

Ziegenhainer Tal

Sanierung der Heimstättensiedlung in Jena

Die Einwohnerzahl von Jena wächst – entgegen dem ostdeutschen Trend – dank dort ansässiger Hochtechnologieunternehmen und der bedeutenden Forschungsinstitute der Friedrich-Schiller-Universität. Wohnungen werden inzwischen sogar wieder knapp und sind dementsprechend teuer. Diese Entwicklung erleichtert die Sanierung älterer Quartiere, von denen die Siedlung im Ziegenhainer Tal ein herausragendes Beispiel eines nicht an Gewinn orientierten, sozialen Wohnungsbaus aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg ist. Sie steht nicht nur wegen des weitgehend erhaltenen Baubestands zu Recht seit 1993 auf der Denkmalliste des Landes Thüringen. Die Siedlung am Nordhang der Kernberge, im Osten der Stadt mit damals noch schöner Aussicht auf das Zentrum Jenas gelegen, wurde von der 1911 gegründeten „Heim-

stätten-Genossenschaft zu Jena“ initiiert und vor kurzem von der heute noch bestehenden Genossenschaft mit einem erheblichen Aufwand von fast 40 Millionen Euro saniert. Mit 350 Wohnungen und 256 Reihenhäusern ist sie ein einzigartiges bauliches Zeugnis jener reformfreudigen Zeit zwischen 1900 und dem Ersten Weltkrieg, ja, sie kann sogar als einzige Reformsiedlung in Thüringen bezeichnet werden, die, ähnlich wie die heute bekannten deutschen „Gartenstädte“ Marga bei Senftenberg (ab 1906), Margarethenhöhe in Essen (ab 1909) und Hellerau bei Dresden (ab 1909), vor 1914 begonnen wurde. Die Jenaer Siedlung spiegelt bis heute erkennbar den damaligen Stand der Diskussionen um die Verbesserung der elenden Wohnverhältnisse in deutschen Städten wider. Jena verzeichnete um die Jahrhundertwende durch das Wachstum der opti-

schen und feinmechanischen Industrie, die mit der schon damals sozial fortschrittlichen Unternehmenskultur der Carl-Zeiss-Stiftung verbunden ist, zwischen 1890 und 1914 eine rasante Entwicklung. So nahm die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um das Zweieinhalbfache zu, während die Stadt gleichzeitig mit der daraus resultierenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht mehr zurechtkam. Die „Mietskaserne“ wurde zum Inbegriff eines damals fast ausschließlich privatwirtschaftlich organisierten spekulativen Wohnungsbaus, der mit der schnellen Entwicklung der Industrie auch auf Klein- und Mittelstädte wie Jena übergriff. Die Zeiss-Stiftung unterstützte mit Zuschüssen und Krediten die Gründung unabhängiger Wohnungsbau-Genossenschaften in Jena. Paul Engelhardt, dem Architekten der Siedlung, die in fünf Bauabschnitten zwischen 1913

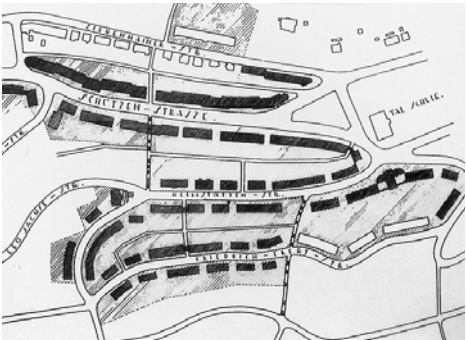


Gesamtansicht der Siedlung von Norden. Im Hintergrund die Kernberge. Die höhere Bebauung aus späterer Zeit verdeckt Teile der Engelhardt-Bauten. Zwei Gebäude in der nördlichen Friedrich-Engels-Straße aus der Zeit zwischen 1919 und 1929. Quelle des historischen Plans bis 1929 und des Plans mit den Bauabschnitten der Heimstättensiedlung: A. Eichstaedt: Die Heimstättensiedlung „Ziegenhainer Tal“ – Ein Zwischenbericht zur Sanierung (bisher unveröffentlichtes Material der Stadt Jena).



und 1940 errichtete wurde, waren diese Themen nur allzu bekannt. Engelhardt beteiligte sich rege an den Diskussionen um Heimatstil, Landflucht, Heimat- und Naturschutz. Dies kam vor allem in seinen Textbeiträgen, Zeichnungen und Aquarellen, etwa für das Buch von Willy Lange, dem damaligen königlichen Gartenbaudirektor in Wannsee bei Berlin, mit dem programmatischen Titel „Land- und Gartensiedlungen“ (Leipzig, 1910) zum Ausdruck, für das Engelhardt ein Kapitel über das „Kleinbürgerhaus“ beisteuerte. Auch in Langes veröffentlichten Vorträgen am „städtebaulichen Seminar“ der königlichen Technischen Hochschule zu Berlin tritt die kulturkritische Position Paul Engelhardts deutlich zutage. Wenn Lange in seinen Vorträgen die künstlerischen Grundsätze eines Städtebaus unter geschickter Ausnutzung von Höhenunterschieden der Geländeplastik mit Zeichnungen von Engelhardt vorstellte und die kunstvolle Anpassung von Gebäuden, Brücken, Straßen und Mauern an das bewegte Gelände verlangte, so kann dies fast als Programm für die Jenaer Siedlung gesehen werden. „Reizvolle Wirkungen ergeben sich“, schrieb Willy Lange 1912 in einem Aufsatz, „wenn man bei geistigen oder praktischen Mittelpunkten der Siedlung das planmäßig tut, was früher allmählich wurde: die Komposition von Platzbildung, Brunnen- und Baumanlagen mit der baulichen Überwindung von Geländeschwierigkeiten.“

In Jena-Ziegenhain ist mustergültig angelegt, was dem damals aktuellen architektonischen Vorbild, einem vorindustriellen, bürgerlichen Ideal „Um 1800“ (so der Titel eines Buches von Paul Mebes, das 1908 erstmals erschien) einerseits und den Reformansätzen der aus England kommenden Gartenstadt-Bewegung andererseits zu verdanken war. Engelhardt hob die „geistigen und praktischen“ Mittelpunkte der Siedlung, die für das Wohnquartier errichtete Talschule (1916) und die Kreuzungsbereiche, durch geschickt angeordnete Häusergruppen und sorgfältige Platzgestaltung hervor. Die im ersten Bauabschnitt 1913–15 entstandenen 136 zwei- und dreigeschossigen Einzel- und Reihenhäuser in der Heimstättenstraße und der Dresslerstraße fügen sich mit ihren Walmdächern harmonisch dem gegebenen hängigen Geländeverlauf. Angelegt in Baugruppen von jeweils drei bis zehn Einheiten bieten die durch dezenten bauplastischen Schmuck – wie z.B. die Reliefmedaillons über den Eingängen von Walther Löbstädt – bereicherten, verputzten Bauten vier verschiedene Haustypen mit einem gestaffelten Wohnraumangebot vom einfachen Haus mit Wohnküche und zwei Schlafstuben im Obergeschoss bis hin zu Häusern mit getrennter Küche und Wohnstube im Erdgeschoss sowie drei Schlafstuben im Obergeschoss. Keineswegs selbstverständlich für die Zeit vor 1914 war die aufwendige Ausstattung der Häuser; jedes Haus hatte einen Keller, ei-



- 1. Bauabschnitt 1913–18
- 2. Bauabschnitt 1919–29
- 3. Bauabschnitt 1930–35
- 4. Bauabschnitt 1936
- 5. Bauabschnitt 1936–40

nen Dachboden, ein Bad, eine Waschküche, Gas- und Elektroanschluss. Natürlich war jede Einheit auch mit einem Vor- und einem Nutzgarten zur Selbstversorgung verbunden, die über einen jeweils gesonderten Zugang erreicht wurden. Straße und Plätze, Vorgartenzonen und Innenhöfe der Quartiere sind bis zur Auswahl der Bepflanzung hinein sorgfältig gestaltetisch unterschieden.

Die harmonische Gestaltung der Freiräume ist jetzt nach der Sanierung der Siedlung wieder zu erkennen. Nachdem das Ensemble störende Behelfsbauten wie Schuppen und Garagen und nicht maßstäbliche Gehölze so weit wie möglich entfernt wurden, tritt nun auch die vereinheitlichende Gestaltung einer Genossenschaftssiedlung im Sinne eines künstlerischen Straßen- und Städtebaues wieder deutlicher hervor. Fein differenzierte Vorgartenzonen, die über

Stützmauern und Heckenbepflanzung zwischen Straße und Haus vermitteln, wo nötig Treppen und Solitärgehölze, aber auch eingestreute Gemeinschaftsflächen sowie aufwendig gestaltete Freitreppen, die das Quartier quer erschließen und jeweils durch Torbögen markiert werden, und der Brunnenplatz, der eigentlich nichts anderes ist als die Gabelung einer Wohnstraße, machen den hohen Anspruch der Siedlung deutlich. „Dem volksverderbenden Massenmietshaus gilt unser Kampf; aber auch eine Stadterweiterung mit „Millionärsvierteln“ und „Arbeitervorstädten“ lehnen wir ab. In unserer Siedlung hat genossenschaftlicher Geist den Arbeiter und den Beamten, den Angestellten und den Professor zusammengeführt, und dieser genossenschaftliche Geist wird in der äußeren Armut der kommenden Jahre unser innerer Reichtum sein.“ So beschrieb das Heim-

stätten-Genossenschaftsmitglied Gerhard Kessler in einer 1919 erschienenen Broschüre zur Siedlung die in der Not der Nachkriegszeit fast sozialutopisch erscheinenden Vorzüge derselben.

Bemerkenswert an der Jenaer Siedlung ist aber auch, dass sich die Erweiterung bis in die ersten Jahre des Zweiten Weltkriegs hinzog. Nachdem die Erweiterung nach 1914 nur stark verlangsamt vorankam, wurden ab 1919 in einem zweiten Bauabschnitt entlang der heutigen Friedrich-Engels-Straße zwei- und dreigeschossige Mietwohnungen nach Plänen von Paul Engelhardt und Heinrich Vossler errichtet. Hier sollte immerhin der „volksverderbende“ Charakter der Mietskaserne mit allen architektonischen und städtebaulichen Mitteln (mit Häusergruppen und einheitlichen Stützmauern auf der Südseite der Straße, mit Alleebäumen und Vorgärten auf der Nordseite der Straße) vermieden werden. Die Abkehr vom gartenstädtischen Ideal des Einfamilienhauses ist hier der nach dem Ersten Weltkrieg eingetretenen „ungeheuren Verteuerung aller Baukosten, der Baustoffe, der Fuhrpreise und der Arbeitslöhne, dazu auch die Kostspieligkeit der neuen Straßenanlage ...“ und nicht zuletzt der dramatisch verschärften Wohnungsnot geschuldet. In diesen Etagenwohnungen spiegelt sich am deutlichsten das Sozialmilieu einer Genossenschaftssiedlung der zwanziger Jahre wider. Die Wohnungen sind keine Notunterkünfte oder Wohnungen für das Existenzminimum, vielmehr zeichnen sie sich, wie der Chronist Kessler nicht müde wird zu betonen, durch den gleichen Komfort, ebenso durch Gartenanteile und durch die Liebe zum architektonischen Detail wie bei den Reihenhäusern aus.

Zwischen 1925 und 1935 entstehen nach Plänen des Jenaer Büros Schreiter & Schlag weitere, sehr moderat dem „Neuen Bauen“ angenäherte zwei- und dreigeschossige Etagenmietshäuser und Einfamilienhäuser unter dem nach wie vor verbindlichen Walmdach. Ab 1936 treten noch einmal Paul Engelhardt und sein Sohn Walter auf den Plan, die die Siedlung nach den Grundideen der städtebaulichen Pläne von 1913, allerdings in sehr viel schlichteren Bauformen erweitern.

Mit der Würdigung der Heimstätten-Siedlung als Denkmalensemble im Jahr 1993 war klar, dass nicht nur die inzwischen heruntergekommene, aber im Wesentlichen erhaltene Bau-



Blick in die Dressler-Straße im südlichen Teil der Siedlung. Links oben die Gartenseite der Häuser. Das historische Foto verdeutlicht vor allem die ursprüngliche Gestaltung der Vorbereiche zur Straße. Um ein einheitliches Bild zu erlangen, wurden vor der Sanierung zahlreiche planlos entstandene Anbauten und Schuppen entfernt. Nach Auskunft der Heimstätten-Genossenschaft sind heute alle Wohnungen vermietet.



Das Gebäude am wieder hergestellten Brunnenplatz steht an der Gabelung Heimstättenstraße/Leo-Sachse-Straße. Es wurde in der ersten Phase zwischen 1913 und 1918 durch Paul Engelhardt errichtet. Der kleine Platz bildet die Mitte der 1993 unter Schutz gestellten Siedlung.



Zwei Durchgänge mit Torbauten führen quer durch die Siedlung. Die Passage rechts, über die man hinunter zur Heimstättenstraße gelangt, erschließt die Gartenwege. Die Fassaden unten und auf der rechten Seite befinden sich in der Heimstättenstraße.



substanz saniert werden musste, sondern dass es auch galt, die Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse der oft schon über Generationen dort lebenden Bewohner zu berücksichtigen. Vorangehende Untersuchungen und ein darauf aufbauender Rahmenplan zur Sanierung aus dem Jahr 2001 stellten insbesondere Defizite im Bereich der Stellplätze für Autos und bei den als mangelhaft empfundenen Spielplatz- und Freiflächen innerhalb der Siedlung fest, aber auch in Bezug auf die Wohngrößen und -zuschnitte.

So lag die Hauptaufgabe der Sanierung nicht allein in der Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen, etwa in der Verringerung des Energiebedarfs, sondern auch in der Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes unter den Bedingungen des Denkmalschutzes. Mit Sanierungskosten zwischen 750 Euro je Quadratmeter bei den Geschosswohnungsbauten und 900 Euro bei den Reihenhäusern lagen somit die Aufwendungen weit über dem Durchschnitt, was für die Genossenschaft ein nicht geringes finanzielles Risiko darstellte. Durch

die Inanspruchnahme des Wohnumfeldprogramms der Städtebauförderung des Freistaates Thüringen konnten aber die so wichtigen Garten- und Wegeanlagen und raumprägenden Bauten denkmalgerecht erhalten oder wieder hergestellt werden. Zu bestaunen ist auch das Engagement einer Stiftung, die etwa am Brunnenplatz, dem Mittelpunkt der Siedlung, die Rekonstruktion der um 1920 erbauten Brunnenanlage ermöglichte. Balkonanbauten auf der Gartenseite der Siedlung sowie Veränderungen von Grundrissen stellen einen Kompromiss zwischen den Wünschen der Bewohner und dem Denkmalschutz dar. So hätten zum Beispiel die Balkone genauso wie die dreifarbig leuchtenden Müllbehälter-Stellplätze sicher auch eleganter gestaltet werden können. Ungelöst bleibt bis zur Fertigstellung einer Wohnanlage mit 29 altersgerechten Wohnungen und einer Tiefgarage noch das Problem der fehlenden Stellplätze. Als besonders gelungen kann dagegen die weitgehende Wiederherstellung der ursprünglichen Farbigkeit der Siedlung gelten, die geeignet ist, die von Engelhardt beabsichtigte Unterscheidung in Platz- und Straßenräume, aber auch die verschiedenen Bauabschnitte zu betonen. Engelhardt verdankte seiner Jenaer Siedlung, für die heute wieder Wartelisten für Wohnungsbewerber geführt werden, die Aufnahme in den ehrwürdigen Deutschen Werkbund. Exemplarisch lässt sich an dieser Siedlung nachvollziehen, wie weit und mühsam der Weg von der Theorie und dem Ideal einer genossenschaftlich organisierten „Gartenstadt“, die einst von Ebenezer Howard als autarke kommunale Einheit konzipiert war, zur komplizierten Realität einer Vorortsiedlung sein kann.



Das Medaillon mit goldener Schrift erinnert an den Architekten Paul Engelhardt. Zahlreiche Reliefs zieren die Eingänge seiner Gebäude. Das kleine Foto links zeigt die Gartenseite von späteren Häusern an der Ecke In der Doberau/Dresslerstraße. Die stählernen Balkonvorbauten können

nur als hart errungener Kompromiss zwischen den Wünschen der Bewohner und dem Denkmalschutz gesehen werden.

Fotos: Claus Bach, Weimar; historisches Foto: Stadtverwaltung Jena, Denkmal- und Sanierungsamt