

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).

**Live The Box**  
**(wieder)belebte Schiffscontainer in Newark, New Jersey**

Diplomarbeit ausgeführt zum Zwecke der  
Erlangung des akademischen Grades einer  
Diplom-Ingenieurin unter der Leitung von

ao.Univ.Prof. DI Helmut Schramm

Institut für Architektur und Entwerfen  
Abteilung für Wohnbau und Entwerfen e253/2  
eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Raumplanung und Architektur von

**Anna Gruber** | 0002572

Traunfelsgasse 1/8A, 1200 Wien  
Wien, am 27. Mai 2009





06 Vorwort

## **“Wherever American cities are going, Newark will get there first”**

09

12 Gründung

15 Die Fabrik, Königin der Stadt

17 Housing – the dark cloud

21 Slum Clearance und Urban Renewal

22 Riots

26 The worst city in America

32 Reinventing Newark

## **Abseits des American Dream – Public Housing in den USA**

37

40 Politischer und wirtschaftlicher Kontext

43 Die 1930er – *Public Housing for the Working Poor*

46 Housing Act 1949

49 Projects

53 Das Scheitern des konventionellen Public Housing

59 Neue Strategien

64 Image und Wirklichkeit

66 Wertverschiebung und Überreaktionen

## **Mind the Gap – Newark im regionalen, sozialen und urbanen Kontext**

73

74 Regional Gap

76 Population Gap

78 Image Gap

80 Urban Gap

## **Live the Box – Schiffscontainer trifft Wohnungsnot**

91

94 Auszug aus den Wettbewerbsunterlagen

96 Bauplatz – Probleme und Potentiale

100 Entwurfskonzept

102 The Space Between - von öffentlich bis privat

106 Lageplan

108 Wohnboxen

112 Wohnungstypen

115 Schnitt 1 1:100

120 Grundriss Ausschnitt EG

122 Grundriss Ausschnitt 4.OG

124 Schnitte 1:250

126 Versorgungsboxen

129 Communityboxen

131 Baum- und Poolboxen

135 Schnitt 2 1:100

137 Mehrzweckhalle

141 Café

145 Kindergarten

148 Platzansichten

150 Konstruktion

152 Details

157 Quellenverzeichnis

161 Abbildungsverzeichnis

# Vorwort

Newark liegt in New Jersey/USA und ist mit seinen rund 280.000 Einwohnern, die größte Stadt im Bundesstaat. Geographisch ist es nur acht Kilometer von Manhattan entfernt, soziogeographisch liegen Welten zwischen den beiden Städten. Während New York Weltruhm genießt, kämpft Newark seit Jahrzehnten mit seinem schlechten Image. Über Jahrzehnte konnte es in der amerikanischen Kriminalitätsstatistik den Titel der Stadt mit der höchsten Mordrate für sich beanspruchen. Bis heute sieht sich Newark mit schweren sozialen und ökonomischen Problemen konfrontiert.

Mich führte meine Diplomarbeit nach Newark. Im Juli 2008 nahm ich an einem, von der AIA (Architects in America) ausgeschriebenem, Wettbewerb teil. Auf einem ausgewählten Grundstück in Newarks Central Ward sollte eine Wohnsiedlung mit gemischter Nutzung geplant werden. Besonderheit an diesem Wettbewerb - als

konstruktives Element sollten nicht mehr verwendete Schiffscontainer herangezogen werden. Newark besitzt neben einem großen internationalen Flughafen auch einen Containerhafen. Dort lagern tausende Container ohne Verwendung.

Zur ausführlichen Auseinandersetzung mit der Stadt, der städtebaulichen Geschichte und dem gesellschaftlichen Kontext, verbrachte ich im Oktober/November 2008 fünf Wochen vor Ort. Durch intensive Rechercharbeiten und in persönlicher Annäherung durch Gespräche und Ausflüge in der Stadt wurden mir soziale Zusammenhänge und urbane Mechanismen bewusst. Diese Erkenntnisse habe ich im theoretischen Teil dieser Arbeit in den Kapiteln „Wherever American cities go, Newark is getting there first“ und in „Mind the Gap – Newark im regionalen, sozialen und urbanen Kontext“ ausgeführt. Das Kapitel „Abseits des American Dreams – Public Housing in den

Vereinigten Staaten“ bildet einen Exkurs in den sozialen Wohnbau Amerikas und gibt Einblicke wie dieser gesellschaftlich funktioniert oder auch nicht funktioniert.

Der zweite Teil der Arbeit bildet die konkrete Ausarbeitung eines Projektes– eine städtische Siedlung vorwiegend aus Schiffscontainern, die vor allem Studenten anziehen soll. Ergebnis ist ein Lösungsansatz, der auf die Eigenheiten der Stadt eingeht und dem Bedürfnis nach Wohnraum unter sinnvoller Verwendung eines kostengünstigen Baustoffes nachkommt.

Für nähere Informationen  
– bitte umblättern!



**“Wherever American cities are going, Newark will get there first”**







“ The city must be viewed in an historical perspective that relates it to a time frame and to the changes in its regional settings. The City of Newark, New Jersey, is an excellent case study for this type of review. It is the prime example of the declining central city in the scale and tempo of its losses.“

[Isadore Candeb: Newark: A new perspective on urbane change, aus Stanley B. Winters (Hrsg.), From Riot to Recovery, Newark after ten years, Washington 1979, S.128]

Das Besondere an Newark ist, dass es prototypisch für jede amerikanische Großstadt ist. Viele Entwicklungen, die man in amerikanischen Städten beobachten konnte, vollzogen sich auch in Newark. Newark ist aber auch deshalb ein derartig geeignetes Studienobjekt, weil die Veränderungen, die es durchlebt hat, nicht größer sein hätten können. In sehr kurzer Zeit wurde aus der boomenden Industriestadt zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts der urbane Albtraum Amerikas. Viele Städte in den USA wurden mit Phänomenen wie Deindustrialisierung, Suburbanisation oder ethnischen Differenzen konfrontiert, aber auf keiner anderen Stadt lastete das Interesse der Medien und das damit einhergehende Image der “worst city of America” so lange.

An diese Stelle wird der Versuch unternommen, die Zusammenhänge, die die Stadt zu dem gemacht haben, was sie heute ist, zu erkennen.



# Gründung

„Die Puritaner bildeten eine Völkerwanderung, die einzigartig in der Geschichte, nicht als Invasion oder Fluchtbewegung strukturiert war, sondern in der der einfache Mann genau wie der Anführer darauf hoffte, größere Freiheit und Glück für sich und seine Kinder zu finden. Amerika, (...) war wirklich eine neue Welt, in der keine alten Stände, Kasten oder Traditionen den Menschen einschränkten und ihm so eine große persönliche Freiheit und die Möglichkeit zur Selbstentfaltung geben konnten. Das Land als Leinwand, auf der sich jeder selbst skizzieren kann.“

[Der Standard (2.Mai 2009) S. A2: Schlaflos in Suburbia, Tobias Moorstedt ]

Newark rangiert auf Platz drei der ältesten Großstädte Amerikas - älter sind nur Boston und New York.

Die Gründung Newarks wird mit dem Jahr 1666 festgelegt, in dem puritanische Siedler, die ursprünglich aus England kamen, die Region besiedelten und das Land von den Indianern durch Austausch von: *“four barrels of beer, 10 pairs of breeches, two ankers of liquor, 10 kettles, 20 axes, 20 coats, 50 double-hands of powder, 10 bars of lead, 20 pistols, 10 swords, 40 blankets, 50 knives, 20 hoes, 850 fathoms of wampum, and three troopers’ coats”*<sup>1</sup> erwarben.

Die puritanischen Siedler bezogen die indianischen Pfade in ihre Stadtplanung mit ein. Im heutigen Newark findet sich zwar kein Gebäude mehr aus dem 17. Jahrhundert, aber die Fundamente der ehemaligen Siedlung formen bis heute die Stadt. Das Straßennetz war schlicht und nachhaltig. Man legte eine

großzügige Nord-Süd-Achse an, zu beiden Seiten Parks – heute Military und Washington Park.

Zu seinem 110. Geburtstag im Jahre 1776 lebten nur rund 1.000 Menschen in Newark und das Leben war vorwiegend von Landwirtschaft und Religion geprägt. Obwohl sich die Gründungsväter von Newark sich ihrer Isolation von der materialistischen Welt rühmten, konnte Newark von seiner geographischen Lage profitieren. Dabei war vor allem der Passaic River ein wichtiger Handelsweg. Die puritanische Lebensweise verlangte zwar nach wirtschaftlicher Unabhängigkeit, dennoch gab es bestimmte Produkte, die auch der noch so autarke Siedler nicht herstellen konnte. Dieser Bedarf führte zu den Beginnen der handwerklichen Erzeugung und zum Handel. Mit dem Niedergang der puritanischen Ära machten Kommunikation und Transport einen Vertrieb der in Newark erzeugten Produkte im ganzen Land möglich.

In den darauffolgenden 150 Jahren entwickelte sich Newark zu einem der wichtigsten Industriezentren im Land. Zur gleichen Zeit entwickelte sich auch Newarks Handelsimperium, das die Vorherrschaft im Banken- und Versicherungswesen übernehmen sollte. Der Wandel von agrarischen zu industriellen Strukturen war eine Entwicklung, die ganz Amerika formte.<sup>2</sup>





Newark, Market Street, 1941



# Die Fabrik, Königin der Stadt

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts wurde Newark zu einem Zentrum für dutzende gigantische Fabriken - einige von ihnen zählten zu den größten des Landes. Die Fabrik war für über ein Jahrhundert die Herrscherin über die Stadt.<sup>3</sup>

Aus dem ehemals kleinen Bauerndorf wurde ein blühendes Zentrum des Handels und der Industrie. Seine Einwohnerzahl vergrößerte sich rasant: von 10.000 im Jahre 1836 auf 30.000 im Jahre 1850. Die neuen Bewohner waren Immigranten, die von ganz Europa nach Newark strömten. Iren und Deutsche, die zwei größten Einwanderergruppen im frühen 19. Jahrhundert, versorgten die wachsenden Fabriken mit ausgebildeter Arbeitskraft.

*„People appear to be flocking from every direction to share with us the luxury of living in so pleasant and beautiful a city as Newark, where anyone who is willing to work can*

*earn enough to make both ends meet, and have something left over at the end of the year, if economy is exercised.“<sup>4</sup>*

Im Gegensatz zum wachsenden Wohlstand in Newark war aber eine Großzahl der Einwanderer im 19. und 20. Jahrhundert sehr arm. Die damaligen Wohnverhältnisse waren geprägt von der unmittelbaren Nähe zu den Fabriksgebäuden, die zwar kurze Wege zum Arbeitsplatz gewährleisteten, aber auch in Verbindung mit der dadurch aufkommen- den Lärm- und Geruchsbelästigung gesehen werden muss.

In der Zeit von 1870 bis 1910 erfuhr Newark eine Einwanderungswelle nach der anderen. Pro Dekade wuchs die Bevölkerung durchschnittlich um 35 Prozent. 1910 lebten 347.500 Menschen in Newark - zwei Drittel von ihnen waren Migranten.<sup>5</sup>

Während des ersten Weltkrieges florierte Newarks Wirtschaft, angetrieben von der

Rüstungsindustrie. Diese Entwicklung nahm jedoch nach dem Krieg mit dem Einsetzen der Wirtschaftskrise ein jähes Ende. Viele der prominenten Wolken-Kratzer der Newarker Skyline blieben nach dem Börsencrash von 1929 als unvollendete Stahlskelette stehen. Bald waren tausende Newarker arbeitslos und auch als sich die Wirtschaft langsam von der Krise erholte, verschärften neue technologische Entwicklungen die Situation am Arbeitsmarkt: Zuerst löste Öl und Elektrizität die Dampfmaschinen ab, danach ersetzten automatisierte Produktionsketten schlecht ausgebildete Arbeitskräfte. Als die Menge an Arbeitskräften an Bedeutung für die Industrie verloren, wanderten viele Fabriken in die Vorstädte und in ländlichere Gebiete ab, wo die Grundstückskosten viel niedriger waren. Diese Entwicklung ereignete sich in ganz Amerika und viele amerikanische Städte leiden bis heute unter den Folgen.

Wie viele andere Städte auch, war Newark in

den 1930 Jahren Ziel von Zuwanderern auf der Suche nach besseren Lebensbedingungen. Allerdings kam jetzt nur noch ein kleiner Teil aus Europa. Die meisten kamen mit Bussen aus dem ländlichen Süden der USA oder mit Flugzeugen aus Puerto Rico. Diese neuen Zuwanderer waren mit Problemen konfrontiert, die die früheren Immigranten aus der alten Welt nicht kannten. Die Vielfalt an Beschäftigungsmöglichkeiten, die Newark seinen früheren Zuwanderern bot, war verschwunden.<sup>6</sup>

# Housing - the dark cloud

Gegen Ende des Zweiten Weltkrieges begannen die Haushalte in Newark zu wachsen und auch die Geburtenrate stieg an. Es herrschte eine massive Wohnungsknappheit und außerdem war kein Baugrund für neue Wohnungen vorhanden. Die Wohnqualität wurde zur größten Sorge der Stadt. Dies zeichnete sich auch im Masterplan von 1947 ab, in dem von slum-ähnlichen Bedingungen, einem extrem hohen Anteil von Wohnungen in schlechtem Zustand, einem großen Anteil an Gebäuden, die vor 1900 gebaut wurden und einer massiven Überbelegung des Wohnraums gesprochen wird. Damals ist bereits klar, dass

*„the economic future of Newark is largely dependent upon maintaining and improving the industrial structure of the city.“*

Der Schwerpunkt lag dabei auf der Verbesserung der Wohnbedingungen:

*“Improved housing conditions for industrial workers is most imperative and should be carried out by means of large scale re-building programs.”<sup>7</sup>*

Nach dem Zweiten Weltkrieg zogen viele in die Vorstädte und überließen die Städte ihrem Schicksal. In den meisten Fällen wurden konzentrische Ringe auf der Landkarte erkennbar, die das innere Zentrum der Stadt umgaben. Dort konnte man auf die ausgeprägtesten Formen des städtischen Verfalls treffen: auf verfallenen, leerstehende Gebäude, Verbrechen, unhygienische und enge Wohnverhältnisse und hohe Kindersterblichkeit. Die Situation verbesserte sich vom Stadtzentrum nach außen hin merklich. Die Summe der urbanen Problemstellungen war in Newark vor allem deshalb so groß, weil es, im Gegensatz zu den meisten anderen Großstädten - bedingt durch seine geographische Situation, nur wenig Möglichkeit zur Ausdehnung hatte. Damit geht auch eine

hohe Dichte, nach New York City die höchste im Land, einher.<sup>8</sup>

Die große Zuwanderung schwarzer Bevölkerung aus dem Süden des Landes in den Jahren zwischen 1917 und 1947 führte zur Entstehung erster Ghettos. Die Veränderung der Bevölkerungsstrukturen nach dem Ersten Weltkrieg führte zu Feindseligkeiten zwischen weißen und schwarzen Bevölkerungsgruppen. Je mehr Schwarze in die Stadt strömten, desto mehr weiße Familien verließen die innere Stadt und siedelten sich in besseren Vierteln an. Während der Wirtschaftskrise der 1930er verschärfte sich die Situation für die schwarze Bevölkerung weiter. Die Arbeitslosigkeit unter Schwarzen war verhältnismäßig viel höher als unter Weißen. Die Schwarzen fanden sich in einer feindlichen städtischen Umgebung wieder: Schlechte Wohnbedingungen, begrenzte soziale Aufstiegsmöglichkeiten und weiße Gleichgültigkeit waren ständig gegenwärtig.<sup>9</sup>

Der Wohnungsmarkt in Newark war eines der Hauptprobleme, mit dem die schwarze Bevölkerung konfrontiert war. 1945 erklärte das Central Planning Board, dass die Verwirklichung weiterer Gebiete so stark vorangeschritten sei, dass nur Abriss und Wiederaufbau die Situation verbessern könne. Dabei lebte mehr als die Hälfte der schwarzen Bevölkerung in derartig desolaten Verhältnissen. Einige Public Housing Projekte gaben Hoffnung auf Verbesserung, für viele blieb die Situation trotzdem unverändert. Die meisten Projekte wurden auf leerstehendem Land errichtet und waren weit weg von infrastrukturellen Einrichtungen. Zwischen 1938 und 1944 war das Management der *Newark Housing Authority* zusätzlich stark von ethnischer Separation und Diskriminierung geprägt. Schwarzen war vor allem der Einzug in Projekte in besserer Lage, außerhalb des Stadtzentrums, untersagt.

Trotz der Vielzahl an Problemen wuchs die

schwarze Bevölkerung während der 1940er an. Die kontinuierliche Zuwanderung war durch mehrere Einflüsse bedingt: In den 1940ern war Newark als Industriestandpunkt noch unumstritten. So wie in vergangenen Zeiten boten die Fabriken der Stadt Arbeitsmöglichkeiten für tausende schwarze Arbeiter. Zusätzlich wurde Newarks Attraktivität durch verstärkte Diskriminierungstendenzen im ländlichen Süden vergrößert.

Der Verlust des Industriesektors führte zu einem wohlbekannten Paradoxon: Viele Bewohner Newarks waren gezwungen, Arbeit außerhalb der Stadtgrenzen zu suchen, während viele Firmen, wie die großen Versicherungsagenturen Arbeitsplätze in der Innenstadt für die Bevölkerung aus den Vorstädten boten. Von diesem Zeitpunkt an gab es eine Unausgewogenheit zwischen lokalen Arbeitsplätzen und lokalen Arbeitskräften.<sup>10</sup>

Viele Menschen verließen die Stadt, um der Lärm- und Geruchsbelästigung der Fabriken zu entkommen und um die Distanz zwischen ihnen und der armen Bevölkerung zu vergrößern. Afro-Amerikaner konnten den Traum von einem besseren Leben nicht im gleichen Maße verwirklichen: Sie verdienten weniger und mussten mehr für Miete bezahlen; außerdem durften sie nur in bestimmten Gebieten wohnen.

In den 1930ern verstärkte eine neugegründete Behörde, die *Federal Housing Administration* (FHA) die Abwanderung der weißen Bevölkerung in die Vorstädte, indem sie vielen günstige Hypotheken zur Verfügung stellte. Die FHA erachtete dabei eine hohe Dichte, ethnische Vermischung, Vermischung der Einkommenschichten und den Erhalt alter Gebäude für nicht erstrebenswert und verhinderte Investitionen in Gebieten, in denen einer dieser Umstände gegenwärtig war. Auf der anderen Seite



ermutigten sie zum Kauf neuer Häuser in Gebieten mit geringer Dichte und homogenen Nachbarschaften.

Im Jahr 1930 wurden im Rahmen der Volkszählung 442.000 Einwohner gezählt, allerdings wanderten in den folgenden zehn Jahren 3.000 Menschen, vorwiegend aus der Upperclass ab. Die Stadt konnte sich von den daraus resultierenden Folgen nie erholen. Die Steuerlast wurde von weniger Bürgern getragen, dadurch stieg der Steuersatz, was in schlechteren Dienstleistungen und höheren Steuern resultierte und die Stadt noch unattraktiver werden ließ. Dies führte zur noch größeren Abwanderung. Für die Mehrheit der schwarzen Bevölkerung verschlechterten sich die Lebensumstände zusehend ab den 1930ern, vor allem im Central Ward.<sup>11</sup>

Newarks Einflussbereich verkleinerte sich durch den extremen Bevölkerungsverlust. In absoluten Zahlen verringerte sich die Ein-

wohnerzahl von 1950 mit 438.000 Einwohnern auf 324.000 im Jahr 1979, auf 280.135 Einwohner 2007.<sup>12</sup>

# Slum Clearance und Urban Renewal

Als die Bevölkerung Newarks nach dem Zweiten Weltkrieg zunehmend verarmte und der schwarze Bevölkerungsanteil anstieg, versuchte die Regierung einzugreifen und die Situation zu verbessern. Der Grundgedanke des *Slum Clearance*, der sich in den 1930ern entwickelte, war die innerstädtischen Slums zu beseitigen und die Bewohner mit leistbaren Wohnungen zu versorgen. So gut diese Idee für viele auch geklungen haben mag, hatte sie doch einen entscheidenden Haken: Es gab keinen Wohnraum für die wohnungslos gewordenen Menschen, die auf die neuzubauenden Projekte warteten. Ganze Nachbarschaften wurden abgerissen und die Stadt verlor dadurch wertvolle Steuereinnahmen. Das *Urban Renewal Program*, das die Stadt erneuern sollte, schuf viele neue Probleme: Beispielsweise führte die Separation armer Bevölkerungsschichten dazu, dass diese viel augenscheinlicher in Erscheinung traten und noch enger in Zusammenhang mit heruntergekommenen Nachbarschaften

gebracht wurden. Dadurch wurde die Stigmatisierung, die Armut mit sich bringt, noch verstärkt. Mitte der 1960er war offenkundig, dass die Regierungsprogramme trotz der guten Intentionen ihr Ziel verfehlt hatten.

Die in den 1960ern und 1970ern errichteten Interstate Highways 78 und 280 fügten der Stadt großen Schaden zu. Einerseits erleichterten sie das Pendeln zwischen dem Wohnsitz in den Vorstädten und Arbeitsplätzen und Bildungseinrichtungen in der Stadt, wobei die Grundsteuer dabei in den Vorstädten blieb. Andererseits schlugen sie tiefe Kerben in die Stadt, die Stadtteile zerteilten und physische Barrieren für die Bewohner schufen.

*“The Central Ward of Newark (...) is a short distance from the gleaming towers of the downtown renaissance and the well-maintained houses and lawns of suburbia. It looks like a different planet (...) a zone of empty lots, past hollow factories and abandoned houses.”<sup>13</sup>*

# Riots

Bewaffnete Männer der Nationalgarde laufen die Springfield Avenue entlang, Newark am 14. Juli 1967

Drei Jahrhunderte lang überschattet vom benachbarten New York, stach Newark in den 1960ern im negativsten Sinn hervor. Der Kontrast zwischen den Lebensumständen im innerstädtischen Newark und den Vorstädten hätte größer nicht sein können. Die Stadt wurde zu einem Albtraum für viele, die dort arbeiteten, ein Ort, den man mied und vor dem man flüchtete.

Die Situation, in der sich Newark befand - die Arbeitslosigkeit, hohe Krankheits- und Sterberate, die verfallenen Häuser und die ethnischen Spannungen - führten zu dem Bild, das ganz Amerika in Schrecken versetzte: Das Bild der „nation´s worst city“. Jene, die die Hände an den Hebeln der Macht hatten und jene, die täglich zur Arbeit ins Stadtzentrum pendelten, aber woanders wohnten, fühlten sich nicht für das Schicksal der Stadt verantwortlich.

Die unmittelbaren Auslöser für die Unruhen

im Juli 1967 waren zwei Ereignisse. Zum Einen wurde einem unqualifizierten weißen Politiker gegenüber einem weitaus besser qualifizierten Schwarzen der Vorzug in der Besetzung einer Schlüsselrolle im Schulsystem gegeben. Zum Anderen sorgte zusätzlich der Vorschlag, ein riesiges innerstädtisches Gebiet für die Neuerrichtung des New Jersey College of Medicine and Dentistry zu räumen und damit 5.000 Menschen wohnungslos zu machen, für große Aufregung.<sup>14</sup>

In den darauffolgenden Jahren entstand westlich des Central-Business District auf einer Fläche von hundert Häuserblöcken ein Bildungskomplex, der die größte Bildungseinrichtung darstellt, die auf *Urban Renewal* Gebiet errichtet wurde. Dieser Komplex beinhaltet das *College of Medicine and Dentistry of New Jersey* (CMDNJ), das *Essex County College*, die *Rutger University* und das *New Jersey Institute of Technology* (NJIT).



Die meisten Gebäude wurden in den späten Sechzigern und in den Siebzigern errichtet. Die Errichtung des CMDNJ rief deswegen einen derartig großen Widerstand unter der Bevölkerung hervor, weil es eine tiefe Kerbe in den überwiegend schwarzen Central Ward schnitt und die Menschen sich weigerten abzuwandern. Diese neuen Gebäude standen mit ihren modernen Fassaden und klimatisierten Innenräumen in starkem Kontrast zu den heruntergekommen Häusern der Umgebung. Diese Häuser beherbergten Schwarze, Puerto Ricaner und Italiener, die alle friedlich zusammenlebten. In ihrer unmittelbaren Nachbarschaft pilgerten 25.000 Studenten und Universitätsbedienstete, 95% von ihnen weiß und nicht in Newark lebend, täglich zum Bildungszentrum. Bis heute bleibt es eine der größten Herausforderungen, Wege zu finden, diese Menge an Menschen, die Newark zu Bildungszwecken besucht, positiv für die Stadt zu nutzen.<sup>15</sup>

Die Spannung zwischen der überwiegend schwarzen Bevölkerung und der Stadt erlebte am 12. Juli 1967 ihren Höhepunkt, als ein schwarzer Taxi-Fahrer für eine Verkehrsübertretung in Arrest genommen und von den Polizisten misshandelt wurde. Die Unruhen begannen in der Mitte des Central Wards, auf der Haupteinkaufsstraße Springfield Avenue. Der Gouverneur von New Jersey reagierte mit der Entsendung von Männern der Nationalgarde und 600 Bundespolizisten. Fünf Tage lang herrschte Ausnahmezustand. Die Unruhen endeten mit dem traurigen Resümee von 26 Toten – einem weißen Polizisten, einem weißen Feuerwehrmann und 24 schwarzen Zivilisten. Es entstand ein Sachschaden in der Höhe von 10 Millionen Dollar.<sup>16</sup>

Die Unruhen von 1967 bescherten Newark eine Medienpräsenz, die alles vorher Dagewesene in den Schatten stellte. Fortan wurde Newark als Beispiel für alles, was in

amerikanischen Städten falsch gelaufen ist, gesehen. Zeitungen beschrieben Newark als "The Worst City in America" und fügten Phrasen wie "dead city", "city of despair" und "wasteland" hinzu.

Newarks Probleme waren aber nicht einzigartig. Es waren die gleichen Probleme, die beinahe jede amerikanische Stadt in den letzten fünfzig Jahren prägten: Die Veränderungen im Industriesektor, neue Einwanderergruppen, die Verlockung der Vorstädte und der damit einhergehende Zerfall des innerstädtischen Kerns und dessen kommerzielle Infrastruktur, die Umweltverschmutzung und soziale Probleme. So wie auch Newarks Aufstreben zur Industriestadt seine Ebenbilder in ganz Amerika hatte, sind auch die heutigen Probleme eine Reflexion der Entwicklungen im ganzen Land.

# The worst city in America

“The city of Newark stands without serious challenge as the worst of all. It ranked among the worst five cities in no fewer than nineteen of the twenty-four categories, and it was dead last in nine of them. Adding one, two, or even three tables couldn't possibly jar Newark from last place, and there is every reason to suppose that more comparison would simply bury it deeper. Newark is a city that desperately needs help.”

[John T. Cunningham: Newark, Newark, 1988, S. 342]

Dieses vernichtende Urteil fand sich 1975 im Harper's Magazine: Die Daten der Volkszählung von 1970 wurden herangezogen und amerikanische Städte nach 24 Kategorien gereiht – darunter Verbrechensrate, Gesundheit, Wohnbedingungen, Armut und Bildungseinrichtungen.

Trotz aller negativer Meldungen, die man in den Medien vernahm, bemühte sich die offizielle Seite in den 70er Jahren ein Bild des Optimismus zu vermitteln.

*„Newark – New Jersey's largest and most important city – is the hub of the state's transportation, cultural, insurance, banking and legal activity. Although shafted by the shadow of neighboring New York City and beset by problems which have plagued the nation's older cities, Newark remains a city of great resources – a major airport and seaport, an opera, a symphony orchestra and a ballet, five institutions of higher learning, professionals*

*from every conceivable field and large numbers of retail, industrial and financial corners. While the city may have reached its nadir in the late 1960s – when riots, corruption, crime and high taxes created an image that was hard to live down, the '70s have brought new government, new schools, new business and new hope to Newark.“<sup>17</sup>*

Newark sollte lange brauchen bis es sich von den Unruhen erholte und sein Image als „prototype of disorder“<sup>18</sup> ablegte.

Die negative Wahrnehmung wurde durch die vielen „Public Housing Projects“ in Newark Central Ward verstärkt. 1967 existierte bereits eine Vielzahl von *High-Rise-Public Housing-Projects* in Newark. Elf Prozent der Einwohner lebten zu dieser Zeit in diesen *Projects* – eine der höchsten Anteile in ganz Amerika. In den frühen 1970ern Jahren fanden in den *Projects* die längsten und zähesten Mietstreiks der Vereinigten Staaten





Newarks Central Ward  
im September 1987







statt.<sup>19</sup> Die schlechten Wohnverhältnisse, die zu hohe Konzentration armer Bevölkerungsschichten und Missmanagement verstärkten die sozialen Spannungen maßgeblich.

Die Stadt hatte sich innerhalb weniger Jahrzehnte vom Hoffnungsträger zum Albtraum für die meisten Amerikaner entwickelt.

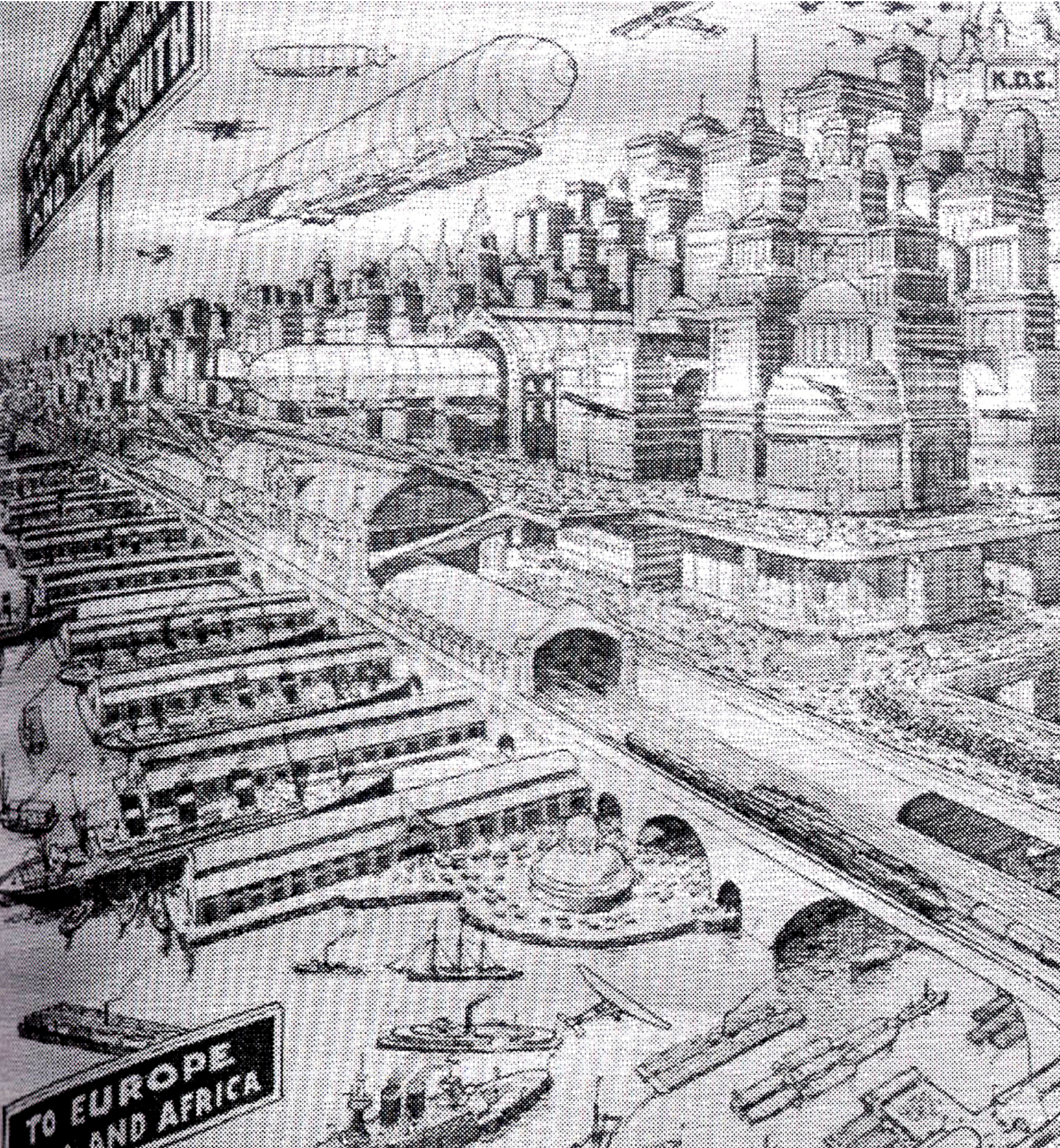
*„A commonly held view suggests that the central city will increasingly function as the urban equivalent of the Indian Reservation, a habitat for only the poor, minority groups, and the elderly. Implicit in this concept is the conviction that the cities have lost their appeal to the American middle class, their role as centers of shopping, entertainment and culture, and their primacy as centers of office and industrial employment.“<sup>20</sup>*

All diese Wohnhochhäuser wurden in den letzten zwanzig Jahren gesprengt, machten Platz für neue Wohnungen oder hinterließen

große leere Flächen in der Stadt.

Auch die 1980er waren durch Negativschlagzeilen geprägt, die von hohen Kriminalitätsraten, skandalösen Korruptionsfällen in der Stadtregierung, Drogenmissbrauch und Armut berichteten. Erst ab den 1990ern ließ sich eine Wende erkennen. Die Stadt wurde wieder interessanter für Investoren und es wurde wieder gebaut. Von offizieller Seite wurde Newarks Renaissance eingeleitet und mit der Errichtung neuer Projekte, wie dem New Jersey Performing Arts Center untermauert. Bis heute leidet die Stadt allerdings an der Befreiung vieler Grundstücke von der Steuerpflicht und das Abfließen eines großen Teils der Steuern in die Vororte.

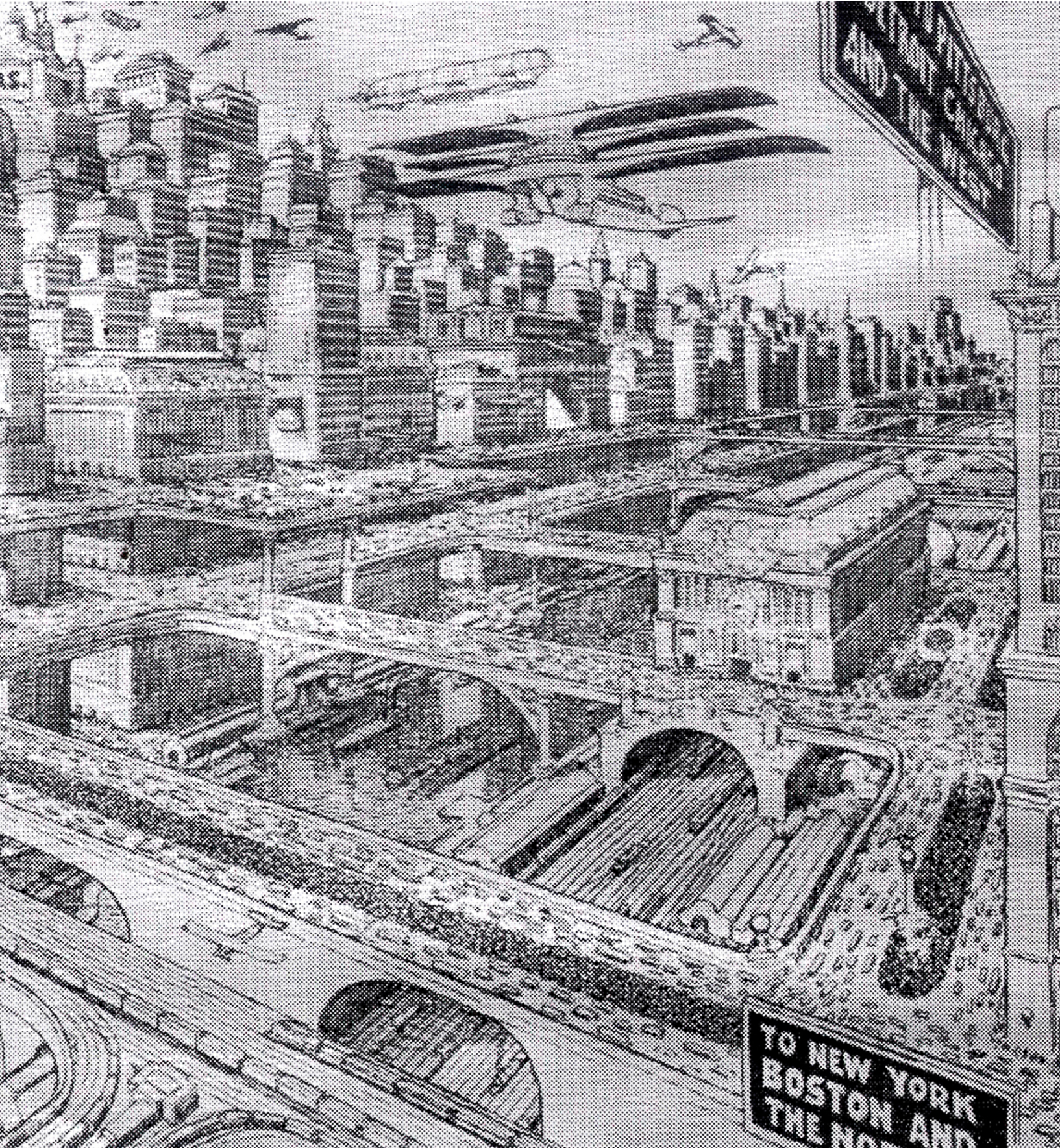




K.D.S.

TO EUROPE  
AND AFRICA







# Reinventing Newark

Newark haftet nach wie vor ein negatives Image an. Vor Ort kann man jedoch eine gewisse Aufbruchsstimmung spüren. Die Stadtregierung, unter dem engagierten Bürgermeister Cory A. Booker, scheint bemüht, die Stadt nachhaltig weiterzuentwickeln.

Unter dem Begriff "Living Downtown" versucht man die Innenstadt mit folgenden Leitlinien aufzuwerten:

- *Increase downtown's residential population*
- *Increase housing production and housing options for various income and lifestyle groups including public housing, affordable housing and market rate housing suitable for Newark residents, students and faculty, workers and artists*
- *Enhance existing neighborhood identity in the district while creating new places and neighborhood anchors* <sup>21</sup>

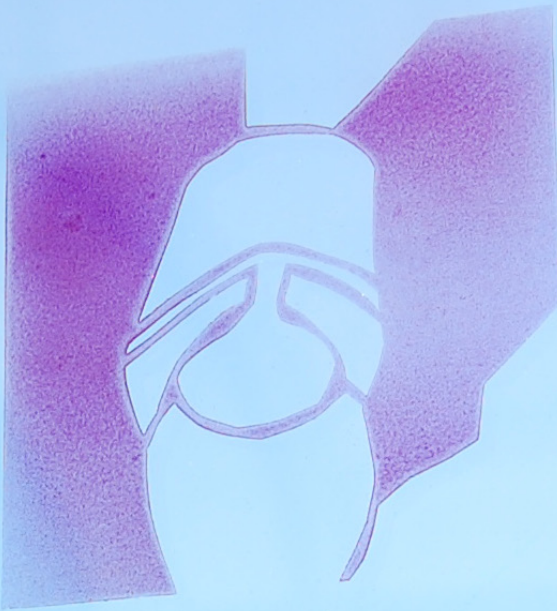
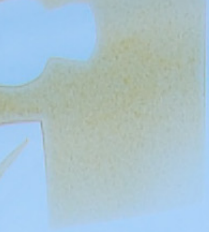
Für die Zukunft muss Newark als Stadt in Zusammenhang mit der Region neu gedacht werden. Newarks Vorstädte sind nicht länger kleine ruhige Nachbarschaften: Shopping Center, Wohnsiedlungen, Industrieparks, Bürotürme und überfüllte Highways haben dazu beigetragen, den Unterschied zwischen Großstadt und vorstädtischem Bereich verschwinden zu lassen. Was wir heute sehen ist eine Stadt, die sich ständig ausdehnt und ihre Grenzen erweitert.

*„The future of the Newarks of our nation is not a return to the old dominance-role or in continued competition with the “suburbs.” It lies in clearly identifying their places in these larger city-regions...“<sup>22</sup>*

- 1** The Star Ledger (29. Jänner 1998) o.Sa.: 17th century's "framework" can be seen in today's city, Charles F. Cummings
- 2** Vgl. Charles F. Cummings and John F. O'Connor: Newark, An American City, Newark 1979, S.5
- 3** Vgl. The Star Ledger (30. April 1998) o.Sa.: Town of cottage industries becomes a manufacturing empire, Charles F. Cummings
- 4** Cummings und O'Connor 1979, S.10
- 5** Vgl. Candeub 1979, S.128
- 6** Vgl. Cummings und O'Connor 1979, S.36ff
- 7** Central Planning Board: Official Master Plan for the City of Newark, New Jersey, Newark 1947, S.7
- 8** Vgl. Cummings und O'Connor 1979, S.25ff
- 9** Vgl. Clement Alexander Price: Afro-American in Newark, New Jersey 1975, S. ii-v
- 10** Vgl. Price 1975, S. 169ff
- 11** Vgl. Stanley B. Winters (Hrsg.): From Riot to Recovery, Newark after ten years, Washington 1979, S.1ff
- 12** Vgl. <http://www.census.gov/22.5.09>
- 13** Helen M. Stummer: No easy walk: Newark, 1980-1993, Newark, S.73
- 14** Vgl. Winters 1979, S.1ff
- 15** Vgl. John T. Cunningham: Newark, Newark, 1966, S. 298ff
- 16** Vgl. John T. Cunningham: Newark, Newark, 1988, S. 344ff
- 17** Greater Newark Chamber of Commerce: Newark, a city on an upswing, Newark 1975, o.Sa.)
- 18** Cunningham, 1988, S. 329
- 19** Vgl. Winters 1979, S.125
- 20** Candeub 1979, S.125
- 21** Broad Street Station District Redevelopment Plan, S. 12
- 22** Candeub 1979, S.132











**Abseits des American Dream - Public Housing in den USA**

„Mit einer an Unerträglichkeit grenzenden Naivität hat sich diese Gesellschaft auf die Idee versteift, die Verwirklichung all dessen zu sein, wovon andere immer geträumt haben: Reichtum, Freiheit, Gerechtigkeit (...) sie weiß es, sie glaubt es, und am Ende glauben es alle anderen auch. (...) Das Paradies. Santa Barbara ist das Paradies, Disneyland ist ein Paradies, die USA sind ein Paradies. Das Paradies ist was es ist, düster zu Zeiten, monoton und oberflächlich. Aber es bleibt das Paradies. Es gibt kein anderes.“

[Der Standard (2.Mai 2009) S. A2: Schlaflos in Suburbia, Tobias Moorstedt]

Anders als in Europa ist die Geschichte des sozialen Wohnbaus (*Public Housing*) in den USA mit vielen negativen Assoziationen verbunden. Eine Begründung dafür könnte in der grundsätzlichen Haltung der amerikanischen Gesellschaft gegenüber dem Problem Armut liegen. Armut ist nicht vereinbar mit dem Konzept des *American Way of Life*, wonach es jedem möglich sei, vom Tellerwäscher zum Millionär aufzusteigen. Wer der Armut dennoch nicht entkommt, ist demzufolge selbst dafür verantwortlich.

Dass der Staat als Bauherr auftritt und jene mit Wohnungen versorgt, die im privaten Markt keine leistbare Unterkunft finden, wurde immer wieder vor allem durch konservative Kräfte stark kritisiert und als „sozialistisch“ verteufelt. Es sei eine unzumutbare Einmischung der öffentlichen Hand in den privaten Sektor.

Auch in Zeiten der Wirtschaftskrise, wie

wir sie gerade im Moment durchleben, ist die amerikanische Regierung ständig mit einer starken Opposition konfrontiert, die sich gegen eine Einmischung des Staates in wirtschaftliche Belange stellt. Dem steht jedoch, heute wie damals, ein beträchtlicher Anteil der Bevölkerung gegenüber, der den *American Dream* nicht verwirklichen konnte und immer noch am Rande der Armut lebt und meist in sehr schlechten Wohnverhältnissen.

Für Newark spielt die Geschichte des sozialen Wohnbaus insofern eine große Rolle, als dass Newarks Stadtbild stark von dieser geprägt war. Viele der jetzt brachliegenden Flächen inmitten der Stadt waren einst gefüllt mit *High-Rise Housing Projects*: Jenen ungeliebten Wohnhochhäusern, die in den 1960er Jahren aus der Erde schossen, um vor allem die weniger begünstigte schwarze Bevölkerung mit billigen Wohnungen zu versorgen. In den vergangenen zwanzig Jahren

wurde diese sukzessive dem Erdboden gleich gemacht und hinterließen dabei nicht nur große Lücken in der Stadt, sondern verschärften auch die Wohnungsknappheit.

*„Newark faced perhaps the most daunting challenge of any major city in recreating its public housing because so many of its units are in towers.“<sup>1</sup>*

## Politischer und wirtschaftlicher Kontext

Die Versorgung von Menschen, die in schlechten Wohnverhältnissen leben, war nie das zentrale Thema der Wohnbaupolitik in den USA. Im geschichtlichen Kontext stand immer etwas anderes im Mittelpunkt. Zuerst war es die Schaffung von Jobs durch den „Housing Act“ von 1937. Dann musste man während des Zweiten Weltkriegs Wohnungen für die zugezogenen Arbeiter aus der Rüstungsindustrie schaffen. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges waren es die Veteranen, die mit Wohnungen versorgt werden sollten. In den 1960ern benötigten die Menschen, die im Zuge des *Slum Clearance*-Programms und der Aktionen des *Urban Renewal* wohnungslos wurden, Wohnraum. Bis heute sind es Beweggründe wie die Armutsbekämpfung, die den subventionierten Wohnbau vorantreiben. Allerdings wird die Verantwortlichkeit hier nur zu gern in die Hände von Non-Profit-Organisationen gelegt.

Für das oben beschriebene Phänomen gibt es zwei Erklärungsfaktoren – ökonomische und politische. Das ökonomische Eigeninteresse des privaten Sektors war lange Zeit eine treibende Kraft, die die Rolle des Public Housing am Wohnungsmarkt stets in engen Grenzen hielt. Oberstes Ziel war es die Konkurrenz, die durch Public Housing für den privaten Markt entstand so klein wie möglich zu halten. Nur Bevölkerungsgruppen mit sehr geringem Einkommen hatten Anspruch auf eine Wohnung in einem Sozialbau. Dazu kamen die geringen Konstruktionskosten, die *Public Housing*-Projekte erfüllen mussten, das Fehlen jeglicher Annehmlichkeiten in den Wohnprojekten und vor allem die ständigen Budgetkürzungen von der Regierungsseite. All dies bezeugt die einflussreiche Rolle des privaten Wohnungsmarktes auf die amerikanische Wohnbaupolitik.

Im politischen Kontext führten die extrem niedrigen Einkommensgrenzen, die für den



sozialen Wohnungsbau berechtigten, zu einer stets steigenden Separation der sehr armen Bevölkerung vom Rest.<sup>2</sup>

Die Opposition seitens der Privatwirtschaft kann als der wichtigste Einflussfaktor auf das amerikanische *Public Housing-Programm* bezeichnet werden. Organisierter Widerstand gegen *Public Housing-Projekte* kam von mehreren Interessensvertretungen, wie zum Beispiel der *Chamber of Commerce of the United States* oder der *United States Savings and Loan League*. Auch in vorderster Reihe war die *National Association of Real Estate Boards*, deren Präsident den Blick der privaten Wohnbauindustrie auf den sozialen Wohnbau folgendermaßen beschrieb:

*„Housing should remain a matter of private enterprise and private ownership. It is contrary to the genius of the American people and the ideals they have established that government become landlord to its citizens.“<sup>3</sup>*

Konservative Kräfte im Kongress bezeichneten *Public Housing* als sozialistisch und kritisierten, dass das Programm die Regierung in Wettbewerb mit dem privaten Sektor setzte. *Public Housing* könnte zwar baufällige Wohnungen ersetzen, soll aber nicht die Konkurrenz am Wohnungsmarkt vergrößern, da dies eine Senkung der Mieten am privaten Markt bewirken würde. Das Argument das *Public Housing* nicht mit dem privaten Sektor konkurrieren sollte, führte in logischer Folge zu der Ansicht, dass sich *Public Housing* klar abgrenzen müsse. Dies hatte vor allem negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gebäude: *Public Housing Projekte* sind in ihrer kargen Erscheinung üblicherweise sehr leicht vom restlichen Wohnungsbestand zu unterscheiden. Ein Architekt der Zeit beschreibt die Situation so:

*„Housing officials, federal and local, have (...) been excessively on the defense. They have*

*sought to escape attack by being undeniably virtuous, and penurious, and inoffensive, practicing stark economies, squeezing down space, minimizing community facilities, eliminating anything that could be thought of as "glamorizing". (...) As a matter of fact, there was a great competition to achieve virtue. It was a source of pride to the authority that discovered closet doors could be eliminated. Thus such housing officials sold the birthright of public housing, producing the dullest stuff imaginable (...) and getting exactly the same opposition and vituperation anyway."*<sup>4</sup>

## Die 1930er -*Public Housing for the Working Poor*

Die Geschichte des öffentlichen Wohnbaus in Amerika hat ihre Wurzeln in der wirtschaftlichen Notlage der *Great Depression*, die im Oktober 1929 durch einen Börsencrash ausgelöst wurde und die 1930er Jahre dominierte. Die schwierigen Bedingungen in der Wirtschaftskrise schufen ein günstiges Klima für eine staatliche gestützte Wohnreform. Die amerikanische Regierung ist seit der Errichtung des Ministeriums für *Federal Housing* im Jahre 1934 aktiv im Wohnungsmarkt tätig. Das ursprüngliche Programm zum sozialen Wohnbau wurde unter dem *National Industrial Recovery Act 1933* eingeführt.<sup>5</sup> Bezeichnenderweise war schon damals nicht die Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum der alleinige Hauptantrieb, sondern die Schaffung von Arbeitsplätzen um die Wirtschaft anzukurbeln. So lautet es im ersten Abschnitt des *Housing Act* von 1937: Das Ziel ist:

„(...) to alleviate present and recurring

*unemployment and to remedy the unsafe, and insanitary housing conditions and the acute shortage of decent, safe, and sanitary dwellings for families of low income.”<sup>6</sup>*

Im ursprünglichen Programm war der Staat direkt für die Errichtung der Bauten zuständig. 1937 wurde dies durch einen *Housing Act* abgeändert. Von nun an trat der Staat als Verwalter der Geldmittel und Richtungsweiser auf. Die Errichtung und Verwaltung der Gebäude wurde an lokale Behörden, die *Local Housing Authorities* (LHAs) übergeben. Dadurch wurden alle großen Entscheidungen wie die Anzahl der zu bauenden Einheiten, ihre Platzierung in der Stadt und die Bauform, in die Hände einer lokalen Institution gelegt, die eine Bevölkerungsschicht vertrat – Geschäftsleute, Anwälte, Immobilienmakler – die traditionell eher in Opposition zum staatlich geförderten Wohnen stand. Diese Personen

repräsentierten die konservativen Werte der Mittelschicht. *Housing Authorities* sind dadurch in hohem Maße mitverantwortlich für das Scheitern vieler Wohnbauprojekte.<sup>7</sup>

Während der Wirtschaftskrise der 1930er Jahre – der *Great Depression* – war ein Großteil der Arbeiterschicht sehr arm, was sich allerdings gegen Ende der Depression änderte. *Public Housing* war zu Beginn ein breit angelegtes Programm für die arbeitende Bevölkerung, die *working poor*. Dabei waren Arbeitslose ausgeschlossen – ein geregeltes Einkommen war Voraussetzung für den Anspruch auf *Public Housing*.<sup>8</sup>

Das frühe *Public Housing* Programm hatte nur eine kurze Überlebensdauer. Mit Ausbruch des Zweiten Weltkriegs wurden aus Kostengründen alle sozialen Wohnbauprogramme eingestellt. Bevor das Programm mit dem *Housing Act* von 1949

wiederaufgenommen wurde, startete die Immobilien-Lobby einen Rundumschlag gegen den sozialen Wohnbau. Schließlich setzten sich aber die Befürworter des *Public Housing* durch, doch die Intention des Gesetzgebers war klar: *Public Housing* sollte nur denen dienen, die am privaten Wohnungsmarkt nicht überleben konnten. Private Interessensvertretungen würden den sozialen Wohnbau solange dulden, solange er explizit eine andere Klientel versorgen würde.<sup>9</sup>

Alle neuen Projekte waren ausnahmslos Mehr-Familien-Strukturen, was in einer Zeit, in der drei Viertel aller amerikanischen Familien in Einfamilienhäusern lebten auch zum ausgeprägten Image von *Public Housing* beitrug. Es muss auch erwähnt werden, dass abgesehen von NYC, die Mehrheit der *Public Housing* Projekte aus niederen Bebauungsstrukturen bestand, die zumeist nicht mehr als drei Stockwerke hatten.<sup>10</sup>

Die Pioniere des sozialen Wohnbaus der 1930er und 1940er Jahre wären wahrscheinlich erschüttert von den Überresten ihrer Visionen. Sie sahen in den Wohnbauprojekten eine Möglichkeit, die Erscheinungsform der chaotischen, industrialisierten Stadt zu reformieren. Sozialer Wohnbau versprach Zentralheizung, moderne Infrastruktur und weite, offene Grünflächen. Gebaut sollte für die ehrenhaftesten unter den kurzzeitig Armen werden, für gute Bürger mit Einkommen, die sich mit Hilfe ihrer Arbeitskraft auch wieder aus ihrer misslichen Lage befreien sollten.



# Housing Act 1949

Der *Housing Act* von 1949 brachte eine entscheidende Wende in der amerikanischen Wohnbaupolitik. Fortan war es nicht mehr die arbeitende Unterschicht, die *working poor*, die vorrangig Anspruch auf *Public Housing* hatte, sondern Menschen, die durch Maßnahmen der *Slum Clearance* und des *Urban Renewal* wohnungslos geworden waren. Unter *Slum Clearance* versteht man die Beseitigung der innenstädtischen Slums. *Urban Renewal*, die Erneuerung der städtischen Struktur mittels großer Abriss-Maßnahmen, wird polemisch auch als *De-Housing-Program* bezeichnet. Auf lokaler Ebene wurde es oft missbraucht, um Land, das von ärmeren Bevölkerungsschichten besetzt wurde, für kommerzielle und industrielle Nutzung, sowie für die Errichtung von Wohnraum für die *Upperclass* freizumachen. Über eine halbe Million Haushalte, zwei Drittel von diesen nicht weiß und nahezu alle in der unteren Einkommensklasse, wurden gewaltsam verdrängt. Ein beträchtlicher Teil dieser

Personen wurden übersiedelt und unter minderwertigen Bedingungen in überfüllten Gebieten untergebracht, die für zukünftige Räumungen (*Clearance*) bereits vorgemerkt waren. Die Folgen war persönliche und soziale Entwurzelung. Die Kosten für Wohnen stiegen für diese Personen unproportional zu der Verbesserung bzw. Nicht-Verbesserung ihrer Wohnbedingungen und viele Familien waren nicht fähig für diese Mehr-Kosten aufzukommen.

Das Programm hat dabei ganz eindeutig die Knappheit an angemessenen Wohnungen mit niederen bis mittleren Mieten vergrößert mit dem versteckten Ziel:

*„bulldozing the poor off their land to make way for „higher and better“ uses.“*<sup>11</sup>

Die Zusammensetzung der Bewohner im öffentlichen Wohnbau begann sich dadurch massiv zu verändern. Familien, die durch

die Aufräumungsarbeiten oder durch die neu-entstandenen Highways ihre Wohnung verloren, wurde der Vorzug gegeben. Auch die Charakteristika der einziehenden Familien änderten sich. Bis 1966 gab es in 58% der Familien zumindest ein Mitglied mit einem Arbeitsplatz. Von 1966 bis 1972 fiel der Anteil der Familien mit zumindest einem arbeitenden Mitglied auf 27 Prozent. Zusätzlich wurde zwischen 1965 und 1975 der Anteil der schwarzen Bevölkerung im öffentlichen Wohnbau noch größer.<sup>12</sup>

Viele weiße Familien, die einst um Unterbringung in einem sozialen Wohnbau angesucht hätten, genossen im Zuge ihres sozialen Aufstiegs ganz neue Möglichkeiten. Die meisten zogen mit Hilfe von staatlich gestützten Hypotheken in Einfamilienhaus-Siedlungen in den Vororten und waren so nicht mehr auf die zunehmend stigmatisierten Wohnbau-Projekte angewiesen. Zusätzlich verstärkt wurde die

Separation durch einen Mechanismus namens *Blockbusting*. Darunter versteht man die Zuweisung von Wohnraum an die nicht-weiße Bevölkerung in White Neighborhoods und die dadurch ausgelöste Flucht der weißen Bewohner, die ihre Häuser zu „Panik“-Preisen viel zu niedrig an Makler verkauften, welche wiederum die Häuser zu weit überhöhten Preisen an Nicht-Weiße verkauften. Aus Mangel an Alternativen war die schwarze Bevölkerung gezwungen diese „*race tax*“ zu bezahlen.<sup>13</sup>



Christoph Columbus  
Homes um 1966, eines  
der größten Public  
Housing Projects in  
Newark



# Projects

“In a lobby of dark corners, an elevator waits. It too is lightless. The passengers, straddling a tunnel of urine, make their ascent. The cab stops, the door opens, the hallway air is thick and fetid. Here, next to an apartment, is a sprawling mound of empty containers, meat scraps and rotting vegetables. Beyond the pile, the corridor floor is black and viscous, covered with years of detritus and neglect.”

[<http://query.nytimes.com/gst/fullpage.html?res=9B00E4D71038F931A1575AC0A964948260&scp=1&sq=newark%20ponders%20plight%20of%20its%20housing%20projects&st=cse> 12.02.09]

In den 1950er und 1960er Jahren sollten vor allem in Städten Wohnhochhäuser zur dominierenden Bebauungsform werden. Als *High-Rise-Projects* oder einfach nur *Projects* trugen die Wohnhochhäuser maßgeblich zum schlechten Image bei, das dem amerikanischen *Public Housing* bis heute anheftet.

Die Inspiration kam dabei von den europäischen Modernisten, allen voran Le Corbusier. Seine Vision von Türmen, die aus einer weiten offenen Parklandschaft herausragen wurde zum Leitbild. Durch die hohe Anzahl von Wohnungen in Hochhäusern sollte die Freifläche vergrößert und auch die Vitalität des Straßenraumes verstärkt werden. Vorbild waren die Apartmenthäuser der *Upper-Class*. Dabei wurde jedoch nicht bedacht, dass die *Upper-class* meist nicht als Familien in Hochhäusern lebten oder zumeist auch über mehrere Wohnebenen verfügten, wie Ferienhäuser und Anwesen auf dem Land.

Die Bevölkerung, die nun in den Wohnhochhäusern des *Public Housing* untergebracht worden war, musste das ganze Jahr dort leben, meistens mit kleinen Kindern.

Der Grundgedanke, der hinter den Wohnhochhäusern (*High-Rise-Projects*) stand, war natürlich ein positiver: Man wollte die Menschen mit sicheren, den Hygiene-Standards entsprechenden Wohnungen versorgen und konnte in den Hochhäusern mehr Einheiten unterbringen als in niedrigeren Bebauungsstrukturen.

Die zweite Motivation hinter diesen großen Komplexen war die Idee, dass sich in einem Gebäudekomplex von angemessener Größe und Erscheinungsform eine in sich geschlossene Gemeinschaft etablieren könne, die so fähig wäre, sich von den umgebenden Slums zu isolieren und sich gegen deren schädlichen Einfluss zu wehren. Während die frühen Projekte der 1930er Jahre noch

sensibel geplant und in die Umgebung integriert waren, tendierten die Nach-Kriegs-Projekte zu massiven Strukturen mit hoher Bebauungsdichte, was vor allem durch die steigenden Grundkosten und die Schwierigkeit passendes Bauland zu finden, begründet war.<sup>14</sup>

Auch in Newark wurden die Probleme vor allem durch die Mieterzusammensetzung – nur fünf Prozent der Bewohner öffentlicher Wohnbauprojekte im Central Ward waren weiß – durch die unzureichenden Polizeipräsenz und durch die inadäquaten Erholungsmöglichkeiten und Spielbereiche ausgelöst. Die Situation wurde Ende der 1960er Jahre folgendermaßen beschrieben:

*„Living conditions in Central Ward public housing are oppressive. . . ., the high rise, institutional appearance of the three Central Ward projects creates a feeling of depression and isolation on the part of the tenants. The*

Studie von Le Corbusier für die  
Unité d'Habitation in Marseille,  
1945



*projects are like islands, apart from the rest of the community. They are poorly designed, demonstrating no imagination or creativity.*<sup>15</sup>

Eine Umfrage nach den Rassenunruhen von 1967 kam zu dem Ergebnis, dass die schwarze Bevölkerung unter 15 möglichen Auslösern für die Unruhen die schlechten Wohnbedingungen an oberste Stelle reichten. Unter schlechten Wohnbedingungen versteht man nicht nur die physische Erscheinung des Wohnraumes sondern auch die Kontrolle über die eigene Wohnsituation, die Kosten in Bezug zum erhaltenen Wert und die Fähigkeit für diese Kosten aufzukommen, die Bedingungen in der umgebenden Nachbarschaft, das soziale Leben und die Zugänglichkeit zu Gemeinschaftseinrichtungen und Beschäftigung. Dem liegt auch die Hypothese zugrunde, dass ein unattraktives, schmutziges, vernachlässigtes und deprimierendes Umfeld zur persönlichen Unzufriedenheit und Teilnahmslosigkeit bei-

steuert. Zusätzlich muss die Nachbarschaft als ein bestimmender Faktor im sozialen Leben gesehen werden. Für die meisten Menschen ist die Wohnform sowie die Nachbarschaft der treffendste und augenscheinlichste Maßstab für die sozio-ökonomische Stellung. Darüberhinaus bestimmt die Lage der Wohnung in Bezug auf infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen, medizinische Versorgung, Arbeit, Geschäfte und Transport wie sehr ein Individuum von der Gesellschaft profitieren kann.<sup>16</sup>

Für viele Jahre galten die Wohnhochhäuser als sehr ökonomisch, aber die Kosten, die durch sinkende Fundamente, die Instandhaltung der Aufzüge und Freiflächen entstanden machten das Konzept des Turm-im-Park bald teurer als niedrige *Public Housing* Strukturen.<sup>17</sup>





Pruitt-Igoe Project in  
Saint Louis während der  
spektakulären  
Sprengung im April  
1972

# Das Scheitern des konventionellen Public Housing

## Planung und Gestaltung

Ursprünglich geplant als Übergangslösungen und als temporäre Wohnmöglichkeit, können viele *Projects* heute nicht mehr als adäquates Wohnumfeld bezeichnet werden. Die meisten verfallenen *Public-Housing*-Projekte weisen folgende Fehler in der Planung auf: schlechte Lage des Grundstückes, zu hohe Dichte bzw. unverhältnismäßige Größe, kaum gestaltete Freibereiche, inadäquates Design der Gebäude im Allgemeinen und der Wohnungen im Speziellen, die Verwendung von ungeeigneten Materialien und Konstruktionen und das Fehlen von infrastrukturellen Einrichtungen für die Bewohner.

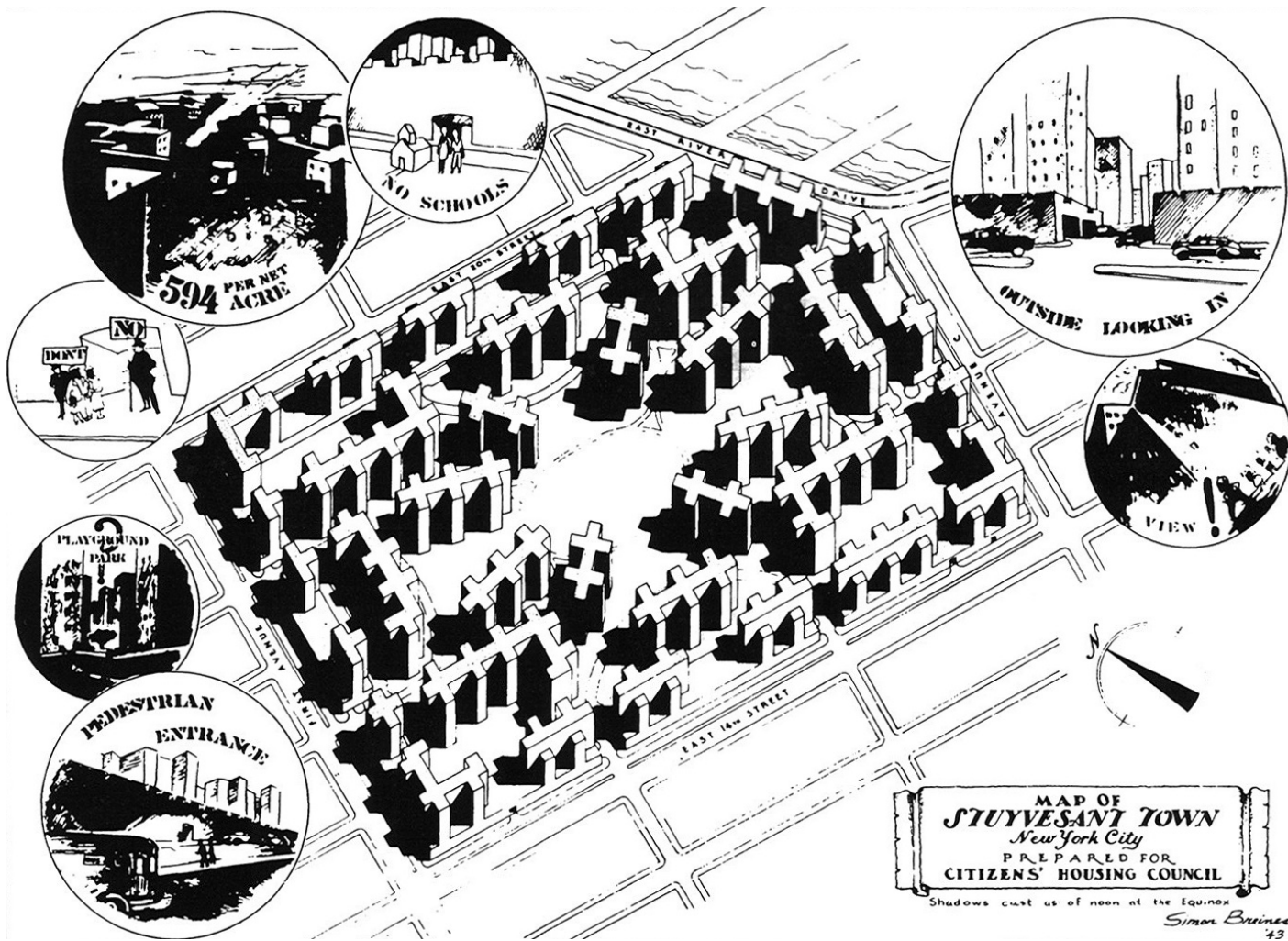
Schwer verfallene *Public-Housing*-Projekte sind meistens an Orten gebaut, die zur Zeit der Errichtung vom Markt nicht begehrt waren, was die Kosten für die Landaneignung reduzierte. Manche Grundstücke waren an der Peripherie von Städten platziert und waren dadurch isoliert von öffentlichen, sozialen und kommerziellen Einrichtungen.

Andere Grundstücke waren durch ihre Vornutzung schwer kontaminiert und manche *Projects* entstanden in verfallenen Gegenden, die unter fehlenden Investitionen litten.

Die Mehrheit der gescheiterten Projekte haben Probleme mit den Größenrelationen und der Dichte. Wobei die Dichte nicht von sich aus ein Problem darstellt. Es ist viel mehr die Empfindung von Überfülltheit die ins Gewicht fällt. Die Probleme entstehen mit dem Unvermögen für Privatheit und Kontrolle zu sorgen. Es stellt sich die Frage, wie sich Dichte im Vergleich zur umgebenden Nachbarschaft definiert. Oft hat Public Housing eine weit höhere Dichte als das es umgebenden Viertel, sowohl in Wohnungen pro Flächeneinheit als auch in Bezug auf die Menge der Menschen, die eine gemeinsame Adresse haben. Mehr als die Bebauungsdichte ist der Maßstab ein Faktor für Verfall und Management-

Darstellung der  
Fehlplanungen in der  
Stuyvesant Town in  
New York City , von  
Simon Breines 1943

Schwierigkeiten. Dazu gibt es mehrere  
Lösungsansätze, wie die Verminderung der  
Einheiten auf dem Grundstück, die Um-  
planung existenter Einheiten in Form von  
Zusammenlegung zu größeren Strukturen  
oder die Umgestaltung bestehender Ein-  
heiten.<sup>18</sup>



## Bewohnermix

Die Bewohnerzusammensetzung ist die direkte Folge der Mieterauswahl, die den Bedürftigsten den Vorzug gibt – Obdachlose, Haushalte die einen hohen Prozentanteil ihres Einkommens in Miete investieren müssen und jene, die im Zuge von Baumaßnahmen vertrieben wurden oder in Substandard-Wohnungen leben. Diese große Konzentration an bedürftigen Personen, mit wenig Zugang zu Infrastruktur und Unterstützung, haben in vielen amerikanischen Städten Inseln der Armut und Verzweiflung geschaffen.<sup>19</sup>

In den 1990er Jahren waren nur 39% der Mieter weiß und unter diesen sind 70% Senioren. Im Gegensatz dazu waren Haushalte, die einer Minderheit angehören weit jünger und haben meist mehrere Kinder. Mehr als drei Viertel aller Haushalte wurden von einer alleinstehenden Person geführt, entweder einem älteren alleinlebenden Menschen oder einem alleinerziehenden Elternteil.<sup>20</sup>

## Finanzierung und Management

In den 1960ern kamen massive Probleme in der Finanzierungsstruktur auf. Durch die Inflation stiegen die Instandhaltungskosten, während die Einnahmen durch Mieten unverändert blieben und während der 1970er Jahre begannen viele Gebäude, die zu dem Zeitpunkt 20 Jahre oder älter waren Zeichen der Alterung zu zeigen und waren stark renovierungsbedürftig.<sup>21</sup>

Management hat einen großen Einfluss auf die Qualität von *Public Housing*. Probleme sind vor allem mit zwei Begriffen verbunden: dem finanziellen Missmanagement und dem inadäquaten und unsensiblen Umgang mit mieterbezogenen Problemstellungen. Zusätzlich zu der finanziellen Verwaltung sind *Housing Authorities* mit einer weiten Spanne an Aufgaben betraut, die sie in engen Kontakt mit den Mietern setzen, darunter die Mieteintreibung, der Verweis von Mietern sowie Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen. Für einige *Authorities* war die

Erfüllung dieser grundlegenden Aufgaben problematisch.<sup>22</sup>





# Neue Strategien

Der schlechte Ruf des sozialen Wohnbaus führte ab den 1960ern zu einem Umdenken. Alternative Formen des geförderten Wohnens rückten ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Dabei definierte sich die Rolle der Housing Authorities neu. Die wichtigsten Alternativen zum konventionellen „Public Housing“ lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

## “Turnkey-Program“:

Dieses Programm übergibt die Entwicklung der Projekte an den privaten Sektor. Die Projekte bleiben aber weiterhin im Besitz der *Housing Authority* und werden von dieser auch verwaltet. Die meisten „Turnkey“-Bauvorhaben sind große Projekte für die exklusive Belegung mit *Housing Authority*-Bewohnern. Dadurch reproduzieren sie viele Probleme der traditionellen Projekte. Im politischen Sinne verwandelte das „Turnkey“-Programm die hartnäckige und mächtige lokale Opposition – Bauträger, Entwickler, Bauland-Spekulanten – in Befürworter, da

sich durch das Programm ein völlig neuer Markt für den privaten Sektor eröffnete. Der „Turnkey“-Ansatz kann den Entwicklungsprozess beschleunigen durch das Vermeiden von zeitraubenden bürokratischen Prozeduren, indem man auf Land zurückgreift, das der Bauträger bereits besitzt und das für das Bauvorhaben vorbereitet ist.

## Leased Housing Program:

Unter dem *Leasing-Program* bleibt sowohl die Entwicklung als auch Eigentum und Verwaltung in privaten Händen. Die *Housing Authority* übernimmt dabei die Rolle eines Vermittlers und Unterstützers, indem sie verfügbare Wohnungen und bedürftige Familien zusammenführt. Man kann dieses Verfahren auch als „*Instant Public Housing*“ bezeichnen. Durch diese Variante ergeben sich auch soziale Vorteile. Die Wohnungen unterscheiden sich nicht von den übrigen Wohnungen am privaten Markt, wodurch eine Stigmatisierung vermieden wird.

Leasing kann auch die Vermischung von Familien, die auf staatliche Beihilfe angewiesen sind, mit nicht-unterstützten Familien erleichtern und erlaubt Mietern auch in den Wohnungen zu bleiben wenn ihr Einkommen die Förderungsgrenze übersteigt. Die Wohneinheit geht so wieder in den privaten Markt über und die Unterstützung kann auf eine neue Familie übertragen werden. Das steht im Gegensatz zum gewöhnlichen *Public Housing* Schema, bei dem die Förderung stets mit der Wohneinheit verbunden bleibt.

Weitere Vorteile sind neben dem sozialen Faktor der Anonymität auch die niedrigeren Kosten, die im Gegensatz zur Neuerrichtung von Wohneinheiten stehen. Auch die Akzeptanz der Bevölkerung gegenüber dieser Art der Unterstützung ist größer. Auf der anderen Seite zeigten Untersuchungen einen beträchtlichen Anteil an Substandard-Wohnungen im geleasteten Wohnungsmarkt auf und das Bezahlen von überhöhten

Mieten durch die LHAs. Weiters neigten *Authorities* auch zu einem sehr selektiven Auswahlverfahren der Mieter, dadurch bringt das Programm auch ethnische Ausgrenzung mit sich und in den meisten Städten erweist es sich als schwierig große Einheiten zu leasen, was vor allem große Familien stark benachteiligt. Innerhalb von wenigen Jahren wurden *Leasing* und *Turnkey* Program zu den vorherrschenden Formen im Public Housing Sektor. <sup>23</sup>

#### **Urban Revitalization Demonstration (URD) Program HOPE VI:**

Dieses Programm wurde 1993 ins Leben gerufen, um dem Problem der schwer heruntergekommenen *Public Housing* Projekte beizukommen, entweder durch Abriss und Ersatz mit *Mixed-Income Communities* oder in selteneren Fällen durch Revitalisierungsmaßnahmen. Als Kritikpunkt muss hier angeführt werden, dass der Abriss von Projekten – vor allem *High Rises*

– oft zu schnell als einzige mögliche Lösung angewendet wird. Bei der Projektentwicklung entfallen 80% der Ausgaben auf die Errichtung des Wohnraums, 20% auf Service-Programme. Nachdem der Handlungsrahmen der *Housing Authorities* lange auf die Renovierung der vorhandenen Substanz reduziert war, ist es ihnen nun auch möglich verfallene Strukturen abzureißen und neue Einheiten zu errichten, entweder an derselben Stelle oder andernorts.<sup>24</sup> Als diese staatliche Richtlinien zum Abriss und Wiederaufbau von *Public Housing* Projekten eingeführt wurden, war es für die Politik jedoch schwierig zu unterscheiden zwischen dem gierigen Wunsch die *Projects* von der Bildoberfläche verschwinden zu lassen und dem wohlwollenden Bestreben die Beziehung zwischen *Public Housing* Gemeinschaften und den umgebenden Viertel in der inneren Stadt zu verbessern.<sup>25</sup>

Die neuen Strukturen stehen jedoch meist

in groben Widerspruch zum urbanen Umfeld, in dem sie errichtet werden. Die neu-errichteten Einfamilienhaus-Siedlungen, die oft wie *Gated Communities* anmuten, bringen die Vorstadt ins Stadtzentrum. Dabei bilden sie einerseits zwar einen Anreiz für eine Bevölkerungsschicht, die sich sonst am Stadtrand mit Wohnraum versorgt hätte, die weitläufige Bebauung bedeutet für die Stadt andererseits auch den Verlust ihrer urbanen Identität und eine Unwirtschaftlichkeit in der Versorgung mit Infrastruktur. Eine weitere bedenkliche Entwicklung ist mit dem Begriff der *Mixed-Income-Community* verbunden. Man mischt verschiedene Einkommensschichten in einer Siedlung, jedes Haus gleicht zunächst dem anderen, die besser-verdienenden kaufen das Haus, die anderen mieten und werden dabei durch staatliche Förderung unterstützt. Diese Mieter sind jedoch im Gegensatz zu den Hausbesitzern nicht berechtigt Änderungen an ihrem Haus vorzunehmen. So kommt es auch hier wieder



HOPE VI- Projekt in  
Mississippi

zu einer Stigmatisierung. Es bleibt stets  
ablesbar, wer auf staatliche Hilfe angewiesen  
ist und wer nicht.<sup>26</sup>



# Image und Wirklichkeit

Ab den 1950er Jahren und mit dem Aufkommen der *High-Rise-Projects* wurde *Public Housing* mit der inneren Stadt, mit Verarmung, Afro-Amerikanern und Verbrechen assoziiert. In den Augen der Bevölkerung wurde *Public Housing* zum „stigmatized warehouse of the poor.“<sup>27</sup>

Die Debatte, der sich *Public Housing* ausgeliefert sah, war aber nicht durch und durch gerechtfertigt. Ab den 1960er Jahren entstanden im ganzen Land Seniorenwohnprojekte, die durchaus erfolgreich waren und viele Bewohner sind sehr zufrieden mit dem Wohnumfeld, das ihnen die günstigen Apartments bieten.

„*The failure of public housing (...) was simply that the program by itself could not solve social problems, integrate society, or usher in a new high-rise urbanism.*“<sup>28</sup>

Trotz der Vielfalt an Erscheinungsformen

haben die meisten Leute ein Bild im Kopf, das bestimmt ist von wiederholt errichteten, verlassenem Wohnhochhäusern in einem Meer aus Asphalt und Beton, in einer Umgebung geprägt von Verbrechen und Drogenmissbrauch. Dieses hartnäckige Bild, das die meisten in sich tragen, ist de facto aber nicht repräsentativ für die Menge an sozialen Wohnbauprojekten in den USA. Die meisten Wohneinheiten befinden sich in flachen Bebauungsformen und die Mehrheit an Hochhäusern wird von älteren Menschen bewohnt. Viele der Wohnhochhäuser, die für Familien gebaut wurden, befinden sich in New York City, wo Hochhäuser die Norm für Familien aller Einkommensklassen sind. Allerdings ist der Wohnungsbestand mittlerweile relativ alt und es stehen nicht genügend Ressourcen zur Verfügung, ihn in angemessener Weise in Stand zu halten. Noch während den 1960er und 1970er Jahren gab es unter dem „Turnkey“- Programm eine Welle von Neuerrichtungen, nur elf Prozent des

Bestandes sind allerdings nach 1980 errichtet worden und die meisten neuen Wohnungen ersetzen heute die durch Abriss vernichteten Projekte.<sup>29</sup>

*Public Housing*- Projekte wurden oft als große, verwahrloste, alte Wohnhochhäuser in großen Städten beschrieben, abgeschieden von öffentlichen und kommerziellen Einrichtungen und bewohnt von Minderheiten, Alleinerziehenden und Sozialhilfeempfängern mit vielen Kindern, die grundsätzlich unzufrieden mit ihrer Wohnsituation sind.

Die Mehrheit der Bewohner im sozialen Wohnbau ist aber positiv zu ihrem Wohnumfeld eingestellt.

*„Nobody likes public housing except the people who live there and those who want to get in.“*<sup>30</sup>

Die meisten Einheiten im *Public Housing* (75%) sind in niederen Wohnbebauungen

untergebracht (vier Geschosse oder weniger). Nur sieben Prozent aller Wohnungen sind in Komplexen, die als Wohnhochhäuser bezeichnet werden können und mehr als 200 Einheiten besitzen, deren Gestalt immerfort Objekt der Kritik war. Projekte mit stereotypen Erscheinungsmerkmalen, wie groß, alt, urban und Familien, waren immer anfällig für Probleme. Den Beweis, dass aber auch Wohnhochhäuser eine angemessene Behausung bieten können, tritt NYC an. Die dortige „Housing Authority“ verwaltet über 174.000 Wohnungen, welche überwiegend in Hochhäusern untergebracht sind, das sind mehr als zehn Prozent des öffentlichen Wohnungsbestands, der auch durch eine sehr niedere Leerstandsrate und eine extrem lange Warteliste gekennzeichnet ist.<sup>31</sup>



# Wertverschiebung und Überreaktionen

Innerhalb von nur 60 Jahren wurden Wohnentwürfe, die zur Zeit ihrer Entstehung noch als soziale und architektonische Errungenschaften galten, verleugnet und demontiert. Heute betrachtet, scheinen die Gebäude und die sie umgebenden offenen Räume genau so viele Probleme geschaffen wie gelöst zu haben. Viele Kritikpunkte an den *High-Rise-Projects* wie die „Verwahrung“ der niedersten Einkommenschicht ohne Bereitstellung von Infrastruktur sind in der Tat zulässig. Die Frage, die sich aber stellt, ist: Wie konnte überhaupt davon ausgegangen werden, dass diese Programme funktionieren?

*„Creating places and programs are not simply technical, material and practical matters; they are matter of belief. One way to understand the content and influence of belief is through uncovering values. (...) When we critique earlier buildings and programs, we must also uncover and critique the values that shaped them“.*<sup>32</sup>

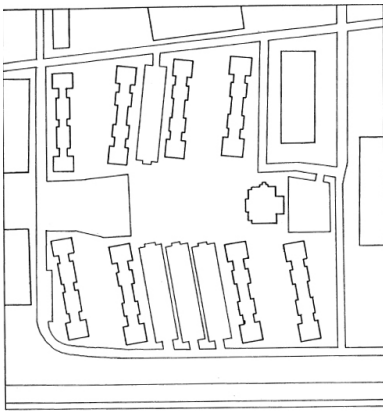
Im Vergleich mit heutigen Ausformungen subventionierten Wohnens lassen sich Richtungsänderungen klar ausmachen und einer kritischen Beurteilung unterwerfen.

Ab den 1950er Jahren waren ausgedehnte Freiflächen, unbelastet von Gebäuden oder anderen Strukturen hochgeschätzt, auch wenn es für diese Flächen keine konzeptuelle Gestaltung gab. Eine niedrige Verbauungsdichte war ein weitverbreiteter Gradmesser für die Qualität eines Grundstückes und noch wichtiger war die Visualisierung von Offenheit. Im Vordergrund stand der Wunsch nach Universalität. Durch die Schaffung von Orten - außen wie innen – die sowohl physisch als auch symbolisch offen für alle waren, wollten Architekten eine uneingeschränkte, alle integrierende Gemeinschaft erzeugen. Die Gebäude sollten allen offenstehen, zum Betreten wie zum Betrachten. Gleichzeitig gab es keine Unterscheidungen zwischen den einzelnen Wohneinheiten.

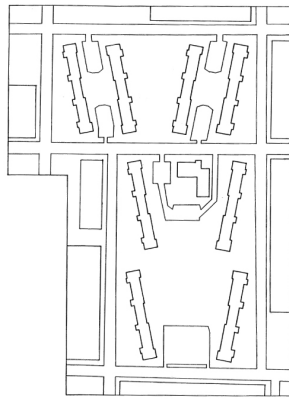
Der Individualisierung der einzelnen Wohnungen wurde keine Bedeutung beigemessen und die Betonung lag auf der Produktion einer großen Anzahl von Einheiten, der Minimierung der Kosten und auf der Effizienz.

Heute wird diese Idee der Universalität vehement abgelehnt. Das Fehlen von individuellen, identitätsstifteten Elementen und die Uniformität der einzelnen Wohneinheiten wird angeprangert. Die ausladenden Freiflächen werden nicht mehr als solche bezeichnet, sondern als „Asphalt Wastelands“. Genau jene Offenheit, die einst so gepriesen wurde, ist nun Objekt der Kritik. Aus diesem Grund geht man ins Gegenteil über: Man unterstreicht die Individualität der Haushalte, schafft private Eingänge, private Freiflächen und alle gemeinsam benutzten Flächen sollen eine genaue Funktion zugewiesen bekommen. Offenheit wird durch Abgrenzung und durch die genaue Definierung von Zonen ersetzt. Das Grundstück ist nicht

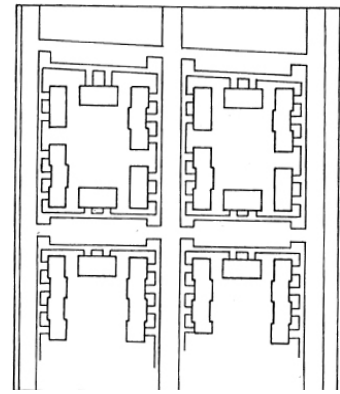
irgendein x-beliebiger Ort, es definiert sich als spezieller Ort, der sich wiederum in spezielle Bereiche unterteilt. Die Eigenheit und Besonderheit des Ortes wird durch die Differenzierung von Vorder- und Rückseite hervorgehoben und durch die Gestaltung der Fassaden und Freiflächen, sowie die Verlegung der Eingänge an die Straßenseite betont. An dieser Stelle muss die Frage erlaubt sein, ob diese Bewegung hin zur Abgrenzung und Privatheit nicht eine zu extreme und zu automatische Antwort auf die Problematik der Vergangenheit ist. Wenn man alle Freiflächen privaten Einheiten zuschlägt, bedeutet das auch, dass kein Platz für Kinder bleibt, wo sie gemeinsam spielen können. Darüber hinaus untergräbt dies jede Bestrebung einer Gemeinschaft sich auch außerhalb privater Räume zu treffen und miteinander in Kontakt zu treten. Die Gefahr einer allzu schnellen Adaptierung von neuen Werten, als eine Reaktion (und vielleicht auch als eine Überreaktion) auf die vorherigen



Christopher Columbus Homes 1955, 13-stöckige Wohntürme, 1454 Wohnungen, alle gesprengt



Edward W. Scudder Homes 1962, 13-stöckige Wohntürme, 1422 Wohnungen



West Side Villas 1985, 2-stöckige Reihenhäuser, 95 Wohnungen

Werte, liegt darin den Blick für andere wichtige Werte und Bedingungen zu verlieren.

Die *High-Rise-Projects* grenzten sich zur Umgebung – meistens Slums – ab. Man glaubte, durch architektonische Differenzierung die Bewohner von ihrem Umfeld abschirmen zu können und durch die Größe der Projekte einer Verwahrlosung vorzubeugen. Alles, was man mit den Slums verband, wurde abgelehnt, dies schloss auch das Spielen auf der Straße, das Herumsitzen auf Veranden und das Herumstehen auf Straßenecken ein. Allerdings waren die Projekte in keinem Sinn autarke Einheiten, da sie die Bewohner mit keinen Dienstleistungen oder infrastrukturellen Einrichtungen versorgten. Man wandelt heute alles ins exakte Gegenteil. *Public Housing* muss in die umgebende Nachbarschaft integriert werden, lautet die Devise.

Auch wenn man nun die soziale und ökonomische Verknüpfung mit der Nach-

barschaft anstrebt, kann man in der derzeitigen Gestaltung der Projekte eine neue Tendenz zur Separation ablesen: die Abgrenzung der Außenflächen von der Nachbarschaft vor allem aus Sicherheitsgründen. Auch wenn das Ziel der *Projects* die totale Abgrenzung und die völlige Unabhängigkeit von dem umgebenden Viertel war, war das Gelände der *Projects* für jedermann zugänglich. Im Gegensatz dazu liegt der Fokus nun auf dem gegenseitigen Profitieren aus der Beziehung zwischen Wohnprojekt und Nachbarschaft, auch wenn in der physischen Erscheinung die Tendenz zur Abgrenzung deutlich in den Vordergrund tritt.

Bis in die jüngere Vergangenheit wurde das Wohnen stark von anderen Bedürfnissen, wie Bildung, Kinderbetreuung, Berufsbildung, Arbeitsmöglichkeiten, sowie sozialen und kommerziellen Einrichtungen, getrennt. Die Aufgabe von *Public Housing* war es Wohnraum zur Verfügung zur Stellen.

Dies änderte sich mit dem *Urban Revitalization Demonstration Program*, unter dem 20% der Geldmittel für soziale Einrichtungen zur Verfügung gestellt wurden. Schließlich begann man das Wohnen im Zusammenhang mit anderen Bedürfnissen zu sehen und der Erfolg wurde als abhängig von der Erfüllung dieser Bedürfnisse gesehen.

Zuletzt wurde nun auch die noch vorhandene Bastion der Separation hinterfragt – die der unterschiedlichen Einkommensschichten. Von Beginn an war es ein Grundprinzip des öffentlichen Wohnbaus in den USA, dass nur die untere Einkommensklasse Anspruch auf Wohnraum in geförderten Projekten haben sollte, was vor allem in großen Projekten zu einer starken Abgrenzung zwischen armen Familien und der restlichen Bevölkerung führte. Dies wurde durch gewisse Faktoren noch verstärkt - die Abhängigkeit dieser Familien von Sozialhilfe, ihre Zugehörigkeit

zu einer Minderheit und oft waren diese Haushalte von alleinstehenden Elternteilen geführt. Zumeist waren das Frauen.

Bei *Mixed-Income-Communities* ist allerdings zu bedenken, dass man nur allzu leicht auf Menschen vergisst, die nicht in das stereotype Bild einer revitalisierten Nachbarschaft passen.<sup>33</sup>





**1** <http://query.nytimes.com/gst/fullpage.html?res=9B03E5DF1F3AF934A35750C0A962958260> 12.2.09

**2** Vgl. Peter Marcuse: Mainstreaming Public Housing, aus: Wolfgang F.E. Preiser (Hrsg.): Future Vision of Urban Public Housing, An International Forum November 17 – 20, Cincinnati 1994, S. 45-47

**3** Rachel G. Bratt, Chester Hartman und Ann Meyerson (Hrsg.): Critical Perspectives on Housing, Philadelphia 1986, S. 337

**4** Bratt, Hartman und Meyerson: 1986, S. 346

**5** Vgl. Chester W. Hartman: Housing and Social Policy, Englewood Cliffs 1975, S. 6

**6** Bratt, Hartman und Meyerson: 1986, S. 336

**7** Vgl. Hartman1975, S. 114

**8** Vgl. Marcuse 1994, S. 99

**9** Vgl.Bratt, Hartman und Meyerson: 1986, S. 337

**10** Alexander von Hoffman: The Future of Public Housing in the United States in Historical Perspective, aus: Wolfgang F.E. Preiser (Hrsg.): Future Vision of Urban Public Housing, An International Forum November 17 – 20, Cincinnati 1994, S.97

**11** Vgl. Hartman1975, S. 107

**12** New Jersey State Advisory Committee to the United Sates Commission on Civil Rights: Public Housing in Newark’s Central Ward, Newark 1968, S.61

**13** Vgl. Hartman1975, S. 14

**14** Vgl. Hartman1975, S. 119

**15** New Jersey State Advisory Committee to the United Sates Commission on Civil Rights,1968, S.26

**16** Vgl. Hartman1975, S. 3

**17** Hoffman 1994, S. 100

**18** Gayle Epp: Urban Public Housing in the United States, aus: Wolfgang F.E. Preiser (Hrsg.): Future Vision of Urban Public Housing, An International Forum November 17 – 20, Cincinnati 1994, S.13

**19** Gayle Epp 1994, S. 10

**20** Vgl.Bratt, Hartman und Meyerson: 1986, S. 342-343

**21**Vgl.Bratt, Hartman und Meyerson: 1986, S. 339

**22** Vgl.Bratt, Hartman und Meyerson: 1986, S. 347

**23** Vgl. Hartman1975, S. 122ff.

**24** Vgl. Gayle Epp 1994, S. 11

**25** Vgl. Richard Dagenhart: Public Housing and Context: A Preliminary Report, aus: Wolfgang F.E. Preiser (Hrsg.): Future Vision of Urban Public Housing, An International Forum November 17 – 20, Cincinnati 1994, S. 390

**26** aus Gesprächen mit Michael Brown (PhD Student an der NJIT), der gerade an seiner PhD Arbeit zum Thema Hope VI-Projekte in Campton, New Jersey arbeitet

**27** Hoffman 1994, S. 102

**28** Hoffman 1994, S. 102

**29** Vgl. Gayle Epp 1994, S. 8

**30** Bratt, Hartman und Meyerson: 1986, S. 343

**31** Vgl. Bratt, Hartman und Meyerson: 1986, S. 344ff

**32** Karen A. Frank: Changing Values in U.S. Public Housing Policy and Design, aus: Wolfgang F.E. Preiser (Hrsg.): Future Vision of Urban Public Housing, An International Forum November 17 – 20, Cincinnati 1994, S.27

**33** Frank 1994, S.26ff.



**Mind the Gap - Newark im regionalen, sozialen und urbanen Kontext**



## Regional Gap



Satellitenbild von der  
New York Metropolitan  
Area

Im regionalen Kontext betrachtet steht Newark seit jeher im Schatten von New York City. Nur acht Kilometer trennen die beiden Städte und dennoch waren die meisten New Yorker nicht öfter als einmal in Newark und das zumeist auch nur, weil sie dort mit dem Flugzeug gelandet sind. Der Newark Liberty International Airport war der erste größere Flughafen im Großraum New York City und verbindet heute die Region um NYC mit vielen Destinationen auf der ganzen Welt.

Neben dem Flughafen besitzt Newark auch einen großen Containerhafen. Auffallend ist, dass sowohl der Flughafen als auch der Containerhafen zwar in Newark liegen, aber in der öffentlichen Wahrnehmung New York City zugerechnet werden. Verwaltet werden Flug- und Containerhafen von der *Port Authority of New York and New Jersey*, die nur geringe Steuerabgaben an Newark leisten muss. Newark profitiert dadurch wirtschaftlich kaum von den beiden Häfen,

die aber eine riesige Fläche der Stadt in Anspruch nehmen.

Auch zu seinen Vororten hat Newark ein schwieriges Verhältnis. Viele Bewohner der Vororte kommen am Morgen in Newarks *Central Business District* um ihrer Arbeit nachzugehen. Am Abend kehren sie wieder die Vorstädte zurück. Auch von ihnen profitiert die Stadt nicht, da sie die Grundsteuer für ihre Häuser an die Vorstädte entrichten.

Das Potential, das Newark durch seine Lage besitzt, ist jedoch nicht zu unterschätzen. Nur 30 Minuten benötigt man von Downtown Manhattan zu Newarks Penn Station, nur 16 Minuten von Uptown. In Zukunft könnte Newark eine Alternative zu den überhöhten Mietpreisen in Manhattan bieten.





Newark

Manhattan



## Population Gap



2007 betrug dem Amerikanischen *Census Bureau* zu Folge die Einwohnerzahl von Newark 280.135 Personen.<sup>1</sup> Auffallend ist, dass eine große Kluft zwischen den Einwohnern der Stadt Newark und dem Großraum New York City-New Jersey besteht, vor allem betreffend der durchschnittlichen Einkommen, der Arbeitslosenrate und dem ethnischen Hintergrund. Das mittlere Einkommen in der Region beträgt \$ 50.795 im Jahr. In Newark liegt das Durchschnittseinkommen mit \$ 30.781 deutlich darunter.

Die Arbeitslosenrate liegt in Newark bei 11,2%, in der restlichen Region jedoch nur bei 4,1%. Auch die ethnische Zugehörigkeit der Bewohner ist unterschiedlich: Während im Großraum Newark/New York 75% der Bevölkerung weiß ist und nur 12,3% schwarz, liegt der Anteil der schwarzen Bevölkerung in Newark bei 53,9%, 22,1% sind weiß.<sup>2</sup>

32% der Einwohner Newarks zählen sich zur Gruppe der Hispanics bzw. Latinos, diese scheint aber nicht in der Liste der Ethnien auf

Weiß

23%

Schwarze / Afro-Amerikaner

55%

Asiaten

2%

Andere

20%

27% der Einwohner Newarks wurden im Ausland geboren; 44% sprechen zu Hause nicht Englisch

Ethnie

65 und älter

9%

45 bis 64

22%

25 bis 44

31%

18 bis 24

11%

Unter 18

26%

Durchschnittsalter: 32,4 Jahre

Altersstruktur

Menschen über 65

26%

Familien mit Kindern

31%

Familien

20%

von Frauen geführte Haushalte

31%

24% der Bevölkerung leben unter der Armutsgrenze

Armutquote



# Image Gap



Von den Universitäten geschaltete Werbung, die man vom Zug aus sieht wenn man in Newarks Broad Street Station einfährt

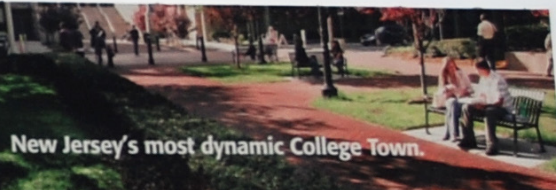
Vor allem seit den Unruhen im Jahr 1967 leidet Newark unter seinem schlechten Image. Bis heute heftet der Ruf einer gefährlichen, von Kriminalität gebeutelten Stadt an Newark. So sehr sich die Stadtregierung auch bemüht das Image zu verändern, die negative Wahrnehmung von außen bleibt bestehen.

So stehen sich zwei Wahrnehmungen gegenüber. Auf der einen Seite der Blick von außen und hier in erster Linie von den Medien, die sich vor allem auf die Schwierigkeiten der Stadt konzentriert. Auf der anderen Seite der engagierte Versuch von offizieller Seite der Öffentlichkeit ein Bild des sich entwickelnden, aufstrebenden Newark zu vermitteln. Ein Bild der Stadt als Zentrum der Kultur und der Bildung.



**This Stop Newark**

**New Jersey's most dynamic College Town.**



The Council for Higher Education in Newark

Rutgers  
newark

NJIT  
New Jersey Institute of Technology

ESSEX  
COUNTY COLLEGE

UMDNJ  
UNIVERSITY OF MEDICAL DENTISTRY OF NEW JERSEY

# Urban Gap



Backstein-Reihenhäuser  
im St. James Historic  
District

Ein eigentümliches Bild tut sich auf, wenn man Newarks *Central Business District* und den riesigen innerstädtischen Campus Richtung Norden verlässt.

Der erste Bruch im Straßenbild ist an der Stelle wo der Campus endet und die Stadt beginnt. Im *St. James-Street Historic District* sind noch Überreste der alten Struktur aus der Zeit der Industrialisierung spürbar. Reihenhäuser aus Backstein rahmen die Straßen. Zumeist beheimaten diese Studentenverbindungen, was an den großen griechischen Buchstaben an den Fassaden deutlich erkennbar ist. In diesem Teil der Stadt sind die Straßen noch belebt, voll mit Autos und auch einigen Fußgängern. Einen Häuserblock weiter gibt es nur mehr leere Flächen. Die Häuser und Fußgänger verschwinden. Die Stadt endet.

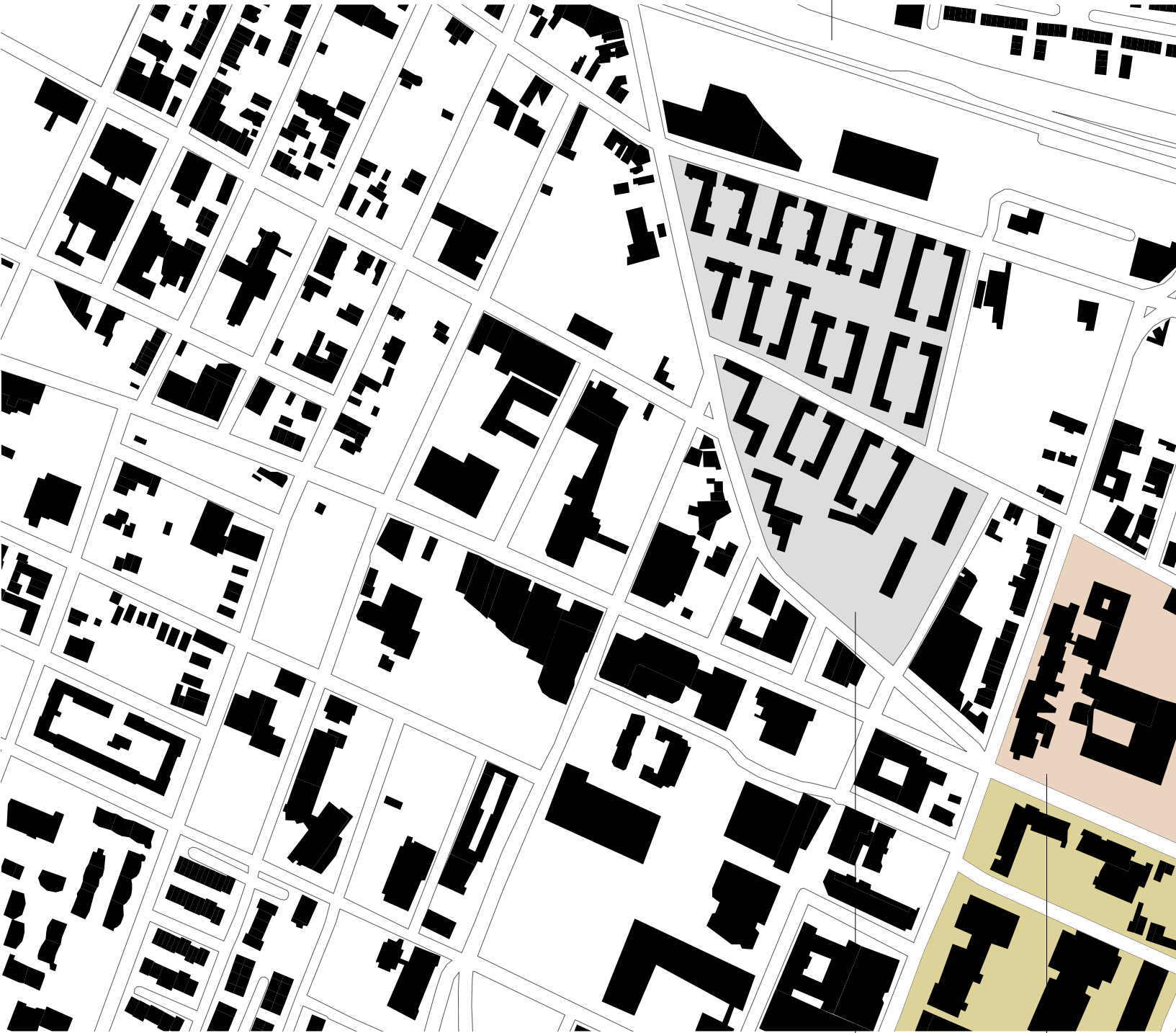
Was bleibt sind leere Flächen, teilweise verstellt mit parkenden Autos, vereinzelt halb-







Interstate  
Highway 280



Baxter Terrace,  
Public Housing

St. Michael's  
Medical Center



Bauplatz

Broad Street  
Station

Mies van der Rohe  
Wohntürme

Passaic River


Universitätscampus

River Front Stadium





Leerstehendes  
Gebäude mit zu-  
genagelten und zuge-  
mauerten Fenstern im  
Baxter Terrace Public  
Housing Project.

S. 86/87:  
Collonade Towers  
Verbotsschild 

S. 88/89:  
Zwei Häuser  
direkt neben  
dem Interstate  
Highway 280

zerfallene Gebäude, an jeder Ecke Schilder, die darauf hinweisen, dass man von Security Kameras beobachtet wird. Hier werden die Narben, die die Suburbanisierung, die *Slum Clearance*- und *Urban Renewal-Projekte* in der Stadt hinterlassen haben am deutlichsten sichtbar. Am Ende dieser trostlosen Gegend steht ein Bahnhof – die *Broad Street Station* mit Zugverbindungen nach New York City und New Jersey.

Gleich dahinter schneidet der Interstate Highway 280 eine Schneise durch die Stadt. Durch eine dunkle Unterführung gelangt man auf die andere Seite. Dort beginnt wieder eine vollkommen andere Welt. Die Stadt scheint zurückgekehrt. Kleine Siedlungen aus Einfamilienhäusern, die wie *Gated Communities* wirken, prägen das Straßenbild. Gegenüber stehen zwei Wohntürme, die in den 1960er Jahren von Mies van der Rohe errichtet wurden: die Collonade Towers, gebaut für die gut-verdienende Mittelschicht.

Heute grenzen sie sich von ihrem Umfeld durch einen umlaufenden Maschendrahtzaun ab.

Bewegt man sich weiter nach Westen findet man eines der letzten noch vorhandenen *Public-Housing-Projekte*, die *Baxter Terrace*. Viele der Fenster sind bereits zugemauert oder mit Brettern verschlossen, der Abbruch steht kurz bevor. Die Gebäude wirken verfallen, die Freiräume trostlos.

<sup>1</sup> Vgl. [www.census.gov](http://www.census.gov) 22.5.09

<sup>2</sup> Vgl. City of Newark, Broad Street Station District Redevelopment Plan, Newark 2008 S. 28



**PRIVATE PROPERTY  
NO TRESPASSING**

**VIOLATORS WILL BE  
PROSECUTED**

**NEWARK POLICE DEPT.**

---

**PROPIEDAD PRIVADA  
PROHIBIDO EL PASO**

**QUIEN TRASPASE  
SERA ARRESTADO**

**DPTO. DE POLICIA · NEWARK ·**

**AMERICAN FURNITURE RENTALS**  
FOR HOME AND









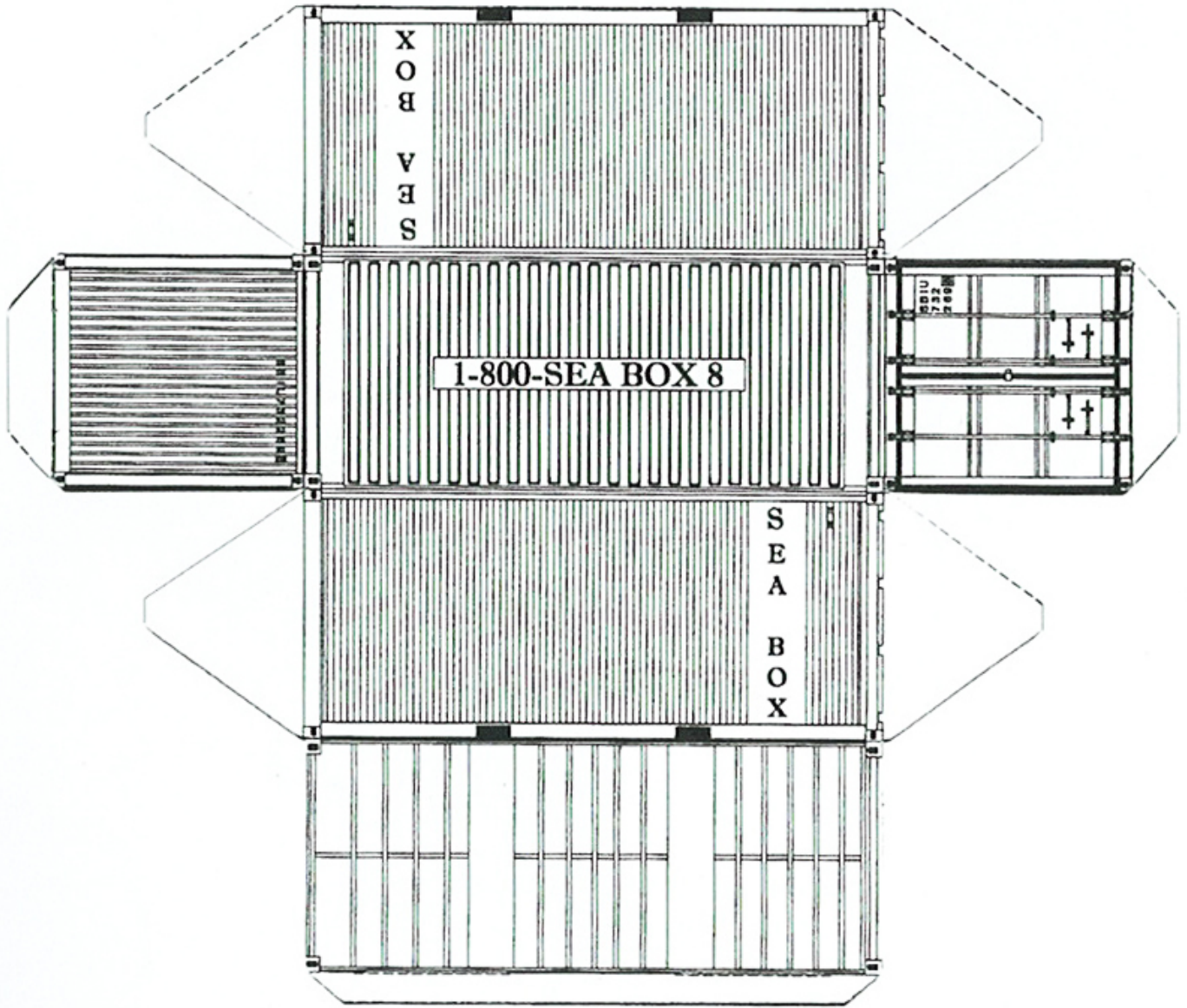








**Live The Box - Schiffscontainer trifft Wohnungsnot**





“Der Container ist eine Box für alle Fälle, quadratisch, praktisch, gut. Sowohl für den globalen Güterverkehr wie auch als modulare und mobile Wohn- und Geschäftseinheit. Der Container regelt nicht nur den Verkehr von Waren, sondern längst auch den von Menschen – weswegen er nicht nur die Versandvertreter und Logistikspezialisten dieser Welt interessiert, sondern auch deren Künstler und Kulturwissenschaftler, Architekten und Filmemacher. Schließlich hat die Black Box mit Big Brother Fernsehformate generiert und dient als Modell sozialer Interaktion.”

[<http://www.artnet.de/magazine/features/ebeling/ebeling07-19-05.asp8>]

## Auszug aus den Wettbewerbsunterlagen

The partnership of AIA Newark and Suburban and the Young Architects Forum invites international designers to find innovative, visionary and compelling proposals for container constructed multi-family mixed-use project. ...

### PURPOSE:

Thousands of unwanted shipping containers clog our ports and the land around them. AIA Newark and Suburban challenges the world's most innovative thinkers and designers to re-invent the box with their most inspired and creative utilizations of shipping containers as the primary construct of an urban multi-family mixed use project. The selected site is adjacent to a major train station and walking distance to the downtown major cultural centers of Newark, New Jersey. (The site originally contained a large brick manufacturing building. This building is not to be considered as part of your proposal.)

### MATERIALS:

Designs must utilize standard height shipping containers 8'-6" exterior height, in either 20'-0" or 40'-0" nominal lengths as the main building block of the structure. These containers may be utilized in any configuration or quantity and may be cut or solid.

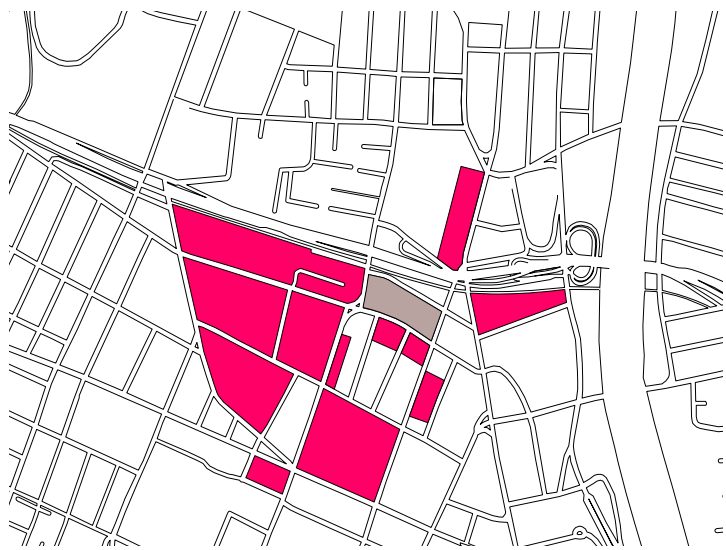
## CRITERIA

The jury will seek out powerful, transforming proposals that inspire new ways of thinking about not only the role of the multi-family, mixed-use building relative to the downtown Broad Street landscape, but ways in which the new structure can co-exist and enrich the existing fabric.

The jury will be guided by the following objectives in evaluating submissions and recommending winning design proposals for presentation to the City of Newark:

1. Rethink what the term “multi-family” means when defining housing in post-industrial urban conditions.
2. Create a clear identity for Newark that celebrates its unique urban and historical heritage.
3. Reinforce the identity of Newark as a ‘gateway’ to the wider metropolitan experience, as well as the initial aspirations of Newark founders “to bring the city closer to the people.”
4. Reinforce the city’s ethic of stewardship of historical and urban sites by maintaining and integrating existing business and interests into the new housing development at the site.
5. Consider the utilization of panels and pieces that have been cut out or removed to be reused in imaginative ways.
6. Recognize that the number of units, height and density is at the discretion of the entrant. The multi-family, mixed-use project should help ensure the long-term viability of Newark.<sup>1</sup>

## Bauplatz - Probleme und Potentiale



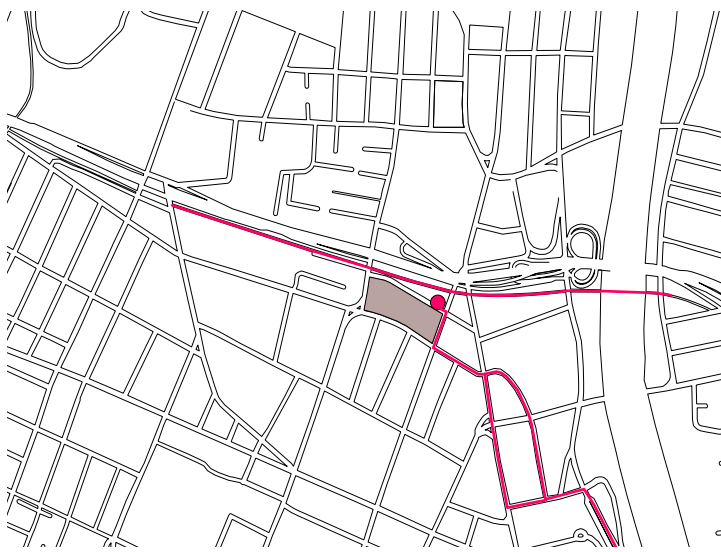
Entwicklungsflächen rund um den Bauplatz

Der im Wettbewerb vorgeschlagene Bauplatz liegt an einer städtebaulichen sehr interessanten Stelle. Nur zehn Minuten Gehweg trennen ihn vom Central Business District und dem innerstädtischen Universitäts-campus. Trotzdem liegt er Mitten im Nirgendwo. Er ist von leeren Flächen, die vorwiegend zum Parken verwendet werden und von teils verfallenen Häusern umgeben.

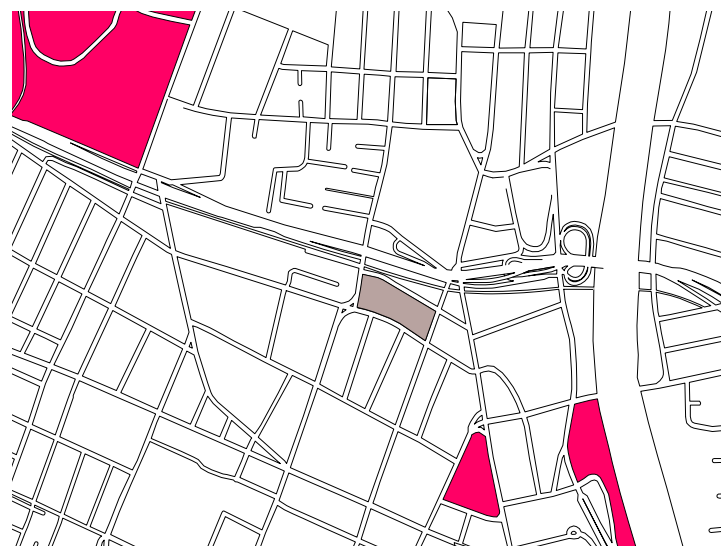
Laut dem von der Stadt im November 2008 publizierten „Broad Street Station Redevelopment Plan“ ist der Bauplatz inmitten von Flächen, die als zukünftiges Entwicklungsgebiet ausgewiesen sind. Diese sind teilweise in öffentlicher Hand, gehören den Universitäten oder sind im Privatbesitz. Es ist davon auszugehen, dass die Universitäten in nächster Zeit expandieren und diese Flächen bebauen. Damit würde sich die Lücke zwischen Bauplatz und Innenstadt schließen.

Newarks *Housing Authority*, die für das nahe





Öffentliche Verkehrsmittel von der Broad Street Station, Light Railway- und Zugverbindung



Zukünftige und vorhandene Grünflächen

*Baxter-Terrace Public Housing Projekt* zuständig ist, plant diese Gebäude abzureisen und durch ein „HOPE VI“-Projekt zu ersetzen.<sup>2</sup>

Ein weiterer wichtiger Faktor für die Attraktivität des Bauplatzes ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Diese könnte besser kaum sein. Die direkt an das Grundstück angrenzende Broad Street Station verbindet Newark in nur 16 Minuten mit der Penn Station in New York City. Die Newark Light Rail - die lokale Straßenbahnlinie - hat ihre Haltestelle direkt vor der Broad Street Station und verbindet den Bahnhof über den Central Business District mit der Penn Station, dem zweiten großen Bahnhof in Newark. Außerdem fahren zwölf lokale Buslinien von der Broad Street Station in Newarks Bezirke.<sup>3</sup>

In der Nähe bieten vor allem der Branch Brook Park, der nur zehn Minuten zu Fuß in westlicher Richtung entfernt liegt, Erholungsmöglichkeiten. Er wurde von Frederick

Law Olmsted, dem Planer des Central Park in New York entworfen.<sup>4</sup> Der Branch Brook Park ist zwar nicht ganz so groß, dennoch aber vom Prinzip ähnlich angelegt und bietet einen großzügigen Grünraum für verschiedenste Nutzungen. Der Stadtregierung zur Folge soll in Zukunft auch das Flussufer revitalisiert werden und dort ein Riverfront-Park entstehen, der in kurzer Entfernung liegen wird.

Das Potential des Bauplatzes liegt vor allem darin, die Nähe zu den innerstädtischen Institutionen auszunutzen und den Menschen, die in Newark studieren oder arbeiten, dort aber nicht wohnen wollen, eine attraktive Alternative zu ihrem vorstädtischen Wohnumfeld zu bieten.

Bauplatz - Blick von der Broad Street Station Richtung Downtown



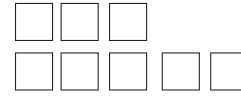






GENSI

## Entwurfskonzept – 50.000 Studenten, 1.000 benötigte Wohneinheiten, tausende leerstehende Schiffscontainer



Die Stadt Newark möchte das Image der dynamischen College-Stadt propagieren. Die Universitäten nehmen einen großen Teil der Innenstadt ein. Die Studenten sind außerhalb des Campus kaum zu finden.

Die Universitäten planen weiterhin zu expandieren:

*“Rutgers-Newark’s master plan anticipates significant growth of its student population to an expected 15,000 students. (...)*

*Expansion of residential and campus life requires construction of several residential housing units dedicated to first year undergraduates, upper-class students, and graduates, respectively, and further supplemented by housing opportunities for faculty and visiting fellows. At a minimum, Rutgers must accommodate an additional thousand residential units for students, a significant proportion of which should be located within the Broad Street Station District Boundary.”<sup>5</sup>*



Neben dem zunehmenden Bedarf an studentischen Wohnmöglichkeiten und den tausenden leerstehenden Schiffscontainern kommt noch ein dritter Faktor hinzu: Die momentane Wirtschaftslage. Durch die Wirtschaftskrise stehen nahezu alle Bauvorhaben in den Vereinigten Staaten still. Der Bauplatz, auf dem gerade der Vorgängerbau – eine riesige Fabrik aus dem 19. Jahrhundert – abgerissen wurde, wird unter diesen Vorzeichen noch lange leerstehen. Die Schiffscontainer bieten so den ungeheuren Vorteil, dass sie kostengünstig Wohnraum schaffen können. Besonderes Augenmerk liegt hier auf der Detailausformung, da ein aufwendiger Umbau der Container den Gedanken der Kosteneffizienz ad absurdum führen würde. Durch minimale Veränderungen am Container entsteht vielseitig nutzbarer Wohnraum, der vorwiegend Studenten anziehen soll, aber auch anderen Gruppen, wie Familien, Alleinerziehende, Singles, Senioren oder Pendlern, offen stehen soll.

Der begrenzte Wohnraum in den Containern wird durch ein großes Angebot von differenzierten Freiräumen aufgewertet. Unterschiedliche Zonen – Dachgärten, Terrassen, Platzsituationen – sollen die Kommunikation unter den Bewohnern fördern. Zusätzliche Funktionen, Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen komplettieren das Wohnumfeld und machen das Projekt zum Anziehungspunkt für eine heterogene Nutzergruppe.

## The Space Between - Von öffentlich zu privat

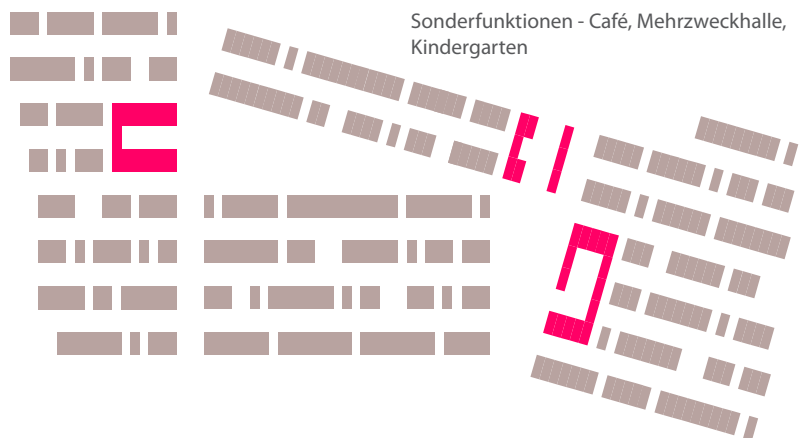
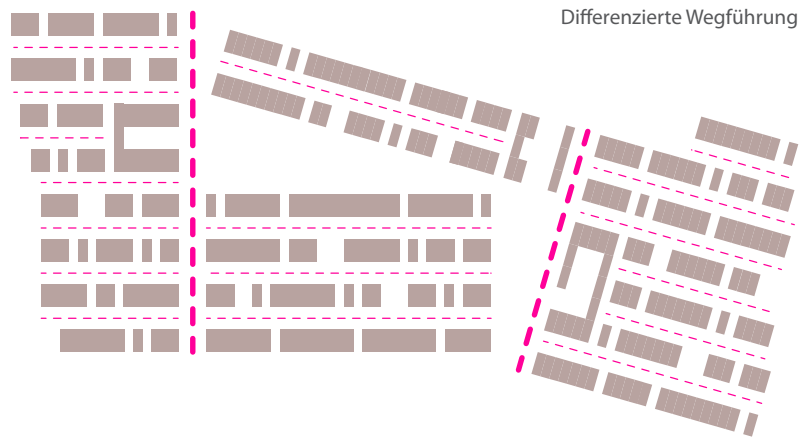
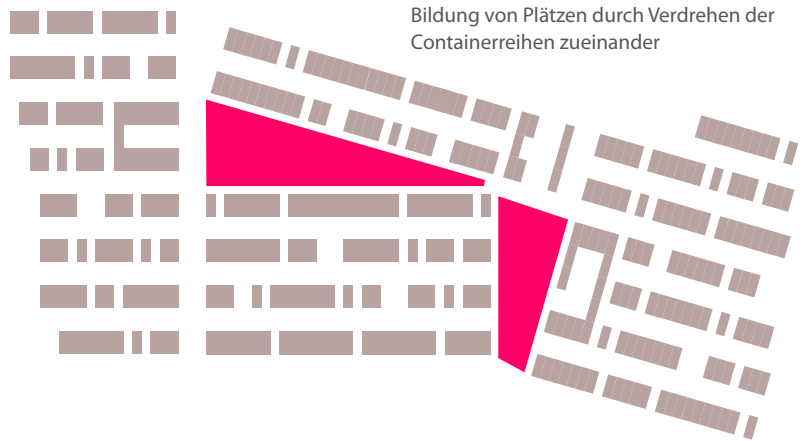
Durch das Verdrehen der Containerreihen zueinander ergeben sich zwei dreieckige Plätze, die einerseits der Orientierung dienen, andererseits für Großzügigkeit sorgen. Der östliche Platz nimmt hierbei die Rolle eines urbanen Treffpunkts ein. Durch seine Lage ist er Verbindungsglied zwischen Stadt und Bahnhof und soll gleichermaßen Bewohner, Durchreisende und Nachbarn anziehen. Der westliche Platz übernimmt die Funktion eines Erholungsraums. Mit viel Grün bietet er Kindern Platz zum Spielen und allen Bewohnern einen Ort zur Entspannung.

Der Bauplatz wird durch zwei größere Straßen durchquert, die aber nicht für den Autoverkehr bestimmt sind. Diese Straßen verbinden die Nachbarschaft mit dem Bahnhof. Die kleineren Gassen dienen der inneren Erschließung und sind vornehmlich für die Bewohner. Durch die Möblierung mit Bänken werden sie auch zum Kommunikationsort. Die Unterbrechungen der Containerreihen

ergeben sich zusätzlich Freiräume, die im Vergleich zu den beiden großen Plätzen mehr Intimität bieten.

Durch die Eingliederung von Sonderfunktionen erhöht sich die Nutzungsvielfalt des Projektes und dessen Attraktivität. Die drei Sonderfunktionen - Café, Mehrzweckhalle und Kindergarten sind an den beiden Plätzen situiert und somit auch für die Nachbarschaft leicht zu erreichen.

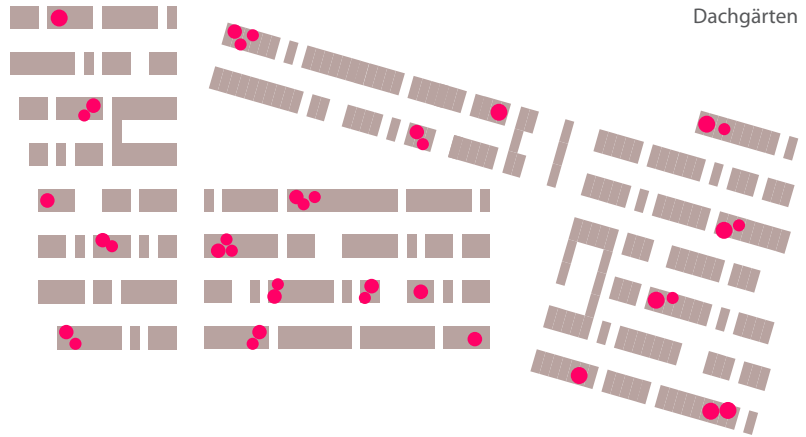
Neben den zwei großen Plätzen stehen den Bewohnern noch andere Freiräume zur Verfügung. Auf den Dächern gibt es gemeinschaftlich nutzbare Gärten, Terrassen und Swimmingpools, die allesamt den Containern als Konstruktion nutzen. Die Dachgärten bestehen aus mit Erde gefüllten und bepflanzt Containern. Die Pools sind abgedichtete und mit Wasser gefüllte Container.



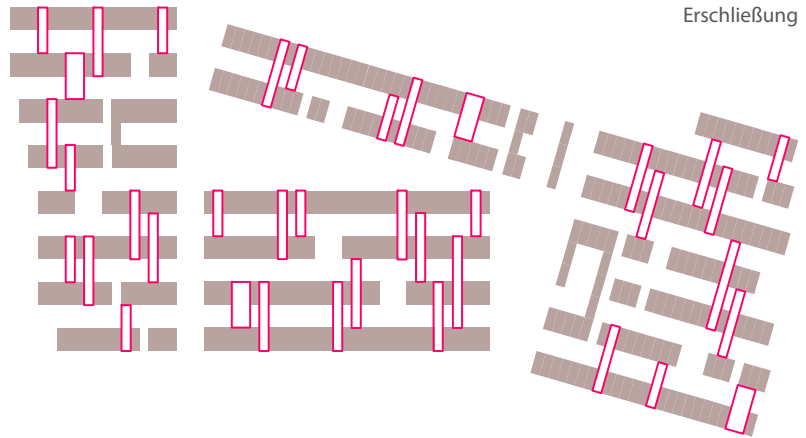
Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen funktioniert über Stege, die zwischen den Containern gespannt sind. Diese wiederum sind so großzügig dimensioniert, dass sie auch als Kommunikations- und Treffpunkt dienen.

Um die Orientierung zu erleichtern und die Wohneinheiten mit infrastrukturellen Einrichtungen aufzuwerten gibt es Versorgungtürme. Diese beinhalten die Haustechnik, Waschküchen, Postkästen und Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder.

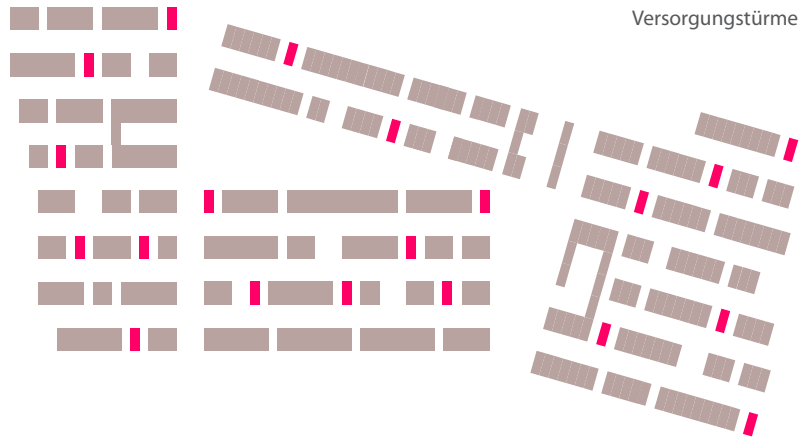




Dachgärten

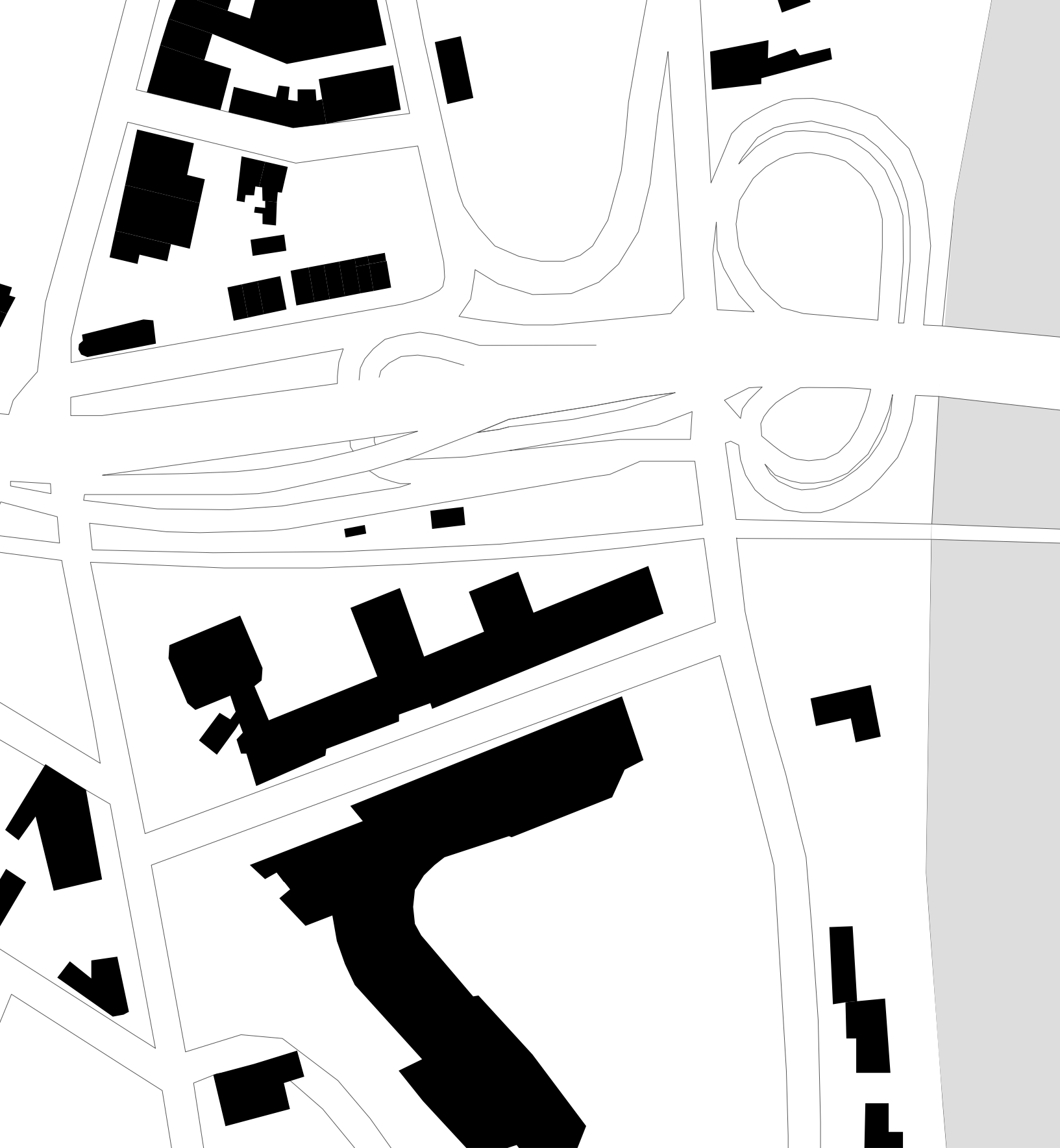


Erschließung

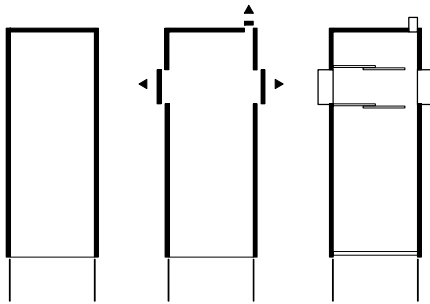


Versorgungstürme





# Wohnboxen





Der Entwurf sucht den Mittelweg zwischen einer Veränderung des Containers zu einem bewohnbaren Raum und der Beibehaltung seiner Vorteile, an erster Stelle den niedrigen Kosten. Minimale Veränderungen verwandeln die Stahlbox in Wohnraum für eine Vielzahl von Menschen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen.

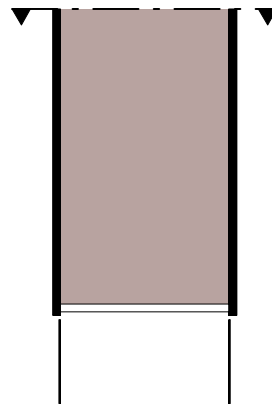
Durch die Beibehaltung des Containers als Raumzelle ergibt sich eine Folge relativ kleiner Räume, die in ihrer Summe durchaus wieder Großzügigkeit bekommen können.

Durch die Einschnitte in den Container ergeben sich zwei Zonen: An der Nordseite befindet sich eine dienende Zone, die alle Funktionen beinhaltet, die Installationen benötigen, wie die Sanitärräume und die Küche, aber auch Sonderfunktionen, wie Stiegen, Schrankräume, Garderoben und Arbeitsplätze. Diese Zone ist so klein wie möglich gehalten. Südlich befindet sich ein

Bereich mit nutzungs-offenen Räumen zum Wohnen, Schlafen, Essen, Arbeiten und vieles mehr.

# Wohnboxen 1:100

dienende  
Zone



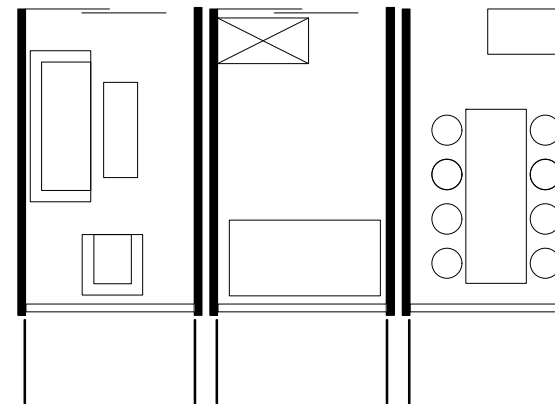
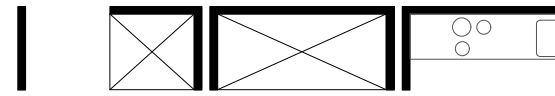
nutzungs-  
offene  
Räume

Stauraum

Schrankraum

Garderobe

Küche



Wohnen

Gäste

Essen/Kochen

che

Sanitärräume

Stiege

Sondernutzung

Mini-All-in-one

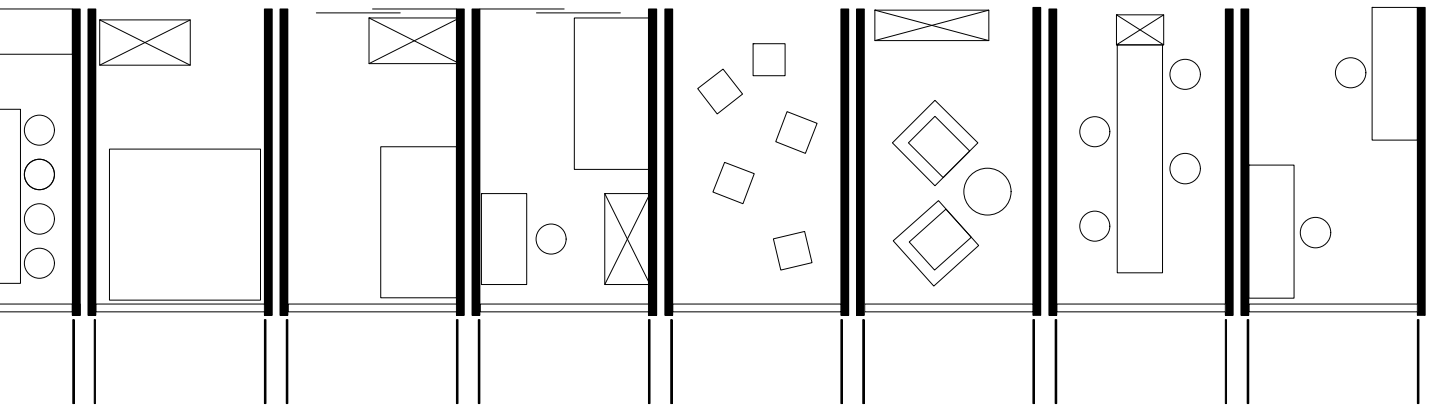
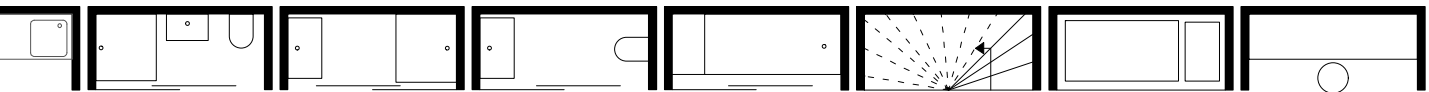
Dusche

WC

Badewanne

Gästebett

Arbeitsplatz



chen

Schlafen

Student

Kind

Spielen

Bibliothek

Studieren

Arbeiten

# Wohnungstypen

Durch die Koppelung von Containern entstehen immer wieder neue Wohnformen, die eine große Vielfalt des Zusammenlebens ermöglichen.

Von der kleinsten Einheit, die nur aus einer Nasszelle und einem Schlafrum besteht, bis hin zur großen Studenten-Wohngemeinschaft mit Ess-, Wohn- und Arbeitszimmer oder der Wohnung für eine Familie mit mehreren Kindern, mit möglicher Einliegerwohnung für die Großmutter.

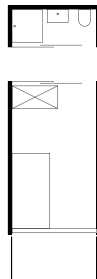
Eine Wohnung aus drei Containern kann gleichsam einem Single, zwei Studenten oder einem Pärchen Raum geben.

Durch das flexible Verbindungselement zwischen den Containern, das Durchgang, Tür oder auch Trennwand sein kann, entstehen immer wieder neue Wohnverbunde.

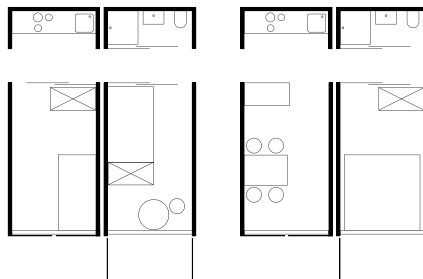


## Einheiten für 1-2 Personen 1:200

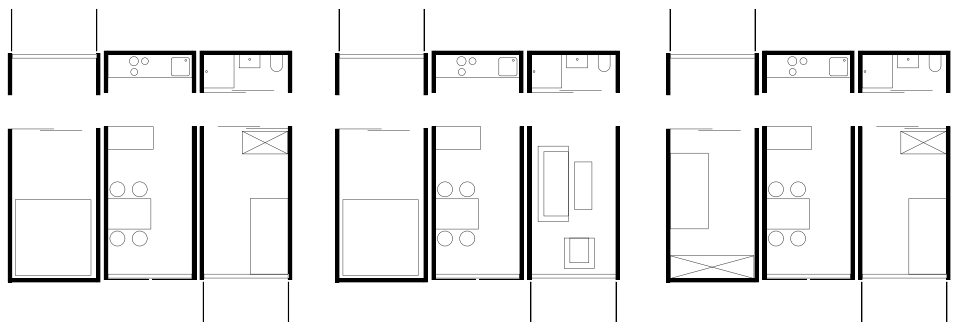
1 Student / 1 Jugendlicher  
13m<sup>2</sup>



1 Pärchen / 1 Single /  
2 Studenten  
26m<sup>2</sup>

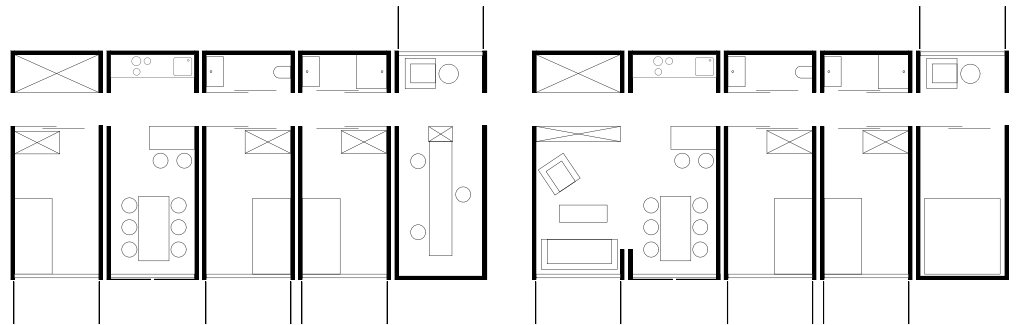
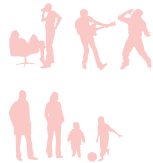


1 Pärchen / 1 Single /  
2 Studenten / 1 Allein-  
erzieherIn mit Kind  
39m<sup>2</sup>

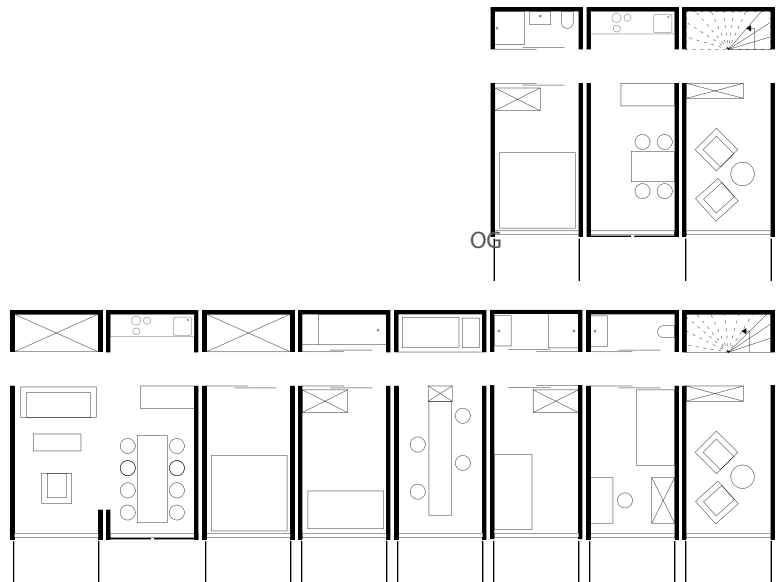
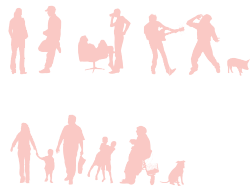


## Einheiten für 4-7 Personen 1:200

4 Studenten  
/ Familie mit  
zwei Kindern  
65m<sup>2</sup>



6 Studenten,  
1 Schwein /  
Familie mit  
3 Kindern, 1  
Großmutter,  
1 Hund  
143m<sup>2</sup>



Schnitt 1 Auschnitt-Wohneinheiten 1:100



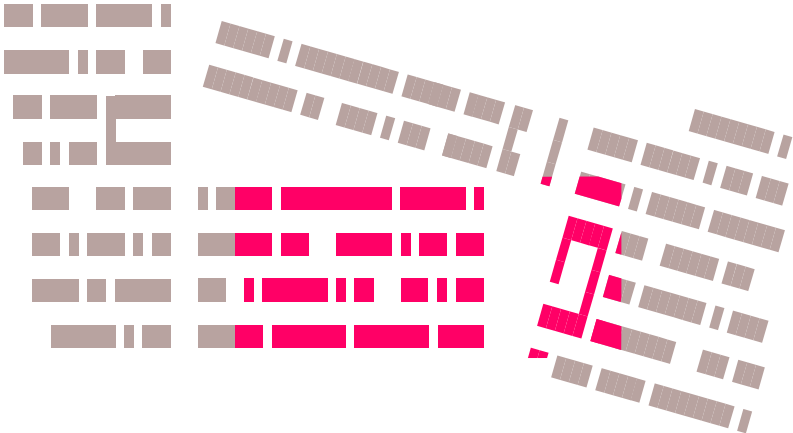








Grundriss Ausschnitt 1:250



1 Versorgungsboxen (Technik, Post, Fahrräder, Müll)

2 Autobox mit Carsharing System

3 Recyclingbox

4 Mehrzweckhalle

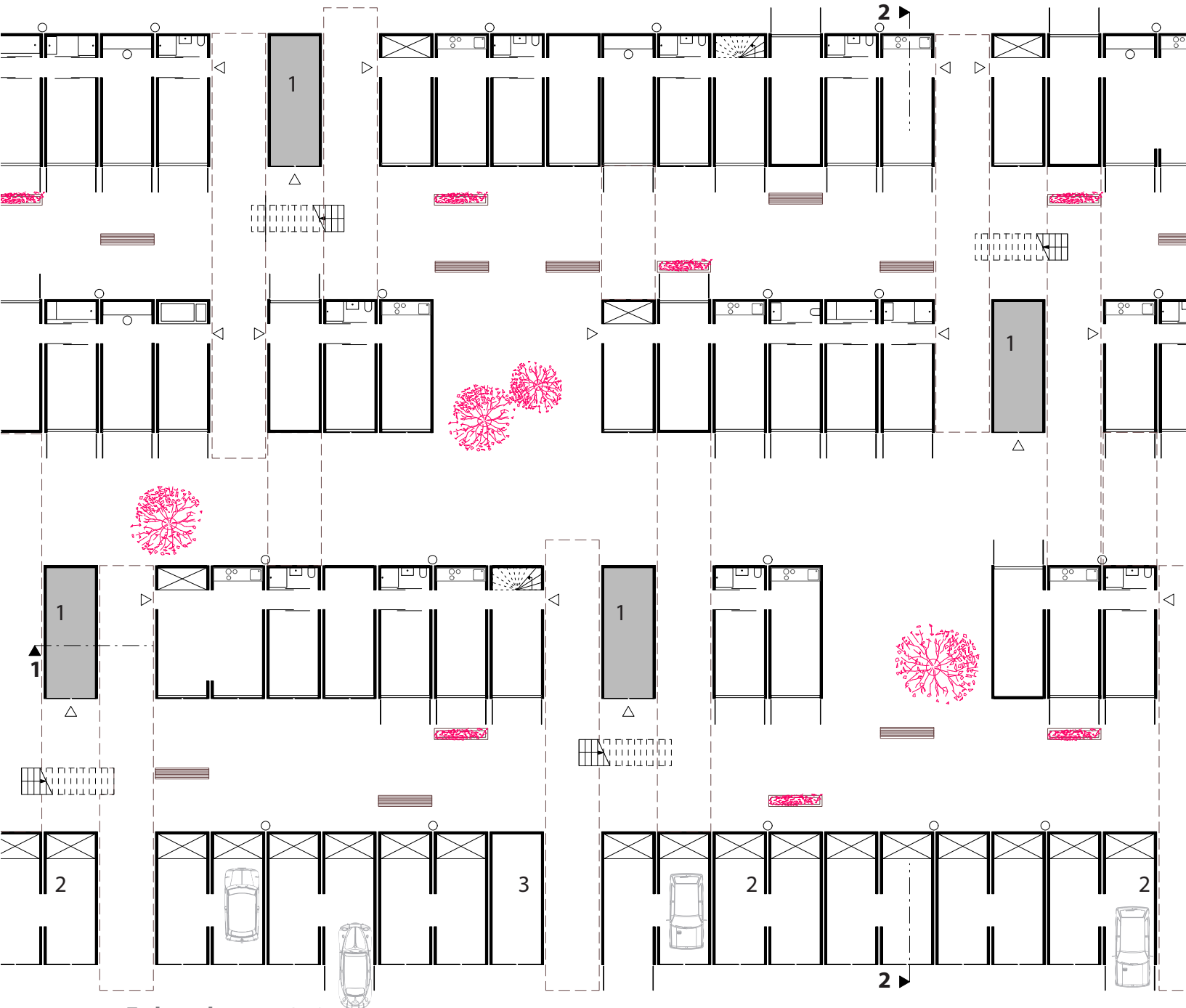
5 Café (Außenbereich)

6 Baumbox

7 Gemeinschaftsbox

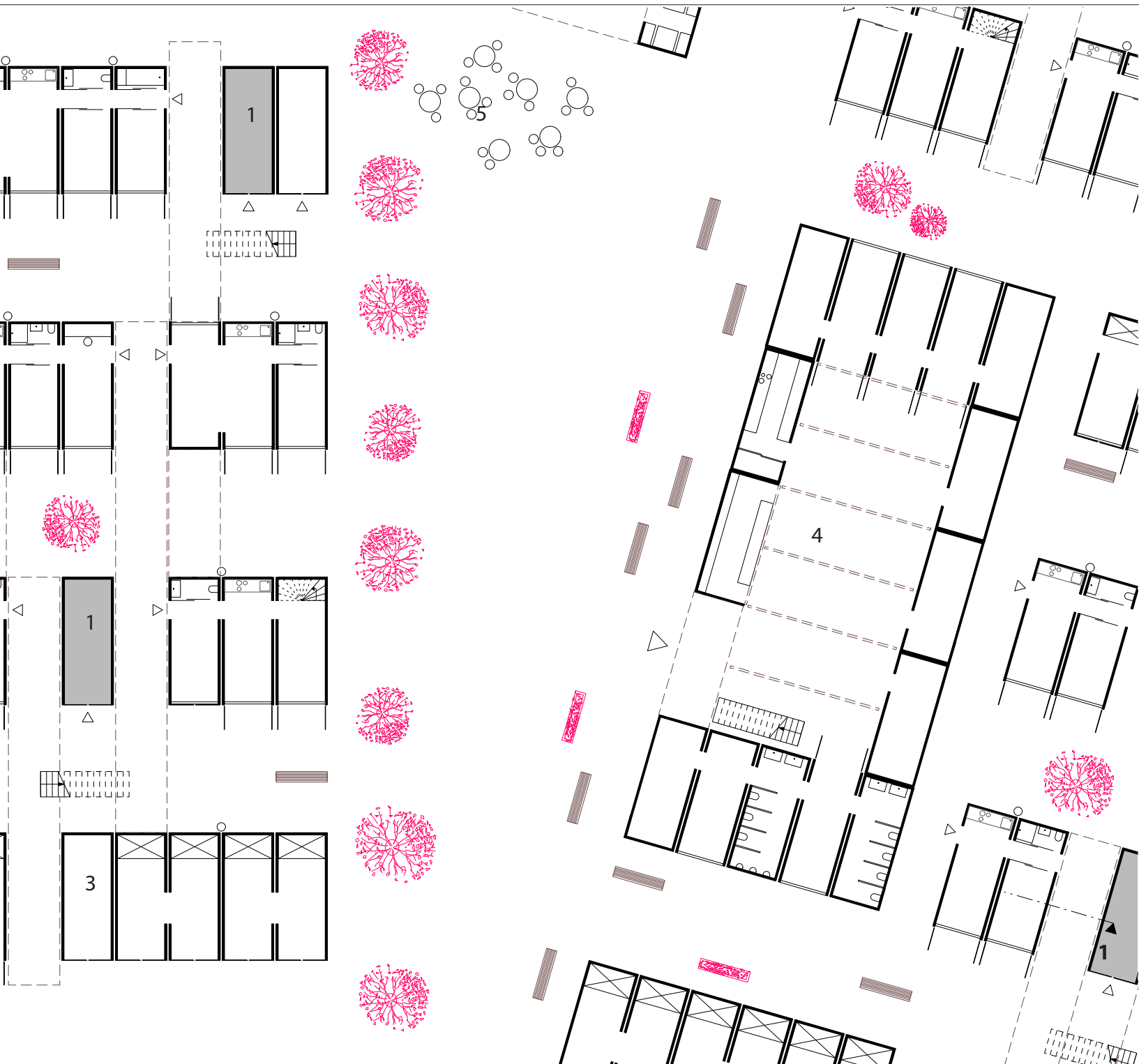
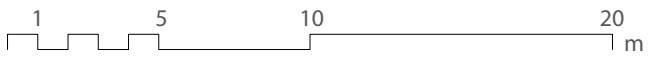
8 Poolbox

■ Sitzbänke/Pflanzenzüge




Erdgeschoss 1:250

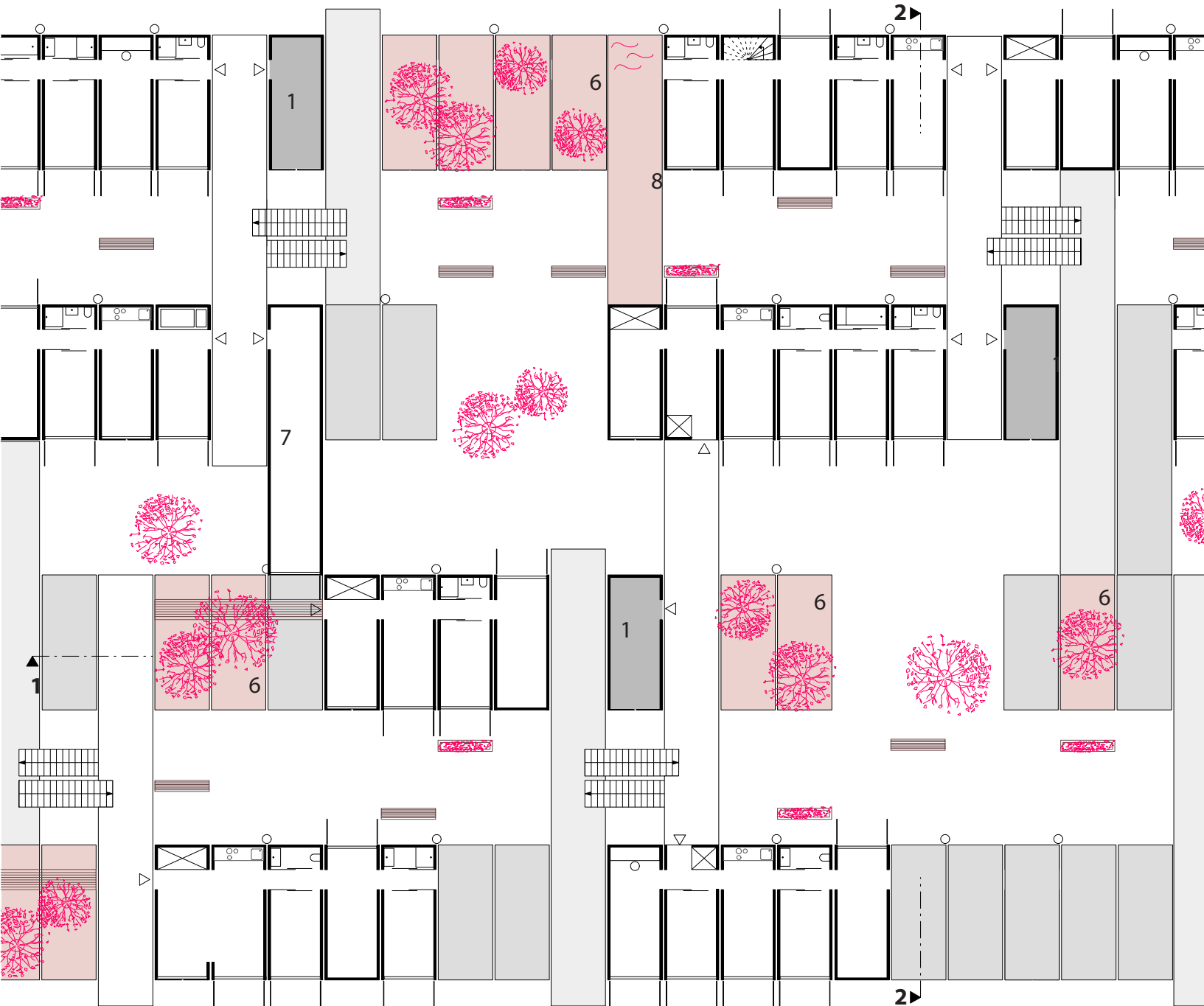




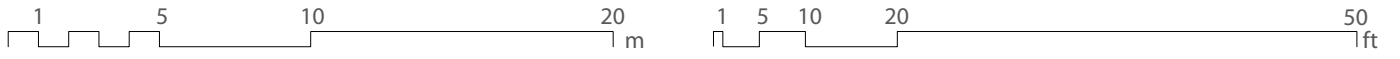
- 1 Versorgungsboxen (Technik, Post, Fahrräder, Müll)
- 2 Autobox mit Carsharing System
- 3 Recyclingbox

- 4 Mehrzweckhalle
- 5 Café (Außenbereich)
- 6 Baumbox

- 7 Gemeinschaftsbox
- 8 Poolbox
-  Sitzbänke/Pflanztröge



4. Obergeschoss 1:250

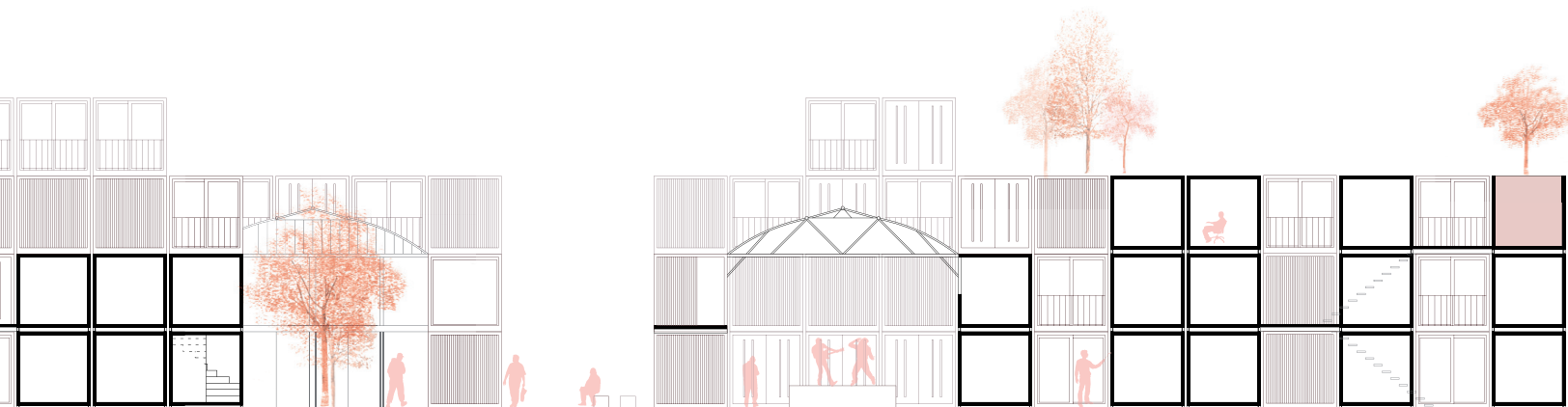


Schnitt 1 1:250

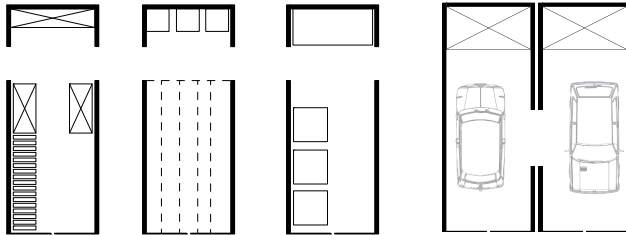




Schnitt 2 1:250



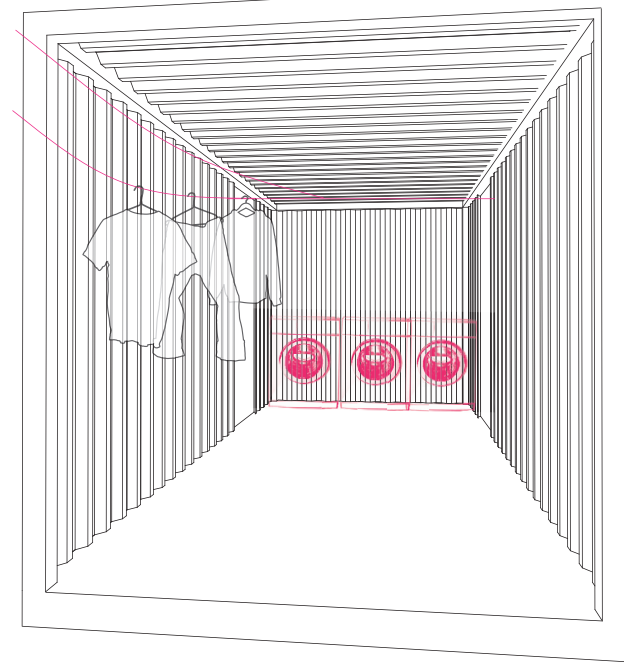
## Versorgungsboxen



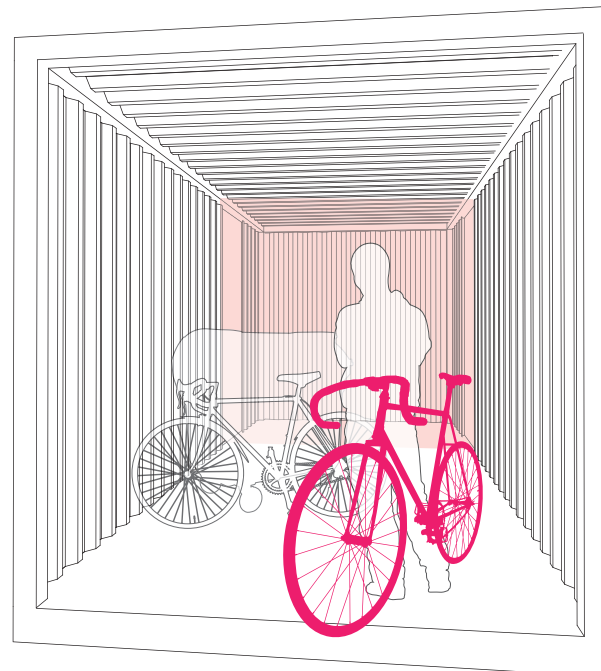
In den Versorgungsboxen sind die infrastrukturellen Einrichtungen untergebracht. Diese sind einerseits in Form von Versorgungstürmen (3-4 übereinander gestapelte Container) direkt einer bestimmten Anzahl von Wohnboxen zugeteilt oder unter Berücksichtigung der Anbindung an die öffentliche Infrastruktur an den Straßenseiten situiert. Diese zweiten Versorgungsboxen umfassen die Autoboxen und die Recyclingboxen.

In den Versorgungstürmen sind im Erdgeschoß die Postkästen, die Behälter für den Restmüll und ein Fahrradabstellplatz untergebracht, im Geschoß darüber die Waschküche, und im obersten Geschoß die Haustechnik (Heizung, Warmwasserverteilungssystem).

Die Autoboxen sind zwei zusammengefügte Container, deren Öffnung so konzipiert ist, dass man die Wagentür öffnen kann, wenn



ein Auto vorwärts, das andere rückwärts  
einparkt. Die Fahrzeuge gehören zu einem  
Car-Sharing Pot, dessen Ziel es ist, dass sich  
mehrere Personen ein Auto teilen. Die ideale  
Anbindung an den öffentlichen Verkehr und  
die zentrale Lage in der Stadt sollte zu einer  
Reduzierung des Individualverkehrs führen.



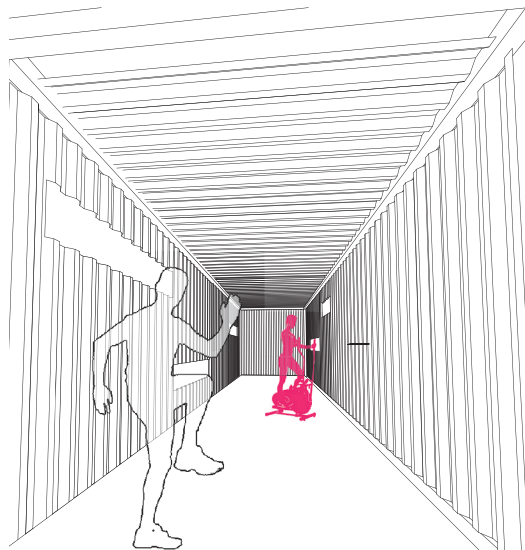
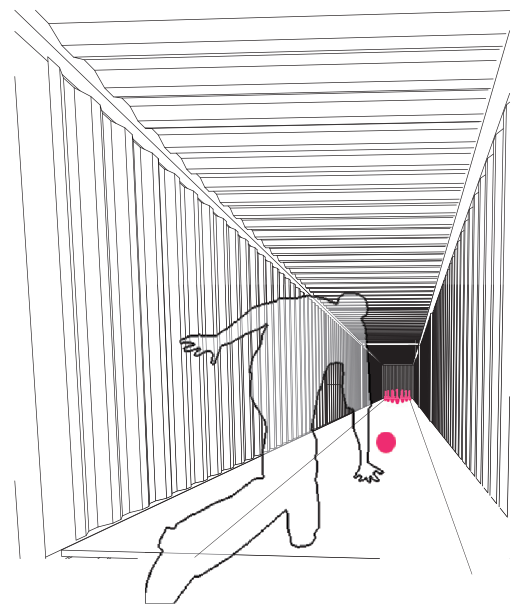
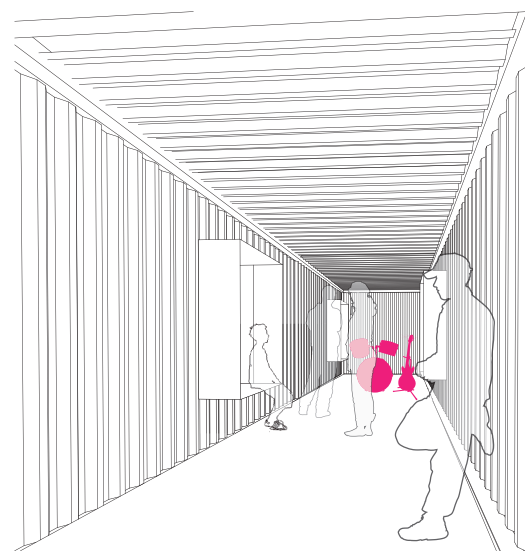


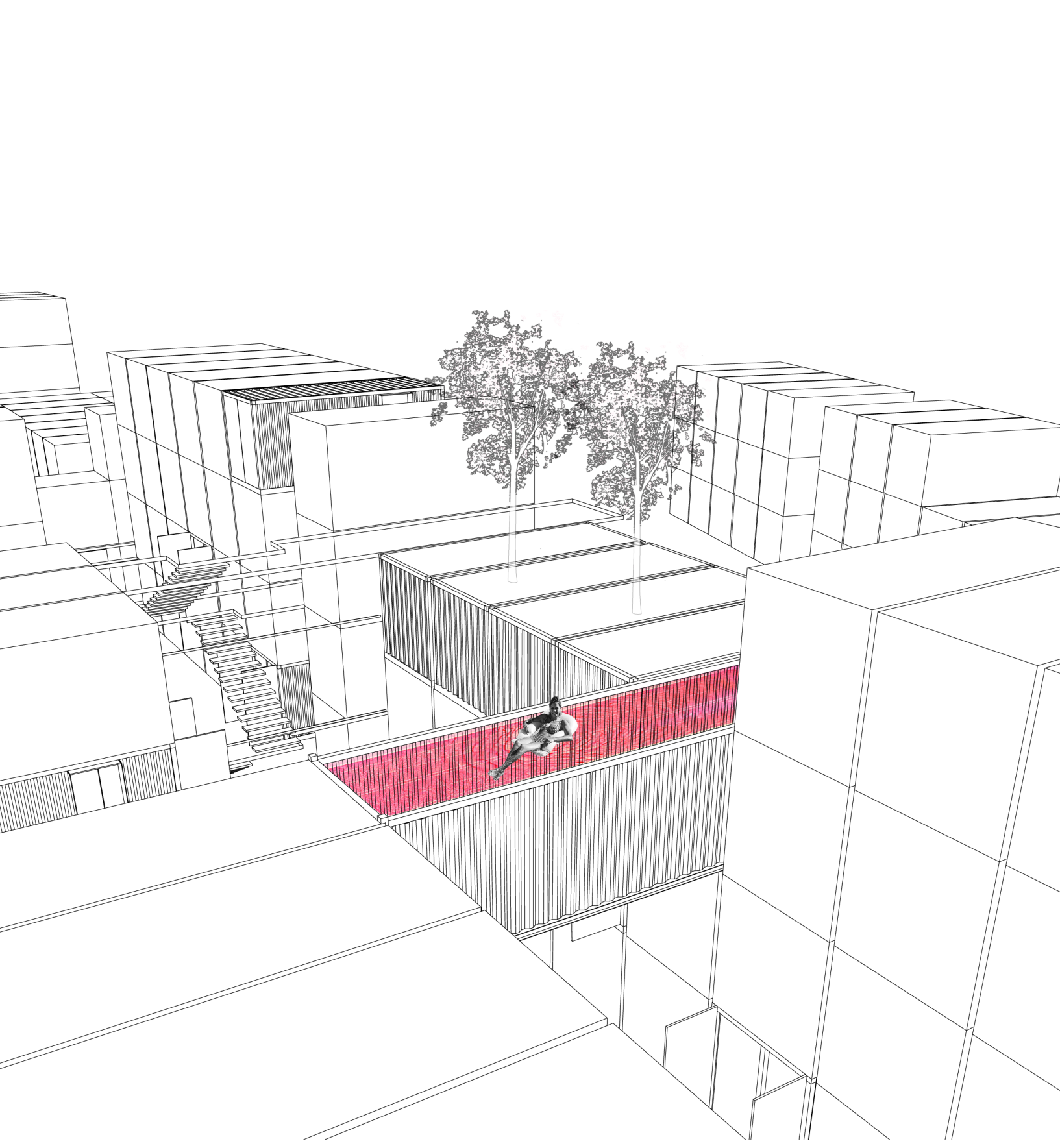


# Communityboxen

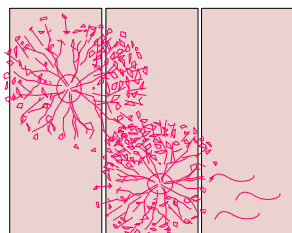
Die Communityboxen sind über das gesamte Grundstück verteilt und beinhalten gemeinschaftlich nutzbare Räume, unter anderem Jugendräume (Teenbox), Arbeitsräume für Studenten (Lesebox, Werkstattbox) und sportliche Einrichtungen (Fitnessbox, Bowlingbox).

Diese Funktionen sind in den längeren 40 ft (= 12,19 m) Containern untergebracht und sind über die gemeinsamen Erschließungsflächen erreichbar.



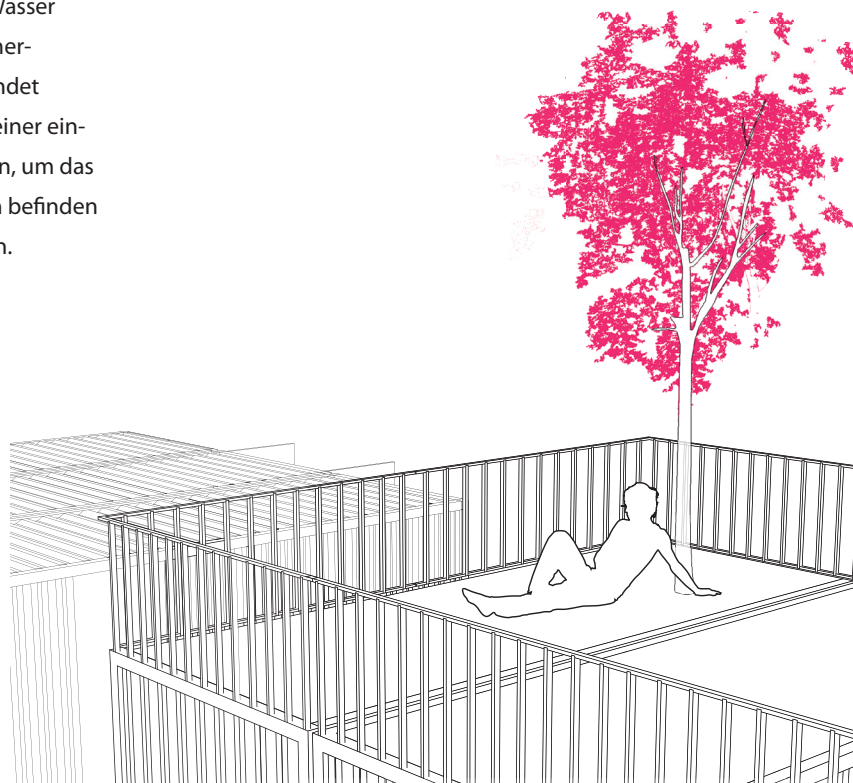


## Baum- und Poolboxen



Baumboxen sind mit Erde gefüllte Container, die auf dem Dach der Wohnboxen gemeinschaftlich nutzbare Gärten bilden. Neben der Funktion als Erholungsfläche und Treffpunkt dienen sie auch der thermischen Verbesserung der Container darunter.

Poolboxen sind abgedichtete, mit Wasser gefüllte Container, die in den Sommermonaten als Swimmingpool verwendet werden. Zusätzlich müssen sie mit einer einfachen Filteranlage ausgestattet sein, um das Wasser sauber zu halten. Poolboxen befinden sich zumeist neben den Baumboxen.





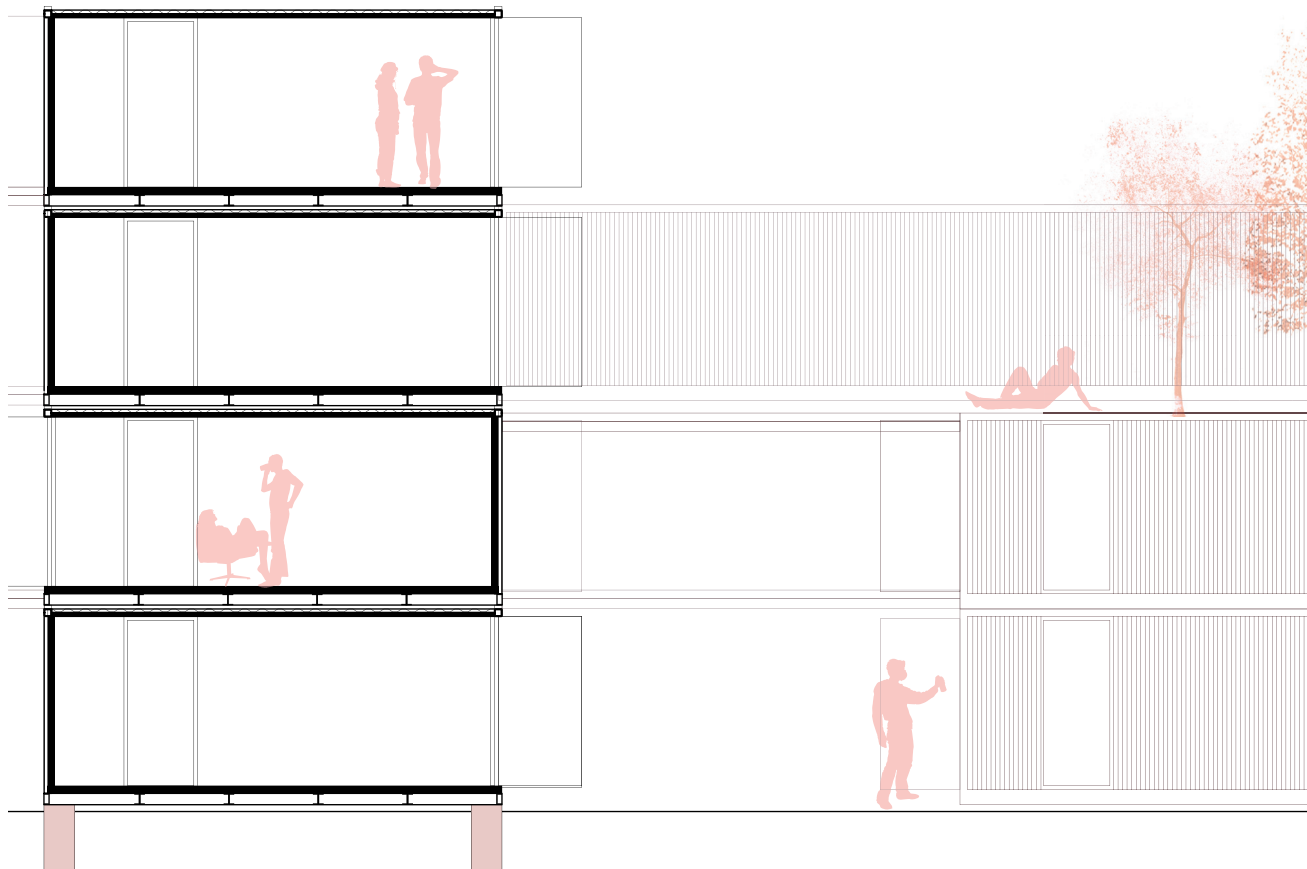




*Coca-Cola*  
Schicklichkeit - Authentizität



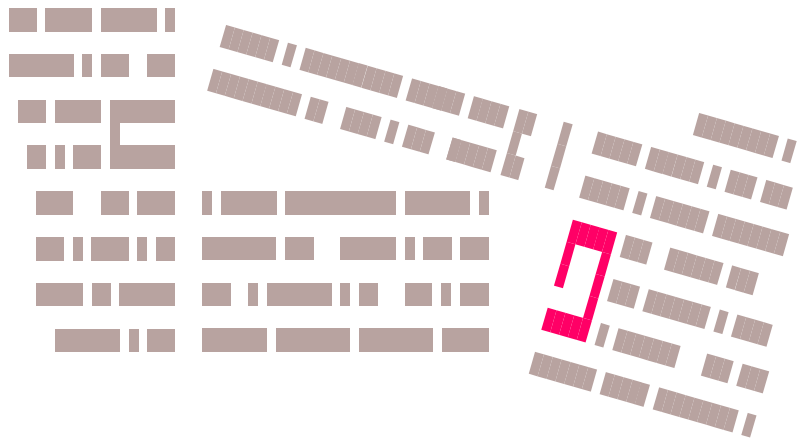
Schnitt 2 Ausschnitt-Wohneinheiten 1:100







# Mehrzweckhalle

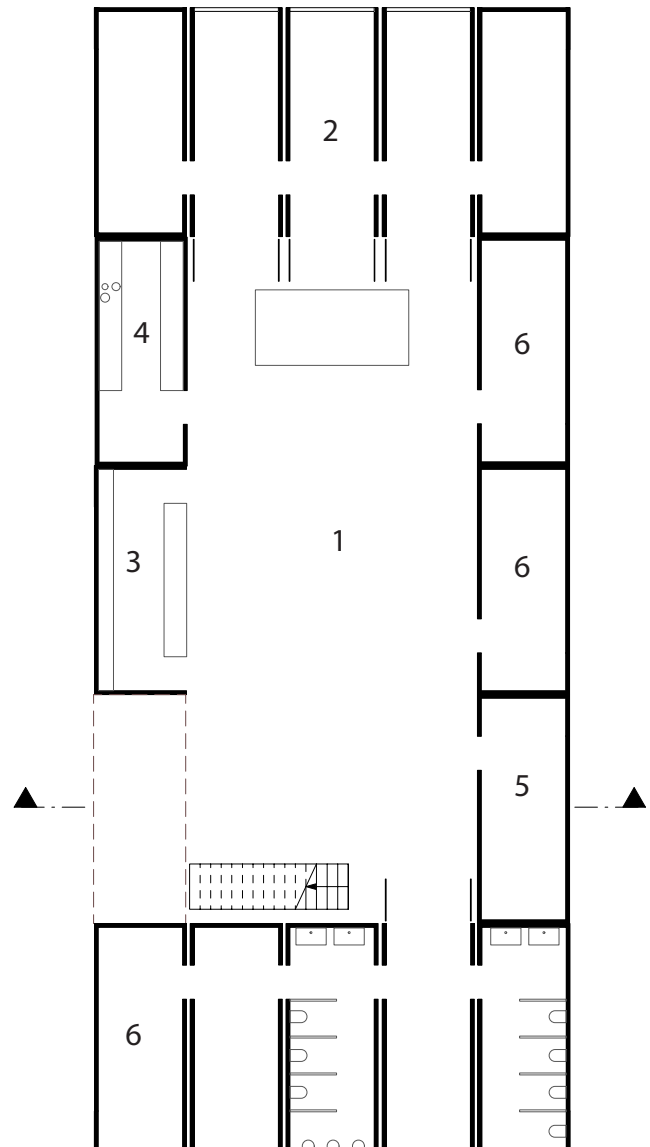
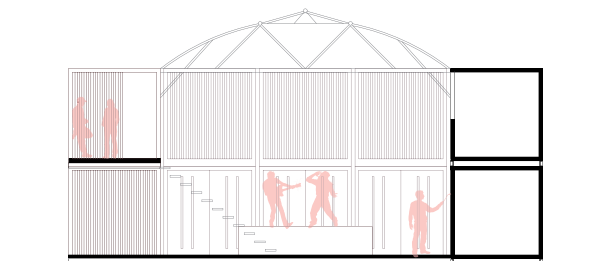


Alle drei Spezialfunktionen (Mehrzweckhalle, Café und Kindergarten) bauen auf dem selben Grundsystem auf. Um einen großzügigeren Raum zu schaffen, wird der Raum zwischen den Containern mit einer simplen und kostengünstigen Glashaus-Konstruktion überspannt. Aufmachbare Klappen am höchsten Punkt der Konstruktion sorgen für Durchlüftung und verhindern eine Überhitzung des Raumes. Im Winter kann der Raum durch Heizelemente in den seitlichen Containerwänden bei Bedarf beheizt werden.

Die Mehrzweckhalle befindet sich an der Längsseite des städtischen Platzes, der den Universitätscampus mit dem Bahnhof (Broad Street Station) verbindet. Sie soll den Bewohnern, der Universität und der Nachbarschaft für Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Die Halle ist mit einer Bar, einer Küche und WC-Anlagen ausgestattet. Die Räume im Obergeschoß können als kleine Seminarräume genutzt werden.

## Mehrzweckhalle 533m<sup>2</sup> 1:200

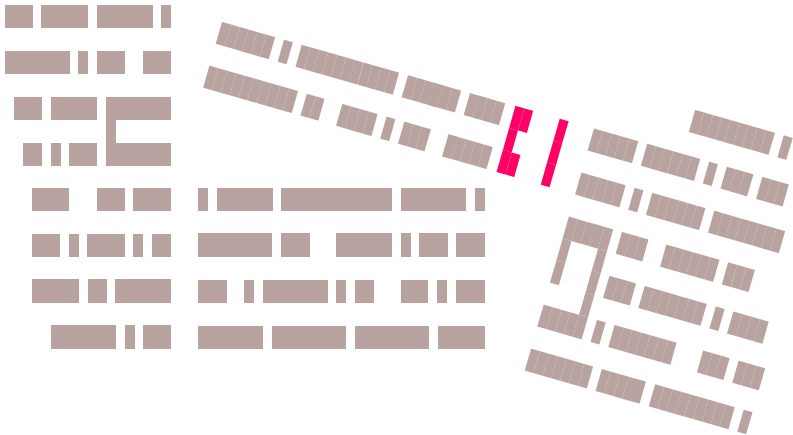
- 1 Veranstaltungsraum
- 2 Backstage
- 3 Bar
- 4 Küche
- 5 Garderobe
- 6 Lager







# Café



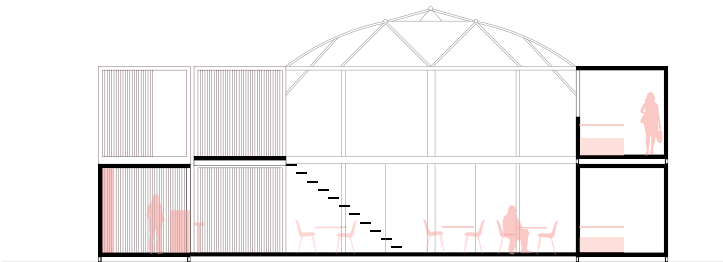
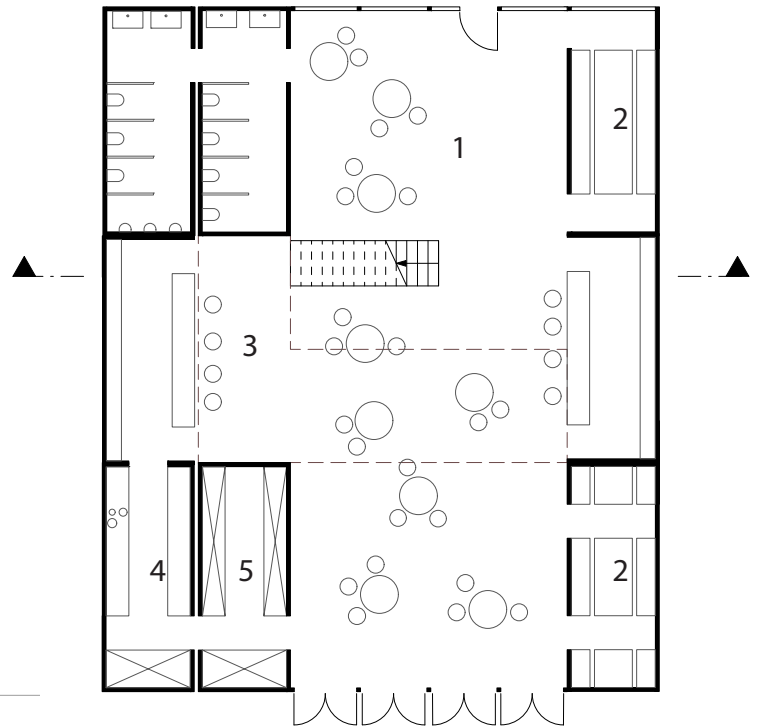
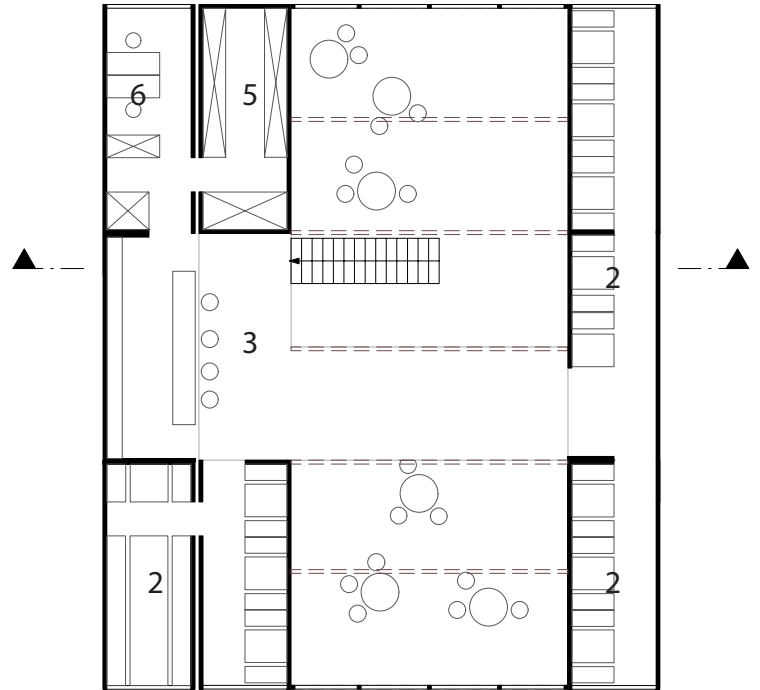
Das Café befindet sich an der nördlichen Seite des städtischen Platzes und bildet die Verbindung zu der Broad Street Station. Dabei soll es gleichermaßen die Bewohner, die Zugreisenden und die Menschen aus der Nachbarschaft anziehen.

Im Inneren gliedert sich das Café in verschiedene Bereiche. So gibt es einerseits einen großzügigen zweigeschossigen Raum, der beidseitig von Containern eingefasst ist, andererseits gemütliche Nischen in den Containern. Im Obergeschoß kann man von einer Galerie aus das Geschehen unten beobachten.

Auch hier bildet eine einfache Glashaushaus-Konstruktion eine schützende Hülle für den Raum zwischen den Containern.

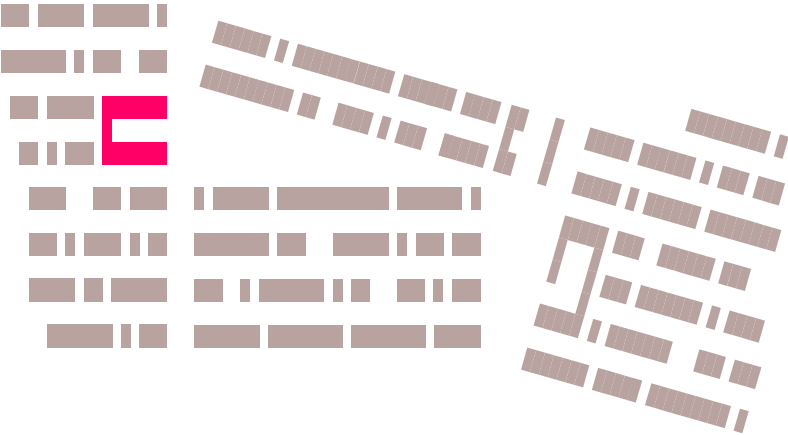
## Café 312m<sup>2</sup> 1:200

- 1 offener Bereich
- 2 Sitznischen
- 3 Bar
- 4 Küche
- 5 Lager
- 6 Büro





# Kindergarten





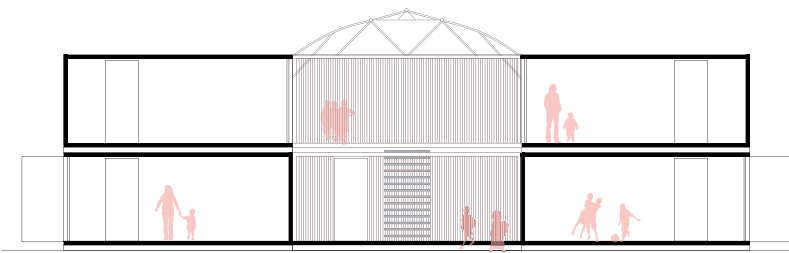
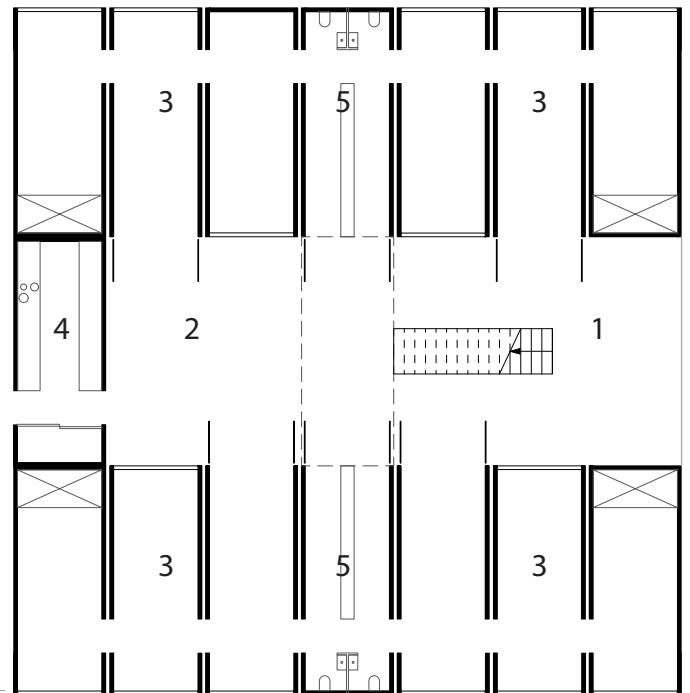
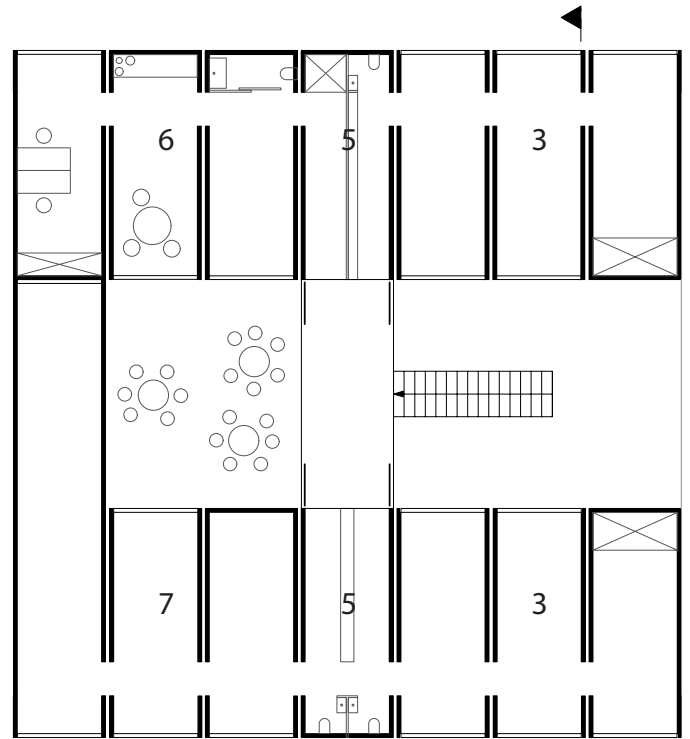
Der Kindergarten bildet den westlichen Abschluss des zweiten Platzes, der den Kindern mit seiner parkähnlichen Gestaltung als geschützter Freiraum dient.

Vier Gruppenräume im Erdgeschoß und zwei Gruppenräume im Obergeschoß werden durch einen zweigeschossigen Raum verbunden, der als Kommunikations- und Bewegungsraum fungiert. Dort befindet sich auch der Bistrobereich mit dazugehöriger Küche.

Wie im Café und in der Mehrzweckhalle, wird auch beim Kindergarten der verbindende Raum mit einer einfachen Glashauskonstruktion überspannt.

# Kindergarten 507m<sup>2</sup> 1:200

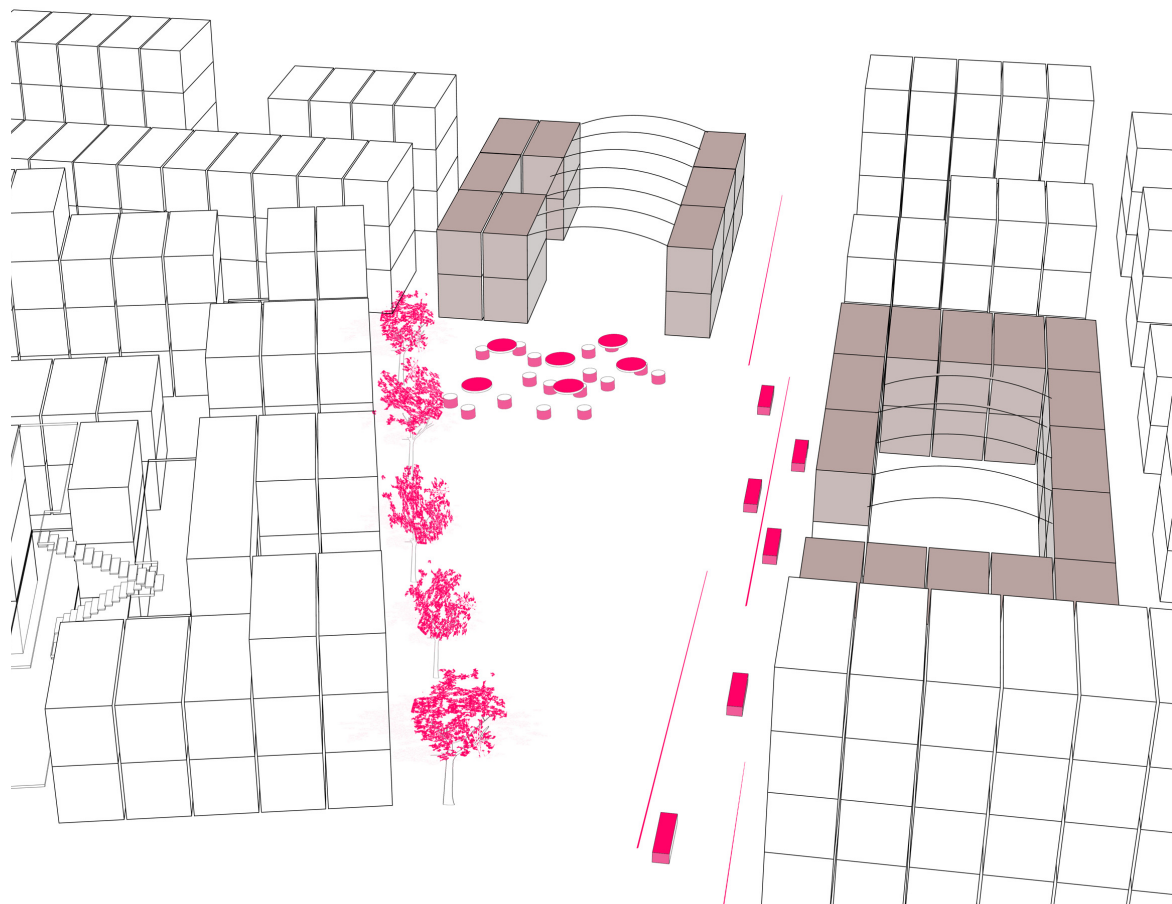
- 1 offener Bereich
- 2 Bistro
- 3 Gruppenraum
- 4 Küche
- 5 Garderobe
- 6 Büro, Teeküche
- 7 Bewegungsraum



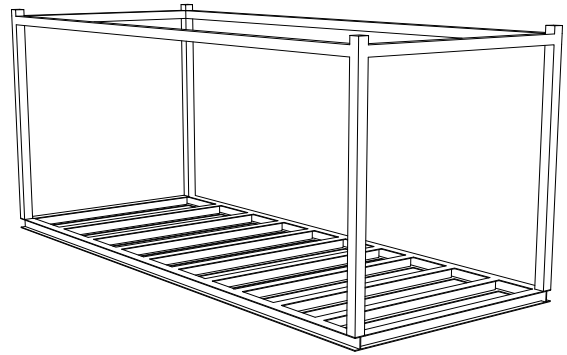
## Parkartig gestalteter Platz mit Kindergarten



## Urbaner Platz mit Mehrzweckhalle und Café



## Konstruktion



Tragendes Element des Containers ist eine Stahlrahmenkonstruktion, die aus vier Eckpfosten sowie je zwei Boden- und Seitenlängsträgern und je zwei Boden- und Dachquerträgern besteht.

Zwischen den Seitenlängsträgern sind zusätzliche Bodenquerträger eingepasst, die als Auflage für den Bodenbelag dienen.

Drei Seiten und das Dach sind mit Profilstahlblechen verplankt. Die Vorderseite des Containers ist mit einer Tür versehen.

Der Container muss spritzwasserdicht sein und auch über einen ausreichenden Korrosionsschutz verfügen.

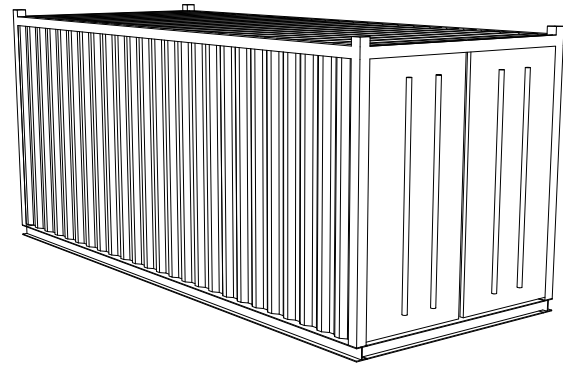
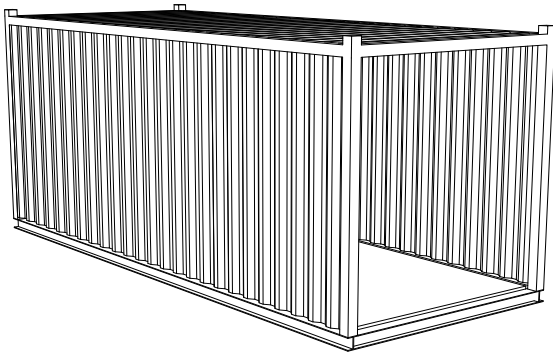
An allen Ecken des Containers befinden sich besonders stark ausgeführte Eckbeschläge. An diesen Punkten werden die Container übereinander gestapelt.<sup>6</sup>

Die Veränderungen am Container fallen so simpel wie möglich aus. Einerseits um das Projekt wirtschaftlich zu belassen, andererseits aber auch, damit lokale Arbeitskräfte auch ohne großes Fachwissen mit den Umbauarbeiten beschäftigt werden können.

Von den beiden Längsseiten des Containers werden zwei 1 Meter breite Türöffnungen herausgeschnitten, entweder geflext oder mit dem Schneidbrenner. Eine weitere kleine Öffnung für den Sanitärschacht befindet sich auf der Nordseite. Diese Öffnungen werden nun mit vorgefertigten Rahmenelementen abgedichtet. Die Rahmen für die seitlichen Durchgangsöffnungen können entweder leer bleiben oder mit Türen versehen werden.

Um eine Überhitzung bzw. einen zu starken Wärmeverlust zu verhindern, müssen die Container gedämmt werden. Dafür wird eine einfache Holzständerbauweise herangezogen, wie sie in Amerika oft im





Einfamilienhaus-Bau zum Einsatz kommt. Zwischen den Holzrahmen wird die Dämmung eingefügt und mit Spannplatten verplankt. Die Holzkonstruktion ist auf das handelsübliche Plattenmaß ausgerichtet, um den Verschnitt zu minimieren.

Um die Übertragung von Schall zu reduzieren bleibt zwischen den Containern ein Luftraum von wenigen Zentimetern. Der Fußboden ist mit einer Einlage aus recycelten Kunststoffen trittschallgedämmt.

Strom- und Heizungsleitungen werden im Fußbodenaufbau geführt. Als Heizelement wird eine Spannplatte mit einer vorgefertigte Stahlplatte ausgetauscht, hinter der Heizungsschläuche verlaufen.

Die Wasser- und Abwasserleitungen verlaufen in außenliegenden Schächten.

Am Dach der obersten Containerreihen

befinden sich mit Wasser gefüllte Schläuche, die für das warme Nutzwasser sorgen. Das warme Wasser wird über die Sanitärschächte an die einzelnen Wohnungen verteilt.

Die Erschließungsstege bestehen aus Gitterstegrosten, die auf Stahlprofilen aufliegen. Diese Stahlprofile sind an den Containerprofilstählen angeschweißt. Durch den Einsatz von Gitterstegrosten ist die Belichtung darunter nur minimal eingeschränkt.

**1** <http://studio.njit.edu/LiveTheBox/Programme.html> 22.5.09

**2** Vgl. City of Newark, Broad Street Station District Redevelopment Plan, Newark 2008 S. 60

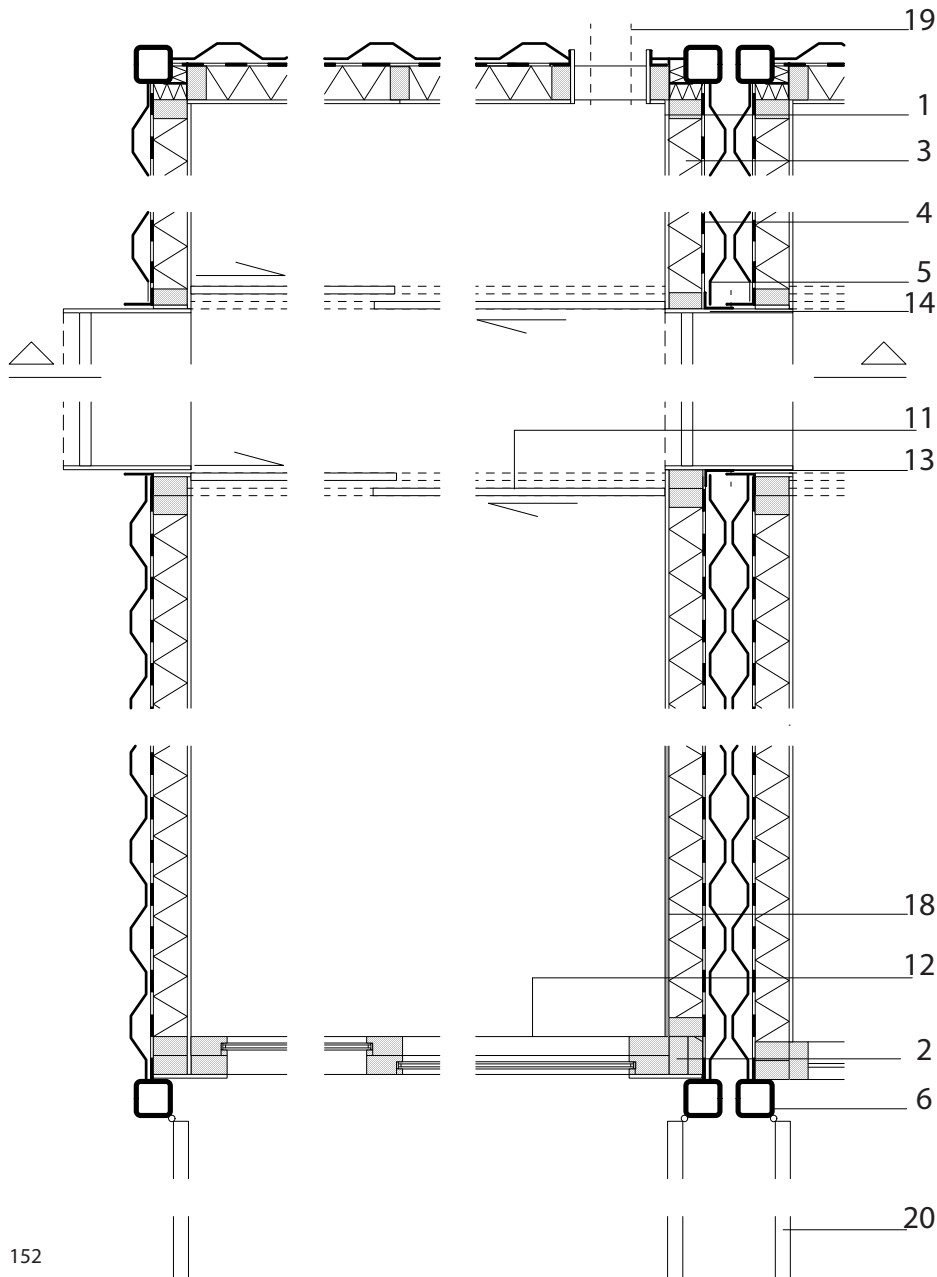
**3** Vgl. City of Newark, Broad Street Station District Redevelopment Plan, Newark 2008 S. 97ff.

**4** [www.branchbrookpark.org](http://www.branchbrookpark.org) 22.5.09

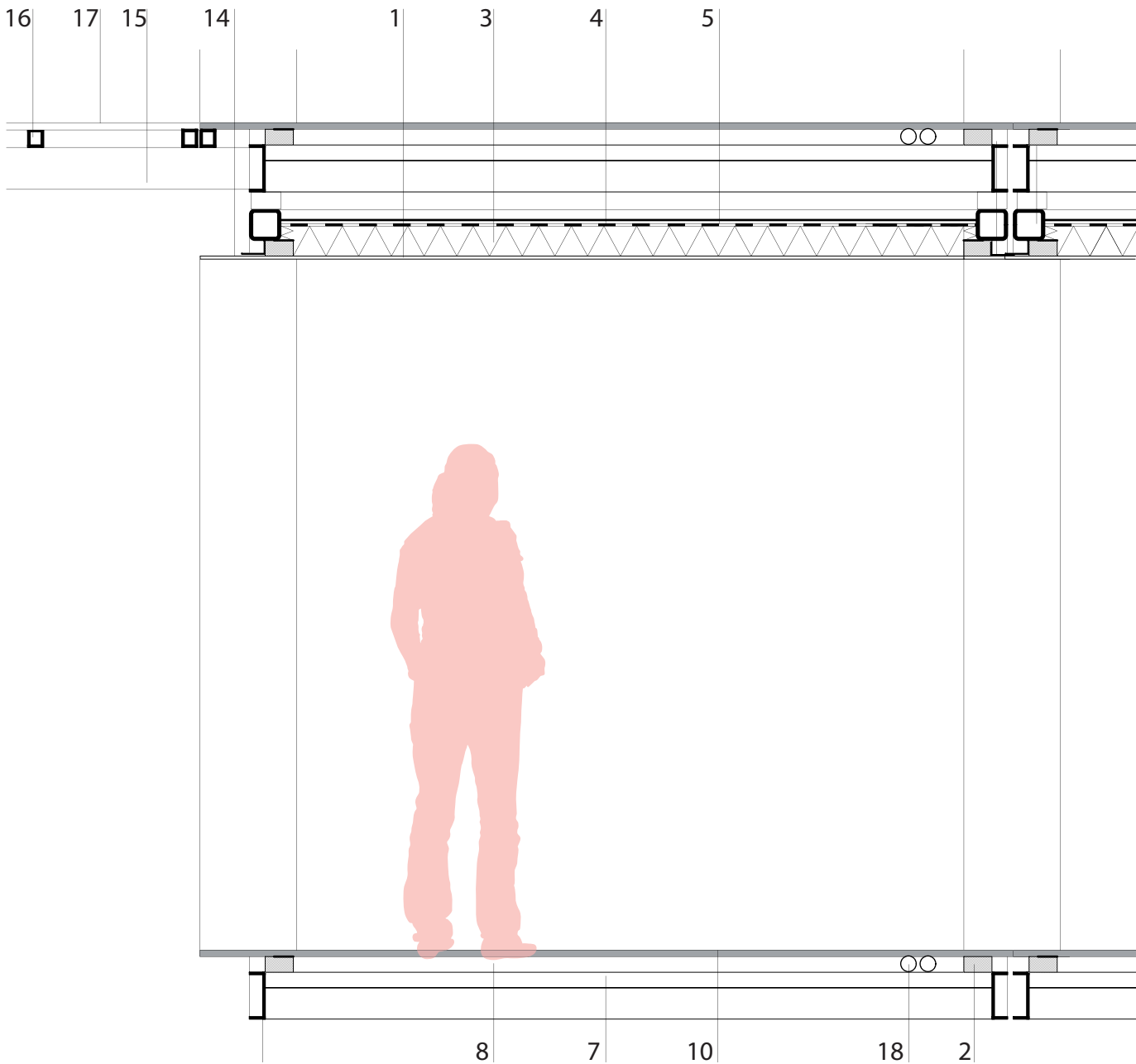
**5** City of Newark, Broad Street Station District Redevelopment Plan, Newark 2008 S. 60

**6** [www.containerhandbuch.de](http://www.containerhandbuch.de) 20.5.09

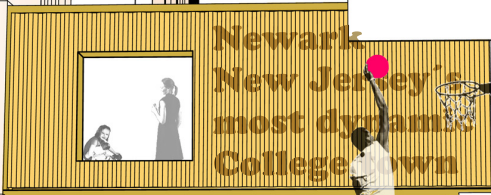
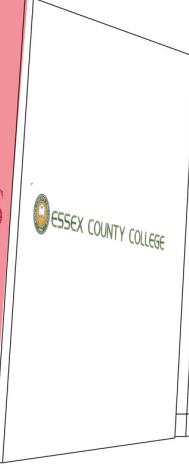
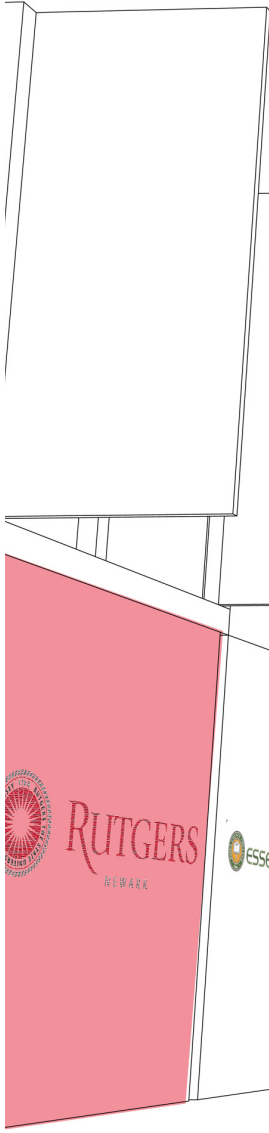
# Details 1:20



- 1 Spannplatte 9mm 120x240
- 2 Holzrahmenkonstruktion (5x9cm)
- 3 Dämmung 9cm
- 4 Abdichtung, Aluminiumfolie
- 5 Container-Profilblech, Stahl
- 6 Container-Profil Stahlrohr
- 7 Abdichtung auf bestehendem Containerboden
- 8 Trittschalldämmung aus recyceltem Kunststoff 5cm
- 9 Heizungsrohrführung
- 10 Fußbodenaufbau 1cm
- 11 Schiebe-Element
- 12 Schiebefenster
- 13 Stahlwinkel
- 14 Stahlrahmenkonstruktion
- 15 Stahlprofilträger h=14cm
- 16 Stahlprofilträger h=5cm
- 17 Gitterroststeg
- 18 Heizelement
- 19 Rohrdurchführungssystem
- 20 Containertür











## Quellenverzeichnis

# Literatur

## Geschichte

Isadore **Candeub**: Newark: A new perspective on urbane change, aus Stanley B. Winters (Hrsg.), From Riot to Recovery, Newark after ten years, Washington 1979

Charles F. **Cummings** und John F. **O'Connor**: Newark, An American City, Newark 1979

John T. **Cunningham**: Newark, Newark, 1966

John T. **Cunningham**: Newark, Newark, 1988

Marc **Holzer** (Hrsg.): Reinventing Newark, Vision of the City of the Twentieth Century, Newark 2005

James J. **Mahon**: Newark: Demographic Happening – Geographic Opportunity, Newark 1974

Clement Alexander **Price**: Afro-American in Newark, New Jersey 1975

Helen M. **Stummer**: No easy walk: Newark, 1980-1993, Newark 1994

Stanley B. **Winters** (Hrsg.): From Riot to Recovery, Newark after ten years, Washington 1979

Greater Newark Chamber of Commerce: Newark, a city on an upswing, Newark 1975  
Central Planning Board: Official Master Plan for the City of Newark, New Jersey, Newark 1947

## Public Housing

Rachel G. **Bratt**, Chester **Hartman** und Ann **Meyerson** (Hrsg.): Critical Perspectives on Housing, Philadelphia 1986

Richard **Dagenhart**: Public Housing and Context. A Preliminary Report, aus: Wolfgang F.E. Preiser (Hrsg.): Future Vision of Urban Public Housing, An International Forum November 17 – 20, Cincinnati 1994

Gayle **Epp**: Urban Public Housing in the United States, aus: Wolfgang F.E. Preiser (Hrsg.): Future Vision of Urban Public Housing, An International Forum November 17 – 20, Cincinnati 1994

Karen A. **Frank**: Changing Values in U.S. Public Housing Policy and Design, aus: Wolfgang F.E. Preiser (Hrsg.): Future Vision of Urban Public Housing, An International Forum November 17 – 20, Cincinnati 1994

Karen A. **Franck** und Michael **Mostoller**: From Courts to Open Space to Streets: Changes in the Site Design of U.S. Public Housing, aus: Journal of Architectural and Planning Research 12:3, 186, 1995

Chester W. **Hartman**: Housing and Social Policy, Englewood Cliffs 1975

Alexander von **Hoffman**: The Future of Public Housing in the United States in Historical

Perspective, aus: Wolfgang F.E. Preiser (Hrsg.): Future Vision of Urban Public Housing, An International Forum November 17 – 20, Cincinnati 1994

Peter **Marcuse**: Mainstreaming Public Housing, aus: Wolfgang F.E. Preiser (Hrsg.): Future Vision of Urban Public Housing, An International Forum November 17 – 20, Cincinnati 1994

Richard **Plunz**: A History of Housing in New York City, Dwelling Type and Social Change in the American Metropolis, New York 1990

Wolfgang F.E. **Preiser** (Hrsg.): Future Vision of Urban Public Housing, An International Forum November 17 – 20, Cincinnati 1994

New Jersey State Advisory Committee to the United States Commission on Civil Rights :Public Housing in Newark's Central Ward, Newark 1968

# Digitale Quellen

City of Newark, Department of Housing and Economic Development, Division of Planning and Community Development: Broad Street Station District Redevelopment Plan, Newark 2008

## Internetquellen

City of Newark: <http://www.ci.newark.nj.us/>  
24.5.09

Homepage des U.S. Census Bureau: <http://www.census.gov/>  
24.5.09

Wettbewerbs-Homepage: [www.livethebox.org](http://www.livethebox.org)  
24.5.09

Container: [www.containerhandbuch.de](http://www.containerhandbuch.de)  
22.5.09

## Zeitschriften und Tageszeitungen

The Star Ledger (29. Jänner 1998) o.Sa.: 17th

century's "framework" can be seen in today's city, Charles F. Cummings

The Star Ledger (30. April 1998) o.Sa.: Town of cottage industries becomes a manufacturing empire, Charles F. Cummings

The New York Times  
(<http://www.nytimes.com/>):  
<http://query.nytimes.com/gst/fullpage.html?res=9B00E4D71038F931A1575AC0A964948260&scp=1&sq=newark%20ponders%20plight%20of%20its%20housing%20projects&st=cse>  
12.02.09

<http://query.nytimes.com/gst/fullpage.html?res=9B03E5DF1F3AF934A35750C0A962958260>  
12.2.09

Der Standard (2.Mai 2009) S. A2: Schlaflos in Suburbia, Tobias Moorstedt



## Abbildungsverzeichnis

**10** [http://upload.wikimedia.org/wikipedia/en/1/19/Newark\\_NJ\\_1874.jpg](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/en/1/19/Newark_NJ_1874.jpg)  
24.5.09

**14** John T. Cunningham: Newark, Newark, 1966, S. 285

**23** <http://www.darkgovernment.com/news/military-anticipates-civil-unrest/>  
24.5.09

**27** Helen M. Stummer: No easy walk: Newark, 1980-1993, Newark 1994, S.34

**28** Stummer 1994, S. 37

**30-31** Marc Holzer (Hrsg.): Reinventing Newark, Vision of the City of the Twentieth Century, Newark 2005, S. 67

**48** Cunningham 1966, s. 309

**51** Richard Plunz: A History of Housing in New York City, Dwelling Type and Social Change in the American Metropolis, New York 1990, S. 267

**52** <http://jaclyn-jones.com/urbancrisis.htm>  
24.5.09

**55** Plunz 1990, S. 258

**63** <http://www.warmwelcomegulfcoast.org/gallery/4/st/>  
24.5.09

**68-69** Karen A. Franck und Michael Mostoller: From Courts to Open Space to Streets: Changes in the Site Design of U.S. Public Housing, aus: Journal of Architectural and Planning Research 12:3, 186, 1995, S. 82, 83, 85 (von links nach rechts)

**75** <http://geology.com/satellite/cities/newark-and-jersey-city-satellite-image.shtml>  
24.5.09

**77** Diagramme von der Autorin erstellt auf der Basis der Daten von: <http://www.census.gov/>  
24.5.09

**92** Axel Doßmann, Jan Wenzel und Kai Wenzel (Hrsg.): Architektur auf Zeit, Baracken, Pavillons, Container, Berlin 2006, S. 47  
96-97 Pläne von der Autorin erstellt auf Basis der Daten von: City of Newark, Broad Street Station District Redevelopment Plan, Newark 2008, S. 58, S.96, S.108

Alle nicht angeführten Abbildungen (Fotos und Pläne) wurden von der Autorin erstellt



# Danke

an Helmut Schramm für das Vertrauen in  
meine Arbeit und die gute Betreuung

an Kim de Freitas, Maya Gervits und Mike  
Brown von der NJIT für die Hilfestellung und  
Unterstützung während meines Aufenthalts  
in Newark

an das beste Lektoren-Team der Welt: Conny,  
Eva und Michi

an franz für den super-schnellen Computer  
und den riesigen Bildschirm

an meine Freunde für den moralischen  
Beistand und die Motivation

und vor allem an meine Eltern für die  
grenzenlose Unterstützung