wiederaufbau, als die Bezirksstadt Rostock 1952 ein repräsentativ-sozialistisches Zentrum erhielt, genoss die Wiederherstellung von St. Nikolai keine Priorität. Immerhin blieb ihr das Schicksal der benachbarten mittelalterlichen Jakobikirche erspart, deren Kriegsrueine bis 1960 abgetragen wurde. Vielmehr sicherte man St. Nikolai und bedeckte den Turm 1956 mit einem Pyramidendach. Der erhaltenen Chor diente schon ab 1948 wieder als Gottesdienstraum. Zu mehr aber reichten Kräfte und Möglichkeiten der im Realsozialismus stark schrumpfenden Gemeinde nicht.

## Ein neues Konzept

Als man 1974 die Gemeinden von St. Petri und St. Nikolai zusammenlegte, wurde letztere Kirche als Predigtstätte aufgegeben. Daher diskutierte man für einen der ältesten erhaltenen Hallenbauten im Ostseeraum: Abreißen oder denkmalgerechte restaurieren? Beides lehnte die Landeskirche ab, auch aus Kostengründen. Dann eröffnete ein seinerzeit aufgelegtes Kirchenbauprogramm neue finanzielle Möglichkeiten für die Nikolaikirche. Sie sollte in veränderter Form wieder aufgebaut und fortan übergemeindlich genutzt werden. Zudem wollte man Platz für kirchliche Verwaltung und Dienste sowie für Mitarbeiter:innen-Wohnungen schaffen.

Nach den Plänen von Gisbert Wolf mit Siegbert Hilscher und Ingrid Hübner (VEB Baureparaturen

„Warnow“) begann ab 1976 die Wiederherstellung von Turm und Dach. Die Mittel dazu kamen aus der damaligen Bundesrepublik: Bis Mitte der 1970er Jahre liefen hier „Sonderbauprogramme“ an, so förderten die westdeutschen Kirchen u. a. Instandsetzungen, Rekonstruktionen und Neubauten in der DDR. Der ab dem 15. Jahrhundert entstandene Turm von St. Nikolai erhielt nun – von außen kaum wahrnehmbar – Aus- und Einbauten für kirchliche Dienst- und Verwaltungsstellen. Auf insgesamt zehn Etagen entstanden Amts-, Büro- und Sitzungszimmer. Ein Treppenhaus mit Aufzug erschloss zugleich einen Wohnkomplex, der im neu aufgebauten Dachstuhl entstand. Über der Kirchenhalle lagerte eine Balkenrostdecke auf den Säulen des Schiffs. Dafür waren die Rundpfeiler des einstigen Gewölbes allerdings nicht mehr tragfähig genug. In einem aufwändigen Verfahren wurden sie daher Schicht um Schicht



abgenommen, durch Stahlbetonstützen ersetzt und diese später mit den abgetragenen Ziegeln ummantelt. Zuletzt wurden im Kirchenschiff neue Gewölbe untergespannt.



Rostock, Nikolaikirche, 1994 (Bild: [Sludge G](#), CC BY SA 2.0, via [flickr](#))

## Ein grandioser Ausblick

Im Dachraum entstanden auf drei Ebenen insgesamt 21 Wohnungen für kirchliche Mitarbeiter:innen. Sie öffnen sich in den unteren beiden Etagen mit tief eingezogenen Loggien, in der oberen mit flachliegenden Dachfenstern nach außen. Bevorzugt richtete man sich nach Süden. Nach Norden, zur verschatteten Seite, weisen hingegen nur Gästezimmer und vorübergehend von Studierenden genutzte Wohnungen. Die Erschließung übernehmen, ähnlich wie bei Mittelhäusern, künstlich belichtete Flure. 1984 fertiggestellt, stehen in St. Nikolai heute 13 Wohnungen und fünf Gästezimmer zur Verfügung – mit einem eindrucklichen Ausblick auf die Hansestadt.

Länger ungenutzt blieb das im Krieg schwer beschädigte Kirchenschiff. Erst nach der "Wende" gelang die Wiederherstellung und Neubelebung. Anstelle der weitenteils vernichteten Einrichtung wurde der Raum nun – je nach Veranstaltungsform – variabel gehalten. Als Mehrzwecksaal für überregionale kirchliche Veranstaltungen geplant, wird das Kirchenschiff seit 1994 besonders für Konzerte, aber auch für Theateraufführungen, Ausstellungen, Podien und Märkte, gelegentlich Gottesdienste genutzt. So versteht sich St. Nikolai heute als übergemeindliches, geistliches und kulturelles Zentrum der Stadt. Der nunmehr zur Evangelisch-Lutherischen Innenstadtgemeinde Rostock zählende Bau erfüllt damit gleich vier Funktionen: Gottesdienst- und Veranstaltungsstätte, Büro- und Wohnraum.

## Wohnen zwischen Kirchenmauern

Ähnliche Neunutzung(en) von Kirchen gibt es in Deutschland auch anderenorts. Der Ausbau eines kirchlichen Dachgeschosses zu Wohnungen ist, zumindest in diesem Umfang, bisher aber wohl einmalig geblieben. Immer wieder werden solche Projekte diskutiert und einige auch realisiert – im bestehenden Kirchenschiff, so bei der Lutherkirche in Berlin-Spandau (1996), bei der Friedenskirche in Mönchengladbach-Rheydt-Geneicken (2001) oder bei der Herz-Jesu-Kirche in Mönchengladbach-Hardterbroich-Pesch (2011). Gegenwärtig wird diese Lösung häufiger gewählt – etwa an der Lukaskirche in Essen-Holsterhausen (2013), in St. Elisabeth in Freiburg-Zähringen (2013/Wohnausbau Turm 2019), in der Markuskirche in Gelsenkirchen-Hassel (2017) oder in Christi Himmelfahrt in Trier-Ehrang (2021).

Bei den Ausgangsbauten handelt es sich aktuell mehr und mehr um vergleichsweise junge



Rostock, Nikolaikirche, 1987 (Foto: Jürgen Sindermann, Bild: Bundesarchiv Bild 183-1987-1028-326, [CC BY SA 3.0](#))

Nachkriegskirchen. Insgesamt sind Wohnnutzungen noch eher bei kleineren Objekten – etwa als Eigenheim – zu beobachten. In den Niederlanden, wo man in den letzten 50 Jahren viele Kirchen aufgegeben und als Immobilien verwertet hat, existieren längst zahlreiche kleinere wie größere Wohnbauprojekte. Hierzulande ist die Rentierlichkeit besonders bei Großprojekten häufig umstritten: Der bauliche wie technische Aufwand ist meist immens, der Nutzwert der Wohnungen häufig eingeschränkt. Überdies sind die ästhetischen Ergebnisse, nicht nur unter denkmalpflegerischen Aspekten, oft zweifelhaft, denn der einstige Großraum ist am Ende allenfalls noch eingeschränkt erfahrbar. In Rostock hatte man – angesichts des notwendig völligen Neuaufbaus des Dachstuhls – mehr Freiheiten, wenngleich auch dort der technische Aufwand immens war. Sieht man von wenigen Projekten ab wie dem Einbau kirchlicher Dienst- und Verwaltungseinheiten in den Dachraum der multifunktionalisierten Kirche Zum Heiligen Kreuz

in Berlin-Kreuzberg (1995) – ein Umbau, der im Gefolge der Hausbesetzungen der 1980er Jahre erwuchs –, scheint die Rostocker Lösung mindestens in dieser Größenordnung in Deutschland einzigartig.

## Ein Zukunftsmodell?

Angesichts der massiv zurückgehenden Mitgliederzahlen der beiden großen Konfessionen werden in Deutschland immer mehr Kirchengebäuden geschlossen. Das Ruhrbistum etwa geht davon aus, langfristig gut zwei Dritteln des Bestands aufgeben zu müssen – die Bistümer Mainz und Hildesheim sprechen von bis zu 50 Prozent. Hohe Grundstückspreise verlocken vor allem in den Städten zum Abriss. Eine Neubebauung könnte zudem dazu beitragen, die Zersiedelung und Bodenversiegelung an anderer Stelle einzudämmen. Dem steht der Einspruch der Denkmalpflege ebenso entgegen wie die Erkenntnis, in Zeiten des drängenden Klimaschutzes auf Graue

Energie zu setzen, also bestehende Bauten weiterzuentwickeln. Daher scheint die (Teil-)Umnutzung von Kirchen gerade auch zu Wohnzwecken aktuell lohnend. Dies setzt freilich voraus, dass solch aufwändige Projekte in Zukunft überhaupt noch finanzierbar, baulich umsetzbar und dauerhaft tragfähig sind. Doch für manche Kirchen könnte dieser Ansatz in größter Not – ähnlich wie einst bei St. Nikolai in Rostock – Rettung und Perspektive sein. St. Lucius in Essen-Werden etwa, wohl um 995 begonnen, wurde nach der Säkularisation 1803 profaniert und als Kornlager, später für Wohnzwecke genutzt. Nach dem Zweiten Weltkrieg wieder zur Kirche rückgebaut, blieb so ein bedeutendes historisches Zeugnis erhalten.

Anzustreben wäre allerdings ein behutsamer Umgang mit dem Bestand. In Rostock blieb dieser seinerzeit wesentlich gewahrt. Darüber hinaus ergänzte man das vielfältig genutzte Kirchenschiff um Arbeits-, Büro-, Verwaltungs- und Wohnräume. Diese Mischung hält den nach wie vor unter kirchlicher Ägide stehenden Bau, aber auch sein Umfeld bis heute im Gespräch, zieht vielfältiges Publikum an und belebt das umliegende Stadtquartier. Wenngleich unter anderen Umständen begonnen, erfüllt sich so die Hoffnung der einst Planenden: St. Nikolai erhielt durch die Öffnung zur Gesellschaft eine Zukunft. Bei der Heiligengeistkirche in Hamburg-Barmbek (1903) hingegen wurde der neugotischen Bau – nach einer Gemeindefusion und mit einem hohen Sanierungsbedarf – im Jahr 2008 abgerissen. An seiner Stelle entstand die zwölfgeschossige Eigentumswohnanlage „Barmbeker Turmhaus“. Allein das Ostschiff der Kirche blieb erhalten und wurde fragmentarisch in den Neubau einbezogen. Nun erinnert es auf eher irritierende Weise an das einstige dörfliche Zentrum des Stadtteils. Kommenden Projekten wäre mehr Nachhaltigkeit, Qualität, Fantasie und Kreativität

zu wünschen. Das „Kirchliche Zentrum Nikolai-kirche“ in Rostock kann dabei durchaus noch heute Wege weisen.



Rostock, Nikolaikirche (Bild: Nikolaikirche Rostock Kirchliches Zentrum)

## Literatur

Frank, Robert, St. Nikolai in Rostock, in: *Bauwelt* 80, 1989, 7, S. 244–245.

Georg Dehio. *Handbuch der deutschen Kunstdenkmäler. Die Bezirke Neubrandenburg, Rostock, Schwerin*, überarbeitet von der Abteilung Forschung des Instituts für Denkmalpflege, Berlin (Ost) 1980, 2. Auflage.

Schwatlo, Winfried u. a., *Zukunft Kirchenimmobilien*, hg. von CoRE Campus of Real Estate an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen e.V., Geislingen/München o. J. [2018].

Schwebel, Horst/Ludwig, Matthias (Hg.). *Kirchen in der Stadt (Schriften des Instituts für Kirchenbau und kirchliche Kunst der Gegenwart an der Philipps-Universität Marburg/Lahn – A.1 + A.2)*, Marburg/Lahn 1994/96.

Volp, Rainer u. a. (Bearb.), *Alte und neue Kirchen in der DDR (kunst und kirche 43, 1980, 3)*, Gütersloh/Linz/Donau 1980.

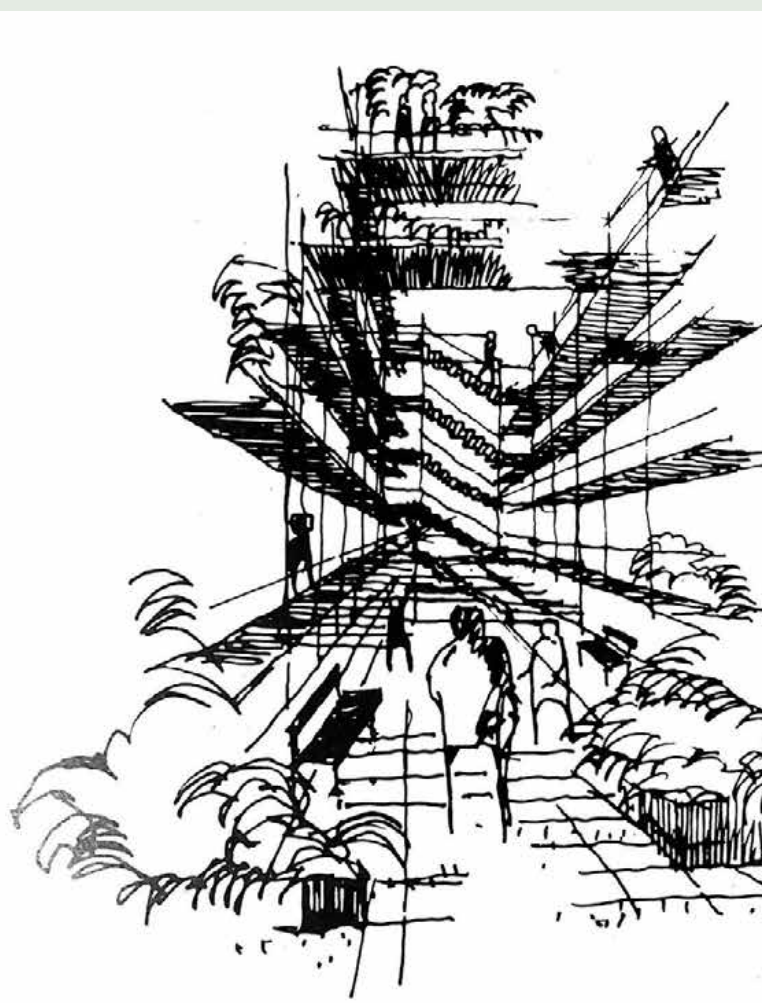
*Wohnen im Hause Gottes* (dpa), in: *Die Welt*, 4. Juli 2005.



# PORTRÄT: Das ‘Gastarbeiter-Wohnheim’ Dingolfing

von Fabian Schmerbeck

Vorreiter in Sachen moderner und modernistischer Architektur war der ländliche Raum wahrlich nur selten, Kraft und Willen zur planerischen Innovation vermutet man stattdessen eher in den Städten. Doch in Zeiten des Umbruchs entstehen solche Neuheiten dann bisweilen auch jenseits der großen Zentren. Bestes Beispiel dafür war eine 1974 fertiggestellte Wohnheimanlage aus dem Büro Steidle + Partner in Dingolfing. Geplant wurde sie als Unterkunft für Arbeiter:innen – und insbesondere für sogenannte ‘Gastarbeiter’, die mit der damals in Niederbayern einsetzenden Spättestindustrialisierung plötzlich am Fließband im örtlichen BMW-Werk benötigt wurden.



Dingolfing, ‘Gastarbeiter-Wohnheim’ (Bilder: steidle architekten)



Dingolfing, 'Gastarbeiter-Wohnheim' (Bild: [steidle architekten](#))

## Die Gemeinschaft

Die planerische Aufgabe in Dingolfing war sehr klar: ein möglichst einfaches Wohnheim, in dem sich viele Menschen unterbringen lassen, oder besser, in dem viele Menschen auf engem Raum zusammenleben können. Außerdem musste das Gebäude sowohl erweiterbar als auch flexibel umnutzbar sein. Dabei sollte es nicht in den vorhandenen Wohngebieten, sondern in Werksnähe liegen. Die Arbeiter (und später auch Arbeiterinnen) wurden ja schließlich, frei nach dem Schriftsteller [Max Frisch](#), als Arbeiter:innen bestellt – dass stattdessen Menschen kamen, merkte man erst später. Dieses Dilemma schlug sich auch in den Details der Dingolfinger Architektur nieder. Zwar hatte man sich auf die Fahnen geschrieben, wie es die Zeitschrift "Baumeister" 1974 festhielt, „die gesellschaftliche Isolation der Gastarbeiter zu verringern“. Doch wirklich eingelöst wurde dieser Anspruch nicht.

Um im Haus selbst eine enge Gemeinschaft auszubilden, kam den Erschließungsbereichen eine große Bedeutung zu: Offene Laubengänge von jeweils zwei Gebäuden wurden einander zugeordnet. Sie bildeten Innenhöfe, wurden durch Stege, Treppen und Plattformen verbunden und bildeten damit einen Ort der Kommunikation. Zu den Laubengängen gehörten Koch- und Essbereiche für jeweils acht Menschen, die in jeweils vier, nach außen orientierten Zweibettzimmern schliefen und wohnten. So entstanden verschiedene Intensitäten von Gemeinschaft – vom Zweibettzimmer über die Gemeinschaftsküche einer 'Wohneinheit' und die Gemeinschaft eines einzelnen Laubengangs (von bis zu 28 Menschen) bis hin zur Hausgemeinschaft.

## Die "Wohnstraße"

Möglichst das ganze Leben sollte in den beiden Laubengängen stattfinden. Dafür bündelte man hier alle Angebote: Läden, Küche und Waschküche ebenso wie Räume für Bildung, Sport und Spielautomaten. Es scheint, als wäre es nicht vorgesehen gewesen, den Komplex auf dem „schwierig zu bewohnenden Werksgelände“ zu verlassen. 1985 beschrieb der Architekt Otto Steidle im Gespräch mit Ulrich Conrads, wie eng die Gemeinschaft der bis zu 540 gleichzeitig dort lebenden Menschen ausfiel: „Samstag früh werden Lämmer geschlachtet, es wird ein Markt abgehalten usw. Sie haben sich zu einer engen sozialen Gruppe formiert.“

Diese Hausgemeinschaft sollte vor allem im ersten Obergeschoss entstehen: Hier wurden die beiden Laubengänge auf ganzer Länge verbunden. Auf diese Weise entstand die große begrünte "Wohnstraße", die in Betonringen mit Gehölzen bepflanzt wurde. Zusätzlich standen Sitzgruppen, Sportgeräte und raumkapselartige



Funktionsräumen für eine breitere, über die 'Gastarbeiter' hinausweisende Öffentlichkeit zur Verfügung: "Diese [...] 'Wohnstraße' kann, richtig genutzt, zum Ort der Begegnung werden", so die im "Baumeister" 1974 geäußerte Hoffnung. Noch mehr, als die 'Gastarbeiter' in die Stadt hinausgehen zu lassen, sollten die Menschen zu den Arbeiter:innen hereingeholt werden. Ein ungewöhnlicher Ansatz, dessen Gelingen in Zweifel gezogen werden darf. Nicht zuletzt auch, weil es bei den ersten beiden Bauten blieb. Die ursprünglich angedachte Werksiedlung aus vielen solcher Module wurde nie umgesetzt.

## Das Ende

Da das Konzept nur fragmentarisch, noch dazu am Rand des Werksgeländes und direkt neben einer Einfamilienhaussiedlung umgesetzt wurde, blieb die bis ins Detail durchgestaltete, farbig herausgehobene Anlage ein städtebaulicher Fremdkörper. Für die Geschichte einer ganzen Region und der dortigen Zuwanderung war es über Jahre hinweg der einzig relevante Ankunftsort – und bildete damit eigentlich ein wichtiges Erbe. Trotzdem wurde der Komplex 2005 abgerissen – zu einem Zeitpunkt, als der Wert ähnlicher strukturalistischer Steidle-Bauten bereits erkannt worden war.

## Literatur

Conrads, Ulrich/Sack, Manfred, Otto Steidle (Reissbrett 3), Braunschweig/Wiesbaden 1985.

Baumeister 1974, 3.

Mit herzlichem Dank für die Auskünfte des Büros [steidle architekten](#).



Dingolfing, 'Gastarbeiter-Wohnheim' (Bild: [steidle architekten](#))



# INTERVIEW: Gemeinschaft auf (Frei-)Zeit

*Interview mit Daniela Spiegel*

Manchmal liegen die besten Ideen auf der Hand, man muss sie nur sehen. Als die Architekturhistorikerin und Denkmalpflegerin Daniela Spiegel nach einem guten Thema für die Habilitation suchte, kam ihr die Idee ausgerechnet im Urlaub auf Rügen. Umgeben von einer Mischung aus Feriensiedlung und Datschen, die der gebürtigen West-Berlinerin fremd war, dachte sie: Warum gibt es dazu eigentlich noch kein gutes Fachbuch? Das hat sie dann selbst geschrieben – und fand es nicht unangenehm, dass die Recherche oft an Orten stattfand, wo ein See gleich nebenan wartete. moderneREGIONAL sprach mit Daniela Spiegel, welches Konzept von Gemeinschaft hinter der Ferienarchitektur der DDR steckt. Denn, so ihre These, “das war viel mehr als Platte am Meer oder auf dem Berg”.



*Rostock-Warnemünde, Hotel “Neptun” (1971) (Bild: Postkarte, 1980er Jahre)*

**moderneREGIONAL:** Frau Spiegel, machten die Menschen in der DDR anders Urlaub als im Westen?

**Daniela Spiegel:** In der BRD entschied oft der eigene Geldbeutel darüber, welcher Urlaub erschwinglich war. In der DDR formulierte dagegen der Staat die Rahmenbedingungen – und Reisen in andere Länder waren nur bedingt möglich. Während man im Westen von der exotischen Flucht aus dem gewohnten Umfeld träumte, hatte die DDR-Regierung ein anderes Ziel: Die Menschen sollten sich im eigenen Land erholen – der Urlaub galt nicht als Flucht vor dem Alltag, sondern als dessen Ergänzung. Immerhin war das Recht auf Urlaub von Anfang an in der DDR-Verfassung verankert, da folgte man dem Vorbild der anderen sozialistischen Staaten. Im Westen hatten die Werktätigen erst ab den 1960er Jahren einen gesetzlichen Urlaubsanspruch.

**mR:** Gab es auch Gemeinsamkeiten?

**DS:** Sicher, wir kennen bestimmte, in der Natur des Menschen angelegte Urlaubstypen. Die einen wollen sich in der freien Zeit am liebsten um gar nichts kümmern. Sie entspannen sich, wenn sie immer wieder an denselben Ort fahren können – mit Vollpension. Für andere ist das die Horrorvorstellung. Sie brauchen unterwegs die Freiheit, das Abenteuer. Und zwischen diesen beiden Polen gibt es noch viele Varianten.

Die DDR hat soziologisch untersuchen lassen, ob sich ein bestimmter Urlaubstyp auch einer bestimmten Gesellschaftsklasse zuweisen lässt. Doch die damalige Tendenz – je mehr Akademiker, desto mehr Suche nach Freiheit – lässt sich natürlich nicht verallgemeinern. Es gibt bis heute das Klischee: Jeder staats-treue DDR-Bürger verreiste mit dem FDGB, alle anderen waren Dissidenten. Aber das ist natürlich Quatsch.

**mR:** Welche Rolle kam dem Feriendienst des FDGB (Freier Deutscher Gewerkschaftsbund) zu?

**DS:** Der FDGB-Feriendienst war der größte staatliche Reiseveranstalter, der nicht kommerziell arbeitete, sondern sich als soziales Dienstleistungsunternehmen verstand. Mitglieder des FDGB konnten einen Ferienscheck beantragen, der durch die Gewerkschaftsleitungen der Betriebe vergeben wurde. Nur ein Drittel der Reisekosten musste selbst getragen werden. So zahlte man für zwei Wochen Vollpension in den 1960er Jahren gerade einmal 100 Mark.

Typologisch waren die ersten FDGB-Ferienheime eine Art Mischung aus Hotel und Sanatorium, realisiert zumeist im zeittypischen Stil der Nationalen Traditionen, durchaus mit repräsentativem Anspruch. Dass der Urlaub zuallererst der Erhaltung der Arbeitskraft diene, zeigte sich in den Liegebalkonen, die viele der frühen Bauten prägen. Da saß man nicht im geräumigen Familienzimmer, sondern oft im Zweibettzimmer mit seinem Kollegen. Dafür fielen die Gemeinschaftsräume äußerst großzügig aus: Lesezimmer, Musikzimmer, Gesellschaftszimmer, Kultursaal ... Dahinter stand die Idee der Gemeinschaft auf Zeit, die einen eigenen Urlauberrat bilden und regelmäßig Veranstaltungen besuchen sollte. Der Staat sah hier ein probates Instrument, um direkten Zugriff auf seine Arbeiterschaft zu haben.

**mR:** Das sollte sich rasch ändern, ...

**DS:** ... als immer mehr Frauen erwerbstätig wurden. Ein arbeitendes Elternpaar wollte zumindest im Urlaub Zeit mit den Kindern verbringen. Die hätte der FDGB lieber separat im Kinderferienlager gesehen. Doch als sich die Eingaben mehrten, in der Familie gemeinsam

in die Ferien zu fahren, begann der FDGB damit, Urlaubersiedlungen zu bauen. Darin bildet sich immer noch ein Gemeinschaftsmodell ab, allerdings ein anderes. Jede Familie hatte jetzt ihren eigenen Bungalow, treffen konnte man sich im Gemeinschaftshaus.

**mR:** Wer baute was, und wer hatte darauf dann Zugriff?

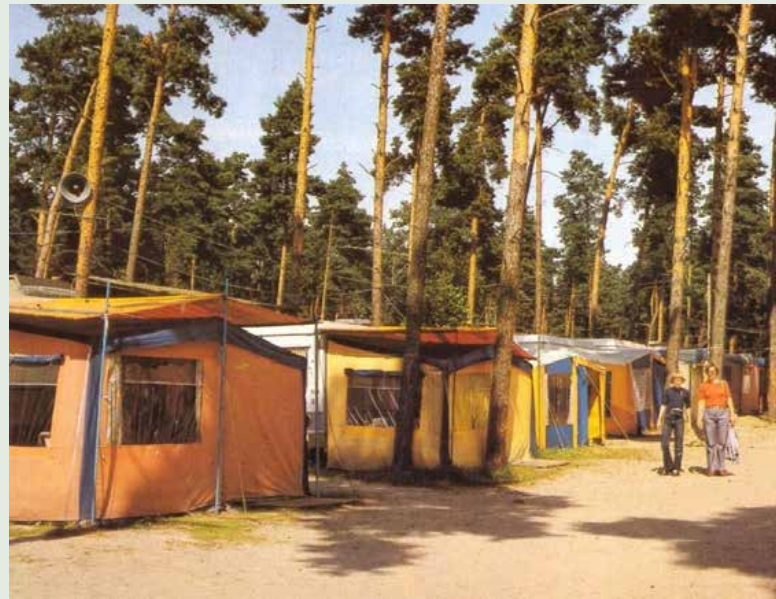
**DS:** FDGB-Ferienheime wurden weiterhin gebaut und entwickelten sich stilistisch kongruent zum allgemeinen Trend der DDR-Architektur in den 1960er und 1970er Jahren. Für die Urlaubersiedlungen hingegen kooperierte der FDGB mit großen Betrieben. Der FDGB kaufte das Grundstück, die Betriebe erstellten die oft konstruktiv einfach gehaltenen Bungalows vielfach in Eigenleistung. Dafür wurde ihnen dann ein festes Budget an Urlaubsplätzen zugesagt.

Das klingt nach einer Win-win-Situation. Aber tatsächlich wollten die meisten Betriebe sich nicht vom FDGB-Feriedienst vereinnahmen lassen und errichteten lieber eigene Ferieneinrichtungen. Zudem untersagt Walter Ulbricht dem FDGB bald den Bau von Bungalowsiedlungen und propagierte große Lösungen. Die Vorbilder lagen nun in Bulgarien und Rumänien, wo in den 1960er Jahren groß dimensionierte Ferienanlagen entstanden. Ab sofort errichtete der FDGB auch in der DDR eher großmaßstäbliche Bauten. Selbst die Geografen und Naturschützer begrüßten diese Entwicklung, damit die Urlaubslandschaften nicht weiter zersiedelt wurden.

**mR:** Wie sahen die Urlaubsräume jenseits des FDGB aus?

**DS:** Viele Arbeitgeber – von den Universitäten bis zu den Kirchen – bildeten eigene Strukturen aus. Allgemein war auch Camping in der DDR sehr

erfolgreich, denn es war leicht zu organisieren. Und dann gab es vor allem die privaten Netzwerke – der eine hatte Verwandtschaft an der Ostsee, die andere eine Datsche in Thüringen und man tauschte untereinander. Aber architektonisch drückte sich das nicht weiter aus.



*Arendsee, Campingplatz (Bild: Postkarte, 1970er/80er Jahre)*

**mR:** Hat sich die Urlaubskultur in der DDR mit der Machtübergabe an Erich Honecker nochmals gewandelt?

**DS:** Honecker sah die Kapazitätsprobleme im Bausektor, die sich auch im Tourismus niederschlugen. Daher wurden utopische Planungen wie die einer riesigen Ferienanlage auf der Schaabe in Rügen nicht weiterverfolgt. Stattdessen verfolgte er das Konzept, bestehende Strukturen zu erweitern oder zu ergänzen, was wesentlich einfacher zu realisieren war. Und als erste öffentlichkeitswirksame Maßnahme gleich nach dem Machtwechsel bestimmte das Politbüro im September 1971: 80 Prozent der Kapazitäten von drei Valuta-Hotels, darunter auch das HO-Hotel „Neptun“ in Warnemünde, seien für den Feriedienst des FDGB bereitzustellen.



mR: Wenn die Reiseziele in der DDR eingeschränkt waren, bildeten die Urlauber:innen stattdessen untereinander eine intensivere Gemeinschaft aus?

DS: Das lässt sich schwer beantworten. Aber es ist zu beobachten, dass die Ferienheime in den 1970er und 1980er Jahren immer mehr zu Hotels wurden. Die politische Parole lautete nun: "Lasst den Arbeiter schlafen!" Die immer individuelleren Freizeitangebote – vom Pool bis zur Minigolfanlage – ähnelten sich in Ost und West, ebenso die Tendenzen in der Ferienarchitektur.

mR: Was hat Sie bei Ihrer Untersuchung der DDR-Ferienarchitektur am meisten überrascht?

DS: Dass der interne Schriftverkehr belegt, wie hartnäckig die Planer in ihrer Nische darum kämpften, eine ansprechende Ferienarchitektur umzusetzen, die sich im europäischen Vergleich behaupten konnte.

*Das Gespräch führte Karin Berkemann.*



## Zur Person

Prof. Dr. Daniela Spiegel studierte Kunstwissenschaft, Klassische Archäologie und Italienische Literaturwissenschaft sowie Denkmalpflege. In ihrer Promotion konzentrierte sie sich auf die Neubesiedlung der pontinischen Sümpfe im faschistischen Italien, ihre Habilitation erforschte sie die Urlaubsarchitektur der DDR. Seit 2019 lehrt sie als Professorin für Baugeschichte und Denkmalpflege an der Hochschule Anhalt.

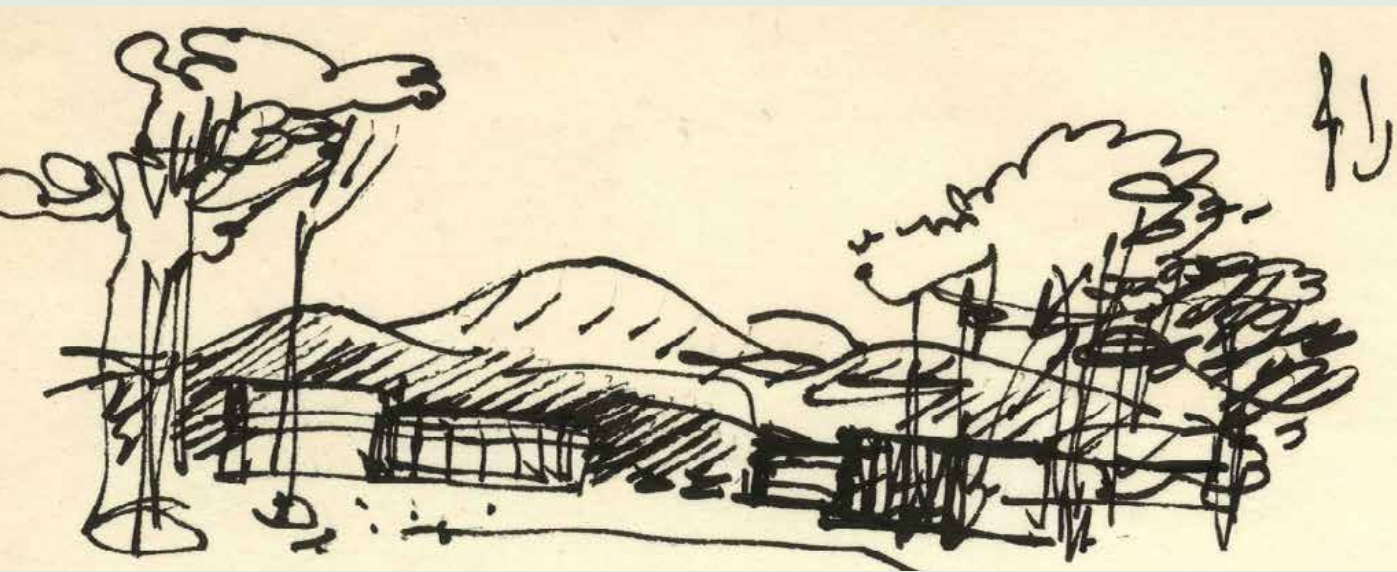
## Zum Weiterlesen

Spiegel, Daniela, Urlaubs(t)räume des Sozialismus. Zur Geschichte der Ferienarchitektur in der DDR, Berlin 2020, Wasmuth Verlag, 28 x 22 cm, 320 Seiten, zahlreiche Abbildungen, ISBN 978 3 8030 2105 2.

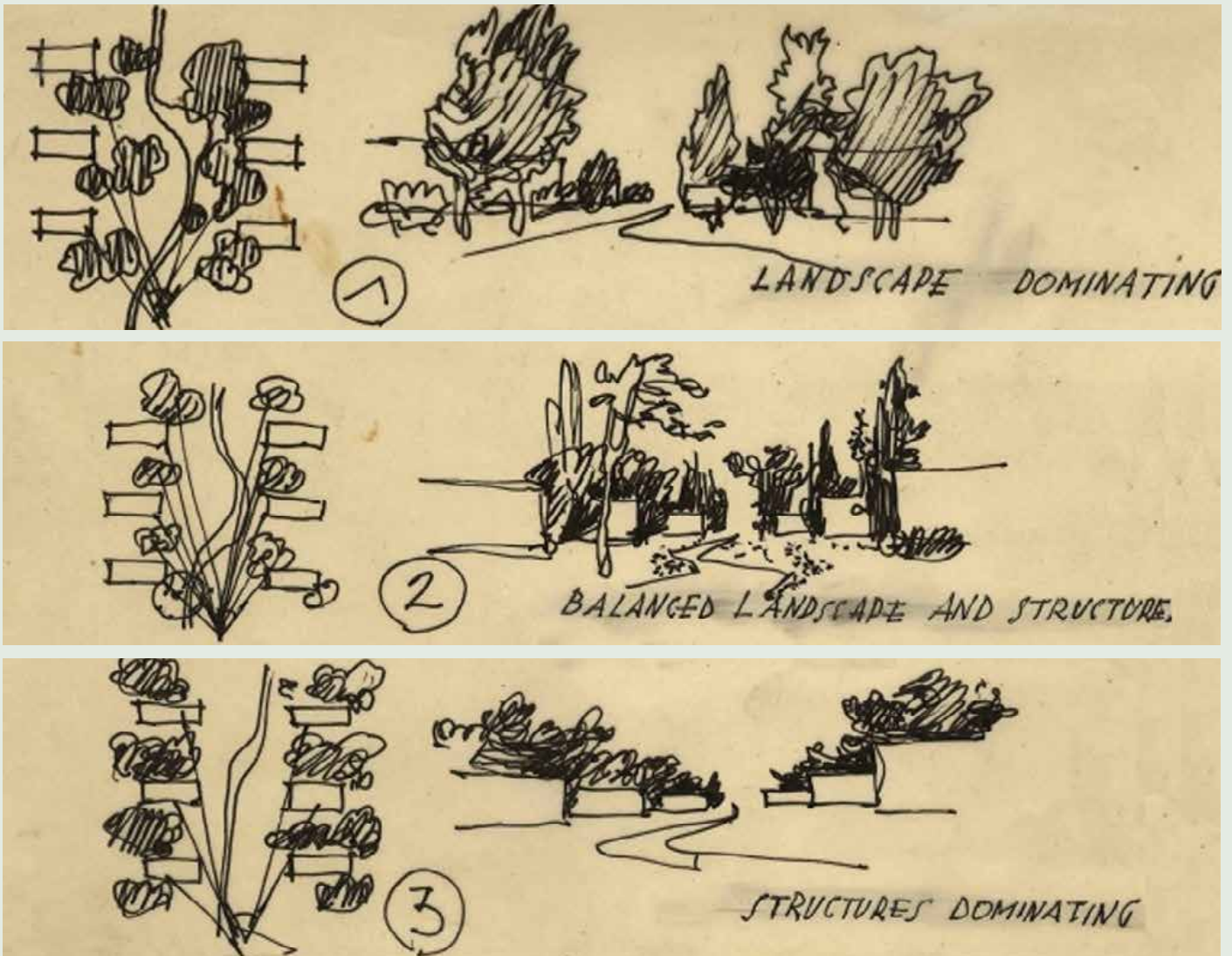
# FOTOSTRECKE: “Ein Garten für den ganzen Tag”

ausgewählt und erläutert von Elissa Rosenberg

Ebenso wie der Kibbuz in der Architekturmoderne als herausragendes Experimentierfeld diente, so war er auch ein Laboratorium der modernistischen Landschaft. Für Shmuel Bickels, von 1951 bis 1975 Chefarchitekt des Technischen Büros der Vereinigten Kibbuz-Bewegung, verlangte die klassenlose Gesellschaft auch eine neue Form der Landschaft: “Der Garten [...] ist kein ‘Schaugarten und kein öffentlicher Park oder eine Kulturlandschaft am Rande der Stadt, sondern ein Garten, in dem der Mensch lebt, arbeitet und sich erholt. Es ist ein Garten für den ganzen Tag.“ Details aus seinen Landschaftsskizzen – heute verwahrt im Yad Tabenkin Archive in Ramat Gan – machen sichtbar, wie er Ästhetik und Gemeinschaft zusammen dachte.

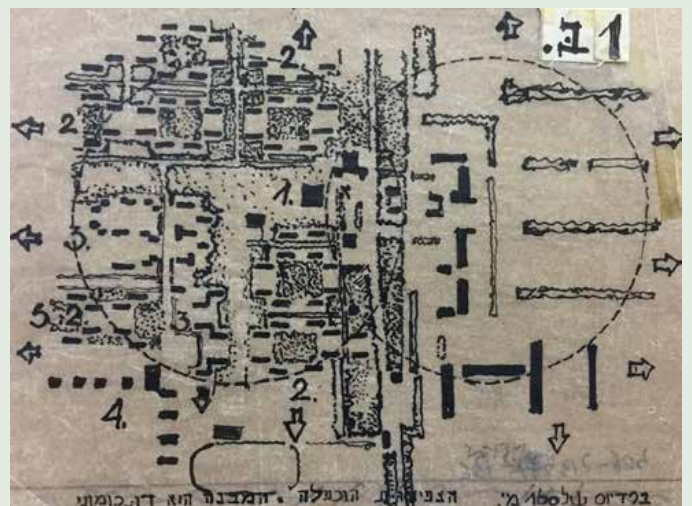






Um die harmonische Beziehung zwischen Architektur und Landschaft herauszuarbeiten, kombinierte Bickels gerne zwei Ansichten: Mit dem Grundriss erforschte er das Verhältnis der Häuser zu Straßen, Freiflächen, Topografie und Ansichten der umgebenden Landschaft. Die perspektivischen Skizzen hingegen betonten die sicht- und erfahrbare Dimension der Landschaft.

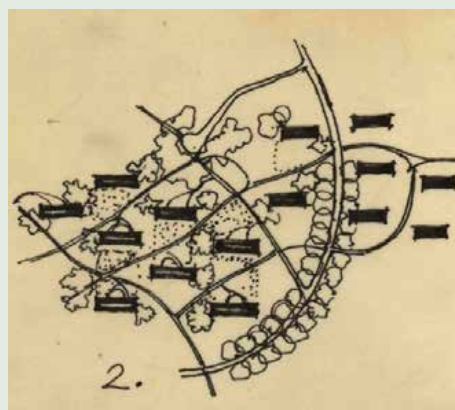
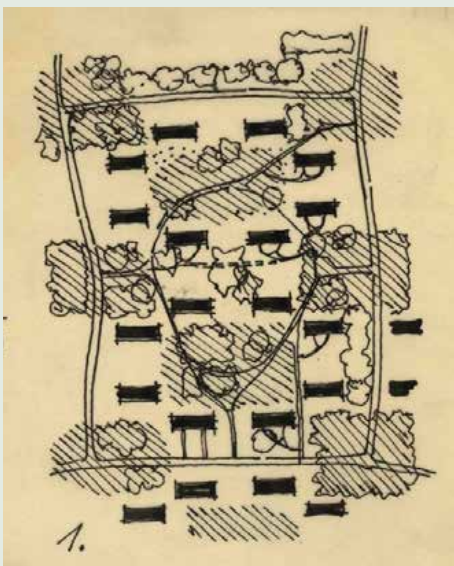
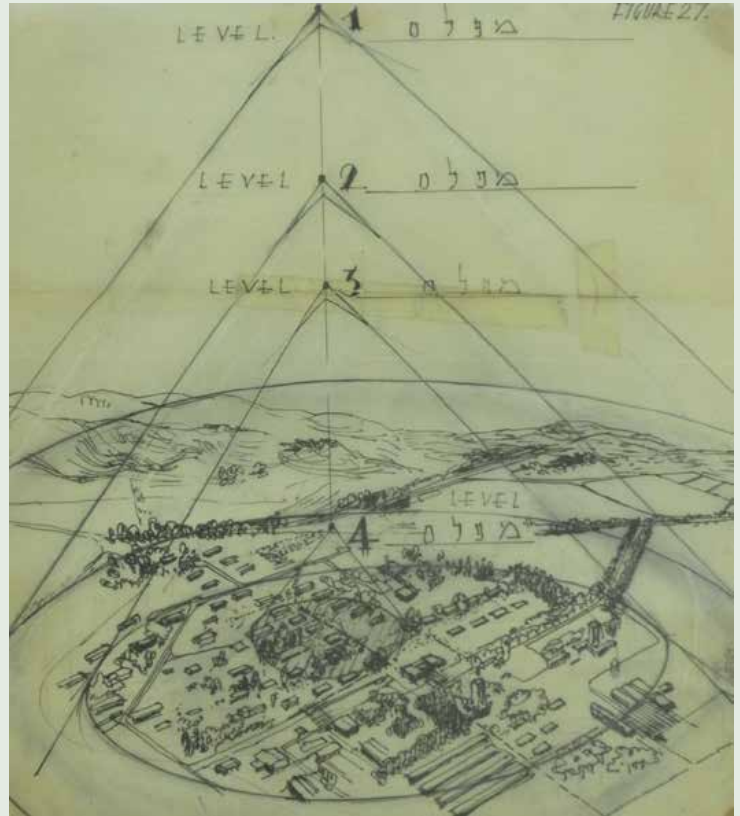
In drei Diagrammskizzen, 1960 in der Gartenbauzeitschrift "Hasadeh Le-Gan Ve-lanof" veröffentlicht, veranschaulichte Bickels die Entwicklung des Kibbuz: Zunächst wurden alle Nutzungen deutlich voneinander getrennt. Später, wie hier in der Abbildung gezeigt, verband man den zentralen Freiraum stärker mit den Gärten der Bewohner:innen. Schließlich durchdrangen sich Gebäude und Freiflächen.



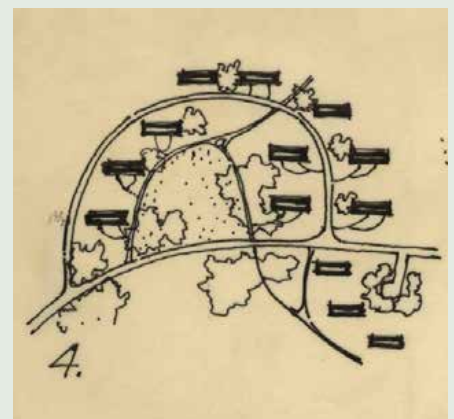
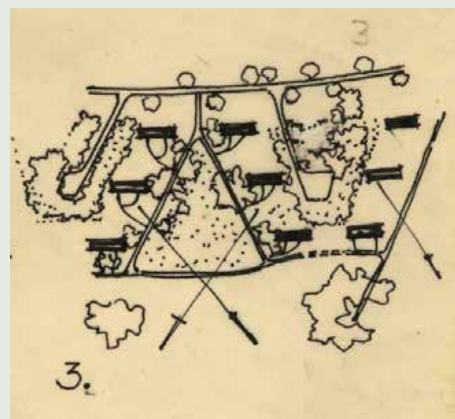


Um die verschachtelte Beziehung von Kibbuz und Region darzustellen, legte Bickels konzentrische Ringe über eine Vogelperspektive. Auch bei anderen Zeichnungen wählte er die Draufsicht, um das Miteinander von ästhetischen und sozialen Belangen zu unterstreichen.

Bickels betonte, der Kibbuz-Garten sei "nicht nur zweckmäßig [...] er muss als unverwechselbarer formaler Rahmen dienen, visuell und erfahrungsmäßig."



Gebäude und Landschaft integrierte Bickels in ein einheitliches Konzept. Nicht mehr Parzelle oder Grundstücksgrenze sollten die Planung bestimmen, sondern eine neue Beziehung zwischen öffentlichem und privatem Raum.



Den Kibbuz verortete Bickels in seiner regionalen Landschaft. Ähnlich hatte schon der kanadische Landschaftsplaner Christopher Tunnard gefordert, dass der "Garten in die Landschaft gebracht werden muss".

Alle Zeichnungen: Shmuel Bickels, Tintenzeichnungen, Bilder: Yad Tabenkin Archive, Ramat Gan, Israel. Das Zitat in der Einleitung ist entnommen aus: Bickels, Shmuel, Halacha le'Ma'aseh, Kibbutz Meuchad Planning Division, Tel Aviv, 1976.



# BEST-OF-90s: Glashausnachbarschaft in Darmstadt

von *Karin Berkemann*

Was macht eine Wohngemeinschaft, wenn sie einen Preis gewinnt? Sie lässt ihn wandern. Als die „Glashausnachbarschaft“ in Darmstadt-Kranichstein 1994 mit dem „Architekturpreis Zukunft Wohnen“ ausgezeichnet wurde, nutzte sie die zugehörige Metallfigur kurzerhand als Geburtstagspokal. Seitdem wird er jedem Erwachsenen an seinem Ehrentag überreicht, der ihn beim nächsten Anlass weitergibt. Solche kleinen Feste finden im überdachten Verbindungsgang zwischen den insgesamt elf Wohneinheiten statt. Eben jenes Glashaus gab dem Modellprojekt seinen Namen und bildet seit mehr als 30 Jahren das klimatische und soziale Rückgrat der Wohngemeinschaft.



*Darmstadt-Kranichstein, Glashausnachbarschaft, Bild: Karin Berkemann, 2021*

## Eckdaten

**Bauten:** Glashausnachbarschaft

**Adresse:** Carsonweg 59–81,  
64289 Darmstadt-Kranichstein

**Bauzeit:** 1990–1991

**Mitwirkende:** Gitter + Hamacher (Knut U. Gitter, Gerd Hamacher) (Architektur); F. Rasch und Partner („Bauherrenbetreuung“)

**Preis:** Architekturpreis Zukunft Wohnen, 1994

## AM LANGEN TISCH

Am Anfang der Glashausnachbarschaft stand eine Zeitungsanzeige: Das Institut „Wohnen und Umwelt“ (IWU) plante ein Bau- und Wohnprojekt, das eine gute Balance zwischen den Einzelnen und der Gemeinschaft ausbilden sollte. Zunächst trafen sich 16 Familien, von denen schließlich elf übrigblieben. 1989 konnte ihre Genossenschaft gegründet und eingetragen werden, 1990 starteten die Bauarbeiten, 1991 wurden die Häuser bezogen. Ein Teil der Kosten von rund 2,6 Millionen DM wurde aus dem Fond für Sozialen Wohnungsbau getragen, da man sich von diesem Experiment wertvolle Erfahrungen für eine kostengünstige, ökologische orientierte Hausgemeinschaft erhoffte. Hinzu kamen weitere staatliche und kommunale Mittel, Förderkredite und nicht zuletzt der Eigenanteil der Genossenschaftsmitglieder.

Zehn Jahre nach der Genossenschaftsgründung wandelte sich die Glashausnachbarschaft zur WEG („Wohnungseigentümergeinschaft“). Um

das Zusammenleben zu erleichtern, um die Aufgaben klar und gerecht zu verteilen, gibt es eine Satzung, eine Hausordnung und eine Gemeinschaftsordnung. Aber glaubt man den Bildern, die vom vielfach publizierten Projekt kursieren, dann wird hier vor allem viel geredet. Schon während der Bauarbeiten versammelte man sich zwischen den halbfertigen Wohneinheiten am langen Tisch – und bis heute wird vor allem im Glashaus zusammengesessen. Hier trifft man sich zu gemeinsamen Aktionen von der Geburtstagsfeier bis zum jährlichen Putzen der Scheiben.

## GEWÖLBTES KLIMA

In den Anfangsjahren erhielten die Familien der Glashausnachbarschaft jeweils einen Dauermietvertrag, der später in Eigentum umgewandelt werden konnten. Da alle schon an der Planungsphase aktiv beteiligt waren, konnten sie ihre eigenständigen Wünsche vor allem im Wohnungsinneren einbringen. Die Ziele der kleinen Siedlung – eine familienfreundliche, selbstbestimmte und ökologisch gesinnte Gemeinschaft auszubilden – sollten gezielt weitergetragen werden. So war an die Gründung neuer Genossenschaften gedacht, mit denen man über Patenschaften verbunden bleiben wollte.

Auch die bauliche Form, die mit viel Eigenleistung der Genossenschaftsmitglieder entstand, mischt Gemeinschaftsräume mit privaten Bereichen. Die Entwürfe stammten vom Darmstädter Architekturbüro Gitter + Hamacher, zu dem sich Knut U. Gitter (\* 1941) und Gerd Hamacher (\* 1946) von 1981 bis 1999 zusammengetan hatten. Für die Glashüttennachbarschaft gliederten sie zwei Gebäuderiegel mit insgesamt elf Wohneinheiten von zwei Seiten an die zentrale glasüberdachte Passage an. Die bogenförmig gewölbten Dächer



der verputzten, weiß gefassten Wohneinheiten wurden begrünt und sorgen somit nicht nur für den erwünschten ökologischen Touch, sondern auch für eine natürliche Dämmung. Die Palette der Gemeinschaftsräume reicht vom Glas-, Heizungs- und Fahrradhaus über die Carports, Kompostanlage und Regenwasserzisternen bis hin zu den Gemeinschaftsflächen mit Tischtennis und Bänken. Jede Wohneinheit ist mit vier Zimmern auf zwei Geschossen ausgestattet, verfügt über einen kleinen ebenerdigen Garten und wird unter dem vorgezogenen Bogendach teils noch zusätzlich durch einen Balkon ausgezeichnet.



Darmstadt-Kranichstein, Glashausnachbarschaft  
(Bild: Karin Berkemann, 2021)

## UNTER „GRASDACH-OPTIMISTEN“

Im Nordwesten von Darmstadt wuchs die Eisenbahner:innensiedlung Kranichstein, benannt nach dem dortigen barocken Jagdschlösschen, nach dem Zweiten Weltkrieg sprunghaft an. Unübersehbar hinterließ der Architekt Ernst May in den 1970er Jahren eine stolze Trabantenstadt, die sich hinter dem künstlich angelegten See bis zur steilen Hochhauswand aufschwingt. Das

damalige Ziel, durch eine hohe Wohndichte einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, verfolgte man ab den 1980er und 1990er Jahren mit anderen Mitteln.

Auf dem gegenüberliegenden Seeufer ermöglichte man eine kleinteilige, schon postmoderne Bebauung, die zwei Werte miteinander verbinden sollte: mehr Natur, mehr Nachbarschaft. Hier hatte die Stadt in den späten 1980er Jahren gezielt das Baugebiet „K7“ ausgewiesen, um experimentelle, ökologisch und sozial innovative Wohnprojekte anzusiedeln. Dazu gehörten ab den 1990er Jahren vor allem Niedrigenergie- und Passivhäuser, darunter Modellvorhaben mit so schönen Namen wie „Grasdachoptimisten“ oder „Wohnsinn“. In dieser vielgestaltigen und dennoch gleichgesinnten Gesellschaft besticht die Glashausnachbarschaft durch ihren besonders eigenständigen konzeptionellen und gestalterischen Wert.

## Literatur und Links

Feist, Wolfgang u. a., 25 Jahre Passivhaus Darmstadt Kranichstein, Förderbericht des Passivhaus Instituts Darmstadt, 2016.

Theisen, Frank u. a. (Bearb.), Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen. Neue Wohnprojekte für Jung und Alt, hg. vom Hessischen Sozialministerium, Referat Öffentlichkeitsarbeit, Wiesbaden 2012.

Broermann, Michael u. a., Architekturlehrer zeichnen, hg. von der Fakultät für Architektur der Fachhochschule Köln, Köln 2003 [mit Werken von Gerd Hamacher].

Online-Präsenz der Glashausnachbarschaft.

Online-Präsenz des Architekturbüros von Gerd Hamacher.

# IMPRESSUM

**HEFTREDAKTION:** F. Schmerbeck/K. Berkemann, Frankfurt/M. 2022

**LAYOUT:** Elena Rhode

**TITELMOTIV:** Berlin, die Gemeinschaft der ufa-Fabrik in den Anfangsjahren (Bild: ufaFabrik Berlin)

**HERAUSGEBER:INNEN:** Daniel Bartetzko,  
Karin Berkemann

**ONLINEVERSION DES HEFTS:** <https://www.moderne-regional.de/gemeinsam-wohnen-22-4/>

**ISSN (ONLINE):** 2365-0370

**HBZ-ID:** HT018260134

**ZDB-ID:** 1050988183

**LETZTE ÄNDERUNGEN AM DOKUMENT:**  
16. Oktober 2022

Die Urheberrechte für die Beiträge liegen jeweils bei den Autor:innen, die Rechte für die Abbildungen wie jeweils am Bild angegeben. Es gelten die Ausführungen des Impressums von moderneREGIONAL: [www.moderne-regional.de/impressum/](http://www.moderne-regional.de/impressum/).

moderneREGIONAL gUG (haftungsbeschränkt), c/o Dr. Karin Berkemann, Frankfurter Allee 134, 60326 Frankfurt am Main, 0179/7868261, [k.berkemann@moderne-regional.de](mailto:k.berkemann@moderne-regional.de), [www.moderne-regional.de](http://www.moderne-regional.de)