

11 augustus 2026

Halle-Neustadt: typisch communistische planeconomie, maar met parallellen voor onze (nieuwe) steden

[Friso de Zeeuw](#)

Friso de Zeeuw verdiepte zich als DDR-kenner in de geschiedenis van de Oost-Duitse stad Halle-Neustadt. Waar andere steden zoals Leipzig na een forse krimp weer de weg omhoog vonden, ligt dat hier anders. “De geschiedenis van Halle-Neustadt is daarmee niet louter typisch DDR, maar een indringende les over de kwetsbaarheid én veerkracht van grootschalige gebiedsontwikkeling.”

Een compleet nieuwe stad, uit het niets opgetrokken in nog geen tien jaar tijd, uiteindelijk goed voor bijna 100.000 mensen. Ontworpen door een oud-medewerker van architect Walter Gropius, en bedoeld als bewijs dat het socialisme niet alleen eerlijker was dan het kapitalisme, maar waar men ook nog eens aangenamer kon wonen. Zo was Halle-Neustadt, 20 kilometer ten noordwesten van Leipzig in de voormalige DDR, ooit bedoeld. Wie gebiedsontwikkeling als vak beschouwt, herkent in Halle-Neustadt een leerboek op zichzelf. Zij het zonder woningmarkt, zonder grondmarkt in de klassieke zin, en met één opdrachtgever die tegelijk initiatiefnemer, investeerder, planoloog, gebiedsontwikkelaar en enige politieke partij was. Maar toch ook met de nodige parallellen en leerpunten voor de situatie in Nederland – waarover later meer.

Praktische aanleiding

Het begin van Halle-Neustadt is niet in de eerste plaats ideologisch, maar economisch van aard. In 1958 besloot het Centraal Comité van de communistische eenheidspartij SED tot een fors ‘Chemieprogramma’: de chemische industrie rond Buna en Leuna, twee enorme fabriekscomplexen ten westen van Halle an der Saale, moest flink uitbreiden. Het vormde de kern van het [uitgestrekte Mitteldeutsche Chemiedreieck-gebied](#). De uitbreiding betekende meer arbeiders en die hadden woningen nodig. Daaraan bestond in het door oorlogsschade zwaar getroffen Oost-Duitsland een structureel tekort. Bovendien waren in de eerste 15 naoorlogse jaren weinig woningen gebouwd en de bestaande voorraad was verwaarloosd. Aan de basis van het project stond dus, zoals bij veel grote gebiedsontwikkelingen, een concrete, praktische aanleiding: een mega-werkgever met een groeiend personeelstekort. De

grotere verhalen (wat we nu narratieven noemen) over het ‘Gesamtkunstwerk’ en de ‘socialistische mens’ kwamen later.

Vergeleken met veel andere systeembouwprojecten in de Oostblok hield architect/stedenbouwkundige Paulick opvallend veel oog voor de menselijke maat

De communistische partij SED besloot in 1963 tot de bouw van een complete nieuwe stad, een ‘*Chemiearbeiterstadt*.’ Op 12 mei 1964 ging de eerste spade de grond in, ten westen van het historische centrum van Halle, op tot dan toe onbebouwde weilanden. De locatie werd niet toevallig gekozen: de heersende windrichting in dat deel van Saksen-Anhalt komt uit het zuidwesten, dus koos men de plek juist ten noordwesten van de chemiefabrieken. De rook en dampen van Buna en Leuna zouden daarmee zoveel mogelijk van de nieuwe woonstad weg waaien. Een verstandige overweging, al waaide de wind in de praktijk ook geregeld de andere kant op. Oude bewoners herkenden aan de stank die ‘s ochtends het slaapkamerraam binnendrong welke fabriek vol productie draaide. Andere criteria voor de locatiekeuze vormden water en bodem en de infrastructurele aansluitingsmogelijkheden.

Afwisselend bouwen

De architect/stedebouwkundige van Halle-Neustadt verdient op deze plek een eigen alinea, al was het maar omdat zijn levensloop illustreert hoe architectuur en politiek in de twintigste eeuw met elkaar verstrengeld raakten. Richard Paulick, geboren in 1903, werkte in de jaren twintig voor Walter Gropius aan het Bauhaus in Dessau, de bakermat van het functionalistisch, modernistisch bouwen. Via een omweg in Shanghai, waar hij tijdens de oorlog als balling architect was, belandde hij na 1945 in de DDR. Hij klom op tot een van de belangrijkste staatsarchitecten van het land. Vanaf 1963 was hij chef-stedenbouw van Halle-Neustadt.

Paulick geloofde oprecht in zijn opgave. Een stad van identieke betonnen dozen (het wezenskenmerk van de industriële *Plattenbau*), zo waarschuwde hij zijn opdrachtgevers, zou mensen ongelukkig maken, ongeacht hoe goed de centrale verwarming functioneerde. Hij stuurde daarom aan op afwisseling in bouwhoogte, op kunstobjecten “op ooghoogte” tussen de portieken en op bewerkte gevels in plaats van kale vlakken. Deze ambitie deelde Paulick met veel modernistische architecten van zijn generatie: het idee dat goede vormgeving mensen gelukkiger kan maken. Vergeleken met veel andere systeembouwprojecten in de Oostblok hield Paulick opvallend veel oog voor de menselijke maat.



‘Karl-Marx-Allee’ door Jean-Pierre Dalbéra (bron: [Wikimedia Commons](#))

Om Halle-Neustadt te begrijpen, is een uitstap naar de bouwpolitiek van de DDR in de jaren vijftig nodig. Vlak na de oorlog bouwde men in een zwaar aangezette, decoratieve stijl. De Karl-Marx-Allee in Berlijn, met monumentale gevels vol ornamentiek, naar Sovjet-voorbeeld is het meest grootschalige voorbeeld hiervan. De *‘Sozialistische Nationaltradition’* was een representatieve en monumentale bouwstijl, maar erg kostbaar en traag. Toen Sovjet-leider Chroesjtsjov in 1954/55 in de hele Oostblok afrekende met wat de *‘Zuckerbäckerstil’* (taartenbakkersstijl) werd genoemd, sloeg de koers om. Bouwen moest voortaan snel, goedkoop en industrieel verlopen, met betonelementen die in de fabriek werden gegoten en op de bouwplaats werden gemonteerd.

Grote verbetering

Dat is Plattenbau in de kern: geen bouwstijl uit esthetische overtuiging, maar een productiemethode uit noodzaak. Een woning van het latere standaardtype WBS 70, met doorgaans 61 m² per wooneenheid, kon in ongeveer achttien uur worden gemonteerd. Voor de bewoners betekende wonen in de ‘Platte’ in vergelijking met de vochtige, kleine vooroorlogse huurwoningen waar ze vandaan kwamen, een enorme verbetering. Voor het eerst een eigen badkamer, stromend warm en koud water en centrale verwarming.

Karakteristiek voor Halle Neustadt zijn de vijf *‘Scheibehochhäuser,’* naast elkaar gesitueerde flats (hoge, brede en ondiepe ‘schijven’) met 18 verdiepingen. Plattenbau-flats maakten deel uit van een compleet stedenbouwkundig concept, het zogeheten *‘Wohnkomplex,’* een wooneenheid van vijf- tot twaalfduizend inwoners, met school, kleuterschool, winkels, polikliniek, jeugdhonk, speelplaatsen en een cultuurhuis binnen loopafstand. Functioneel gescheiden en planmatig gestapeld, precies volgens het handboek. Halle-Neustadt bestond in de eindfase uit tien van zulke Wohnkomplexen. Zoals elders in de DDR kreeg het faciliteren van de werkende vrouw extra aandacht, met bijvoorbeeld gratis en voldoende kinderopvangplaatsen, met ruime openingstijden.



‘Neustädter Passage’ door paul muster (bron: [Wikimedia Commons](#))

Mensen van de verschillende opleidingsniveaus en inkomens woonden – conform het socialistisch ideaal – door elkaar. De huren waren laag (en zwaar gesubsidieerd), niet meer dan 100 *Ostmark* per maand. Ter vergelijking: voor een kleuren-tv moest men 6.000 *Ostmark* neertellen. Bij elkaar tv kijken, of van een van de schaarse telefoons gebruik maken of een boormachine bij de burelen lenen was gebruikelijk. Ook gezamenlijk de woonomgeving opknappen en samen officiële feestdagen vieren (met doorgaans alcoholische versnaperingen onder handbereik) bevorderden eveneens het ‘buurtgevoel’ in de ogenschijnlijk anonieme betonwoestijn.

Paulinck vond dat wasgoed niet zo maar buiten mocht hangen. Daarom kwamen er gezamenlijke droogruimten en centrale wasvoorzieningen. Op de inrichting van de balkons en loggia’s kreeg hij geen vat. Daar leefden bewoners zich dan ook naar hartenlust uit in individuele expressie, met planten, vogelkooien, kleurrijke zitjes en – in Oost-Duitsland nog immer – geliefde kabouters.

Geen participatie

Binnen tien jaar tijd verrees een bijna complete stad met centrum, scholen, klinieken en groenvoorzieningen. De tijdwinst zat hem in de centrale aansturing, geen participatie (wel wat schijn-inspraak), geen bezwarenprocedures, geen onderhandelingen met marktpartijen en een industrieel bouwproces. Verdragend werkten de taaie partij- en overheidsbureaucratie en soms ook het tekort aan bouwmaterialen. Naast de voorzieningen werden in de DDR doorgaans ook de openbaar vervoerverbindingen en de autowegen min of meer gelijktijdig met de woningbouw gerealiseerd. Na een studiereis naar de Sovjet-Unie besloten de planners echter om, anders dan in vrijwel elke andere Oost-Duitse stad, geen tramlijn aan te leggen. De officiële reden was een tekort aan elektrische capaciteit en de hoge kosten. Halle-Neustadt kreeg zijn kenmerkende verhoogde, brede verkeersader, de Magistrale, dwars door de stad, met daaronder een voetgangersgebied. Pas na de val van de Muur, in 1998-1999, werd alsnog een tramverbinding aangelegd.



‘De Magistrale in Halle-Neustadt’ door Harald Henkel (bron: [Flickr](#))

Richard Paulick hechtte in het kader van de menselijke maat aan autovrije loop- en wandelgebieden. Sterker nog: in de jaren zestig was Halle Neustadt een van de meest ‘autovrije’ nieuwe stadsdelen van Europa. De niet al te ruim bemeten parkeerterreinen voor de Trabanten en Wartburgs plande hij in concentraties, soms wat verder weg van de woningen. Het leverde klachten van de partijelite en bedrijfsdirecteuren op: dat men de auto niet direct voor de deur kon parkeren. Paulick genoot een dusdanige status dat hij deze kritiek naast zich neer kon leggen. Met daarbij de repliek dat als de heren het ver lopen vonden, ze aan de staatsorganen maar een fiets moesten vragen.

Halle-Neustadt bleef voor veel bewoners in de praktijk vooral een grote woon-en slaapstad voor ploegendienstwerkers in de chemie

Halle-Neustadt was niet gewoon een gigantische buitenwijk van Halle. Op 12 mei 1967 werd het een volledig zelfstandige stad, los van Halle, met een eigen gemeenteraad en een eigen burgemeester. Liane Lang vervulde die functie 1970 tot 1990. Zij startte als jongste burgemeester van de DDR; zij was een trouw SED-partijganger, zonder uitgesproken profiel. Na de Wende in 1990 volgde, na een volksraadpleging, de samenvoeging met Halle. De officiële bijnaam van de stad luidde “*Sozialistische Stadt der Chemiewerker*.” Onder bewoners kreeg de stad al snel de koosnaam “*Ha-Neu*,” die in de volksmond bijna hetzelfde klinkt als “Hanoi,” een bijnaam die tot op de dag van vandaag in gebruik is.

Tot 1990 hadden de straten [nummers in de plaats van namen](#). Dat gold als een breuk met de ‘burgerlijke traditie.’ Het systeem bleek lastig voor postbodes, taxichauffeurs en hulpdiensten. Het wooncomplex 618-621 aan wat nu de Zerbster Straße heet, gebouwd in 1967, vormde met 380 meter lengte en elf verdiepingen het grootste woonblok dat ooit in de DDR is gebouwd, met plaats voor ruim tweeduizend mensen. Die enorme schaal liet onverlet dat er wel degelijk sprake was van een gemeenschap: bij elkaar tv kijken, van een van de schaarse telefoons gebruik maken of een boormachine bij de burelen lenen was gebruikelijk. Ook gezamenlijk de woonomgeving opknappen en samen officiële feestdagen vieren (met doorgaans alcoholische versnaperingen onder handbereik) bevorderden eveneens het ‘buurtgevoel’ in de ogenschijnlijk anonieme betonwoestijn.



‘Block 10’ door Siegfried Voigt (bron: [Wikimedia Commons](#))

Een compleet beeld van Halle-Neustadt vraagt ook aandacht voor wat ontbrak. Omvangrijke representatieve voorzieningen, zoals warenhuizen en hotels en een echt stadscentrum met allure kwamen structureel te laat of helemaal niet. De centrale winkelveorzieningen bleven jarenlang provisorisch. Ondanks de idealen over een zelfvoorzienende, complete socialistische stad bleef Halle-Neustadt voor veel bewoners in de praktijk vooral een grote woon-en slaapstad voor ploegendienstwerkers in de chemie. Een deel van de wijk in het noorden was gereserveerd voor Sovjet-militairen en hun gezinnen, gelegerd bij de nabijgelegen kazerne Heide-Süd; zij leverden een bijdrage aan de bouw. Toen de troepen begin jaren negentig na de Duitse hereniging vertrokken, kwamen die blokken in één klap leeg te staan. Het bleek een voorbode van de bredere leegstand die de stad kort daarna zou treffen.

Voor wie denkt dat een atheïstische ‘socialistische stad’ per definitie geen ruimte laat voor religie: dat beeld verdient nuance. Al vanaf 1965 organiseerden inwoners kerkdiensten in noodlocaties. In 1967 werd officieel de evangelische kerkgemeente Halle-Neustadt opgericht; twee jaar later volgde een zelfstandige katholieke parochie. Een eigen kerkgebouw kwam er pas laat.

Moeilijke periode

Op het hoogtepunt, in 1987, telde Halle-Neustadt 94.000 inwoners. Na de Duitse hereniging in 1990 stortte de chemische industrie rond Buna en Leuna grotendeels in en verdwenen banen massaal. Met de banen verdween een groot deel van de bevolking. Het inwonertal halveerde (!): in 2024 stond de teller op ruim 47.000 zielen. Men moet zich realiseren wat deze halvering van het inwonertal voor bijvoorbeeld het voorzieningenniveau zoals winkels, horeca, scholen en culturele voorzieningen betekende. Een spectaculaire achteruitgang.

De jaren negentig en tweeduizend die volgden, betekenden voor veel oorspronkelijke bewoners een uiterst moeilijke periode. Naast massawerkloosheid en wegtrekkende leeftijdsgenoten, de achteruitgang van de voorzieningen, namen onveiligheid, criminaliteit, drugsoverlast en verloedering van de openbare ruimte toe. Een patroon dat zich in meeste Oost-Duitse Plattenbau-wijken aftekende. Vanaf 2015 kwam daar een nieuwe dynamiek bij: Halle-Neustadt werd, mede door de beschikbaarheid van leegstaande woningen, het grootste opvanggebied voor vluchtelingen in de deelstaat Saksen-Anhalt. Voor delen van de wijk, met name de zuidelijke *Neustadt*, wordt een fors gestegen aandeel bewoners met een niet-Duitse moedertaal of migratieachtergrond gerapporteerd. Een derde deel van de inwoners in dat deelgebied behoorde tot die bevolkingsgroep.

De razendsnelle demografische verandering, gecombineerd met de economische neergang, de onzekerheid van na de Wende en de instroom van immigranten, leidde bij een groot deel van oorspronkelijke bevolking tot weerstand en onvrede. De maatschappelijke onvrede is politiek zichtbaar. Bij de gemeenteraadsverkiezingen van 2024 werd de rechtsextreme AfD met 21 procent [de grootste partij in de stad Halle](#). In delen van Halle-Neustadt ligt de aanhang aanzienlijk hoger. In de Westliche Neustadt behaalde de partij ruim 41 procent van de stemmen, een van haar sterkste resultaten in de stad. Bij de Bondsdagverkiezingen van 2025 bleef de AfD daar met ongeveer 40 procent veruit de grootste partij.

De combinatie van langdurige economische onzekerheid, bevolkingskrimp, gevoelens van achterstelling en de snelle demografische veranderingen van de afgelopen tien jaar vormt daarvoor een belangrijke verklaring.



‘Neustadt-Center’ door halleliebe (bron: [Flickr](#))

Tegelijk is er, na twee decennia van sanering, ook sprake van aantoonbare verbetering. In het kader van het landelijke programma ‘*Stadtumbau Ost*’ werden in Halle-Neustadt zo'n vijfduizend overtollige woningen gesloopt, samen met scholen en kinderdagverblijven waarnaar geen vraag meer was. De overgebleven Plattenbauten zijn grotendeels gesaneerd en geïsoleerd. In 2000 opende het Neustadt-Center als modern winkel- en cultuurcentrum. Met daarbij een detail dat ook voor ons relevant is als het om voorzieningen gaat: de bioscoop ‘Prisma,’ jarenlang een van de weinige uitgaansplekken van de stad, moest in 1999 wijken voor het genoemde Neustadt-Center, een winkelcentrum met verkoopoppervlak van 20.000 m². Met bioscoop, winkels en maatschappelijke voorzieningen onder één dak. Precies het soort centrumfunctie waar de oorspronkelijke planners van de jaren zestig al van droomden, maar dat destijds, bij gebrek aan geld, bouwcapaciteit en prioriteit, nooit van de grond kwam. Het duurde daarmee ruim dertig jaar voordat de stad kreeg wat er ooit al op de tekentafel had moeten staan.

Bevolking stabiliseert

Vermeldenswaard is verder dat de Internationale Bauausstellung (IBA) Halle-Neustadt aanwees als voorbeeldproject voor de omgang met stedelijke krimp; de stad geldt inmiddels als een referentiepunt in de vakwereld. De vijf *Scheibehochhäuser* krijgen na een problematische periode van leegstand en verwaarlozing toch stuk voor stuk een nieuw leven:

met onder meer een overheidskantoor en studentenwoningen, gerenoveerd en verduurzaamd. Woningcorporaties en de gemeente Halle melden de afgelopen jaren een stabiliserende bevolking in delen van de wijk en groeiende belangstelling van jonge gezinnen en studenten voor het betaalbare woningaanbod. Dat beeld van herstel bestaat dus, maar de sociale spanningen en het politieke wantrouwen die de wijk sinds de jaren negentig kenmerken zijn niet weg.

Bij Halle-Neustadt ging het om een robuust, massief en eenduidig eindbeeld

Het is verleidelijk om Halle-Neustadt af te doen als een typisch staaltje communistische planeconomie, ver van de Nederlandse praktijk. Toch bestaan er herkenbare parallellen. Lelystad en Almere zijn, in een democratische en marktgerichte context, ook nieuwe steden ‘uit het niets’ ontworpen. Op de tekentafel bedacht, met een centraal aangestuurd stedenbouwkundig plan, gebouwd om een probleem op te lossen dat groter was dan de plek zelf (in dit geval de volkshuisvestingsnood van Amsterdam in de jaren zeventig en tachtig). Ook daar was sprake van functiescheiding en van het geloof dat een goede plattegrond bijdraagt aan een fijne samenleving. Het verschil zit minder in ambities en stedenbouwkundige basispatronen die verrassend verwant zijn, maar in de differentiatie in woningtypen en prijsklassen, eigendomsverhoudingen en het realisatietempo. Waar Halle-Neustadt binnen tien jaar met dwingende staatsmacht werd gerealiseerd, deden Almere en Lelystad daar decennia over. Zeker Almere ontwikkelde zich met zijn polynucleaire structuur stap voor stap. Dat bood gelegenheid tot bijstelling. Bij Halle-Neustadt ging het om een robuust, massief en eenduidig eindbeeld.

Eigen geschiedenis

Ook Almere en Lelystad kregen achteraf het verwijt zielloos, monofunctioneel en zonder historische diepgang te zijn. Een verwijt dat na decennia van verdichten en het groeien van een eigen identiteit aanzienlijk is afgezwakt, al blijft ook daar discussie bestaan over het voorzieningenniveau en de sociale samenhang. Nieuwe steden hebben tijd nodig om een eigen geschiedenis op te bouwen. Halle-Neustadt is inmiddels ouder dan zestig jaar; Almere nadert de vijftig. Dat betekent niet dat de problemen vanzelf verdwijnen, maar wel dat een oordeel over zo'n stad in haar eerste decennia zelden het hele verhaal is.



Een beslissend verschil blijft dat Almere en Lelystad hun bevolking zagen groeien, terwijl Halle-Neustadt na 1990 juist een fors deel verloor. Krimp stelt een gebied voor volstrekt andere, lastiger opgaven dan groei. Leegstand, een verouderende en kleiner wordende voorzieningenbasis en de rigoureuze verandering in de sociale samenstelling van de bevolking. Wie kon vertrekken, voegde de daad bij het woord. Vergelijkingen met Nederlandse groeikernen verklaren daarom vooral de stedenbouwkundige verwantschap, en niet de specifieke sociale en politieke dynamiek die Halle-Neustadt na de Wende heeft doorgemaakt.

Stad onder druk

Halle-Neustadt laat zien dat grote gebiedsontwikkelingen zelden beginnen met een ideologie, maar bijna altijd met een economische noodzaak. De ideologie bepaalt vervolgens de vorm waarin zo'n opgave wordt uitgevoerd. Even leerzaam is de omgekeerde conclusie: wanneer de economische drager verdwijnt, komt ook de stad onder druk te staan. De geschiedenis van Halle-Neustadt is daarmee niet louter 'typisch DDR,' maar een indringende les over de kwetsbaarheid én veerkracht van grootschalige gebiedsontwikkeling.

De chemische industrie die de aanleiding vormde is in aantal werknemers met circa 80 procent gekrompen. Oudere bewoners kijken positief terug op de DDR-tijd, niet vanwege het dictatoriale regime, maar het prettige wonen in moderne appartementen, in een veilige omgeving, met voorzieningen, veel burenccontact en een goed bereikbare gegarandeerde vaste baan. De stad zelf bestaat nog altijd, met alle economische demografische en politieke spanningen, die de afgelopen dertig jaar hebben opgeleverd, én met de geleidelijke, aarzelande verbeteringen van de afgelopen twee decennia. Het blijft wel een moeizame en weerbarstige opgave. En het dwingt bewondering af voor de mensen die daar dag in dag uit aan verbetering werken.