



Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences

## **Diplomarbeit**

im Studiengang

Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

# **Leben in der Innenstadt – Wohnumfeldgestaltung eines Innenstadtquartiers von Neubrandenburg**

vorgelegt von:  
Ricarda Goldbach

Prüfer:  
Prof. Dr. Peter Dehne  
Prof. Dr. Manfred Köhler

Neubrandenburg Mai 2009

urn:nbn:de:gbv:519-thesis2009-0053-4

„Leben in der Innenstadt“  
Wohnumfeldgestaltung eines Innenstadtquartiers von Neubrandenburg

1. Einleitung	S.3
2. Der demographische Wandel	S.6
2.1. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	S.7
2.2. Der demographische Wandel in Mecklenburg-Vorpommern	S.9
2.3. Die Schrumpfende Stadt im Programm Stadtumbau Ost	S.12
2.4. Auswirkungen auf den Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern	S.14
3. Die Stadt Neubrandenburg	S.17
3.1. Die Stadt Neubrandenburg – zwischen aufstrebender Bezirksstadt und Bevölkerungsschwund in den neunziger Jahren	S.17
3.2. Entwicklung und Prognosen für Neubrandenburg nach Integriertem Stadtentwicklungskonzept	S.19
3.3. Die Innenstadt von Neubrandenburg	S.26
4. Das Wohnquartier in der Innenstadt	S.31
4.1. Lage des Quartiers in der Innenstadt	S.32
4.2. Bestandserhebung	S.33
4.3. Bestandsanalyse	S.38
5. Der Entwurf	S.41
5.1. Parkplatzsituation	S.42
5.2. Wegeführung	S.43
5.3. Fassadenbegrünung	S.44
5.4. Bereich Erholung	S.55
5.5. Bereich Spielen	S.56
5.6. Beleuchtung	S.56
6. Resümee	S.58

7. Verzeichnisse	
7.1. Quellenverzeichnis	S.59
7.2. Abbildungsverzeichnis	S.65
7.3. Tabellenverzeichnis	S.66
7.4. Planverzeichnis	S.68
8. Eidesstattliche Erklärung	S.69

## 1. Einleitung

„Wir Deutschen werden weniger“ unter diesem Schlagwort stellt Elisabeth Niejahr in ihrem Artikel „Wohlstand für Alle“ (Die Zeit vom 14.10.2004) eine Erscheinung dar, die fachterministisch als demographischer Wandel beschrieben wird.

In Deutschland sowie in anderen Ländern der Erde schrumpft die Bevölkerung bedingt durch räumliche und natürliche Wanderungen, eine sinkende Geburtenrate und durch steigende Lebenserwartungen überaltert die Gesellschaft. Folglich verändern sich alle Lebensbereiche die unseren Alltag betreffen. Aber welche Auswirkungen hat der demographische Wandel auf den Arbeitsmarkt, die Wohnsituation und die Ökonomie? Weniger Menschen bedeutet, weniger Arbeitskräfte; geringere Anzahl Arbeitskräfte ergibt eine schwindende Nachfrage nach Konsumgütern, dies wiederum führt zu einer nachlassenden Produktivität der Industrie. Somit gehen die Finanzen der Gemeinden zurück und es fehlt an Mitteln für Neuinvestitionen. Ein Teufelskreislauf, den es zu durchbrechen gilt.

Deutschland hat neben Slowenien die geringste Geburtenrate der EU, sogar eine der niedrigsten Quoten der Welt. Im Jahr 2007 hatte Deutschland eine Geburtenrate von 1,37 Kindern pro Frau, selbst im Kriegsjahr 1945 wurden mehr Kinder pro Einwohner geboren. Von den 82,1 Millionen Bundesbürgern sind 18 Prozent Rentner – die Gruppe der Ruheständler ist so groß wie die gesamte Bevölkerung der neuen Bundesländer. Eine Bevölkerungsentwicklung zur „*Generation Golfplatz*“ anstelle „*Generation Golf*“ (Niejahr 2004).

Die Diskussion über die Konsequenzen des demographischen Wandels könnte seit Jahren nicht gegensätzlicher sein. Einige Ökonomen, wie zum Beispiel der Präsident des Hamburger Welt-Wirtschafts-Archivs Thomas Straubhaar, sieht in der Schrumpfung sogar die Chance für mehr Wohlstand und Lebensqualität. „Für die Wirtschaft werden schrumpfende Bevölkerungen und entleerte Regionen keine wirkliche Herausforderung

verursachen. Nicht die Schrumpfung, sondern die Alterung ist die demographische Herausforderung.“

Auch der Darmstädter Volkswirtschaftsprofessor Bert Rürup, geht von einer florierenden Wirtschaft und steigendem Wohlstand aus, trotz sinkender Einwohnerzahlen. „Wir werden vermutlich etwas weniger Geld für Autos oder Immobilien ausgeben und mehr für Pflege und Gesundheitsleistungen – aber für die Wachstumsraten einer Volkswirtschaft ist das letztlich egal.“

Diese positiven Äußerungen betreffen leider nicht für ganz Deutschland zu. Besonders in den neuen Bundesländern haben Wanderungssalden und Schrumpfung verheerende Folgen. In einigen ostdeutschen Städten kann man sogar die Schrumpfung riechen. In Cottbus, Stadtteil Sachsendorf, liegt oft ein fauliger Geruch in der Luft. Der Druck in den Abwasserleitungen ist zu schwach, weil es zu wenige Anlieger gibt. Die Rohre verkeimen und wachsen zu. Kein Wunder: Die Siedlung wurde für 30.000 Menschen angelegt, heute leben nur noch 16.000 hier. Das ist nur ein Beispiel für eine Infrastruktur, die zu einer schrumpfenden Bevölkerung nicht mehr passt (Niejahr 2004).

Diese Entwicklung der Bevölkerung mit den resultierenden Konsequenzen ist auch im Besonderen in Mecklenburg-Vorpommern festzustellen. So ist dieses Bundesland durch das Wegbrechen von Industriezweigen und den damit verbundenen Abwanderung der Bevölkerung mit einer Schrumpfung konfrontiert.

Die vorliegende Arbeit untersucht am Beispiel der kreisfreien Stadt Neubrandenburg die Folgen der veränderten Bevölkerungsstruktur hinsichtlich Wohnsituation, Arbeitsmarkt und Einzelhandel. Es wird herausgestellt, dass der demographischen Wandel zu einer Bevölkerungsschrumpfung führt. Dies hat zur Folge, dass Wohnungen, ja teilweise ganze Quartiere mit hohem Leerstand eine Herausforderung für die Stadt und Wohnungsgenossenschaften bildet. Die dadurch fehlenden Mieteinnahmen verschärfen die Situation, da die finanziellen Mittel für Rückbau und Aufwertung des vorhandenen Bestandes nicht mehr gegeben sind. Die Überalterung der Einwohner der Stadt führt zu einer

Veränderung der Wohnungsstruktur – so steigt der Bedarf an alters- und behindertengerechten Wohnsitzen. Gleichmaßen muss die dazugehörige Wohnumfeldgestaltung barrierefrei geschaffen werden.

Ziel dieser Arbeit ist es, für ein ausgewähltes Quartier in der Innenstadt von Neubrandenburg einen Entwurf zur Wohnumfeldgestaltung anzufertigen. Unter Berücksichtigung der Entwicklung und Prognosen für die gesamte Stadt und in Bezug auf die aktuellen Gegebenheiten des Viertels, wird im Vorfeld des Entwurfes ein Bestandsplan hergestellt. Die herausgearbeiteten Stärken und Schwächen werden dann mit den Schwerpunkten des demographischen Wandels in den Entwurfsplan integriert. Damit leistet diese Arbeit einen Anteil zur Aufwertung des innerstädtischen Quartiers hinsichtlich der zu erwartenden Entwicklung der Stadt Neubrandenburg.

## 2. Der demographische Wandel und seine Folgen

Zunächst stellt sich die Frage, was unter dem Begriff „demographischer Wandel“ zu verstehen ist. Damit wird die Veränderung der Zusammensetzung der Altersstruktur der Bevölkerung einer Gesellschaft erklärt. Das kann sowohl positiv (Bevölkerungszunahme), als auch negativ (Bevölkerungsabnahme) dargestellt sein. Diese Erscheinung wird beeinflusst durch drei Faktoren: die Geburtenrate (Fertilität), die Lebenserwartung und der Wanderungssaldo.

In Deutschland hingegen ist dieser Wandel aber gekennzeichnet durch eine höhere Sterbe – als Geburtenrate, das heißt, aufgrund sinkender Geburtenraten und der Zunahme des Durchschnittsalters entwickelt sich der Trend zu einer „Rentnergesellschaft“.

Der demographische Wandel, mit seinen teilweise verheerenden Folgen für die sozialen Sicherungssysteme, ist kein Phänomen der neueren Zeit. Besonders deutlich tritt diese Erscheinung in den neuen Bundesländern auf, da die Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge, etwa durch Schulschließungen aufgrund des Rückgangs der Geburtenzahlen nach der Wiedervereinigung, nicht mehr gegeben ist.

Die Art dieser Entwicklung wirkt sich in den einzelnen Regionen unterschiedlich aus und beeinflusst die Arbeits- und Lebensbedingungen der Bevölkerung maßgeblich. Somit muss in allen betreffenden Bereichen reagiert und gehandelt werden. Die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) stellt dazu in ihrer EntschlieÙung vom 13.10.2003 u. a. fest:

*„Der demographische Wandel wird zu einer zentralen Herausforderung für eine zukunftsfähige, nachhaltige Raum- und Siedlungsstruktur im gesamten Bundesgebiet. Räumliche Planung und die Planungsträger der öffentlichen Daseinsvorsorge und Dienstleistungen haben sich in regional unterschiedlichem Maße frühzeitig auf eine generelle Bevölkerungsabnahme, Alterung und Internationalisierung der Bevölkerung einzustellen und ihre Angebote entsprechend anzupassen. Die hiervon ausgehenden Konsequenzen werden besonders auf der*

*kommunalen und regionalen Ebene sichtbar, da sie eine unmittelbare Wirkung auf die Lebensqualität der Menschen haben.“*

(Entscheidung der 31. Ministerkonferenz für Raumordnung am 13. Oktober 2003 in Berlin „Sicherung und Weiterentwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge vor dem Hintergrund des demographischen Wandels“.

Im Mittelpunkt der Konzepte zur Bearbeitung des demographischen Trends, steht die Sicherung einer bedarfsgerechten öffentlichen Infrastrukturversorgung. Zur Verwirklichung dieses Leitbildes ist es notwendig, die Zusammenarbeit der entsprechenden Fachpolitiken und der Raumordnung weiter zu unterstützen.

## **2.1. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt**

Der Geburtenrückgang mit der einhergehenden Überalterung der Bevölkerung hat hinsichtlich der Wohnungsstruktur auch Folgen für den Wohnungsmarkt.

Derzeitig ist der Wohnungsmarkt geprägt durch eine rückläufige Bautätigkeit, einer allgemeinen Preisberuhigung bei den Mieten und massivem Wohnungsleerstand.

Die zu erwartende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wird beeinflusst durch die demographischen Tendenzen. So verändert sich durch Geburtenrückgang, Sterberate und Wanderungssalden die Nachfrage nach qualitativem und quantitativem Wohnraum.

Vor dem Hintergrund steigender Einkommen und sinkender Haushaltsgrößen hat sich die Wohnflächennachfrage pro Kopf der Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten deutlich erhöht. Der demographische Wandel mit Alterung und Bedeutungszunahme kleiner Haushalte hat die Pro-Kopf Wohnfläche zusätzlich vergrößert. Hierbei sind die Zuwächse der Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich höher, als die den familiär geprägten Haushalte. Standen 1978 einem Einpersonenhaushalt noch 58m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, waren es 1998 schon 68m<sup>2</sup>. Bei den Zweipersonenhaushalten stieg die Pro-Kopf-Wohnfläche von 38m<sup>2</sup> auf 47m<sup>2</sup> (Waltersbacher 2001).



Für die Zukunft wird eine Ausdehnung der Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf der Bevölkerung erwartet, auf Grund der deutlichen Konzentration der Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Hohe Wohnungsleerstände aufgrund schrumpfender Nachfrage sind charakteristisch für die Wohnungsmarktsituation in den neuen Bundesländern. Die Tendenz bei der zu erwartenden Nachfrageentwicklung wird sich auf eine Steigerung des Wohneigentums und einem dauerhaften Nachfragerückgang im Bereich der Mietwohnungen belaufen. Um diese Situation zu bewältigen, bedarf es einer Weiterentwicklung des Bestandes mit gleichzeitiger Aufwertung des Wohnungsangebotes (Waltersbacher 2001).

Besonders die Regionen in den neuen Bundesländern sind bedingt durch fehlende Wirtschaftszweige durch Bevölkerungsverluste gekennzeichnet. Auch in Zukunft wird dieser Trend durch Überalterung und Abwanderung weiter anhalten. Somit werden die Wohnungsmärkte mit weiter wachsenden Leerständen und sinkenden Mieteinnahmen konfrontiert. Dies führt weiter zu einer rückläufigen Nachfrage an Wohnungen. Durch eine veränderte Lebensweise hin zu kinderlosen Lebensgemeinschaften wird sich die Haushaltsgröße verkleinern. Jedoch bekommt das Wohnen eine größere Bedeutung, da die Beziehung Wohnen – Arbeiten sich grundlegend geändert hat. Durch vermehrte Dienstleistungsberufe wird die Wohnung immer mehr Ort des Arbeiten und Erholens – die ehemalige Funktionstrennung wird somit aufgehoben. Das verstärkt das Bedürfnis zur Identifikation mit derselben. Die Wohnung und das Wohnumfeld müssen den daraus resultierenden Bedürfnissen der Anwohner gerecht werden.

Nach einer langen Phase der Stadtfucht nimmt in den letzten Jahren die Bevölkerung in einigen Städten wieder zu. Die Attraktivität des „städtischen Wohnens“ liegt im Neben- und Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung, gegenüber der Randlagen oder des ländlichen Umlands. Jedoch ist der „Luxus der Kurzen Wege“ nicht für alle finanziell realisierbar. Wenn in Zukunft durch den Angebotsüberhang das Preisniveau für das Wohnen in der Stadt zurückgehen wird, besteht die

Möglichkeit zur Wiederbelebung „städtischen Wohnens“ besonders in den Innenstädten.

Gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der Überalterung der Bevölkerung, besteht diese Möglichkeit unter Veränderung der Wohnungsstruktur. Obwohl älteren Menschen länger aktiv bleiben, sind sie im Wohnbereich auf Hilfe angewiesen: alters- und behindertengerechte Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung sind sehr stark nachgefragt. Diese Angebote und Dienstleistungen sind vorrangig in den dichter besiedelten Stadtgebieten vorzufinden.

Allgemein ist zu sagen, dass die Nachfrage sich auf qualitativ wertvollen Wohnraum konzentrieren wird. Unter Berücksichtigung der Alterung der Bevölkerung ist auch eine verstärkte Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen zu erkennen.

## **2.2. Der demographische Wandel in Mecklenburg-Vorpommern**

Das flächenmäßig sechstgrößte Bundesland hat mit 75 Einwohnern pro km<sup>2</sup> die geringste Einwohnerdichte Deutschlands und ist insgesamt am meisten ländlich geprägt (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2007).

Besonders treten die deutlichen Unterschiede in der regionalen Verteilung von Wirtschaftskraft und Entwicklungspotenzial hervor. So konzentrieren sich auf größere Städte und deren Umland die Ansiedlung der wirtschaftlichen Basis und touristisch genutzte Bereiche. Auch die gute verkehrliche Anbindung durch beispielsweise die A19, A20 und A24 an Hamburg, Lübeck und Berlin verleiht den angrenzenden Regionen, wie zum Beispiel Ludwigslust, Entwicklungspotenziale. Jedoch sind die strukturschwachen ländlichen Gegenden, wie zum Beispiel der Landkreis Uecker-Randow, durch zentrenferne Lagen und hohe Arbeitslosigkeit beeinflusst (Schmidt 2007 : 263).

Seit der Wiedervereinigung 1990 war die Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet durch drastisch sinkende Geburtenzahlen, Ost-West-

Wanderungen, anhaltende Wanderungen junger, arbeitskräftiger Frauen und eine fortschreitende Alterung der Gesamtbevölkerung.

Nach einer aktualisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern wird von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2020 von 1,5 Millionen auf 1,6 Millionen Einwohnern ausgegangen.

Hauptursache für die bis 2020 prognostizierte negative Entwicklung, ist die Mortalitätsrate mit rund 73%, hingegen die Wanderungsbilanzen nur 27% des Gesamtrückgangs ausmachen (Schmidt 2007 : 268). Zwar steigt nach einem drastischen Tief von 1994 von 4,9 die Anzahl der Geburten langsam wieder an (2000 7,5 je 1000 Einwohner), diese Tendenz ist aber nicht in der Lage den Gestorbenenüberschuss auszugleichen. Erschwerend begleitet wird dieser Trend durch Fortzüge der arbeitskräftigen 18 bis 35-jährigen Bevölkerung. Die darunter befindlichen Frauen und potenziellen Mütter mit Kindern können demzufolge dem Land nicht mehr zugeordnet werden und es entsteht in einigen Teilen ein Männerüberschuss. Des Weiteren wird der Anteil der über 60-jährigen von etwa 18% auf 35% ansteigen und eine Überalterung der Gesellschaft vorantreiben.

Diese prognostizierte Entwicklung wird nicht im gesamten Gebiet gleichermaßen stattfinden. So werden konstant hohe Wanderungsverluste von 20% für die östlichen Landesteile beschrieben. Dem gegenüber steht die Region Westmecklenburg, die als einzige 10% Wanderungsgewinnen verzeichnet (Schmidt 2007 : 268).

Zur Bewältigung dieser Bevölkerungsentwicklung bedarf es Handlungsansätze und Strategien, die alle Lebensbereiche umfassen, wie Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Standortentwicklung, Bildung, Wohnungsbau sowie soziale und kulturelle Infrastruktur. Diese Handlungsansätze dienen dazu, das vorhandene Potenzial weiter zu entwickeln und den ansässigen Menschen eine Perspektive zu geben.

Eines der wichtigsten Instrumente dabei spielt das Raumordnungsprogramm. Um die Auswirkungen des demographischen Wandels und die erforderlichen Handlungsnotwendigkeiten anzupassen wurden im Landesraumentwicklungsprogramm das System der Zentralen Orte gestrafft und das Prinzip der Stadt-Umland-Räume begründet.

Ersteres ist als Antwort auf den Rückgang und die Alterung der, besonders in den ländlichen Räumen angesiedelten, Bevölkerung zu verstehen. Dabei war es wichtig gleichwertige Lebensverhältnisse zwischen der Stadt- und Landbevölkerung herzustellen und das flächendeckende Netz der Zentralen Orte mit seinen Knotenpunkten beizubehalten.

Diese Straffung sollte sich in der Kreisgebietsreform widerspiegeln. Hierbei sollten bis zum Oktober dieses Jahres aus den derzeit existierenden zwölf Landkreisen und sechs kreisfreien Städten, fünf neue Großkreise entstehen, in denen die kreisfreien Städte aufgehen sollten. Dieser Ansatz wurde begründet mit den immer geringer werdenden Finanzen der öffentlichen Haushalte und zur Bündelung von Infrastruktureinrichtungen. Um die Konzentration der leistungsfähigen Arbeitsmarktzentren nicht zu gefährden und unkontrollierte Schließungen von gemeinnützigen Einrichtungen zu unterbinden, war eine Entwicklung des Zentralen Orte Systems erforderlich. Diese Orte übernehmen Auffang-, Stabilisierungs- und Entwicklungsfunktion insbesondere für die strukturschwachen Räume zur Sicherung der Lebensverhältnisse (Schmidt 2007 : 8). Im Juli 2007 hat das Landesverfassungsgericht in Greifswald diese Straffung allerdings als „unvereinbar“ mit der Landesverfassung erklärt. Da die Kreisgebietsreform aber vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von Politik und Fachinstitutionen anerkannt wird, werden zurzeit Pläne zur Neugestaltung entwickelt. Diese sollen dann 2011 eingeführt werden.

Die Stadt-Umland-Räume wurden ebenfalls im Landesraumentwicklungsprogramm festgelegt und repräsentieren die wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Kernräume des Landes. In diesen Gebieten leben und arbeiten knapp 40% der Gesamtbevölkerung und durch die landesinternen Wanderungsbewegungen erhalten die Stadt-Umland-Räume besondere Bedeutung (Schmidt 2007 : 9)

Hierfür wurde ein Kooperations- und Abstimmungsgebot eingeführt, welches gemeinsam abgestimmte Entwicklungsstrategien verfolgt. Angesprochen werden dabei insbesondere die Bereiche Wohnen,

Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen und die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen. Daraus ergibt sich ein Abwägungsprozess in welchem Maße Infrastruktureinrichtungen aus- oder rückgebaut werden (Schmidt 2007 : 9).

Diese Handlungs- und Steuerungsansätze dienen dazu negative Auswirkungen des demographischen Wandels zu mildern und positive Aspekte zu stärken. Bei diesen beispielhaft genannten Instrumenten liegt der Fokus auf der Entwicklung der Städte mit ihren Innenstädten als Zentrum für die Daseinvorsorge der Bevölkerung.

### **2.3. Die Schrumpfende Stadt/ Stadtumbau Ost**

Ein weiteres Beispiel für Handlungsansätze zur Bewältigung des demographischen Wandels ist die Anpassung im Rahmen der Siedlungsentwicklung, insbesondere im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost, welches im Folgenden näher erläutert wird.

Hoher Wohnungsleerstand, Schließung von Bildungseinrichtungen und der Abbau von ehemals belebten Einkaufszentren sind Kennzeichen für eine städtische Entwicklung, die als „Schrumpfung“ beschrieben wird. Darunter werden der Verlust der Einwohner sowie der Abbau und die geographische Verlagerung der Wirtschaft verstanden. Die daraus resultierenden Folgeerscheinungen sind ökonomischer und demographischer Natur und stehen in enger Verbindung zueinander (SEELIG, 2007 : 10).

Der Prozess abnehmender Einwohnerzahlen, bedingt durch Arbeitslosigkeit und Geburtenrückgang, ist kein Phänomen, das sich ausschließlich auf Neubrandenburg konzentriert. Nach 1990 erfuhren viele ostdeutsche Städte eine Schrumpfung ihrer Bevölkerungszahlen und einem einhergehenden Überschuss an Wohnraum. Die anhaltende rückläufige demographische Entwicklung und der ökonomische Strukturwandel regten im Februar 2000 die Gründung der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ an, initiiert durch den damaligen Bundesminister für Verkehr, Bau- und

Wohnungswesen, Reinhard Klimmt. In diesem Bericht wurde ein desaströser Zustand des Wohnungsmarktes geschildert, welcher einen Leerstand von ungefähr einer Million Wohnungen in den neuen Bundesländern feststellt. Laut Kommission konzentrierte sich der Leerstandes vorrangig in den Altbaubeständen der Innenstädte und in den industriell gefertigten Wohnungsbeständen. Der Ausschuss empfahl daraufhin das Programm „Stadtumbau Ost“ mit der Absicht, ostdeutsche Städte durch gezielte Maßnahmen des Rückbaus von Wohnungen sowie der Aufwertung der von der Schrumpfung betroffenen Quartiere zu stärken (SEELIG, 2007 : XIII). Zur Wiederherstellung des Marktgleichgewichtes sah das Programm dabei vor, innerhalb von 10 Jahren bis zu 400.000 leerstehende Wohnungen abzureißen. Mit dem Einsatz von Fördermitteln für diesen Abriss sollten die Kommunen animiert werden, den Prozess der „Schrumpfenden Städte“ zu bewältigen.

Um nicht nur den Rückbau sondern auch die Verbesserung der Quartiere zu fördern, regte der Bundesminister die Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) an. Das wird deutlich in der Formulierung der Ziele des Programms:

*„Das Programm zielt auf die Wiederherstellung intakter Stadtstrukturen, indem Stadtquartiere durch bauliche Maßnahmen aufgewertet und Wohnungsleerstände abgebaut werden. Auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten sollen Stadtteile stabilisiert werden, die durch physischen Verfall und soziale Erosion bedroht sind, zu sanierende und aus städtebaulicher Sicht besonders wertvolle innerstädtische Altbaubestände erhalten und dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnungen rückgebaut werden. Auf diese Weise werden die Attraktivität der Städte als Wohn- und Wirtschaftstandort insgesamt gestärkt, die Schaffung und Erhaltung neuer Arbeitsplätze gefördert und die Zukunftsfähigkeit der Städte somit nachhaltig unterstützt.“(VV 2002 : 5)*

Dieser Entwurf ist Voraussetzung um Fördermittel aus diesem Programm beantragen zu können. Für einen dauerhaften Rückbau von Wohnungen zur Minimierung des Wohnungsüberhangs und der sich daraus

ergebenden Aufwertung und Stabilisierung von Stadtquartieren, stellen der Bund, die Länder und Kommunen in den Jahren 2002 bis 2009 insgesamt 2,5 Milliarden Euro für dieses Förderprogramm zur Verfügung. Ziel ist es, den Strukturwandel der betroffenen Städte umfassend zu unterstützen und den Wohnungsmarkt zu festigen. Es handelt sich somit um ein angepasstes Förderprogramm, das städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Aspekte verbindet (Siehe Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen; „Stadtumbau Ost“, Bundeswettbewerb 2002, Auswertung).

Die Notwendigkeit zum Handeln wird nicht zuletzt deutlich durch den Einzug von Regelungen zum Stadtumbau in das Baugesetzbuch (2. Kapitel, 3. Teil §§ 171a bis 171d BauGB) im Jahr 2004. Im Zuge des Europarechtsanpassungsgesetzes ist der Stadtumbau nun als neues Instrument neben den städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im BauGB verankert.

#### **2.4. Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Die mit dem demographischen Wandel einhergehenden Konsequenzen betreffen nicht nur den Wohnungs- und Arbeitsmarkt, auch stellen sich weitreichende Folgen für den Aufbau und Gestaltung des Einzelhandels ein. Durch den Wechsel in der Zusammensetzung der Alterstruktur verändert sich nicht nur die Anzahl der Beschäftigten, auch ist eine Änderung hinsichtlich der Nachfragesituation zu erkennen. Diese weitreichenden Wirkungen betreffen sämtliche Lebenslagen der ansässigen Bevölkerung, worauf im Folgenden eingegangen wird.

Bevor der Einzelhandel nach der Wiedervereinigung 1990 sich explosionsartig entwickelte, war er zunächst gekennzeichnet durch:

- Angebotsdefizite
- Kleinteiligkeit der Betriebe (5% waren größer als 700m<sup>2</sup>)
- Konzentration auf integrierte Standorte (98% aller Einzelhandels befanden sich in Innenstädten, Ortszentren oder Wohngebieten)
- flächendeckendes Versorgungsnetz



- hohe Beschäftigungsintensität (90.000 Beschäftigte)
- geringe Beschäftigungsproduktivität (100.000 DM pro Beschäftigter)
- hohe Flächenproduktivität

Aktuell wird der Einzelhandel des Landes Mecklenburg-Vorpommern geprägt durch:

- Flächensättigung
- Großflächigkeit
- Moderne Betriebsformen und
- Angebotsdefizite in den Innenstädten

Zu diesen Forschungsergebnissen kam die Projektgruppe, die vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern gegründet wurde und aus Vertretern des Landwirtschaftsministeriums, Industrie- und Handelskammer sowie Banken, Versicherungen und des Einzelhandelsverbandes bestand.

Innerhalb dieser Analyse der Einzelhandelsstruktur wurde herausgestellt, dass die relevante Kaufkraft, mit gleich bleibender Tendenz, bei 15% liegt und sich somit unter dem Durchschnitt der alten Bundesländer befindet. Zwar erstreckt sich die Kaufkraft unter dem Bundesdurchschnitt, jedoch steht den Konsumenten mit 1,47m<sup>2</sup> pro Einwohner fünfmal soviel Verkaufsfläche als noch 1990 zur Verfügung. Einen Hauptteil mit 36% nehmen dabei großflächige Lebensmittelbetriebe wie Supermärkte, Discounter, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser ein. Bau- und Möbelmärkte sowie Gartencenter nehmen rund 34% der gesamten Einzelhandelsstruktur ein. Weiterhin wurde herausgearbeitet, dass das zentrenprägende Leitsortiment wie Schuhe, Bekleidung und Schmuck sehr gut ausgestattet ist. Durch den konsequenten Einsatz landesplanerischer Steuerungselemente wie das Landesraumordnungsprogramm, ist auch in der Struktur des Einzelhandels das System der Zentralen Orte wieder zu finden. 96% der gesamten Einzelhandelsflächen des Landes Mecklenburg-Vorpommern



befinden sich in den Zentralen Orten, und knapp die Hälfte davon in den so genannten Oberzentren.

Kleinere und mittlere Betriebe, die ihren Standort vorrangig in den Innenstädten haben, prägen die Struktur des Einzelhandels. Der Einzelhandel nimmt 34% aller innerstädtischen Flächen in Anspruch und davon können 90% den Kauf- und Warenhäusern zugeordnet werden. Diese verzeichnen aber, bedingt durch die demographische Veränderung der Siedlungsstruktur, einen Verlust ihres Umsatzes. Somit bekommt der Lebensmitteleinzelhandel eine Schlüsselfunktion im Rahmen der Innenstadtentwicklung. Möbelhäuser und Gartencenter wurden im Sinne der Umsetzung der landesplanerischen Entwicklungsziele in die Randlagen der Zentralen Orte verlagert und haben einen Anteil von 37% an den Gesamtflächen des Einzelhandels.

Nach einer Bevölkerungsbefragung wurde festgestellt, dass die Kaufkraft auf angrenzende Bundesländer abwandert. Das bedeutet einen großen Verlust für das innenstadtrelevante Sortiment des Landes Mecklenburg-Vorpommern und zeigt weiterhin Defizite im Angebot der Innenstädte auf. Die durch den Tourismus bedingte zusätzliche Kaufkraft wirkt sich positiv auf den Einzelhandel aus. Um dieses Potenzial aber weiter nutzen zu können, müssen die Innenstädte weiter entwickelt werden und der Ausbau der touristischen Infrastruktur weiter vorangetrieben werden (Kunkel, Irmtraud, 2000).

Der demographische Wandel verändert auch die Struktur des Einzelhandels. Zwar steht den Einwohnern prozentual mehr Verkaufsfläche zur Verfügung, jedoch durch die Arbeitsmarktsituation und Abwanderung des Käuferpotenzials geht der für Investitionen nötige Umsatz verloren. Es zeigt sich, dass besonders die Innenstädte im Interesse des Einzelhandels liegen. Und durch das Landesraumordnungsprogramm haben die Stadtzentren einen höheren Einzugsbereich für die Bereitstellung von Konsumgütern. Jedoch müssen diese Stadtkerne im Sinne der prognostizierten Bevölkerungs- und Stadtentwicklung weiter ausgebildet und mit Magnetfunktionen ausgestattet werden, um ihre Einkaufsattraktivität nicht zu verlieren.

### **3. Die Stadt Neubrandenburg**

Der im Vorfeld thematisierte demographische Wandel mit seinen Folgen für die Stadt- und Bevölkerungsentwicklung soll nun am Beispiel der Stadt Neubrandenburg vertiefend dargestellt und erläutert werden.

Die Stadt der Vier Tore, wie Neubrandenburg auch genannt wird, liegt im süd-östlichen Teil von Mecklenburg-Vorpommern, inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte, auf halbem Wege zwischen der Bundeshauptstadt Berlin und der Ostseeküste.

Mit 66.735 Einwohnern verteilt auf einer Fläche von 85,7 km<sup>2</sup>, ist Neubrandenburg die drittgrößte Stadt des Bundeslandes und übernimmt als kreisfreie Stadt für ein Einzugsgebiet von ca. 380.000 Menschen die Funktion eines nach dem Landesraumordnungsprogramms zugeordneten Oberzentrums (Statistisches Jahrbuch der Stadt Neubrandenburg, Dezember 2007).

#### **3.1. Die Stadt Neubrandenburg – zwischen aufstrebender Bezirksstadt und Bevölkerungsschwund in den neunziger Jahren**

Um den Prozess der Schrumpfung nachzuvollziehen, gibt ein Blick auf die historische Entstehung der Stadt und die abgeleiteten Prognosen Aufschluss über die zukünftigen Aufgaben der Stadtentwicklung mit den schwerpunktmäßigen Projekten.

Bis in das 13. Jahrhundert hinein besiedelten slawische Stämme das Gebiet rund um den Tollensesee. Eine Besiedlung mit deutschen Einwohnern erfolgte erst im Jahr 1236 nachdem die Brandenburger Askanier das Land Stargard von den Pommern übernommen hatten. Der Brandenburger Markgraf Johann I. stellte am 4. Januar 1248 den Stiftungsbrief für die nördlich in seinem Herrschaftsgebiet liegende Stadt Neubrandenburg aus. Vor allem Ritter, Kaufleute, Handwerker begannen die Stadt zügig aufzubauen und sich ansiedelnde Bauern kultivierten ihren neuerworbenen Besitz, wobei die noch ansässige slawische Bevölkerung aktiv in die Durchführung des Landesausbaus miteinbezogen wurde. Als

dieser Prozess weitestgehend abgeschlossen war, wurden feste Stützpunkte zur militärischen und wirtschaftlichen Sicherung des Landes erbaut und weitere Städte wie Friedland, Woldegk und Stargard gegründet. (Siehe Neubrandenburg im Blickpunkt von Denkmalschutz, Architektur und Stadtentwicklung, S. 9)

Nicht nur die Verbindung von alten Handelswegen auch die geographische Lage ermöglichte den Aufbau der Stadt Neubrandenburg, da sie sich auf einer Schwemmsandinsel befindet, welche von drei Seiten her durch feuchte Niederungen geschützt ist. Verstärkt wurde dieser Schutz als durch den Bau der Vierradenmühle, im Westen der Besiedlung, der Seespiegel des Tollensesees um einen Meter angehoben wurde.

Auch hielt die deutsche christliche Kultur bald Einzug in das Gebiet nordwestlich des Tollensesees. So wurde um 1240 ein Kloster vom Orden der Prämonstratenser in Broda errichtet.

Lange Zeit blühte die Stadt unter Brandenburgischer Herrschaft auf, der Handel florierte und Gewerbetreibende besonders aus dem Wollweber- und Tuchmacherhandwerk siedelten sich weiter an. Jedoch blieb das Land Stargrad und somit auch die Stadt Neubrandenburg von den so genannten Markgrafenkriegen (1315 bis 1317) nicht verschont und verblieb letztendlich in Mecklenburger Herrschaft.

Die darauf folgenden Jahrhunderte waren geprägt durch Unruhen „mit weltlichen und geistlichen Nachbarn“ (Zitat: Neubrandenburg im Blickpunkt von Denkmalschutz, Architektur und Stadtentwicklung, S. 9) bis hin zur fast vollständigen Zerstörung der Stadt im Dreißigjährigen Krieg.

Trotz erheblicher Rückschläge, wie dem Stadtbrand 1737, brachte das beginnende 18. Jahrhundert den Aufschwung für die Stadt. Mit der Gründung des Herzogtums Mecklenburg - Strelitz 1701 erlangte Neubrandenburg allmählich den Status einer Vorderstadt und vertrat die anderen Städte des Herzogtums im Landtag.

Erst mit dem Anschluss an die Eisenbahn erwachte schließlich Neubrandenburg aus seinem jahrzehntelangen Dornröschenschlaf und wuchs über seine Stadtmauern hinaus und erfreute sich im Jahr 1900 fast 10.000 Einwohner.

Zur Zeit des Dritten Reiches nahm dieser Trend weiter zu bis er 1941 mit knapp 24.000 Einwohner seinen Höhepunkt erreicht hat. In dieser Phase entstanden mehrere Rüstungsbetriebe und Militärstandorte. Bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges wurde vor allem die historische Innenstadt durch Brandschatzung fast vollständig zerstört.

Im Zuge der DDR-Verwaltungsreform erhielt die Stadt 1952 den Status einer Bezirksstadt und wurde großräumig auf- und neugebaut. Anfänglich verfolgte der Aus- und Neubau der Stadt noch historischen Vorbilder, jedoch aufgrund übermäßig steigender Bevölkerungszahlen durch Zuwanderung und wachsenden Geburtenraten und damit einhergehendem Wohnraummangel veränderte sich die Bauweise in Richtung Großwohnsiedlung und Plattenbau.

Dieser positive Trend änderte sich schlagartig als 1990 mit der Wiedervereinigung auch Arbeitsplätze vor allem im Bereich der Landwirtschaft, insbesondere mit den einhergehenden Auflösungen der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG), viele Menschen in die Arbeitslosigkeit trieb. Um deren Grundbedürfnisse zu sichern waren viele von ihnen gezwungen in größere Ballungszentren, vorrangig in den alten Bundesländern, abzuwandern.

### 3.2. Entwicklung und Prognosen für die Stadt nach dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept

Ein im Rahmen des Stadtumbau Ost eingeleiteten Projektes, ist die Erarbeitung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK). Unter der Federführung von Viola Brentführer entstand dieses für die Stadt Neubrandenburg im Jahr 2002. Dabei wurden, unter dem Aspekt des demographischen Wandels, stadt spezifische Defizite herausgearbeitet und daraus abgeleitete Entwicklungsziele formuliert.

Neubrandenburg wurde im Ersten Landesraumordnungsprogramm die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet. Zum oberzentralen Bereich Neubrandenburgs gehören die umliegenden Landkreise Müritzt, Mecklenburg-Strelitz, Uecker-Randow und Teile des Landkreises Demmin.

Die mit der oberzentralen Funktion Neubrandenburgs verbundene Entwicklungspartnerschaft, umfasst demnach größtenteils Bereiche des ländlichen Raumes im südlichen Teil Ostmecklenburg-Vorpommerns. Er ist durch seine periphere Lage in der Grenzregion zu Polen charakterisiert (Brentführer 2002 : 4).

### Die Bevölkerung

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung fällt auf, dass die Stadt bis 1989 einen teilweise sehr dynamischen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnte. Das schnelle Wachstum, besonders in den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts resultierte aus hohen Wanderungsgewinnen und beträchtlichen Geburtenüberschüssen. Neubrandenburg war bis Anfang der 90er Jahre die jüngste Stadt in ihrer Größenordnung in der ehemaligen DDR mit einem Durchschnittsalter von 32,7 Jahren. Jedoch mit der Wiedervereinigung Deutschlands 1990 erfuhr die Stadt auch eine „Wende“ in der Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerung der Stadt ist um ca. 17.600 Einwohner zurückgegangen, das entspricht einem Verlust von ca. 19%.

Die natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen wirkten sich auch unmittelbar auf die Altersstruktur aus. Durch Abwanderung und Geburtenrückgang erhöhte sich das Durchschnittsalter auf 39,4 Jahre, wobei die Wanderungsverluste von 98% die Hauptursache für den Rückgang waren. Dies äußert sich in einer seit 1993 konstanten Zahl von 4.000 bis 4.500 Fortziehenden jährlich (Brentführer 2002 : 8).

Der Vergleich der Wanderungsbilanzen der 90er Jahre zeigt auf, dass die Abwanderung im Wesentlichen bestimmt war (und auch heute noch ist), durch arbeits- und ausbildungsplatzbedingte Fortzüge. So sind an der negativen Wanderungsbilanz die alten Bundesländer zu 51% und das Neubrandenburger Umland zu 35% beteiligt, während die Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern, die neuen Bundesländer und das Ausland nur eine untergeordnete Rolle spielen. Die Abwanderung betrifft zum überwiegenden Teil Personen im arbeitsfähigen Alter von 18 bis 21 Jahren. Aber auch bei der Gruppe der 21 bis 35jährigen ist eine verstärkte

Tendenz des Fortzugs zu erkennen. Ständige Wanderungsgewinne zeigen die 65jährigen und älter (Brentführer 2002 : 9).

Die im ISEK dargestellten Prognosen gehen von einem weiteren Bevölkerungsverlust der Stadt Neubrandenburg aus. Das Wanderungsverhalten wird weiter vorrangig bestimmt durch Fortzüge vor allem junger, arbeitskräftiger Menschen. Zwar wird die Zahl der Geburten bis zum Jahr 2020 leicht ansteigen, jedoch wird auf Grund des Geburtenrückgangs Anfang der 90er Jahre, ein Mangel der Eltern-Generation vorhersehbar. Diese zwei Faktoren bestimmen maßgeblich die Alterung der gesamten Stadtbevölkerung.

### Die Arbeitsmarktsituation

Die Umstrukturierungsmaßnahmen der Wirtschaft in den neuen Bundesländern seit der Wiedervereinigung hatten zur Folge, dass das produzierende Gewerbe mit erheblichen Einbrüchen konfrontiert war. So wurde die Mehrzahl der Großbetriebe, wie zum Beispiel die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften, geschlossen bzw. auf kleine oder mittelständige Strukturen geschrumpft. Weiter wurde durch die nahezu vollständige Aufhebung ganzer Industriezweige (wie chemischer oder pharmazeutischer Industrie) der rasante Anstieg der Arbeitslosigkeit vorangetrieben. Die Zahl der Erwerbstätigen sank von ca. 55.000 im Jahr 1989 auf ca. 40.700 im Jahr 2001 (Brentführer 2002 : 17).

Den Prognosen laut ISEK ist zu entnehmen, dass das Produzierende Gewerbe weiter an Arbeitskräften verlieren wird. Hingegen konnten im Dienstleistungssektor Arbeitsplätze geschaffen werden. Dabei zeichnet sich ab, dass der Anteil des Dienstleistungssektors von 77% an der Gesamtbeschäftigtenzahl mittelfristig erhalten bleiben wird, die Anzahl der Dienstleistungsarbeitsplätze jedoch auf Grund der Bevölkerungsentwicklung und –struktur rückläufig ist.

### Die Wohnungsmarktsituation

Dem noch bis zur ersten Hälfte der 90er Jahre vorhandene erhöhte Wohnungsbedarf wurde mit großzügigen Neubauvorhaben entgegengewirkt. Jedoch setzte Mitte der 90er Jahre ein durch den demographischen Wandel bedingter wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel ein, der die Umverteilung der reduzierten Fördermittel vom Mietwohnungsbau zugunsten von Eigentumsmaßnahmen bewirkte. So wurde der Umfang des Wohnungsbaus reduziert und zahlreiche Projekte zeitlich gestreckt oder ganz aufgegeben.

Durch das Schwinden der Einwohnerzahlen stehen die Stadt Neubrandenburg und die Wohnungsbaugesellschaften mit den einhergehenden Überschüssen an Wohnungen vor neuen Aufgaben. Trotz Bevölkerungsverlust sind gleichzeitig 4.000 neue Wohnungen errichtet und 20.000 Wohneinheiten modernisiert worden. Der daraus resultierende Leerstand von Wohneinheiten konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf die Plattenbau-Wohngebiete.

Das Wegfallen von Arbeitsplätzen und die natürlichen und räumlichen Wanderungsbewegungen werden auch in Zukunft den Prozess des Leerstandes weiter beschleunigen und die Stadtentwicklung vor neue Aufgaben stellen. Dies wird nicht zu letzt deutlich durch die im Jahr 2000 einberufene Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“, die durch staatliche Maßnahmen versucht, diese Missstände auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen (Brentführer 2002 : 25).

Die Entwicklung des zu erwartenden Wohnungsbedarfs steht in enger Verbindung mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Sinkende Heiratsquoten, höhere Scheidungsraten, eine längere Lebenserwartung bei Frauen und die frühere Lösung vom elterlichen Haushalt führen zu einer zunehmenden Singularisierung der Bevölkerung. Somit werden auch die Personenzahlen pro Haushalt sinken. Das bedeutet für den künftigen Wohnungsbedarf, dass quantitativ kein zusätzlicher Wohnraum

geschaffen werden sollte, da auf Grund des Bevölkerungsverlustes eine Überversorgung an Wohnraum bereits jetzt vorliegt.

Neubrandenburg verfügt über einen hohen Anteil an Wohnungen in Plattenbausiedlungen, diese machen ca. 68% des gesamten Wohnungsbestandes aus. Besonders in dieser Wohnform zeigen sich auch für die Zukunft die Leerstände auf, da das vorhandene Angebot nicht mehr den Bedürfnissen des Einzelnen entspricht. So wird die Nachfrage besonders nach alten- und behindertengerechtem Wohnraum weiter ansteigen. Für die Wohnungsmarktsituation in Neubrandenburg heißt das, dass der Überhang an Wohnraum einerseits zurückgebaut werden muss und andererseits muss die Wohnstruktur hinsichtlich der Bedürfnisse der Mieter umgestaltet werden (Brentführer 2002 : 29).

#### Abgeleitete Entwicklungsziele für die Stadt Neubrandenburg

Die Stadt Neubrandenburg ist angesichts anhaltender, sinkender Einwohnerzahlen, das Wegfallen von Arbeitsplätzen, einer verringerten Finanzausstattung der Gemeinde und einer insgesamt rückläufigen Nachfrage an infrastrukturellen Angeboten mit einem Prozess der Stagnation bzw. Schrumpfung konfrontiert. Um dem entgegenzuwirken und die Lebens- und Funktionsfähigkeit zu sichern, bedarf es einer Neuorientierung in der Stadtentwicklung (Brentführer 2002 : 69).

Um die Entwicklung Neubrandenburgs im Sinne der Bürger nachhaltig voranzutreiben, müssen Wohnungen und Einrichtungen behutsam zurückgebaut werden, der Bestand qualifiziert aufgewertet werden und Neubaumaßnahmen in die bestehenden Strukturen integriert werden. Dies soll durch die im ISEK aufgeführten Entwicklungsziele erreicht werden:

- Entspannung auf dem Wohnungsmarkt
- Entlastungseffekte für staatliche bzw. kommunale Eingriffs- und Finanzierungspflicht



- Lösung städtebaulicher Problemlagen und mehr Lebensqualität in den Wohnquartieren durch behutsamen Stadtumbau
- neue Wege zur Realisierung stadt- und wohnverträglicher Verkehrsmaßnahmen
- Wiederentdeckung des Wohnstandortes Innenstadt durch Integration individueller Wohnformen.

Diese formulierten Leitbilder für die gesamtstädtische Entwicklung dienen dazu, der Stadt ein imagebildendes Profil zu verleihen und geben den Bewohner die Chance sich mit ihrer Stadt zu identifizieren, damit Neubrandenburg zu einem „modernen Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum für Ostmecklenburg-Vorpommern“ heranwachsen kann (Brentführer 2002 : 69).

Dazu gehört, das Industrie- und Dienstleistungszentrum zu sichern, indem die Arbeitslosigkeit gesenkt wird, die Wirtschaftsförderung auf den vorhandenen Bestand ausgerichtet und wettbewerbsfähige Flächen entwickelt werden.

Weiterhin soll der Tourismus als tragfähiger Wirtschafts- und Imagefaktor ausgebaut werden, um zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Im Hinblick auf zahlreiche Olympiasieger, Welt- und Europameister soll Neubrandenburg weiter als internationale Sportstätte ausgebaut werden, da der Sport im Moment der wichtigste Prestige- und Werbeträger der Stadt ist.

Da wie oben bereits geschildert, die Identifikation mit „seiner“ Stadt Neubrandenburg maßgeblich für die Entwicklung derselben entscheidend ist, soll dies gefördert werden durch:

- Beteiligung der Bürger bei Planungen zum Stadtumbau
- Entwicklung identitätsstiftende Orte, wie Innenstadt, Kulturpark und Seeufer
- Gestaltung öffentlicher Räume mit Aufenthaltsqualität
- Wohnquartiere mit eigenem Charakter ausstatten

Zwar wird Neubrandenburg nicht mehr den Status der jüngsten Stadt ihrer Größenordnung erreichen, dennoch sieht die Gemeinde sich in der Pflicht, durch spezialisierte und qualitativ anspruchsvolle Angebote, die Entwicklung zu einer familien- und kinderfreundlichen Stadt zu initiieren. Dazu gehört, auch hinsichtlich der Funktion als Oberzentrum, die Stabilisierung und der Ausbau des Angebotes für Betreuungseinrichtungen, Bildungsmöglichkeiten und Freizeitgestaltung. Weiterhin sind das Wohnungsangebot sowie die entsprechende Gestaltung des Wohnumfeldes, auf Familien mit Kindern abzustimmen. Auf Grund der demographischen Entwicklung soll neben dem Angebot für Kinder und Jugendliche auch der Ausbau zu einer senioren- und behindertenfreundlichen Stadt gefördert werden. Dies soll erreicht werden durch den Vorbehalt entsprechender Gesundheitseinrichtungen, die Schaffung weiterer Pflege- und Feierabendheime, der Ausbau des alten- und behindertengerechten Wohnfonds und die schrittweise Gestaltung einer barrierefreien Umwelt (Brentführer 2002 : 69-78).

Auf der Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplan soll Neubrandenburg städtebaulich ausgebaut werden zu einer durchgrünten Stadt mit kurzen Wegen und einer Monozentrischen Stadtstruktur. Darunter wird der Ausbau des Oberzentrums mit seinen verbundenen Funktionen verstanden. Zudem soll die Innenstadt als 'das' Zentrum gestärkt werden (Brentführer 2002 : 80).

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die zukünftige Entwicklung der Stadt Neubrandenburg vor dem Hintergrund des demographischen Wandels stattfindet. Hierbei werden alle Lebens – und Funktionsbereiche der Bevölkerung angesprochen. Zur Stabilisierung und Aufwertung der Stadt liegt der Fokus der künftigen Stadtentwicklung auf der Sicherung der Arbeitsplätze, der Umbau zu alters- und behindertengerechten Wohnformen und die Stärkung der imagebildenden Funktion.

### 3.3. Die Innenstadt von Neubrandenburg

Wie in den vorherigen Kapiteln beschrieben, wirkt sich der demographische Wandel auch in den Innenstädten Mecklenburg-Vorpommerns aus, so auch in der Stadt Neubrandenburg.

Allgemein enthält eine Innenstadt nach funktionaler Betrachtungsweise Nutzung, Verkehr und räumliche Verdichtung. Demnach kann man die Innenstadt definieren als einen Ort, der den tertiären Sektor aber auch die Funktion des Wohnens und kultureller Angebote in einem vereint. Hohe Boden- und Mietpreise sowie natürliche und räumliche Wanderungsbewegungen führen partiell zu einer Schrumpfung der Bevölkerung innerhalb des Stadtzentrums und die reine Wohnfunktion wird auf die Randlagen bzw. auf angrenzende Stadtteile verlagert. Somit wird die Innenstadt ein Ort kleinteiliger Mischung von Wohnen und Gewerbe. Eine funktionsfähige Innenstadt umfasst also außer der City, als Knotenpunkt des Waren- und Dienstleistungstransfers, auch die sie umgebenden Mischgebiete.

Wie in vielen deutschen Städten ist auch in Neubrandenburg der Bereich der Innenstadt aus dem Gebiet des historischen Stadtkerns gewachsen. Der Charakter der Stadt ist gekennzeichnet durch eine Stadtmauer mit Wiekhäusern<sup>1</sup>, einer begrünten Wallanlage mit Graben und vier spätgotischen Stadttoren (Friedländer-, Treptower-, Stargarder- und Neues Tor). Zur Verstärkung des Schutzes der ehemals hölzernen Wehranlage wurde die Vierrademühle vor dem heutigen Treptower Tor gebaut.

Nachdem Neubrandenburg 1248 das Stadtrecht verliehen bekam, wurde sie daraufhin planmäßig errichtet mit einem rechtwinkligen, gitterförmigen Straßenraster, wobei die Straßen nach den Himmelsrichtungen Nord-Süd und Ost-West ausgerichtet wurden. Dadurch war die Stadt in 27 Baublöcke aufgeteilt (Wiesemann 1995 : 6).

---

<sup>1</sup> Frühneuhochdeutsch Wiek: Sonderform von Verteidigungsbauten innerhalb einer Stadtmauer, Vorkommen vor allem im Nordosten Deutschlands (Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg)

Nachdem die Innenstadt mit seinen Wohn- und Geschäftshäusern im Zweiten Weltkrieg stark zerstört wurde, wurde sie grundlegend neu aufgebaut.

Maßgeblich beeinflussende Faktoren für den Aufbau der Stadt waren neben der neuangesiedelten Industrie auch der Verkehr und die neugewonnene Bedeutung als Verwaltungs- und Kulturzentrum. In diesem Zusammenhang entstanden Theater, Kinos und die Errichtung einer Fachhochschule war in Planung. In Abhängigkeit der angestrebten Einwohnerzahlen fiel die Dimensionierung des Ausbaus sehr üppig aus. Wenn man den Verlauf des Zuwachses der Bevölkerung betrachtet, war ab 1800 (5.000 EW) bis in die 60er Jahre (33.771 EW) des vergangenen Jahrhunderts ein steter, ab 1960 sogar ein dynamischer Anstieg zu verzeichnen (1989 90.953 EW). Dieser zu erwartende Trend war nicht zu letzt Grund dafür, dass sich ab 1954 der Beirat für Architektur mit der „baulichen Neugestaltung“ beschäftigte (Neubrandenburg im Blickpunkt von Denkmalschutz, Architektur und Stadtentwicklung, S. 20).

Das Hauptaugenmerk lag im Neuaufbau des als historisch wertvoll geltenden Straßennetzes in der Innenstadt. Hierbei sollten Hauptstraßen (so genannte Korridorstraßen) in ihrer Funktion gestärkt werden, indem sie zum Teil verbreitert und mit Geschäfte ausgestattet wurden. Andererseits sollten in den mit Zeilenbauten errichteten Wohnbereichen der Straßenverkehr zurückgenommen werden. Des Weiteren sind für diese Epoche wichtige Funktionsgebäude in der Nähe des Marktplatzes etabliert worden.

Während der ersten Bauphase 1952 entstanden im Zentrum der Innenstadt von Neubrandenburg 160 Wohnungen, 14 Geschäfte und ein Restaurant. Zu gleicher Zeit wurden fünf Häuserzeilen in der Beguinen- und Dümperstraße erbaut, wodurch eine erstmalige Belebung der Stadtstrukturen nach Kriegsende erzielt wurde. Bei der Weiterentwicklung der Stadtplanung sollte ein paar Jahre später die „Norddeutsche Renaissance“ als Stilelement weiter umgesetzt werden, um ein charakteristisches „neu-altes“ Stadtbild zu schaffen. So bot sich die Möglichkeit, einen historisierenden Anpassungsneubau zu schaffen, der

der Stadt Identität und Wohnlichkeit verschafft, ohne den modernen Geschosswohnungsbau zu verleugnen.

Die zu Beginn der 50er Jahre geplanten und später auch erbauten Wohngebäude wurden bis zum Ende der 50er Jahre in diesem Stil auch fertig gestellt. Die zuletzt begonnenen Gebäude in der Turmstraße wurden von baupolitischen Entwicklungen überholt und in reduzierten Formen ausgeführt, da die bereits 1955/56 veränderten Richtlinien im Bauwesen eine derart aufwendige und kostspielige Gestaltung nicht mehr zuließen. Jedoch aufgrund übermäßig steigender Bevölkerungszahlen durch Zuwanderung und wachsender Geburtenraten und damit einhergehendem Wohnraumangel veränderte sich die Bauweise in Richtung Großwohnsiedlung und Plattenbau.

Heute ist die Innenstadt Neubrandenburgs einerseits gekennzeichnet durch erhöhte Wanderungsverluste, andererseits gewinnt sie durch die Funktion der Stadt als Oberzentrum an Bedeutung für den Einzelhandel. Lebten im Jahr 1992 noch 4.835 Einwohner im Stadtgebiet Innenstadt, sind es heute nur noch 3.410 Einwohner (Statistisches Jahrbuch Stadt Neubrandenburg, Stand 31.12.2007).

Das entspricht einem Bevölkerungsverlust von ca. 20% gegenüber 1992. Die dazugehörige Verteilung der Altersgruppen ist auf der nebenanstehenden Abbildung dargestellt. Zudem stieg das Durchschnittsalter von 39,2 Jahre 1991 auf 48,7 Jahre 2007 an. Somit

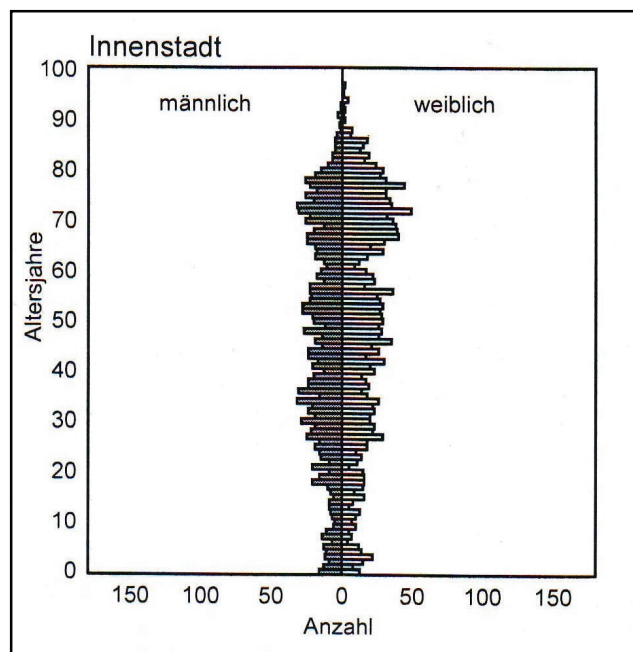


Abb. 1 Gliederung Altersgruppen

ist auch das Stadtgebiet Innenstadt mit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung konfrontiert (Statistisches Jahrbuch Stadt

Neubrandenburg, Stand 31.12.2007). Der Anteil der Altersgruppen im gesamtstädtischen Vergleich ist im Anhang Tabellenverzeichnisse dargestellt.

Mit 2.032 Wohnungen in der Innenstadt ist der Wohnungsbestand im gesamtstädtischen Vergleich relativ klein. Die Eigentumsverhältnisse für diese Wohnungen gliedern sich wie folgt: 1.206 Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft (NeuWoges), 20 Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft (NeuWoba), 793 sind privat und 13 sind sonstigen Eigentümern zuzuordnen (Statistisches Jahrbuch Stadt Neubrandenburg, Stand 31.12.2007).

Im Jahr 2007 standen in Neubrandenburg insgesamt 2.021 Wohnungen leer (das entspricht einem Prozentsatz von 5,4%), der Anteil des

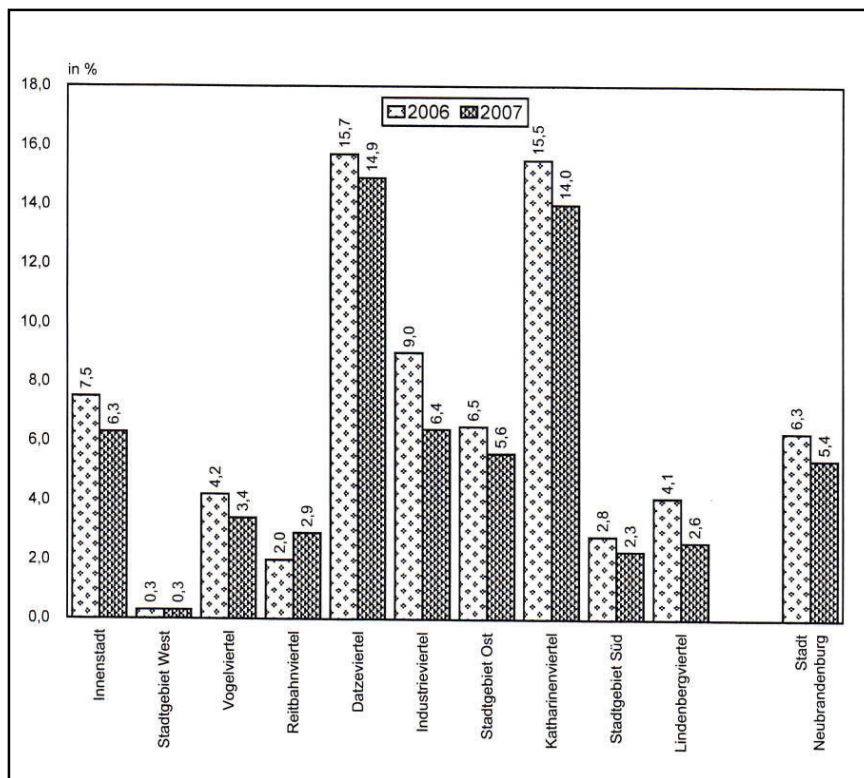


Abb. 2 Anteil Wohnungsleerstand nach Stadtgebieten

Wohnungsleerstandes für die Innenstadt belief sich dabei auf 6,3% (Statistisches Jahrbuch Stadt Neubrandenburg, Stand 31.12.2007). Das Problem des Wohnungsleerstandes zeigt sich besonders in

wirtschaftlicher Hinsicht – Mietausfälle, verschlechterte Investitionsbedingungen und ein drohender Verfall der Bausubstanz sind die Folgen. Nach den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept formulierten Entwicklungszielen, ist die Innenstadt der Kategorie Erhaltungsgebiet zugeordnet worden. Hier sollen kurz- und mittelfristig Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Programmteils „Aufwertung“ im Stadtumbau Ost durchgeführt werden. Langfristig soll der vorhandene Bestand an Wohnungen für die Bedürfnisse unterschiedlicher Bedarfsgruppen ausgebaut werden. Viele potenzielle Wohnungsbaustandorte sind nur mit der Beseitigung städtebaulicher Missstände zu erschließen, so dass die Qualitätssteigerung des Wohnungsangebotes mit der Verbesserung des Stadtbildes einhergehen kann (Brentführer 2002 : 84).

## **4. Das Wohnquartier**

Aus der derzeitigen Sachlage der Stadt geht hervor, dass trotz Bevölkerungsschwund mit Überalterung der Menschen und Verlagerung der ökonomischen Handlungsfelder, der Standort Innenstadt nicht vollständig seinen Reiz verloren hat. So beweist das Vorkommen von Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen das Interesse an diesem Gebiet. Damit aber die Innenstadt als Wohnstandort weiter attraktiv bleibt, muss auf die Bedürfnisse der jetzigen und zukünftigen Bewohner eingegangen werden.

Stellvertretend für das gesamte Stadtgebiet liegt der Schwerpunkt der vorliegenden Arbeit auf der Wohnumfeldgestaltung eines ausgewählten Quartiers in der Innenstadt. Dieses wird im folgenden Kapitel hinsichtlich Struktur, Anbindung und Erschließung untersucht. Resultierend werden die Stärken und Schwächen und die abgeleiteten Ziele im nachstehenden Entwurf eingearbeitet und diskutiert.



#### 4.1. Lage des Wohnquartiers in der Innenstadt

Das Planungsgebiet mit den angrenzenden Gebäuden befindet sich in der Innenstadt von Neubrandenburg und wird seit der Wiedervereinigung von der Neubrandenburger Wohnungsbaugesellschaft verwaltet.

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden begrenzt durch die Beguinenstraße, im Osten von der Darren-, im Süden durch die Krämer- und im Westen durch die Dümperstraße.



Abb. 3 Ausschnitt Stadtplan Neubrandenburg

Das Wohnquartier befindet sich in einer sehr guten zentralen Lage innerhalb des Stadtgefüges mit kurzen Wegen zu den entsprechenden Versorgungseinrichtungen jeder Art, die dieses Quartier zum Leben besonders attraktiv gestalten. So wird die medizinische Versorgung abgedeckt durch das Ärztehaus an der Marienkirche mit Allgemein- als auch Fachärzten und einer hohen Dichte an Apotheken im gesamten Stadtgebiet. Des Weiteren befindet sich südlich angrenzend das Marktplatzcenter mit ausreichend Möglichkeiten zur Versorgung mit den

Dingen des täglichen Bedarfs sowie Spezial- und Fachgeschäften. Auch für die kulturelle Nachfrage stehen unter anderem die Konzertkirche sowie die Regionalbibliothek und mehrere Museen zur Verfügung.

Neben dem Ringverkehr um das Stadtzentrum zur schnelleren Verbindung ist auch der Bahnhof fußläufig sehr gut zu erreichen.

In guter Erreichbarkeit liegen der Wall sowie der Kulturpark mit angrenzendem See als Naherholungsgebiete.

#### 4.2. Bestandserhebung

Der erste Schritt für die Bearbeitung des Themas ist eine Analyse der örtlichen Gegebenheiten. Hierbei werden nicht nur das unmittelbare Planungsgebiet, sondern auch die angrenzenden Einrichtungen untersucht. Es werden vorhandene Missstände aber auch Erhaltenswertes aufgezeigt, die dann Aspekte für die weitere Planung darstellen.

Diese Analysen wurden im Zeitraum von November 2008 bis Februar 2009 durchgeführt. Die Topographische Grundkarte M 1 : 500 diente für die Bestandserhebung und für den planerischen Entwurf als zeichnerische Grundlage.

Zur graphischen Darstellung wurde ein Bestandsplan angefertigt, der sich im Anhang dieser Arbeit befindet.

#### Die Gebäude

Die U-förmige Anordnung der Gebäude ist nach Norden geöffnet und prägt den Charakter dieses Quartiers. Die U-Form besteht aus sechs Geschosswohnungsbauten mit drei und vier Etagen. Die Gebäude A, F, G und H besitzen drei und die anderen besitzen vier Stockwerke. Dadurch entsteht ein Absatz zwischen den aneinander gebauten Häusern in Richtung Beguienenstraße. Durchbrochen wird die Häuserzeile durch zwei Durchgänge in Richtung Krämerstraße als auch durch einen zur Darrenstraße. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei weitere dreietagige Geschosswohnungsbauten die in Nord-Süd-Richtung angeordnet sind.

Bei den Gebäuden A und B sowie E und F befinden sich die Eingänge an der Darren- bzw. Dümperstraße und die Hintereingänge sind über den Innenhof zu erreichen. Bei den Gebäuden C und D sind die Haupt- und Kellereingänge nur über den Innenhof zu erreichen.

Die noch nicht modernisierten Gebäude A, B, C und D sind in einem sehr maroden Zustand und stehen größtenteils leer. Neben herabfallendem Putz von der Fassade und undichten Fenstern fällt der vorgelagerte Eingangsbereich, mit den nicht mehr funktionstüchtigen Eingangstüren und zerbrochenen Stufen, dem Betrachter unangenehm auf.



Abb. 4 maroder Eingangsbereich

Bei den Häusern A und F zeigen die Balkone in Richtung des Innenhofs und bei den Gebäuden B und D sind sie zur angrenzenden Straße errichtet. Die freistehenden Gebäude im Inneren des Quartiers sind längs der Nord-Süd-Achse gespiegelt und deren freistehenden Balkone sind beim Gebäude G nach Westen und beim Haus H nach Osten angeordnet. Jeweils vier Balkone dieser freistehenden Gebäude wurden restauriert, die übrigen wurden während der Modernisierungsarbeiten nachträglich angebracht. Die Gebäude C und E besitzen keine Balkone

Bei den freistehenden Gebäuden sowie beim Gebäude F ist die Sanierung im Stil der Norddeutschen Renaissance bereits beendet. Äußerlich ist die Sanierung gekennzeichnet durch einen dreifarbigen Verlauf der Fassadengestaltung. Der Kellerbereich wurde dunkelrot gehalten, das erste Stockwerk rosé und das zweite Stockwerk beigefarbig. Zur Trennung der einzelnen Etagen befindet sich zwischen erstem und zweitem Stockwerk ein Sims. Die Treppenhausfenster und Hauseingangstüren sind farbig umrandet und damit von der Fassade abgesetzt. Weiterhin sind die Eingangsbereiche und die Übergänge zwischen der zweiten und dritten Etage mit zusätzlichen Zierelementen versehen.



### Der Innenhof

Die Gesamtfläche des Innenhofes wirkt strukturlos und ist mangels nachlässiger Pflege in einem sehr verwilderten Zustand. Das vorhandene Wegesystem besteht aus Gehweg- und Betonplatten. Es wird durchzogen von mehreren Trampelpfaden und teilweise vom Wurzelwerk vorhandener Vegetation aufgebrochen. Zusätzlich bilden sich bei Regen auf den Gehwegen große Pfützen. Im Bereich der Gehwegplatten dominieren Pflasterritzengesellschaften.

Weiterhin sind die Keller- bzw. Hintereingänge ebenso defekt. So sind die Stufen abgewirtschaftet und die dazugehörigen Handläufe zerbrochen oder teilweise nicht vorhanden.



Abb. 5 zerstörtes Treppengeländer

Für die Bewohner des Quartiers befinden sich die Müllanlagen im östlichen Teil des Innenhofes. Diese betonierten Flächen sind nicht gesondert ausgewiesen

und werden als zusätzliche Kfz-Stellflächen genutzt. Weiterhin stehen in



Abb. 6 Bereich der Müllcontainer

der Beguinenstraße Mülltonnen im Bereich der Anwohnerparkplätze zur Verfügung, wodurch aber Kfz-Stellplätze eingebüßt wurden. Für die Müllabfuhr sind diese Bereiche, bedingt durch den ruhenden Verkehr, nur schwer erreichbar.

Innerhalb dieses Areals befindet sich ein Spielplatz, bestehend aus einer Wippe, einem Klettergerüst, einem Kletterpilz und einer Doppelschaukel. Diese Ausstattungselemente werden, auf Grund des Alters und der maroden Substanz, von Kindern nicht genutzt. Der mit Sand aufgefüllte,



Abb. 7 Spielplatz

nicht eindeutig abgetrennte Platz, ist besonders außerhalb der Vegetationsperiode durch herabgefallenes Laub bedeckt.

Die Wäschegegerüste, befindlich im Bereich zwischen Gebäude H und A, werden nach Angaben der Anwohner in den

Sommermonaten nur noch vereinzelt genutzt oder als zusätzliches Spielgerät wahrgenommen. Der Trockenplatz zwischen Gebäudeteil F und G sowie der dem Gebäude D vorgelagert, wurde im Zuge der Sanierungsmaßnahmen gänzlich entfernt, um Raum zu schaffen für die Baustelleneinrichtung.

Ein ehemals angelegter Brunnen zwischen den freistehenden Gebäuden ist auf Grund von Wildwuchs nicht mehr funktionstüchtig.

Im gesamten Planungsgebiet fehlen Orte und Einrichtungen für die Erholung, wie zum Beispiel Sitzbänke oder begrünte Ruhebereiche.

Die lückenhafte und somit schlechte Beleuchtung des gesamten Quartiers vermittelt einen düsteren Gesamteindruck.

### Die Vegetationsflächen

Die vorhandene Vegetation besteht aus Rasen- und Pflanzenflächen sowie Solitärgehölzen und Baumgruppen. Die Anordnung dieser ist im Bestandsplan im Anhang dargestellt. Die Rasenflächen, im Bereich der Trockenplätze, sind durch mangelnde Pflege teilweise vermoost, verkrautet und stellenweise lückig. Hinzu kommen zahlreiche



Abb. 8 vernachlässigte Rasenfläche

Brachflächen. Einige Vegetationsflächen sind mit 30cm hohen Einfriedungen eingefasst. Diese sind aufgrund von Vandalismus, Korrosion oder Fehlnutzung teilweise zerstört. Der südliche Wäscheplatz ist mit einer 1,00m hohen Berberitzenhecke eingefasst, die in einem guten Zustand ist.

Die angelegten Pflanzflächen befinden sich im Bereich des Hintereingangs bei dem Gebäudeteil A, deren ursprüngliche Planung aber nicht mehr zu erkennen ist.

Art und Gestalt der Gehölze sind in der Tabelle Aufnahme Pflanzenbestand im Anhang dargestellt.

### Parkplatzsituation

Es befinden sich angrenzend in der Beguienenstraße 40 und in der Dümperstraße ca. 15 Anwohnerparkflächen (für Besitzer einer



Abb. 9 Parkplatzsituation

Anwohnerkarte kostenfrei, ansonsten gebührenpflichtig), die auch von den Bewohnern und Besuchern der gegenüberliegenden Wohnblocks genutzt werden. Um weite Wege zwischen Wohnung und Parkplatz zu vermeiden wird der Innenhof als teilweise inoffizielle, aber

tolerierte Stellfläche genutzt. Es handelt sich dabei im Bereich zwischen den Wäscheplätzen und der Müllcontainerstellfläche um ca. 20 Pkws, die wild auf den Rasenflächen abgestellt werden (kein geordnetes Parksystem). Östlich des Wäscheplatzes wurden Anwohnerparkplätze ausgewiesen, jedoch nicht in ausreichender Anzahl. Erschwerend kommt hinzu, dass in diesem Bereich mit Sand aufgefüllte Gruben existieren.

#### 4.3. Bestandsanalyse

Die Innenstadt ist ein Gebiet mit besonderer gesamtstädtischer und stadtstruktureller Bedeutung für Neubrandenburg. Im Allgemeinen liegt eine sehr gute Ausstattung an sozialer Infrastruktur vor. Im gesamtstädtischen Vergleich ist die Innenstadt führend an solchen Einrichtungen und aus diesem Grund übernimmt sie ebenfalls Versorgungsfunktionen für andere Stadtgebietsteile wie auch für das Umland.

Des Weiteren herrscht ein ausgewogenes Verhältnis an Freiräumen vor, aufgrund der lockeren Bebauung und der relativ geringen Baudichte.

Überregional bedeutsame Gemeinbedarfseinrichtungen des Kulturbereiches befinden sich ausschließlich im Innenstadtbereich.

Zwar befindet sich das Wohnquartier, wie herausgearbeitet, in einer sehr guten zentralen Lage, jedoch weist das Quartier hinsichtlich der Bebauung und der Wohnumfeldgestaltung erhebliche Schwächen auf.

Wie in der Bestandserhebung dargestellt, weisen die Gebäude A bis E in der Bausubstanz erhebliche Mängel auf. Diese erstrecken sich über die marode Fenster, desolate Türen im Eingangsbereich und fehlende bzw. zerstörte Beleuchtung. Dieses hinterlässt einen unattraktiven Gesamteindruck, der nicht zum „verweilen“ einlädt.

Dem gegenüber stehen die bereits sanierten und modernisierten Gebäude. Die farbliche Gestaltung wirkt sich harmonisch auf den gesamten Komplex aus. Nach Angaben der Neubrandenburger Wohnungsbaugesellschaft wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept formulierten Leitbilder berücksichtigt. Hierbei wurden die unteren zwei Etagen alters- und behindertengerecht umgebaut. Das beinhaltet den Einbau von bodengleichen Duschen mit Haltegriffen sowie einer barriere- und schwellenlosen Gestaltung der gesamten Wohnung. Auch die vorgelagerten Balkone wurden unter diesen Kriterien umgewandelt. Ferner wurde in der Dümperstraße 16 und 18 ein Fahrstuhl integriert, der es Rollstuhlfahrern ermöglicht sich dort zu etablieren. Die noch folgenden



Sanierungsmaßnahmen der restlichen Gebäude sollen unter gleichen Bedingungen stattfinden. Die oberen Stockwerke werden nach Informationen der NeuWoges den bisherigen Standards angepasst, um auch jüngeren Einwohnern die Option zu bieten, sich dort niederzulassen.

Die fade Erscheinung der nicht sanierten Gebäude zieht sich wie ein roter Faden durch die Gestaltung des Innenhofes. Nicht erkennbare Strukturen, teilweise marode und abgestorbene Gehölze sowie ein vernachlässigter Spielbereich prägen den Charakter des Innenhofsquartiers. Zudem verstärkt das Fehlen von Lichtquellen sowohl im Eingangsbereich der Gebäude als auch im gesamten Innenhof den „dunklen“ Eindruck. Weiterhin erschweren die brüchigen und teilweise sehr schmalen Gehwege das Betreten dieser, vor allem für ältere Personen.

Die derzeitige Parkplatzsituation erscheint bei erster Betrachtung als vordergründigstes Problem. Die dazugehörige Bestandsaufnahme wurde gemäß den Rechtsgrundlagen Anleitung EVE 91 (Empfehlung für Verkehrserhebung) und EAR 91 (Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs) durchgeführt. Diese Erhebung ist außerhalb von Schulferien in der Zeit von 3.00 Uhr bis 06.00 Uhr morgens zur Auslastung der vorhandenen Stellplätze durchgeführt worden. Zu den ca. 20 „wild abgestellten“<sup>1</sup> muss man noch fehlende Fahrzeuge infolge auswärtiger Aktivitäten, wie beispielsweise Nachtschichten oder Garagennutzung, hinzuzählen. Schätzwerte zugrunde legend erhöht sich dann die Anzahl der Fahrzeuge um 15 Prozent. Dies ist aber gemessen bei nicht voller Auslastung der Unterkünfte und erhöht sich automatisch bei voller Belegung der Wohnungen.

Diese „wild abgestellten“ Fahrzeuge belegen den nicht ausreichend zur Verfügung gestellten Parkraum für die tatsächlich vorhandene Anwohnerzahl. Zudem werden diese halblegalen Stellflächen auch von Anwohnern und Besuchern der umliegenden Wohnblocks und Besuchern des angrenzenden Marktplatzcenters genutzt. Dies führt zu einer

---

<sup>1</sup> „wild abgestellte“ Pkw: In Bereichen geparkter Pkw, auf denen zwar das Parken nicht ausdrücklich verboten ist, jedoch unerwünscht ist wie beispielsweise auf den Rasen- und Müllcontainerflächen



chaotischen Gesamtsituation, die bisher nicht im Sinne der Anwohner des Quartiers geregelt wurde.

Dieses Quartier zeigt stellvertretend für die gesamte Innenstadt die derzeitige infrastrukturelle Situation und die künftige Entwicklung auf. Die Neubrandenburger Innenstadt nimmt auf Grund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung eine besondere Stellung ein und wird als Entwicklungsgebiet klassifiziert. Neben den verschiedenen oberzentralen Aufgaben soll die starke Wohnqualität ergänzend zu den stadtwichtigen Funktionen gefördert werden.

Auf Grundlage des Rahmenplans Innenstadt zielen alle zukünftigen Maßnahmen auf eine Attraktivitätssteigerung mit einer funktionellen Aufwertung ab. So gilt es, die Wettbewerbsposition gegenüber Konkurrenzzentren in Mecklenburg-Vorpommern und den heute bestehenden Subzentren in Neubrandenburg zu verbessern (Brentführer 2002 : 8, Stadtteilkonzept Innenstadt).

Daraus ergeben sich nachstehende Kriterien für Gestaltung des nachfolgenden Entwurfes:

- Gestaltung Innenhof alters- und behindertengerecht
- Bereitstellung ausreichender Kfz-Stellflächen
- Schaffung Erholungsfunktion zur besseren Identifikation mit „seinem Quartier“

## 5. Der Entwurf

Wie im vorangestellten Kapitel erläutert, liegt der Schwerpunkt auf einer alters- und behindertengerechten Planung des Wohnumfeldes. Dennoch sollten dabei auch Orte für junge Leute Berücksichtigung finden. Der kommende Abschnitt beschreibt den Entwurf für die Wohnumfeldgestaltung unter Beachtung der herausgearbeiteten Kriterien.

Anhand der örtlichen Gebäudeanordnung ergeben sich zwei große Räume (siehe Abbildung 10). Diese entstehen durch die Stellung der Wohnblocks zueinander und dem Wegeverlauf. Sie beinhalten verschiedene Funktionen.

Raum I wird begrenzt durch den Gebäudeteil A im Osten und F im Westen und wird durch die freistehenden, giebelständig zur Beguienenstraße befindlichen Gebäude G und H in drei kleinere Räume untergliedert. In diesen Bereichen wird die Nutzung 'Parken' eingeordnet.

Der zweite Raum wird begrenzt von den Gebäudeteilen B bis E und erstreckt sich über die gesamte südliche Hälfte des Innenhofes und wird auf Grund der neugeschaffenen Wegeführung in drei weitere Bereiche untergliedert. Hier sollen die Funktionen 'Spielen' und 'Erholen' eingeordnet werden.

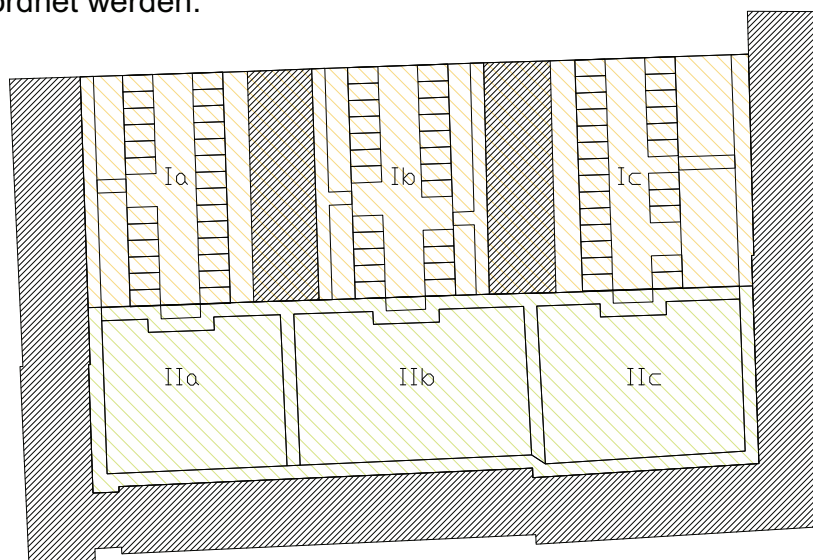


Abb. 10 Raumnutzungsmodell

Die Wohngebäude in ihrer Anordnung und Struktur werden in diesem Entwurf nicht verändert. Sicher bestände die Möglichkeit gravierende Umgestaltungen an der baulichen Substanz vorzunehmen, die auch eine Umstrukturierung des Planungsgebietes zur Folge hätte, das ist aber nicht Gegenstand dieser Planung. Die vorhandene Bausubstanz wird in dem vorliegenden Entwurf als feststehend anerkannt und das Konzept konzentriert sich auf die Neugestaltung des Außenanlagen und Fassaden. Dabei liegen die Funktionen 'Parken', 'Spielen' und 'Erholen' im Mittelpunkt der Gestaltung.

### 5.1. Parkplatzsituation

Wie im Raumnutzungsmodell beschrieben ergeben sich durch die Gebäudeanordnung zwei große Räume, wovon Ersterer ausschließlich zum Parken vorgesehen ist. Dieser Parkraum wird wiederum unterteilt in Ia, Ib und Ic, da sie in Form und Gestalt ähnlich aufgebaut sind.

Die Parkräume bestehen aus einer Fahrgasse und den Parktaschen. Dieser Bereich beginnt und endet mit der Gebäudeflucht der freistehenden Gebäude G und H und ist 35m lang. Die Fahrgasse hat das Mindestmaß von 6m Breite, um problemloses Ein- und Ausparken sowie ein Wendevorgang zu ermöglichen. Links und rechts von dieser Straße befinden sich die einzelnen Stellflächen. Eine Einzelstellfläche in Senkrechtaufstellung besitzt ab Fahrgassenrand eine Tiefe von 4,60m und eine Breite von 2,50m. Aus der Länge von 35m und den vorgegebenen Maßen entstehen für jeden einzelnen Parkraum 28, und für den Gesamtbereich 'Parken' 84 zusätzliche Stellflächen für den ruhenden Verkehr. Da sich einige Altbäume in diesem Bereich befinden und diese aus ästhetischen und ökologischen Gründen nicht entfernt werden sollen, sind sie in die Planung als Auflockerung des Gesamtbildes und als Schattenspender für die Sommermonate integriert. So stehen dann von den 84 möglichen noch 76 Stellflächen zur Verfügung. Im Raum Ic wird zur Erschließung des Gebäude A auf Höhe des siebten Parkplatzes eine

Verbindung geschaffen, da der durch den Baumbestand ausgesparte Platz zu weit entfernt ist um das Haus optimal zu erreichen.

An der Rückseite der Stellflächen befindet sich zum Be- und Entladen der Kraftfahrzeuge ein Überhangstreifen bestehend aus Kunststoffrasengitter mit einer Breite von 0,70m. Dieser ist auf der parkplatzzugewandten Seite von einem Hochbord und auf der vegetationsflächenzugewandten Seite mit einbetonierten Alulinern eingefasst. Um eine bestmögliche Verbindung zwischen Wohnhaus und Parkplatz zu gewährleisten, sind die an die Stellflächen angrenzenden Vegetationsflächen durch Verbindungswege unterbrochen. Um eine erhöhte Versiegelung zu vermeiden, erfolgt die Zuwegung zu den Parkflächen im Bereich der durch die Altbäume ausgesparten Parkplätze.

Am Ende der Fahrgassen befinden sich die Stellflächen für die Müllbehälter. In Betonfertigteiltertainern werden die Mülltonnen untergestellt. Sie bieten die Vorteile, dass sie abschließbar und relativ geruchsdicht sind. Des Weiteren besteht für die städtische Müllabfuhr eine gute Erreichbarkeit dieser Müllflächen, durch die 6,00m breite Fahrgasse. Zu Zwecken des Sichtschutzes werden die Container mit einem kleinmaschigen Metallzaun umgeben, der durch Rankpflanzen begrünt wird. Diese Begrünung kann durch die Verwendung von *Hedera helix* (Gemeiner Efeu) erfolgen, da es sich dabei um eine immergrüne Art handelt und diese auch für größere Flächen geeignet ist. Zudem bietet der Efeu auch außerhalb der Vegetationsperiode Sichtschutz.

## 5.2. Wegeführung

Der gesamte Innenhof wird durch ein Wegesystem erschlossen und verbindet die einzelnen Wohngebäude miteinander. So verläuft ein Hauptweg innerhalb des Quartiers entlang der einzelnen Gebäudeteile (A bis F). Ein weiterer Hauptweg verläuft südlich der freistehenden Gebäude und trennt somit den Innenhof in zwei große Räume. Ebenso werden die freistehenden Gebäude durch einen vorder- und rückseitigen Weg erschlossen. Die rückseits befindlichen Wege dienen zur Erreichung der Hintereingänge und sind 1,00m breit. Sie bestehen aus

versickerungsfähigen Kunststoffrasengitterplatten. Diese mit Aluliniern eingefassten Wege sind aufgrund der Rasenansaat leicht in die restlichen Vegetationsflächen integrierbar. Um die einzelnen Gebäudeteile vom Parkplatz aus schnell zu erreichen verläuft ein Verbindungswege auf den Hintereingang des Gebäudeteiles D und ein Verbindungsweg auf den Durchgang zwischen Gebäude C und D zu. Diese trennen damit den Raum II in drei Untereinheiten (IIa, IIb und IIc) und es entsteht ein rasterförmiges Wegesystem. Die Haupt- und Verbindungswege sind 2,00m breit. Da das Maß für Wege mit zweiläufigem Fußverkehr mindestens 1,20m beinhalten muss<sup>1</sup>, können hier auch noch problemlos Fahrräder bewegt werden.

### 5.3. Die Fassadenbegrünung

Die im Entwurf verwendete Fassadenbegrünung soll im Vorfeld, zur besseren Veranschaulichung, erläutert werden.

Wie aus der Bestandserhebung ersichtlich wird, bietet das Quartier keinen ausreichenden Platz für die Gestaltung von Vegetationsflächen. Um dennoch „Grün“ für die Anwohner in den Entwurf zu integrieren sieht die Planung den Einsatz von Fassadenbegrünung vor. Dieser Aspekt wird im Folgenden näher erläutert und stellt mögliche Ansatzpunkte für die Planung dar.

Der Fassadenbegrünung ist der umfassende Begriff der Bauwerksbegrünung übergeordnet, zu dem des Weiteren die Dach- und Innenraumbegrünung gezählt werden. Darunter versteht man das Bauen unter Verwendung lebendiger Pflanzen, wobei diese nicht nur ein Gestaltungsmittel sind, sondern gleichzeitig auch zur Verbesserung der Funktion der Bauwerke beitragen.

Diesbezüglich anerkannte Verfahren und Techniken entwickelten sich jedoch erst im letzten Viertel des vergangenen Jahrhunderts um den wachsenden Ansprüchen hinsichtlich Funktion und Qualität gerecht zu

---

<sup>1</sup> NIESEL; Alfred, Bauen mit Grün, S. 216

werden. So wurden Bauwerksbegrünungen als Mittel zur Aufwertung einzelner Gebäude oder auch von Baugebieten anerkannt und haben seit etwa 1975 Einzug gehalten in zahlreiche Bebauungspläne unter anderem für Sanierungsgebiete (für Flächensanierung, Sanierung von Stadtbachen) oder Gewerbeparks.

Im Zeitalter der Globalisierung und der einhergehenden Zersplitterung der Landschaft insbesondere in und um die Ballungszentren erfolgte vor allem in den letzten 30 Jahren ein Umdenken zur Schaffung menschengerechter Gebäude- und Stadtstrukturen, da hier die ökologischen Probleme wie Boden-, Luft-, Wasserbelastung sowie die Zerstörung von Biotopen besonders prägnant sind. Um qualitativ wertvollen Wohnraum anzubieten übernimmt die ökologisch orientierte Stadtplanung die Aufgabe, den heute vorhandenen Gebäudebestand und das direkte Wohnumfeld so zu gestalten, dass das Wohnen und Leben in den Städten wieder für breite Teile der Bevölkerung attraktiv wird. Oberstes Ziel neben der Eindämmung des Flächenverbrauches in den Randzonen und den einhergehenden Belastungen von Klima, Luft und Boden, ist die Verbesserung des Wohnumfeldes in dichtbesiedelten Stadtgebieten. Durch die hohe bauliche Ausnutzung der Grundfläche, die kaum noch ausreichende Versorgung mit Vegetationsflächen zulässt, wirkt sich in diesen Stadtteilen der Verlust an bodengebundenen Vegetationsflächen besonders negativ aus. Infolgedessen sollten die bisher weitgehend ungenutzten Reserven an Fassaden und Dächern zur Wohnumfeld- und Umweltverbesserung integriert werden.

Die Identifikation von Hausbewohnern mit Fassadenbegrünungen durch die positiven Auswirkungen der grünen Wände trägt maßgeblich zur Steigerung der Lebensqualität bei. Daraus resultiert eine entsprechende Bedeutung im Rahmen von Wohnumfeldverbesserungen und Stadtentwicklung. Diese ergibt sich aber auch aus der Tatsache, dass Großstadtbewohner mehrheitlich fehlendes Grün in ihrer Stadt bedauern.

Die Begrünung vertikaler Flächen durch Pflanzen mit Bodenanschluß wird als Fassadenbegrünung verstanden.

Fassadenbegrünung = Gebäude + Kletterpflanze<sup>2</sup>

Da viele begrünte Fassaden auch ohne menschliche Initiative zustande gekommen sind, hat die Fassadenbegrünung eine lange Tradition, vor allem wenn die Schutzwirkung im Blickfeld der Analyse liegt. Historisch gesehen war die Verwendung von Kletterpflanzen in Europa aber schon lange ein Stilmittel in der Gartenkunst, in dem zum Beispiel Rosen, Geißblatt oder auch Clematis an Gebäuden kultiviert wurden.

Seit dem Mittelalter gab es die unterschiedlichsten Entwicklungen, die die Fassadenbegrünung zwischenzeitlich sehr beliebt gemacht haben – unter anderem das wachsende Angebot attraktiver Kletterpflanzen durch Importe aus anderen Ländern und Kontinenten und die Ausprägung und Ausbildung der Stilepochen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Gestaltung.

Um für lange Zeit den Nutzen der Fassadenbegrünung auszuschöpfen, sind im Vorfeld Planungen notwendig (unabhängig vom Umfang des Projektes), die gewisse Betrachtungsweisen berücksichtigen müssen. So sollte in Abstimmung mit der Bausubstanz (Baukonstruktion, Baustoffe, Gebäudegestaltung) die entsprechende Pflanzenauswahl nach Wuchseigenschaften, Eignung für den Untergrund und Gerüste sowie die Zieraspekte erfolgen. Weiter sind Überlegungen anzustellen in Bezug auf die Kletterhilfen bei Gerüstkletterer, aber auch die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sowie die Anschaffungs- und Unterhaltungskosten dürfen nicht vernachlässigt werden.

### Arten der Begrünung

In der Regel kommen für Fassadenbegrünung Kletterpflanzen zum Einsatz, es gibt aber auch neue Methoden, die auf direktem Fassadenbewuchs basieren. Hierzu werden die Fassaden als Vegetationsflächen ausgeführt. Beide Varianten sind auch zur so

---

<sup>2</sup> KÖHLER; Manfred, Fassaden- und Dachbegrünung, S. 16

genannten Mauerbegrünung geeignet, die aber oft auch auf natürlichem Weg erfolgt.

Die klassische Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen kann durch Direktbewuchs mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit so genannten Gerüstkletterpflanzen erfolgen. In Deutschland erhebt die „Richtlinie zur Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“<sup>3</sup> den Anspruch, den aktuellen Stand der Technik solcher Maßnahmen darzustellen.

Die Kletterpflanzen – sowohl Selbstklimmer als auch Gerüstkletterpflanzen – haben sich auf schnelles Höhenwachstum spezialisiert. Sie wachsen auf einer Unterlage (z. B. Felsen, Baumstämme) oder um bzw. in einem Träger (meist Gehölz, aber auch Totholz). Dazu bilden sie nur minimale Stämme, die ausschließlich Versorgungsaufgaben erfüllen und erlangen damit Vorteile in der Konkurrenz um Licht bzw. Sonnenstrahlung. Kletterpflanzen besitzen nicht die Fähigkeit sich selbst zu tragen. Dieser Aspekt ist für die Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen zunehmend wichtig, da moderne Fassaden häufig sehr begrenzt tragfähige Oberflächen aufweisen.

### Selbstklimmende Pflanzen

Die für einen Direktbewuchs von Bauwerken geeigneten Selbstklimmer entwickeln Haftorgane. In der Regel sind dies Haftwurzeln (z. B. Efeu, Kletterhortensie, Trompetenwinde). Haftscheiben sind sehr speziell angepasste Ranken von *Parthenocissus*-Arten, also des Wilden Weines. Nur dessen Haftscheibenbildende Sorten sind selbstklimmend.

Zur Verträglichkeit von selbstklimmendem Bewuchs auf Fassaden gibt es viele Meinungen und Vorurteile. Diese gehen teilweise auf historische Beobachtungen an efeubewachsenen Bauwerken zurück. Dazu gab und gibt es langfristig positive und negative Erfahrungen. Aus letzteren resultiert der meist gänzlich undifferenzierte "Generalvorbehalt" gegen

---

<sup>3</sup> FLL e.V., Bonn, 2000



jede Fassadenbegrünung, den man mitunter noch bei (vorwiegend älteren) Hausbesitzern antrifft.

Die Analyse historischer Schadensberichte ist aufgrund des technischen Fortschrittes nur bedingt hilfreich. Die Mehrheit moderner Fassaden weist andere technische Voraussetzungen (Bekleidung, Beschichtung, usw.) auf, als historische Mauern und Putze. Eine grobe, aktuell nützliche Faustformel zur Eignung von Selbstklimmern für Fassadenbegrünungen könnte lauten: „Nur harte, schwer ablösbare, vertikal zusätzlich belastbare sowie fugen- und rissfreie Fassadenoberflächen sollten mit Selbstklimmern begrünt werden“. Dabei stellen haftscheibenbildende *Parthenocissus*-Arten (Wilde Wein) geringere Anforderungen als haftwurzelbildende Arten.

#### Vorteile Selbstklimmer

Zum einen entfallen der Bau bzw. Kauf und die Montage für ein Gerüst. Somit muss auch die Fassade nicht angebohrt werden. Zum anderen können große Flächen gleichmäßig begrünt werden, dies ist unter anderem durch die Selbstklimmerarten *Parthenocissus* (Wilder Wein) oder *Hedera helix* (Efeu) am besten zu erreichen.

#### Gestaltung mit Selbstklimmern

Bei der Gestaltung mit Selbstklimmern müssen die Wuchshöhen und Wuchsbreiten der gewählten Pflanze vereinbar sein, um die gewünschte Wirkung zu erreichen. Besonders bei den Sorten des *Parthenocissus* (Wilder Wein) und *Hedera* (Efeu) muss in der Planung das wuchernde Flächenwachstum berücksichtigt werden. Hierbei können Winkelbleche mit einem 20cm auskragenden Blatt als Wuchsgrenze eingesetzt werden. Dennoch sollte der der Pflanze zur Verfügung stehende Platz nicht allzu eng bemessen sein, ansonsten entsteht ein übermäßiger Aufwand an Pflegeeinheiten durch mehrmaliges Schneiden.

### Gerüstkletterpflanzen

Die Gerüstkletterpflanzen unterscheidet man nach der Strategie ihres Kletterns in Schlingpflanzen (umwinden), Rankpflanzen (bilden „Greiforgane“ = Ranken) und Spreizklimmer (spreizen und haken sich ein). „Winder“ wie Schlingpflanzen auch genant werden, umschlingen vor allem mit ihren Jungtrieben Stäbe, Seile oder andere Stützen und bewegen sich auf diese Weise nach oben. Auch wird zwischen Rechts- und Linkswinder unterschieden, wobei darauf geachtet werden sollte, dass das Gerüst zur Hilfestellung die entsprechenden Mechanismen berücksichtigt. Die Gruppe der Ranker wird noch mal unterteilt in Art und Ausbildung wie sich das Greif- bzw. Halteorgan festhält. Bei den Blattstielrankern sind es die Blattstiele, die auf einen Kontaktreiz hin geeignete Stützen umfassen. Dazu zählen die Arten der Clematis. Umgewandelte Blätter oder Blatteile dienen bei den Blattrankern als Haltegriff. Hierzu gehören vor allem einjährige Kletterpflanzen wie *Lathyrus odoratus* (Duftwicke) und *Cobaea scandens* (Glockenrebe). Den Sprossankern stehen umgewandelte Blütenstände als Rankorgane zur Verfügung. Zu diesem Klettertyp gehören sämtliche *Vitis*-Arten (Weinreben). Unterstützt durch Stacheln, Borsten, Dornen oder quer stehende Seitenzweige klettern Spreizklimmer, indem sie ihre Triebe in andere Gehölze einflechten. An Fassadengerüsten müssen diese Pflanzen in der Regel festgebunden werden. Hierzu zählen die *Rosa*-Arten (Kletter-Rose), *Jasminum nudiflorum* (Winter-Jasmin) und *Rubus henryi* (Kletter-Brombeere).

Aus diesen Klettertechniken resultieren jeweilige prinzipielle Ansprüche an Gerüste, die solche Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung benötigen. Man nennt diese Konstruktionen in Fachkreisen umfassend Kletterhilfen. Die umgangssprachlichen Begriff „Rankhilfen“, „Rankgitter“ gelten streng genommen nur für Kletterhilfen, die den Anforderungen rankender Pflanzen genügen.

### Vorteile von Gerüstkletterpflanzen

Durch den Einsatz von Kletterhilfen kann die gewünschte Ausbreitung erfolgen, sie sind somit leichter zu lenken und einzugrenzen. Des Weiteren können Gerüstkletterer unabhängig von Art und Beschaffenheit der Fassade eingesetzt werden, da sie das vorhandene Gerüst als Hilfe zum festhalten nutzen. Daher wird das Schadensrisiko durch Verankerungen für das Bauwerk minimiert. Die Pflanzenlasten können planmäßig in tragfähige Teile des Bauwerkes eingeleitet werden. Ein weiterer Vorteil ergibt sich dadurch, dass man die Gerüste abhängen kann und dies gestattet eine Bauwerksunterhaltung. Für eine eventuelle Entfernung der Begrünung entfällt das mühsame Ablösen der Selbstklimmer-Haftorgane. Und es steht eine größere Auswahl von Pflanzen zur Verfügung.

### Gestaltung mit Gerüstkletterpflanzen

Zwar können Gerüstkletterer gezielter gelenkt werden, aber es sollte dennoch realistische Höhen und Seitenabstände eingeplant werden, um ein dauerhaft attraktives Bild ohne erhöhten Pflegeaufwand zu gewährleisten. Senkrechte Linien können am besten durch Schlinger und waagerechte durch Ranker bewachsen werden. Um große Flächen für ersteres zu begrünen empfiehlt sich *Wisteria floribunda* (Japanische Blauregen), da er stark schlingt und zudem noch, je nach Sorte, rosa und violett blüht. Für letzteres bietet sich *Vitis vinifera* (Echter Wein) an. Jedoch verkahlen die meisten Schlinger im Laufe der Zeit von unten her und bilden oben dichte Blattmassen. Diese natürliche Erscheinungsform kann durch gezielte Schnittmaßnahme eingedämmt werden.

### Formen der Begrünung

Neben den vorangestellten Arten, unterscheidet man auch drei Formen der Fassadengestaltung. Zum einen die **Lineare** Form, bei der die Kletterpflanzen an Hauseingängen und zwischen Fenstern ihre

gestaltende Funktion ausüben können. Zum anderen bieten gerade fensterlose Fronten, wie beispielsweise Parkhäuser oder Stützmauern sowie Treppenhäuser und Aufzugschächte, deren West- und Nordfassade bevorzugt begrünt werden, eine Möglichkeit der **Flächigen** Ausbreitung. Als Drittes bieten Balkone eine Variante der **Punktuellen** Begrünung, da die vollständige Begrünung hoher Fassaden aufgrund unzureichender Wuchshöhe der Kletterpflanzen ein Problem darstellen kann. Die individuelle Gestaltung der Balkone kann die Identifikation mit dem Haus erhöhen, in jedem Fall ermöglicht diese Begrünung mit Kletterpflanzen aber eine bessere Abschirmung der Privatsphäre. Dabei ist die Art der Ausführung sekundär, denn desto vielfältiger die Ergebnisse ausfallen, desto höher die Akzeptanz und Toleranz für die Gesamtmaßnahme. Eine Anregung zur Eigeninitiative kann geboten werden, wenn entsprechende Pflanzbehälter, Kletter- und Rankhilfen sowie Außenwasseranschlüsse angeboten werden.

Da für die Begrünung von Balkonen nur eine begrenzte Fläche zur Verfügung steht, sollte im Vorfeld die Statik überprüft werden, da durch die entsprechenden Kübel, inklusive Substrat, ein zusätzlich erhebliches Gewicht auftritt. Des Weiteren ist die Auswahl der Pflanzenverwendung besonders zu beachten, da für die Gewächse der Balkon einen Extremstandort darstellt. Es können extreme Temperaturschwankungen als auch erhöhte Windbelastungen vorherrschen, im Gegensatz zu der Verwendung in „freier Natur“, so dass die Auswahl der Pflanzen eingeschränkt ist.

### Allgemeine Anforderungen

Natürlich sind auch für Fassadenbegrünungen primär die Ansprüche der Pflanzen an Licht, Boden und (Klein-)Klima wichtig. Aber darüber hinaus sollten Klettertechnik und (eher technisch) relevante artspezifische Eigenschaften, wie unter anderem Größe, Gewicht, Triebdurchmesser und Wuchsorientierung der Gerüstkletterpflanzen zugunsten eines guten und dauerhaften Begrünungsergebnisses berücksichtigt werden. Dies gilt sowohl für die Prüfung der Fassadeneignung als auch bei der

Konstruktion von Kletterhilfen. Die Eignung bestimmter Kletterpflanzen zur primären Erzielung bauphysikalischer Wirkungen ist unter anderem abhängig von der Belaubung. Immergrüner Fassadenbewuchs wirkt in der Regel auf dauerbeschatteten und/oder niederschlagsexponierten Wänden sehr positiv, kann aber die Energiebilanz sonnenexponierter Fassaden verschlechtern.

Jede Fassadenbegrünung benötigt ein gewisses Maß Pflege. Die Anwuchspflege der Pflanzen geht in die Erhaltungspflege über, die in der Regel vor allem periodisch erforderliche Schnittmaßnahmen umfasst. Dieser Pflegeaufwand kann durch geeignete Auswahl der Kletterpflanzen und gegebenenfalls durch situationsgerecht angepasste Kletterhilfen sehr deutlich reduziert werden.

#### Verwendung der Fassadenbegrünung im Entwurf

Da die Größe des Innenhofes keinen Platz für weiträumige Vegetationsflächen zulässt, sieht der Entwurf die Begrünung der Fassaden vor. Die entsprechende Checkliste für die Auswahl der Pflanzen befindet sich im Anhang.

Wie im Unterkapitel Parkplatzsituation bereits erwähnt, werden nicht nur die Müllcontainerstellflächen begrünt, sondern auch die Gebäude.

Um die triste Fassadenfront ökologisch und gestalterisch aufzuwerten, wird der Bereich der Gebäudeeingänge vertikal begrünt und erzeugt damit eine Auflockerung des Gesamtbildes. Es handelt sich hierbei um die Haupteingänge der Gebäude C und D, sowie G und H, da diese innerhalb des Quartiers liegen. Die restlichen Haupteingänge befinden sich an den jeweils angrenzenden Straßen der einzelnen Gebäudeteile. Auch hier bestände die Möglichkeit der Verbesserung der Eingangssituation durch den Einsatz von Fassadenbegrünung.

Ziel bei der Verwendung der Fassadenbegrünung sollte eine einheitlich harmonische Gesamtwirkung sein. Durch die gezielte Wahl der Pflanzen unter Berücksichtigung von Blüte, Frucht, Blattform und Herbstfärbung können besondere Akzente gesetzt werden. Für große Flächen wird eine

*Hedera helix*-Art empfohlen, da das kräftige Grün der Blätter eine ruhige Wirkung erzielt. Wiederum können die farbprächtigen Blüten einer *Clematis*-Art kleinflächig bewachsene Bereiche lebendiger erscheinen lassen.

Um das im Vorfeld erwähnte harmonische Gesamtbild zu erzeugen, werden alle genannten Eingänge gleichermaßen begrünt. Stellvertretend für alle Gebäudezugänge wird im Folgenden einer detailliert beschrieben. Die Begrünung erfolgt durch mehrjährige Gerüstkletterpflanzen, da diese besser auf beschränkte Flächen einzugrenzen sind. Das ist im Bereich der Eingänge empfehlenswert, um ein „Überwuchern“ der nebenstehenden Fenster zu unterbinden. Die Wahl der entsprechenden Rankhilfe ist abhängig von der Pflanzenwahl. Für einen „eye-catcher“ bieten sich Pflanzen mit hinreichenden Blühaspekten an z.B. *Celastrus orbiculatus* (Baumwürger), *Wisteria*- Arten (Blauregen), *Clematis*- oder *Lonicera*- (Waldrebe oder Geißblatt)-Arten. Von diesen genannten Arten wird Abstand genommen, da deren Pflanzenbestandteile zum Teil giftig sind. Zwar ist *Fallopia aubertii* (Schling-Knöterich) nicht giftig, jedoch eignet sich diese Pflanze aufgrund des zu starken Wachstums ebenfalls nicht. Nach eingehender Analyse der zur Verfügung stehenden Pflanzen, ist *Jasminum nudiflorum* (Winter-Jasmin) für das Quartier am besten geeignet. Diese sommergrüne Pflanze mit einer mittleren Wuchsstärke blüht von Januar bis April gelb und stellt geringe Anforderungen an die dazugehörige Konstruktion. *Jasminum nudiflorum* wird mittels Drahtseile (siehe Abbildung) mit den Maßen 3,00m x 0,4m und einem Anstand zwischen den Seilen von 30 cm links und rechts von den Hauseingängen angebracht. Der Fußpunkt befindet sich dabei 0,30m bis 1,20m über dem Boden. Gemäß der Klassifizierung von *FassadenGrün* wird dafür die Grundform 4020 verwendet, da sie sich für beengte Verhältnisse eignet und auch durch zusätzliche Halter erweiterbar ist.

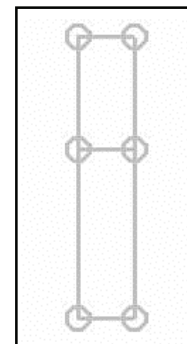


Abb. 11 Drahtseilkonstruktion

Der Entwurf sieht eine weitere Möglichkeit der vertikalen Begrünung im Bereich des Wegesystems vor. Hier soll an den Weggabelungen im Bereich der Gebäude B und F ein 2,50m hoher Pavillon aus Metall installiert werden. Er besteht aus Längs- und Querverstrebungen sowie Verstrebungen im Dachbereich, die bei einer ausgebildeten Begrünung den Eindruck eines Laubenganges erzeugen. Dies dient der optischen Abgrenzung der Areale IIa, IIb und IIc und lockert zudem das Gesamtbild auf. Wie bei den Häusereingängen unterliegt hier die Pflanzenwahl ebenfalls bestimmten

bestimmten Kriterien. Oberste Priorität ist, dass die Pflanzen oder auch Pflanzenteile nicht giftig sein dürfen, um eventuelle Vergiftungserscheinungen der Anwohner und Nutzer des Innenhofes zu vermeiden; besonders bei dem Pavillon, da ein



Abb. 12 Akebia quinata

angrenzender Raum zum Spielen vorgesehen ist. In diesem Fall wird der Pavillon mit *Akebia quinata* (Klettergurke) begrünt. Diese Schlingerpflanze, mit seinen filigranen Blättern, eignet sich aufgrund des starken Wachstums und bei milden Wintern behält sie lange ihr Laub. Die Klettergurke blüht violett von April bis Mai. Der Platz in Mitten des Quartiers ist besonders zweckmäßig, da diese Pflanze einen sonnigen bis halbschattigen Standort, der warm und windgeschützt ist, bevorzugt.

Weiterhin werden die Balkone punktuell begrünt. Die Art und Weise der möglichen Begrünung obliegt aber den Anwohnern, zur stärkeren Identifikation mit ihrem Wohngebiet. Der Entwurf sieht dabei die Bereitstellung der Kletterhilfen vor. Beispiele hierfür wären je nach Eigenschaft und Lebenserwartung:



Einjährige Arten:

*Lathyrus odoratus* (Duft-Wicke); Blüte: weiß, rosa, violett

*Cobaea scandens* (Glockenrebe); Blüte: blauviolett

*Ipomoea spec.* (Prunkwinde); Blüte: weiß, rosa, violett, blau

Ausdauernde Arten:

*Wisteria floribunda* (Japanischer Blauregen); Blüte: weiß, rosa, violett, blau

Clematis Hybriden (Waldrebe); Blüten: je nach Sorte weiß, rosa, violett, blau

*Lonicera henryi* (Immergrünes Geißblatt); Blüte: gelbrot

#### 5.4. Bereich Erholung

Wie im Raumnutzungsmodell beschrieben ergeben sich zwei große Räume, wovon einer ausschließlich für das Parken vorgesehen ist und im Zweiten sind die Funktionen Spielen und Erholen eingegliedert.

Der im westlichen Teil des Innenhofs befindliche Bereich des Erholens, ist in Anlehnung an einen Bauerngarten gestaltet. So ist die Gesamtfläche mit einer 1,00m hohen *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Hainbuche) eingefasst. Im mittleren Teil befinden sich angelegte Pflanzflächen, deren Teilflächen wie im Bauerngarten mit *Buxus sempervirens* (Buchsbaum) umrandet sind. Das Konzept für die Gestaltung dieser Teilflächen liegt in der Schaffung eines Duftgartens. Bei der Verwendung verschiedener Stauden und Kräutern wurde auf die unterschiedlichen Blüh- und Farbaspekte geachtet. Innerhalb der kreisrunden Aussparung in der Mitte befindet sich ein Wasserstein – das heißt, ein Wasserspiel bestehend aus einem 60cm hohen Stein über den das Wasser herabfließt. Das Element Wasser dient hierbei als wiederkehrendes Motiv in Anlehnung an den Tollensesee und die zahlreichen Fließgewässer innerhalb der Stadt. Zu diesen bepflanzten Bereichen führen drei, orthogonal verlaufende Wege mit einer Breite von 1,20m und diese sind wie die Hauptwege beschaffen. Um die Aufenthalts- und Erholungsfunktion zu gewährleisten sind in den Bereichen Sitzbänke integriert.



Der Zweite Bereich Erholen, im östlichen Teil des Innenhofes, fällt durch seine „freie“ Gestaltung auf. Hier dominiert der Grundgedanke der „Wiese“. In diesem Gebiet befinden sich Gehölze, wie *Ulmus campestris* (Ulme), *Fraxinus excelsior* (gem. Esche) und *Pinus abies* (gem. Fichte) die auf Grund ihrer Form und Zustand erhaltenswert sind und in die Planung eingegliedert sind und als Schattenspender für die Sommermonate dienen. Ebenso wie der zuerst beschriebene Erholungsbereich ist auch dieser mit einer 1,00m hohen *Carpinus betulus* 'Fastigiata' Hecke (Hainbuche) umrandet. Jedoch befinden sich innerhalb keine Wege, um den Bereich beispielsweise als „Liegewiese“ zu nutzen. Es befinden sich aber zwei Aussparungen innerhalb der Hecke, um eine Begehung zu ermöglichen. Des Weiteren befindet sich um die Ulme eine Baumbank zur Erholung und zum Niederlassen.

#### 5.5. Bereich Spielen

In der Mitte des zweiten Raumes wird der Bereich Spielen angelegt. Zu den freistehenden Gebäuden G und H hin ist der Spielbereich durch eine 1,00m hohe *Carpinus betulus* 'Fastigiata' Hecke abgegrenzt. In den mit Sand aufgefüllten und mit horizontal gelegten Baumstämmen umrandeten Spielplatz befinden sich mehrere Spielelemente. In Art und Form sprechen diese gleichzeitig mehrere Altersklassen der Kinder an und fördern gleichermaßen Kreativität, Geschicklichkeit, Kommunikation und Beweglichkeit.

#### 5.6. Beleuchtung

Eines der dargestellten Defizite des Quartiers, ist die fehlende bzw. unzureichende Beleuchtung. Zur ausreichenden Ausleuchtung des Innenhofes sind im Bereich der Parkplätze Mastlampen aufgestellt. Diese befinden sich zwischen den Kfz-Stellflächen und Gehwegen in den Grünstreifen.

Für ausreichende Beleuchtung der Erholungsbereiche sorgen die Lampen an den Hauseingängen. Im Bereich des Spielplatzes werden

Pollerleuchten verwendet. Diese dienen dazu, die Stichwege, die die einzelnen Bereiche voneinander trennen, zu beleuchten.

## 6. Resümee

In einer Pressemitteilung zur 5. Nationalen Branchenkonferenz vom 20.04.2009 verweist Erwin Sellering, Ministerpräsident des Landes Mecklenburg-Vorpommern, auf einen die Gesellschaft verändernden Strukturwandel. „Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung steigt. Eine höhere Lebenserwartung und niedrige Geburtenraten sind Ursache dafür. Mecklenburg-Vorpommern ist von diesem Prozess früher betroffen als andere Bundesländer. Aber: der demographische Wandel betrifft ganz Deutschland. ...“

Dies zeigt die Aktualität und Brisanz, mit der der demographische Wandel und seinen Folgen in Deutschland und vor allem in Mecklenburg-Vorpommern in Erscheinung tritt. Hierzulande führen sinkende Geburtenraten, Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt zu einem strukturellen Wechsel auf dem Wohnungsmarkt. Durch die Überalterung der Bevölkerung steigt die Nachfrage nach alters- und behindertengerechtem Wohnraum.

Die vorliegende Arbeit mit den dargestellten Auswirkungen des demographischen Wandels und dem Entwurf leistet damit einen Beitrag zur Aufwertung des Quartiers stellvertretend für die gesamte Innenstadt und fördert somit die Attraktivität des Wohnstandortes Neubrandenburg.

## 7. Verzeichnisse

### 7.1. Quellenverzeichnis

BIG STÄDTEBAU MECKLENBURG-VORPOMMERN (Hrgs.),  
Neubrandenburg Stadtbildplanung, Neustrelitz 2000

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Strategien der  
Landes- und Regionalplanung zur Bewältigung des demographischen  
Wandels, Heft 49, Bonn 2007

BOCHING; Stefan, SELLE; Klaus (Hrgs.), Freiräume für die Stadt, Sozial  
und ökologisch orientierter Umbau von Stadt und Region, Band 1,  
Bauverlag GmbH, Wiesbaden Berlin, 1992

BRENTFÜHRER; Viola, Integriertes Stadtentwicklungskonzept,  
Gesamtkonzept – Langfassung, Hrg. Stadt Neubrandenburg,  
Stadtplanungsamt, 2002

BRENTFÜHRER; Viola, Integriertes Stadtentwicklungskonzept,  
Stadtteilkonzept – Innenstadt, Hrg. Stadt Neubrandenburg,  
Stadtplanungsamt, 2002

ELFF; Martin, GOLDT; Karsten, HARMS; Bettina, Möglichkeiten der  
Einsparung von Wohnkosten durch Mieterbeteiligung, Bauforschung für  
die Praxis, Band 27, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart 1997

FELDTKELLER; Andreas, Städtebau: Vielfalt und Integration, Neue  
Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen, Deutsche Verlags-Anstalt,  
Stuttgart - München, 2001

FLL – Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau  
e.V. Musterleistungsverzeichnis Dach- und Fassadenbegrünung;  
Baumpflege, Baumsanierung und Freianlagen

GANS; Paul, SCHMITZ-VELTIN; Ansgar, Demographische Trends in Deutschland, Folgen für Städte und Regionen, Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels, Teil 6, Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover 2006

GÄLZER; Ralph, Grünplanung für Städte, Planung, Entwurf, Bau und Erhaltung, Eugen Ulmer Verlag GmbH & Co., Stuttgart 2001

GESTRING; Norbert, GLASAUER; Herbert, HANNEMANN; Christine, PETROWSKY; Werner, POHLAN; Jörg, Jahrbuch StadtRegion 2004/05, Schwerpunkt: Schrumpfende Städte, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden 2005

GEWOS; Revitalisierung ostdeutscher Innenstädte – Wechselwirkung zwischen Bewohnerstruktur und Standortattraktivität, Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (Hrgs.), Bonn

GUNKEL; Rita, Fassadenbegrünung, Kletterpflanzen und Klettergerüste, Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart 2004

HARMS; Gerd, MANNKOPF; Lutz (Hrgs.) Spiel- und Lebensraum Großstadt, Fortbildungsinstitut für Pädagogische Praxis e.V., 1. Auflage, Berlin, 1989

HANSESTADT GREIFSWALD, Stadtplanungsamt (Hrgs.) 1990 – 2000 10 Jahre Stadtplanung – Eine Bilanz, Greifswald 2001

HERLYN; Ulfert, HUNGER; Bernd, Ostdeutsche Wohnmilieus im Wandel, Stadtforschung aktuell, Birkhäuser Verlag, Basel 1994

JACOBS; Tobias, TÖPPER; Jens, Entwicklung technischer und wirtschaftlicher Konzepte zur Konservierung von leer stehenden Altbauten, Bauforschung für die Praxis, Band 73, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart 2006

KLEINOD; Brigitte, Der Gartenplaner – Haus- und Hofbegrünung, Verlag Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart 2002

KÖHLER, Manfred; Fassaden- und Dachbegrünung, Ulmer Fachbuch Landschafts- und Grünplanung, Stuttgart 1993

KÖHLER; Manfred, BARTH; Georg, BRANDWEIN; Thorwald, Fassadenbegrünung und Dachbegrünung, Eugen Ulmer, Stuttgart 1993

KOLB; Walter; SCHWARZ; Tassilo, Dachbegrünung - intensiv und extensiv, Eugen Ulmer, Stuttgart 1999

KRUPKA; Bernd, Dachbegrünung. Pflanzen- und Vegetationsanwendung an Bauwerken, Handbuch des Landschaftsbaus, Eugen Ulmer, Stuttgart 1992

KÜPPER; Patrick, KÜTTNER; Leander, LUTHER; Jochen, STRAUSS; Christian, Erkennen – Steuern- Handeln: Antworten auf den demographischen Wandel, Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels, Teil 11, Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover 2008

LEHR; Richard; Taschenbuch für den Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau, Parey, Berlin 1997

Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock, Büro Lokale Agenda 21 (Hrgs.)

MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Städte in Bewegung, 15 Jahre Stadtentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 2006

NEUBRANDENBURGER MOSAIK, Heimatgeschichtliches Jahrbuch des Regionalmuseums Neubrandenburg, 1998 (Redaktion: POGODA, Bärbel; VOSS, Rolf)

NIESEL; Alfred, Bauen mit Grün, Die Bau- und Vegetationstechnik des Landschafts- und Sportplatzbaus, Parey, Berlin/ Hamburg, 1990

OSWALT, Philipp, Atlas der schrumpfenden Städte, HatjeCantz, Ostfildern 2006

PALUTZKI; Joachim, Architektur in der DDR, Dietrich Reimer Verlag GmbH, Berlin 2000

RESCH; Stefan, BD Dipl.-Ing., Stadtplanung im Oberzentrum Neubrandenburg, Hrg. Stadt Neubrandenburg, 1999

ROTHMALER; Prof. Dr. Werner, Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband, Band 3, 10. Auflage, Akademischer Verlag Heidelberg, Berlin 2000

ROTHMALER; Prof. Dr. Werner, Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Kritischer Band, Band 4, 9. Auflage, Akademischer Verlag Heidelberg, Berlin 2002

Schriftenreihe Arbeitskreis Denkmalpflege Konstanz e.V., Bauen in der Alten Stadt, Universitätsverlag Konstanz GmbH, Konstanz 1985

Schriftenreihe des Bundesministeriums für Bauwesen und Städtebau, Bau- und Wohnforschung, Bauliche Maßnahmen zur Begrünung städtischer Wohnbauten, Bonn 1982

Schriftenreihe des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Städtebauliche Forschung, Zusammenhang von gebauter



Umwelt und sozialem Verhalten im Wohn- und Wohnumweltbereich, Bonn  
1978

Schriftenreihe des Instituts für Landschaftsplanung und Gartenkunst der  
Technischen Universität Wien, Freiraumnutzung im  
Geschosswohnungsbau – Unter besonderer Berücksichtigung der  
Freiraumangebote für Kinder aller Altersgruppen, Heft 3, Wien 1983

SCHÖBEL; Sören, Qualitative Freiraumplanung – Perspektiven  
städtischer Grün- und Freiräume aus Berlin, Wissenschaftlicher Verlag  
Berlin, 2003

SEELIG; Sebastian, Stadtumbau und Aufwertung, Thesen zur Bewertung  
der Umsetzung des Programmteils Aufwertung im „Stadtumbau Ost“ –  
Eine Untersuchung am Beispiel der Hansestadt Greifswald

STADT LEIPZIG, Amt für Umweltschutz, Dach- und Fassadenbegrünung  
„Grüne Dächer und Fassaden in Leipzig“, Leipzig 1995

STADT NEUBRANDENBURG, Neubrandenburg im Blickpunkt von  
Denkmalschutz, Architektur und Stadtentwicklung, Gehring Verlag  
Merseburg

Statistisches Jahrbuch 2008 des Stadt Neubrandenburg, Stand Dezember  
2007

STEFFEN; Gabriele, BAUMANN; Dorothee, FRITZ; Antje, WEEBER und  
Partner, Attraktive Stadtquartiere für das Leben im Alter, Bauforschung für  
die Praxis, Band 82, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart 2007

TROLL; Hartmut, Die Kommunalität des Freiraums, LPG Neubrandenburg  
(Hrgs.), Neubrandenburg 2005

Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 1004 a Absatz 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen, VV-Städtebauförderung 2002

WEEBER; Hannes, REES; Michael, Kostenfaktor Erschließungsanlagen, Bauforschung für die Praxis, Band 50, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart 1999

WEEBER; Hannes, WEEBER; Rotraut, Parkieranlagen im verdichteten Wohnungsbau, Fraunhofer IRB Verlag, Band 28, Stuttgart 1997

WEEBER; Rotraut, WÖLFLE; Gunther, RÖSNER; Verena, Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Fraunhofer IRB Verlag, Band 58, Stuttgart 2001

WESTPHAL; Christiane, Dichte und Schrumpfung, Kriterien zur Bestimmung angemessener Dichten in Wohnquartieren, schrumpfende Städte aus Sicht der stadttechnischen Infrastruktur, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Dresden 2008

WIESEMANN; Gabriele, Der Aufbau von Neubrandenburg 1945 bis 1970, Hrg. Regionalmuseum Neubrandenburg, März 1995

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG, Die Zukunft der Innenstädte – Szenarien, Thesen und Standpunkte zur Entwicklung der städtischen Mitte, Städtebau Institut Universität Stuttgart, Stuttgart 1999

Internetquellen

[www.fassadengruern.de](http://www.fassadengruern.de)

[www.schrumpfende-stadt.de](http://www.schrumpfende-stadt.de)

[www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

## 7.2. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Gliederung Altersgruppe, Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Neubrandenburg
Abbildung 2	Anteil Wohnungsleerstand nach Stadtgebieten, Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Neubrandenburg
Abbildung 3	Ausschnitt Stadtplan von Neubrandenburg, Quelle: Stadtverwaltung Neubrandenburg
Abbildung 4	maroder Eingangsbereich, Quelle: Goldbach
Abbildung 5	zerstörtes Treppengeländer, Quelle: Goldbach
Abbildung 6	Bereich der Müllcontainer, Quelle: Goldbach
Abbildung 7	Spielplatz, Quelle: Goldbach
Abbildung 8	vernachlässigte Rasenfläche, Quelle: Goldbach
Abbildung 9	Parkplatzsituation, Quelle: Goldbach
Abbildung 10	Raumnutzungsmodell, Quelle: Goldbach
Abbildung 11	Drahtseilkonstruktion für Fassadenbegrünung, Quelle: FassadenGrün
Abbildung 12	Akebia quinata (Klettergurke), Quelle: FassadenGrün

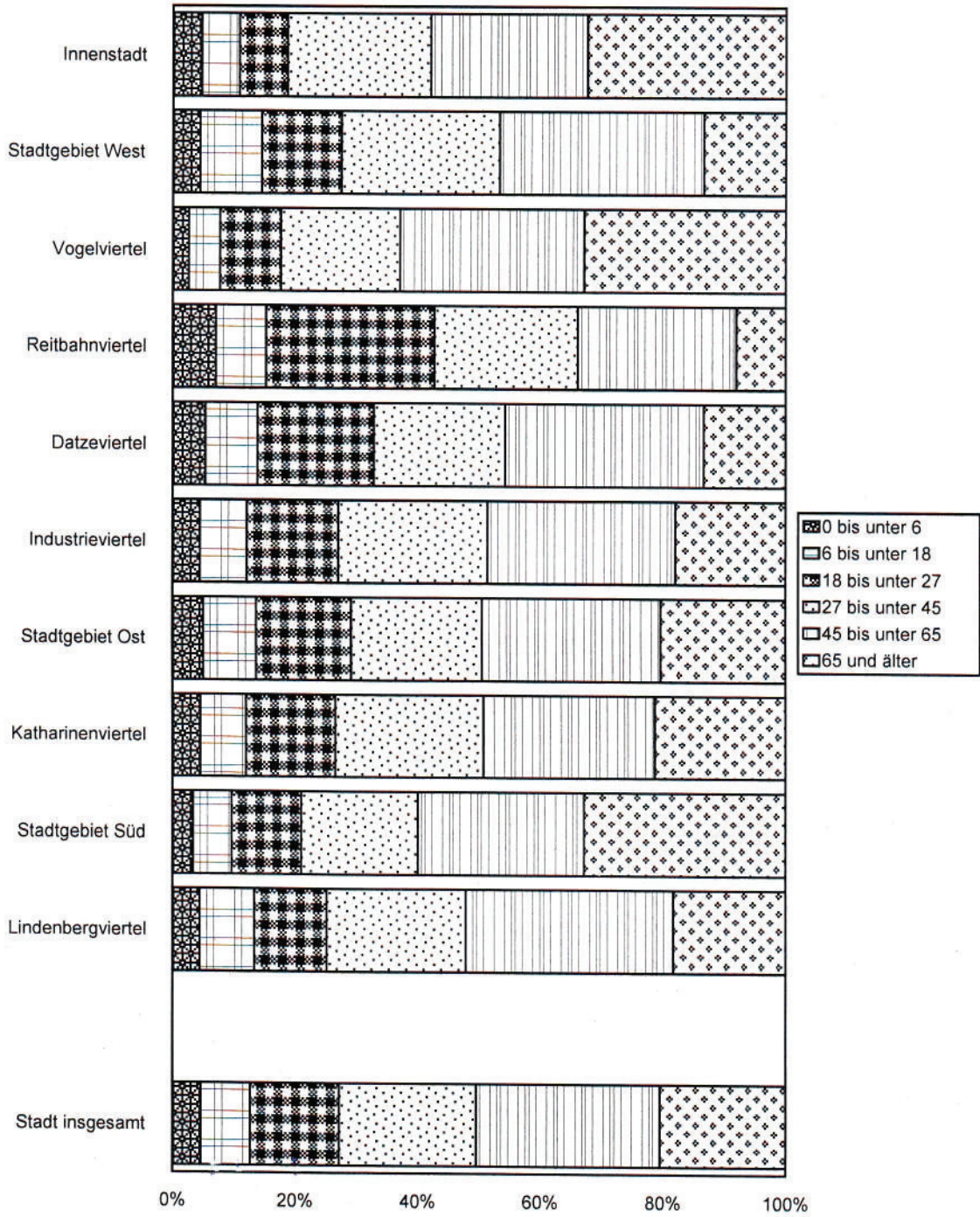
## 7.3. Tabellenverzeichnis

## Checkliste für die Pflanzenauswahl

Auswahl der Kletterpflanze	Kriterien für Selbstklimmer	Kriterien für Gerüstkletterer
Soll kleinflächig oder großflächig begrünt werden?	<b>X</b>	<b>X</b>
Können die Standortansprüche der betreffenden Arten berücksichtigt werden (z.B. Licht)?	<b>X</b>	<b>X</b>
Sind die gewünschten Zierwirkungen zu verwirklichen (z.B. Blüte)?	<b>X</b>	<b>X</b>
Kann durch die Benachbarung verschiedener Arten eine besondere Wirkung erzielt werden?	<b>X</b>	<b>X</b>
Ist der Begrünungseffekt im gewünschten Zeitraum realisierbar (Wuchsstärke)?	<b>X</b>	<b>X</b>
Sind beabsichtigte bauphysikalische, klimatische, lufthygienische oder ökologische Wirkungen realisierbar?	<b>X</b>	<b>X</b>
Können unter Umständen notwendige, aufwändige Pflegearbeiten geleistet werden?	<b>X</b>	<b>X</b>
Ist eine etwaige Bauwerksunterhaltung möglich?	<b>X</b>	<b>X</b>
Werden die statischen Anforderungen in Bezug auf die Pflanzengewichte erfüllt?	<b>X</b>	<b>X</b>
Bestehen Risiken für das Gebäude oder Gebäudeteile durch schadensrelevante Eigenschaften der gewählten Arten?	<b>X</b>	<b>X</b>
Können unter Umständen vorhandene, bauwerksbedingte Schäden durch die Pflanzen verstärkt werden?	<b>X</b>	<b>X</b>
Entspricht die Fassadenoberfläche den Anforderungen der Haftmechanismen der Pflanzen?	<b>X</b>	
Kann ein Gerüst mit den für die jeweilige Art notwendigen Abmessungen bereitgestellt werden?		<b>X</b>
Können – in Abstimmung mit der gewählten Pflanze – ausreichende Wandabstände für das Gerüst realisiert werden?		<b>X</b>
Bestehen ausreichende Verankerungsmöglichkeiten für eine zweckmäßige Kletterhilfe?		<b>X</b>

Quelle: Gunkel; Rita, Fassadenbegrünung, S.29

Anteil Altersgruppen nach Stadtgebieten



Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Neubrandenburg

#### 7.4. Planverzeichnis

Bestandsplan	M 1:250
Entwurfsplan	M 1:250
Pflanzplan	ohne Maßstab
Detail Fassadenbegrünung	ohne Maßstab
Detail Pavillon	ohne Maßstab

## 8. Eidesstattliche Erklärung

Ich versichere, die vorliegende Arbeit eigenständig und ausschließlich mit den angegebenen Hilfsmitteln angefertigt zu haben. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken, sind als solche kenntlich gemacht.

Bisher wurde diese Arbeit in gleicher oder ähnlicher Form weder einer anderen Prüfungsbehörde vorgelegt noch veröffentlicht.

Ich bin einverstanden, dass meine Diplomarbeit in der Hochschulbibliothek eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Datum:

Unterschrift: