

Hochschule Neubrandenburg

Fachbereich Landschaftsarchitektur, Geoinformatik, Geodäsie und  
Bauingenieurwesen  
Studiengang Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

‘Neubau als Abrissmodell?’  
- Freiraumplanerische Beobachtungen zum  
Reitbahnviertel in Neubrandenburg -

urn: nbn:de:gbv:519-thesis2008-0042-0

Diplomarbeit  
zur  
Erlangung des akademischen Grades:  
Diplom-Ingenieur Landschaftsarchitektur und Umweltplanung (FH)

Verfasst von: Nikolas Galke

Erstprüfer: Prof. Dr. Helmut Lührs  
Zweitprüfer: Dipl.-Ing.(FH) Dirk Berkholdt

Tag der Einreichung: 21.07.2008



## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Wie alles begann .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1.</b>	<b>Vorstellung der Diplomarbeit.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2.</b>	<b>Das Quartier Reitbahnviertel .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Thesen zur Arbeit .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Das Reitbahnviertel.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1.</b>	<b>Planungsziele.....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.</b>	<b>Planungsgeschichte.....</b>	<b>11</b>
<b>3.3.</b>	<b>Baukonzept .....</b>	<b>11</b>
<b>3.4.</b>	<b>Die Wege im Quartier .....</b>	<b>13</b>
<b>3.5.</b>	<b>Baustruktur .....</b>	<b>21</b>
<b>3.6.</b>	<b>Grünflächen – Freiflächen.....</b>	<b>32</b>
<b>3.7.</b>	<b>Soziale Einrichtungen .....</b>	<b>36</b>
<b>3.8.</b>	<b>Wer wohnt hier?.....</b>	<b>36</b>
<b>4.</b>	<b>Wendewandel .....</b>	<b>37</b>
<b>4.1.</b>	<b>Wilder Osten – Die Wendejahre.....</b>	<b>38</b>
<b>4.2.</b>	<b>Ein geplatzter Traum .....</b>	<b>39</b>
<b>4.2.1.</b>	<b>Planungsziele .....</b>	<b>39</b>
<b>4.2.2.</b>	<b>Verkehrsprobleme .....</b>	<b>39</b>
<b>4.2.3.</b>	<b>Baustruktur .....</b>	<b>42</b>
<b>4.2.4.</b>	<b>Grünflächen – Freiflächen .....</b>	<b>44</b>
<b>4.2.5.</b>	<b>Sozialer Wandel.....</b>	<b>46</b>
<b>4.2.6.</b>	<b>Was ist denn jetzt überhaupt passiert?.....</b>	<b>47</b>
<b>4.3.</b>	<b>Vorwärts und schnell vergessen.....</b>	<b>48</b>
<b>4.3.1.</b>	<b>Die Erkenntnis der Realität .....</b>	<b>49</b>
<b>4.3.2.</b>	<b>Reaktion der Verantwortlichen.....</b>	<b>50</b>
<b>5.</b>	<b>Interpretation und Ausblick.....</b>	<b>51</b>
<b>6.</b>	<b>Zu den Thesen .....</b>	<b>54</b>
<b>7.</b>	<b>Schlusswort .....</b>	<b>63</b>
<b>8.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>66</b>
<b>9.</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>67</b>

## 1. Wie alles begann

Irgendwie fängt doch alles an, auch eine Diplomarbeit.

Bis ich zu dieser Arbeit und diesem Thema kam hat es eine Weile gedauert. Im nachhinein kann ich aber sagen, die Idee dazu war von Anfang an in meinem Kopf. Nur wollte sie sich nicht so richtig manifestieren. Seit dem Beginn meines Studiums habe ich im Reitbahnviertel gewohnt und als ich vier Jahre später ins gemütliche Jahnviertel gezogen bin, war mir eines klar: diese Art und Weise zu wohnen unterscheidet sich völlig von der in einem Neubaugebiet. Und immer wieder wurde diese Tatsache danach erneut bestätigt.

Doch warum ist das so? Diese Frage hab ich mir ab dem Zeitpunkt so oft gestellt, dass ich einfach genauer hinsehen wollte. Ich musste sozusagen. Genau das war dann der Grund für dieses Thema. Irgendwie konnte es für mich nicht nur an meinen neuen Mitbewohnern liegen oder daran, dass ich ein kurzes Stück näher an der FH und am Tollensesee wohne. Da steckt einfach mehr dahinter. Ich hab angefangen zu vergleichen, mich zu erinnern wie es so war im Reitbahnviertel zu wohnen, zu leben und seinen Alltag zu gestalten. Stück für Stück wurde die Frage wie das Quartier funktioniert spannender. Was macht es mit den Menschen, die dort wohnen? Wie wirkt es auf sie und woher kommt dieser Ruf: es sei ein schlechtes Wohnviertel? 'Unterschichten-Bunker', Reihe in Reihe gebaut, 'Massentierhaltung' mit Menschen. Wieso ist es besser in einer unsanierten Altbauwohnung zu leben, mit zugigen Fenstern, teurer Gasheizung und feuchtkaltem Keller, anstatt in einem sanierten Neubau? Und das Reitbahnviertel ist schließlich nicht so groß, eng, monoton und grau wie vielleicht manche andere Neubauquartiere in Berlin, Leipzig oder Rostock. Es ist gerade im Sommer ein grünes Quartier. Es liegt am Stadtrand direkt am Reitbahnsee. Man hat viel Platz und aus meiner Erfahrung heraus auch keine gefährlichen oder dunklen Ecken. Es ist ein Wohnviertel, ein junges noch dazu und man kann hier in Ruhe vor sich hin leben. Aber dann fehlt doch etwas oder irgendwie fühlt es sich woanders besser an.

Ja und die Frage, was das ist, versuche ich mit dieser Arbeit zu beantworten.



## **1.1. Vorstellung**

Damit der interessierte Leser eine Vorstellung bekommt was ihn auf den folgenden Seiten erwartet, möchte ich kurz erklären wie diese Arbeit aufgebaut ist. Sozusagen den roten Faden zeigen, der sich durch diese Arbeit zieht. Um die Thesen, die ich zum Quartier formuliert habe, auch belegen zu können muss man den Gegenstand 'Reitbahnviertel' versuchen zu verstehen, ihn beobachten und dann aus den gewonnenen Erkenntnissen versuchen Schlüsse zu ziehen.

Ein Stadtviertel setzt sich aus so vielen Faktoren zusammen, so dass erst einmal die Frage geklärt werden muss: Welche gibt es denn und welche Rolle spielen diese? Sind es die Gebäude, die Freiräume, die Straßen oder die Bewohner die es ausmachen? Für diesen Schritt muss man hinausgehen, hinsehen und versuchen sich auf das Quartier einzulassen. Denn nur durch eine Betrachtung von außen, wird man den Kern dieses Objekts nicht sehen und verstehen können. Es handelt sich bei einem Stadtviertel ja nicht um eine chemische Formel, sondern um ein lebendiges Gebilde aus Menschen, Gebäuden und Freiräumen, bei dem jeder Teil etwas zur Gesamtheit beiträgt.

Die Verknüpfungen und Zusammenhänge der einzelnen Komponenten sehen und verstehen, darin liegt ein Ziel dieser Arbeit und nur dadurch können kleine, einzelne Elemente hervorgehoben werden und ihre Wirkung auf die Gesamtheit erkannt werden. Aus diesem Grund beginnt meine Arbeit mit der Entstehung des RBV. Dabei teile ich es in verschiedene Punkte auf, die es meiner Meinung nach ausmachen und beschreibe sie. Ich versuche möglichst ohne eine direkte Wertung dabei vorzugehen. Anschließend geht es auf der Zeitachse weiter. Die Wende kommt, die hoffnungsvolle Zeit danach, verschiedenen Veränderungen und Wechsel prägen dieses Quartier und diese möchte ich hier versuchen abzubilden. Dabei werde ich die gleichen Punkte und Aspekte in ihrem sich verändernden Licht darstellen, bis zum heutigen Zustand. Durch diese Herangehensweise sollen die kleinen und großen Veränderungen gezeigt werden und schlussendlich wird sich dann herausstellen, ob irgendeiner der Verantwortlichen (gemeint sind damit die Planer, die Anwohner, die Stadtverwaltung...) aus dieser langen Zeit etwas gelernt hat und ob ein Quartier wie dieses überhaupt eine Chance auf eine andere Entwicklung hatte.

## **1.2. Das Quartier Reitbahnviertel**

Was ist das für ein Quartier - Das Reitbahnviertel(RBV)?

Vielen Menschen sagt dieser Name sicherlich erst mal überhaupt nichts. Sie denken vielleicht an Galopprennen, Pferdewetten oder so etwas ähnliches. Jedoch sobald man sich in Neubrandenburg, auch wenn es nur für eine kurze Zeit ist, niederlässt hört man davon. Ich persönlich hatte schon vor meinem ersten Tag an der Hochschule mit dem Quartier zutun.

Nach meinem Entschluss in Neubrandenburg zu studieren, suchte ich eine günstige Wohnung und wendete mich an die hiesigen Vermieter. Schon kurze Zeit später konnte ich meine 1-Raum-Wohnung im RBV beziehen. Ich hätte auch in ein anderes Neubauquartier in Neubrandenburg ziehen können, aber das wäre zu dem Zeitpunkt und in dieser Stadt für mich auch die einzige Option gewesen. Die gute Lage zur Stadt und zur Hochschule waren für mich die ausschlaggebenden Punkte, die gegen den Datzeberg oder die Oststadt sprachen. Aber ich fühlte mich auch gleich wohl hier. Ich hatte meine eigenen vier Wände, die Entfernungen waren nicht weit, die wichtigsten Geschäfte und Einrichtungen waren um die Ecke. Ich muss sagen, mir fehlte es erst einmal an so gut wie nichts. Was mir dann am häufigsten auffiel waren die Entfernungen. Innerhalb von fünf Minuten war ich mit dem Fahrrad entweder in der Innenstadt oder aber in die Natur gefahren und ich meine damit auch nicht irgendeinen Stadtpark oder so etwas, sondern man steht an der Tollense und schaut in der Ferne auf die Silhouette des Datzeberges oder die der Innenstadt. Man ist richtig draußen. Genauso ist es in die andere Richtung. Kurz aufs Fahrrad geschwungen, am Bahnhof vorbei und schon steht man am Marktplatz oder ist in der Hochschule. Ja, das klingt jetzt alles sehr schön und entspannt oder eben einfach zu gut.

Doch nach einer gewissen Zeit merkt man, dass manches in diesem Quartier seltsam ist, dass sich das Leben hier woanders abspielt als sonst und dass irgendetwas fehlt. Nur was?

Ich habe letztendlich vier Jahre lang im RBV gewohnt, in verschiedenen Wohnungen und mit unterschiedlichen Umständen und Menschen. Aber so richtig betrachten konnte ich diese Zeit aber erst später, mit dem berühmte

‘Blick von Außen’. Es sind diese vielen Kleinigkeiten, Dinge die sich langsam einschleichen und die einem erst dann bewusst werden, wenn sie sich ändern. Ich meine damit, wenn man später woanders wohnt, in einer anders strukturierten Umgebung. Das fängt mit den Nachbarschaftskontakten an und endet damit das man sein Fahrrad statt in der Wohnung hinter dem Haus repariert.

So gesehen ist das RBV ja ein ‘klassisches’ Neubaugebiet, wie sie in der ehemaligen DDR, und nicht nur dort, in fast allen Städten errichtet wurden. In der Mitte der achtziger Jahre entstand es auf dem Gelände der ehemaligen Rennbahn innerhalb weniger Jahre als ein eigenständiges Wohngebiet. Auch die dazugehörigen infrastrukturellen und sozialen Einrichtungen fehlten nicht. Fast 3.000 Wohnungen für circa 7.000 Menschen entstanden hier im Zuge der geplanten Stadterweiterung. Doch was sich ein paar Jahre später ereignete konnte zu diesem Zeitpunkt niemand ahnen. Die ‘Wende’ kam unerwartet schnell und mit ihr ein ganzes Paket an neue Möglichkeiten und Unmöglichkeiten. Die gesamte Stadt, Region, ja das ganze Land veränderte sich und dieser Wandel macht sich natürlich auch in diesem Quartier bemerkbar. Jetzt, fast 20 Jahre nach der ‘Wende’ sind die großen, offensichtlichen Veränderungen vollzogen. Das Land hat sich wieder eingespielt und seine neuen Bedingungen akzeptiert.

Das RBV ist nach wie vor ein reines Wohngebiet geblieben.

Wie ich schon gleich bei meiner ersten Berührung mit dem Quartier bemerkte, verfügt es über eine zumindest sichtbare Nähe zur Innenstadt. Es ist im Sommer ein grünes Quartier und hat zusätzlich noch ein relativ gutes Angebot an Freizeitmöglichkeiten für die Anwohner. Doch wenn man durch das Viertel spaziert fühlt es sich anders an.

Es ist oft der zweite Blick der mehr offenbart: man spürt und sieht die Anwesenheit der Menschen nicht. Natürlich sieht man Leute auf der Straße, auf den Balkonen oder Kinder beim Spielen und Autos fahren. Aber alle hinterlassen Sie nur wenig Spuren. Die Straßen sind weniger ein Ort der Begegnung, sondern oft nur eine Strecke von A nach B. Ich hab mich später oft gefragt, wo treffen sich die Menschen hier, wo entsteht der Kontakt zwischen ihnen und wie und wo arbeiten und leben hier die Leute? Ich selber kann rückblickend sagen, mir ging es nicht anders, als ich hier lebte. Ich habe meine

Wohnung verlassen um in die Hochschule zufahren, um einkaufen zugehen, um Freunde zu besuchen oder um ins Grüne zufahren. Aber bei all diesen profanen Dingen war der Weg innerhalb des Reitbahnviertels meistens nur Mittel zum Zweck und er führte fast immer aus dem Quartier heraus. Genau hier liegt meiner Meinung nach eines der großen Probleme des Reitbahnviertels, irgendwie fehlt der Anreiz sich direkt hier einzubringen, sich aufzuhalten, kurz zu verweilen oder eben einfach herumzuspazieren. Es ist gar nichts Offensichtliches was einen davon abhält, sondern es fehlt die persönliche Verbindung mit den Straßen, Wegen und Orten.

Die Frage ist, liegt es an den Menschen, den Straßen, den Gebäuden oder an den Veränderungen in der Gesellschaft? Auch diese Frage versuche ich mit meiner Arbeit zu beantworten. Ich glaube diese verschiedenen Möglichkeiten bedingen sich ein Stück weit gegenseitig und alle tragen einen kleinen Teil dazu bei die Anwohnern dieses Quartiers in ihre eigenen Handlungsmöglichkeiten einzuschränken.



Abb. 1: Mein ehemaliger Wohnblock im Reitbahnweg

## 2. Thesen

In Anbetracht meiner eigenen Erfahrungen und Beobachtungen im Quartier stelle ich folgende Thesen dazu auf:

1. Im Hinblick auf die Geschichte des Quartiers ist der heutige Zustand die logische Folge.
2. Das Reitbahnviertel entstand in einer Zeit in der die heutige Situation nicht abzusehen war und die völlig andere gesellschaftliche Grundsätze und Handlungsweisen besaß. Die heutige Situation des sozialen Abstiegs ist auf dem politischen und gesellschaftlichen Wandel zurückzuführen. Jetzt zeigt das Viertel was es kann und was nicht. Seine Bedeutung und Wertigkeit für die Stadt hat sich dabei verändert.
3. Die aktuellen Maßnahmen der Verantwortlichen zeigen, dass sie den sozialen Stellenwert und die momentane Situation akzeptieren und auch nicht weiter verändern wollen.
4. Der Aufbau und die Organisation der Gebäude, Straßen und Freiräume beachtet die Individualität der Anwohner und deren Nutzungsansprüche an Ihnen nicht und verhindert so eine stärkere persönliche Bindung und Anteilnahme zum und im Quartier. Der Anwohner wird zum Fremden in seinem eigenen Viertel und der persönliche Lebensraum wird damit auf die private Wohnung beschränkt.
5. Die Organisation der Freiräume ver- und behindert die Identifikation der Anwohner zu ihrem Wohnhaus und Quartier und erschwert so die persönliche Aneignung von „öffentlichem“ Freiraum für die Anwohner. Das dadurch Eigeninitiative und auch eine freiwillige Selbstkontrolle der Anwohner behindert wird ist die Konsequenz.



6. Die Grundstruktur des Quartiers wird und wurde von den Verantwortlichen bei den Neuplanungen und Sanierungsmaßnahmen nicht angefasst. Vielmehr wird oberflächlich verschönert, um schnelle und kurzfristige Erfolge auf dem Papier und in der Statistik zu erzielen.
7. Die Grenzenlosigkeit bei der inneren Organisation des Quartiers erzeugt nicht mehr Nutzungsfreiheit für alle, sondern verhindert vielmehr die Nutzung der verschiedenen Freiräume durch die Anwohner.



Abb. 2: Luftbild des Reitbahnviertels (Quelle: Google Earth ©)

### **3. Das Reitbahnviertel**

Um sich über den Gegenstand 'Reitbahnviertel' sinnvoll zu unterhalten muss man ihn von allen Seiten beobachten, ihn kennenlernen und versuchen ihn Stück für Stück zu verstehen. Dazu benötigt man eine genaue und ausführliche Beschreibung des Objekts, seiner Entstehung und Geschichte und seiner verschiedenen Veränderungen im Laufe der Jahre. Aus diesem Grund fange ich auch bei der Entstehung an. In der Zeit in der das RBV geplant und gebaut wurde.

#### **3.1. Planungsziele**

Warum wird das Reitbahnviertel (RBV) gebaut und wer hat die Bebauung beschlossen?

Die Grundlage für die Planung und die Errichtung des RBV ist der Generalbebauungsplan (GBP) des Bezirks Neubrandenburg vom 27.7.1967 und der GBP der Stadt Neubrandenburg vom 26.10.1972.

Im GBP wird eine weitgehende Erweiterung der Stadt in verschiedenen Bereichen beschlossen, um dem Status als Bezirkshauptstadt gerecht zu werden. Damals ging man davon aus, dass Neubrandenburg in den nächsten 30 Jahren auf eine Größe von über 100.000 Einwohner anwachsen wird (Einwohnerstand vom 1.1.1971: 46.087) und sich so zu einem ökonomischen, politischen, wissenschaftlichen und kulturellen Zentrum im Norden der DDR entwickeln würde. Den Status als Hauptstadt des gleichnamigen DDR-Bezirks hatte Neubrandenburg seit der Einführung der Bezirke, in Folge der Verwaltungsreform der DDR im Jahre 1952, inne. Im GBP der Stadt Neubrandenburg wurden damals verschiedenen Zielstellungen formuliert, vor allem die proportionale Erweiterung der Wohngebiete, angepasst an die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und die entstehenden Bedürfnisse der Einwohner. Vorerst waren damit die Gebiete Oststadt, Südstadt, Datzeberg und die Verdichtung der schon vorhandenen Wohngebiete, wie Ihlenfelder Vorstadt, Jahnviertel, Südstadt oder Katharinenviertel, gemeint.

Das RBV ist in diesen Plänen aber auch schon vorgesehen. Der vom Büro für Städtebau und Architektur, unter Leitung der damaligen Stadtarchitektin Dr.-Ing. Iris Grund, ausgearbeitete GBP sieht für das RBV den Wohnungsneubau von ca. 2.500 Wohneinheiten im Zeitraum von 1980 bis 1983 vor. Das gesamte Gebiet wurde als reines Wohngebiet geplant und sollte neben den Wohngebäuden des Typ WBS70 auch mit den für die Anwohner notwendigen infrastrukturellen und sozialen Einrichtungen ausgestattet werden. Das 68 ha große Gebiet eignete sich auf Grund seiner Lage und der teilweise schon vorhandenen technischen Erschließung sehr gut als Stadterweiterungsgebiet. Die Nähe zur Innenstadt, das nebenan liegende Vogelviertel und der geplante „Nordpark“ waren weitere Faktoren die, aus Sicht der damaligen Stadtplaner, für eine Erschließung dieses Gebietes sprachen. Man muss aber auch sagen, dass im Zuge des erwarteten und geplanten Ausbaus der Stadt zum regionalen Zentrum und somit auch zur Großstadt den Verantwortlichen kaum eine andere Möglichkeit blieb als diese stadtnahe Fläche in ihre Planungen mit einzubeziehen. Der GBP sah vor, dass die erweiterten und neugebauten Quartiere alle eine annähernd gleiche Entfernung zum Zentrum haben sollten. Da die wirtschaftliche Entwicklung Neubrandenburgs im Vordergrund der Planung stand, wurden die Wohngebiete entsprechend daran angepasst. Damit sollte verhindert werden, dass zu große Entfernungen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten entstehen. Die Stadterweiterung erfolgte in einer gewissen Reihenfolge, zuerst sollte das Stadtgebiet Ost ausgebaut werden, dann der Norden und erst danach der Westen, zudem das RBV zählt. Aus diesem Grund sah der GBP hier auch erst 1980 die erste Maßnahmen vor.



### **3.2. Planungsgeschichte**

Wie vorher schon gesagt planten das Büro für Städtebau und Architektur und die Bezirksleitung von Neubrandenburg eine großangelegte Stadterweiterung auf Grund des zu erwartenden Einwohnerzuwachses.

Die ersten Vorhaben dazu sind im Generalbebauungsplan von 1972 enthalten. Kurze Zeit später erfolgten dann die ersten Maßnahmen. Die Errichtung des RBV sollte aber erst ab 1980 beginnen. Im Jahr 1981 begannen die ersten Vorarbeiten im ausgeschriebenen Planungsgebiet, ab 1982 wurde dann mit der verkehrstechnischen Erschließung begonnen. Das neue Wohngebiet war ab 1984 bezugsbereit, wurde jedoch endgültig erst 1988 fertiggestellt. Zu diesem Zeitpunkt wohnten dann schon über 7.000 Menschen hier, Tendenz steigend. Die vorgesehenen Ziele für das Wohngebiet Reitbahnweg wurden seit der ersten Planung 1972 immer wieder verändert und den aktuellen Tendenzen angepasst. Sowie 1976 in der 2. Fassung des Generalbebauungsplans, ein weiteres mal nach der Fertigstellung des Quartiers 1988 und mehrmals nach der Wiedervereinigung Deutschlands.

### **3.3. Baukonzept**

„Ich hoffe, Sie haben keine überspannten Vorstellungen von den Aufgaben, die Sie hier erwarten. Wenn Sie der Auffassung sind, dass Neustadt ein Experimentierfeld ist, dann revidieren Sie diese Auffassung. Wir haben keine Zeit für Spielereien. Wir haben nur eine Aufgabe: Wohnungen für unsere Werkstätigen zu bauen, so viele, so schnell, so billig wie möglich. Halten Sie sich das immer vor Augen.“ (SCHAFHEUTLIN zitiert von SCHOLZ O. S. 121)

Wie in der gesamten DDR üblich wurde die Bauwirtschaft ab Mitte der 70er Jahre vom Fertigteilbau bestimmt. Diese Art und Weise des Geschosswohnungsbaus ermöglichte eine kostengünstige und schnelle Herstellung aller dafür benötigten Bauteile. Da es sich um ein standardisiertes Verfahren handelte konnten die verschiedenen Bauteile industriell hergestellt werden und waren dementsprechend günstig. Ein weiterer Vorteil der Plattenbausweise war die schnelle Montagemöglichkeit vor Ort. Die Fertigteile wurden geliefert und

konnten direkt ins Gebäude verbaut werden. Da auch die entsprechende Erfahrung mit dieser Bauweise vorhanden war konnten ganze Gebäudezeilen in sehr kurzer Zeit errichtet werden. Die Bauindustrie hatte so die Möglichkeit sich durch den garantierten Absatz mehr und mehr darauf zu spezialisieren. Es wurde seit der Einführung des Gebäudetypus WBS70 ja fast ausschließlich mit diesem Verfahren gebaut. Die gesamte daran anhängende Industrie konnte sich deswegen schnell darauf einstellen und die passenden Fertigteile produzieren. Teppiche, Bäder, Küchen, alles passte jetzt sozusagen in jedes Haus. Außenwände wurden komplett mit eingebauten Fenstern hergestellt, so geliefert und montiert, Badezimmer wurden als Ganzes mit der fertigen Installation produziert und eingebaut. Dieses Verfahren ermöglichte eine erheblich schnellere und günstigere Bauweise als zuvor. Die Nachteile, wie eine geringere Schalldämmung, der hohe Wärmeverlust und die Schwierigkeiten bei späteren Grundrissveränderungen wurden zu diesem Zeitpunkt noch nicht als ernsthaftes Problem gesehen. Die Vorteile, sowohl für die Bauwirtschaft, als auch für die Bewohner, überwiegen. Das RBV besteht fast ausschließlich aus WBS70-Blöcken, die alle als industriell-gefertigte Plattenbauten errichtet wurden. Es ist damit ein typisches Wohngebiet für diese Zeit.



Abb. 3: Gebäudezeile Typ WBS70

### **3.4. Die Wege im Quartier**

#### Lage

Das Planungsgebiet Reitbahnviertel (RBV) befindet sich im Nordwesten der Stadt Neubrandenburg. Begrenzt wird es im Osten von der Wilhelm-Pieck-Straße bzw. F96 (heute Demminer Straße bzw. B96), im Norden vom Planungsgebiet des sog. „Nordparks“ (heute Reitbahnsee und die dazugehörigen Gartenanlagen) und im Westen durch die Tollenseniederung und den dort verlaufenden Bahnstrecken. Im Süden des Gebiets liegt das Vogelviertel, welches durch eine Bahntrasse (heute verläuft hier eine oberirdische Fernwärmeleitung) vom RBV getrennt ist.

So gesehen kann man sagen, dass die Lage des Quartiers sehr günstig ist, wenn man nur die Entfernung zum Stadtzentrum (1 km Luftlinie) und die Naturnähe betrachtet. Schaut man jedoch auf den gesamten Stadtplan sieht man die deutliche Trennung des RBV vom Rest der Stadt. Zuerst einmal durch die Bahntrasse die es vom Vogelviertel trennt, dann durch die monolithische Erschließung über die F96 und die damit verbundene einseitige Erreichbarkeit und zuletzt noch durch die Trennung von der Innenstadt durch den Stadtring und die Ost-West-Bahntrasse, die das gesamte nördliche Stadtgebiet (Vogelviertel, Ihlenfelder Vorstadt...) vom Jahnviertel und der Altstadt trennt. Die technische Erschließung wird durch die angrenzenden Gebiete stark vereinfacht, einzig und allein der Baugrund und das hohe Grundwasser erfordern einen erhöhten Aufwand bei der Bauvorbereitung und bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen.

#### Erschließung

Wie erreicht man das Stadtviertel und wie bewegt man sich innerhalb dieses Quartiers?

Es gibt immer viele Wege die in ein Quartier hinein und hinaus führen. Alle in verschiedenen Ausführungen und mit unterschiedlichen Vor- und Nachteilen. Doch wie war es davor? Im RBV gab es vor Beginn der ersten Maßnahmen nur einige unbefestigte Wege und die F96 führte im Osten daran vorbei. Es gab ja auch zuvor wenig was hier erreichbar sein sollte. Nur ein paar ungenehmigte

Baracken und Hütten und einen älteren Bauernhof. Da das Gebiet dann aber einheitlich überplant wurde kann ich an dieser Stelle auch von einem kompletten, fertigen Erschließungsplan ausgehen. Das Quartier hat sich ja nicht Stück um Stück weiterentwickelt und sich den Bedürfnissen und Nutzungsverhältnissen der Anwohner angepasst, sondern es wurde geplant und nach diesem Plan errichtet.

Die wichtigste Maßnahme war die Anbindung an die F96 über den Schimmelweg und den Reitbahnweg. Es war zu diesem Zeitpunkt aber auch die einzige Verbindung des RBV zu den umliegenden Gebieten und zur Stadt. Dadurch war das RBV von Anfang an als Quartier im Stadtgebiet isoliert. Innerhalb des Quartiers erfolgt die Haupteerschließung über den Reitbahnweg, der das Viertel von Ost nach West durchquert, und die Traberallee, die von Süden (heute verlängerte Fasanenstraße) kommend auf den Reitbahnweg trifft. Die heutige Verbindung war damals schon im Gespräch, wurde aber zu diesem Zeitpunkt noch durch die hier verlaufene Bahntrasse Richtung Friedland verhindert. Ausgehend von diesen beiden Achsen erschließen kleinere Straßen die Wohngebäude für die Anwohner. Da die Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäudezeilen sehr großzügig angelegt wurden, gab es natürlich auch Bedarf an kleineren, nicht befahrbaren Verbindungswegen zwischen den Straßen und Gebäuden, um diese zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen.



Abb. 4: informelle Wege im RBV

## Hierarchie der Straßen

Die Straßen und Wege eines Viertels sagen meistens viel über das Leben eines Quartiers aus, denn hier sind die Menschen unterwegs und hinterlassen ihre Spuren.

Genau diese Spuren sind es, die bei genauer Betrachtung auch eine Hierarchie der Straßen und Wege möglich machen. Sie zeigen uns wofür und wie diese im Alltag Verwendung finden. Im Reitbahnviertel verhält sich das nicht anders als im Jahnviertel, im Prenzlauer Berg (Berlin) oder irgend woanders auf der Welt. Mit diesem Gedanken im Kopf will ich die Straßen und Wege des RBV betrachten, sie ordnen und dann beschreiben wo die Unterschiede liegen. Die für mich wichtigen Kriterien um zu einer hierarchischen Einteilung zu kommen sind die Bedeutung für die Erschließung und die Nutzungsintensität durch Fahrzeuge und Anwohner.

Im Anbetracht dieser Faktoren ergibt sich folgende Einteilung:

1. Zugangsstraßen zum Quartier
  - F96 (Demminer Straße)
  - Schimmelweg
2. Haupteerschließung im Quartier
  - Reitbahnweg
  - Traberallee
3. Innere Erschließung
  - Ponyweg
  - Hufeisenstraße
  - An der Hürde
  - Am Zügel
  - Fohlenwinkel
  - Weidegang
4. Fuß-, Rad- und informelle Wege

Bei der folgenden Beschreibung der einzelnen Straßen und Wege möchte ich verschiedenen Eigenschaften bzw. vorhandenen Begebenheiten aufzeigen und damit die obengenannte Klassifizierung versuchen zu verdeutlichen.

### Über die Zugangsstraßen

Die F96 (heute B96) war und ist die wichtigste Erschließungsstraße der Stadt von Norden her. Sie verbindet Neubrandenburg mit Altentreptow und führt dann weiter Richtung Stralsund. Sie ist mittlerweile übrigens eine der längsten Bundesstraßen Deutschlands und führt von Stralsund über Neubrandenburg und Neustrelitz weiter nach Oranienburg, von dort durch Berlin hindurch und weiter über Senftenberg und Bautzen bis nach Zittau.

Von der F96 ging die einzige Zufahrt in das RBV über den Schimmelweg ab. Diese monolithische Erschließung bringt natürlich eine erhöhte Abhängigkeit von der Fernstraße mit sich und trennt so das Quartier von der restlichen Stadt, außerdem fällt so die gesamte Verkehrslast des Viertels auf diese Straße. Jeder Anwohner, Lieferant oder Besucher muss diesen Weg nehmen. In den Stoßzeiten führt das zu erheblichem Verkehrs- und Lärmaufkommen. Zum Zeitpunkt der Errichtung des RBV waren zwar viel weniger Fahrzeuge als heute unterwegs, aber da es eben nur diese eine Zugangsstraße gab konzentrierte sich auf sie der gesamte Verkehr.

### Über die Haupteerschließungsstraßen

Die Straßen Reitbahnweg und Traberallee sind die beiden Hauptachsen im Reitbahnviertel, sie durchlaufen das Quartier von Ost nach West (Reitbahnweg) und von Nord nach Süd (Traberallee).

Der Reitbahnweg führt auch an seinem östlichen Ende bis zur F96. Er kreuzt vorher den Schimmelweg, der die einzige Zufahrt zum Quartier und zur F96 darstellt, und die Straße „An der Hürde“, die zur inneren Erschließung dient. Jeder Anwohner muss also diese Straße entweder kreuzen oder eben befahren um nach Hause zu kommen.

Die Traberallee führt von der ungefähren Mitte des Reitbahnweges nach Süden weg bis zur Bahntrasse vor dem Vogelviertel und erschließt so die kleineren Straßen innerhalb des Viertels. Diese beiden Straßen kennzeichnet ein sehr hohes Verkehrsaufkommen, sowohl durch Kraftfahrzeuge, als auch durch Fußgänger und Radfahrer. Ein weiteres Merkmal ist ihre großzügige Platzeinteilung. Die Fahrbahn selber nimmt nur einen geringen Teil der Gesamtbreite in Anspruch, vielmehr wird hier für Parkbuchten und Abstandshaltergrün verwendet.





Abb. 5: Die Kreuzung Traberallee/Reitbahnweg

#### Über die inneren Erschließungsstraßen

Diese Straßen dienen der direkten Erschließung der Wohngebäude im Reitbahnviertel. Sie werden sozusagen im täglichen Gebrauch von den Anwohner dazu benutzt ihre Wohnungen zu erreichen bzw. von dort ihre täglichen Erledigungen zu bewältigen. Es sind im Vergleich zum Reitbahnweg und der Traberallee kleinere Straßen, die auch wesentlich weniger Verkehr aufweisen. Zu diesen Straßen zählen Ponyweg, Hufeisenstraße, An der Hürde, Am Zügel, Fohlenwinkel und Weidegang. Auch hier sieht man die generell großzügige Platzeinteilung in der Straßenorganisation des RBV.

### Über die informellen Wege

Zwischen den verschiedenen Gebäuden des Quartiers gibt es einige befestigte und unbefestigte Fuß- und Radwege, die den Anwohnern als schnelle Verbindungen zur Verfügung stehen oder von ihnen erst dazu gemacht wurden. Damit sind die informellen Wege gemeint, die im Laufe der Zeit ausgetreten wurden, sozusagen Trampelpfade zwischen den Gebäuden. Diese Wege sind nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Es gibt aber auch befestigte, angelegte Fuß- und Radwege die vor allem den rückseitigen Zugängen der Gebäude als Verbindungswege dienen und die großen Grünflächen innerhalb der Gebäudezeilen erschließen.

### Anmerkungen zu den Straßen

„Die Straßen und ihrer Bürgersteige sind die wichtigsten öffentlichen Orte einer Stadt, sind ihre lebenskräftigsten Organe.“ (JACOBS, J. 1963: 27)

Damit ist die Bedeutung der Straßen und Wege für ein Quartier klar dargestellt. In jedem Quartier bilden die Straßen den Rahmen für die Nutzung des öffentlichen Freiraums, aber sie stellen auch den Übergang zu den Wohnungen und Häusern her. Also die Verbindung von öffentlichem Raum zum Privaten. Die Straßen im RBV sind mehr durch ihre unterschiedliche Nutzungsintensität, als durch ihre Ausstattung unterscheidbar.

Die sog. Zugangsstraßen dienen in erster Linie den Anwohnern als Eingang ins Quartier. Die Wilhelm-Pieck-Straße bzw. F96 ist eine Fernstraße, die wegen des großen Verkehrsaufkommen auch mehrspurig angelegt wurde. Sie erschließt abgesehen vom RBV das Wohngebiet Datzeberg und verbindet Neubrandenburg mit den nördlicheren Städten wie Altentreptow und Stralsund. Die Kreuzung F96/Schimmelweg ist deswegen so großzügig angelegt worden, da hier die Verbindung der damals geplanten 'Inneren Umgehungsstraße' mit der F96 vorgesehen war. Zuerst 2-spurig führt der Schimmelweg in das RBV, er wird jedoch schon nach circa 100 m einspurig und biegt mit einer Linkskurve auf den Reitbahnweg ab. Neben der Fahrbahn befindet sich ein schmaler Rad- und Fußweg. Da der Schimmelweg keine Bebauung durch Wohngebäude



besitzt, sondern nur eine Abfahrt zu den dort befindlichen Baracken (diese werden ausschließliche gewerblich genutzt) hat, ist die Reduzierung auf eine reine Kraftfahrstraße (mit eben sehr schmalen Geh- und Radwegen) nachvollziehbar. Seinen Zweck als Zufahrtsstraße erfüllt der Schimmelweg so zumindest ausreichend, denn mehr soll er nicht können und mehr wird hier auch nicht passieren.

Die 'Haupteerschließungsstraßen' sind deutlich anders aufgebaut und organisiert. Der Reitbahnweg ist mit fast 40 Metern Breite angelegt. Nur was beinhalten diese 40 Meter? Wenn man von Osten, sprich vom Schimmelweg, kommt ist er zunächst nur einseitig mit Wohngebäuden bebaut. Auf der anderen Seite befindet sich weitere Baracken bis man zur Traberallee kommt. Ab hier stehen dann auf beiden Seiten lange Plattenbauzeilen. Die in beide Richtungen einspurig verlaufenden Fahrbahn hat mit ca. 6 m Breite eine normale Ausdehnung, an sie schließen fast 5 m breite Parkbuchten an. Hinter den Parkbuchten liegen auf beiden Seiten ca. 4 m breite Grünstreifen, die an jedem Hauseingang durch einen Fußweg zu den Parkplätzen voneinander getrennt werden. Dann folgt der 3 m breite Gehweg und bis zur Hauswand wieder ein Grünstreifen von ca. 4m Breite. Wenn man das jetzt addiert sieht man, dass von den insgesamt 40 Metern nur 6 m dem Anwohner als freie Nutzungsfläche zur Verfügung stehen, nämlich der Gehweg. Die Grünflächen sind fast nahtlos mit Bäumen und Gehölzen bepflanzt und die Parkbuchten, sowie die Fahrbahn, sind ja in ihrer Nutzung schon festgelegt.

Was ich damit sagen möchte ist: Es ist sehr viel Platz vorhanden, aber dieser wurde so organisiert, dass nur ein geringer Teil wirklich frei verfügbar ist. Der Rest kann nur auf eine Art und Weise oder gar nicht genutzt werden. Den Anwohnern bleibt damit wenig Freiheit die Straße ihren persönlichen Notwendigkeiten anzupassen. Das gleiche gilt für die Traberallee. Hier wurde teilweise noch verschwenderischer mit dem Platz umgegangen. Direkt nach der Kreuzung mit dem Reitbahnweg ist die Traberallee von Hauswand zu Hauswand 60 m breit (siehe Abb. 6). Das ist eine Dimension, die mit den großen Prachtstraßen in Berlin, London oder Paris mithalten kann. Hier handelt es sich aber lediglich um eine normale Straße in einem Wohngebiet, mit einer 7

m breiten Fahrbahn. Die übrigen Meter werden in Grünflächen, Parkbuchten und einem 3 m breiten Gehweg verbaut. Genutzt werden diese beiden Straßen von fast allen Anwohnern und Besuchern des RBV, sei es um zu einer der kleineren Straßen zugelingen, um zum Einkaufen zugehen oder um in die Innenstadt zufahren.

Beim Blick auf die inneren Erschließungsstraßen zeigt sich das gleiche Problem wie bei den beiden 'Hauptstraßen'. Für das was sie können sollen sind diese Straßen im RBV meistens sehr überdimensioniert, wie z.B. der Fohlenwinkel, der auch fast 40 Meter breit ist. Den Unterschied zu den Haupteerschließungsstraßen macht hier eigentlich nur die Nutzungsintensität durch Fahrzeug und Fußgänger. Die Straßen werden fast ausschließlich durch die dort wohnenden Menschen genutzt. In erster Linie natürlich um zu ihren Wohnungen zugelingen, um dort zuparken und um ihre alltäglichen Dinge zu erledigen.

Obwohl es die kleinsten Wege im RBV sind nehmen die informellen Wege eine wichtige Rolle ein. Sie verbinden die einzelnen Straßen und Wohngebäude für Fußgänger und Radfahrer. Meisten sind sie aus 2 m breiten Betonplatten hergestellt und führen direkt an den Plattenbauzeilen entlang. Hier bewegen sich vor allem Menschen die ohne PKW unterwegs sind, also viele Kinder, Jugendliche und Leute die innerhalb des RBV schnell etwas erledigen müssen. Sie bieten die Möglichkeit Strecken abzukürzen, ohne Autoverkehr unterwegs zu sein und eben auch den Platz dort anderen Menschen zu treffen und kurz zu verweilen um sich zu unterhalten. Hier stimmt auch die Dimensionierung, denn für das was sie können müssen sind sie passend ausgestattet. Es gibt auch keine 'überflüssige' Dekoration durch besonderen Pflaster oder Pflanzungen, sondern sie bieten den Menschen die Möglichkeit sie so zu nutzen wie sie es gerade benötigen.

Abschließend möchte ich zu den Straßen und Wegen im RBV sagen, dass sie zwar alle ihren Hauptzweck, nämlich die Bereitstellung von Verkehrsfläche, erfüllen, aber in ihrer Dimensionierung und Organisation stark veränderbar wären. Der vorhandene Platz wird, wie vorher gesagt, zum großen Teil für

Flächen verbraucht die niemand nutzen kann und die teilweise sogar die Nutzung der anderen Flächen behindern. Wie z.B. die sehr breiten Grünsteifen neben den Parkbuchten, die den Zugang vom Gehweg zur Fahrbahn auf die bereitgestellten Wege reduzieren und noch dazu einen gehörigen Pflegeaufwand benötigen. Oder auch die Parkbuchten, die im Reitbahnweg so angelegt wurden, dass man beim Ausparken auf die Gegenfahrbahn fahren muss und dadurch der Verkehr zusätzlich behindert wird und das in einer der meist befahrensten Straßen des RBV. Die Straßen und Wege im RBV sind leider so organisiert, dass ihre Nutzungsmöglichkeiten sich stark reduzieren und den Anwohnern kaum Wahlmöglichkeiten darin bieten. Obwohl sie sehr großzügig dimensioniert sind, ist der vorhandene Freiraum den Nutzer real kaum verfügbar.

### **3.5. Baustruktur**

Die Baustruktur des Quartiers nimmt selbstverständlich eine wichtige Rolle bei der Analyse ein. Es geht darum zu zeigen wie die verschiedenen Gebäude aufgebaut sind, wie ihre Verbindung zu den Außenfreiräumen hergestellt wird und wie die Verteilung im Stadtviertel organisiert ist. Ich werde dabei von Innen nach Außen vorgehen, weil die Wohnung und damit der Grundriss das Einzige ist was dem Anwohner komplett als eigener Freiraum zur Verfügung steht. Je weiter man sich davon entfernt, umso öffentlicher wird es. Damit ist gemeint, der gegebene Platz innerhalb der Wohnung ist selbstverständlich der privateste Raum jedes Anwohners. Hier kann er quasi tun und lassen was er will. Sobald er aber die Wohnung verlässt, das Treppenhaus betritt und von dort auf die Straße tritt, verändern sich seine Einflussmöglichkeiten. Er muss auf andere Rücksicht nehmen, sich mit den Nachbarn arrangieren und bewegt sich dann im öffentlichen Raum. Zum Ende hin beschreibe ich dann die Verteilung der Gebäude im Quartier, die jedermann zugänglich ist und sich auch auf jeden Nutzer auswirkt. Für mich ergibt sich aus dieser Herangehensweise folgende Gliederung: Grundriss, Treppenhaus, innere Gebäudeorganisation, Eingangssituation und Verbindung zur Straße, Stellung zu Nebengebäuden und Verteilung innerhalb des Quartiers. Die Beschreibung werde ich anhand eines

gewählten Beispiels im Reitbahnviertel vornehmen, dass ich als ein sehr typisches für das Quartier erachte.

Das Gebäude in der Traberallee (Hausnummer 2-16) ist eine 6-geschossige Zeile des Typs WBS 70 C.10 die sich vom Reitbahnweg bis zu Fohlenwinkel erstreckt. Sie liegt also quasi im Herzen des RBV und stellt sowohl durch ihre innere, als auch ihre äußere Organisation einen guten Beispielfall dar.

### Grundrisse

#### 1-Raum Wohnung:

Der rechteckige Grundriss von 4,65 m Breite und 5,79 m Tiefe ergibt eine Gesamtgröße von 25,72 m<sup>2</sup> Fläche. Dieser vorhandene Platz wird in drei Räume unterteilt. Erstens in einen 'Multifunktionsraum', im weiteren der Einfachheit halber Wohnzimmer genannt, von 19,50 m<sup>2</sup>. Dieser dient sowohl als Wohn- und Schlafzimmer und mit einer Kochnische ausgestattet auch als Küche. Zweitens in den Flur mit 2,79 m<sup>2</sup> und drittens in das Bad mit 3,43 m<sup>2</sup>. Sowohl Bad, als auch das Wohnzimmer können nur vom Flur betreten werden, was diesem eine weitere wichtige Bedeutung, neben der Eingangssituation zuweist. Die einzigen beiden Fenster befinden sich im Wohnzimmer.

#### 2-Raum Wohnung:

Der langgestreckte, rechteckige Grundriss von nur 3,45 m Breite und 12,37 m Tiefe schafft eine Wohnung mit einer Fläche von 41,41 m<sup>2</sup>. Vier verschiedene Räume sind darin untergebracht: das Wohnzimmer (12,80 m<sup>2</sup>), das Schlafzimmer (13,04 m<sup>2</sup>), die Küche (4,79 m<sup>2</sup>) und das Bad (3,43 m<sup>2</sup>). Die Loggia, auch Balkon genannt (4,38 m<sup>2</sup>, wobei nur 50% davon zum m<sup>2</sup>-Anzahl gerechnet werden, also 2,19 m<sup>2</sup>) und der Flur (5,19 m<sup>2</sup>) komplettieren die Wohnung. Der vom Treppenhaus erreichbare Flur erschließt alle anderen Räume bis auf den Balkon, der vom Wohnzimmer aus betreten werden kann. Sowohl Schlaf-, als auch Wohnzimmer verfügen über Fenster, wobei Küche und Bad im Inneren der Wohnung liegen.

### 3-Raum Wohnung:

Dieser Typus ist in drei Varianten vorhanden.

#### Variante 1:

Der Grundriss erstreckt sich über die volle Tiefe des Gebäudes von 12,37 m. Auf der Gebäuderückseite ist er 5,79 m breit, auf der Vorderseite auf Grund des Treppenhauses nur 4,65 m. Insgesamt stehen 59,92 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die in fünf Räume eingeteilt sind: Wohnzimmer 1 (21,51 m<sup>2</sup>), Wohnzimmer 2 (10,02 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (14,77 m<sup>2</sup>), Küche (4,59 m<sup>2</sup>) und Bad (3,43 m<sup>2</sup>). Alle Räume sind vom Flur (5,60 m<sup>2</sup>) aus erreichbar, bis auf die Küche, die als separater Raum im Wohnzimmer 1 liegt. Dementsprechend sind die Küche, das Bad und der Flur, im Inneren der Wohnung liegend, ohne Fenster ausgestattet. Diese Wohnungsvariante gibt es auch mit Balkon (4,38m<sup>2</sup>) und so ausgestattet stellt sie den größten Anteil an Wohnungen in der Gebäudezeile.

#### Variante 2:

Ähnlich zu Variante 1 erstreckt sich der Wohnungsgrundriss über die volle Tiefe des Gebäudes von 12,37 m. Die Breite der Wohnung ändert sich von 5,79 m auf der Gebäudevorderseite zu 3,45 m auf der Rückseite. Insgesamt ergibt sich so eine Wohnfläche von 55,05 m<sup>2</sup>. Die vorhandenen vier Räume sind ein größeres Wohnzimmer (16,44 m<sup>2</sup>), das zweite kleine Wohnzimmer (8,69 m<sup>2</sup>), das Schlafzimmer (11,34 m<sup>2</sup>) und die Küche (4,76 m<sup>2</sup>). Vom großen Wohnzimmer aus ist der Balkon begehbar. Er ist, wie in dieser Bauweise üblich, 4,38 m<sup>2</sup> groß. Das Bad (3,43 m<sup>2</sup>) und der Flur (8,20 m<sup>2</sup>) liegen zentral im Inneren der Wohnung zwischen den anderen Räumen.

#### Variante 3:

Die mit 67,27 m<sup>2</sup> größte Wohnung ist ebenfalls 12,37 m tief und sowohl an der Gebäudevorder-, als auch auf der Gebäuderückseite jeweils 5,85 m breit. Zur Vorderseite hin liegen das kleine Wohnzimmer (10,02 m<sup>2</sup>) und das Schlafzimmer (14,77 m<sup>2</sup>). Das zur Rückseite liegenden Wohnzimmer ist 20,49 m<sup>2</sup> groß und besitzt Zugang zum Balkon (4,38 m<sup>2</sup>) und zur Küche (8,38 m<sup>2</sup>). das

Bad (3,43 m<sup>2</sup>) und der Flur (7,99 m<sup>2</sup>) liegen im Wohnungsinneren. Der Flur erschließt alle Räume bis auf die Küche die nur vom großen Wohnzimmer zugänglich ist und teilt die Wohnung mittig in zwei Seiten.

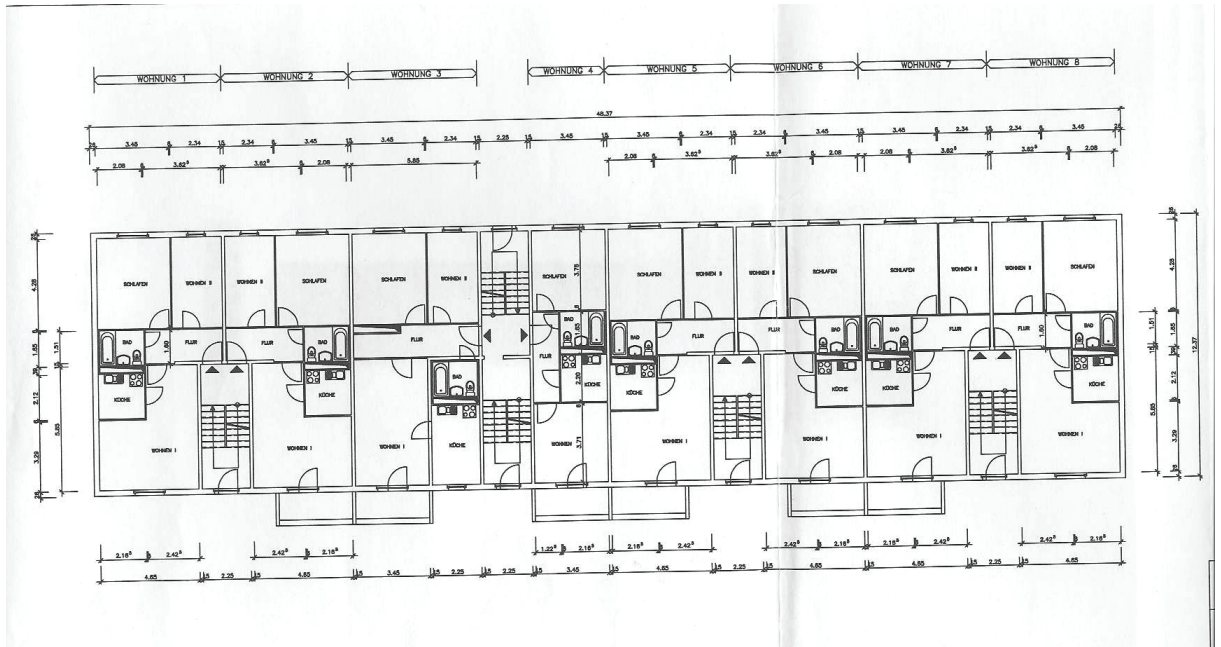


Abb. 6: Grundrisse Erdgeschoss – Traberallee (Quelle: neuwoges)

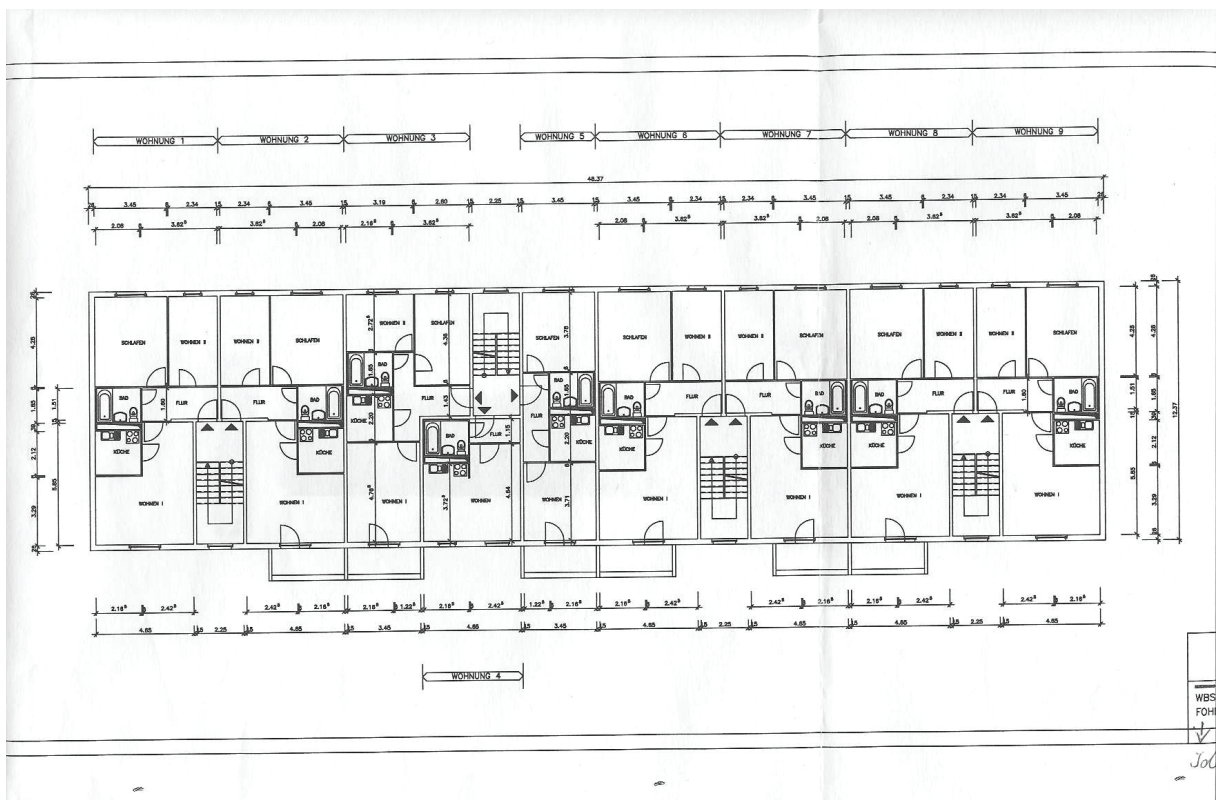


Abb. 7: Grundrisse 1.Obergeschoss – Traberallee (Quelle: neuwoges)



## Anmerkungen zu den Wohnungen

Bei der Betrachtung der Wohnungsbeschreibungen stellt sich mir gleich die Frage: Für wen sind sie denn eigentlich gedacht? Wie sind die Räume in diesen Grundrissen nutzbar und wie funktionieren diese Wohnungen?

In der 1-Raum Wohnung werden mehrere Räume in einem zusammengefasst, sprich der Bewohner hat Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer in einem. Das bedeutet aber auch, dass er in nur ca. 20 m<sup>2</sup> alles unterbringen muss was diese Zimmer sonst als Funktionen haben. Es muss möglich sein Gäste zu empfangen und diese nicht auf seinem Bett zu platzieren, er muss evtl. dort auch einen Arbeitsplatz einrichten und Kleidung, Bett und Küchenzubehör unterbringen. Das alles in 20 m<sup>2</sup>. Dies kann wenn nur für Singles funktionieren, aber selbst das ist sehr schwierig. Sobald man diese Wohnung nicht nur als Nachtlager nutzen möchte bekommt man wirklich Schwierigkeiten alles darin zu organisieren. Man muss für jede Nutzung schon fast umräumen. Zum Beispiel, wenn man kocht bekommt man die Gerüche nicht ohne weiteres aus dem Zimmer, muss also auch damit leben darin zuschlafen und wenn man Gäste hat müssen die richtig privaten Dinge weggeräumt werden. Für mich ist diese Wohnung eigentlich nur als Übernachtungsmöglichkeit nutzbar, sobald man seinen Alltag darin organisieren möchte wird der Raum zu klein und es fehlt an Ausweichmöglichkeiten. Selbst dann wenn man hier alleine wohnt.

Die 2-Raum-Wohnung ist etwas anders. Vorgesehen für Paare und auch Singles ist sie mit fast 42 m<sup>2</sup> groß genug dafür. Meiner Meinung nach ist sie aber auch nur als Singlewohnung gut nutzbar. Die beiden Räume sind fast gleich groß und werden beide vom zentralen Flur erschlossen. Dieser Aufbau ermöglicht eine sinnvolle Aufteilung der Wohnung in privaten und öffentlichen Raum, auch die separate Küche ist so besser nutzbar. Im Vergleich zur 1-Raum-Wohnung sind es eben statt einem Multifunktionsraum drei unabhängige Zimmer, die jeweils ihre Funktionen allein übernehmen können. So ist das Schlafzimmer auch als echter privaten Rückzugsraum verfügbar und das Wohnzimmer kann als repräsentatives Zimmer seinen Zweck erfüllen. Natürlich ist die Küche zu klein um darin auch zu essen, aber lieber im Wohnzimmer

essen als im Schlafzimmer, wie in der 1-Raum-Wohnung. Wenn hier jedoch mehrere Personen wohnen wird es wieder eng und das Private wird aufgelöst. Als WG kaum vorzustellen, da es keinen gemeinsamen Raum geben kann außer der Küche, die dafür viel zu klein ist. Für Paare wird es auch schwer da sie sich vielleicht ein Schlaf- und ein Wohnzimmer einrichten. Für den Einzelnen bleibt dann aber trotzdem kein echter Rückzugsraum übrig. Insgesamt ist diese Wohnung besser als die 1-Raum-Wohnung nutzbar, weil das zweite Zimmer einfach mehr Möglichkeiten bietet. Trotzdem ist sie meiner Ansicht nach nur als Singlewohnung wirklich gut nutzbar.

Die 3-Raum-Wohnungen sind in verschiedenen Varianten vorhanden und sind sicherlich als Familienwohnungen vorgesehen gewesen. Bei genauerer Betrachtung stellte sich für mich aber heraus, dass der vorhandenen Platz für mehr als zwei Personen sehr gering ist. Die vorhandenen Zimmer können gut in zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer eingeteilt werden, so wie es auch im Grundriss vorgesehen ist. Spielt man jetzt die verschiedenen Möglichkeiten der Nutzung durch sieht man inwieweit die Wohnung verfügbare Räume bietet.

Als Paar ohne Kinder hat man hier ausreichend Platz, man kann sich ein gemeinsames Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und eventuell ein Arbeitszimmer einrichten und hat je nach Situation genug Freiraum für den persönlichen Rückzug oder anders gesagt hat jetzt jeder für sich Freiräume die er nutzen kann.

Als WG muss man schon zwei der Räume als Schlafzimmer bzw. private Zimmer einplanen und hat dann noch den großen Raum als Wohnzimmer für die gemeinsame Nutzung übrig. Problematisch ist jetzt höchstens, dass jeder einzelne nur sein eigenes Zimmer als Rückzug zur Verfügung hat, egal ob nun für sich oder für Gäste. Jeder muss sich dann eben ein wenig einschränken und bei sozialen Spannungen kann es doch etwas enger in der Wohnung werden.

Als Familienwohnung ist diese für mich nur sehr schwer vorstellbar. Die Räume wären in Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer eingeteilt. Das wiederum bedeutet, dass bis auf das Schlafzimmer den Eltern, genauso wie dem Kind, kein privater Rückzugsraum bleibt. Im dem Fall, dass es sogar mehrere Kinder sind wird die Situation noch verschärft. Denn entweder muss das Wohnzimmer aufgelöst und umfunktioniert werden oder aber die Kinder



teilen sich ein Zimmer. Was wiederum zu erhöhten sozialen Spannungen führen kann. Der Platz und auch die Raumanzahl ist dafür einfach nicht geeignet. Ein weiteres Problem der 3-Raum-Wohnungen ist die Lage der Küche. In der Variante 1, die am häufigsten vorhanden ist, liegt die Küche als zusätzlicher Raum im Wohnzimmer. Diese Aufteilung macht einerseits einen großen Teil des Wohnzimmers unnutzbar, da er sowohl von der eigenen als auch der Küchentür eingeschränkt wird und so als Puffer zwischen dem restlichen Wohnzimmer und dem Flur liegt. Außerdem wird das Zimmer so auch als Wohnzimmer festgelegt, denn wer will schon gern die Kochnische im Schlaf- oder Kinderzimmer haben. In den Varianten 2 und 3 ist die Küche ein separater Raum, in der Variante 3 aber so organisiert, dass sie nur von einem Zimmer zugänglich ist. Dieses ist zwar wiederum das größte und so auch am besten als Wohnzimmer geeignet, trotzdem legt die Küchenposition die Raumnutzung wieder von vorneherein fest. Ein großer Vorteil ist hier jedoch die Lage an der Gebäudevorderseite bzw. die Tatsache, dass die Küche hier (im Gegensatz zu den anderen Varianten) ein Fenster besitzt. In der Variante 2, die zwar am wenigsten Wohnraum bietet, ist die Küche vom Flur aus erreichbar und so können die restlichen drei Räume in ihrer Nutzung freier eingeteilt werden. Wobei hier die geringen Zimmergrößen, von ca. 16, 11 und 9 m<sup>2</sup>, die Nutzungsmöglichkeiten wieder stark einschränken.

Ein anderes Problem haben alle Wohnungen in diesem Gebäudetypus gemein. Das Bad liegt, genauso wie die Küche, im Inneren der Wohnung (bis auf die Ausnahme der 3-Raum-Wohnung in Variante 3). Diese beiden Räume haben es leider an sich, dass ihre Nutzung eine gewisse Abluftmöglichkeit nötig hat. Hier wird das über einen Abluftkanal im Inneren der Gebäude bewerkstelligt. Ein Fenster, sowohl für Helligkeit, als auch für frische Luft ist meiner Meinung nach für Küche und Bad unumgänglich und wer hier schon mal frischen Fisch gebraten hat weiß wovon ich rede, das merkt man in jedem Zimmer. Die 1-Raum-Wohnung ist in diesem Fall von vorneherein ein Sonderfall, da der Bewohner darin so oder so mit der Mehrfachnutzung leben muss.

Insgesamt kann man sagen diese Wohnungen sind sozial problematisch, da sie für die Bewohner wenig eigenen Rückzugsraum bieten. Zumindest bei der vorgesehenen und meistens real stattfindenden Nutzung. Die Ausnahme kann die 2-Raum-Wohnung als Singlewohnung sein. Sie bietet genug Platz und kann sehr einfach aufgeteilt werden. Die 3-Raum-Wohnungen sind für Familien nutzbar, bergen aber viele Konfliktpotenziale durch ihre geringe Größe und die damit verbundenen Raumeinteilung.

### Treppenhaus

Das Treppenhaus ist mit einer Gesamtgröße von 13,16 m<sup>2</sup> pro Etage sehr minimiert. Es ist insgesamt 2,25 m breit und 5,85 m tief. Wenn man jetzt noch die Stufenfläche abzieht bleibt vor den Wohnungen lediglich eine Podestfläche von ca. 4 m<sup>2</sup> übrig, genau wie beim Zwischenpodest. Im Erdgeschoss sind alle Gebäude 2-hüftig erschlossen, jedoch ist bei jedem dritten Aufgang eine rückseitig liegende Treppe vorhanden die einen Ausgang zur Gebäuderückseite und einen weiteren Zugang zum Keller ermöglicht. Dieser Aufgang ist auch der Einzige der ab dem ersten Obergeschoss ein rückwärtiges Treppenhaus besitzt und von dort an 3-hüftig erschlossen ist. Die Größe ändert sich jedoch dabei nicht. Die Nutzung des Treppenhauses als zusätzlicher Freiraum zur Wohnung ist schwierig, da es sehr wenig Platz bietet. Wenn nun die Anwohner zum Beispiel ihre Schuhe oder ein paar Pflanzen hier hinstellen wollen wird der Raum für andere die vorbei müssen schon sehr eng. Und so wird eine Nutzung des Treppenhauses, abgesehen von hinaus- und hereingehen, schwierig und umständlich. Die Folge ist, dass die Anwohner das Treppenhaus als reinen öffentlichen Raum betrachten und eine private Nutzung, auch nur eine geringe, selten stattfindet. Darunter leidet nicht nur der Anwohner selber, sondern auch die Nachbarschaftskontakte werden damit erschwert.

## Innere Gebäudeorganisation

Die Wohnungerschließung erfolgt über das vorher beschriebene Treppenhaus. Bis auf jeden dritten Aufgang sind die Gebäude 2-hüftig erschlossen, die Ausnahme bilden die Aufgänge mit zusätzlichem Ausgang zur Rückseite. Sie sind ab dem 1. Obergeschoss 3-hüftig erschlossen. Der Kellerzugang erfolgt immer über das gemeinsame Treppenhaus. Der Keller selber ist über die volle Länge der Gebäudezeile vorhanden. Hier gibt es einerseits private Keller, meistens als Holzverschläge errichtet und auf der anderen Seite zwei Gemeinschaftsräume pro Aufgang, Fahrradkeller und Trockenraum. Diese sind jedem mit dem Haustürschlüssel zugänglich. Zwischen den einzelnen Aufgängen sind die Keller zwar verbunden, jedoch mit Brandschutztüren voneinander getrennt, teilweise ist es aber möglich so innerhalb der Zeile von Aufgang zu Aufgang zugehen.

## Eingangssituation und Verbindung zur Straße

Im Erdgeschoss befindet sich zuerst eine Freifläche von ca. 4m<sup>2</sup> von der aus Keller, als auch Treppenhaus zugänglich sind. Diese ist meistens noch einmal durch eine innenliegende Tür von der Haustür getrennt und so in sich geteilt. Im direkten Eingangsbereich befindet sich der Zugang zu den Briefkästen und ein schwarzes Brett für Ankündigungen des Vermieters und der Versorger. Die Haustür ist mit einer Stufe von der davor liegenden Freifläche getrennt, die aus Betonplatten besteht. Der Übergang zur Gehwegfläche wird nur über das unterschiedliche Material und Pflasterung hergestellt. Eine weitere Grenze, z.B. in Form eines Zaunes, ist nicht vorhanden.





Abb. 8: Eingangssituation Reitbahnweg (unsaniert)



Abb. 9: Eingangssituation Traberallee (saniert)

## Stellung zu den Nebengebäuden

Die Gebäudezeile Traberallee 2-16 erstreckt sich lückenlos vom Reitbahnweg (Norden) bis zum Fohlenwinkel (Süden). Am nördlichen Ende der Zeile öffnet sich eine Lücke zwischen dieser und der Gebäudezeile entlang des Reitbahnwegs, die rechtwinklig anschließt und sich lückenlos bis zum Weidegang erstreckt. Diese Lücke bzw. dieser Durchgang ermöglicht so den Zugang zu den Freiflächen im Inneren des gesamten Gebäudekomplexes und ist ca. 4 m breit. Am südlichen Ende schließt die Gebäudezeile am Fohlenwinkel direkt rechtwinklig an die nächste Zeile an und erstreckt sich dann bis zu einem Durchgang, der einen weiteren Zugang zu den Freiflächen im Inneren öffnet. Auf der Gebäuderückseite der Zeile gibt es nur zwei Ausgänge zum 'Innenhof', der sich zwischen drei Gebäudezeilen und einem kleineren Gebäude im Westen bildet. Auf der Vorderseite liegt die Traberallee und gegenüber, hinter einem Parkplatz, eine weitere erhöht liegende Gebäudezeile des gleichen Bautyps.



Abb. 10: Straßenecke Traberallee/Reitbahnweg



### Verteilung innerhalb des Quartiers

Das Quartier ist ja ein reines Wohnquartier, dementsprechend ist der Hauptanteil der Gebäude für Wohnraum vorgesehen und es sind wenige öffentliche Gebäude vorhanden. Diese liegen im Quartier verteilt, als niedrigere Plattenbauten, meist in den 'Innenhöfen' zwischen den Gebäudezeilen. Der Gebäudebestand wird vor allem von 5 bis 6-geschossige Plattenbauten vom Typ WBS70 geprägt, die entlang der Straßen angeordnet sind und so große innere Freiflächen herstellen. Außerdem gibt es ein 9-geschossiges Hochhaus im Quartierszentrum. Neben den Wohngebäuden wurden ein paar öffentliche Gebäude errichtet. Das Quartier sollte den Anwohnern ja auch die nötigen infrastrukturellen Einrichtungen in ihrer Nähe zur Verfügung stellen. Also Schulen, Kinderbetreuungsstätten, einen Jugendclub, verschiedenen Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen, Gaststätten und medizinische Einrichtungen, die vor allem an den Hauptachsen des RBV angelegt wurden.

### **3.6. Grünflächen – Freiflächen**

Die vorhandenen Freiflächen im RBV sind von unterschiedlicher Gestalt und Größe. Die größten Flächen an Freiraum befinden sich in den 'Innenhöfen' zwischen den Gebäudezeilen. Dazu gibt es eben noch die vorher genannten Grünstreifen an den Straßen und vor den Gebäuden und das nördlich vom Reitbahnweg gelegenen Areal rund um den Reitbahnsee. Dieser ist durch den Kiesaushub für die verschiedenen Baumaßnahmen in der Stadt entstanden und sollte zuerst in einen sog. 'Nordpark' integriert werden. Diese Planung wurde aber verworfen und es wurden westlich und nördlich des Sees große Kleingartenanlagen errichtet. Da die Gebäude im RBV selber keine eigenen Gärten besitzen, sondern lediglich die großen Freiflächen auf den Gebäuderückseiten vorhanden sind, wurden den Anwohner so die Möglichkeit gegeben ihren eigenen kleinen Garten zu besitzen.

Die Freiflächen innerhalb des Wohngebiets sind zwar sehr groß, aber gleichzeitig werden sie durch ihre Lage und Organisation in der Nutzung stark eingeschränkt. Auch ihre Ausstattung bietet den Anwohner wenige Möglichkeiten zur eigenständigen Nutzung. Denn entweder wurde der vorhandenen Platz so überplant, dass nur eine Art der Nutzung vorgesehen und möglich ist oder aber sie werden durch ihre Lage eingeschränkt. Wie z.B. der Großteil der Flächen zwischen den Gebäudezeilen. Diese sind nicht klar von ihnen getrennt, aber ihnen auch nicht eindeutig zugeordnet und damit werden sie zu völlig öffentlichem Raum. Das aber bedeutet, dass es den Anwohner nur sehr schwer möglich ist sie für sich persönlich anzueignen und dann eben selbstständig und eigenverantwortlich zu nutzen und zu gestalten. Meistens wurden direkt an der Gebäuderückseite Wäscheplätze für jeden Ausgang errichtet und in den Freiflächen kleinere Spielplätze für den gesamten 'Innenhof' bereitgestellt. Die übrige Fläche lag quasi brach und wurde oft als zusätzliche Parkfläche für Autos genutzt. Das große Problem an diesen Flächen ist aber die vorhandene Öffentlichkeit. Jede der anliegenden Wohnungen hat freie Sicht auf fast die gesamte Fläche. Das führt dazu, dass man sich hier teilweise sehr beobachtet fühlt und deswegen eine private Nutzung, z.B. reparieren von Fahrrädern, spielen mit den Kinder oder einfach in der Sonne ein Buch lesen, so gut wie unmöglich wird. Wer lässt sich denn gern von hundert Fenstern beobachten. Dadurch, dass hier keine Grenzen gesetzt wurden ist der vorhandene Platz für eine selbstständige, private Nutzung nicht verfügbar. Und so wurde das Private in die Wohnung verbannt oder in die Kleingärten ausgelagert. Diese liegen jedoch nicht direkt an den Gebäuden, sondern außerhalb des Quartiers. Was bedeutet, dass die privaten Freiräume im RBV nur innerhalb der Gebäude zu finden sind.



Abb. 11: Spielplatz Gebäuderückseite Reitbahnweg



Abb. 12: Freifläche hinter den Gebäudezeilen



### **3.7. Soziale Einrichtungen**

Das Quartier wurde ja als Ganzes geplant. Es ist nicht gewachsen und hat sich nicht langsam zu dem entwickelt was es heute ist. So wie z.B. die Innenstadt oder das Jahnviertel. Es gab klare Vorstellungen wozu es entstehen soll und was hier passieren soll. Aus diesem Grund wurden natürlich auch die dazu gehörigen sozialen und öffentlichen Einrichtungen in die Planung mit aufgenommen. Das RBV sollte ein reines Wohnviertel werden und den Anwohner dann auch die benötigten Einrichtungen zur Verfügung stellen. Aus diesem Grund wurden an der zentral gelegenen Traberallee mehrere Geschäfte angesiedelt, die für die alltäglichen Bedürfnisse nötig sind. Ein Lebensmittelgeschäft, ein Friseur, ein Bäcker usw. Natürlich bedurfte es für die Anwohner auch Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte und Freizeittreffpunkte. Diese Einrichtungen verteilen sich im Quartier und wurden meistens in den Innenbereichen der Gebäudezeilen errichtet, wie z.B. am Weidegang, wo ein Seniorenheim und eine Kindertagesstätte entstand. Den Anwohnern wurde so eine Struktur zur Verfügung gestellt, die sie ihre alltäglichen Besorgungen innerhalb des Quartiers erledigen ließ und zumindest ihre Grundversorgung ermöglichte.

### **3.8. Wer wohnt hier?**

Das RBV entstand aus einer Situation heraus in der die verantwortlichen Planer davon ausgingen die Stadt würde in den nächsten Jahren zu einer Großstadt mit über 100.000 Einwohner anwachsen. Demzufolge war es als städtisches Wohngebiet im Sinne der im GBP vorgesehenen Stadterweiterung geplant. In den nahegelegenen Industriegebieten wurden weitere, neue Betriebe gegründet und aufgebaut und das RBV sollte für die dort beschäftigten Arbeitskräfte als Wohnstätte dienen. In den Jahren nach der Errichtung des RBV zogen auch aufgrund des Wohnungsmangels Menschen und ihre Familien hierher die 'das Glück hatten' eine Neubauwohnung zu bekommen.

In der ehemaligen DDR war es häufig der Fall, dass Menschen entsprechend ihrer Arbeitstätten in die dort nahegelegenen Wohnquartiere ziehen mussten bzw. ´durften´. Denn das Empfinden war damals einfach anders. Die neu errichteten Wohngebiete waren im Vergleich zu dem vorhandenen Wohnungsangebot qualitativ hochwertige Anlagen. Dementsprechend waren viele Menschen froh hierher ziehen zu können und gaben auch gern ihre Altbauwohnungen und Häuser auf, um dann dort mit höherem Komfort zu leben. In das RBV zogen also auch Menschen aus quasi allen Bevölkerungsschichten, die eben in den Betrieben vor Ort arbeiteten. Sozusagen vom Maurer bis zum Arzt lebten alle hier mit den gleichen Bedingungen. Hier im RBV sollten ab 1985 circa 7.000 bis 8.000 Menschen wohnen, in der Realität waren es kurzfristig sogar mehr als 9.000. Zu der Verteilung der Altersgruppen der Anwohner gibt es leider keine Unterlagen oder archivierte Aufzeichnungen, jedoch gehe ich davon aus, dass die Verteilung RBV ähnlich zu der in der gesamten Stadt Neubrandenburg war.

#### **4. Wendewandel**

Was war das für eine Zeit damals? 1989, wieder eine Revolution in Deutschland!

Vom Volk ausgehend wurden die Grenzzäune geöffnet und niedergerissen. Das ganze Land war voller Hoffnung und Freude endlich wiedervereint zu sein. Plötzlich war so gut wie alles möglich. Der Begriff Freiheit bekam eine neue und spezielle Note, da Viele das Gefühl hatten sie können jetzt alles erreichen und verändern. Der Westen stand für jeden offen und diese Tatsache wurde natürlich genutzt.

Die Einwohnerentwicklung der ehemaligen DDR zeigt wohl am deutlichsten in welche Richtung die Wanderung ging. Tausende Bürger verließen mit der Öffnung der Grenzen am 9. November 1989 die ehemalige DDR Richtung Westen. Ihr Antrieb war vor allem die Hoffnung auf eine bessere, gut bezahlte Arbeit und ein angenehmeres Leben. Genauso geschah es auch in Neubrandenburg. Die Stadt hatte kurz vor der Wende noch knapp über 90.000 Einwohner, ihr historischer Höchststand. Im Jahr 1995 wohnten hier dann nur noch knapp 80.000 Menschen, was ein Verlust von ca. 11 % ist. Betrachtet man das RBV gesondert ist die Entwicklung ähnlich dramatisch. Noch 1992 wohnten nach stadteigenen Angaben 9.165 Menschen hier, 1996 waren es nur noch 7.557 (ein Verlust von ca. 17,5% in vier Jahren) und die Entwicklung danach ging in die gleiche Richtung weiter. Im Jahr 2001 waren es dann nur noch 5.138 Einwohner. Es ist auch die Folge der nun vorhandenen Möglichkeiten. Jeder konnte nach seinem Willen entscheiden wo und wie er wohnen möchte und die meisten nutzten diese Freiheit auch. Sie zogen aus den Plattenbauten aus und schufen sich ihr gewünschtes Wohnumfeld. Sei es in frisch sanierten Altbauten oder in neu errichteten Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften die überall im Land aus dem Boden sprossen.

#### **4.1. Wilder Osten – Die Wendejahre**

In den Jahren direkt nach der Wende gab es landesweit eine Hochstimmung, die aber gleichzeitig mit einer gewissen 'Planlosigkeit' verknüpft war. Ich möchte damit sagen, keiner wusste in dieser Zeit so richtig in welche Richtung die Reise gehen und wie sich die ehemalige DDR entwickeln würde. Also welche konkreten Veränderungen auf die Menschen zu kommen würden.

Am besten ist das an den Geburtenzahlen in dieser Zeit zu sehen. Diese sind im Vergleich zu den Vorwendejahren erheblich gesunken, ein Indiz für die unsichere bzw. ungewisse Situation in Deutschland. Wurden im Jahr 1989 im Gebiet der ehemaligen DDR noch ca. 200.000 Kinder geboren, so waren es im Jahr 1993 nur noch ca. 80.000. Für das RBV veränderte sich in der Zeit vor allem der gesellschaftliche Stellenwert als Wohnquartier. War es nach seiner Neuerrichtung noch eines der modernen und guten Wohnquartiere in Neubrandenburg, so gab es jetzt eben neue und bessere Wohnmöglichkeiten für einen Teil der Menschen. Der erste Schritt zur sozialen Entmischung war damit getan.

Da sich ja auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt im Vergleich zu früher dramatisch änderte, wandelte sich langsam auch das alltägliche Leben im RBV. Mehr und mehr Menschen hatten keine Arbeit, die finanziellen Möglichkeiten der Anwohner veränderten sich und neue Konsumgewohnheiten entwickelten sich. Viele Menschen kauften sich direkt nach der Wende z.B. neue Autos. Dies wiederum führte zu einer deutlichen Veränderung der Stellplatzsituation im Quartier. Es bedurfte viel mehr Platz als früher für die vielen, größeren PKW. Auch die Leerstandsquote der Wohnungen begann, durch die großen Einwohnerabwanderung, deutlich zu steigen. Man kann rückblickend sagen, dass sich in diesen Jahren einige Entwicklungstendenzen im RBV abzuzeichnen begannen. Jedoch konnten die Beteiligten sie damals wohl nicht einordnen bzw. wollten sie auch in der Euphorie der Wiedervereinigung nicht sehen.

## **4.2. Ein geplatzter Traum**

Die Erkenntnis, dass es ohne Veränderungen und neue Planungskonzepte nicht weiter gehen kann, kam in der Mitte der 90er Jahre. Die Verantwortlichen in der Stadtverwaltung und auch die neuen Haupteigentümer Neuwoba und Neuwoges wachten sozusagen auf und plötzlich war dieses Aufbruchshoch verschwunden. Der Traum der Großstadt Neubrandenburg war geplatzt.

Das RBV entwickelte sich in dieser Zeit zu einem der unbeliebtesten Wohnquartiere in Neubrandenburg. Die sinkenden Mietpreise im gesamten Stadtgebiet und auch der mehr und mehr zunehmende Leerstand führte zu einer erhöhten Umzugsbereitschaft bzw. zu mehr Umzugsmöglichkeiten der Einwohner. Die Folge war eine sich weiter verstärkende soziale Entmischung innerhalb des RBV. Dadurch verschlechterte sich die Lage immer weiter und es entwickelte sich einer der sozialen Brennpunkte in Neubrandenburg.

### **4.2.1. Planungsziele**

Die wichtigsten Ziele für die Weiterentwicklung des RBV waren in der Zeit, erstens die Einbindung, Lage und Planung der sog. 'innerörtlichen Umgehungsstraße', zweitens die Verschönerung und Neugestaltung der Gebäude und deren Außenanlagen, drittens der Ausgleich von fehlenden öffentlichen Einrichtungen und Gewerbeflächen und viertens eine Lösung des immerweiter zunehmenden Stellplatzproblems im Quartier. Ein weiteres Problem war der zunehmende Leerstand von Wohnungen und die fortschreitende soziale Entmischung des Quartiers.

### **4.2.2. Verkehrsprobleme**

Das RBV hatte durch seine anfängliche monolithische Erschließung eine sehr große Abhängigkeit von der F96 (Wilhelm-Pieck-Straße), seit der Wende dann B96 (Demminer Straße), inne. Diese Problematik wurde zwar schon bei der Planung des Quartiers bedacht, konnte aber auf Grund der Bahntrasse

zwischen RBV und Vogelviertel und den westlich verlaufenden Bahntrassen vorerst nicht gelöst werden. Trotzdem waren bei den ersten Erschließungsplanungen die Verbindung Traberallee mit Fasanenstraße und der Bau einer nördlich des RBV liegenden 'Inneren Umgehungsstrasse' (deswegen wurde die Kreuzung Schimmelweg so breit angelegt) schon integriert.

Nun sollten diese Planungen konkretisiert werden. Es gab verschiedenen Entwürfe wo denn die Umgehungsstraße verlaufen sollte. Zwischen RBV und Vogelviertel, zwischen Reitbahnweg und Reitbahnsee oder nördlich des Reitbahnsees durch die Kleingartenanlagen entlang des Datzebachs. Letztendlich konnten sich die Verantwortlichen auf keinen davon einigen und das Projekt scheiterte zudem am Widerstand der Anwohner. Trotzdem gab es für die Anbindung des RBV an die umliegenden Quartiere Lösungen. So wurde die Verbindung zum Vogelviertel über die Traberallee hergestellt und durch eine Verlängerung des Reitbahnweges über die Straßen An der Rennbahn und Bruderbruch eine Verbindung zur Jahnstraße hergestellt. Diese war zunächst zwar nur als provisorische Lösung für die geplante Umgehungsstraße gedacht, ist aber bis heute so erhalten geblieben und nimmt jetzt genau diese Funktion als Ausweichstrecke bzw. Umgehungsstraße für die B96 und den Stadtring ein. Ein weiteres Problem war der zunehmende Mangel an Stellplätzen für PKW im RBV. Die Anwohner leisteten sich nach der Wende mehr und mehr Autos, die dazu meist auch größer bzw. breiter waren als die vorher verfügbaren Modelle in der ehemaligen DDR. Diese Entwicklung führte dazu, dass die 'Innenhöfe', Gehwege und Freiflächen als Parkplätze umfunktioniert wurden. Gelöst werden sollte dieses Problem mit der Errichtung von Garagenanlagen, mehrgeschossigen Parkhäusern und einer Umstrukturierung der bestehenden Parkflächen an den Straßen. So entstand z.B. am Ponyweg der nach wie vor vorhandene Parkplatz, sowie die Parkflächen am Eingang der Traberallee und am Schimmelweg. Parkhäuser wurden indes nicht errichtet. Die Lösung des Problem ergab sich in den kommenden Jahren teilweise von selbst, da der Anwohnerverlust im RBV quasi selbstständig für weniger PKW sorgte.





Abb. 13: Parkfläche? Innenhof am Reitbahnweg



Abb. 14: Wildes Parken im Reitbahnviertel

#### 4.2.3. Baustruktur

Bei der Veränderung der Baustruktur bedurfte es wohl die größten Maßnahmen. Zum einen waren viele der Wohngebäude nach den neuen Wohnstandards sanierungsbedürftig und war auch der Leerstand zu einem ernstzunehmenden Problem geworden.

Die Gebäudezeilen im RBV sind alle nahezu identisch in ihrem Aufbau und ihrer Gestalt. Unterschiede bei der Fassaden- und Eingangsgestaltung sind bisher nicht vorhanden und das erzeugt die gefühlte Monotonie im Quartier. Diese Probleme sollten nun behoben werden. Es gab verschiedenen Vorschläge wie dies geschehen sollte. Zunächst war vorgesehen die Gebäudezeilen in ihrer gesamten äußeren Gestalt unterscheidbarer zu machen. Das sollte mit Hilfe einer individuelleren Fassadengestaltung passieren. Also durch verschiedenen Materialien, Farben und Oberflächen, mit denen das gesamte Erscheinungsbild aufgelockert und differenzierter werden sollte. Das damit in der Grundstruktur der Gebäude und deren zugehörigen Freiräumen nichts geändert wird ist meiner Ansicht nach klar. Damit sollte einfach eine höhere Identifikation der Anwohner mit ihrem Wohnhaus erzeugt werden. Auch war geplant die Eingänge, Balkone, Dächer usw. durch kleine Veränderungen und Einbauten individueller zu gestalten. Einige der angedachten Vorschläge sind meiner Ansicht nach nicht völlig verkehrt und würden die Wohnqualität im RBV durchaus steigern, aber leider wurden diese nicht umgesetzt.

Die Maßnahmen zur Sanierung erfolgten in zwei Stufen. Zum einen die Teilsanierung, bei der neue Fenster und neue Fassadenplatten angebracht wurden (also keine grundlegenden Veränderungen, sondern oberflächliche Verschönerungen) und es wurden die Ausstattungsmängel der Wohnungen behoben. Zum anderen die Vollsanierung, die zusätzlich eine verbesserte Wärmedämmung und eine Grundsanierung des kompletten Gebäudes vorsah. Trotzdem wurden damit nicht die angestrebten Ziele erreicht, sondern nur neuer Putz aufgetragen. Der Leerstandsproblematik wurde zunächst nicht entgegen getreten, sondern es wurde darauf gehofft, dass sich mit der Sanierung das Image verbessert und wieder neue Mieter ins RBV ziehen.



Abb. 15: Unsanierte Gebäudezeile Traberallee



Abb. 16: Saniertes Gebäude Am Zügel



Abb. 17: Saniertes Gebäude Am Zügel



#### 4.2.4. Grünflächen - Freiflächen

Die Grünflächen bzw. Außenfreiräume um die Gebäude sollten zunächst auf Grund des Stellplatzproblems umgestaltet werden. Auch die weitläufigen 'Innenhöfe' sollten dann, wie die Gebäude, individueller werden.

Der vorhandenen Zustand der grenzenlosen Öffentlichkeit sollte verändert werden. Eine deutlichere Strukturierung der Außenräume in öffentliche und private Außenräume war angedacht, wurde aber leider nie umgesetzt. Anstatt dessen wurden die 'Innenhöfe' als parkähnliche Grünflächen mit Spielplätzen und Sitzgruppen gestaltet. Weiterhin für jeden zugängliche und nutzbar. Die Förderung von Eigeninitiative und die Möglichkeit für die Anwohner, die Außenräume selbstständig zugestalten und sich anzueignen wurde nicht geschaffen.

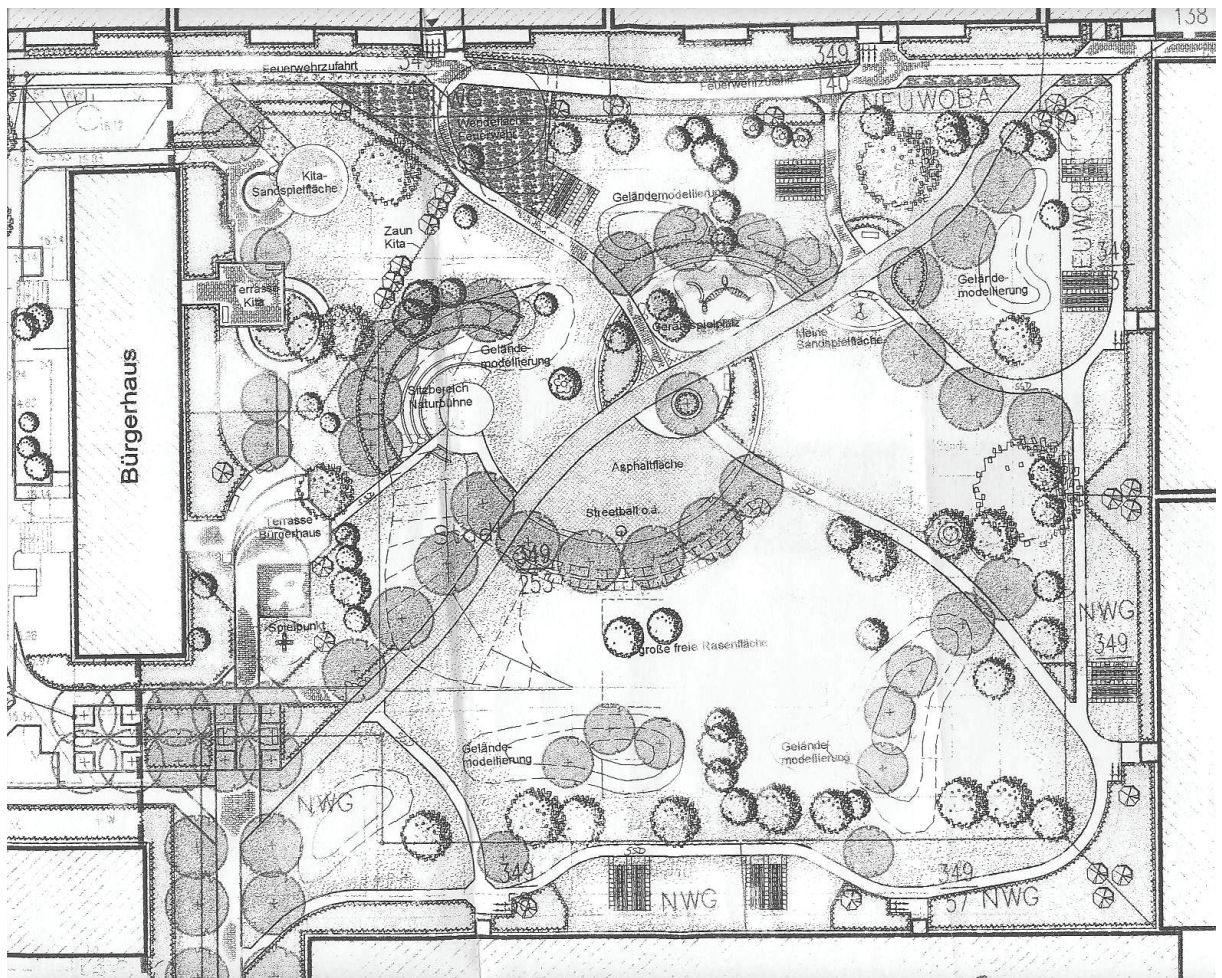


Abb. 18: Planausschnitt der Grünflächenneugestaltung des Innenhofs am Beispielblock Traberallee/Reitbahnweg (Quelle: neuwoges)





Abb. 19: Innenhof des Beispielblocks nach Neugestaltung



Abb. 20: Innenhof des Beispielblocks nach Neugestaltung

#### 4.2.5. Sozialer Wandel

Wer kann zieht weg!

Das bringt es wohl am deutlichsten auf den Punkt was in den Nachwendejahren passierte. Die gesamte Anwohnerstruktur verändert sich im RBV deutlich. Als sich mit der Wiedervereinigung die neuen Möglichkeiten zu wohnen eröffneten und mit der neu erlangten Freiheit jeder davon Gebrauch machen konnte, zeigte sich schnell wer wohin möchte. Da sich ja auch die gesamte wirtschaftliche Situation für viele Bürger änderte, die Gehälter veränderten sich, die Verdienstspanne zwischen den verschiedenen Berufen wurde größer, es entstand so eben eine ganz neue soziale Struktur und einige konnten so ihre Art und Weise zu wohnen den eigenen Wünschen anpassen. Im Zuge dessen bauten plötzlich viele Leute Häuser oder zogen in fertige neusanierte Altbauten und verließen damit die Plattenbaugebiete.

Vorher war dies schlichtweg nicht möglich. Einerseits weil die nötigen Baustoffe fehlten (die Wohnungspolitik der DDR setzte eben nicht auf Sanierung der vorhandenen Altbausubstanz und den Bau neuer eigener Häuser) und andererseits waren die neuen Plattenbauten das Beste was es zu dieser Zeit zum Wohnen gab. Jetzt gab es aber plötzlich viel mehr Optionen und die wurden genutzt soweit es den Menschen möglich war. Zurück sind diejenigen geblieben, die entweder nicht das nötige Vermögen oder Einkommen hatten sich etwas anderes zu ermöglichen oder aber eben Menschen die nicht mehr weg wollten. Ja die gab es auch, wobei es eher die Alten waren, die schon lange so gewohnt hatten und keinen Wechsel mehr wollten.

Dadurch änderte sich die soziale Struktur deutlich. Denn eines hatten die Zurückgebliebenen gemein, sie hatten wenig Geld. Es zogen ja auch nicht nur Menschen aus dem RBV weg. Doch diejenigen die neu dazu kamen waren auch keine Ärzte oder Rechtsanwälte, sondern Studenten, Arbeitslose, Rentner, Lehrlinge usw. Eben Menschen mit geringem Einkommen, Menschen die einfach nicht so große Wahlmöglichkeiten hatten. Ein Stückweit liegt das Problem hier auch an der gesamten Situation in Neubrandenburg. Die Stadt besitzt einfach wenig Altbausubstanz, hat viele große Plattenbaugebiete und damit steht hauptsächlich Wohnraum dieser Art zur Verfügung. Die Alternativen in der Innenstadt oder im Jahnviertel wurden nach der Wende Stück für Stück



saniert und sind dann in eine Preiskategorie aufgestiegen, die für viele einfach nicht mehr bezahlbar war und heute noch ist. Dadurch hat eine gewisse soziale Schicht keinerlei Wahlmöglichkeit wie und wo sie wohnen kann. Abgesehen davon, ob sie ins RBV, auf den Datzeberg oder in die Oststadt zieht.

#### 4.2.6. Was ist denn jetzt überhaupt passiert?

Leider muss ich sagen, relativ wenig.

Die Mängel des Quartiers wurden von den Verantwortlichen zwar erkannt und auch benannt, jedoch wurden keine ausreichenden Gegenmaßnahmen ergriffen. Die Vorschläge zur Individualisierung der Wohngebäude und deren Außenflächen wären meiner Meinung nach ein Schritt in die richtige Richtung gewesen, um den Anwohnern mehr Räume verfügbar zu machen und um die Identifikation mit dem eigenen Quartier zu erhöhen. Doch am Ende wurde nur die Oberfläche verändert. In der Grundstruktur des Quartiers hat sich leider nichts getan. Jetzt waren zwar neue, schön gestaltete Grünanlagen in den 'Innenhöfen' vorhanden und die Gebäudezeilen waren teilweise mit bunten Fassadenplatten beklebt. Doch die erwünschten privaten Außenräume, die klaren Grenzen der einzelnen Aufgänge und Verbesserungen bei der Straßenorganisation wurden nicht umgesetzt. Die Bedeutung bzw. Folgen der umgesetzten Maßnahmen konnte man wenige Jahre später sehen.

### **4.3. Vorwärts und schnell vergessen**

Kurz nach der Jahrtausendwende gab es dann das große Erwachen. Wie hatten die Sanierungsmaßnahmen der 90er Jahre gewirkt und wie ist denn jetzt die Situation?

In den stadtinternen Umfragen kam jetzt heraus, dass das RBV nach wie vor als eines der schlechtesten Wohnquartiere in Neubrandenburg gesehen wird. Und das, obwohl so viel Geld in die umgesetzten Maßnahmen gesteckt wurde und rein äußerlich sich einiges verändert hatte. Die meisten der Gebäudezeilen waren saniert, viele Grünanlagen neu überplant und umgebaut und die Anbindung an die umliegenden Gebiete erheblich verbessert worden. Und trotzdem standen z.B. im Jahr 2000 ca. 11% der Wohnungen leer und die Anwohnerzahl ist im Vergleich zum Jahr 1992 um fast 4.000 Personen (ca. 44% Verlust) gesunken. Nun gut, die getroffenen Maßnahmen hatten eben die Kernprobleme des Quartiers nicht ändern können bzw. erst gar nicht angefasst. Die gefühlte, räumliche Enge durch die monotone Bebauung war nach wie vor vorhanden, die Grenzenlosigkeit in den Außenfreiräume wurde nicht verändert und die Wohngebietsränder waren immer noch unattraktiv, also rein optisch zumindest. Zum einen im Osten des RBV die Gebietseinfahrt am Schimmelweg, wo man an halbverfallenden Baracken vorbei in das RBV fährt und dann die Investmentruine des 'Reitbahncenters' an der Demminer Straße, welches Anfang der 90er errichtet werden sollte. Im Süden die ungeordnete Situation um die ehemaligen Bahntrasse zwischen RBV und Vogelviertel und im Westen des RBV das Brachland zwischen Hufeisenstraße und An der Rennbahn. Gut, dort sind dann in den letzten Jahren neue Sport- und Spielplätze entstanden die zumindest den Freizeitwert erheblich verbessert haben.

Das Image hatte sich aber nicht verbessert, sondern eher sogar verschlechtert und die Verantwortlichen bei Stadt und Wohnungsverwaltung kamen an dieser Tatsache nicht vorbei. Doch die Reaktion war nicht eine grundlegende Änderung in der Planung neuer Maßnahmen. Nein, um die vorhandenen Mängel zu beheben und das Quartier wieder salonfähiger zu machen, wurde weiter oberflächlich an den Fassaden saniert, neue Spielplätze und Sitzgruppen installiert und eine großflächige Aufrüstung des Naherholungsgebiets

Reitbahnsee geplant. Es musste sich scheinbar was ändern, um die Vergangenheit zu vergessen. Auf dem Papier funktionierte das dann ziemlich gut. Z.B. sank die Leerstandsquote von den vorher genannten 11% im Jahr 2000 auf nur noch 1,4% im Jahr 2005. Das heißt aber nicht, dass jetzt mehr und mehr Leute ins RBV gezogen wären, sondern vielmehr wurden einfach so viele Wohnungen und Gebäude abgerissen bis die Quote stimmte.

Das der Abriss nötig war möchte ich nicht anzweifeln, nur ist es eben schwierig das als Erfolg oder Aufwertung eines Quartiers zusehen. Denn die Anwohnerzahl sank nebenbei weiter ab.

#### 4.3.1. Die Erkenntnis der Realität

Das RBV ist ein sozial schwaches Wohngebiet und diese Tatsache ließ sich irgendwann nicht mehr verdecken.

Das all die Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung, zur Modernisierung der Wohnanlagen und zur Neugestaltung der Freiflächen keine grundlegende Veränderung des Quartiers zur Folge hatten war fast 20 Jahre nach der Wende nicht mehr abzustreiten. Natürlich sieht das RBV jetzt hübscher aus als 1989, es ist bunter, es gibt mehr Platz Dank des Abrisses mehrere Gebäudezeilen und auch die Ausstattung der Wohnungen und Gebäude ist deutlich verbessert worden. Trotzdem ziehen die Menschen weiterhin weg, denen die Möglichkeit dafür gegeben ist und es ziehen weiterhin jene hierher, die als einzige Alternative die anderen Neubauquartiere in Neubrandenburg haben. Das heißt die soziale Entmischung geht weiter bzw. ist wahrscheinlich schon so gut wie vollzogen. Der Anteil der Transferleistungsempfänger im Quartier steigt weiter an und ist im Vergleich zur gesamten Stadt sehr hoch. Die Zahlen verdeutlichen das. So liegt die Arbeitslosenquote für Neubrandenburg im Jahr 2000 bei 14,6% (im RBV 21,4%), im Jahr 2004 in Neubrandenburg bei 17,4% (RBV 28,3%). Die Zahl der Sozialhilfeempfänger stieg in Neubrandenburg in dieser Zeit von 5,7% auf 6,3%, im RBV im gleichen Zeitraum von 12,2% auf 16,4%. Damit möchte ich nur verdeutlichen welche Rolle das RBV jetzt für die Stadt spielt.

Nur war diese Rolle so nicht geplant. Bei Betrachtung dieser Zahlen und der Entwicklung der letzten Jahre mussten die Verantwortlichen akzeptieren, dass das RBV nicht mehr den Stellenwert und das Image wie 1987 in Neubrandenburg inne hat.

#### 4.3.2. Reaktion der Verantwortlichen

Wie fängt man den sozialen Abstieg eines Quartier ab? Oder wie kehrt man diese Situation um und beginnt einen Aufstieg?

Darüber müssen sich die Eigentümer, die Verwalter und Verantwortlichen jetzt Gedanken machen, denn sie könnten im großen Maßstab Veränderungen umsetzen, planen und vorantreiben. Die Frage ist nur, welcher Zustand des Quartiers soll am Ende erreicht werden und ist das denn überhaupt möglich?

Das RBV hat sich heute halbwegs stabilisiert. Das war eines der Ziele seit dem Jahr 2000. Die Anwohnerzahl sinkt nicht mehr als in der übrigen Stadt, die Leerstandquote bleibt stabil und der Anteil der sozial schwachen Haushalte bleibt konstant. Es wird also nicht besser, aber auch nicht schlechter. Bei verschiedenen Gesprächen mit Verantwortlichen der Stadtverwaltung, als auch bei den Wohnungsgesellschaften verstärkte sich mein Eindruck, dass sie sich damit abgefunden hatten. Das Ziel ist es jetzt diese Stabilität zu bewahren und wenn das gelingt, dann kann über weitere Maßnahmen zur Verbesserung nachgedacht werden hieß es. Die Aufmerksamkeit gilt nun anderen Quartieren in Neubrandenburg. Das RBV soll so wie es gerade ist erhalten bleiben und durch die laufenden Pflege- und Sanierungsmaßnahmen stabil gehalten werden. Umbaumaßnahmen und strukturelle Änderungen werden frühestens ab 2010 noch mal angedacht bzw. frühestens dann soll das RBV noch mal in den Planungsgremien bei Stadt und Eigentümern auftauchen.

## 5. Interpretation und Ausblick

In Anbetracht der letzten 25 Jahre hat sich die Situation im RBV bis heute deutlich verändert.

Anfangs war es ein neues, modernes Wohngebiet. Es verfügte im Vergleich zu den Altbauten über viel mehr Komfort und zu Zeiten der ehemaligen DDR waren die Mieten auch in Neubauten kaum der Rede wert. Dann kam die Wende, jedermann hatte plötzlich zig Möglichkeiten wo und wie er gerne wohnen möchte und die erste Abstimmung mit Füßen fand statt. Die Einwohnerzahl in Stadt und Quartier sank plötzlich. Wer es sich leisten konnte zog weg, baute selber ein Haus oder siedelte gleich in den Westen über. Das RBV aber blieb zunächst das gleiche wie vor 1989, nur wurde es leerer.

Diese Entwicklung setzte sich bis nach der Jahrtausendwende fort, obwohl in der Zwischenzeit verschiedenen Förderprogramme, Sanierungsmaßnahmen und Entwicklungspläne entstanden und teilweise umgesetzt wurden. Es war viel Geld investiert worden in ein Quartier, welches trotzdem immer weiter absackte. Während der äußere Schein mit bunter Farbe und neuem Grün schön gehalten wurde, veränderte sich die soziale Mischung der Anwohner immer weiter. Arbeitslose und sozialschwache Familien, eben diejenigen ohne Wahlmöglichkeit ihres Wohnortes, sammelten sich hier oder bleiben einfach übrig, weil der Rest weggezogen war. Das Image innerhalb der Stadt verschlechterte sich immer weiter bis dann fast 15 Jahre nach der Wende wieder eine gewisse Stabilität erreicht wurde. Nicht in der öffentlichen Wahrnehmung, sondern bei der Anwohnerzahl, der sozialen Mischung und der Leerstandsquote.

Das RBV gilt zwar heute nicht mehr als das schlechteste Wohnviertel in Neubrandenburg, aber wenn man mit den Anwohnern spricht stellt sich meistens schnell raus, dass sie dann doch gern woanders wohnen würden.

Betrachtet man nun die bisher getroffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität muss man feststellen: Es ist zwar viel Geld und Arbeit investiert worden, aber die Veränderungen waren nur kurzfristig bzw. oberflächlich. Gerade hier liegt das große Problem im RBV und auch in anderen, ähnlich-strukturierten Quartieren. Die Grundstruktur müsste aufgebrochen und verändert werden. Das kostet viel Geld und gerade das wird ungern in ein

Quartier investiert, in dem die Mieten niedrig sind und somit die Rendite für den Unternehmer gering ausfallen würde. Das Risiko ist einfach zu hoch, am Ende Verluste zu machen.

Es wäre ein leichtes den Verantwortlichen vorzuwerfen sie wollten bewusst nichts Grundlegendes verändern, um eben ein Quartier für die sozial schwachen Teile der Stadtbevölkerung zu erhalten. Aber betrachtet man die verschiedenen Zeitpunkte an denen im RBV neue Maßnahmen getroffen wurden kann man sie ein Stückweit verstehen. Nach der Wende war dieses Quartier ja quasi wie neu, gerade einmal fünf Jahre alt. In so einer Situation wird das Wort Abriss nicht ernstgenommen, man darf es fast nicht aussprechen. Als die erste Abzugswelle dann vorbei war und die Probleme nicht mehr zu übersehen waren hoffte man auf eine Verbesserung und Stabilisierung mit den Sanierungsmaßnahmen Mitte der 90er Jahre. Die vorgeschlagenen Strukturänderungen der Gebäude und Freiräume wurden damals leider nicht umgesetzt. Man glaubte wohl daran, dass die gravierenden Veränderungen der Wiedervereinigung vollzogen waren und sich die Situation wieder einpendelt. Ein paar Jahre später wurden die Beteiligten eines besseren belehrt. Die Entwicklung des RBV ging genauso weiter wie bisher und erreicht kurz nach der Jahrtausendwende ihren Tiefststand. Die Reaktion darauf waren Rückbau bzw. Abriss um die Leerstandsquote wieder salonfähig zu machen und weitere Sanierungen und Umgestaltungen der Gebäude und Außenanlagen. Eigentlich hätte zu diesem Zeitpunkt ein Umdenken aller Beteiligten einsetzen müssen. Nachdem man aber vorher schon so viel Geld in die verschiedenen Maßnahmen gesteckt hatte war ein großflächiger Rückbau nicht durchzusetzen bzw. wurde gar nicht erst angedacht.

So gesehen war das RBV ja auch rein äußerlich hübsch anzusehen. Die sanierten Gebäude sahen modern und neu aus, die Grünanlagen ebenfalls und mit dem Areal um den Reitbahnsee war ein attraktives Naherholungsgebiet gleich nebenan. Alles Gründe um zu hoffen, dass jetzt alles besser wird. Wurde es aber leider nicht. Es blieb alles beim Alten. Als das erkannt wurde reagierte man mit dem Rückbau einiger Gebäudezeilen und weiteren Sanierungen und Neugestaltungen um Stabilität zu erzeugen. Was schließlich dann auch gelang. Ob dies nun an den getroffenen Maßnahmen oder an der allgemeinen Wohnungssituation in Neubrandenburg liegt ist schwer zu sagen.



Heute ist das RBV ein sozialschwaches Wohnquartier und wird es wohl auch bleiben. Die Verantwortlichen haben diese Situation akzeptiert und stellen sich darauf ein. Wie die Entwicklung ganz genau weitergeht kann man nicht sagen. Aber eine Richtung ist doch abzusehen. Es wird wahrscheinlich so bleiben wie es ist. Die Grundstruktur wurde bisher nicht angefasst und verändert und wird es wohl auch in den nächsten Jahren nicht werden. Eine größerer Veränderung wird aber zwischen 2010 und 2015 wohl doch passieren, weil sich dann die Altersstruktur noch mal deutlich ändern wird. Ob dann weitere bauliche Veränderungen im RBV vorgenommen werden ist noch unklar.

Eines ist jedoch klar: Ein Quartier wie das RBV bietet eine bestimmte Wohnqualität, die in unser heutigen Gesellschaft einen relativ niedrigen Wert und ein mittelprächtiges Image hat. Und diese beiden Faktoren bestimmen welche Teile der Gesellschaft hier wohnen, welche einziehen und welche wegziehen. Das Quartier hat früher funktioniert, weil keine Wahlmöglichkeit bestand. Heute funktioniert es aus den gleichen Gründen nicht mehr, denn ohne Zwang würde kaum jemand hier wohnen. In Neubrandenburg gibt es wenige Alternativen und diese sind preislich für viele einfach zu teuer.

Also wird das RBV vorerst auch weiter bewohnt bleiben, aber trotzdem: Wer kann zieht weg!

## 6. Zu den Thesen

Ich möchte hier noch auf die von mir am Anfang der Arbeit formulierten Thesen zum Quartier eingehen. In der Arbeit habe ich die Ausgangssituation des Quartiers und seine verschiedenen Phasen der Entwicklung versucht darzustellen. Doch haben sich meine Annahmen damit bestätigt?

### These 1:

Im Hinblick auf die Geschichte des Quartier ist der heutige Zustand die logische Folge.

Ich muss für mich sagen, diese These stimmt so nicht ganz. Es gab mehrere Zeitpunkte an denen die Verantwortlichen anders entscheiden und handeln hätten können. Das sich im RBV auf kurz oder lang nach der Wiedervereinigung eine sozial schwache Bevölkerungsschicht konzentrieren würde, war mit den Veränderungen 1989 und spätestens nach den Erfahrungen in den frühen 90er Jahren abzusehen. Die Tendenz ging immer weiter in diese Richtung. Doch wäre früh ein konsequenter Rückbau und eine weitläufige, strukturelle Veränderung in der Organisation des Quartiers erfolgt, dann wäre die Entwicklung wahrscheinlich etwas anders verlaufen. Doch da eben nur oberflächlich saniert wurde, hat sich die Qualität des Quartiers nicht verändert, es hat nur ein neues Äußeres erhalten.

### These 2:

Das Reitbahnviertel entstand in einer Zeit in der die heutige Situation nicht abzusehen war und die völlig andere gesellschaftliche Grundsätze und Handlungsweisen besaß. Die heutige Situation des sozialen Abstiegs ist auf dem politischen und gesellschaftlichen Wandel zurückzuführen. Jetzt zeigt das Viertel was es kann und was nicht. Seine Bedeutung und Wertigkeit für die Stadt hat sich dabei verändert.

In seiner Entstehungszeit war das RBV modern und neu und die Gesellschaft in der DDR war von anderen Werten geprägt als sie es heute ist. Die Differenzen bei den Verdienstmöglichkeiten waren damals nicht so groß und es bestand ja quasi eine Art von Vollbeschäftigung der Erwerbstätigen. Es wohnten wirklich Maurer neben Arzt und auch dadurch war der gesellschaftliche Zusammenhalt größer als heute. Natürlich wurde dieser Gemeinschaftssinn durch die Regierung ideologisch geprägt und gefördert, aber es bestanden eben auch nicht diese sichtbaren, materiellen Unterschiede. Nach der Wende veränderte sich dieses Bild. Diejenigen, die noch Arbeit hatten und dazu vielleicht noch gut verdienten zogen weg oder bauten selber Häuser. Der Rest blieb hier. So entmischte sich das RBV und es sammelten sich hier mehr und mehr sozialschwache Teile der Gesellschaft. Auch für die Stadt veränderte sich plötzlich die Wertigkeit. Vorher war das RBV unbedingt nötig, es bestand ein zunehmender Wohnungsmangel und durch das geplanten Wachstum der Stadt wurde der Bedarf an neuem Wohnraum immer größer. Schließlich stieg die Einwohnerzahl der Stadt innerhalb von 20 Jahren um fast 50%, von ca. 45.000 1971 bis auf ca. 90.000 im Jahr 1989. Dementsprechend waren die Wohnungen gefragt und benötigt. Doch nach der Wiedervereinigung veränderte sich die Situation. Die Menschen zogen in den Westen und Neubrandenburg verlor seit 1990 bis heute über 20.000 Einwohner. Aus diesem Grund und auch wegen der neuen Möglichkeiten zu wohnen verlor das RBV seine Bedeutung für die Stadt. Am deutlichsten ist das an der eigenen Einwohnerzahl zu sehen, die seit der Wende um fast 50% gesunken ist.

### These 3:

Die aktuellen Maßnahmen der Verantwortlichen zeigen, dass sie den sozialen Stellenwert und die momentane Situation akzeptieren und auch nicht weiter verändern wollen.

Diese These hat sich mir vor allem in den Gesprächen mit verschiedenen involvierten Personen bestätigt. Da ein großflächiger Rückbau oder ein kompletter Abriss des Quartier nach den schon erfolgten Investitionen nicht durchsetzbar und der dadurch benötigte Wohnungsneubau zu kostenintensiv

wäre, versucht man jetzt die Situation weiter zu stabilisieren und das Quartier so zu erhalten wie es ist. Wörtlich wurde mir bestätigt, dass es als Quartier für Transferleistungsempfänger bestehen bleiben soll. Weitere Maßnahmen zur Qualitätssteigerung werden vorerst wohl nicht erfolgen, denn die Schwerpunkte dafür liegen in Neubrandenburg jetzt woanders. Da es im Vergleich zum Datzeberg oder der Oststadt über eine wesentlich kürzere Distanz zur Innenstadt und der Hochschule verfügt, wird z.B. versucht mehr Studenten hierher zu locken. Dafür wurden verschiedene Programme der Wohnungsgesellschaften entwickelt, die durch niedrigere Mieten anziehen sollen. Außerdem ist geplant zukünftig sog. WG-Häuser einzurichten, um die Attraktivität für junge Menschen weiter zusteigern. In erster Linie wirken die bisher getroffenen Maßnahmen aber eher bestandssichernd und nicht als echte Verbesserungen des Quartiers. Die Vermutung liegt für mich daher nahe, dass die Eigentümer bzw. Verwalter der Gebäude im RBV jetzt halbwegs zufrieden sind. Die Leerstandquote haben sie auf ein zufriedenstellendes Niveau gesenkt und die Anwohnerzahl konnte stabilisiert werden. Nach den vielen Jahren in denen es sozusagen immer weiter bergab ging, wird dies als Erfolg verbucht und soll jetzt so auch erhalten bleiben. Es wirkt fast so als wäre man froh, dass Augenmerk nun wieder woanders hinverlegen zu können.

#### These 4:

Der Aufbau und die Organisation der Gebäude, Straßen und Freiräume beachtet die Individualität der Anwohner und deren Nutzungsansprüche an Ihnen nicht und verhindert so eine stärkere persönliche Bindung und Anteilnahme zum und im Quartier. Der Anwohner wird zum Fremden in seinem eigenen Viertel und der persönliche Lebensraum wird damit auf die private Wohnung beschränkt.

Eines der großen Probleme solcher Neubauquartier ist ihre industrielle Herstellung und die damit verbundenen Fertigteilbauweise. Die Gebäude wurden eben aus Zeit- und Kostengründen in ein und derselben Bauweise hochgezogen und sind damit so gut wie identisch. Dadurch entsteht einerseits ein monotones Gesamtbild im Quartier und andererseits verschwindet die

Individualität der einzelnen Gebäude. Es ist also quasi egal ob ein Anwohner z.B. im Reitbahnweg 32 oder in der Hufeisenstraße 12 wohnt. Der Aufbau und die Organisation des Gebäudes ist identisch, aber die Anwohner sind es eben nicht. Auch in den Wohnungsgrundrissen ist zu erkennen, dass dem Bewohner eine bestimmte Art und Weise der Nutzung vorgeschrieben wird, seine eigenen Auswahlmöglichkeiten wie er was nutzen möchte reduzieren sich auf ein Minimum. Bei den Außenfreiräumen wird diese Situation ebenfalls deutlich. Die Straßen und auch die restlichen Freiflächen sind so organisiert, dass sie eine private Nutzung nur schwer möglich machen, da sie entweder schon für eine bestimmte Funktion geplant wurden oder aber so öffentlich sind, dass sie nicht als eigener, persönlich verfügbarer Freiraum angenommen werden. Als Beispiel eignen sich dabei meiner Meinung nach vor allem die 'Innenhöfe' zwischen den großen Gebäudezeilen. Hier wurden parkähnliche Grünanlagen aufgebaut, mit Spielplatz in der Mitte, ein paar Sitzgruppen unter vereinzelt Bäumen und Wäschestangen bei den Häusern. Um diese Anlagen herum verläuft meistens ein Weg an der Hauswand entlang, jedoch haben nicht einmal alle Aufgänge einen eigenen Ausgang noch 'hinten' heraus. Wie bei der als Beispiel verwendeten Zeile in der Traberallee, wo auf vier Aufgänge nur ein Ausgang in den 'Innenhof' kommt. Hinzu kommt dort, dass quasi jeder Spaziergänger zu diesen Bereichen direkten Zugang hat. Wie eben in einem öffentlichen Park. Eine persönliche Aneignung von Freiräumen kann aber nur durch deren Nutzung erfolgen und wenn diese von vorneherein öffentlich passieren muss, wird sie entsprechend oberflächlich bleiben. Diese Öffentlichkeit in den Außenfreiräumen bringt die Anwohner dazu ihre privaten, alltäglichen Arbeiten in ihre Wohnung oder gegebenenfalls in ihren Kleingarten zu verlegen. Direkt am eigenen Wohnhaus wird man im RBV z.B. selten jemanden sein Fahrrad reparieren sehen. Eher trägt derjenige es hoch in seine Wohnung, wo er unbeobachtet ist und in Ruhe daran arbeiten kann. Doch genau diese Tatsache bewirkt, dass als einziger, wirklich eigener und privater Raum die Wohnung bleibt. Sobald man diese aber verlässt begibt man sich in die Öffentlichkeit. In ein Gebiet, dass jedem zur Verfügung steht und somit ein Stückweit 'fremd' ist. Natürlich gewöhnt man sich auch hier an seine Straße, an seinen Hauseingang usw., aber es bringt sich hier niemand ein. Kaum jemand sitzt vor seiner Haustür auf einer Bank oder pflegt selbstständig die Grünfläche vor bzw. hinter



dem Haus. Die freiwillige Beteiligung an der Gestaltung der Außenfreiräume wird so eben stark behindert. Mir persönlich ging es nicht anders. Sobald ich meine Wohnung verlassen hatte war es mir egal wie es dort aussieht. Wieso sollte ich auch darauf achten, wenn doch eh jeder dazu Zugang hat. Selbst im eigenen Treppenhaus beginnt dieser Prozess der Entfremdung. Man kennt wenig Nachbarn, da es keinen Platz für derartige Kontakte gibt. Es liegt Müll direkt vor der Haustür, doch es stört nicht, weil die eigenen Wahrnehmung einem den Eindruck eines öffentlichen Platzes vermittelt. Denn ehrlich gesagt hebt doch so gut wie niemand freiwillig irgendwelchen Müll auf der Straße auf. Doch dort wo man ein Gefühl für eine eigenen Verfügbarkeit über einen Raum hat, betrachtet man das anders. Man achtet mehr darauf. Man schaut, dass man sich selber wohl fühlt und bringt sich damit persönlich direkt in die Nutzung ein. Im RBV sind solche Räume nur in den eigenen vier Wänden verfügbar. Die Folgen sind ein erheblich größerer Pflegeaufwand der Außenfreiräume, da die freiwillige Selbstkontrolle durch die Anwohner verschwindet, und damit ein erheblicher Kostenfaktor für die Eigentümer bzw. Verwalter. Außerdem bewirkt es die Verdrängung der Anwohner in ihre Wohnung. Denn hier können sie, sozusagen als ihre letzte Bastion, ihre Leben leben wie sie es gern möchten. Abgesehen von den vorher genannten Mängeln bei den Grundrissen.

#### These 5:

Die Organisation der Freiräume ver- und behindert die Identifikation der Anwohner zu ihrem Wohnhaus und Quartier und erschwert so die persönliche Aneignung von „öffentlichem“ Freiraum für die Anwohner. Das dadurch Eigeninitiative und auch eine freiwillige Selbstkontrolle der Anwohner behindert wird ist die Konsequenz.

Diese These ist der Vorherigen sehr ähnlich, aber ich möchte sie trotzdem so stehen lassen. Dem Anwohner wird durch die nahezu identische Gestaltung der Gebäude und Außenfreiräume die Möglichkeit der Unterscheidung genommen. Das passiert nicht offensichtlich, denn jeder wird sein eigenes Wohngebäude erkennen, aber die Möglichkeit den eigenen Hauseingang oder Hausvorplatz selbstständig zugestalten wird durch die nicht vorhandenen Trennung zur

Straße behindert. Der Bewohner nutzt diesen Raum wie jeden anderen öffentlichen Platz, oft ohne echte Kenntnisnahme.

Sich dann direkt mit dem eigenen Aufgang zu identifizieren, zu sagen hier wohne ich und hier würde ich gern Dies und Das verändern oder verschönern wird erschwert. Dem Anwohner wird damit aber nicht nur Freiraum genommen, sondern er wird daran gehindert sich selbstständig einzubringen. Eigeninitiative kann nicht entstehen, da kein Platz vorhanden ist um diese auszuleben. Genauso wie durch die überall vorhandenen Öffentlichkeit die freiwillige Selbstkontrolle verschwindet. Ich wohne jetzt im Jahnviertel und stelle immer wieder fest, wie jeder der Mieter im Haus darauf achtet wie z.B. das Treppenhaus aussieht oder der Hausvorplatz. Im RBV bin ich selber solange über den Prospektmüll im Hauseingang gestiegen bis er irgendwie weg war. Ich hab in eigentlich gar nicht richtig bemerkt. Jetzt würde es mir wohl schnell auffallen und ich würde das Zeug einfach wegräumen. Nicht weil mein jetziges Wohnhaus besonders sauber oder die Nachbarn sehr pingelig wären, sondern weil der Platz für mich real verfügbar ist und ich ihn nicht voller Müll haben möchte. Im RBV sieht diese Situation ganz anders aus, sowohl in den Gebäuden, als auch auf der Straße und in den Freiflächen. Die Freiräume stehen jedermann zur Verfügung und damit niemanden für eine privatere Nutzung und dementsprechend wird dann damit umgegangen.

#### These 6:

Die Grundstruktur des Quartiers wird und wurde von den Verantwortlichen bei den Neuplanungen und Sanierungsmaßnahmen nicht angefasst. Vielmehr wird oberflächlich verschönert, um schnelle und kurzfristige Erfolge auf dem Papier und in der Statistik zu erzielen.

Diese These hat sich bei der Betrachtung des RBV leider erhärtet. Natürlich sind vielen der Beteiligten in der Stadtverwaltung und bei den Eigentümern gewissermaßen die Hände gebunden. Die Entscheidungen in welchem Umfang Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden hängen eben von vielen Faktoren ab, leider meistens vor allem vom Geld. Das RBV war 1988 neu und modern, 1992 war es im Vergleich zu den neuen Möglichkeiten

veraltet und schon sanierungsbedürftig und 1996 waren die Probleme des Quartiers nicht mehr zu übersehen. Es wurden durchaus vernünftige Vorschläge (Parzellierung der 'Innenhöfe', Individualisierung der Hauseingänge, Neuordnung der Straßenfreiräume usw.) zur Umstrukturierung des Gebiets gemacht Gerade weil ja ein Abriss nicht in Frage kam. Die Verantwortlichen entschieden sich aber gegen tiefgreifende und durchaus kostenintensive Baumaßnahmen. Sie setzten stattdessen darauf, dass eine oberflächliche Sanierung (neue farbliche Gestaltung der Außenwände, neue Grünanlagen usw.) den Abwärtstrend des Quartiers aufhalten würde. Diese Maßnahmen waren in erster Linie schnell umsetzbar und günstiger. Das damit aber die Kernprobleme, wie die geringe Verfügbarkeit von Freiräumen und die niedrige Identifikation mit dem Quartier, nicht behoben wurden ist ihnen erst später bewusst geworden. Nämlich am Anfang des 21. Jahrhunderts, als das RBV sozial noch weiter abgestiegen war.

Die Reaktion darauf war aber leider wieder keine Veränderung der Grundstrukturen, sondern die Anwendung der gleichen Maßnahmen wie zuvor. Dem offensichtlichen Anwohnerschwund wurde Abriss entgegen gesetzt, um danach eine normale Leerstandsquote zu haben. Der fortschreitenden Verwahrlosung der öffentlichen Freiräume wurde mit Neugestaltung und erhöhter Pflege begegnet und die sozialen Entmischung konnte einfach nicht mehr verhindert werden. Betrachtet man heute das RBV ist es zwar bunter und moderner geworden, aber im Grunde sind die Straßen und Wohnungen die gleichen wie 1988 geblieben.

Fast 20 Jahre nach der Wiedervereinigung hat sich unser Land wieder eingeepegelt. Die großen Veränderungen in der Gesellschaft haben wir hinter uns und der Einwohnerschwund in den Gebieten der ehemaligen DDR ebbt langsam aber sicher ab. Nur aus diesem Grund bleibt z.B. die Einwohnerzahl im RBV seit ein paar Jahren halbwegs konstant, was als Erfolg der Sanierungsmaßnahmen gefeiert wird.

### These 7:

Die Grenzenlosigkeit bei der inneren Organisation des Quartiers erzeugt nicht mehr Nutzungsfreiheit für alle, sondern verhindert vielmehr die Nutzung der verschiedenen Freiräume durch die Anwohner.

„Das Wesen von Höfen ist, dass sie nicht von jedem Dahergelaufenen einsehbar sind. Einblick in den Hof haben bestenfalls die nächsten Nachbarn“ (HELBIG, R., 1999, S.89).

Diese Problem ist vor allem in den 'Innenhöfen' sichtbar. Die großen Grünanlagen zwischen den Gebäudezeilen bestechen heute durch ihre Neugestaltung, die aber auch an einen Stadtpark erinnert. Hier wurden mit viel Aufwand schöne Spielplätze errichtet, es wurde mit unterschiedlichen Höhen gespielt um für das Auge Abwechslung zu schaffen, Sitzgruppen wurden installiert und wunderbare Scherrasen angelegt. Doch für wen? Für die Bewohner der anliegenden Gebäude oder für Jedermann?

Betrachtet man den 'Innenhof' hinter dem Beispielblock in der Traberallee fällt auf, dass die Verbindung zu den umstehenden Gebäuden nur durch sechs vorhandenen Eingänge besteht. Ansonsten führt hier ein Weg von einem zum nächsten Eingang, aber eine Abgrenzung zu den großen, öffentlichen Rasenflächen in der Mitte findet nicht statt. Der Anwohner, der aus seinem Haus tritt, steht sofort in einem öffentlichen Raum und die Grenze dazu macht die Haustür. Zugang zu dieser Grünanlage hat aber jeder, man kann einfach durch die Öffnungen an den Enden der Gebäudezeilen hineingehen. Es ist ja auch extra ein Weg dafür angelegt worden, damit man zu Fuß oder per Fahrrad hier durchkommt. Meiner Ansicht nach ist dieser Weg auch erst mal nicht so schlimm, aber es fehlen klar abgegrenzte Flächen für die Anwohner jedes einzelnen Hauses, sozusagen als eine Art von Hinterhof. Hier ist alles öffentlich und genauso werden diese Grünanlagen dann auch genutzt. Eine Trennung in private und öffentliche Räume findet nicht statt und damit wird die Nutzung der Grünanlagen auf öffentliche Dinge beschränkt. Diese Grünanlage ist voll mit unterschiedlichen Plätzen. Es gibt einen Spielplatz, einen Streetballplatz, Sandkästen, eine Naturbühne, Sitzgruppen und Wäscheplätze, aber für deren Nutzung müssten sie durch klare Grenzen erlebbarer werden. Alles in Einem funktioniert leider nicht.

„Die Festlegung einer Funktion für einen Ort ist so absurd, wie der Glaube ein bestimmter Ort könne alles gleichermaßen zur gleichen Zeit leisten.“ (LÜHRS, H. 2002, S. 8)

Genau das ist hier das offensichtliche Problem. Die verschiedenen Freiräume sind entweder funktionalisiert und damit nur für einen bestimmten Gebrauch gedacht oder aber so öffentlich und allgemein gehalten, dass eine selbstständige Nutzung durch die Anwohner nur schwer möglich ist und meistens nicht stattfindet.



Abb. 21: Funktionalisierte Außenfläche im RBV



## 7. Schlusswort

Ich habe in dieser Arbeit sicherlich viel am Quartier Reitbahnviertel herumgemäkelt, die Verantwortlichen für schuldig erklärt keine strukturelle Änderungen vorgenommen zu haben und den sozialen Abstieg mit gesellschaftlichen Veränderungen versucht zu erklären.

Ich kenne aber leider auch kein Geheimrezept für das perfekte Wohngebiet. Eines in dem eine gesunde Mischung der unterschiedlichen Gesellschaftsschichten zusammen wohnt, wo jeder Anwohner genug verfügbaren Freiraum für sich hat und welches trotz aller zeitlichen Veränderungen keine externe Sanierung und Pflege bedarf. Ich glaube auch nicht, dass eine Stadt die nur aus solchen Quartieren zusammen gesetzt ist, sehr lebenswert wäre. Gerade die Unterschiede der einzelnen Viertel einer Stadt machen ihren Reiz aus. Sie sind sozusagen das Salz in der Suppe. Wie langweilig wäre Berlin oder Hamburg, wenn alles Stadteile wie der Prenzlauer Berg oder das Schanzenviertel wären (ich möchte damit aber nicht sagen, dass dies die perfekten Quartiere dort sind). Das gleiche gilt auch für Neubrandenburg wenn es nur aus lauter Jahnvierteln bestehen würde. Die Probleme und Defizite von Neubauquartieren wie dem RBV sind nicht von der Hand zu weisen, aber schon kleine Veränderungen würden den Anwohnern die Gestaltung ihres Alltags erleichtern und ihnen die Möglichkeit verschaffen selbstständig ihr Lebensumfeld mitzugestalten.

Die Verfügbarkeit von Freiräumen ist dabei einer der wichtigsten Faktoren zur Stärkung der Identifikation und Eigeninitiative der Anwohner. Wie diese Räume genutzt werden hängt dann von den Bewohnern selber ab. Sie haben es selbst in der Hand ihr Lebensumfeld so zu gestalten wie sie es gerne haben möchten und müssen sich nicht darauf verlassen, dass für sie von Außen die richtigen Entscheidungen getroffen werden. Wenn es sich, wie hier im RBV, dabei nicht um privates Eigentum, sondern um vermietete Häuser oder Wohnungen handelt, geht es aber auch um Macht und Kontrolle.

Umso mehr Freiräume den Anwohner zur Verfügung stehen, umso weniger Eingriffsmöglichkeiten hat der Eigentümer. Die Frage ist nur, ist das denn so schlimm oder was hat der Vermieter zu befürchten?

Ein Mensch wird im Normalfall sein eigenes Wohnumfeld nicht mutwillig zerstören oder verschandeln, denn es handelt sich ja um seine alltägliche Umgebung. Wenn er selber darauf Einfluss nehmen kann, wird er diese pflegen und nach seinen Wünschen einrichten und gestalten. Er belebt die Freiräume die ihm gegeben werden. Sobald aber die Kontrolle außerhalb seines Einflusses liegt muss und wird er sich darauf verlassen, dass die innehabenden Instanz für ihn dort die Entscheidungen übernimmt. Er kann es ja dann sowieso nicht ändern.

Im RBV kann man das teilweise sehr gut beobachten. Die Grünanlagen werden von Firmen gepflegt, die 'Innenhöfe' alle paar Jahre neu gestaltet und wenn das Treppenhaus vollgeschmiert wird, ist es kurze Zeit später wieder neu gestrichen. Was ich damit sagen möchte ist: Wenn die Kontrolle über diese Vorgänge außerhalb des Einflussbereiches der Anwohner liegt, kann zwar der Eigentümer oder Kontrolleur entscheiden Was wo passiert. Der Anwohner wird sich dort aber auch nicht selbstständig einbringen. Das bedeutet mehr Kosten, Aufwand und Pflege für den Eigentümer und weniger Eigenständigkeit, Selbstkontrolle und Variation von Seiten der Anwohner. Ich habe mich nicht mit den konkreten Kosten für die unterschiedlichen Sanierungsmaßnahmen und deren Folgen in den 25 Jahren seit der Errichtung des RBV beschäftigt. Aber ich weiß aus meiner eigenen Zeit dort, wie viel Pflegeaufwand z.B. die Grünstreifen vor den Gebäuden benötigen und die Firmen machen das sicher nicht umsonst.

Die Frage ist nun, wieso versucht man nicht diese Flächen mit einer klaren Abgrenzung von den öffentlichen Bereichen für die Anwohner verfügbarer zu machen? Vor allem in den 'Innenhöfen', die dafür genug Platz bieten würden. Natürlich gibt es damit keine Garantie, dass jeder 'Vorgarten' oder 'Hinterhof' dann immer sauber und gepflegt wäre. Aber ich glaube schon, dass viele der Anwohner, gerade auch in einem Quartier wie dem RBV, sich gerne einbringen würden. Sei es, dass mal hinter dem Haus gegrillt würde oder einfach nur die Eingänge durch andere Pflanzen unterschiedlicher wären. Jedem Aufgang seinen Hinterausgang, dann eine kleine Hecke oder einen Zaun darum gezogen und schon wäre ein kleiner Teil des großen 'Innenhofes' für die Anwohner verfügbar gemacht. Es würde privater und intimer werden und die Verwalter könnten sich viele Euros Pflegekosten sparen.

Abschließend möchte ich sagen, ein Quartier wie das RBV ist solange zum Abstieg verdammt, solange dort keine grundlegenden Strukturänderungen vorgenommen werden. Diese oberflächlichen und fast schon scheinheiligen Sanierungsmaßnahmen machen es für den Betrachter zwar hübsch, ändern aber nichts für die Anwohner. Wie eine alternde Diva, die sich für den Auftritt schminkt und alle denken sich dann wie schön sie doch noch ist. Später aber, im Spiegel, sieht sie selber doch wieder nur ihr altes Gesicht. Man muss auch nicht sofort vom Abriss sprechen, denn gut bedachte Veränderungen könnten langfristig ein selbstständiges und lebendes Quartier erzeugen. Dem Anwohner und Menschen, der hier wohnt mehr Vertrauen schenken, ihm Räume verfügbar machen und damit eine Eigendynamik anstoßen. Das wäre meiner Meinung nach ein Weg, um ein Neubauquartier wie das Reitbahnviertel vor dem endgültigen sozialen Abstieg zu bewahren und ihm so die Chance für eine eigenständige Entwicklung zu geben.

## 8. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Mein ehemaliger Wohnblock im Reitbahnweg.....	6
Abb. 2: Luftbild des Reitbahnviertels (Quelle: Google Earth ©).....	8
Abb. 3: Gebäudezeile Typ WBS70 .....	12
Abb. 4: informelle Wege im RBV .....	14
Abb. 5: Die Kreuzung Traberallee/Reitbahnweg.....	17
Abb. 6: Grundrisse Erdgeschoss – Traberallee (Quelle: neuwoges) .....	24
Abb. 7: Grundrisse 1.Obergeschoss – Traberallee (Quelle: neuwoges).....	24
Abb. 8: Eingangssituation Reitbahnweg (unsaniert) .....	30
Abb. 9: Eingangssituation Traberallee (saniert) .....	30
Abb. 10: Straßenecke Traberallee/Reitbahnweg .....	31
Abb. 11: Spielplatz Gebäuderückseite Reitbahnweg .....	34
Abb. 12: Freifläche hinter den Gebäudezeilen.....	34
Abb. 13: Parkfläche? Innenhof am Reitbahnweg.....	41
Abb. 14: Wildes Parken im Reitbahnviertel.....	41
Abb. 15: Unsanierte Gebäudezeile Traberallee .....	43
Abb. 16: Saniertes Gebäude Am Zügel .....	43
Abb. 17: Saniertes Gebäude Am Zügel .....	43
Abb. 18: Planausschnitt der Grünflächenneugestaltung des Innenhofs am Beispielblock Traberallee/Reitbahnweg (Quelle: neuwoges) .....	44
Abb. 19: Innenhof des Beispielblocks nach Neugestaltung .....	45
Abb. 20: Innenhof des Beispielblocks nach Neugestaltung .....	45
Abb. 21: Funktionalisierte Außenfläche im RBV .....	62

## 9. Literaturverzeichnis

ADRIAN, Hanns 1992: Freiräume für die Stadt – Ausgangspunkt für eine ökologisch orientierte Stadtentwicklungspolitik. In: Freiräume für die Stadt – sozial und ökologisch orientierter Umbau von Stadt und Region. Hg. Bochnig, Silvio und Selle, Klaus. Bd.1 Programme, Konzepte, Erfahrungen. Bauverlag GmbH Wiesbaden/Berlin

BEER, Ingeborg 1997: Bürgerbeteiligung und Plattenbausiedlungen: Modelle und Strategien für eine neue Urbanität. In: Weiter wohnen in der Platte – Probleme bei der Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern. Hg.: Rietdorf, Werner, Hrsg. vom Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, edition sigma im Rainer Bohn Verlag Berlin

BERTELSMANN Fachzeitschriften 1998: Bausanierung Sondernummer Plattenbau

BOCHING, Stefan und SELLE, Klaus 1992: Freiräume für die Stadt – Anmerkungen zu Thema und Aufbau dieses Bandes. In: Freiräume für die Stadt – sozial und ökologisch orientierter Umbau von Stadt und Region. Hg. Bochnig, Silvio und Selle, Klaus. Bd.1 Programme, Konzepte, Erfahrungen. Bauverlag GmbH Wiesbaden/Berlin

DÖRHÖFER, Kerstin 1994: Einleitung: Zum Gestaltungszusammenhang und – Gegensatz zwischen Innen und Außen. In: Wohnkultur und Plattenbau – Beispiele aus Berlin und Budapest. Hg.: Dörhöfer, Kerstin. Reimer Verlag Berlin

GROßHANS, Hartmut 1997: Humanisierung der großen Siedlungen – der Beitrag der Wohnungswirtschaft. In: Weiter wohnen in der Platte – Probleme bei der Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern. Hg.: Rietdorf, Werner, Hrsg. vom Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, edition sigma im Rainer Bohn Verlag Berlin

HANNEMANN, Christine 1996: Die Platte – industrialisierter Wohnungsbau in der DDR. Vieweg Verlag Braunschweig/Wiesbaden

HARENBERG, Bernd und WANNAGS, Ingeborg 1994: Von Haustür zu Haustür. Organisationsformen und ihre Gebrauchsmerkmale. In: Von Haus zu Haus. Notizbuch 23 der Kasseler Schule. Hg.: AG Freiraum und Vegetation

HELBIG, Regina 1999: Hof und Haus. In: Gute Bau-Gründe. Notizbuch 54 der Kasseler Schule. Hg.: AG Freiraum und Vegetation

HÜBL, Lothar(Prof.) DSL Bank 1996: Zwischen Sanierung und Abriss – Plattenbauten in den neuen Bundesländern. Leipzig

HÜLBUSCH, Inge Meta, 1978: „Innenhaus und Außenhaus – Umbauter sozialer Raum“, Diplomarbeit an der OE Architektur – Stadtplanung – Landschaftsplanung Gesamthochschule Kassel

HUNDT, Matthias 2002: Vom Kuhdamm zur Friedrichstraße. In: Neubrandenburger landeskundliche Skizzen 2. Hg.: LPG Neubrandenburg

HUNGER, Bernd 1992: Konzepte für eine sozial-verträgliche und ökologische Stadterneuerung in der ehemaligen DDR. In: Freiräume für die Stadt – sozial und ökologisch orientierter Umbau von Stadt und Region. Hg. Bochnig, Silvio und Selle, Klaus. Bd.1 Programme, Konzepte, Erfahrungen. Bauverlag GmbH Wiesbaden/Berlin

IEMB TU Berlin 1999: Sanierungsgrundlagen Plattenbau - Wohnwertverbesserung durch Grundrissveränderungen. Fraunhofer IRB Verlag Stuttgart

KAHL, Alice 2003: Erlebnis Plattenbau – Eine Langzeitstudie. Stadtforschung aktuell Band 84. Hg.: Wollmann, Helmut. Leske + Budrich Verlag Opladen



KLOSE, Birgit 1999: Grenzziehungen in der Nordstadt. In: Gute Bau-Gründe. Notizbuch 54 der Kasseler Schule. Hg.: AG Freiraum und Vegetation. Kassel

KNORR-SIEDOW, Thomas 1997: Ostdeutsche Plattenbausiedlungen als künftige soziale Problemgebiete?. In: Weiter wohnen in der Platte – Probleme bei der Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern. Hg.: Rietdorf, Werner, Hrsg. vom Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, edition sigma im Rainer Bohn Verlag Berlin

KULLA, Jörg 1999: Ist der Gebrauch erst ruiniert, designed es sich ganz ungeniert! – Für Verwendung statt Verschwendung in der Bauleitplanung. In: Gute Bau-Gründe. Notizbuch 54 der Kasseler Schule. Hg.: AG Freiraum und Vegetation

LÜHRS, Helmut 2003: Barriere – Freischeinlichkeit. In: Neubrandenburger Skizzen 8. Hg.: LPG Neubrandenburg

LÜHRS, Helmut und ADAM, Peter 2002: Freiräume im Geschosswohnungsbau. In: Neubrandenburger landeskundliche Skizzen 2. Hg.: LPG Neubrandenburg

MEHLI, Reto 1995: Der Baublock – wiederentdeckt und doch verwirrend neu. Ein Vergleich zwischen gründerzeitlichen und neuen Block-Bebauungen. In: Blockrand und Stadtrand. Notizbuch 37 der Kasseler Schule. Hg.: AG Freiraum und Vegetation

MINISTERIUM für Bau, Landesentwicklung und Umwelt 1998: Plattenbausiedlungen in Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin

NAGEL, Silvio 2003: Das Haus und seine Grenzen. In: Neubrandenburger landeskundliche Skizzen 4. Hg.: LPG Neubrandenburg

RASCHKE, Brigitte 2005: Der Wiederaufbau von Neubrandenburg – und die städtebauliche Erweiterung in der Zeit zwischen 1945 und 1989. CollectionFingerDruck im scaneg Verlag München

RIETDORF, Werner 1997: Genesis, Status und Perspektive ostdeutscher Großsiedlungen. In: Weiter wohnen in der Platte – Probleme bei der Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern. Hg.: Rietdorf, Werner, Hrsg. vom Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, edition sigma im Rainer Bohn Verlag Berlin

SCHOLZ, Otfried 1994: Ästhetische Erziehung zur Umweltgestaltung in der DDR. In: Wohnkultur und Plattenbau – Beispiele aus Berlin und Budapest. Hg.: Dörhöfer, Kerstin. Reimer Verlag Berlin

STADT Neubrandenburg 1972: Generalbebauungsplan der Stadt Neubrandenburg. Hg. Politbüro des Bezirks Neubrandenburg. Ausg. vom Büro für Städtebau und Architektur. Einzusehen im Stadtarchiv Neubrandenburg

STADT Neubrandenburg 2002: Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Stadtteilkonzept Reitbahnweg „Zwischen Zentrum und Reitbahnweg“. Projektverantwortliche: Stadt Neubrandenburg, Stadtplanungsamt

STADT Neubrandenburg (Hg.) 2006: Monitoring Stadtentwicklung. Berichtsjahr 2005 Teil E – Reitbahnviertel. Ausg. Vom Wirtschaftsinstitut WIMES i.A. Stadt Neubrandenburg

TERLINDEN, Ulla 1994: Die drei Kulturen des Wohnens. In: Wohnkultur und Plattenbau – Beispiele aus Berlin und Budapest. Hg.: Dörhöfer, Kerstin. Reimer Verlag Berlin

GEODATENPORTAL der Stadt Neubrandenburg:

[http://62.159.150.9/mapbender/frames/index.php?PHPSESSID=3ib2sg9mgcrmr5krpbrk3ronm0&gui\\_id=geoportal\\_internet](http://62.159.150.9/mapbender/frames/index.php?PHPSESSID=3ib2sg9mgcrmr5krpbrk3ronm0&gui_id=geoportal_internet) ; zuletzt verfügbar am 18.07.2008

NEUBRANDENBURG bei Wikipedia:

<http://de.wikipedia.org/wiki/Neubrandenburg> ; zuletzt verfügbar am 18.07.2008

### **Eidesstattliche Erklärung**

Ich versichere, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig angefertigt habe und keine anderen, als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet habe.

Diese Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegen.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift