



Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences

## Masterthesis

im Studiengang Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Fachbereich Landschaftsarchitektur, Geoinformatik, Geodäsie und Bauingenieurwesen

Fachgebiet der Arbeit: Planung

### **Demografischer Wandel – Herausforderung und Chancen für die Freiraumgestaltung, am Beispiel der Hansestadt Greifswald, Ostseeviertel-Parkseite**

Vorgelegt von:

Franziska Walther

Prüfer:

Prof Dr. Peter Dehne, Hochschule Neubrandenburg

Rainer Winkler, BauBeCon Greifswald

Neubrandenburg Dezember 2009

urn:nbn:de:gbv:519-thesis2009-0307-7

Vorwort	III
Einleitung	III
I Demografische und ökonomische Entwicklung von Städten	7
1. Dimensionen des Demografischen Wandels	7
1.1 Bevölkerungsentwicklung und deren Strukturen	10
1.2 Überalterung	12
1.3 Internationalisierung	14
1.4 Folgen für die Raumstruktur	17
2. Leitbilder und Aufgaben der Stadtentwicklung	19
2.1 Die Durchmischte Stadt	20
2.2 Die Wissensorientierte Stadt	24
2.3 Die Altersgerechte Stadt	24
2.4 Kooperation und Beteiligung	25
3. Stadtumbau - geordneter Rückzug	28
3.1 Geschichtliche Entwicklung des Stadtumbaus	29
3.2 Instrumente des Stadtumbaus	30
3.3 Die Bedeutung des Stadtumbaus als Daueraufgabe	34
3.4 Die Bedeutung von Großwohnsiedlungen und Quartieren	36
3.5 Das Programm „Stadtumbau Ost“	42
4. Freiräume in der Stadt - Gestaltung nach dem Rückbau	45
4.1 Ziele und Aufgaben der Freiraumentwicklung	47
4.2 Kategorien von Freiräumen	49
4.3 Freiräume im Stadtumbauprozess von Großwohnsiedlungen	52
4.4 Städtische Freiräume zwischen zufälliger Aneignung und ökonomischer Planung	56

II Das Untersuchungsgebiet Ostseeviertel-Parkseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald	61
5. Ausgangslage der Hansestadt Greifswald und des Untersuchungsgebietes Ostseeviertel-Parkseite	61
5.1 Lage	61
5.2 Geschichtliche Entwicklung	64
5.3 Demografie, Sozialstruktur	69
5.4 Wohnungsbestand und Eigentumsverhältnisse	77
5.5 Infrastruktur	80
6. Konzepte und Ziele des Stadtumbaus mit ISEK und Rahmenplan sowie deren Fortschreibungen	84
7. Umsetzung und Sachstand von Zielen der teilräumlichen Stadtumbaukonzepte	95
8. Freiraumgestaltung im Ostseeviertel-Parkseite	105
9. Erreichte Stadtumbauziele im Ostseeviertel-Parkseite	114
10. Konzeptionelle Empfehlungen für das Quartier A3 im Ostseeviertel-Parkseite	122
11. Resümee	128
12. Anhang	I
13. Verzeichnisse	V
13.1 Quellenverzeichnis	V
13.2 Abbildungsverzeichnis	IX

## **Vorwort**

Als ich vor zwei Jahren meine Diplomarbeit im Bereich Bau über Kalkulation geschrieben habe („Das Leistungsverzeichnis als Schnittstelle zwischen Vor- und Nachkalkulation“), war ich mit diesem Thema sehr zufrieden, hatte eine produktive Bearbeitungszeit und schloss sehr gut ab. Aus heutiger Sicht sehe ich diese Arbeit bereits aus einem anderen Blickwinkel, da ich die letzten beiden Jahre als Studentin im damals beschriebenen GaLaBau-Betrieb gearbeitet habe und dort wichtige Erfahrungen sowie interessante Einblicke gewann. Dabei habe ich erfahren, wie einzelne Akteure zusammenarbeiten bzw. die eine Stelle ohne die Zuarbeit der anderen nicht funktionieren kann, wie z. Bsp. Landschaftsarchitekturbüro und GaLaBau-Büro oder für gewisse Genehmigungen auch verschiedenste Ämter. Somit habe ich nun auch gewisse Einsichten über diverse Projekte und deren Auftraggeber erhalten. Am meisten hat mich dabei immer das Thema der Umgestaltung in Plattenbaugebieten interessiert und unsere Aufgabe dabei, die Pläne der Architekten und die Ideen der Bauherren umzusetzen.

Obwohl ich bereits 18 Jahre meines Lebens in einer Großwohnsiedlung in Zwickau (Sachsen) gelebt habe, zog ich aus finanziellen Gründen vor zwei Jahren in das teilweise bereits zurückgebaute und umgestaltete Ostseeviertel-Parkseite in Greifswald. Trotz einiger Vorurteile stellte sich schnell ein heimisches Gefühl ein und ich konnte dann die, für mich und durch den Rückbau des Viertels im Rahmen des Programmes „Stadtumbau Ost“, neu gewonnene Atmosphäre selbst miterleben.

In der vorliegenden Masterarbeit freue ich mich nun dieses Thema des Stadtumbaus in Großwohnsiedlungen mit Blick auf den Freiraum aufzugreifen, zu überarbeiten und Erfolg versprechend umzusetzen sowie bei der Auseinandersetzung mit meinem Wahlheimatort Greifswald weitere Erfahrungen zu sammeln.

## **Einleitung**

Der demografische Wandel ist nunmehr seit längerem ein allgegenwärtiges Thema über das gesprochen und berichtet wird, da wir die veränderten demografischen und ökonomischen Entwicklungen und Strukturen bereits mit erleben. Insbesondere die steigende Lebenserwartung, das niedrige Geburtenniveau und räumliche sowie natürliche Wanderungen führen zu einer Veränderung in allen Lebensbereichen in Deutschland. Dieses Phänomen der Überalterung und Schrumpfung der Bevölkerung ist allerdings nicht nur deutschlandweit sondern auch in anderen Ländern der Erde zu verfolgen,

allerdings selbst hier von Region zu Region unterschiedlich und von verschiedenen Faktoren abhängig. Deswegen bietet der demografische Wandel vielfältige Zukunftschancen, um stark betroffene Städte sowie periphere und ländliche Regionen in den Blickpunkt zu rücken und mit dem Einsatz von diversen Konzepten gewinnbringend mit aufgestellten Zielen und Leitbildern weiterzuentwickeln und zu stärken. Doch welche wesentlichen Ursachen für ein unterschiedliches demografisches und wirtschaftliches Wachstum der Städte gibt es und welche Maßnahmen können dem entgegen wirken oder unterstützen?

In den neuen Bundesländern im Norden, vor allem in Mecklenburg-Vorpommern, treten drastische aus der Bevölkerungsentwicklung heraus resultierende Konsequenzen auf, die einen schnellen Handlungsbedarf benötigen, um besonders weitere Abwanderungen zu verhindern. Aber auch hier gibt es Ausnahmen, die Universität- und Hansestadt Greifswald, die viele stetige oder gar steigende Parameter, wie Lage, Standort oder Studenten, aufweist und sich in einem positiven Trend entwickelt. Durch den Einsatz von verschiedenen ineinandergreifenden Programmen („Stadtumbau Ost“, „Soziale Stadt“) konnten bereits erste Erfolge der gesamtstädtischen Entwicklung verzeichnet werden und mit engagierten Akteuren an aktuellen Problemen gearbeitet sowie durch ständige Fortschreibung von sozioökonomischen, städtischen Konzepten und Zielen Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden.

Welchen Einfluss nehmen lokalspezifische Rahmenbedingungen auf die Umsetzung des Programmes „Stadtumbau Ost“? Wie geht man in Großwohnsiedlungen nach Abriss und Umbau mit freiwerdenden Flächen im Freiraum um? Wie nehmen Bewohner ihr Quartier an; wie viele kommen nach Rückbaumaßnahmen zurück? Gibt es Korrespondenzen zwischen Quartierszufriedenheit und Quartiersbindung im Alltag? Lassen sich nutzungsoffene, urbane Quartiere planen?

Über diese Fragen soll die vorliegende Arbeit Antwort geben und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und den damit einhergehenden Veränderungen in der Bewohner- und Quartiersstruktur von Städten, speziell Greifswald, die Freiraumgestaltung der Vor- und Nachwendejahre beschreiben und wie sich die Sichtweise auf Freiräume in einzelnen Stadtteilen, speziell im Ostseeviertel-Parkseite, verändert und durch den Stadtumbau entwickelt hat.

Der Freiraum spielt für die BewohnerInnen umgestalteter Großwohnsiedlungen eine große Rolle, da sie sich auch dadurch mit ihrem Quartier identifizieren und zufriedener mit der Umwelt sowie dem Alltag sind. Demzufolge müssten nach dispersem Rückbau und Aufwertung eines kompletten Stadtgebietes der derzeitige vom Schrumpfung in allen Bereichen charakterisierte Verlauf außer Kraft gesetzt werden und sich zu einem Gewinn für die gesamtstädtische Entwicklung umkehren.

Ziel dieser Arbeit soll sein, die an den demografischen Wandel gebundenen Herausforderungen als Chance zumindest für ein Stadtviertel, wenn nicht sogar für das gesamte Profil einer Stadt zu sehen, um alte Fehler zu korrigieren und vor allem das Ansehen eines Wohnumfeldes zur Zufriedenheit der BewohnerInnen zu steigern. Als Fallbeispiel wird dafür die bereits erwähnte Hansestadt Greifswald gewählt, die aufgrund ihres gegenwärtigen positiven Trends als aufstrebende kreisfreie Stadt in Ostdeutschland zu sehen ist. Nicht zu letzt erfährt die Stadt steigende Beliebtheit bei den vielen neuen Studenten, die jedes Wintersemester man kann schon sagen zu Tausenden herbei strömen, durch den Imagewandel in einigen Stadtgebieten. So vor allem im Ostseevierviertel-Parkseite, welches als Paradebeispiel für die Umsetzung der Ziele und Aufgaben des Programmes „Stadtumbau Ost“ sowie für die Zusammenarbeit verschiedenster Akteure für eine gesamtstädtische Entwicklung beiträgt. Trotz relativ problemloser Durchführung der Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in den bereits umgestalteten Quartieren ist es für ein ganzheitlich zufriedenstellendes Ergebnis von Nöten, sich dem Quartier A3 nochmals anzunehmen. Dafür soll hinsichtlich der Freiraumgestaltung eine erweiternde konzeptionelle Empfehlung gegeben werden.

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in zwei Teile. Der erste Teil befasst sich mit der demografischen und ökonomischen Entwicklung von Städten im Allgemeinen und definiert zunächst die Dimensionen der Demografie und dessen Wandel sowie die Leitbilder einer Stadt. Dafür werden vorab generelle Daten und Fakten mit Beispielen für Deutschland und die daraus resultierenden Strategien und Folgen einer nachhaltigen Stadtentwicklung aufgezeigt. Um sich mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ beschäftigen und auseinander setzen zu können, müssen im Vorfeld die allgemeine Entwicklung, Instrumente und für Bedeutung für den Stadtumbau an sich geklärt werden. Dabei wird sich auch konkret mit Großwohnsiedlungen und deren Quartieren beschäftigt. Nach dem Programmteil Rückbau folgt die Aufwertung.

Somit werden Aufgaben und Ziele der städtischen Freiraumentwicklung während des Stadtumbauprozesses speziell für Großwohnsiedlungen erstellt. Im zweiten Teil werden diese Erkenntnisse auf das Fallbeispiel Greifswald angewendet und zunächst die Ausgangslage des Untersuchungsgebietes geschildert. Mit den danach beschriebenen Konzepten und Zielen des Stadtumbaus in der Gesamtstadt sowie im Untersuchungsgebiet Ostseeviertel-Parkseite werden die einzelnen Quartiere hinsichtlich derzeitigem Sachstand in Architektur und Freiraum vorgestellt, um danach die erreichten Ziele mit den anfangs aufgestellten zu vergleichen. Die sich daraus ergebene Priorität liegt weiterhin auf dem Innenhof im Quartier A3, da dieser noch weiterer Maßnahmen für eine ansprechende und vor allem genutzte und durch die MieterInnen angenommenen Freiraumgestaltung bedarf.

# I Demografische und ökonomische Entwicklung von Städten

Die Demografie<sup>1</sup> ist in ihrer analysierenden und beschreibenden Funktion derzeit in aller Munde und beschäftigt die Medien und darüber hinaus die Akteure hinter einer aktiven Stadtentwicklung. Zusammen mit ökonomischen Faktoren bestimmt der demografische Wandel die Entwicklung unserer Städte und ruft mit alarmierenden Daten zum schnellen Handeln auf. Dafür sind grundlegende Daten und vorausschauende Ziele und Aufgaben notwendig.

In diesem Kapitel werden diese demografischen und ökonomischen Entwicklungen von Städten aufgezeigt und mit Hilfe von Leitbegriffen definiert. Der Demografische Wandel wird durch drei Dimensionen charakterisiert, welche die demografischen Strukturen vor allem der Bevölkerung (Strukturen, Bewegung, Entwicklung und Verteilung), des Alterungsprozesses und der Wanderungen umfasst. Diese werden im folgenden Kapitel näher erläutert und zeigen die sich daraus ergebenden Folgen für die Raumstruktur auf.

## ***1. Dimensionen des Demografischen Wandels***

Die Trends der demografischen Alterung, der Migration und der sozialen Segregation stellen Integration und Ausgleich als Zukunftsaufgaben in einer dynamischen Stadtregion vor neue Anforderungen. Diese Trends stellen hohe Anforderungen an die Integrationsfähigkeit und Ausgleichskraft der Städte und Regionen.

„Der Begriff "Demografischer Wandel" ist sehr stark auf die jüngeren Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung festgelegt (insbesondere die natürliche Schrumpfung der Bevölkerung bei relativ starker demografischer Alterung). Städte und Gemeinden versuchen, die Ausgewogenheit des Generationenverhältnisses mittels Aktivitäten Kommunalen Familienpolitik zu erhalten.“<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> „Die Demografie (griech. von Volk und grafé-Schrift, Beschreibung) bzw. Bevölkerungswissenschaft ist eine wissenschaftliche Disziplin, die sich statistisch mit der Entwicklung von Bevölkerungen und deren Strukturen befasst. Sie untersucht ihre alters- und zahlenmäßige Gliederung, ihre geografische Verteilung sowie die Umwelt- und sozialen Faktoren, die für Veränderungen verantwortlich sind.“  
<http://de.wikipedia.org/wiki/Demografie> (29.11.2009)

<sup>2</sup> [http://de.wikipedia.org/wiki/Demographischer\\_Wandel\\_in\\_Deutschland](http://de.wikipedia.org/wiki/Demographischer_Wandel_in_Deutschland) (28.11.2009)



Die Übergänge zwischen den verschiedenen Formen einer den demografischen Wandel symbolisierenden Pyramide<sup>3</sup> sind fließend, können jedoch aus kulturellen und sozialen Gegebenheiten der betrachteten Bevölkerung vorhergesagt werden. Aus der Form der Altersstruktur lässt sich der Entwicklungsstand eines Landes erahnen.<sup>4</sup> Der altersstrukturelle Aufbau nähert sich wie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich deutlich einer Pilzform an. Sie löst die für die Nachkriegsjahrzehnte typische Urnenform ab, die der klassischen Pyramide (Anfang 20. Jh.) gefolgt war.

---

<sup>3</sup> Zu den einzelnen Typen der Pyramiden siehe <http://de.wikipedia.org/wiki/Altersstruktur> (28.11.2009)

<sup>4</sup> Ist der prozentuale Anteil der unter 20 Jährigen größer oder gleich 50%, so spricht man in der Regel von einem Entwicklungsland.

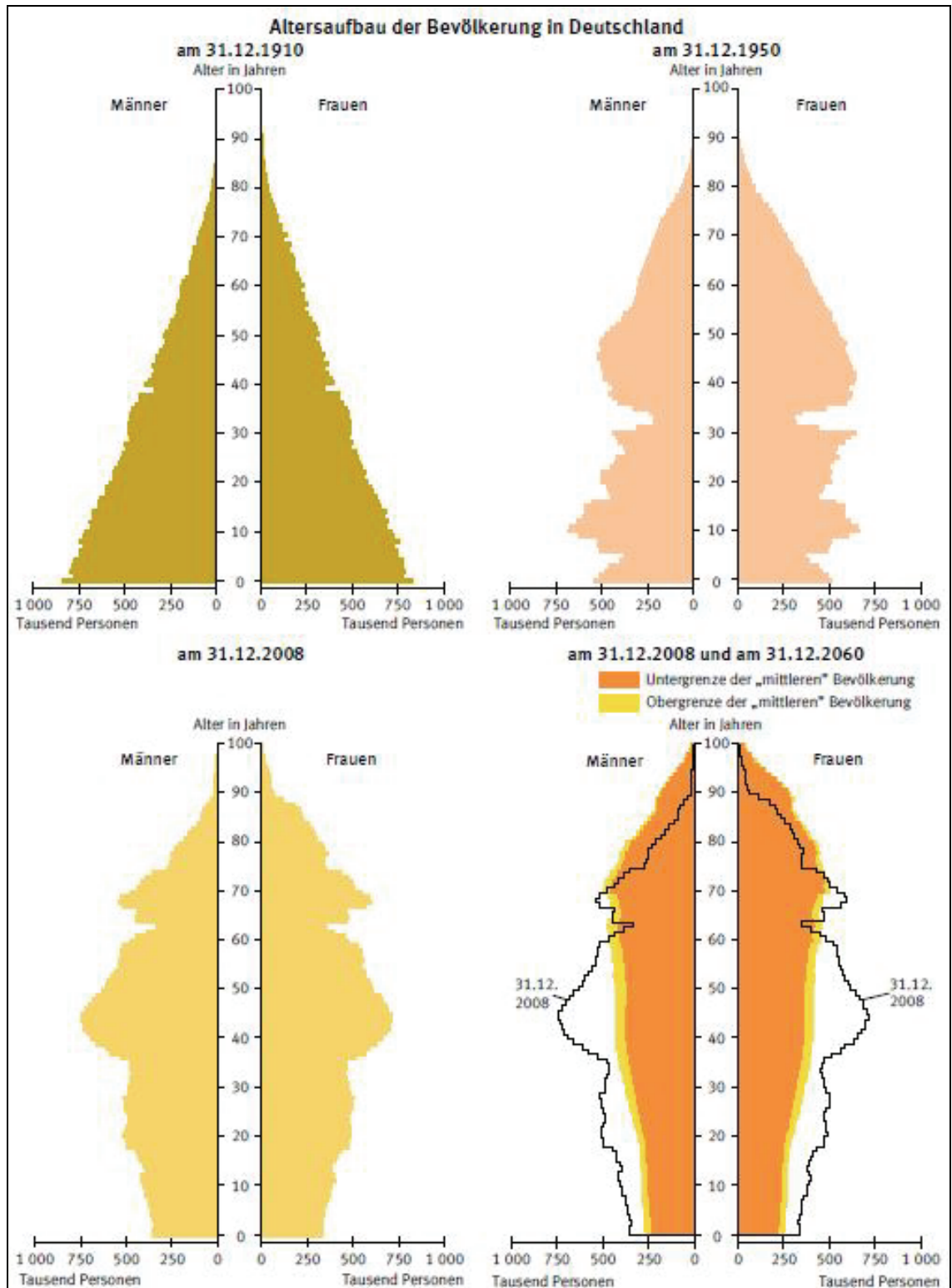


Abb.1: Altersaufbau der Bevölkerung Deutschlands 1910-1950-2008-2060<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt 2009

Seit über zwei Jahrzehnten wird die demografische Lage vor allem durch das anhaltend niedrige Geburtenniveau charakterisiert, welches deutlich unter dem Niveau der Sterbefälle liegt und somit seit 30 Jahren nicht mehr ausreicht, die Elterngeneration zahlenmäßig zu ersetzen. Die demografische Lücke lässt sich auch nicht mit gezielter Zuwanderung schließen, womit sich auch negative Konsequenzen für den Arbeitsmarkt und die Produktivität nicht beheben lassen. In Deutschland vollzieht sich ein Schrumpfungsprozess im Generationenmarkt. „Bevölkerungsimplosion“ steht „Bevölkerungsexplosion“ gegenüber und schwenkt in eine Abwärtsspirale ein.

## 1.1 Bevölkerungsentwicklung und deren Strukturen

Als erste Dimension des demografischen Wandels werden die Bevölkerungsentwicklung und -strukturen<sup>6</sup> bezeichnet, auf die im Folgenden näher eingegangen wird.

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zentrale Faktoren bestimmt: Fertilität, die Geburten bzw. Fruchtbarkeit, Mortalität, die Sterbefälle bzw. –rate, Lebenserwartung und kurzfristiges Wanderungsverhalten durch Zu- und Abwanderungen (Migration). Bevölkerungsentwicklungen resultieren aus den Änderungen der vorangegangenen Strukturen und Bewegungen, wie z. B. Veränderung der Bevölkerung nach Zahl und Alter. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung kann wie folgt unterteilt werden:

- räumliche Bevölkerungsbewegungen (Binnenwanderung und internationale Wanderungen, räumliche Mobilität),
- natürliche Bevölkerungsbewegungen (Fertilitätsrate, Mortalitätsrate)

---

<sup>6</sup> Bevölkerungsstrukturen sind die Zusammensetzung der Bevölkerung aus einzelnen Gruppierungen, wie Alter, Geschlecht, Nationalität oder die Zugehörigkeit der Haushalte bestimmter Größe. [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org) (17.11.2009)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Differenz der Geburten- und Sterbezahlen und zeigt das Resultat der Bevölkerungsstruktur und -bewegung. Seit 2003 reicht die Zuwanderung in Deutschland nicht mehr aus, den Sterbeüberschuss bzw. die Schrumpfung bei einer natürlichen Entwicklung auszugleichen.

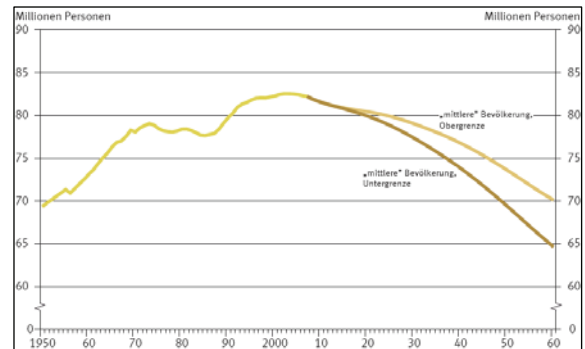


Abb.2: Bevölkerungszahl von 1950 - 2060<sup>7</sup>

Wenn sich die aktuelle demografische Entwicklung weiter fortsetzt, wird die Einwohnerzahl von circa 82 Millionen am Ende des Jahres 2008 auf etwa 65 - 70 Millionen im Jahr 2060 abnehmen.<sup>8</sup>

Derzeit liegt weltweit die Gesamtfruchtbarkeitsrate bei 2,7 Kindern pro Frau. Während in den Entwicklungsländern 2,9 Kinder pro Frau geboren werden, bringen in den Industrieländern Frauen derzeit 1,6 Kinder zur Welt. Dabei schwanken die Raten allerdings im Ländervergleich erheblich. Während die Gesamtfruchtbarkeitsrate in vielen Ländern Afrikas, Südostasiens und dem Nahen Osten bei über sechs Kindern liegt, erreicht die Gesamtfruchtbarkeitsrate in den meisten Industrieländern nicht einmal mehr das Ersatzniveau<sup>9</sup> von 2,1 Kindern pro Frau. Die Hauptannahme des Statistischen Bundesamtes geht zunächst von den wichtigsten langfristigen Trends bis 2020 aus, welche besagen, dass die zusammengefasste Geburtenziffer auf dem Niveau von 1,4 Kindern je Frau bleibt und diese Geburtenverhältnisse ab 2021 als konstant angenommen werden.

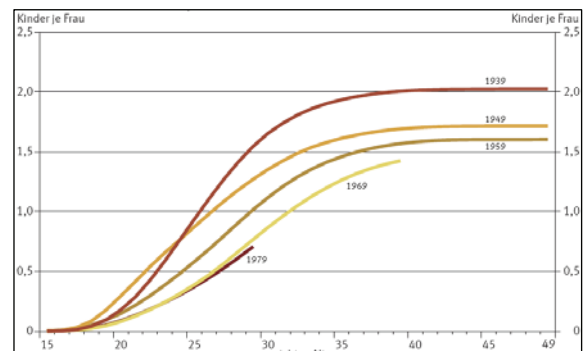


Abb.3: Kinderzahl je Frau bis zum jeweils erreichten Alter<sup>10</sup>

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt 2009

<sup>8</sup> Alle Daten sind dem Statistischen Bundesamt 2009 entnommen.

<sup>9</sup> Dieses Niveau bestimmt die Zahl ab der sich die Bevölkerung langfristig stabilisiert.

<sup>10</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt 2009, Geburtsjahrgänge 1939, 1949, 1959, 1969 und 1979, alte Bundesländer 2008

Die Lebenserwartung in Deutschland nimmt weiter zu. Für das Jahr 2060 ergibt sich für Männer eine durchschnittliche Lebenserwartung von 85,0 Jahren und für Frauen von 89,2 Jahren, was einen Zuwachs von 7,8 bzw. 6,8 Jahren im Vergleich 2006 darstellt.

Wir werden also weiterhin weniger Geburten und dafür mehr Sterbefälle haben, da die Geburtenhäufigkeit auf niedrigem Niveau bleibt. Dieses wachsende Geburtendefizit führt zum Rückgang der Bevölkerungszahlen. Außerdem werden sich die Relationen zwischen Alt und Jung stark verändern.

## 1.2 Überalterung

Als zweite Dimension des demografischen Wandels gilt die Überalterung bzw. Unterjüngung. Das Durchschnittsalter unserer Bevölkerung steigt. Durch die seit Jahren fortschreitende Alterung werden Altenpläne, Gesundheitspolitik und Rentenversicherung unter Druck gesetzt. Der Alterungsprozess tritt aufgrund, durch Geburtendefizit hervorgerufenen, Jugendschwund (am Alterungsprozess mit 2/3 beteiligt) ein.

„Im Ausgangsjahr 2008 bestand die Bevölkerung zu 19% aus Kindern und jungen Menschen unter 20 Jahren, zu 61% aus 20- bis unter 65-Jährigen und zu 20% aus 65-Jährigen und Älteren. Im Jahr 2060 wird bereits jeder Dritte (34%) mindestens 65 Lebensjahre durchlebt haben und es werden doppelt so viele 70-Jährige leben, wie Kinder geboren werden. Die Alterung schlägt sich insbesondere in den Zahlen der Hochbetagten nieder. Im Jahr 2008 lebten etwa 4 Millionen 80-Jährige und Ältere in Deutschland, dies entsprach 5% der Bevölkerung. Ihre Zahl wird kontinuierlich steigen und mit über 10 Millionen im Jahr 2050 den bis dahin höchsten Wert erreichen. Zwischen 2050 und 2060 sinkt dann die Zahl der Hochbetagten auf 9 Millionen. Es ist also damit zu rechnen, dass in fünfzig Jahren etwa 14% der Bevölkerung – das ist jeder Siebente – 80 Jahre oder älter sein wird.“<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Statistisches Bundesamt 2009, Seite 5

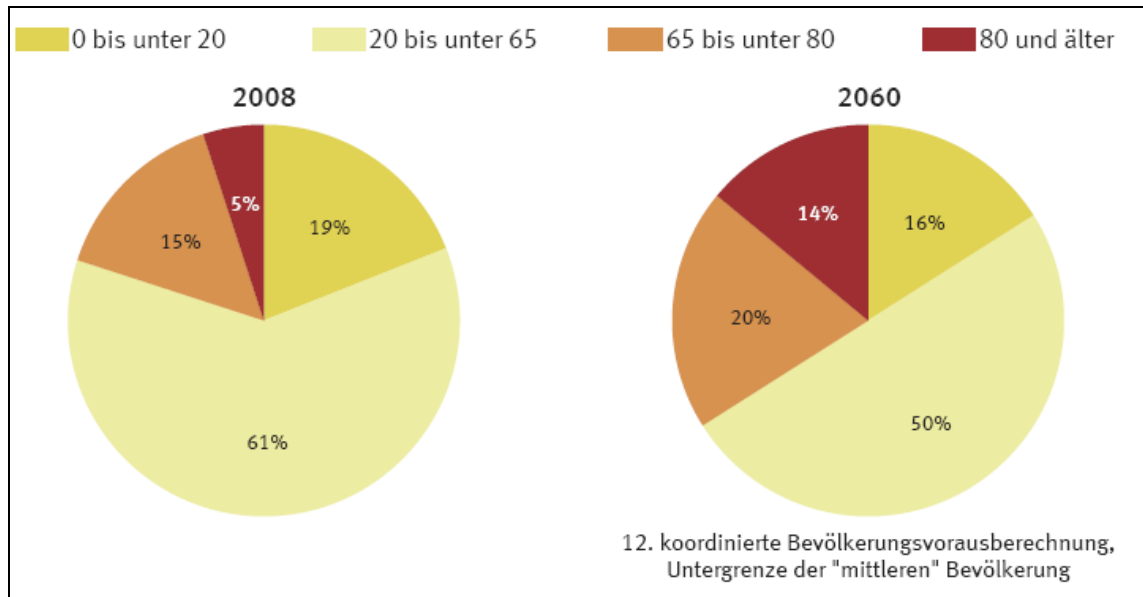


Abb.4: Bevölkerung nach Altersgruppen<sup>12</sup>

Die Demografische Alterung<sup>13</sup> bezeichnet die Tatsache, dass vor allem der Anteil der Menschen, die 60 Jahre und älter sind immer weiter ansteigt. Sie geht mit qualitativen Änderungen einher, was bedeutet, dass sich die Geschlechterproportionen aufgrund höherer Lebenserwartungen verschieben. Dadurch zeichnet sich eine stärkere Differenzierung der Mobilität ab. Zu diesem Thema über „Junge Alte“ und „Alte Junge“ gehört die Zunahme des Anteils der über 70-, 80-, 90 und Hundertjährigen. Die Gruppe der Hochbetagten oder Langlebigen ist weltweit die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe in den nächsten Jahren. Dies kann dadurch begründet sein, dass Funktionsfähigkeiten keinesfalls an chronologisches Alter gebunden sind, sondern von biologischen und sozialen Faktoren mitbestimmt werden. Schulbildung, berufliches Training, Lebensstil und Reaktionen sind ausschlaggebend. Mit aktivem Lebensstil, körperlichem Training, vielseitigen geistigen Anregungen und dem Zusammensein mit anderen Menschen, wird die Lebensqualität im Alter mit „dem Gefühl, gebraucht zu werden“ gestärkt. Der Mensch braucht eine Aufgabe.<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt 2009

<sup>13</sup> „Erst im Zusammenhang mit der politischen Debatte um die Aufrechterhaltung der Sozialversicherungen kamen auch in Deutschland Debatten über die demografische Entwicklung oder den demografischen Wandel wieder auf. Zum Teil bis heute blieb die Diskussion dabei stark auf Themen der Wirtschaft und Sozialsysteme fixiert. So sprach (und spricht man z. T. bis heute) im Hinblick auf die Altersversorgung vom Problem der Überalterung – wobei objektiv nicht die Existenz älterer Menschen, sondern das Fehlen jüngerer (Unterjüngung) Sorgen bereitet.“ <http://de.wikipedia.org/wiki/Demografie> (17.11.2009)

<sup>14</sup> Vgl. Beitrag der Europäischen Senioren Union 2003

Mangelsituationen (bei Arbeitskräften, Versorgungs- und Gesundheitseinrichtungen oder altersgerechten Wohnungen und Standards im öffentlichen Personennahverkehr) muss aktiv begegnet werden, um auch die finanziellen Folgen dieser demografischen Entwicklung in Einklang zu bringen. Dies betrifft eine Vielzahl privater und öffentlicher Akteure.<sup>15</sup> Die Leistungsfähigkeit der ökonomischen und sozialen Netze müssen zukünftig verändert werden.

### 1.3 Internationalisierung

Als dritte Dimension des demografischen Wandels gilt die Internationalisierung. Soziale und ökonomische Entwicklungen bestimmen die ethnische Vielfalt der Bevölkerung. Neue Migranten kommen ständig hinzu. Gründe dafür sind u. a. der Arbeitsmarkt, die "Green Card" und attraktive Wohn- und Lebenssituationen. Außerdem reizen hochqualifizierte Beschäftigtengruppen sowie spezifische Arbeits-, Wohn-, Konsum- und Freizeitstile.

Zum künftigen Wanderungssaldo werden in der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zwei Annahmen getroffen, welche beide von der Grundlage der mittel- bis langfristigen Erhöhung des Saldos der Zu- und Fortzüge ausgegangen sind. „In der ersten Annahme steigt der jährliche Wanderungssaldo bis zum Jahr 2014 auf 100 000 Personen und verharrt dann auf diesem Niveau. In der zweiten Annahme werden ein Anstieg des jährlichen Wanderungssaldos auf 200 000 Personen bis zum Jahr 2020 und anschließende Konstanz unterstellt.“<sup>16</sup>

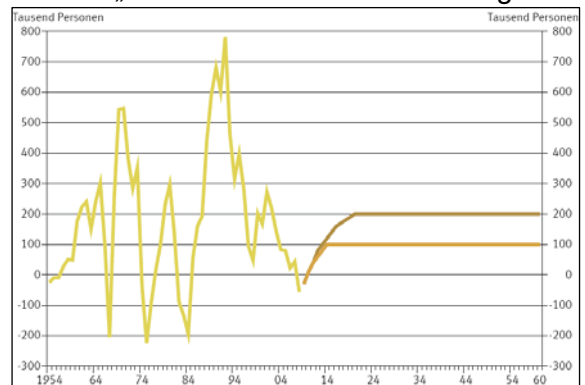


Abb.5: Entwicklung des Wanderungssaldos über die Grenzen Deutschlands<sup>1)</sup> bis 2060<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Große Konzerne wie kleine und mittlere Unternehmen müssen sich gemeinsam mit Arbeitsverwaltung und Ausbildungseinrichtungen, Schulen und Hochschulen auf einen veränderten Arbeitsmarkt einstellen. Einzelhandel, Dienstleister und Verkehrsunternehmen müssen auf neue Nachfragen reagieren.

<sup>16</sup> Statistisches Bundesamt 2009, Seite 7

<sup>17</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt 2009, 1) Bis 1990 früheres Bundesgebiet.

Die Haupttrends der raumstrukturellen Entwicklung sind die Abschwächung demografischer Wachstumsimpulse, Veränderungen beim Binnenwanderungsverhalten und das Anhalten der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke. Dabei spielen die geringen Zuwanderungen aus dem Ausland, stadtorientiertes Wanderungsverhalten der jüngeren Haushalte und den damit verbundenen rückläufigen Wanderungsgewinne im ländlichen Raum eine große Bedeutung. Je stärker die Bevölkerungsabnahme, der Arbeitsplatzrückgang, je größer die Wanderungsverluste und je geringer die Wirtschafts- sowie Kaufkraft. All das konfrontiert eine Stadt umso mehr mit dem Problem der Schrumpfung. Bevölkerungsentwicklung, Gesamtwanderungssaldo, Arbeitslosenquote oder die Kaufkraft sind ausgewählte Indikatoren, an denen Schrumpfung festgemacht werden kann. Das Schrumpfen hat nicht nur zur Folge, dass die „Jungen“ in den Westen gehen und nicht mal dort eine Familie gründen und die „Alten“ zurückbleiben, sondern dadurch ist es auch schwer, die Infrastruktur aufrecht zu erhalten. Abhängig vom demografischen Wandel und vom ökonomischen Strukturwandel ist die Schrumpfung. Ursachen, Folgen und Wechselwirkungen von demographischen und ökonomischen Schrumpfungsprozessen sind folgende:

- sinkende Einwohnerzahl und –dichte mit enormen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur,
- hohe Arbeitslosigkeit und stagnierende wirtschaftliche Dynamik,
- negative natürliche Bevölkerungsentwicklungen,
- anhaltende Abwanderungsprozesse,
- Suburbanisierungstendenzen,
- soziale Segregation.

Dazu kommt in Deutschland die rapide Zunahme von Schrumpfungsräumen in Ost und West, woraus sich folgende Konsequenzen für Kommunen und Regionen ergeben:

- Steuerung der Flächennutzung steht vor neuen Rahmenbedingungen,
- Wohnungsmärkte verändern sich,
- Wandel Mobilität und Infrastruktur,
- Aufrechterhaltung des Niveaus der technischen Ver- und Entsorgung



Damit müssen kommunale und regionale Akteure umdenken und im regionalen Kontext handeln, d. h. Anpassungsstrategien entwickeln. Herauszuheben ist die Tatsache, dass Siedlung und Infrastruktur nicht mit schrumpfen.

Wanderungstrends kehren sich in einigen großen deutschen Städten nach Jahrzehnten einer Außenentwicklung um und zeigen einen Charakter der Wendung nach innen auf. Urbanität und Rückzugsbereiche können das Ziel innenstädtischer Wohnanlagen sein. Zum einen resultieren diese neuen Wohnideale aus einer gesellschaftlichen Umbruchsituation (z.B. die rasante Zunahme an Singlehaushalten für gesellige, städtische Wohnmodelle), andererseits spielen auch wirtschaftliche Gründe eine große Rolle, so dass beispielsweise der Zweitwagen in innerstädtischen Wohnanlagen eingespart werden kann. Die Attraktivitätssteigerung der Städte sowie aufgewertete Altbauten mit privaten, grünen Höfen haben zu einer neuen Werthaltigkeit des Städtischen beigetragen. Entgegen der Bevölkerungssuburbanisierung der Wendejahre bringen nun die neuen Mittelschichten Urbanität in die Städte. Das Leitbild des vorstädtischen Wohnens im Grünen wird durch die Nachfrage, vor allem junger Familien, nach innerstädtischen Wohnprojekten mit Gärten und Höfen durch die Etablierung neuer Haushaltsformen und einem gewandelten Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit abgelöst, um das Lebensgefühl vom Land mit dem der Stadt verschmelzen zu lassen. Aus den abzusehenden Entwicklungen und Wohnpräferenzen lassen sich in Zukunft große Chancen für die Innenstädte ableiten. Die sich andeutende „Renaissance der Innenstadt“ bietet mit einem städtefreundlicherem gesellschaftlichen Klima geeigneten Lebensraum für alle Alters- und Sozialgruppen.

Zusammenfassend treten die Demografische Alterung, Migration, Soziale Segregation und Stadt-Umland-Wanderungen sowie Abwanderungen von Ost nach West als Formen des Bevölkerungsverlustes auf.

## 1.4 Folgen für die Raumstruktur

Die Auswirkungen der demographischen Schrumpfungsprozesse auf die Raumstruktur<sup>18</sup> in Deutschland haben räumliche Verteilungen der Bevölkerung zur Folge:

- Stadt – Land
- Bevölkerungsunterschiede in den Bundesländern (Ost – West)
- Umzug oder Pendeln zwischen Wohn- und Arbeitsplatz

Bei der abzeichnenden Tendenz des Rückzugs aus Schrumpfräumen kommt dem im Raumordnungsgesetz (ROG) verankerten raumordnerischen Instrument „Zentrale-Orte-Konzept“ einer wachsenden Bedeutung zu, um die Mindestversorgung in den Zentren dieser Rückzugsräume aufrecht zu erhalten. Deswegen muss die Ausstattung der Daseinsvorsorge<sup>19</sup> an den durch Einwohnerrückgang geschuldeten Rückbau angepasst werden. „Das System der Zentralen Orte, das in den Bundesländern die Versorgungsnetze für die Sicherung der Daseinsvorsorge durch Infrastrukturangebote überörtlicher Bedeutung bildet, gerät vor dem Hintergrund des demografischen Wandels unter Anpassungsdruck, insbesondere in dünn besiedelten Räumen und/oder Räumen mit Entleerungstendenzen. [...] Die von der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) im Sommer 2006 verabschiedeten neuen "Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland" begegnen im Leitbild "Daseinsvorsorge sichern" der Gefährdung der Leistungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch die Folgen des demografischen Wandels und knapper öffentlicher Mittel.“<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> „Art und Weise, in welcher der Raum durch natürliche und/oder soziale Prozesse organisiert ist. Als materielles Substrat dieser Prozesse gibt die Raumstruktur Aufschluss über vergangene und gegenwärtig herrschende natürliche Gesetzmäßigkeiten und/oder wirtschaftliche, soziale und politische Handlungsmuster. Sie stellt zugleich eine der Bedingungen dar, unter denen sich wirtschaftliches und soziales Handeln vollzieht.“ <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/raumstruktur.html> (17.11.2009)

<sup>19</sup> Die Daseinsvorsorge umschreibt verwaltungsrechtlich die staatliche Aufgabe zur Bereitstellung einer Grundversorgung, welche nach den Grundsätzen der Raumordnung im Raumordnungsgesetz des Bundes (§ 2 ROG) verankert sind. Eine flächendeckende Sicherung der Daseinsvorsorge ist die Voraussetzung der Herstellung von gleichwertigen Lebensverhältnissen (§ 1 ROG) in allen Teilräumen der Bundesrepublik. Als langlebiges Gut der öffentlichen Daseinsvorsorge sind Infrastruktureinrichtungen für die Leistungserbringung notwendig und flächendeckend für die Bevölkerung sicherzustellen.

<sup>20</sup>[http://www.bbsr.bund.de/cln\\_016/nn\\_22560/BBSR/DE/Fachthemen/Raumordnung/RaumentwicklungDeutschland/InfrastrukturDaseinsvorsorge/Fachbeitr\\_C3\\_A4ge/Gleichwertig/Gleichwertig.html](http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_22560/BBSR/DE/Fachthemen/Raumordnung/RaumentwicklungDeutschland/InfrastrukturDaseinsvorsorge/Fachbeitr_C3_A4ge/Gleichwertig/Gleichwertig.html) (17.11.09)

„Die Handlungskonzepte der Regionen sollen möglichst viele der zentralen Bereiche der kommunalen Daseinsvorsorge einbeziehen, so dass sich eine ganzheitliche Strategie entwickelt. Die wesentlichen Handlungsfelder sind:

- familien- und altengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenhaushalte, Wohnumfeld;
- Verkehrsinfrastruktur und Mobilitätskonzepte (ÖPNV);
- Gesundheits-, Schul-, Sport- u. Freizeitversorgung, öffentliche Verwaltung, Einzelhandel, Regionalentwicklung in Vernetzung und Kooperation;
- Wirtschaft, Landwirtschaft, Arbeitsmarkt, Ausbildung.“<sup>21</sup>

Damit wird nicht nur das Prinzip der zentralen Orte oder der dezentralen Konzentration in Frage gestellt, sondern sollte auch über den Sinn der Norm mit Blick auf Veränderungen von Staat, Gesellschaft und Wirtschaft Anstoß geben. Soziale, ökologische und ökonomische Aspekte bestimmen eine nachhaltige Raumentwicklung. Die Förderung geeigneter Siedlungsschwerpunkte ist die Voraussetzung für eine formelle Raumordnung, woraus sich die Aufgabe des Zentrale-Orte-Konzeptes als Flächenkonzept ergibt, das Ziel der Aufrechterhaltung von Funktionen allerdings nicht außer Acht gelassen werden darf. Somit stehen Einschränkungen und Umstrukturierung in der Raumordnung an, welche sich als Zukunftsaufgabe präsentiert.

Die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse hat Verfassungsrang und setzt somit funktionale Differenzierung voraus. Damit werden nachhaltig überall Kernangebote der Bildung, der Erreichbarkeit und der Grundversorgung gewährleistet. Das setzt einen Politik-Mix aus Staat, Unternehmen und Zivilgruppen voraus, welcher für eine alternde Gesellschaft, die Integration von Minderheiten sowie den Umgang mit sozialer Ungleichheit und Armut eintritt.

---

<sup>21</sup> <http://www.bmvbs.de/beauftragter/Chancen-der-Regionen-nutzen-,1651.1010265/Modellvorhaben-Demografischer-.htm> (17.11.09)

## **2. Leitbilder und Aufgaben der Stadtentwicklung**

„Stadtluft macht frei“<sup>22</sup> sagte schon der salische Kaiser Heinrich V. (1081-1125) bei der Verleihung des Stadtrechts an Worms und Speyer. Aus heutiger Sicht deutet dieser Ausspruch auf die Verbindung der Sehnsüchte und Hoffnungen der Menschen in der Stadt. Man trifft auf Dichte und Vielfalt, auf das Neben-, Gegen- und Miteinander, sucht und sieht Nischen und Chancen. Die Anziehungskraft der Stadt liegt in der Überlagerung der Fremdheit und Vertrautheit. Das zeichnet sich so ähnlich auch in sozialen und nachbarschaftlichen Bereichen ab, in denen Freiheit und Unverbindlichkeit mit Heterogenität einhergeht. Durch diese Freiheit und Mobilität kommt es zur Flucht in die Ferne.

„Die 20er und 30er Jahre des 20. Jahrhunderts sind von einer umfassenden Ideologiebildung im Städtebau (als Vorläufer späterer Planungsdisziplinen) geprägt. Zu dieser Zeit wurden also viele der städtebaulichen Leitbilder formuliert und diskutiert, die in den Wiederaufbaujahren nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut und in umfangreichen Veröffentlichungen propagiert wurden, um dann vor allem in den Modellvorhaben der 60er und 70er Jahre des 20. Jahrhunderts aufwendig gebaut zu werden. Und bis heute liegen diese Leitbilder den meisten Stadtmodellen und Bauvorhaben zugrunde. [...] Die Leitbilder der 20er und 30er Jahre werden vor allem von Architekten entworfen, die dem „Bauhaus“ (Weimar, Dessau) und damit dem „modernen Städtebau“ nahe stehen bzw. ihn begründen. Vertreter waren z. B. Ernst May, Walter Gropius, Bruno Taut sowie der Schweizer Le Corbusier, der die wichtigsten Thesen zum modernen Städtebau in der „Charta von Athen“ zusammenfasste und veröffentlichte. [...] Viele Ideen zur „modernen Stadt“ entstammen der Ideologie der „Gartenstadt“ bzw. des „künstlerischen Städtebaues“, die bereits um 1900 formuliert und propagiert worden waren.“<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> „Der Ausspruch „Stadtluft macht frei nach Jahr und Tag“ umschreibt einen Rechtsgrundsatz im Mittelalter. Aus Siedlungen rund um Burgen und Klöster, die etwa ab dem 11. Jahrhundert von freigekauften Leibeigenen und anderen Angehörigen des 3. Standes gegründet wurden, entstanden neben den alten römischen oder auch germanischen Gründungen weitere Städte. Dabei setzten sich immer mehr Leibeigene in die Städte ab, wo sie für ihre Grundherren zumeist unauffindbar waren. So wurde es Rechtsbrauch, dass ein in einer Stadt wohnender Unfreier nach Jahr und Tag nicht mehr von seinem Dienstherrn zurückgefordert werden konnte und somit ein Insasse (auch Stadtbewohner) wurde. Diese Regelung wurde freilich durch das Statutum in favorem principum (1231/32) zugunsten der Fürsten aufgegeben.“ [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de) am 22.06.2008

<sup>23</sup> PROTZE, K. 2009, Seite 35

Bevölkerungsentwicklung (Wanderungs- und Alterungsprozesse) sowie wirtschaftliche Entwicklung und Strukturwandel bestimmen die Entstehung von Stadtumbaupotenzialen. Diese Entstehung von allgemeinen Entwicklungstendenzen betrifft alle städtischen Nutzungen. Diese Nutzungen unterliegen wiederum einem immer schnelleren Wandel. Deswegen müssen diese beschleunigten Stadtumbaupotenziale früh aufgegriffen und sich verändernde Stadtstrukturen entwickelt werden. Das bedeutendste Umbaupotenzial wird vor allem in quantitativer Hinsicht die Großwohnsiedlungen darstellen.

Hauptsächlich sind Mittel- und Kleinstädte im Osten von Schrumpfung betroffen. Außer im Einzugsbereich einiger Großstädte (*Dresden, Leipzig, Magdeburg, Rostock*) und im Berliner Umland befinden sich einige Wachstumsgemeinden. Schrumpfende Städte im Osten sind heute der Normalfall. Zwei Prozesse kennzeichnen diese schrumpfenden Städte:

- durch wirtschaftlichen Strukturwandel (Deindustrialisierung) massiver, dauerhafter Verlust an Arbeitsplätzen und
- durch selektive Abwanderung der jüngeren, qualifizierten, erwerbsorientierten Bevölkerung Verlust an Einwohnern

Für eine gut funktionierende Stadtentwicklung müssen Leitbilder aufgestellt und zugrunde gelegt werden. Diese Leitbilder lassen sich als durchmischte, wissensorientierte und altersgerechte Stadt beschreiben, wobei die kompakte, urbane, grüne Stadt weiterhin das wichtigste Leitbild nachhaltiger Stadtentwicklung bleibt.

## **2.1 Die Durchmischte Stadt**

In schrumpfenden Städten muss Nutzungsmischung im Bestand organisiert und gestaltet werden. Damit sind organisatorische Konzepte vor baulichen Korrekturen gefragt. Räumliche Handlungsoptionen, welche mit vorhandenem Leerstand verbunden sind, sollten stärker genutzt werden. Die Gestaltung von Freiflächen in brachgefallenen Wohnquartieren ist als wohnungsnah, funktional und nutzbar anzusehen. Private Mietergärten können ebenso wie Spielräume für Kinder oder Aufenthaltsorte für Jugendliche entstehen. Die Eigeninitiative sozialer Gruppen muss mobilisiert werden, Nachbarschaften aktiv gestaltet und gestützt werden, soziale Segregationsprozesse gestoppt und mit Angeboten zur Existenzsicherung verknüpft werden.

Die Kombination von Nutzungsmischung und –trennung wurde 1962 in der Baunutzungsordnung als Leitbild beschrieben. Sogar im BauGB (2003) sind im § 1 Abs. 5 die Grundsätze der Bauleitplanung festgehalten, welche diverse Ziele beinhalten und z.B. in Ziffer 3 soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen: Zugang zur Arbeit, Teilhabe an Gesellschaftsgütern, Chancen zur individuellen Entfaltung und der Anerkennung kultureller Verschiedenheit. Begründet wird das durch die Veränderung der Ansprüche an individuelle Alltagsorganisation und erst dann mit unterschiedlichen Lebensstilen (Mannigfaltigkeit ökonomischer und kultureller Angebote).

„Der kompakten Stadt folgen die kurzen Wege“, welche erreicht werden, „wenn Arbeitsplätze und Wohnplätze nahe beieinander liegen. Das ergibt eine durchmischte Stadt, die wegen der entstehenden Kommunikationsdichte und Ereignisdichte begründete Aufenthaltsräume benötigt [...], was wiederum eine stabile Stadtstruktur mit vitalen Bürgerinteressen ergibt.“<sup>24</sup> „Städtebauliche Leitbilder erlebten in den 90-er Jahren eine erstaunliche Renaissance. Das populärste und erfolgreichste, wengleich umstrittenste Leitbild ist die kompakte und durchmischte Stadt. Es findet sich in den europäischen und nationalen Programmen zur Stadtpolitik ebenso wie in zahlreichen Stadtentwicklungsplänen und städtebaulichen Konzepten deutscher Großstädte. [...] Neue Stadtquartiere, die in den 90-er Jahren geplant und gebaut wurden, zeigen auch erste praktische Umsetzungen dieses Leitbilds.“<sup>25</sup> Die durchmischte Stadt liefert einen Beitrag zur Mischung von Wohnen und Arbeiten, was als Chance für die Erhöhung der Lebensqualität anzusehen ist. „Ausgehend von der kompakten und durchmischten Stadt, die über Jahrhunderte Basis für eine demokratische Entwicklung bot, soziale Spannungen durch integrationsfähige Stadtviertel bewältigte und Bürgerinnen und Bürgern Nähe und überschaubare Handlungsspielräume für gesellschaftliche Aktivitäten und soziales Engagement ermöglichte.“<sup>26</sup>

Sozial-räumliche Polarisierung ist durch die Trennung von Wohnen und Arbeit im 20. Jahrhundert entstanden, welche zum Verlust der Vielfalt und Qualität des Lebensraumes Stadt geführt hat. Bereits Gründerzeitquartiere waren räumlich-funktional durchmischte. Kassel-Unterneustadt gilt beispielsweise als eine durchmischte Stadt in lebendiger Dichte und als Beginn der Renaissance des städtischen Wohnhauses in den vergangenen Jahren.

---

<sup>24</sup> EVERTS, W. 2003, Seite 2

<sup>25</sup> JESSEN 2000, S. 48

<sup>26</sup> vgl. StadtRegion Stuttgart 2030. Seite 3

Nachhaltige Stadtentwicklung bedeutet eine Stadt „der kurzen Wege“ und somit einer Nutzungsmischung entgegen den bisherigen Großwohnsiedlungen mit der Funktionstrennung als Charakteristika der „modernen“ Stadt nach der Charta von Athen (1933 funktional differenzierte Stadtstruktur) aufzubauen. Das beinhaltet viele Potentiale, wie die Umnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (KiTa, Schulen o.ä. für sozio-kulturelle Zwecke) und die Einordnung von Gewerbe auf ungenutzten Flächen. „Eine enge räumliche Verflechtung von Wohnen, Gewerbe und Versorgung ist insbesondere bei Handelseinrichtungen, Dienstleistungsbetrieben, Handwerk und Kleingewerbe sinnvoll und trägt zur sozialen Mischung im Gebiet, zur Reduzierung des Berufs- und Kundenverkehrs und zur gegenseitigen Verbesserung der Markt- und Umsatzchancen bei. Unter Beachtung der Wohnverträglichkeit ist dabei eine möglichst feinkörnige Mischung der Funktionen auch innerhalb des Baublocks, des Gebäudes und ggf. auch des Geschosses anzustreben.“<sup>27</sup> (Beispiele *Berlin-Hohenschönhausen, Leipzig-Grünau, Dresden-Gorbitz, Rostock-Toitenwinkel, Görlitz, Riesa*)

Um eine Stadt der kurzen Wege mit energieeffizienten Siedlungsstrukturen und Kosteneffektivität hinsichtlich der Infrastruktur zu erhalten, müssen ressourcenschonende Rückbaustrategien entwickelt werden. Das umfasst die Organisation des Zurückschrumpfens der Stadt von außen nach innen genauso wie das Anstreben einer Aufgabe für ganze Stadtquartiere als flächendeckende Auflockerung der Bebauung. Lückenschließung bedeutet „Schlafstädte“ von innen heraus „nach zu verdichten“. Seit der Wende wurde Innenentwicklung durch ergänzende Wohnbebauung vervollkommnet (*Ludwigsfelde, Hochstücken, Cottbus, Zwickau, Greifswald, Halle*).<sup>28</sup>

Die Orientierung an Mischung und Dichte städtischer Quartiere ist mit der Förderung der Mischung städtischer Funktionen gleichzusetzen (Wohnen, Arbeits-, Freizeit- und Verkehrsfunktion).

---

<sup>27</sup> RIETDORF, W. 1997, Seite 124

<sup>28</sup> Vgl. RIETDORF, W. 1997

### Stadtökologische Handlungsebenen im Innenbereich<sup>29</sup>:

- Überschaubarkeit verschiedener Funktionen (städtebaulich, technisch, sozial und ökologisch),
- Erreichbarkeiten für Fußgänger und Fahrradfahrer,
- Erholungs- und Erlebnisraum für Kinder, Jugendliche sowie kranke und alte Menschen,
- Eigene Identifikation durch die Funktion Nachbarschaft

### Stadtökologisch relevante Handlungsebenen im Außenbereich<sup>30</sup>:

- „größere Anonymität
- geringerer Betroffenenbezug [...]
- geringere direkte Beteiligungsmöglichkeiten
- Gestaltungsaufgaben im Bereich der übergeordneten technischen und sozialen Infrastruktur (...) bzw. übergeordneten rechtlichen, ökonomischen, sozial- und kulturpolitischen Rahmenbedingungen“<sup>31</sup>

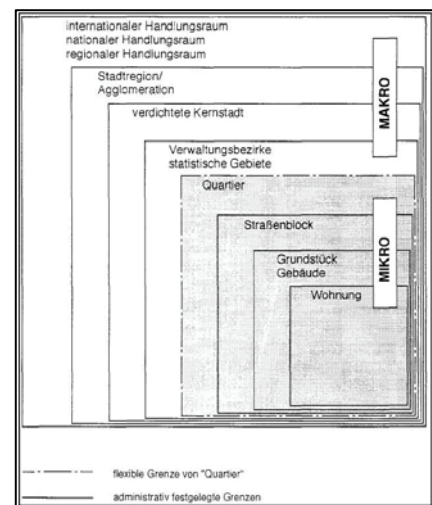


Abb.6: Räumliche Handlungsebenen des ökologischen Stadtumbaus<sup>32</sup>

Die entscheidende Schnittstelle zwischen dem städtischen Innen- und Außenbereich stellt die Quartiersebene für integrierte Maßnahmenkonzepte und Handlungsstrategien des ökologischen Stadtumbaus dar. Entgegen aller anderen Handlungsebenen weist die Quartiersebene keine eindeutigen Grenzen auf.

Das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ ist ein Entgegenkommen für die Wissensgesellschaft mit sozialen und kulturellen Brücken. Die engere räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeit verbessert die allgemeinen Lebensverhältnisse.

<sup>29</sup> Wohnung, Grundstück und Gebäude, Block, Nachbarschaften bzw. Quartiere

<sup>30</sup> Stadtbezirke, Kommunen, Regional- und Stadt-Umlandverbände, Regierungsbezirke bzw. Bundesländer, Nationalstaaten, internationale Ebene

<sup>31</sup> HAHN 1993, Seite 70-71

<sup>32</sup> HAHN 1993, Seite 69



## 2.2 Die Wissensorientierte Stadt

In letzter Zeit lässt sich eine Wandlung der ökonomischen Basis von einer industriellen zu einer wissensbasierten Ökonomie verfolgen. Aufgrund wissensbasierter Dienstleistungsökonomie fungiert die Stadt als zentraler („Hub“) Arbeitsmarkt. Damit gibt es für Unternehmen zum einen eine starke Nachfrage nach hochqualifizierter Arbeit (Wissensproduktion). Andererseits ergibt sich dadurch für Arbeitnehmer eine Vielzahl an Beschäftigungsmöglichkeiten. Diesen Gewinnern, der aus Wissen basierenden Ökonomie, stehen die Segmentierung des Arbeitsmarktes, der damit zusammenhängenden Pluralisierung der Arbeitsformen und neue Formen von sozialer Ungleichheit gegenüber.

Ein gleichwertiger Anspruch an die Infrastrukturversorgung muss gewährleistet werden, wobei aufgrund der Norm für die Gleichgewichtigkeit der Lebensverhältnisse (seit 1949 im Grundgesetz) ein Mindeststandard für Räume in Deutschland festgelegt werden muss:

- als wissensbasierte Gesellschaft Garantie des Zugangs zu Bildung
- als alternde Gesellschaft Sicherstellung von Nahversorgung und Gesundheitsdiensten
- Mindestmaß an Mobilität und Kommunikation für die Bevölkerung<sup>33</sup>

## 2.3 Die Altersgerechte Stadt

Stadträumliche, funktionale und soziale Folgen zählen auch zu den Konsequenzen der demografischen Überalterung. Mit den sog. „jungen oder aktiven Alten“ ist eine neue Gruppierung entstanden. Für sie sind altersgerechte Wohnformen in der Stadt mit Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und vor allem mit umfassenden Serviceangeboten geschaffen worden oder noch zu verwirklichen.

„Eine sozial nachhaltige, altersgerechte Planung heißt altersgerechte Stadt- und Quartiersentwicklung und Förderung altersgerechter Wohnungen im Quartier.“<sup>34</sup> Seniorengerechte Stadtplanung sowie durchmischte Wohngebiete gehören wie eine sichere barrierefreie Verkehrslösung dazu, wenn eine Stadtplanung sich an den Senioren ausrichten will.

---

<sup>33</sup> Vgl. HEINRICH-BÖLL-STIFTUNG 2006

<sup>34</sup> [http://www.forschungsdb.unibas.ch/ProjectDetailLong.cfm?project\\_id=2587](http://www.forschungsdb.unibas.ch/ProjectDetailLong.cfm?project_id=2587) (März 2008)

Um sie noch dazu ausreichend mit einzubeziehen muss auch auf die Benutzung von Stadtfunktionen und Stadträumen durch ältere Menschen eingegangen werden. Dies bezieht sich auf alle Lebensbereiche Wohnen, sich versorgen, Arbeiten, Freizeit, Mobilität. Barrierefreier Wohnraum ermöglicht altersunabhängig Mobilität an Selbstständigkeit. Der Trend zum lebenslangen Lernen, mit dem Wunsch Neues zu lernen oder altes Wissen aufzufrischen, wird durch Angebote der Universitäten, der Volkshochschulen oder spezieller Vereine beantwortet. Stadtentwicklung muss zur Erreichung der Ziele einer altersgerechten Stadt zunächst altersgerechten Wohnraum und barrierefreie Freiräume schaffen. Dazu gehört auch die Vernetzung und Gestaltung stadtteilbezogene Versorgungsstrukturen und von Angebotsstrukturen in den einzelnen Wohnquartieren. Außerdem können die Senioren selbst an städtebaulichen Planungsprozessen beteiligt werden. Aufgrund zunehmender Einschränkung der Mobilität im Alter, spielt das engere Wohnumfeld für die Qualität der Lebensgestaltung eine wichtige Rolle (Altersgerechte Infrastrukturen).

## 2.4 Kooperation und Beteiligung

Eine der klassischen Aufgaben der räumlichen Planung ist die Sicherung von Freiräumen. Somit sind auch die damit einhergehenden Instrumente erprobt und gefestigt. Im Rahmen einer Innentwicklung und Nachhaltigkeit hat diese „alte Aufgabe Freiraumentwicklung“ in den letzten Jahren Veränderungen erfahren. Neben die Programme und Pläne traten bedeutungsvoll lokale und regionale Aktivitäten, welche Freiräume konkret in ihrer Entwicklung betrieben. Dabei wurden die Internationale Bauausstellung (IBA) *Emscher Park* (ab 1988) und das *GrünGürtel-Projekt in Frankfurt a. M.* (ab 1990) besonders bekannt. Diese beiden Leitprojekte gaben in den 90-er Jahren der Stadt- und Freiraumentwicklung nicht nur neue Impulse, sondern wiesen auch Arbeitsweisen auf, welche über das traditionelle Instrumentarium hinausgingen (Öffentlichkeitsarbeit, Arbeitsgemeinschaften, Facharbeitsgruppen, Workshops etc.). Alte und neue Handlungsformen müssen sich ergänzen und können sich nicht gegenseitig ablösen. Veränderungen von Arbeits- und Organisationsformen in der Praxis bedeuten größere Zusammenarbeit privater und öffentlicher Stellen sowie Kooperation in Planungsprozessen. „Kooperationen beinhalten mehr als Aushandlungen in bereits strukturierten Entscheidungssituationen. Es geht auch um Identifikation (möglicher Beteiligter), Aktivierung (zur Teilnahme am Prozess),

Information, Kommunikation, Qualifikation, Leitbild-, Konzept-, Kriterienentwicklung, Anregung zu Eigeninitiativen, Koordination gemeinsamer Aktivitäten und Organisationsentwicklung etc. [...] Kooperation kann vom Erfahrungs- und Informationsaustausch über die Vereinbarung gemeinsamer Leitbilder, Ziele und Kriterien bis zur Koordination bei der Entwicklung und Realisierung von Projekten [...] reichen. [...] Die Art der Kooperation steht in Wechselwirkung mit Merkmalen wie Formalisierung, Flexibilität, Offenheit etc. [...] Allerdings ist die Formfindung nicht allein für den Erfolg ausschlaggebend: Verlauf und Ergebnis von Kooperationsprozessen werden wesentlich auch vom Engagement der beteiligten Personen, ihrem Interesse an der und ihrer Bereitschaft zur Zusammenarbeit geprägt.“<sup>35</sup>

Wenn Akteure von öffentlicher Hand und Wirtschaft vertrauensvoll miteinander kooperieren, kommt die Umsetzung des Stadtumbaus voran. Als Voraussetzung für die Mitwirkung anderer Akteure erweist sich das Zusammenspiel von Wohnungsunternehmen und Kommunen als antreibend. Immer mehr Unternehmen setzen bei der Finanzierung des Stadtumbaus auf eine Mischung verschiedener Strategien. Einerseits wird ohne die benachbarte Bebauung zu belasten, nach vollständigem Leerzug kostengünstig in Randlagen flächig abgerissen. Zum anderen wird durch Teilrückbau und Modernisierung der Umbau aufwendig betrieben so dass dauerhaft gefragter und attraktiver Wohnraum geschaffen wird.

#### Formen und Strategien der Mieterbeteiligung im Planungs- und Umsetzungsprozess

Zum Kommunikationsproblem wurde als erstes die Bauaufgabe des Großwohnsiedlungsbaus. Die Zusammenarbeit und Kommunikation verschiedenster Akteure wird durch die Komplexität und einem raschen Wandel gefordert. Zunehmend kooperative Arbeitsweisen hinterfragen die traditionelle Rollenverteilung der Akteure. Somit wird durch verschiedenste Kommunikationsformen, wie z. B. die Gleichstellung der Kooperationspartner die Hierarchie gelockert und Probleme sachlich gelöst.

In den 70-er Jahren haben sich die Wohnungsunternehmen die Aufbruchstimmung der Mieterinitiative zu Nutze gemacht und Mieterbeiräte eingerichtet und somit Beteiligungsmöglichkeiten eröffnet. In den 80-ern wurde durch hohe Leerstände in Großwohnsiedlungen die Mieterbeteiligung intensiviert.

---

<sup>35</sup> SELLE, Band 1, 2000, Seite 72

MieterInnen sollten an Lösungen für Probleme beteiligt werden, um zwei Fliegen mit einer Klappe zu schlagen. Mitwirkung für keine anonyme Belegung der Wohnblöcke und somit Neugewinnung von MieterInnen. Dadurch wurden soziale Spannungen verringert und ein Instrument zur Minderung von Konflikten im Wohngebiet durch Wege der Bewirtschaftung gefunden. Dazu kommen noch Mitspracherecht sowie Mitentscheidungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten. All diese Instrumente bewirken auch eine Erhöhung der Akzeptanz geplanter Maßnahmen und die eigene Bindung an die Wohnung. In den 90-er Jahren wuchs die Bedeutung der Kommunikation für Wohnungsunternehmen weiter an, woraufhin sich die Unternehmen den wandelnden, vor allem altengerechten, Bedürfnissen anpassen mussten. Mit- und Selbstbestimmungsrecht der MieterInnen entsprechen dem Bedürfnis nach aktiver Aneignung des Wohnbereichs sowie Kommunikation und sozialem Handeln. Das sind gute Gründe für Wohnungsunternehmen, um MieterInnen Informationen und somit Partizipation zu geben.

Bis heute existiert allerdings der Streit zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen über die Freiräume in Großwohnsiedlungen da sie sich stets mit denselben Fragestellung beschäftigen müssen: Wem sind die Freiräume eigentumsrechtlich zugeordnet? Wer nutzt sie, wenn sie beispielsweise als ausgebaute Innenhöfe in Quartieren auftreten? Von wem sollen Pflege und Kosten übernommen werden? Dazu werden planerische und organisierte Konzepte erstellt, die u.a. Mietergärten anlegen oder Eltern-Kind-Initiativen vorsehen. Weitere Schlagworte treten im Kontext auf: intensiver Mieterkontakt, Motivationsarbeit, Publikationen, Veränder- und Gestaltbarkeit der eigenen Wohnumgebung. Wenn dies allerdings alles nicht genutzt wird, gibt es verschiedene Voraussetzungen für Mieterengagements:

- Lebenslage zu schwierig,
- Zuwachs an Aufgaben und somit Zuwachs an Handlungsmöglichkeiten,
- Bereitschaft zur Auseinandersetzung mit neuen Problemen ohne Überforderung,
- Konflikte zwischen Mietern (Belegung, alltägliche Probleme)

Bewohner wollen die Finanzierung von Freiflächen im Wohngebiet verstehen und annehmen. Wenn sie also auch hinter einem erfolgreichen Freiflächenmanagement stehen sollen, muss zunächst an der Bewirtschaftung unterschiedlichster Eigentumsverhältnisse angesetzt werden und Strukturängel sowie Defizite des Verwaltungsaktes überarbeitet werden.

Da Freiräume alle etwas angehen, muss die Akzeptanz aller, aber vor allem auch die Integration der Freiräume in anderen Politikfeldern gestärkt werden.

### **3. Stadtumbau - geordneter Rückzug**

Der Begriff Stadtumbau kann zum einen als Daueraufgabe für eine Anpassung der Stadtstruktur an verändernde gesellschaftliche Ansprüche aufgefasst werden. Zum anderen versteht er sich als Bündelung aller Umgestaltungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und somit als Fortsetzung diverser anderer Programme der klassischen Städtebauförderung. Dabei ist er vordergründig eine gesellschaftliche Gesamtaufgabe und nicht zwingend nur eine städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Herausforderung. Beispielsweise zeigen Standorte strukturell gleiche Merkmale auf, nämlich drastische Schrumpfung und strukturellen Wohnungsüberhang.<sup>36</sup>

Eine Entwicklung vollzog sich nicht nur in der Städtebauförderung, welche die Förderung der städtebaulichen Entwicklung bedeutet, sondern auch mit dem Stadtumbau, der nicht länger nur auf Wohngebiete begrenzt bleiben dürfe. In zahlreichen ISEKs werden Beziehungen verschiedenster Funktionen in der Stadt deutlich. Wohnen nimmt dabei eine zentrale städtische Funktion ein und zeigt somit, „[...] dass nachhaltige Stadtentwicklung nur mit einem ausgewogenen Wohnungsangebot in intakten Wohngebieten mit stabilen Nachbarschaften möglich ist“.<sup>37</sup> Wegen des zunehmenden Bevölkerungsverlustes wird zukünftig die lokale Infrastrukturausstattung durch Erneuerungsbedarf und schwindender Nachfrage geprägt sein, was hinsichtlich sozialer Einrichtung durch Schließungen von Schwimmbädern und Jugendeinrichtungen bereits erfahrbar und auch bezüglich technischer Infrastrukturversorgung Rückbaumaßnahmen, Kostensteigerungen und Angebotseinschränkungen vorprogrammiert ist.

---

<sup>36</sup> Vgl. HUNGER, B. 2003

<sup>37</sup> FUHRICH, M. und GATZWEILER, H-P. 2003, Seite II

In Anbetracht von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzverlusten als nur ein Beispiel rückläufiger Entwicklung „[...] benötigen die betroffenen Kommunen Unterstützung für einen intelligenten Rückbau im Sinne eines „geordneten Rückzugs. [...] Stadtumbau – verstanden als Umbau der Stadt – ist also mehr als die traditionelle Städtebauförderung und der wohnungswirtschaftlich begründete Abriss von nicht marktwirtschaftlichen Wohnungen. Die Rahmenbedingungen haben sich geändert. Die auf Wachstum und dessen Folgen für die Stadtentwicklung ausgerichtete Städtebauförderung kommt an ihre Grenzen.“<sup>38</sup> Nachhaltige Stadtentwicklung „[...] verbindet die globale Aufforderung zu mehr ökologischer Verantwortung durch verstärkte Schonung von Ressourcen und Kreislaufwirtschaft mit Zielen ökonomischer Tragfähigkeit und sozialer Lebendigkeit.“<sup>39</sup>

### **3.1 Geschichtliche Entwicklung des Stadtumbaus**

Bis Mitte der 60-er Jahre befand sich Deutschland auf einem Entwicklungspfad, welcher in eine wirtschaftliche und soziale ausgeglichene Gesellschaft führte. Entgegen der heute vielerorts zunehmenden Schrumpfungsprozesse (Einwohner- und Arbeitsplatzverlust), wurde in den 60-er und 70-er Jahren den Wachstumskräften mit Siedlungserweiterung Platz geschaffen. Aber bereits in den 70-ern änderten sich durch den wirtschaftstrukturellen und demografischen Wandel die Rahmenbedingungen. Schon in den 80-er Jahren begann die Rückbesinnung auf die natürlichen Lebensgrundlagen mit der Öko-Debatte. Vielfältige Anforderungen ergaben die Nachhaltigkeitsdiskussionen der 90-er Jahre. Bereits durch diese Entwicklungen wird deutlich, „[...] dass der Stadtumbau mehr bedeuten muss als nur die Fortsetzung traditioneller Stadterneuerung.“<sup>40</sup> Zu Beginn der Städtebauförderung Anfang der 70-er Jahre standen im Westen Deutschlands qualitativ schlechte Wohnverhältnisse, welche sich hinsichtlich der Wohnfunktion in den 90-ern zu einem quantitativen Überschuss wandelten. Hinzu kamen der massive wirtschaftliche Abbau der Nachwendejahre und damit verbunden hohe Leerstände und Arbeitslosigkeit sowie anhaltende Abwanderung, die den Anstoß für den Stadtumbau gaben.

---

<sup>38</sup> FUHRICH, M. und GATZWEILER, H-P. 2003, Seite II

<sup>39</sup> PAHL-WEBER, E. 2003, Seite 617

<sup>40</sup> FUHRICH, M. und GATZWEILER, H-P. 2003, Seite I

Die Diskussion über schrumpfende Städte fand Ende 2000 im Bericht der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ ihren Höhepunkt. Hierbei ergaben sich völlig neue Aufgaben, welche auf Anpassungsleistungen städtischer Infrastrukturen abzielten. Ende 2001 veranlasste die Bundesregierung ein spezielles Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ und startete 2004 mit dem „Stadtumbau West“ ein Pilotvorhaben im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Pilotprojekte wie dieses können helfen, Strategien für den städtischen Wandel ohne Wachstum zu entwickeln.

Chancen und Grenzen haben sich einer zukunftsichernden Stadtentwicklungspolitik durch gewandelte Werteordnungen verändert. Der Städtebau des letzten Jahrhunderts orientierte sich an der dominanten Haushaltsform, der Familie mit Kindern. Heute herrschen in den Städten eher Ein- und Zweipersonenhaushalte vor.

### **3.2 Instrumente des Stadtumbaus**

Vor ein paar Jahren ist ein massiver Anpassungsprozess der Städte und Wohnungsmärkte an die rückläufige Nachfrage in Gang gekommen, welche vor dem Hintergrund erheblicher Wohnungsleerstände und anhaltender Einwohnerverluste von einem milliardenschweren Städtebauförderungsprogramm unterstützt wird, „Stadtumbau Ost“ als Gegenstück zu „Die Soziale Stadt“. (Die Verknüpfung der Programme liegt auf der Hand, wird allerdings erst in wenigen Projekten ausprobiert.) Mit seinen rechtlichen, planerischen und ökonomischen Instrumenten wird erstmals in der deutschen Städtebaugeschichte systematisch ein Schrumpfungsprozess operationalisiert. Bei dem Versuch vom Wachstum hin zur Schrumpfung Theorien praktisch umzusetzen, sind städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Belange eng miteinander verknüpft. „Für eine integrierte Stadtentwicklung: Stadtumbau, Soziale Stadt und Städtebauförderung sind lediglich verschiedene Facetten des gleichen Themas, nämlich die Städte zukunftsfähig zu gestalten. Die Diskussion um die Zukunft der Stadtentwicklungsinstrumente als einer neuen Synthese von Wohnungsbauförderung, Städtebauförderung, Sozialer Stadt und Stadtumbau wird durch die Anforderungen des Stadtumbaus angeregt.

benso evident ist die Verknüpfung der Stadtentwicklungsprogramme mit Ausbildungsprogrammen und Arbeitsbeschaffung. Die kooperative Zusammenarbeit der Ressorts Wirtschaft, Arbeit, Soziales und Bau ist angesichts der strukturellen Krise Ostdeutschlands unaufschiebbar.“<sup>41</sup>

Die Effektivität von Handlungsprogrammen wird durch indikatorengestützte Erfolgskontrolle, d.h. durch kontinuierliche Beobachtung von erzielten Erfolgen nachhaltiger Stadtentwicklung gefördert. Deren Steuerung ist grundsätzlich hinsichtlich der Handlungsmöglichkeiten der Kommune, Länder und des Bundes möglich. Indikatoren werden zukünftig zu einem zwingenden Instrument der Steuerung der Stadtentwicklung. In schrumpfenden Städten (wie *Dessau*) hat sich der Einsatz von Indikatoren sehr bewährt. Eine wichtige Voraussetzung, um sich zeitnah stadtteilbezogen einschalten zu können, ist der Aufbau und das Funktionieren eines qualifizierten Monitorings.

#### Integrierte Stadtentwicklungskonzepte

Die Ziele und Leitbilder der Stadtentwicklung werden in Stadtentwicklungskonzepten definiert. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) grenzt dabei den langfristigen Handlungsrahmen für eine städtebaulich geordnete, sozial verträgliche, wirtschaftlich tragfähige und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung ab. Das ISEK tritt die Funktion eines perspektivisch gesamtstädtisch ausgerichteten Leitbildes mit einem konkreten quartiersbezogenen Handlungskonzept an. Dabei kann es entscheidend auf die Steuerung und Umsetzung von verschiedenen Maßnahmen einwirken, übernimmt währenddessen die Steuerung von Fördermitteln oder agiert als Steuerungsinstrument von Schrumpfungsprozessen hinsichtlich Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe und der Infrastruktur in einem Zeitraum von bis zu fünfzehn Jahren. Die folgende Abbildung zeigt diese inhaltlichen und methodischen Anforderungen an ein ISEK hier allerdings speziell im Wettbewerb „Stadtumbau Ost“.

---

<sup>41</sup> HUNGER, B. 2003, Seite 656



<p><b>Eine gesamtstädtische Analyse in Form einer Erhebung der relevanten Grunddaten und Prognosen zur zukünftigen Stadtentwicklung wie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prognosen zur Einwohnerentwicklung und Entwicklung der Haushalte</li> <li>&gt; Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie der Finanzausstattung</li> <li>&gt; Erfassung und Prognose der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsbestandes und des Eigenheimbaus</li> <li>&gt; Erfassung und Prognose zu den Beständen in technischer/sozialer Infrastruktur und Gewerbe</li> <li>&gt; Untersuchung der Baulandentwicklung in der Kommune und im Umland</li> </ul>
<p><b>Eine Zielformulierung für die gesamtstädtische städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Prognosen. Dies umfasst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Die Einordnung der einzelnen Quartiere in städtebauliche Gebietstypen mit entsprechender Prioritätensetzung und Prognosen zur Entwicklung</li> <li>&gt; Die Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau durch Gebietstypologien sowie von ersten groben teilstädtischen Entwicklungszielen und gebietsbezogenen Handlungsprioritäten</li> </ul>
<p><b>Die Umsetzung der Ziele auf <i>gesamtstädtischer</i> Ebene durch ein integriertes Steuerungskonzept unter Einbeziehung von:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepte für die Gesamtstadt in Bezug auf Rückbau von Wohnungen und Aufwertungsmaßnahmen.</li> </ul>
<p><b>Die konkrete Umsetzung auf <i>teilstädtischer</i> Ebene durch eine:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vertiefung der teilkäumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme</li> <li>&gt; Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus</li> <li>&gt; Erarbeitung von Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten für Rückbau von Wohnungen und Aufwertung des Gebietes</li> </ul>

Abb.7: Inhaltliche und methodische Anforderungen an ein ISEK im Wettbewerb „Stadtumbau Ost“<sup>42</sup>

Das ISEK bildet ein Kommunikationsmittel der Akteure aus Wirtschaft, Wohnungsunternehmen, Bankwesen oder der Versorgungsträger, welche ihr weiteres Handeln im Stadtumbau auf ein abgestimmtes ISEK stützen müssen.

<p><b>Die Vernetzung der Akteure durch:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Untersuchung der Kooperationspotenziale mit den umliegenden Gebietskörperschaften und den Wohnungseigentümern</li> <li>&gt; Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Umlandgemeinden an der Erarbeitung und an der Umsetzung des ISEK</li> <li>&gt; Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender gesamtstädtischer Planungen</li> <li>&gt; Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Gebietsbevölkerung an der Erarbeitung und Umsetzung des einzelnen Stadtteilkonzeptes</li> </ul>
---

Abb.8: Anforderungen an die Vernetzung der Akteure im ISEK<sup>43</sup>

<sup>42</sup> Quelle: SEELIG, S. 2007, Seite 47

<sup>43</sup> Quelle: SEELIG, S. 2007, Seite 48

Das konzeptionelle Ausrichten der Stadtentwicklung auf die sich verändernden demographischen, wirtschaftlichen und finanziellen Umbrüche galt als Zielsetzung. Außerdem gilt das ISEK als Grundlage der Städtebauförderung, insbesondere für die Umsetzung des neu geschaffenen Förderprogramms "Stadtumbau Ost". Voraussetzung für die Dynamik des Stadtumbaus ist die Erarbeitung von ISEKs, die einen Konsens zwischen dem Lebensraum Stadt und der Politik finden und sich methodisch folgendermaßen erwiesen:

- „städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Konzepte parallel und in Wechselbeziehung zu erarbeiten,
- eine enge Korrespondenz und Interpendenz zwischen den Stadtentwicklungsvorstellungen der Kommunen und den Unternehmenskonzepten der Wohnungseigentümer herzustellen,
- alle Akteure während des gesamten Planungsprozesses an einem Tisch zusammenzubringen und
- eine differenzierte und behutsame Öffentlichkeitsarbeit sowie kontinuierliche Bewohnerbeteiligung mit vielfältigen Instrumenten je nach Konkrettheitsstufe der Planung und Realisierung zu leisten.“<sup>44</sup>

#### Monitoring zur Beobachtung von Stadtentwicklungskonzepten

Kommunen müssen während der Umsetzungsprozesse ihre städtischen Leitbilder und Ziele immer wieder aktualisieren. Wesentliche Voraussetzungen für eine effektive Umsetzung und Steuerung des Stadtumbaus ist demzufolge die Kontrolle und Fortschreibung der städtischen Entwicklungskonzepte. Diese kontinuierliche Raubeobachtung bzw. Stadtüberwachung dient dem Ziel, eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern (Frühwarnsystem für Fehlentwicklungen in den Städten). „Aufgrund der demographischen Entwicklung in Deutschland [...] hat in den vergangenen Jahren das Stadtmonitoring immens an Bedeutung gewonnen. Das Stadtmonitoring definiert zunächst die Beobachtungsschwerpunkte (Nachhaltigkeitsindikatoren), an denen die Wirksamkeit der Maßnahmen aus dem ISEK überwacht wird.

Durch die Erhebung der Indikatoren und den Vergleich über mehrere Jahre werden Entwicklungstendenzen deutlich, die entweder die getroffenen Maßnahmen bestätigen

---

<sup>44</sup> HUNGER, B. 2003, Seite 649

oder eine Korrektur einleiten. [...] Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat inzwischen verschiedene Projekte zur nachhaltigen Städteentwicklung ins Leben gerufen („Stadtumbau West“, „Stadtumbau Ost“, „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“). Dazu wurden in den einzelnen Bundesländern die Beobachtungsschwerpunkte in bundeslandspezifischen Indikatorenkatalogen für das Stadtmonitoring definiert. Ziel ist es, neben der Beobachtung der eigenen Stadt, die Entwicklung von Städten einer Region vergleichbar zu machen.“<sup>45</sup>

Das Monitoring schließt auch Angaben Veränderung der Bevölkerung wie beispielsweise sozialstrukturelle Veränderungen oder Fluktuation mit ein und bildet eine wesentliche Grundlage für die Verknüpfung von Planung, Prozesssteuerung und Umsetzung. „Ebenso wie die Kommunen stehen auch die Länder und der Bund vor der Notwendigkeit, die Wirksamkeit und Effizienz des Programms Stadtumbau Ost nachzuweisen. [...] Die Länder brauchen darüber hinaus Informationsgrundlagen, um ihre Entscheidungen über die Verteilung von Fördermitteln treffen zu können. Die Städte werden im Gegenzug in immer stärkerem Maße gefordert sein, ihren Bedarf an öffentlichen Mitteln konkret zu begründen und Wirkungen der bisher verwendeten Mittel nachzuweisen.“<sup>46</sup>

### **3.3 Die Bedeutung des Stadtumbaus als Daueraufgabe**

Als neue Optionen und Aufgaben für die Stadtentwicklung gilt es nicht mehr Wachstum räumlich zu verteilen, sondern „[...] rückläufige Entwicklungen - unter sozialen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten - umfassend nachhaltig zu gestalten. [...] Der Umbau unserer Städte als Reaktion auf Schrumpfungsprozesse, ihre Anpassung an die heutigen Bedürfnisse und die zukünftigen Erfordernisse gehört jetzt zu den wichtigsten innen- und städtebaupolitischen Aufgaben in Ost und West.“<sup>47</sup>

Die Steuerung zukünftiger Entwicklungen wird nicht wie in der Vergangenheit dadurch bestimmt sein Wachstumskräfte angemessen zu verteilen, sondern rückläufige Entwicklung oder Stagnation raumverträglich zu gestalten. Für zielgerichtete

---

<sup>45</sup> <http://de.wikipedia.org/wiki/Stadtmonitoring> (17.05.09)

<sup>46</sup> Erster Statusbericht 2006, Seite 18

<sup>47</sup> GATZWEILER, H-P.; MEYER, K und MILBERT, A. 2003, Seite 558

Reaktionen neuer Herausforderungen ist die Politik auf vorausschauende Informationen der Stadtentwicklung bundesweit angewiesen. Die Ziele der Städtebauförderung haben sich durch rückläufige Flächennachfrage, ungenutzte Infrastruktureinrichtungen oder wachsende Wohnungsleerstände in den neuen Bundesländern in den letzten Jahren massiv verändert. Eine zukunftsbeständige Stadtentwicklungspolitik muss aus dem Trend heraus den Blickwinkel vom „gesteuerten Wachstum“ als Herausforderung und Zukunftsstrategie schrumpfender Städte ohne Alternative auf „geordneten Rückzug“ wenden, wobei es weiterhin eine Koexistenz von Wachstum und Rückgang geben wird. Schrumpfung kann als Chance verstanden werden, um mehr Lebensqualität und Standortattraktivität zu schaffen und zu nutzen.

Stadtumbau bedeutet vordergründig Bestandsentwicklung, d.h. die Verminderung von Siedlungsflächeninanspruchnahme und Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. „Die Infrastruktur einer schrumpfenden Stadt muss nicht nur sozialverträglich an den rückläufigen Bedarf angepasst, sondern gleichzeitig qualitativ verbessert werden. Schrumpfung als Chance zu gestalten heißt, die Stadt als Raumgefüge und als Gemeinwesen strukturell und funktionell zu stärken.“<sup>48</sup> Dafür bieten sich unterschiedlichste Handlungsfelder an, welche grundsätzlich in sechs raumbezogene Strategien unterschieden werden können:

- Wiedernutzung durch Anpassung oder Neubau (Modernisierung, Nutzungswandel bspw. innerstädtischer Brache, z.B. *OBI-Baumarkt in Bonn-Bad Godesberg* in bestehendem Gewerbegebiet),
- Neunutzung (Nutzungsart bleibt erhalten, z.B. neue Wohnanlage nach Abriss von Schlichtwohnungen in *Bonn-Bad Godesberg*),
- Umnutzung (Nutzungsänderung, z.B. *altes Elektrizitätswerk in Darmstadt* durch Markthalle mit öffentlichem Platz ersetzt),
- Zwischennutzung (spontane, befristete Nutzung von Brachen als Nische für spätere, unbekannte Nutzungsoptionen, z.B. *alte Fabrik in Hamburg* als Kulturstätte etabliert),
- Liegenlassen (schwierige Bausubstanz ohne zulässige Nachnutzung nur sichern oder verschönern, z.B. Bunker aus 2. Weltkrieg in *Hamburg* als Fundament für Wohnen über den Dächern wiederentdeckt),

---

<sup>48</sup> HUNGER, B. 2003, Seite 650

- Renaturierung (Flächennutzung, regionales Flächenmanagement, z.B. vertraglich festgelegte Rückgabe nach Betriebsschließung im Kohletagebau)<sup>49</sup>

Durch den als Daueraufgabe verstandenen Stadtumbau werden neue Anforderungen an die Stadtentwicklungsplanung gestellt.

### 3.4 Die Bedeutung von Großwohnsiedlungen und Quartieren

Großwohnsiedlungen wurden zur Wohnungsversorgung bedeutender Teile der Bevölkerung mit geringem Flächen- und Bauaufwand hauptsächlich nach dem zweiten Weltkrieg in vielen Ländern Europas errichtet und entstehen sogar heute noch in den Ländern der Dritten Welt. Anfänglich entstanden sie auch zur Befriedigung der Wohn- und Lebensbedürfnisse, was allerdings heute zu einer Herausforderung von Politik, Wirtschaft, Regional- und Stadtplanung, der Wohnungsunternehmen sowie der Bevölkerung wird.

Erst seit 1945 entstanden die heute unter diesem Begriff verstandenen Großwohnsiedlungen, die Wurzeln reichen allerdings weiter zurück. Es begann 1902 mit der Gartenstadtidee von Ebenezer Howards (Deutschland, Niederlande und Schweiz). In den 1920-ern folgte das Neue Bauen bzw. Sachlichkeit (*Frankfurt a. M., Berlin, Dessau*) und ab 1926 schlossen sich Industrialisierungskonzepte nach amerikanischem Vorbild an (Niederlande, Frankreich, das erste in Deutschland ist *Berlin-Friedrichsfelde*). Aus Paris kamen in den 1930-ern bekanntgewordene Hochhaussiedlungen, aus denen später die Hochhausscheibe „Unité de habitation“ (50-er in *Marseille, Berlin*) wurde. In den 50-er und 60-er Jahren verfolgte der Westen den Kontext der USA, Paris und Stockholm. Der Osten orientierte sich hingegen an der Sowjetunion. In der Kriegs- und Nachkriegszeit Deutschlands wurde der Wohnungsbedarf nicht annähernd gedeckt, so dass seit den 50-ern Wohnblöcke als Hauptform auf der Basis industrieller Montagebauweise entstanden und gleichzeitig auch noch sehr begehrt waren. Allerdings wurden dabei die Innenstädte vernachlässigt.

Trotzdem wohnten von Rostock bis Zwickau über 50% der Bevölkerung aller beruflichen Schichten im „Block“, wobei nicht jede „Platte“ wie die andere war. Die geschichtliche Entwicklung der Leitbilder im Ostblock begann Anfang der 50-er Jahre

---

<sup>49</sup> vgl. GATZWEILER, H-P.; MEYER, K. und MILBERT, A. 2003, sowie FUHRICH, M. 2003

mit der Definition von Quartieren, die ab Mitte der 50-er Jahre als Komplexe bezeichnet wurden. Viele Beispiele von der Ostsee bis zum traditionellen westsächsischen Ballungsgebiet sind in dieser Zeit entstanden. Dazu entstehen ab Mitte der 60-er Jahre Freiräume, Grünzüge und Zentren. Ab den 70-ern werden neue Leitbilder „städtischer Wohngebiete“ (Industriestädte) anstatt „sozialistischer Wohnkomplexe“ aufgestellt. Insgesamt gab es 260 Großwohnsiedlungen mit je 2.500 Wohnungen in Ost und West, wobei es zwischen 1960 und 1980 viermal so viele im Osten als im Westen gab.

Mängel und Defizite der ostdeutschen Großwohnsiedlungen zum Westen:

- geringer Standard (Größe, normierte Grundrisse)
- vorrangig fünf- bis sechs – geschossig ohne Aufzug
- bauliche Schäden (Flachdach-Entwässerung)
- Gestaltung mangelhaft auch in Bezug auf das Wohnumfeld; Fehlen der Differenzierung von Freiräumen
- Defizite in der Verkehrserschließung
- Geringere Ausstattung an Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen
- Kaum Stadtteilzentren
- Unzureichende städtebauliche Einbindung<sup>50</sup>

Dem sozialen Status der DDR muss man hingegen die geringe soziale Segregation zu Gute halten, wobei es kaum ältere Menschen gab und sich somit der heutige Generationen-Mix noch deutlicher zeigt. Wohnungsbindung, das Identifizieren damit und mit der Gemeinschaft sowie seinen Bereichen (Wohnhöfe durch Pflegeverträge der Hausgemeinschaft gepflegt) durch die Arbeiterwohnungsbaugesellschaft (AWG) waren ebenfalls positive Faktoren in ostdeutschen Großwohnsiedlungen.

Seit 1992 besteht die Bestimmung der Strategie des Bundesbauministeriums aus zwei Grundpositionen. Zum einen ist das die Unverzichtbarkeit der Großwohnsiedlungen bzgl. der Wohnungsversorgung und auf der anderen Seite die Langlebigkeit der Konstruktion, der Sanierung und Instandsetzung.

Die Wohnzufriedenheit korreliert mit dem Niveau der Wohnverhältnisse. Das heißt für die Zufriedenheit in einer Wohnung, im Quartier ist nicht unmittelbar das Niveau der Wohnqualität ausschlaggebend, sondern welche relative Wohnsituation

---

<sup>50</sup> Vgl. RIETDORF, W. 1997

wahrgenommen wird. Qualitätskriterien für Wohnzufriedenheit können beispielsweise die Größe, Struktur und technische Ausstattung, aber auch die Lage und das Kosten-Nutzen-Verhältnis sein.

Handlungskonsequenzen und Maßnahmen ergeben sich aus den Ergebnissen von Wohnung, Gebäude, Umfeld, Nachbarschaft, Infrastruktur und Image der Großwohnsiedlung. Dabei treten natürlich Probleme und Handlungsanforderungen auf: „Die Weiterentwicklung der großen Neubaugebiete erweist sich als städtebauliche wie soziale Daueraufgabe. Trotz beachtlicher Erfolge bei der Weiterentwicklung vieler Gebiete ist ihre langfristige städtebauliche und soziale Perspektive noch ungewiss. Die Aufwertung und Umnutzung des vorhandenen dichten Netzes von Gemeinschaftseinrichtungen ist eine große Zukunftschance. Gestaltungs- und Quartierskonzepte sind für die ganzheitliche Steuerung der einzelnen privaten wie kommunalen Erneuerungsprojekte erforderlich. Die Gestaltung des öffentlichen Freiraumes erweist sich als aktuelle Schwerpunktaufgabe.“<sup>51</sup>

Eine „nachträgliche Vielfalt“ wird durch die Entwicklung eines Wohnumfeldes zu vielfältigen Erfahrungs- und Kommunikationsbereichen geschaffen. Als Rahmen für die Zukunft der Plattenbausiedlung sollte sich die Stadtentwicklung folgende Ziele setzen: die Stabilisierung und Entwicklung, die Differenzierung und Integration, Traditionalität und Modernisierung sowie ein soziales Leitbild u.a. der Urbanität. Im speziellen betrifft das:

- Die Herausbildung von Stadtteilbewusstsein unter Stützung sozialer Netze und der Nachbarschaft,
- Eine Identifikation mit dem Wohnquartier,
- Die Verbesserung sozialer Nutzungsfähigkeit und Aneignungsfähigkeit von Haus, Freiraum und Einrichtungen,
- Sowie die Organisation der Wohnungswirtschaft im kommunalen Bereich und in der Wohnungsverwaltung.<sup>52</sup>

Stadtquartiere bilden offene Strukturen. Es gibt eine Vielfalt von Übergängen und sich überlagernden Quartiersstrukturen. Eine Einheit kann künstlich für unterschiedliche Funktionen und Einrichtungen festgelegt werden. Unter Berücksichtigung vielfältiger

---

<sup>51</sup> RIETDORF, W. 1997, Seite 42

<sup>52</sup> vgl. RIETDORF, W. 1997, Seite 82

Trennungen kann also ein Quartier funktionieren. Diese Trennungen bestehen zwischen privaten und öffentlichen Räumen, beispielsweise in einer Parzellentrennung und vor allem in den Trennungen zwischen Hof- und Mietergarten oder diverser Nutzungen. Voraussetzung für ein dichtes Nebeneinander unterschiedlicher Gruppen sind Möglichkeiten kultureller und sozialer Trennungen. Dabei bieten die traditionellen Block- und Hofstrukturen einige Vorteile, wie die Umschließung privater Nutzungen durch Haus- und Hofmauern (Intimität, Sicht- und Lärmschutz) oder Aufteilung in Übergangszonen auf der Straße mit öffentlichen Nutzungen und urbanem Leben.

Somit stellen sich folgende Anforderung an die Baustruktur:

- Nutzungsflexibilität für Wachstums- und Schrumpfungsprozesse,
- Zusätzliche Wohnnutzungen (Dachgeschoss, Erdgeschoss zum Innenhof),
- Strukturelle Flexibilität (Anpassungsprozesse mit geringstem Aufwand)

All diese Ebenen eines Stadtquartiers sind in der folgenden Abbildung zusammengefasst.





Abb.9: Quartiersebenen<sup>53</sup>

Qualifizierte Dichte bedeutet nicht Verhinderung oder schlichte Ergänzung, sondern Integration und Weiterentwicklung innerstädtischer Quartiere.

<sup>53</sup> Quelle: HAHN 1993, Seite 119

## Dessau als Beispiel für eine Rückbesinnung auf urbane Quartiere

Beispielhaft setzt *Dessau* diesen Wandel als Gewinn mit Akzeptanz und Erfolg ein; im Sinne von „Weniger ist mehr“.<sup>54</sup> Im Gegensatz zu den „Stabilitätsinseln“ wie *Dresden*, *Potsdam*, *Leipzig* und *Erfurt* mit leicht steigender Bevölkerungsentwicklung, müssen altindustrialisierte Städte wie *Gera*, *Halle* und *Dessau* immer noch überdurchschnittliche Bevölkerungsverluste verkraften.

Dessau verfolgt die Strategie einer konsequenten Innenentwicklung als Eröffnung neuer Handlungsoptionen für die zukünftige Entwicklung. Dabei sind durch die Vielzahl von Brachen drei Viertel des Stadtgebietes Schutzgebiete, welche für zukunftssichernde Stadtumbauprojekte verfügbar sind. Die Dessauer Politik muss genau wie viele andere ostdeutsche Städte mit einem hohen Bevölkerungsverlust umgehen. Trotzdem können sie beeindruckende Erfolge bei der Schaffung neuer Arbeitsplätze auf brachgefallenen Gewerbegebieten<sup>55</sup> sowie bei der Schaffung neuen Wohnraumes auf einst genutzten Siedlungsflächen verbuchen. Dennoch sprechen fast 20% weniger Bevölkerung und eine sehr hohe Leerstandsquote für sich. Vor diesem Hintergrund skizziert die Stadtentwicklungspolitik eine Zukunftsstrategie: „das „Schollenmodell“. „Die künftige Stadtentwicklung soll sich auf ausgewiesene Siedlungskerne konzentrieren. Der „geordnete Rückzug“ aus der Fläche beinhaltet eine Stärkung von Ortsteilen zu funktionstüchtigen Siedlungsbereichen. Sie liegen wie miteinander verbundene Inseln (Schollen) in einem durchgrüntem Stadtkörper. Damit nutzt Dessau seinen hervorragenden Standortvorteil, nämlich das einzigartige naturräumliche Landschafts- und Naturpotenzial.“<sup>56</sup> Auch hier wird das allseits bekannte, aber verwirrende Schlagwort „Stadtumbau“ verwendet, obwohl eigentlich Rückbau gemeint ist. Hier wird die Herausforderung angenommen und trotz rückläufiger Daten mit Zuversicht eine Perspektive gesehen.

„Stadtentwicklung rückwärts“ als Rückbesinnung auf urbane Qualitäten und nicht als Resignation.<sup>57</sup>

---

<sup>54</sup> Dieser Titel wurde 2001 von der Stiftung Bauhaus Dessau entwickelt und für eine Studie zum experimentellen Stadtumbau in Ostdeutschland verwendet.

<sup>55</sup> z.B. das Gewerbegebiet „Waggonbau“ hatte vor der Wende 3.500 Arbeitsplätze inne, durch u.a. neue Erschließung wurden in über 40 Kleingebieten 1.300 Arbeitsplätze neu geschaffen

<sup>56</sup> FUHRICH, M. 2003, Seite 601

<sup>57</sup> Vgl. MÜLLER, H.; SCHMITT, G.; SELLE, K. 2003

Durch Aufwertung und Modernisierung wurden Akzeptanz und Vertrauen für den Stadtumbau geschaffen, so dass nun „[...] auch Rückbaumaßnahmen gemeinsam mit den Bewohnern vorbereitet und durchgesetzt werden (können).“<sup>58</sup>

### **3.5 Das Programm „Stadtumbau Ost“**

Für jeden sichtbar bedeutet Stadtumbau den Abriss von Häusern oder sogar ganzen Stadtvierteln. Aufwertung, Sanierung und Neubau gehören allerdings auch zu den Bedeutungen des Stadtumbaus. „Nur wenn der Rückbau in ein gesamtstädtisches Leitbild der Qualifizierung von Stadtstrukturen eingebettet wird, können daraus auch für die Bewohnerschaft in den Städten positive Perspektiven erwachsen,“ so der Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost aus dem Jahr 2006.

Der Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ für „lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ wurde im Oktober 2001 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erstellt und dient als Instrument der Stadtentwicklung. Ziel des Wettbewerbs war es, die Erarbeitung von ISEKs zu beschleunigen. 259 Kommunen nahmen teil und hofften auf eine Förderung in Höhe von bis zu 125.000 € mit dem Ziel der Anpassung ökonomischer und baulich-funktionaler Strukturen an die ablaufenden Schrumpfungsprozesse. Das Programm war zunächst mit einer Laufzeit bis 2009 und einer Fördermenge von 2,9 Milliarden Euro beschränkt und sollte 350.000 Wohnungen vom Markt nehmen, was 25 % der leerstehenden Wohnungen entsprach. In der Ausgangslage zählte die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ im November 2000 über 1 Million leerstehende Wohnungen. Ursachen für diesen Leerstand waren rückläufige Einwohnerzahlen, Abwanderungen und veränderte Wohnansprüche. Anfang der 90-er Jahre gab es leerstehende Wohnungen fast ausschließlich in Altbauten, jedoch haben die Leerstände in Plattenbauten nach der Wende rapide zugenommen. Der weitere Aufbau Ost kann ohne den „Stadtumbau Ost“ nicht gelingen. Weitere Folgen ökonomischer Schrumpfung werden auch durch die hohe Arbeitslosenquote und niedriges Wirtschaftswachstum sichtbar. Besonders im Einzelhandel, bei Versorgungsunternehmen und in der Wohnungswirtschaft machen sich die massiven Bevölkerungsverluste negativ bemerkbar.

---

<sup>58</sup> HUNGER, B. 2003, Seite 654

„Das Programm umfasst im Einzelnen: Ein Zuschussprogramm für Rückbau und Aufwertungsmaßnahmen, Zuschüsse für Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren, eine Erhöhung der Investitionszulage für Mietwohnungen des innerstädtischen Altbaus sowie bestimmter denkmalgeschützter Bauten sowie den Wettbewerb „Stadtumbau Ost“.“<sup>59</sup> Diese vier Programmpunkte traten 2002 in Kraft und wurden 2004 mit dem Programm „Stadtumbau West“ erweitert.

Als Ziele setzte sich das Programm vorrangig die Reduzierung des Angebotsüberhanges an Wohnraum, die Attraktivitätssteigerung der Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte und die Aufwertung der vom demografischen wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel betroffenen Städte. Einerseits sollten damit die städtischen Wohnungsmärkte durch den Rückbau von dauerhaft leerstehenden Wohnungen stabilisiert werden. Auf der anderen Seite stand die Stärkung der Innenstädte durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen.<sup>60</sup> „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 Wirtschaftsstandort insgesamt gestärkt, die Schaffung und Erhaltung neuer Arbeitsplätze gefördert und die Zukunftsfähigkeit der Städte somit nachhaltig unterstützt.“<sup>61</sup>

Mit dem Stadtumbau Ost sind zentrale Handlungsfelder verbunden, welche die Zielsetzungen des Stadtumbaus unterstützen. Diese Handlungsfelder sehen u.a. die Stärkung innerstädtischer Altbauquartiere und den differenzierten Umgang mit Beständen des DDR-Wohnungsbestandes vor. Außerdem sind die Zwischennutzung von Brachen sowie die Anpassung und ggf. der Rückbau von technischer und sozialer Infrastruktur Handlungsschwerpunkte.<sup>62</sup>

---

<sup>59</sup> Dokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ 2003, Seite 8

<sup>60</sup> Vgl. Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ 2002

<sup>61</sup> VV 2002: 5

<sup>62</sup> Vgl. Erster Statusbericht 2006 und Zweiter Statusbericht 2007

Diese Aufgaben und Ziele sollen durch eine Doppelstrategie von wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Eingriffen erreicht werden, welche sich zum einen mit der Stärkung des innerstädtischen Altbaus sowie erhaltenswerter Stadtquartiere zeigen. Zum anderen „verzahnt das Programm Aspekte der Marktberreinigung und der Existenzsicherung von Wohnungsunternehmen mit Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung.“<sup>63</sup> Die beiden Strategien Rückbau und Aufwertung sind die beiden wichtigsten Instrumente des Stadtumbaus. Es ist nicht nur von Abriss die Rede, sondern von dispersem Rückbau zur Reduzierung von dauerhaft leerstehenden Wohnungen und zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Der Programmteil Aufwertung ist in zwei Strategien angelegt: Zum Ersten zur Stabilisierung von städtischen Strukturen, welche beispielsweise auch die Aufwertung öffentlicher Räume umfassen, sich räumlich allerdings vor allem auf die Innenstadt und die stabilen Siedlungssteile beziehen. Zum Zweiten wird vor allem auf die Erneuerung und den Umbau von Quartieren gesetzt. Förderfähige gezielte Aufwertungsmaßnahmen umfassen die Sanierung und Instandsetzung des vorhandenen Gebäudebestandes von Stadtquartieren, die Anpassung der städtischen Infrastruktur an veränderte Rahmenbedingungen, sowie die Wieder- bzw. Zwischennutzung von freigelegten Flächen, dem öffentlichen Raum und den Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung. Trotz städtischer Schrumpfungsprozesse steht weiterhin die Strategie der Kombination von wohnungswirtschaftlichen und stadtplanerischen Elementen zur Verfügung. Dies bedeutet einerseits den Abriss von 350.000 Wohneinheiten, wodurch der Wohnungsmarkt ökonomisch stabilisiert wird. Andererseits wird durch die Aufwertung von Stadtquartieren eine Verbesserung der Lebensqualität initiiert.<sup>64</sup>

Der Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ hat u.a. gezeigt, dass die Grundlage für Stadtumbau ISEKs sind. Bei diesem Wettbewerb stehen Bund, Länder und Gemeinden vor der Herausforderung, räumliche Strukturen der Stadtentwicklung zu stabilisieren und dabei städtebauliche Strategien, Instrumente und Handlungsmöglichkeiten zu erproben. Diese neuen Instrumente werden vor dem Hintergrund des Stadtumbaus, als konsequente Weiterentwicklung nachhaltiger Stadtentwicklung, gebraucht. Der Bundeswettbewerb hat sein Ziel erreicht, in den neuen Bundesländern einen breiten Planungsprozess anzustoßen.

---

<sup>63</sup> SEELIG 2007, Seite 27

<sup>64</sup> Vgl. Zweiter Statusbericht 2007 und SEELIG 2007

Die Ergebnisse dienen beteiligten Kommunen als Grundlage für Maßnahmen zur Umsetzung des Programms und sie bereiten auf zukünftige wichtige Aufgaben für den Stadtumbau vor. Letztlich hat der Wettbewerb alle Erwartungen übertroffen und fand große Resonanz. Die breite Öffentlichkeit konnte mit den Zielen des Stadtumbaus bekanntgemacht und seine Chancen vermittelt werden.

#### **4. Freiräume in der Stadt - Gestaltung nach dem Rückbau**

In den Aufgabenbereichen einer nachhaltigen Entwicklung sind Staat und Kommunen allein nur bedingt in der Lage, Probleme zu lösen. Somit handeln öffentliche Akteure in vielen Handlungsfeldern räumlicher Planung gemeinsam mit Unternehmen, Bewohnern oder Verbänden. Wenn Politik und Planung auf eine nachhaltige Entwicklung zielt, sind die Sicherung und Rückgewinnung von Freiräumen zentrale Aufgabe. Im Kontext der nachhaltigen Entwicklung in Bezug auf die Einbindung des Freiraumes steht die Schlüsselfrage der Stadt- und Regionalentwicklung in Zusammenhang mit anderen Handlungsfeldern, wie die Ursachen vor dem Hintergrund der Mobilität, des Wohnungsbaus und der Gewerbeentwicklung zu betrachten.

Bei der Strategie Stadtentwicklung nicht nach außen, sondern nach innen zu richten, d.h. Flächen im Siedlungsbereich (durch Entwicklung brachgefallener Standorte oder durch Nutzungsveränderung) wieder zu gewinnen oder zu verbessern und am Randbereich der Städte Freiräume zu sichern, spricht man von „doppelter Innenentwicklung“ (50% Siedlungsfläche, 50% Grün). „Flächenkreislaufwirtschaft“ beginnt also da, wo keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern wieder genutzt werden. Neben dieser Aufgabe stellt sich allerdings am Rande der Städte noch eine Weitere, und zwar auch Freiräume zu sichern, welche in den letzten Jahren als Handlungsfeld einen beträchtlichen Bedeutungszuwachs erfahren haben.<sup>65</sup>

Bei der Siedlungsentwicklung geht es im letzten Jahrzehnt vor allem darum, Kriterien der Nachhaltigkeit zu entsprechen, Freiraumqualitäten zu sichern, Freiraumsysteme zu entwickeln sowie Nutzbarkeit und Qualifizierung einzelner Nutzungsarten zu verbessern.

---

<sup>65</sup> vgl. SELLE Band 1, 2000

Bei einer Untersuchung der Freiraum- und Siedlungsentwicklung sind Inhalte (Ziele, Qualität, Maßnahmen) und Verfahren (Planungsprozesse, Organisations- und Arbeitsformen) von großer Bedeutung. Es bestehen Zusammenhänge zwischen Freiraum- und Siedlungsentwicklung sowie zwischen Ökologie und Ökonomie. Die zentrale Voraussetzung für Freiräume ist die Qualifizierung und die „In-Wert-Setzung“, also weg vom Blick auf Einzelflächen. Qualifizierung kann nicht durch Formeln geschehen, um Freiraumsystemen Gestalt zu verleihen (Ringe, Achsen, Parks). Denn „Freiräume sollen als Zusammenhang erfahrbar und bildhaft besetzt werden,“<sup>66</sup> wie Klaus Selle schreibt. Dazu gehören:

- Schaffung von Rad- und Wanderwegsystemen,
- Traditionelle landschaftsplanerische Maßnahmen (Alleen, Renaturierung),
- Künstlerische Interventionen,
- Stabilisierung landwirtschaftlicher Nutzungen (Ökologisierung),
- Inszenierung der Landschaft (Konzerte, Festivalisierung durch Gartenschauen),
- Wohnumfeldverbesserung in Großwohnsiedlungen

„Freiraumentwicklung heute heißt also Stadt-, heißt Regionalentwicklung unter Beachtung der ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekte nachhaltiger Entwicklung.“<sup>67</sup>

In der Frühphase der Großwohnsiedlungen existiert noch eine qualitativ hochwertige Freichflächengestaltung (*Eisenhüttenstadt*), danach fehlen allerdings 90 % der Rückzugsmöglichkeiten, was auch auf eine „low-budget“ Ausführung schließen lässt. Diese typischen sozialen und physischen Mängel bestehen zum Teil heute noch, indem Freiräume noch immer fehlen. Früher wurde die verkehrliche Erschließung in Ringen ausgebaut, doch auch das und darüber hinaus die vielfältige Nutzung der Straße wurde entzogen und dient nur noch dem Verkehr. Diese Einheitlichkeit und die fehlenden Freiräume führen zum Fehlen der Bezüge zwischen dem Wohnumfeld und den Hochbauten (monotone Eingänge, allgemeine Wirkung der Gebäude). Bis zur Wende war die Pflege der Freiflächen durch Verträge gewährleistet, doch auch die Strukturierung in öffentliche und private Bereiche, die Funktion als Übergangs- oder Zwischenbereichen fehlen heutzutage.

---

<sup>66</sup> SELLE Band 1, 2000, Seite 19

<sup>67</sup> SELLE Band 1, 2000, Seite 19/20

Somit wird die räumliche und physische Distanz zwischen Wohnung und Wohnumfeld verstärkt. Vielfach wird eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität bereits mit der Klärung des Stellplatzproblems für Fahrzeuge gelöst. Auch fehlen Freiflächen für Jugendliche. Freiraumplanerische Zielsetzungen sollten sich vor allem mit dem Gegenspiel von Raum und Architektur und der Identität der BewohnerInnen befassen. Dazu gehört auch eine Verbesserung der sozialräumlichen und sozio-kulturellen Infrastruktur.<sup>68</sup>

#### 4.1 Ziele und Aufgaben der Freiraumentwicklung

Ziele freiraumbezogener Wohnumfeldverbesserung für vielfältige Aufenthalts-, Erlebnis- und Nutzungsmöglichkeiten sowie für Angebote der Begegnung und der Kommunikation sind vor allem die Verbesserung der Wohnadresse und der damit in engem Zusammenhang stehenden Aufenthaltsqualität.

Freiraumentwicklung wird häufig neben der Siedlungsentwicklung als zentrales Element der nachhaltigen Stadtentwicklung verstanden, vielmehr bedingen sich beide Begriffe in ihrer Entwicklung und bilden unter dem Gesamtbild der Stadt einen Zusammenhang. Die Aufgabe der Freiraumentwicklung gestaltet sich nicht nur als klassischen Auftrag der Landschaftsplanung, sondern auch als Querschnittsaufgabe der Stadtentwicklung. Diese Fachaufgabe umfasst fünf Aufgabenbestandteile:

- a) Freiräume sichern und gegen den Siedlungsdruck verteidigen,
- b) Freiraumverbrauch reduzieren,
- c) Freiräume zurückgewinnen und somit Brachflächen wieder nutzen,
- d) Freiräume qualifizieren,
- e) Freiräume pflegend entwickeln

Zu a und b) Dafür stehen die Projekte *Emscher Park* und *der GrünGürtel*, welche Landschaftsräume zu flächigen Erlebnisräumen verknüpft haben, um einen Landschaftspark entstehen zu lassen. Diese Projekte haben sich so weit entwickelt, dass es dadurch eine Unterscheidung zwischen Stadt-Umland-bezogenen (Aufgreifen alter Traditionen der Wiederbelebung von grünen Ringen und Achsen um die Städte, um diese Speckgürtel vor Benutzung als Bauland zu schützen;

---

<sup>68</sup> Vgl. RIETDORF, W. 1997



wie der „Grüne Ring“ um Hannover, die „Kette der Regionalparks in Berlin-Brandenburg“, der „Grüne Ring Leipzig“) Freiraumsystemen und regionalen Freiraumsystemen (fließender Übergang zu regionalen Grünstreifen und Landschaftsparks beispielsweise die „Grüne Nachbarschaft“ im Raum Stuttgart, Landschaftspark NiederRhein) gibt. Auch durch Nutzungsmischung (Wohnen, Infrastruktur, Gewerbe, Freizeiteinrichtungen) in Form von Überlagerung und Vernetzung kann der Flächenverbrauch reduziert werden (z. B. Stadtteil Rieselfeld und Vauban in Freiburg, Stadtteil Kronsberg in Hannover, französisches Viertel in Tübingen).

Zu c) Bei der Rückgewinnung unterscheidet man, ob man Brachflächen als Freiraum für die Bevölkerung wieder zugänglich macht oder sie überwiegend als Siedlung wieder nutzen möchte. (*Mauerpark Berlin, Eilenburger Bahnhof Leipzig; Sägereigelände Malchow*)

Zu d) Das bedeutet Freiraumsysteme entwickeln, Zusammenhänge erfahrbar machen, landwirtschaftliche Nutzungen stabilisieren und aufwerten sowie inszenieren und Festivalisierung betreiben (*„Neue Ufer“ Leipzig, Sonnenuhr auf einer Halde in Schwerin, Regionalpark Teltow, BuGa`s, Konzerte*). Diese Aufgabe rückt immer mehr in den Vordergrund und stellt sich langsam aber sicher als die Voraussetzung für den Schutz der Qualifikation von Freiräumen an. Statt reagieren heißt es jetzt agieren, anstatt Einzelfläche gilt der gesamte Freiraum, die Gesamtentwicklung des Stadtteils entgegen isolierter Maßnahmen. Trotzdem tragen auch einzelne Maßnahmen zur Qualifizierung der jeweiligen Fläche bei, ob Tradition, Kunst, Landwirtschaft oder Inszenierung und Festivalisierung von Landschaft. Wenn dies auf den Stadtrand zutrifft, so verändern sich auch Freiräume im Wohnumfeld.

Zu e) Neuorientierung durch Begleitung des Entwicklungsprozesses und nicht nur als klassische Aufgabe der Freiraumentwicklung durch Pflege (*Braunkohlefolgelandschaft in der IBA Fürst-Pückler-Land*).<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Vgl. SELLE, Band 1, 2000, Seite 66 und Seite 91

## 4.2 Kategorien von Freiräumen

Aufgrund gegenwärtiger Reizüberflutung verhelfen Freiräume zum Wohlbefinden. Raum sieht heute nicht nur anders aus als im 19. Jahrhundert, sondern hat auch eine andere Bedeutung, wobei hier die Wurzeln einer kommunalen, modernen Freiraumplanung liegen. Das gilt nicht nur für die Stadt, sondern auch für Landschaft und Freiraum. Für die zukünftige Siedlungsentwicklung müssen die komplementären Beziehungen zwischen Freiraum und Siedlung sowie von Landschaft und Stadt auf verschiedenen Ebenen (von Stadtregion bis Wohnquartier) neu entdeckt und definiert werden. Es lassen sich drei Kategorien von Freiraum unterscheiden:

- Öffentlicher Raum mit bewusster Gestaltung
- Freiraumsysteme im stadtreionalen Zusammenhang (Agrarzonen, Natur, Landschaft)
- Restflächen (Brachen, alte Industriestandorte)

Im letzten Jahrzehnt wurde die Vitalisierung der Freiräume gefeiert. Die Gegenwart ist geprägt vom Umgang mit Nutzungsbestimmungen entlassener Bereiche, wie jüngst auch Wohnungsbaubrachen. In gegenwärtigen Planungen ist die Nutzung und Wertung solcher Flächen oft nur für begrenzte Zeiträume zu bewältigen. Freiraum wird meistens mit Landschaft und Natur assoziiert. In den Vordergrund rücken qualitative Ansätze gegenüber quantitativen Kriterien wie beispielsweise noch in der Industriegesellschaft.<sup>70</sup>

### Der öffentliche Raum

Öffentliche Räume spielen eine wichtige Rolle, so z.B.: „in ihren Bezügen zu den spezifischen Anforderungen älterer Menschen, zur Weiterentwicklung von Großwohnsiedlungen, zu stadökologischen Themen und Fragen des Stadtverkehrs, zur Innenstadt- und Zentrenentwicklung und zum übergreifenden Themenfeld der Stadt- und Baukultur.“<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> vgl. GISEKE, U. 2004, nach SCHÖBEL, Sören: Qualitative Freiraumplanung, Perspektiven städtischer Grün und Freiräume aus Berlin. Berlin 2004

<sup>71</sup> BREUER, B. 2004, Seite 699

Die alte Diskussion über öffentliche Räume hat sich in wenigen Jahren mit vielschichtigen Problemen zu einem beträchtlichen Potenzial der Stadtentwicklung entfaltet. Dabei ist allerdings von einem Funktionswandel auszugehen, so dass sich auch vielfältige Überlagerungen zwischen öffentlichen und privaten Raumnutzungen herausbilden. Stadträume, welche öffentlich nutzbar sind, bilden überörtliche Raum- und Funktionszusammenhänge. Neben ihren sozialen und ökologischen Funktionen haben sie einen Zweck für Erholung, Wirtschaft und Versorgung. Das Kleinklima wird durch die Beschaffenheit der Freiräume beeinflusst. Öffentliche Räume dienen der Begegnung und Kommunikation, dem Aufenthalt, der Ruhe sowie dem Sehen und Gesehen werden. Diese Stadträume nützen der Identifikation und Orientierung sowie der Demonstration und Repräsentation. Mit ihren gesellschaftlichen Austausch- und Integrationsfunktionen tragen sie zur Gliederung des städtischen Raumgefüges bei und prägen das Stadtbild. Somit hat der öffentliche Raum eine gesellschaftliche und gesamtstädtische Bedeutung. Aufgrund der Beschaffenheit von öffentlichen Räumen, der Funktionsfähigkeit und Qualität, sollte die städtebauliche Entwicklung in Stadtquartieren davon ausgehend konzipieren. Den Bestand zu wahren, ist eine Kernaufgabe der städtebaulichen Entwicklung, wobei der multifunktionale Charakter des öffentlichen Raums gewahrt werden muss. Deswegen sollten, vor dem Hintergrund der Pflege und Anpassung an sich verändernde Anforderungen, allgemeine Nutzbarkeit und freie Zugänglichkeit erhalten werden. Im Rahmen des Stadtumbaus sollen neue Freiräume geschaffen werden. Dabei werden Raumpotenziale städtischer Schrumpfungsprozesse in Qualität umgewandelt, so dass mehr Stadtraum für weniger Menschen bleibt. Für die gesellschaftliche Integration und stadträumliche Attraktivität sind diese Potenziale aus einer vielfältigen und dichten Raumnutzung zu schöpfen. Unterschiedliche Anforderungen müssen bei der Entwicklung von ihren Nutzern her berücksichtigt werden, wobei alle Raumakteure zu beteiligen sind. Bei Vermeidung von Vorherrschaft einzelner Funktionen bzw. Interessengruppen sind Nutzungskonkurrenzen zu regeln. Gesamtstädtische Strategien für öffentliche Räume sollen auf der Koexistenz von übergeordneten Anforderungen (Städtetourismus) und lokalen Bedürfnissen (Quartiersbevölkerung) ausgerichtet werden.

Daraus ergeben sich drei räumliche Handlungsfelder:

- a) „öffentliche „Alltagsräume“ im Wohnquartier,
- b) öffentlich nutzbare Räume in privater Hand und
- c) neue öffentliche Räume im Stadtstrukturwandel.“<sup>72</sup>

Zu a) Für den alltäglichen Gebrauch bieten Parks und Plätze in Quartieren öffentlichen Raum. Für die Quartiersbevölkerung ist ihnen, trotz nachrangigem Stellenwert im gesamtstädtischen Raumgefüge, eine große Bedeutung beigemessen. Hier kann man entspannen, sich im Freien aufhalten, sich spontan treffen oder interagieren. Somit sind diese Alltagsräume mit sozialem Ausgleich zwischen den Generationen und Kulturen, sowie zwischen neu hinzugezogenen und Alteingesessenen wichtig für den sozialen Zusammenhang in der Nachbarschaft. Vor allem die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen sowie der älteren Menschen müssen vor diesem Hintergrund berücksichtigt werden. Für beide Gruppen sind Freiräume zu bewahren bzw. wieder herzustellen, um unabhängig und ungefährdet am gesellschaftlichen Leben teilnehmen zu können.

Zu b) In den Städten gibt es Räume in privatem Eigentum, welche allerdings öffentlich zugänglich und nutzbar sind. Hier besteht die Herausforderung darin, diese Zugänglich- und Nutzbarkeit so zu optimieren, dass sie ergänzend in das städtische Raumsystem integriert sind.

Zu c) Mit dem Stadtumbau folgt der Strukturwandel der Städte und es entstehen Potenziale für die Öffnung<sup>73</sup> einst unzugänglicher oder privater Stadtbereiche, wodurch neue öffentliche Räume geschaffen werden können. In dieser Kompensation von quantitativen Nachteilen (Übernutzung, Dichte, Enge) in bestehenden Stadtquartieren liegt die Chance, mit gleichzeitiger Eröffnung von Möglichkeiten, qualitative Verbesserungen für Raumgebrauch, Wegebeziehung usw. anzubieten.

---

<sup>72</sup> BREUER, B. Seite 703

<sup>73</sup> Manche Autoren sprechen in diesem Zusammenhang auch von „Veröffentlichung“ als Gegenstück zur „Privatisierung“ von Räumen, vgl. SCHUBERT, Dirk; PETZ, Ursula von: Einführung zum Schwerpunkt „Stadtkultur und Öffentlicher Raum“. In: Jahrbuch Stadterneuerung. 2003. Seite 69 ff.

Verschiedene, bereits genannte oder auch näher erläuterte, Beispiele<sup>74</sup> verdeutlichen, welche Vielfalt an neuen Zwischen- und Freiraumnutzungen bereits hervorgebracht wurden und mit wie wenig bzw. wie viel Aufwand diese zu realisieren sind. Der Zwang nach wenig aufwendigen Lösungen wird wegen nachlassender kommunaler Ressourcen weiter zunehmen. Dabei eröffnet allerdings der Rückzug baulicher Nutzungen aus der Fläche Optionen und neue Chancen für neue Lebens- und Freiräume in der Stadt. „Neben planerischen Nutzungs- und Raumkonzepten geht es auch um innovative Finanzierungs- und Trägerformen sowie weiterreichende Mitgestaltungs- und Gebrauchsmöglichkeiten im Rahmen bürgerschaftlichen Engagements.“<sup>75</sup>

### **4.3 Freiräume im Stadtumbauprozess von Großwohnsiedlungen**

Im Rahmen des Stadtumbaus bedeutete Freiraumentwicklung erst einmal die Umwandlung von bebauter Siedlungsfläche in unbebaute Freifläche. Die weitere Nutzung kann sich, wie bereits erwähnt, unterscheiden, und zum einen zur Zwischennutzung oder andererseits zu einer dauerhaften Umwidmung tendieren. Lange galt die Kompensierung von Grünflächen durch Aktivierung von Flächenpotenzialen als Ziel der Freiraumplanung. Mittlerweile entsteht durch den „Stadtumbau Ost“ eine Sättigung von Flächen für die BewohnerInnen.

Die altbekannte Form der Städte strukturiert sich um. Dieser Prozess hat in den ostdeutschen Bundesländern auch die Wohnquartiere erfasst und bietet plötzlich wieder Platz in der Stadt. Schwindende Bevölkerung und mehr zur Verfügung stehende Fläche beweist eine immer schmäler werdende Kluft zwischen Schrumpfung und Wachstum sowie die Veränderung von Inhalten und Instrumenten städtischer Freiraumplanung. Immer mehr andere Wirkungsweisen und Dimensionen lassen städtische Freiräume landschaftlich an Bedeutung gewinnen. Eine zeitgemäße Weiterentwicklung und Spezialisierung ist die neue Anforderung an Landschaftsarchitektur.

---

<sup>74</sup> Dokumentation diverser Praxisbeispiele in: HUNGER, B; GISEKE, U.; SCHMIDT, S: Zwischennutzung und neue Freiflächenstädtische Lebensräume der Zukunft. Hrsg.: BBR. Berlin 2004 oder in SELLE Band 1, 2000

<sup>75</sup> BREUER, B. Seite 706

Dieser Wettbewerbsdruck führt zu einem Kampf zwischen dem Einsetzen von Mitteln und einer Prioritätensetzung, welcher sich auch in der städtischen Freiraumplanung bemerkbar macht. Daran zeigt sich auch, welche Botschaften städtische Freiräume nach innen vermitteln sollen, die eben als Zeichen der Lebensqualität an die BewohnerInnen gerichtet sein soll. Diese Abhängigkeit des gestalterischen Zustands und Gebrauchswert der Freiräume bilden Standortqualitäten aus, wenn es dabei keine finanziellen Rahmenbedingungen gäbe.

Die Umstrukturierung des städtischen Raumes hat in den von Bevölkerungsrückgang betroffenen Städten der neuen Bundesländer einen neuen Umfang angenommen. Hier sind nicht nur brachgefallene Flächen in Altstadt oder Industrie betroffen, sondern sie liegen aufgrund der Umbrüche des Wohnungsmarktes in den durch „Stadtumbau Ost“ neu entstehenden Freiflächen in Wohnquartieren. „Hier bilden sich in Abhängigkeit von der stadträumlichen Lage, dem Ausmaß des Rückbaus und den städtebaulichen Typologien unterschiedliche Formen neuer städtischer Freiräume heraus.“<sup>76</sup> Dabei bietet sich in erster Linie die Zwischennutzung von Grundstücken an, welche durch Überlassungsverträge in zeitlich befristete, öffentliche Freiflächen umgewandelt werden. Diese, sich zu einem wichtigen Instrument des „Stadtumbau Ost“ entwickelnde Umwandlung, bleibt in Ihrer Nutzung rückführbar und behält sich die Option offen, kurzfristige Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtquartiers durchzuführen und bauliche Nachnutzungen zu ermöglichen (z.B. Zwischennutzung von Brachen im Gründerzeitquartier *Berlin-Friedrichshain* mit Mietergärten).

Egal, ob wachsende oder schrumpfende Städte, beim Stadtumbau ergeben sich für alle hinsichtlich des Freiflächenmanagement neue Perspektiven. Mit der Gestaltung von stadtwirtschaftlichen Vorteilen sowie Schonung und Aufwertung von Freiraum wird etwas für die Innenentwicklung in wachsenden als auch in schrumpfenden Städten getan. „Die Frage ist, wie es gelingt, den industriellen Strukturwandel und den Rückzug aus der Fläche mit der Zunahme von Freiräumen in kooperativen Planungsprozessen neu zu organisieren. [...] Hierbei gibt es neue Chancen, aber auch Risiken. Zu den Chancen gehört die historisch-kulturelle Betrachtung der Stadt und ihrer Räume, [...] Risiken ergeben sich weniger aus dem Stadtumbau, sondern viel mehr aus örtlich unterschiedlichen Belastungen der Vergangenheit,

---

<sup>76</sup> GISEKE, U. 2004, Seite 674, vgl. BBR: Zwischennutzung und neue Freiflächen – städtische Lebensräume der Zukunft. Berlin 2004

aus der finanziellen Situation der Kommunen und aus der Kurzatmigkeit vieler Entwicklungsinitiativen.“<sup>77</sup> Weitere Chancen ergeben sich mit dem Blick auf den öffentlichen Raum, der sehr schwankende Aufmerksamkeiten erlebt hat, zwischen Vernachlässigung und Überlastung steht, derzeit allerdings durch zunehmende Gebäudeabrisse und Brachflächen als neues Freiraumpotenzial für mehr Lebensqualität in den Mittelpunkt rückt.<sup>78</sup>

### Beispiel Mietergärten in Berlin-Marzahn an der Oberweißbacher Straße

Das nun folgende Beispiel soll die Verbindung des „theoretischen“ eben beschriebenen Freiraum zum nutzergeprägten, eigenen Freiraum in Form von Mietergärten im nachfolgenden Kapitel darstellen. Dieses Beispiel wurde gewählt, um sich die große Stadt zum Vorbild zu nehmen, um Stadtumbau in kleineren Städten auch dafür zu nutzen, den BewohnerInnen mit frei nutzbaren Flächen sich mit ihrem Wohngebiet zu identifizieren. Dazu trägt gerade ein Mietergarten bei, um selbst die Möglichkeit zu haben, seinen eigenen privaten Raum zu nutzen, ohne aus dem Plattenbaugebiet heraus in eine anonyme Öffentlichkeit zu treten.

Nach dem geplanten Abriss eines Hochhauses und einer Schule im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurden im Frühjahr 2004 Anzeigen geschaltet, welche Nachnutzer suchten, sich allerdings nicht an Gewerbeansiedler, Eigenheimbauer oder Grundstücksentwickler wandten. Durch verschiedene Kriterien, wie an baulicher Nachnutzung besteht kein Interesse, die Grundstücke sind auf dem Immobilienmarkt auch mittelfristig nicht zu verwerten, hohe Investitions- und Folgekosten sind nicht finanzierbar und Spielplätze gibt es im Quartier schon genug. Liegt also nicht die ökonomische Verwertung sondern eine bürgerliche Nachnutzung an erster Stelle. Die Stadtentwicklungsgesellschaft STATTAU und das Landschaftsarchitekturbüro Gruppe F vertraten die These, dass vielleicht umliegende Anwohner an den Flächen Interesse aufweisen. Deswegen fanden mehrere Bürgerversammlungen statt, in denen schlussendlich einige Nachbarn mit sozialem und kirchlichem Engagement Vorstellungen für eine Nutzung anboten.

---

<sup>77</sup> PREISLER-HOLL, L. 2004, Seite 686, vgl. NIEHAUS, Peter: Chancen und Risiken der Schrumpfung von Städten – Thesen im Themenschwerpunkt Wachstum und Schrumpfung. In: Beschleunigung und Stillstand. Hrsg.: DASL. 2003

<sup>78</sup> Dazu trägt der BBR zusammen mit der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) mit der Fachtagung im Frühjahr 2002 „Öffentlicher Raum und Stadtgestalt“ bei. Vgl. Heft 1/2 Informationen zur Raumentwicklung. Hrsg.: BBR. Bonn 2003, BERDING, U.; KUKLINSKI, O.; SELLE, K.: Städte als Standortfaktor: Öffentlicher Raum. Hrsg.: BBR. Bonn 2003

Die Architekten gaben den planerischen Rahmen und im Entwurf zwei Varianten mit öffentlichem Charakter und individuellen Nutzungen für zukünftige Freiraumtypologien schrumpfender Städte vor. Zum einen zeigt die Variante „Extensivierung“ eine „kultivierte Wildnis“ mit Wild-, Pionier- und Steppenstaudengesellschaften mit einer öffentlichen Zugänglichkeit. Bereits wenige Eingriffe, wie Hochbeete mit Essigbäumen bepflanzt oder Gabionen deuten keine Verwahrlosung an. Bei der öffentlichen Hand bleibt weiterhin die Zuständigkeit für Verkehrssicherheit und Pflege.



Abb.10: Mietergarten Berlin-Marzahn<sup>79</sup>

Dabei stellt die Entwicklungspflege im Anfangsstadium hohe Anforderung, wohingegen die spätere Pflege kostengünstig durch die Bürger selbst geleistet werden kann. Über diese Variante hinaus bezieht die „Aneignung“ offensiv mit dem Slogan „Grabeland mit



Abb.11: Mietergarten Berlin-Marzahn<sup>80</sup>

Geräteschuppen, Wasser- und Stromanschluss zum Selbstkostenpreis!“ die Interessen und Möglichkeiten der lokalen Nachbarschaften mit ein.

Durch dieses kostengünstige Angebot erhöht sich für die Nutzer die Qualität ihres Wohnungsstandortes und die Erfüllung des Wunsches auch ohne Einfamilienhaus einen eigenen Garten als Freizeitplatz zu haben.

<sup>79</sup>Quelle: PÜTZ, G. 2004, Fotos Hans Joosten

<sup>80</sup>Quelle: PÜTZ, G. 2004, Fotos Hans Joosten



Somit entsteht einerseits ein Nutzungsbild mit einem kurzfristig zum Quartier passenden Charakter, einem an bestehenden Infrastrukturen und bisherigen Flächennutzungen orientierten räumlich-gestalterischen Gerüst und andererseits „[...] die Botschaft der Kultivierung eines städtischen Schrumpfungprozesses statt eines ungeordneten Rückzugs“.<sup>81</sup>

#### **4.4 Städtische Freiräume zwischen zufälliger Aneignung und ökonomischer Planung**

„Zufällige Experimente“<sup>82</sup> entstehen indem durch spezifische Aneignungsformen notwendige Gebrauchsfähigkeiten organisiert werden. So können Planer diese Zufälle oftmals als Vorbilder sehen und verstehen, um eigene Verhaltensmöglichkeiten auszuloten und dadurch zum Beispiel Trampelpfade umgehen. Diese Zufälle können weiterhin dazu dienen, Bewohnern das Wohnen auf die Außenräume ausdehnen zu lassen und dass Kinder ihre Wohnverhältnisse verändern und sich eigene Rückzugsräume schaffen können. Diese Vor-Bilder können somit als Ausdruck der gesellschaftlichen Arbeit und der sozialen Kompetenz zum Verständnis u.a. von organisatorischen Hintergründen beitragen. Mit der Alterung der Siedlung entwickelt sich Verhaltensroutine und Aneignungsprozesse werden stimuliert.

„Es werden keine materiellen Formen entworfen, [...] sondern Organisationsformen geplant, die den Bewohnern autonome Entscheidungen und Zugriffsmöglichkeiten eröffnen. Planen heißt, hier Möglichkeiten organisieren, die den Bewohnern Erfahrungen innerhalb der Entwicklung verschiedener Aneignungsprozesse und Formen ermöglichen.“<sup>83</sup> Sozialer Kontakt von unterschiedlichen Mietparteien ermöglicht Absprachen und Verständigungen untereinander. Durch selbstbestimmte Entscheidungs- und Handlungskompetenzen können private Hausgärten Akzeptanz finden.

---

<sup>81</sup> PÜTZ, G. 2004, Seite 722

<sup>82</sup> „Zufällige Experimente“ sind nach G. Hard, 1981 als Zufälle beschrieben, welche sich bei Gebrauch und Nutzung entwickeln und funktionieren. Überall in der Stadt, wo sich Bewohner Lebensbereiche angeeignet haben, finden sich diese Zufälle.

<sup>83</sup> HARENBURG, B. 1988, Seite 5

„Ist persönliche Autonomie weitgehend möglich und liegen die Schlüsselentscheidungen bei den Bewohnern, dann können auch im Prozess des Wohnens feingesponnene Sozialgefüge ebenso wie soziale Freiräume beim Gebrauch entwickeln.“<sup>84</sup> Eine ständige Pflege von außen signalisiert allerdings eine Art von Fremdbestimmung und lässt die Zuständigkeit der Freiflächen nicht bei den Bewohnern liegen. „Das heißt, die Selbstbestimmung und die Möglichkeit über Freiraum zu verfügen, sind die Grundvoraussetzungen, aus denen ein vollständiges Wohnen entstehen kann.“<sup>85</sup>

Wenn Orte und Verhaltensweisen übereinstimmen, treten räumliche und soziale Strukturen auf, welche die Organisation von Freiräumen verdeutlichen. Zur Voraussetzung von Verhalten gehört Raum, der wiederum erzeugt nicht automatisch Verhalten. Von einigen organisierten Orten, wie Vorgärten, Höfe oder Eingänge lassen sich bestimmte Bedeutungen für spezifische Verhaltensweisen ablesen, sie müssen sich aber nicht begünstigen. „Die Begriffe Raum und Verhalten bestimmen also gegenseitig veränderbare Abhängigkeiten und Bedeutungen von Freiräumen und Verhaltensweisen.“<sup>86</sup> Bäume beispielsweise stellen einen Raum im Traufbereich dar und bieten durch ihr Blätterdach Schutz nach oben. Mit der Veränderung der Gesellschaft, Industrialisierung, wurden Wohnen und Arbeiten getrennt. Innerhalb des Sozialgefüges der Hausgemeinschaft und der Wohnumgebung entstehen Kontakte, wie Gespräche über ähnliche Erfahrungen und Notwendigkeiten beim Einkaufen, Wäscheaufhängen usw. In der Organisation von Haus und Hof werden gewöhnliche und alltägliche Handlungsweisen an spezifischen Orten deutlich. „Wesentlich ist die Verknüpfung der Wohnung mit dem Außenraum. Wohnen bedeutet Nutzung von Innen- und Außenräumen, umbauten und Sozialen Raum“<sup>87</sup>

„Nur wenn selbstbestimmte Entscheidungen und Handlungen der Bewohner möglich sind, können sich durch Interaktion hergestellte Konventionen über die Formen von Aneignung entwickeln, die dann die Orientierung im sozialen Gefüge eines Wohnquartiers ermöglichen.“<sup>88</sup>

---

<sup>84</sup> HARENBURG, B. 1988, Seite 26

<sup>85</sup> HARENBURG, B. 1988, Seite 26

<sup>86</sup> HARENBURG, B. 1988, Seite 37

<sup>87</sup> HARENBURG, B. 1988, Seite 46

<sup>88</sup> HARENBURG, B. 1988, Seite 49

Wenn Bewohner in ihrer Wohnumgebung produktiv werden können, sind Voraussetzungen für Vollständiges Wohnen gegeben. HARENBURG, B. beschreibt bereits 1988 seinen Entwurf so, dass die Bebauungsstruktur durchlässiger bzw. die Freiflächen von den Wohnungen aus zugänglicher werden müssen. „Die Freiflächen müssen strukturiert werden in einzelne Parzellen privater Bewohnerzuständigkeiten, um die gemeinsamen Flächen über private Zuordnungen sozial zugänglich zu machen.“<sup>89</sup> Diejenigen Mieter, die zuerst Interesse an einem eigenen Mietergarten zeigen, bringen damit den Mut auf, für die Etablierung und nachhaltige Pflege der Gärten bereit zu sein.

Über Organisationsprinzipien von Gärten, Orten und Zugänglichkeiten schreibt HARENBURG, B.: „Eine kollektive ‘Gemeinschaftlichkeit für sich allein‘ gibt es nicht. So wird der Ort gemeinschaftlichen Zusammenlebens – der Grillplatz mit Sitzgelegenheiten – nur gemeinschaftlich benutzt, wenn ein persönlicher Gebrauch auch die sozialen Konventionen, die Kontakte, Hilfen und Verabredungen, veranlasst und etablieren hilft. Die Gemeinschaftlichkeit stellt sich dann nebenbei ein. Mietergärten, die sich im Schutz erster persönlicher Aneignungen entwickeln und ein Netzwerk privater Zuständigkeiten und Nutzungsanlässe bilden, würden durch die notwendige Anwesenheit von Bewohnern nebenbei alltägliche Kontakte und soziale Konventionen und Gemeinsamkeiten ermöglichen. [...] Für den Ort des Wäschetrocknens, der den Bewohnern aus jeweils einem Gebäude zugeordnet ist, bieten sich die zugänglichsten und öffentlichsten Bereiche an den Kellerausgängen an. [...] Die wohnungsbezogenen Flächen direkt an den Gebäuderückseiten eignen sich dagegen besonders gut für Gartenparzellen, [...] wenn die Zugänglichkeit durch einen Kellerausgang gegeben ist. [...] Private Gärten ermöglichen, ergänzend zum Wohnraum, private Handlungsspielräume in dem Maß, in dem sie für Bewohner zur Verfügungen stehen. Deshalb sollte eine möglichst große Anzahl von Mietergärten organisiert sein“<sup>90</sup>

„Aufgabe des Planers ist es, eine Organisation der materiellen Struktur zu erfinden, die innerhalb der Bedürfnisse veränderbar und anzueignen ist. [...] Die Wohnung ist ein Arbeitsplatz, der nur mit Hof und Garten materiell vollständig ist. [...] Innenhaus und Außenhaus ist neben der primären Bewältigung der alltäglichen Alltagsproduktion die Voraussetzung zur Sozialisation des Wohnortes:

---

<sup>89</sup> HARENBURG, B. 1988, Seite 53

<sup>90</sup> HARRENBURG, B. 1988, Seite 58-62

des Quartiers und des Stadtteils. [...] Wer Freiräume planen will, muss deshalb sagen, für wen er sie plant – wen er damit meint. [...] Dabei ist die Freiraumplanung immer nur von Flächen ausgegangen und vergaß, dass die Nutzung innerhalb der notwendigen Tätigkeiten zu beschreiben ist. Dies bedeutet aber, dass über die Verfügung der Freiräume und deren Besetzbarkeit Konventionen zwischen den Beteiligten hergestellt werden müssen. [...] Und nur die kontinuierliche Organisation von sicheren, organisierten Orten zu den konventionierten und eingeschränkt sicheren Orten gibt die Chance, die Innenorganisation und die Außenorganisation des Lebensortes zu verknüpfen.“<sup>91</sup>

„Jede Wohnung – Innenhaus<sup>92</sup> und Außenhaus<sup>93</sup> – ist Ausdruck des Wohlstandes und der Bedürfnisse seiner Bewohner.“<sup>94</sup> Der Wohnstandort soll die Möglichkeit enthalten, ihn auch als Lebensort durch die Definition des sozialen Rahmens ernst zu nehmen und ihm dadurch eine Chance geben.

Planer von öffentlichen Freiräumen setzen hin und wieder Gestaltungsfragen mit ästhetischen Fragen mehr oder weniger gleich. Sie gehen davon aus, dass der anspruchsvoll gestaltete Platz gleichsam nur als Kunstobjekt wahrgenommen und betrachtet wird. Wie Wulf Tessin allerdings in einer Umfrage herausfand und darauf basierend in ihrer „Ästhetik des Angenehmen“ davon ausgeht, dass „der Besucher städtischer Freiräume weniger die Gestalt als vielmehr das Geschehen im jeweiligen Freiraum ästhetisch erlebt und er zugleich primär an einem angenehmen Aufenthalt interessiert ist als an einem gestalterisch besonders reizvollen Ort.“<sup>95</sup> In dieser Befragung forderte jeder Zweite ‚mehr Grün‘ und strich den Aspekt einer grünbestimmten Platzgestaltung lobend heraus. Vor allem in Bezug auf Quartiersplätze lässt sich viel diskutierte Frage, „wie grün darf ein Stadtplatz sein“<sup>96</sup> eindeutig mit ‚nicht grün genug‘ beantworten, solange er ordentlich gepflegt, sicher und übersichtlich bleibt.

---

<sup>91</sup> HÜLBUSCH, I. M. 1981, Seite 9-12

<sup>92</sup> Das Innenhaus passt sich an verschiedene soziale und ökonomische Situationen an und weist auch im Hinblick auf das „Hausen“ gut erreichbare und praktisch angeordnete Räume auf.

<sup>93</sup> Das Außenhaus bildet mit Vorgarten, Hof und Garten ergänzende Arbeitsorte, welche das Haus dadurch entlasten, Tätigkeiten hinaus zu verlagern. Zusammen mit dem Innenhaus (Haus und Hof) werden die Produktionsmittel zum „Hausen“ gebildet.

<sup>94</sup> HÜLBUSCH, I. M. 1981, Seite 79

<sup>95</sup> TESSIN, W. 2008, Seite 34

<sup>96</sup> Vgl. TESSIN, W.: Stadtteilplätze im Urteil von Nutzern und Nicht-Nutzern, Seite 18–23, in: Stadt+Grün, 54.Jg., H. 1. 2005; vgl. dazu schon PAETEL, W.: Gedanken zum Stadtplatz, Seite 334–338, in: Das Gartenamt, H. 7. 1970

Leider kommen in dem Zusammenhang auch häufig Adjektive, wie vandalismussicher, pflegeleicht, kostengünstig, normgerecht, typenstandardisiert, von Eigentümern auf, wodurch es Wohlfühllosen im Nahbereich der Wohnung, als Orte der psychischen Regeneration der BewohnerInnen vom Alltag, schwer haben, sich zu etablieren und von allen Seiten gewünscht und umgesetzt zu werden. Außerdem „steht zu vermuten, dass diese Produkte ‚moderner Landschaftsarchitektur‘ vielleicht nicht ganz so gut gefallen, die derzeitige professionelle Ästhetik in Teilen der Landschaftsarchitektur bzw. in deren Avantgarde doch erheblich abweicht vom Publikumsgeschmack bzw. der Laienästhetik.“<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> TESSIN, W. 2008, Seite 86

## II Das Untersuchungsgebiet Ostseevierviertel-Parkseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald



Abb.12: Panoramafoto vom Marktplatz Greifswald<sup>98</sup>

### 5. Ausgangslage der Hansestadt Greifswald und des Untersuchungsgebietes Ostseevierviertel-Parkseite

In diesem Kapitel wird die Lage und geschichtliche Entwicklung zunächst der Gesamtstadt und danach für das Untersuchungsgebiet Ostseevierviertel-Parkseite (OV-PS) beschrieben. Die Daten der demografischen Struktur werden ebenfalls zuerst für die Gesamtstadt und im Folgenden für das OV-PS unter Aufgliederung der Bevölkerungsdaten, dem Alterungsprozess, der Wanderung und bezüglich der Haushalte, beleuchtet. Anschließend werden auch der Wohnungsbestand mit den Eigentümerverhältnissen und die Infrastruktur einzeln betrachtet.

#### 5.1 Lage

##### Gesamtstadt

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald<sup>99</sup> (HGW) ist eine kreisfreie Stadt mit ca.



60.000 Einwohnern im östlichen Teil Mecklenburg-Vorpommerns. Sie liegt zwischen den beiden größten deutschen Inseln Rügen und Usedom direkt am Greifswalder Bodden in Ostseennähe. HGW ist die jüngste Stadt in Ostdeutschland, da jeder vierte Einwohner zwischen 18 und 30 Jahren alt ist.

Abb.13: Lage von Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern<sup>100</sup>

<sup>98</sup> Quelle: Eigene Aufnahme

<sup>99</sup> plattdeutsch: Griepswoold; nach ihrem Wappentier, dem pommerschen Greifen, auch Gryps genannt <http://de.wikipedia.org/wiki/Greifswald> (22.10.2009)

<sup>100</sup> Quelle: <http://www.mecklenburg-vorpommern.eu> (13.11.2009)

Derzeit studieren an der Universität rund 12.000 junge Menschen; außerdem sind etwa 5.000 Universitätsangehörige dort beschäftigt. Greifswald ist ein international bedeutsamer Standort der Lehre und Forschung. Ein Drittel der Greifswalder arbeitet in Forschung, Entwicklung und Hochschulbildung. Als Besonderheit teilt sich Greifswald die Funktion eines Oberzentrums mit der Hansestadt Stralsund, wodurch sie eine Bedeutung als Universitäts-, Wissenschafts-, Wirtschafts- und Technologiestandort bekommt.<sup>101</sup>

### Ostseevierviertel-Parkseite

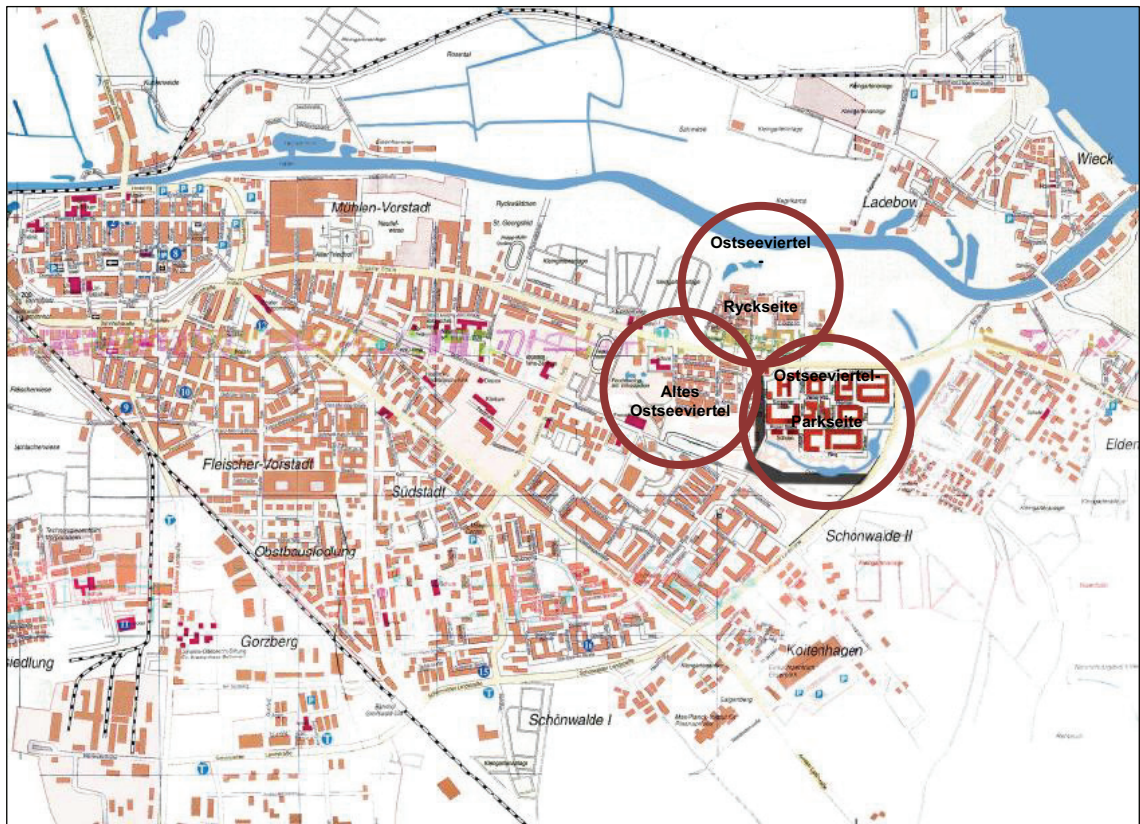


Abb.14: Lage Altes und Neues Ostseevierviertel (OV-PS und Ostseevierviertel-Ryckseite) in Greifswald<sup>102</sup>

<sup>101</sup> „Diese Besonderheit resultiert daraus, dass nach der Festlegung im 1. Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern ein Oberzentrum eine Mindestbevölkerung von 100.000 Einwohnern aufweisen soll, eine so große Stadt aber in der Planungsregion Vorpommern nicht vorhanden ist. In der Planungsregion sind die Hansestädte Greifswald und Stralsund die bevölkerungsreichsten und wichtigsten Städte. Aus diesem Grund wurde die ungewöhnliche Entscheidung gefällt, dass die Hansestädte, die gemeinsam ca. 114.000 Einwohner haben, die Funktion eines Oberzentrums gemeinsam erfüllen sollen. Sie teilen sich den Katalog infrastruktureller Regelausstattung und sind dementsprechend dazu verpflichtet, ihre Entwicklung aufeinander abzustimmen.“ ISEK 2002, Seite A34; Heute sind es rund 250.000 Menschen. Geistiges und gerichtliches Oberzentrum ist wegen der vielen Landesgerichtsbarkeiten und der Ernst-Moritz-Arndt-Universität die Hansestadt Greifswald.

<sup>102</sup> Quelle: Fortschreibung Rahmenplan 2008, Seite 6

Das Ostseeviertel-Parkseite gehört mit dem Ostseeviertel-Ryckseite (gemeinsam auch neues Ostseeviertel genannt) und dem Alten Ostseeviertel zu einem Stadtteil von Greifswald und umfasst eine Fläche von 45 ha. Der Stadtteil befindet sich ca. 2,5 km vom Stadtzentrum in östlicher Richtung und 1,5 km südwestlich vom Greifswalder Boddens (Wieck) entfernt. Das gesamte Gebiet des Ostseeviertels erstreckt sich vom Volksstadion bis nach Eldena, vom Ryck über die Wolgaster Straße hinweg bis zur Pappelallee (Stadtpark) und wird von der Koitenhäger Landstraße begrenzt. Ausschlaggebend für die Bezeichnung des Stadtteils sind die Straßennamen, die nach den Anrainerländern der Ostsee bezeichnet werden (Ostseestraße, Saßnitzerweg, Trelleborgerweg, St.-Petersburgerstraße, Kopenhagener Straße, Warschauer Straße). „Die Straßen im Ostseeviertel-Parkseite erhielten Namen nach Städten und Inseln der Ostsee, (Tallinner- oder Rigaer Straße; Vilmer-, Kooser-, und Riemser Weg) und die im Ostseeviertel-Ryckseite wurden in der Ost-West-Richtung nach Inseln an der deutschen Ostseeküste und in der Nord-Süd-Richtung nach Polarforschern benannt (Vitus Bering Straße, Fridtjof Nansen Straße).“<sup>103</sup>

---

<sup>103</sup> [http://www.der-greifswalder.de/Greifswald/Ansicht%20Neues%20Ostseeviertel-01/Beschreibung-Neues\\_Ostseeviertel.htm](http://www.der-greifswalder.de/Greifswald/Ansicht%20Neues%20Ostseeviertel-01/Beschreibung-Neues_Ostseeviertel.htm) (13.11.2009)





Abb.15: Übersichtkarte der Straßennamen im Alten und Neuen Ostseevierviertel in Greifswald<sup>104</sup>

## 5.2 Geschichtliche Entwicklung

### Gesamtstadt

Greifswald wird 1250 durch die Verleihung des lübischen Stadtrechtes als „oppidum griphswald“ gegründet. Dank der nördlichen Lage nimmt Greifswald im Verbund der Hanse einen schnellen wirtschaftlichen Aufschwung. 1456 wird die Universität gegründet, womit Greifswald ab dem 18. Jahrhundert zu einer bedeutenden Universitätsstadt heranwächst.

<sup>104</sup> Quelle: Google maps 24.10.2009

Den zweiten Weltkrieg übersteht die Stadt unzerstört, so dass die SED ab 1964 versucht, die bis dahin agrarisch geprägte, strukturschwache Region durch starke Industrialisierung zu modernisieren und damit zum zweiten Zentrum im Bezirk Rostock zu machen. Das gelingt anfangs auch mit der Ansiedlung von Großindustrie und Nachrichtentechnik (1967) sowie mit dem Bau des Kernkraftwerkes (KKW) Nord in Lubmin (1968). Dadurch kommt es zu erhöhter Wohnraumnachfrage in Greifswald, so dass drei Siedlungen in Plattenbauweise errichtet werden:

- ab 1969 die Siedlung Schönwalde I,
- ab 1973 die Siedlung Schönwalde II und
- ab 1981 das Ostseevierviertel-Parkseite, das Untersuchungsgebiet.

In den späten 80-ern wird mit dem Bau des Ostseevierviertels-Ryckseite begonnen, jedoch werden die Bauarbeiten mit der Wende eingestellt.

Innerhalb von zwanzig Jahren werden knapp 30.000 Wohnungen errichtet. Allein zwischen 1969 und 1987 entsteht fast die Hälfte (47%) des heutigen Wohnungsbestands in den Neubaugebieten Schönwalde I und II sowie dem Ostseevierviertel-Parkseite.

Als Ergebnis dieser Stadterweiterungsphase des industriellen Wohnungsbaus sind über 60% des Wohnungsbestandes der Stadt in Plattenbauweise errichtet und fast ein Viertel des Bestands (17%) seit 1991 gebaut worden. Ein Fünftel der Wohnungen stammt aus der Zeit vor 1949.

Während 1970 noch ca. 47.000 Einwohner in Greifswald leben, ist schon knapp zehn Jahre später eine Zahl von über 61.000 Einwohnern erreicht. Nach den ursprünglichen Planungen der SED sollten 1980 sogar circa 90.000 Menschen in Greifswald leben.

Gerade in den späten 70-ern und 80-ern verfällt durch die Industrialisierung die Innenstadt. Teilweise wird auch die Gründerzeitbebauung in großen Strecken unbewohnbar. Ab 1978 wird der nördliche Teil der historischen Innenstadt durch den Neubau von Plattenbauten auf dem historischen Grundriss zerstört. Dem folgen Großwohnsiedlungen im Südosten der Stadt.

Der Höhepunkt der Bevölkerungsentwicklung spiegelt sich 1989 in dem höchsten Bevölkerungsstand seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs wider. Daraus resultieren aber auch Versorgungsprobleme, und der schlechten Arbeitsbedingungen im Kernkraftwerk sowie in der Universität geschuldet, herrscht eine krisenhafte Stimmung. Dieser städtischen Krise folgt durch die Wiedervereinigung auch die politische Krise.

1992 werden die Altstadt sowie die angrenzende Fleischervorstadt zum Sanierungsgebiet erklärt, um umfassende Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung der Gebäude auch unter Aspekten der Denkmalpflege vorzunehmen, wobei der Schwerpunkt auf der Ansiedlung von Wohn- und Versorgungsfunktionen liegt. Zur Abwicklung der Sanierung wird mit der Osnabrücker BauBeCon ein treuhänderischer Sanierungsträger eingesetzt. Im selben Jahr entsteht eine großflächige Baulandentwicklung im Ostseeviertel-Ryckseite mit flächensparenden Reihenhäusern. 1993 wird der erste Rahmenplan für das Gebiet Schönwalde I aufgestellt. 1996 folgt die Erarbeitung des ersten Rahmenplans für das Ostseeviertel.

Die Stilllegung des Kernkraftwerks Lubmin und der angeschlossenen Einrichtungen im Jahr 1995 sorgt für abruptes Ansteigen der Arbeitslosenzahlen, da bis zu diesem Zeitpunkt das KKW mit insgesamt 13.000 Arbeitsplätzen der größte Arbeitgeber der Region ist und ein Großteil der Beschäftigten entlassen werden muss. Auch aus diesem Grund steigen die Unternehmensinsolvenzen bis ins Jahr 2002 kontinuierlich an. Ebenso überstiegen bis 2002 die Abmeldungen der Gewerbe die Zahl der Anmeldungen.<sup>105</sup>

### Ostseeviertel-Parkseite

Im Jahr 1956 ist die Grundsteinlegung für das Ostseeviertel. Unter dem liebevollen Namen „Viertel auf der grünen Wiese“ entsteht in Greifswald das erste Neubaugebiet nach dem Zweiten Weltkrieg. Im Rahmen des Nationalen Aufbauwerkes (NAW) haben die Bürger freiwillige Aufbaustunden geleistet, um hier eine Wohnung zu bekommen. Bereits 1963 wird das Alte Ostseeviertel fertiggestellt.<sup>106</sup>

Das OV-PS wird zwischen 1978-1984 als Erweiterung des alten Ostseeviertels in industrieller Plattenbauweise WBS 70<sup>107</sup> und später im Quartier an der Nordostecke in WBR 83 erbaut.

---

<sup>105</sup> Vgl. SEELIG, S. 2007

<sup>106</sup> Vgl. <http://www.greifswald-netz.de/197/Stadtteile-Greifswald/Ostseeviertel-Stadtteil-Greifswald.html> (10.11.2009)

<sup>107</sup> Wohnungsbauserie 70 „Es war ein in der DDR verwendeter Typ eines Wohnhauses in Plattenbauweise. Entwickelt wurde er Anfang der 1970er Jahre unter anderem von der Deutschen Bauakademie und der Technischen Universität Dresden. 1973 wurde der erste Block in der Stadt Neubrandenburg errichtet. Dieses Haus steht heute unter Denkmalschutz. Von den rund 1,52 Millionen errichteten Wohnungen in Plattenbauweise bis 1990 ist der Typ WBS 70 mit einem Anteil von etwa 42 Prozent am weitesten verbreitet.“ [http://de.wikipedia.org/wiki/WBS\\_70](http://de.wikipedia.org/wiki/WBS_70) (19.11.2009); weiterführende Literatur siehe [http://www.iemb.de/veroeffentlichungen/schriftenreihen/leitfaden/Wbs70/wbs70\\_02.htm](http://www.iemb.de/veroeffentlichungen/schriftenreihen/leitfaden/Wbs70/wbs70_02.htm) (19.11.2009)

Es steht damit für ein typisches Neubaugebiet aus der Zeit des Wohnungsbauprogrammes der DDR und dient in erster Linie der Verdichtung des Wohnraumes ohne die Gestaltung des Wohnumfeldes in die Planungen mit einzubeziehen.

Der Altbestand des Ostseevierviertel-Ryckseite ist ähnlich wie das im OV-PS zu bewerten. Aufgrund des neueren Baualters (Ende 80-er/Anfang 90-er) konnte hier allerdings bereits aus Fehlern gelernt werden und bei der Errichtung des Wohngebietes an die Planung und Umsetzung von Grünflächen und Grünanlagen gedacht werden. Ab 1995 sind in diesem Stadtviertel neue Ein- und Mehrfamilienhäuser von sehr hoher Wohnqualität entstanden.

Vor allem aus Gründen dieser prekären Unterschiede der einzelnen Stadtviertel wurde das OV-PS 1994 in das Förderprogramm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ aufgenommen. Weiterführend soll das Wohngebiet im Rahmen des Programms "Stadtumbau Ost" zwischen 2004 und 2015 grundlegend umgestaltet werden.

Der erste Rahmenplan für das OV-PS, in dem das Ostseevierviertel-Ryckseite nur partiell Beachtung fand, wurde 1996 erarbeitet. 1998 wurde nach verschärfter Entwicklung der Abzugszahlen aus dem Stadtviertel eine Untersuchung zur künftigen Bewohnerentwicklung im OV-PS eingeleitet, was seine Anpassung im Rahmenplan fand. Ein Jahr später wurde zur Ausschreibung des Wettbewerbs „Gutachterverfahren zur Fortschreibung des Rahmenplans Ostseevierviertel“ aufgerufen. Aus diesem Gutachterverfahren ging das Architekturbüro Mikolajczyk, Keßler, Kirsten – mkk. architekten (Schwerin) als Sieger heraus. Der Gewinner sollte seinen Entwurf bis 2001 ausgearbeitet vorlegen. Darüberhinaus wurde die Schrumpfung mit seinen Konsequenzen des Leerstandes auf gesamtstädtische und politischer Ebene erst mit der Ausschreibung zum Bundeswettbewerb 2001 (Greifswald 4. Platz) angegangen, was die Erarbeitung des ISEKs von November 2001-Juni 2002 zur Folge hatte. Während das ISEK zeitlich bis 2015 reicht, sind die Maßnahmen des Rahmenplanes 2002 innerhalb von 10 Jahren umzusetzen. Das zeitgleich erarbeitete ISEK (2002) berücksichtigte die aus dem Rahmenplan fixierten Daten der Wohnraumplanung für die Wohnraumentwicklung der Gesamtstadt.

Die Tendenz der Entwicklung des Wohnungsmarktes zu steigendem Leerstand konnte in der ersten Auflage des Rahmenplanes noch nicht berücksichtigt werden. Daher wurde eine Fortschreibung des Rahmenplanes von 2002 vorgeschlagen, der als Grundlage der für das OV-PS geltenden Ziele dient. Der Beschluss sah den Abriss von 670 Wohnungen durch Teilrückbauten und punktuellen Abriss einzelner Blöcke sowie den Umbau von 910 Wohnungen vor (Erhalt von 594 Wohnungen). Das zog die Differenzierung des Wohnungsbestandes, Grundrissänderungen und die Schaffung von Terrassenwohnungen, von seniorengerechten und betreuten Wohnungen sowie von Energiesparhäusern nach sich. Durch Änderungen in der Gebäude- und Sozialstruktur sowie im Versorgungsgrad an Pkw-Stellplätzen hat das Stadtbauamt bereits im Frühjahr 2006 zur weiteren Fortschreibung des Rahmenplanes angeregt. Diese wurde im Mai 2008 veröffentlicht und wird im Folgenden als Fortschreibung 2008 bezeichnet.

In der Ausgangslage hat das Stadtviertel OV-PS Vorteile, zeigt aber auch Defizite auf. Es besticht mit seiner Lage, mit guter Ausstattung an Einkaufsmöglichkeiten und einer relativ neuen, intakten Bausubstanz. Durch überschaubare Eigentümerstrukturen, da sich sämtliche Wohnungen im Eigentum der Wohnungsunternehmen befinden, sind gute Voraussetzungen für eine energetische Gebäudesanierung und große Flexibilität in der Grundrissgestaltung gegeben. Dem steht vor allem eine teilweise verschachtelte Bebauung, ein undifferenziertes Wohnungsangebot und Wohnblöcke ohne Aufzug sowie ein hoher Leerstand in den oberen Etagen gegenüber. Die Konflikte im Wohnumfeld verschärften sich in den letzten 5-8 Jahren zunehmend. Somit stieg die Anonymität, Privatsphäre und Zuordnung der Nachbarschaften stetig an und die Verschmutzung und Verwahrlosung innerhalb der Häuser sowie der öffentlichen Freiflächen setzte ein. Auch Lärm durch Jugendbanden verschärfte die gestörten Nachbarschaftsbeziehungen und hatte einen Leerstand von bis zu 20% zur Folge.

### 5.3 Demografie, Sozialstruktur

Die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsprognose für Mecklenburg-Vorpommern (M-V) auf Kreisebene bis zum Jahr 2030 weisen eine Schrumpfung der Bevölkerung um etwa 12% auf. Wie in Abbildung 16 ersichtlich, ist bis 2012 ein jährlicher Rückgang bis 0,8% anzunehmen, der sich allerdings in den darauf folgenden Jahren wandelt, da der Bevölkerungsverlust stark abnimmt, sich aber nie zu einem Bevölkerungsgewinn umkehrt. Zwischen 2018 und 2025 zeigt die Abbildung auch einen erneuten Anstieg des Bevölkerungsverlustes, da die geburtenstarken Jahrgänge durch ihr nun erreichtes Alter eine hohe Sterbewahrscheinlichkeit erreicht und dadurch das Geburtendefizit für M-V stark ansteigt.

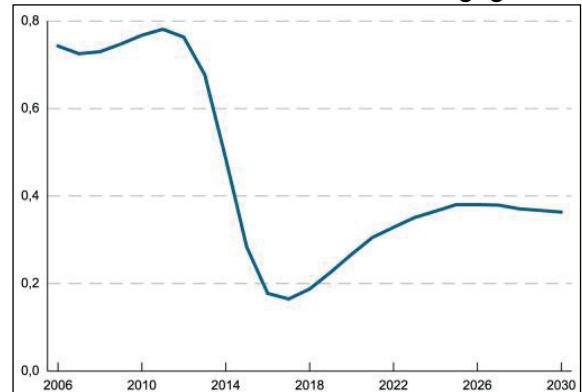


Abb.16: Bevölkerungsverlust M-V 2005-2030<sup>108</sup>

„Während die beiden Universitätsstädte Rostock und Greifswald ihren Bevölkerungsbestand über den gesamten Prognosezeitraum vergrößern können (+6 Prozent), bleiben die Bestände in Stralsund und Wismar nahezu stabil. Schwerin wird der Prognose nach leichte (-6 Prozent) und Neubrandenburg relativ starke Verluste (-10 Prozent) hinnehmen müssen.“<sup>109</sup>

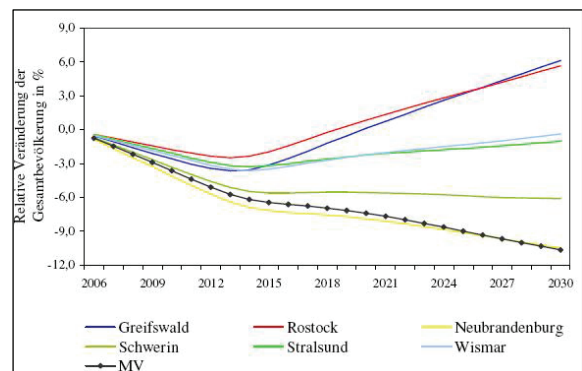


Abb.17: relative Veränderung der Bevölkerung in M-V bis 2030<sup>110</sup>

<sup>108</sup> Quelle: Bevölkerungsprognose Rostocker Zentrum 2008

<sup>109</sup> [http://www.zdwa.de/zdwa/pressemeldungen/detail.php?script=/zdwa/pressemeldungen/wScripts/presse\\_meldung\\_anzeigen.php&pressemeldungid=1899969055](http://www.zdwa.de/zdwa/pressemeldungen/detail.php?script=/zdwa/pressemeldungen/wScripts/presse_meldung_anzeigen.php&pressemeldungid=1899969055) (26.10.2009)

<sup>110</sup> Quelle: Bevölkerungsprognose Rostocker Zentrum 2008

Das Geburtendefizit wird sich in Mecklenburg-Vorpommern immer weiter verstärken, da die älteren Menschen zahlenmäßig zunehmen und der Anteil der EinwohnerInnen im reproduktiven Alter (15-49) einen immer geringeren an der Bevölkerung ausmachen. Die aktuellen Bevölkerungszahlen der Prognose gehen weiterhin mit dem Trend der Schrumpfung und Alterung des Bundeslandes einher.

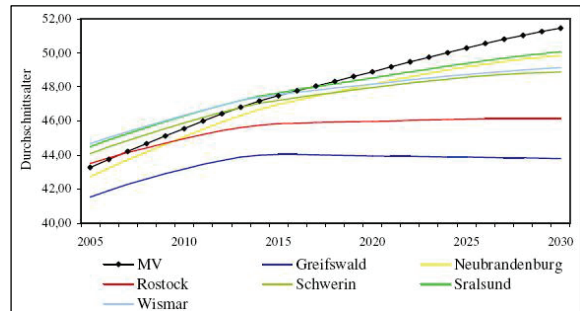


Abb.18: Durchschnittsalter der kreisfreien Städte bis 2030<sup>111</sup>

Diese immer weiter rückläufigen Zahlen jüngerer Menschen und gleichzeitig der Anstieg der älteren Bevölkerung bedeuten wie in Gesamtdeutschland auch in M-V einen unbedingten Handlungsbedarf. Besonders eine altersgerechte Infrastruktur ist notwendig, um die aktuellen und prognostizierten Entwicklungen aufzufangen. Insbesondere in den peripheren Regionen des Bundeslandes müssen politische Entscheidungen zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur und der Versorgungssicherung getroffen werden.

### Gesamtstadt

Seit der Wende ist in Greifswald wie in vielen anderen ostdeutschen Städten ein ständiger Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die demografische Ausgangssituation der Hansestadt Greifswald weist eine günstige Bevölkerungsstruktur sowie einen vergleichsweise hohen Anteil jüngerer Altersgruppen, aber auch einen besonders großen Anteil der weiblichen Bevölkerung der Geburtsjahre 1976 bis 1988 auf. Außerdem wird die Bevölkerungsstruktur wesentlich durch die große Zahl an Studenten geprägt.

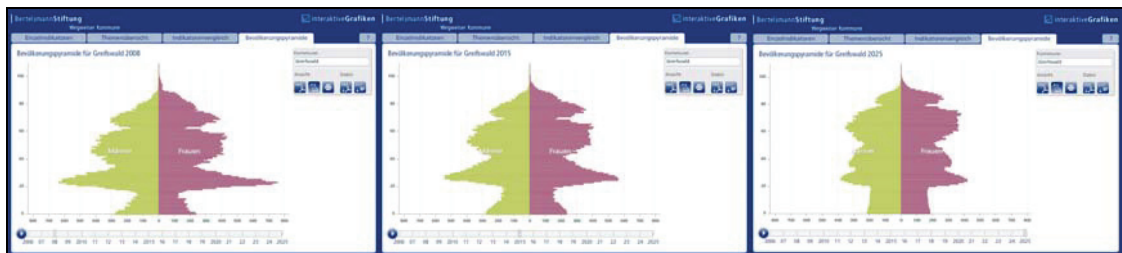


Abb.19: Altersbaum Greifswald 2008-2015-2025<sup>112</sup>

<sup>111</sup> Quelle: Bevölkerungsprognose Rostocker Zentrum 2008

Zwischen 1993 und 2001 hat sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Greifswald um 17% reduziert, obwohl sich seit 1999 der Bevölkerungsrückgang verringert hat (von 63.965 EW auf 53.210 EW, MV -4%). Die Gesamtstadt hat zwischen 2001 und 2004 2% seiner Einwohner verloren. 2005 wird erstmals ein leichter Bevölkerungsanstieg beobachtet, welcher auch bis 2006 anhält und damit entgegen der Bevölkerungsprognosen die Einwohnerentwicklung weiterhin stabil bleiben lässt (zum 31.12.2006 53.021 EW).

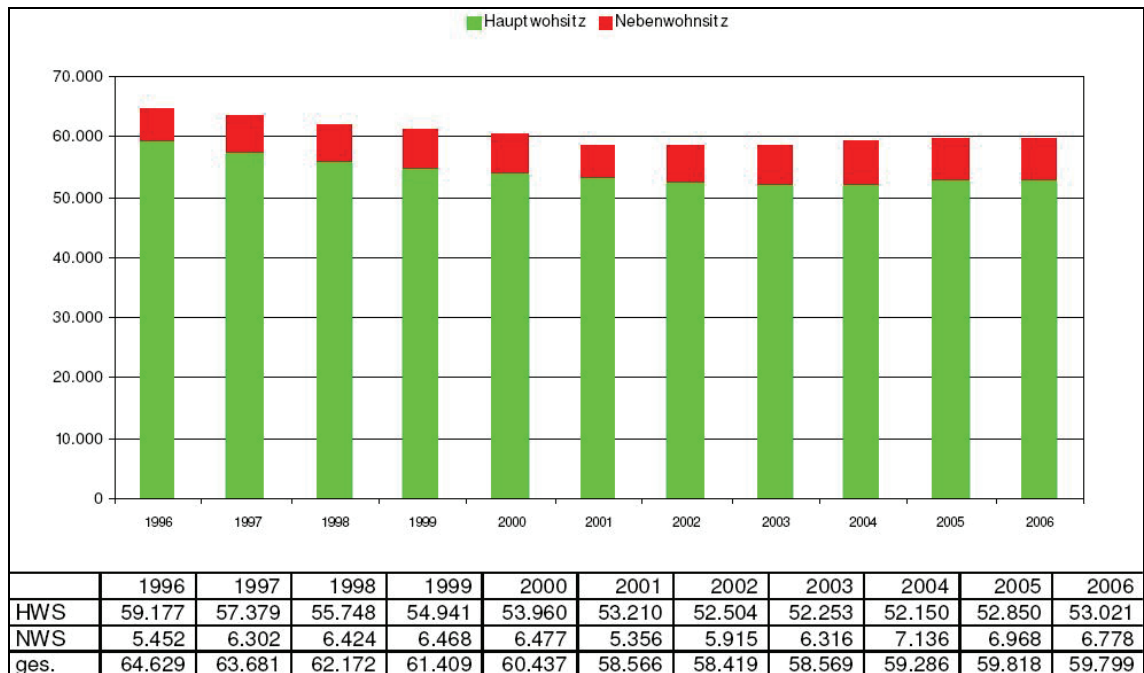


Abb.20: Bevölkerungsentwicklung HGW 1996 – 2006<sup>113</sup>

Dieser Bevölkerungsgewinn lässt sich zum einen mit der in den letzten 10 Jahren kontinuierlich steigenden Zahl der Studenten von 8,3 % auf 18 % (Anteil an wohnberechtigter Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz) sowie der Erschließung neuer Baugebiete begründen (Groß Schönwalde, Stadtrandsiedlung, Industriegebiet und Eldena). Dem entgegen stehen Bevölkerungsverluste u.a. im Ostseevierviertel (38%), welche wie die hohe Leerstandsquote auch durch den vorübergehenden Freizug von Quartieren durch Umbaumaßnahmen des Stadtumbaus bedingt sind und danach nicht wieder alle BewohnerInnen zurückkehren.

<sup>112</sup> Quelle: www.wegweiser-kommune.de (31.10.2009 Greifswald) - interaktive Diagramme und Grafiken der Bertelsmann Stiftung

<sup>113</sup> Quelle: ISEK Monitoring 2002, Seite 2



„Mecklenburg-Vorpommern als ein Abwanderungsbundesland hat zwischen 1990 und 2005 14 Prozent der Einwohner verloren.“<sup>114</sup> Wie bereits erwähnt, treten in der Bevölkerungsprognose für M-V erhebliche Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen auf. Danach kehrt sich vor allem in Rostock und Greifswald der existierende Schrumpfungs- in einen Wachstumsprozess um, da diese beiden kreisfreien Städte bereits 2020 einen positiven Wanderungssaldo und 2030 eine gestiegene Bevölkerung aufweisen. Vor allem die heterogenen Altersstrukturen und der unterschiedliche Bevölkerungsgewinn durch Migration sind Ursachen für diese Unterschiede.

Ein weiterer entscheidender Faktor der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sind die Stadt-Umland-Wanderungen, welche 2006 fast ausgeglichen sind.

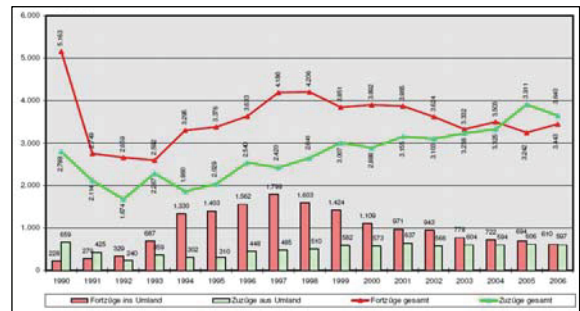


Abb.21: Wanderungsströme 1990 – 2006<sup>115</sup>

Die vielen Studenten der Universitätsstadt Greifswald verjüngen die Stadt immer wieder. Neben Rostock gilt Greifswald als Anziehungspunkt und bietet einen hohen Anreiz für Menschen aller Altersklassen u.a. auf der Suche nach Arbeit. Gerade durch die Universität hat sich die Hansestadt einen deutschlandweiten guten Ruf erarbeitet und lässt heutzutage Erstsemester nicht mehr nur wegen der Zentralen Studienplatzvergabe (ZVS), sondern auch wegen des profilierten Standortes hier her ziehen. Die Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald setzt Schwerpunkte für die Internationalisierung vor allem mit Partneruniversitäten im Ostseeraum. Des Weiteren bestehen Partnerschaftsverträge mit Universitäten in Amerika, Asien und Australien, so dass die Uni Greifswald als erste deutsche Hochschule über eine Außenstelle in Hanoi (Vietnam) verfügt. „Die Uni Greifswald ist darüber hinaus an allen EU-Programmen zur Erhöhung der Mobilität von Studierenden, Graduierten und Hochschullehrern beteiligt. ERASMUS-Austausch-verträge bestehen mit 130 Hochschulen in Europa.“<sup>116</sup>

<sup>114</sup>[http://www.zdwa.de/zdwa/pressemitteilungen/detail.php?script=zdwa/pressemitteilungen/wScripts/presse\\_meldung\\_anzeigen.php&pressemeldungid=1899969055](http://www.zdwa.de/zdwa/pressemitteilungen/detail.php?script=zdwa/pressemitteilungen/wScripts/presse_meldung_anzeigen.php&pressemeldungid=1899969055) (29.11.2009)

<sup>115</sup> Quelle: ISEK-Monitoring 2007, Seite 7

<sup>116</sup> [http://www.mvregio.de/nachrichten\\_region/48823.html](http://www.mvregio.de/nachrichten_region/48823.html) (30.11.2009)

Die Internationalisierungsstrategie der Universität Greifswald ist darauf gerichtet, die Universität in der europäischen Forschungs- und Hochschullandschaft fest zu verankern und weltweite Wissenschaftskontakte zu knüpfen.

Die Arbeitslosenquote liegt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt 7,8% (2008)<sup>117</sup> anhaltend ziemlich hoch, wobei nach einem Anstieg bis auf 26,3% im Jahre 2005 der Anteil der Arbeitslosen in den nachfolgenden zwei Jahren auf 21,6% (2007)<sup>118</sup> sank. Im Jahresdurchschnitt 2008 lag die Arbeitslosenquote bei 15,5% in M-V.

Die Zahl der Wohngeldempfänger stieg weiterhin permanent an (1999 4.515). Außerdem ist ein überdurchschnittlicher Anteil an Beziehern von Sozialhilfe in den Sozialräumen Schönwalde I und II (7,7%) sowie im Ostseevierviertel (6,5%) ersichtlich, wobei der städtische Durchschnitt 2001 bei 5,2 % lag. Diese negativen Werte zeigen sich natürlich auch in der Zusammensetzung der Mieterstruktur der einzelnen Wohngebiete und führen gerade in diesen Plattenbausiedlungen zu einem (noch) schlechteren Image.

Die Hansestadt Greifswald hat sich in den vergangenen Jahren zu einem bedeutenden Universitäts- und Wissenschaftsstandort profilieren können. Öffentliche und private Dienstleistungen haben sich zum wichtigsten Wirtschaftsbereich entwickelt. Das zeigt vor allem der positive Saldo der Gewerbean- und abmeldungen im Durchschnitt der letzten Jahre. Weiterhin präsentieren dies die relativ hohe gewerbliche Dynamik, die mittlere Steuereinnahmekraft und relativ geringe Pro-Kopf-Verschuldung, wobei es einen relativ hohen Anteil an Personal- und Sozialausgaben gibt. Somit liegen günstige Rahmenbedingungen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung vor.

In der 2007 veröffentlichten Prognosstudie<sup>119</sup> "Zukunftsatlas 2007"<sup>120</sup> wurde Greifswald

---

<sup>117</sup> Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Jahrbuch 2009. Nr. 72/2009. 01.10.2009

<sup>118</sup> [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) (31.10.2009 Greifswald) - interaktive Diagramme und Grafiken der Bertelsmann Stiftung

<sup>119</sup> Die Prognos AG berät Entscheidungsträger aus verschiedenen Branchen mittels neutraler Analysen, fundierter Prognosen und kritischer Bewertungen. Sie helfen mögliche Zukunftsoptionen zu erkennen und zu bewerten und entwickeln praxisnahe Entscheidungsgrundlagen sowie Zukunftsstrategien für Unternehmen, öffentliche Auftraggeber und internationale Organisationen. „Prognos ist ein erfahrenes Unternehmen in der Wirtschaftsforschung und in der Strategieberatung, das u.a. mit dem Zukunftsatlas über ein anerkanntes Instrument zur Bewertung städtischer und regionaler Entwicklungen verfügt“ präsentierte der Oberbürgermeister Greifswalds, Dr. Arthur König, am 21.10.2009 zum Auftakt der Fortschreibung des Leitbildes von Greifswald, vgl. Greifswalder Stadtblatt vom 11.11.2009

bezüglich seiner Wettbewerbsfähigkeit wegen positiver Tendenzen (Indikatoren, wie Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsmarkt, Lage etc.) zu "Deutschlands Aufsteiger Nr.1" gewählt, da die Hansestadt innerhalb von drei Jahren um 224 Plätze aufstieg und jetzt auf Rang 101 liegt.

Eine Zusammenfassung aller Daten befindet sich im Anhang unter „Wegweiser Kommune - Demografische Entwicklung/Bevölkerungspotenzial Greifswald“<sup>121</sup> (Anhang I)

### Ostseevierviertel-Parkseite

Zu Beginn der Überlegungen für eine Teilnahme am Programm „Stadtumbau Ost“ und der in dem Zusammenhang durchgeführten Bevölkerungszählung im OV-PS lebten 3900 Einwohner (2001) in 2200 Wohneinheiten (WE). Zwischen 1996 und 2001 sank die Bevölkerung in diesem Stadtteil wie aus der nachfolgenden Abbildung 22 ersichtlich von 5.815 EW auf 3.942 EW, worin der drastische Einwohnerabbau der letzten 10 Jahre von fast 60% begründet liegt. Mit dem 2003 eingeleiteten Stadtumbau erfährt das Stadtviertel einen weiter anhaltenden Rückgang der Einwohnerzahl auf ca. 2500 Personen (Stichtag 21.12.2006).

Im Rahmen des ISEKs sind insgesamt sechs Szenarien für die Bevölkerungsprognosen berechnet worden. Zwei dieser Szenarien stellen die obere (natürliche Entwicklung) und die untere Grenze (gemäßigt optimistische Entwicklung) der möglichen zukünftigen Bevölkerungsentwicklung dar und dienen als Referenzszenarien weiterer Prognosen. Insgesamt lassen sich aus diesen verschiedenen Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung bis 2015 unterschiedliche Erkenntnisse bzw. Konsequenzen ableiten, u.a. einen Bevölkerungsverlust von 13 % zwischen 2001 und 2015.

---

<sup>120</sup> „Der Aufbau Ost hat in den vergangenen drei Jahren in einigen Regionen spürbare Fortschritte gemacht. Eine Reihe von Städten und Kreisen in den neuen Bundesländern haben ihre Wettbewerbsfähigkeit in den letzten Jahren deutlich verbessert. Die drei ostdeutschen Spitzenstandorte Dresden, Potsdam und Jena bewegen sich inzwischen in der gleichen Liga wie westdeutsche Top-Regionen. Das ist ein Ergebnis des „Zukunftsatlas 2007“, den das Schweizer Wirtschaftsforschungsinstitut Prognos für das Handelsblatt erstellt hat. [...] Zum zweiten Mal nach 2004 hat die Schweizer Denkfabrik die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit aller 439 kreisfreien Städte und Landkreise Deutschlands untersucht. [...] Die größte Bewegung im Ranking hat es in Ostdeutschland gegeben: Acht der zehn Städte und Kreise, die ihre Position im Ranking am stärksten verbessert haben, liegen in den neuen Bundesländern.“ <http://www.prognos.com/Zukunftsatlas-2007-Regionen.173+M50ab5bc56dc.0.html> (13.11.2009)

<sup>121</sup> Außerdem wird an dieser Stelle der Verweis auf den Demografiebericht Greifswalds der Bertelsmann Stiftung unter [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) für weiterführende Informationen getätigt.

Auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen nahm bis 2003 um ca. 50% ab, womit die stabilisierende und nachbarschaftliche Prägung des Wohnumfelds durch Familien mit Kindern verloren gegangen ist und erst langsam wieder aufgebaut werden kann. Im OV-PS liegt das Durchschnittsalter bei 42,0 Jahren. Der Durchschnitt in Greifswald liegt bei 39,6 Jahre.

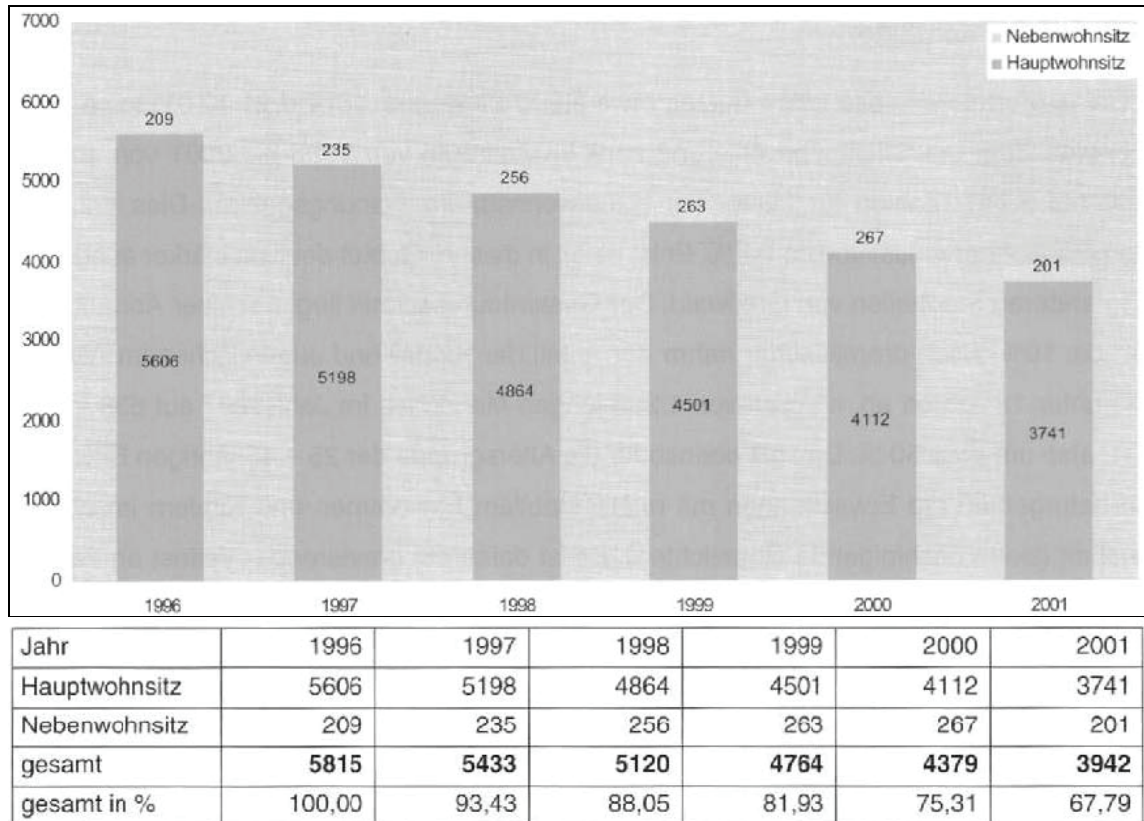


Abb.22: Einwohnerentwicklung Ostseevierviertel-Parkseite zwischen 1996 und 2001<sup>122</sup>

Im OV-PS weisen vor allem die Einwohner zwischen 6-18 und 30-45 einen positiven Wanderungssaldo auf. Der Anteil der Jüngeren (unter 20) nimmt weiter ab und liegt derzeit bei 12% (Gesamtstadt 16%, Stichtag 31.12.2006). Der Anteil der Älteren (über 60) hingegen liegt mit derzeit 31% deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 23% (Stichtag 31.12.2006). Diese Zahlen machen deutlich, dass sich das ehemals jüngste Stadtviertel von Anfang der 90-er Jahre bis heute mit einem Trend zur Überalterung wandelt. Durch das sich verändernde Image und die ungünstigen Wohnbedingungen in der Umsetzung des Stadtumbaus ziehen auch keine neuen Studenten ins Viertel, obwohl sie auf günstige Mieten angewiesen sind.

<sup>122</sup> Quelle: Rahmenplan 2002, Seite 14

Deswegen wichen diese potenziellen Mieter auf das gegenüber liegende Ostseevierviertel-Ryckseite oder die anderen Großwohnsiedlungen in Schönwalde I und II aus und tragen dadurch auch zur Entjüngung des Stadtviertels bei.

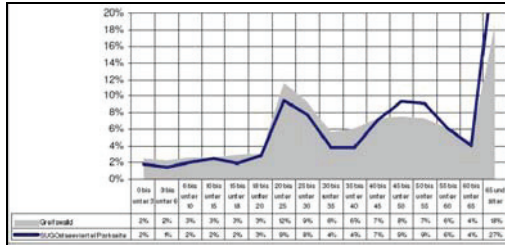


Abb.23: Altersstruktur der Bev. Gesamtstadt-OV-PS<sup>123</sup>

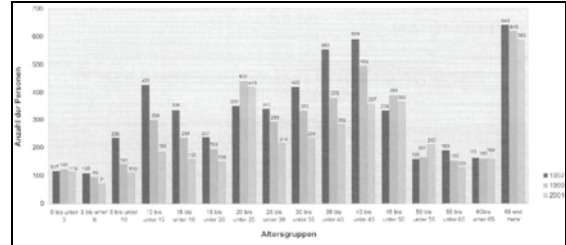


Abb.24: Bev. nach Altersgruppen im OV-PS<sup>124</sup>

Altersgruppen	0 bis unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 15	15 bis unter 18	18 bis unter 20	20 bis unter 25	25 bis unter 30	30 bis unter 35	35 bis unter 40	40 bis unter 45	45 bis unter 50	50 bis unter 55	55 bis unter 60	60 bis unter 65	65 u. mehr
1997	117	108	236	426	336	237	350	341	420	533	589	334	159	189	163	640
1999	123	95	141	298	234	193	439	291	333	378	493	388	164	153	160	618
2001	115	71	110	164	158	150	419	214	234	232	357	365	210	128	159	585

Abb.25: Bev. nach Altersgruppen im OV-PS<sup>125</sup>

Der Anteil von Arbeitslosen an erwerbsfähigen Einwohnern liegt 2005 mit 16% über der Gesamtstadt (12%), zeigt damit allerdings einen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr und prognostisch gesehen einen sinkenden Anteil der Arbeitslosen bezüglich der Stadtteilbevölkerung ab 2007 (März `05: 1043 Arbeitslose, Dezember `07: 527 A.). In dieser leicht fallenden Entwicklung macht sich bereits der Stadtumbau sichtbar, da sich allmählich das Image im Viertel verbessert und durch die Sanierungsmaßnahmen die einzelnen Mieten für soziale Schwache oder auch Studenten schwerer erschwinglich ist und sie lieber auf andere Stadtgebiete mit geringeren Mietkosten ausweichen.

Trotz einiger bereits positiv erfahrener und genannter Entwicklungen ist die demografische Überalterung im Stadtviertel noch längst nicht bewältigt, da die Ergebnisse der jetzigen Umbaumaßnahmen erst in zehn Jahren bewertet werden können. Dann wird sich zeigen, ob eine gezielte Durchmischung des Stadtgebietes gelungen ist und sich die Umbaumaßnahmen dahingehend gelohnt haben, auch wieder junge Familien mit Kindern oder vermehrt Studenten ins Gebiet zu holen.

<sup>123</sup> Quelle: ISEK 2007, Seite 28

<sup>124</sup> Quelle: Rahmenplan 2002, Seite 28

<sup>125</sup> Quelle: Rahmenplan 2002, Seite 28

## 5.4 Wohnungsbestand und Eigentumsverhältnisse

### Gesamtstadt

Der Wohnungsbestand der Hansestadt Greifswald umfasste zum Dezember 2000 29.371 Wohnungen (WE) in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der überwiegende Teil befindet sich in Mehrfamilienhäusern, wobei der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern nur 11,5% beträgt. Die Eigentümerquote liegt bei 13%. 2007 wird im Monitoringbericht von einem Sanierungsgrad (vollsaniert) in den Beständen der Wohnungsunternehmen von 67% berichtet, wobei etwa 16% der Wohnungen noch unsaniert sind.

Das Wohnungsangebot wird mit knapp der Hälfte durch 60-80 m<sup>2</sup>-Wohnungen bestimmt. Kleine (unter 40 m<sup>2</sup>) und große (80-100 m<sup>2</sup>) Wohnungen haben nur einen geringen Marktanteil. In dieser Bestandsstruktur spiegelt sich neben den wenigen Ein- und Zweifamilienhäusern auch der hohe Anteil an Geschosswohnungsbauten mit standardisierten Grundrissen wider. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,9 Personen.

Hinsichtlich des Wohnungsleerstandes sind auf der Basis von 7-8% (WU 8,9%) wieder diverse Prognosen abzuleiten. Danach wächst bis 2015 je nach Szenario der Wohnungsbestand auf 29.380 WE mit einer steigenden Zahl für Ein- und Zweifamilienhäuser und einem Rückgang bei den Mehrfamilienhäusern. Der gegenwärtige Wohnungsüberhang von 1.750 WE wird je nach Szenario bis 2015 auf 3.228-4.733 WE ansteigen. Aufgrund der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung und der damit eng verbundenen Bildung des Haushaltes wird es eine quantitativ und qualitativ veränderte Wohnungsnachfrage geben. Diese Veränderung der Belegungsstruktur der Haushalte zeigt die sich aus den beiden Prognosevarianten ergebende Divergenz der Bedarfsentwicklung. Danach erfährt der Bedarf bei Wohnungen mit 60-80 m<sup>2</sup> bis 2015 mit 12-17% den größten Rückgang. Auch weiterhin bilden Wohnungen mit 40-60 m<sup>2</sup> bzw. 60-80 m<sup>2</sup> den Kernbestand der nachgefragten Wohnungsgrößen. Die Eigentümerquote steigt auf 14-16%.

Die Eigentümerstruktur des Greifswalder Wohnungsmarktes wird mit ca. 72% von den Wohnungsunternehmen (WU) Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) und der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG (WGG) abgedeckt. Außerdem treten das Bundesvermögensamt und die Wohnungsgesellschaft Norden als größere Wohnungsanbieter auf.

### Ostseevierviertel-Parkseite

Seit 1995 führte die städtebauliche Situation (hohe Bebauungsdichte) zu steigendem Wohnungsleerstand (2002 15%). Wie die folgende Tabelle zeigt, liegt der Leerstand Ende 2006 mit 30,6% deutlich höher als im Vergleich zur Gesamtstadt und weist eine Leerstandsquote auf konstant hohem Niveau auf.

	2004			2005			2006		
	WE	leere WE	Quote	WE	leere WE	Quote	WE	leere WE	Quote
<b>Ostseevierviertel-Park.</b>	1.964	609	31,0%	1.882	538	28,6%	1.832	561	30,6%

Abb.26: Wohnungsbestand Ostseevierviertel-Parkseite 2004 – 2006<sup>126</sup>

Ende 2006 betrug der Anteil sanierter Wohnungen im OV-PS wie aus der unteren Tabelle ersichtlich, 41% und der der unsanierten 55%.

	WE insg.	WE der WU	WE-Anteil WU	WE saniert	Anteil saniert	WE teil-saniert	Anteil teil-saniert	WE un-saniert	Anteil un-saniert
<b>Ostseevierviertel-Park.</b>	1.832	1.831	100%	754	41%	0	0%	1.009	55%
<b>Ostseevierviertel-Ryck.</b>	781	781	100%	431	55%	0	0%	350	45%
<b>HGW gesamt</b>	<b>29.517</b>	<b>18.693</b>	<b>63%</b>	<b>12.439</b>	<b>67%</b>	<b>3.104</b>	<b>17%</b>	<b>2.902</b>	<b>16%</b>

Abb.27: Sanierungsstände Wohnungsunternehmen (WU) Ostseevierviertel 2006<sup>127</sup>

Die Fassaden der einzelnen Aufgänge in den Wohnblöcken sind kaum eigenständig gegliedert und wirken dadurch sehr monoton. Mit der Differenzierung von Spaltklinkerflächen und vereinzelt aufgesetzten Dreieckgiebeln gelang die Abwechslung in der Plattenstruktur der langen Blöcke nur begrenzt.

Ohne die im folgenden Kapitel beschriebenen Stadtumbaumaßnahmen läge der Wohnungsleerstand im OV-PS um 349 WE höher und somit bei einer Leerstandsquote von 42,7%, anstatt der tatsächlichen 30,6% (die Gesamtstadt läge bei 8,8% anstelle den tatsächlichen 6,2% (31.12.2006)), wie die folgende Tabelle zeigt.

<sup>126</sup> Quelle: ISEK Monitoring 2007, Seite 30

<sup>127</sup> Quelle: ISEK Monitoring 2007, Seite 31

Wohnungsleerstand zum 31.12.	2001	2004	2005	2006
	ISEK 2002	ISEK 2005		
<b>Greifswald gesamt</b>	ca. 7-8%	7,3% <sup>8</sup>	6,6% <sup>8</sup>	6,2% <sup>8</sup>
davon WGG/ WVG <sup>9</sup>	ca. 9%	7,5%	6,2%	5,5%
<b>SUG- Plattenbau gesamt</b>	ca. 10%	10,4%	8,7%	8,2%
<b>Ostseevierviertel- Parkseite</b> <sup>11</sup>	ca. 15%	31,0%	28,6%	30,6%
<b>Ostseevierviertel- Ryckseite</b>	ca. 5%	3,7%	2,9%	3,1%
<b>WE-Abriss/-Rückbau</b>		277	251	266 <sup>12</sup>
zuzgl. WE-Verlust durch Umbau		26	36	22

Abb.28: Entwicklung Wohnungsleerstand Greifswald<sup>128</sup>

Entsprechend dem Durchschnitt der Gesamtstadt nahm die Anzahl der durchschnittlich in einem Haushalt lebenden BewohnerInnen innerhalb von vier Jahren von 1,9 auf 1,6 (2001) Personen ab. Somit liegt der durchschnittliche 1-Personenhaushalt bei 60% aller Haushalte.

Die Eigentumsverhältnisse sind unter den städtischen Wohnungsunternehmen, die WVG und die WGG, mit je 1100 WE und dazu das Bundesvermögensamt und das Seniorenheim Kursana zu nennen.

Dem Trend zur Segregation von einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten muss entgegengewirkt und durch ein differenziertes Wohnungsangebot eine heterogene Mieterschaft geschaffen werden; außerdem sollte der Stadtumbau als soziales Ziel gesetzt werden. Wenn das gelingt, könnte die soziale Stabilisierung und damit ein positives Image für das Stadtviertel erreicht werden. Durch den langsamen Zuzug von Familien und Alleinstehenden seit 2005 entwickelt sich neben der Wohnungsnachfrage noch ein weiterer Trend, ein positiver Imagewandel.

<sup>128</sup> Quelle: ISEK Monitoring 2007, Seite 16



Dieser hat die Abwanderung bis 2002 abgelöst und Wartelisten für erst 2008 fertiggestellte Wohnungen geschaffen.

## 5.5 Infrastruktur

### *Technische Infrastruktur*

#### Gesamtstadt

Greifswald verfügt über eine gute Verkehrsanbindung und besitzt ein gut ausgebautes Liniennetz im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV). Die Ortsumgehung im Westen und die Bahnparallele entlasten die Innenstadt bzw. erleichtern die Anbindung an die Altstadt. Nach Fertigstellung der A20 verbessern sich nicht nur die Verkehrsanbindungen zu den großen Gewerbestandorten, sondern auch die Entwicklung von Wirtschaft und Tourismus durch positive Wirtschaftsimpulse.

#### Ostseevierviertel-Parkseite

Im OV-PS sollen – laut ISEK geplant – die vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen qualitativ aufgewertet werden, so dass die „Stadt der kurzen Wege“ weiterhin beibehalten und die Versorgungsfunktion gewährleistet und erfüllt wird. Über zwei Hauptnetzstraßen wird das Untersuchungsgebiet erschlossen: im Osten über die Koitenhäger Landstraße und im Norden über die Wolgaster Straße. Zudem erfolgt die Erschließung innerhalb des Gebietes durch Sammelstraßen wie Rigaer- und Tallinner Straße sowie durch Anliegerstraßen wie Gedser- und Helsinkiring. Die Straßenzüge weisen durch die unterschiedliche Frequentierung einen sehr unterschiedlichen Zustand auf. So sind die Schäden durch die hohe Verkehrsbelastung wie Busse in der Haupteerschließungsstraße, Rigaer Straße, am größten, in der momentan die notwendige sofortige Erneuerung stattfindet.



Abb.29: Lageplan technische Infrastruktur im OV-PS<sup>129</sup>

Aufgrund verschiedener Prognosen ist anzunehmen, dass der Versorgungsgrad von Stellplätzen in den nächsten Jahren von 1,1 pro WE auf 0,7 sinkt und damit der Bedarf ohne zunächst geplante Carportanlagen oder einem neuen Parkdeck neben der Montessori-Schule durch veränderte Straßenaufteilungen und optimale Ausnutzung der vorhandenen Stellflächen gedeckt ist.

Die sich jährlich ändernden Bedingungen für die Wohnumfeldgestaltung beinhalten u.a. die Parkflächen im Wohngebiet. Wenn man dafür nur 50% der Förderung in Anspruch nimmt, dürfen die Fläche vermietet werden, was auch geschieht.

<sup>129</sup> Quelle: Google maps 11.04.2008

## *Soziale Infrastruktur*

### Gesamtstadt

Die Universitätsstadt Greifswald ist durch ihre Lage zum Ostseeraum und ihren Verflechtungen in Vorpommern geistig-kulturelles Zentrum der Region und verfügt über ein vielfältiges Kulturangebot öffentlicher und privater Träger (Pommersches Landesmuseum, Theater Vorpommern, kommunale Kultureinrichtungen, Sozio-kulturelles Zentrum St. Spiritus, Kirchen und Universität). Neben zahlreichen Vereinen tragen Veranstaltungen und Festivals mit überregionaler Bedeutung (Bachwoche, Nordischer Klang, etc.) zum kulturellen Leben in Greifswald bei.

Aufgrund des umfassenden Angebotsspektrums (Universitätsklinikum, Polikliniken, Neurologisches Rehabilitationszentrum) ergibt sich für die Stadt die Chance, sich als attraktiver Standort für ältere Menschen, die zur medizinischen Versorgung aus der Region kommen, zu profilieren.

### Ostseevierviertel-Parkseite

Auf Bedarf und Nutzung der städtischen Infrastruktur haben Bevölkerungsrückgang und die Altersstrukturveränderung weitreichende Auswirkungen, was sich auf die Entwicklung der relevanten Altersgruppen und den sich daraus ergebenden Bedarf nach den einzelnen Einrichtungsarten auswirkt. Deswegen werden die Sozialräume nach einzelnen städtischen Teilräumen differenziert, da sich zum einen die genannten Veränderungsprozesse nicht gleichmäßig in der Stadt entwickeln; andererseits das für die Sozialplanung geltende Sozialraumprinzip besagt, dass Einrichtungen den Bedarf des betreffenden Sozialraums decken müssen.

Zu Beginn des Stadtumbaus konnte das OV-PS noch eine ausgewogene soziale Infrastruktur aufweisen. Aufgrund der demografischen Überalterung mussten viele Schulen in Greifswald geschlossen, umgenutzt oder abgerissen werden, um die Flächenanderweitig zu nutzen. Deswegen entstand im Südwesten des Stadtgebietes nach der Schließung der ca. 25 Jahre alten Karl-Marx-Schule im Sommer 2005 und der ebenfalls 2005 abgerissenen Friedrich-Engels-Schule zunächst nur Rasenfläche. Auf diesen freien Flächen sollen wie später beschrieben irgendwann einmal Stadtvillen entstehen.

Die Caspar-David-Friedrich Schule auf der Ryckseite des Neuen Ostseevierviertels ist als Typ einer Grundschule zum Schuljahr 2002/03 ausgelaufen und soll für eine andere Schulform genutzt werden. Somit bleibt als einzige Schule auf der Parkseite nur die Montessori-Schule erhalten.

Das Seniorendomizil Kursana besteht aus zwei Häusern – Haus Christoph Wilhelm Hufeland und Haus Rubenow. Letzteres konnte mit einer zweiten Pflegestufe mit 65 Pflegeplätzen im Jahr 2007 in Betrieb genommen werden. Das in den achtziger Jahren errichtete Hufelandheim wurde im August 2006 abgebrochen. Mit 155 Alten-WE dienten diese Maßnahmen der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum.

Im Zuge des Quartiersumbaus C3 wurde als soziale Einrichtung eine Tagesseniorenbetreuung in einer ehemaligen Eckkneipe eingerichtet. Der Jugendclub am Sportplatz wurde im Juni 2008 aufgegeben, so dass damit nur noch der Jugendclub „Sonnenschein“ in der Montessori-Schule existiert.

„Zur ökonomischen Ausnutzung der stadttechnischen sowie der sozialen Infrastruktur und der Dienstleistungsangebote muss auf den potentiellen Wohnbauflächen auch ein Neubau von Wohnungen stadtplanerisch gefördert werden (Wohnquartiere A2, B2, C2, C5). Neue Wohnungen sollten auch zur Erweiterung von Wohnformen im Stadtteil beitragen.“<sup>130</sup>

Inzwischen wohnen im OV-PS mehrere Generationen gerne nebeneinander. Mit dem OEZ und den Büroflächen sowie Arztpraxen darüber gewann die Attraktivität auch durch Schaffung von Arbeitsplätzen und einer verbesserten Infrastruktur an Bedeutung. Neben dieser kleinen Art von Ärztehaus besteht eine gute Betreuung der älteren Menschen im Quartier durch Pflegeheime oder altengerechtes Wohnen und den damit verbundenen angesiedelten Pflegediensten.

---

<sup>130</sup> Rahmenplan Fortschreibung 2008, Seite 11

## 6. Konzepte und Ziele des Stadtumbaus mit ISEK und Rahmenplan sowie deren Fortschreibungen

Die Ziele des Stadtumbaus werden durch verschiedene Konzepte durchgeführt und umgesetzt. So werden im folgenden Kapitel zunächst die im ISEK (2002 – Fortschreibung 2005 – Monitoring und Fortschreibung 2007) beschriebenen Ziele für die Gesamtstadt und nachfolgend für das Untersuchungsgebiet ergänzend mit den Zielen aus dem Rahmenplan (2002 – Fortschreibung 2008) für das OV-PS aufgezeigt.

### Gesamtstadt

Zusammen mit Stralsund hat Greifswald am Programm "Stadtumbau Ost" des Bundes teilgenommen. Die Stärkung des innerstädtischen und innenstadtnahen Wohnens sind neben der Öffnung der Innenstadt zum Wasser und dem damit verbundenen Wohnen am Ryck als zentrales Thema der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus wichtige Voraussetzungen einer Revitalisierung. Die zweite Aufgabe ist der quantitative und qualitative Stadtumbau der Plattenbaugebiete durch Rückbau und Aufwertung der Quartiere.

In das Leitziel des Greifswalder Flächennutzungsplans (FNP)<sup>131</sup> „Stadt der kurzen Wege“ mit dem Ziel der Nutzungsmischung und baulichen Verdichtung ordnen sich beide Themen des Stadtumbaus ein.

Die Schaffung von kommunalen Rahmenbedingungen für einen nachhaltigen Stadtumbau ist die bedeutendste Aufgabe der Kommunalpolitik. Nicht nur dafür, sondern auch als Rahmen des zukünftigen Handelns bildet das ISEK die Grundlage. Der Stadtumbauprozess ist unterstützend zu begleiten und unter Einbindung der verschiedenen kommunalen Entscheidungsgremien abzusichern.

Das ISEK ist das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung in Greifswald. Nach der Erstellung des ISEK im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ mit der Zielsetzung, die Stadtentwicklung auf die sich verändernden Umbrüche – ob demografisch, wirtschaftlich oder finanziell – konzeptionell auszurichten,

---

<sup>131</sup> Der FNP wurde 1993 mittelfristig für 15 Jahre aufgestellt und 1999 in Teilen genehmigt. Bis dahin hatte schon seit 1996 eine intensive und öffentliche Diskussion über die Ziele der gesamtstädtischen Entwicklung begonnen. Als vorläufiges Ergebnis beschloss die Bürgerschaft am 09.03.1993 das in Zusammenarbeit mit der Universität entwickelte „Leitbild für Greifswald“. Zur weiteren Entwicklung der Maßnahmenvorschläge der städtischen Entwicklung schlossen sich im Frühjahr 2000 sechs Stadtmarketing-Arbeitskreise zusammen. Daraufhin erfolgte im Juli 2000 die Gründung eines Stadtmarketing-Beirates. (vgl. ISEK 2002 A34, A38 und 10 Jahre Stadtplanung Greifswald

wurde nach drei Jahren eine Fortschreibung (2005) bezüglich der vielfältigen, insbesondere demografischen Veränderungen erforderlich, die außerdem Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadtumbaugebiete mit Städtebaufördermitteln ist. Als Grundlage dienten einerseits die Ergebnisse aus dem Monitoring für die Stadtentwicklung, andererseits wurden die Ergebnisse der aktualisierten Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose einbezogen. 2007 wurde eine erneute Fortschreibung veröffentlicht, wobei das Leitbild für Greifswald sowie die ISEK-Ziele nicht erforderten fortgeschrieben zu werden, da diese – wie im ISEK 2002 formuliert – weiterhin gültig sind.

*Ziele der gesamtstädtischen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung (ISEK)*

Notwendige Maßnahmen für den Stadtumbau werden durch Aufgaben und Ziele des

Potenziale / Stärken	Defizite / Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Touristisch attraktive Hafenstadt</li> <li>▪ Historische Altstadt</li> <li>▪ Naturraumpotenziale Ryck, Umland</li> <li>▪ Nähe zu Erholungs- und Badeorten an der Ostsee (Rügen, Usedom)</li> <li>▪ Lage zum Baltikum (Schweden) und Polen (Stettin)</li> <li>▪ Universitätsstandort</li> <li>▪ Technologieorientierte Wirtschaft in den Bereichen Medizin, Information und Kommunikation</li> <li>▪ Qualifizierte Arbeitskräfte</li> <li>▪ Aktives Stadtmarketing</li> <li>▪ Umfangreiches Wohnungsangebot</li> <li>▪ Gute soziale Infrastruktur als Teil-Oberzentrum</li> <li>▪ „Gesunde Stadt Greifswald“ als Mitglied des Gesunde Städte Netzwerks der Bundesrepublik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Historisches Flair in Teilen der Innenstadt fehlt: Attraktion der Innenstadt konzentriert sich im wesentlichen auf einen Straßenzug</li> <li>▪ Gegenwärtig mangelhafte Verkehrsanbindung</li> <li>▪ Hohe Arbeitslosigkeit</li> <li>▪ Mangelhaftes Einzelhandelsangebot im gehobenen Segment</li> <li>▪ Wohnen am Wasser bisher nicht ausreichend entwickelt</li> <li>▪ Fehlen von preisgünstigem Wohnraum für Familien</li> <li>▪ Touristische Attraktivität ist unzureichend</li> <li>▪ Zu wenige Kommunikationszentren/Treffpunkte</li> <li>▪ Starke soziale Unterschiede einzelner Stadtteile</li> <li>▪ Steigende Wohnungsleerstände</li> <li>▪ Verbesserungsbedürftige Rad- und Fußwege</li> </ul>
Entwicklungschancen	Entwicklungshemmnisse / -risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der maritimen Orientierung der Stadt/Verbindung von Innenstadt und Hafen</li> <li>▪ Ausbau des Verkehrsnetzes</li> <li>▪ Ausbau von technologie- /dienstleistungsorientierten Arbeitsplätzen</li> <li>▪ Verstärkte Kooperation mit Partnern im baltischen Raum</li> <li>▪ Stärkung der Kooperation mit der FH Stralsund</li> <li>▪ Verstärkung der regionalen Kooperation</li> <li>▪ Profilierung als „gehobener“ Wohnstandort für Ältere</li> <li>▪ Stärkung des Standortes im Bereich „Gesundheitswirtschaft“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Universität ist relativ klein</li> <li>▪ Weitere Bevölkerungsverluste sind zu erwarten</li> <li>▪ Kooperation zwischen Stadt und Universität ist unterentwickelt</li> <li>▪ Unzureichende regionale und überregionale Kooperation (Stadt/Umland, Greifswald/Stralsund)</li> <li>▪ Längerfristig angespannte Haushaltslage der Stadt mit begrenzten finanziellen Handlungsspielräumen</li> </ul>

ISEKs bestimmt. Als Ergebnis einer umfassenden gesamtstädtischen Analyse und Prognose der künftigen Stadtentwicklung können durch ein differenziertes Stärke-/Schwächeprofil Probleme und Handlungsmöglichkeiten, aber auch Chancen abgeleitet werden. Um die Funktions- und Leistungsfähigkeit den Stadtstrukturen verändernden Rahmenbedingungen anzupassen, wird nicht mehr städtisches Wachstum das vorrangige Entwicklungsziel sein, sondern konkrete Maßnahmen zur Anpassung der Wohnungsangebote sowie zur Konsolidierung und Aufwertung der Wohnquartiere.

Abb.30: Stärken-/ Schwächenprofil von Greifswald<sup>132</sup>

<sup>132</sup> Quelle: ISEK 2002, Seite A37

Die Hansestadt Greifswald und seine Umlandregionen haben durch ihre Lage und geschichtliche Entwicklung günstige Voraussetzungen für Tourismus sowie für den Dienstleistungs-, Waren- und Technologieaustausch mit Nord- und Osteuropa. „Wirtschaftlich und kulturell ist Greifswald mit seinem Umland vielfältig und untrennbar verflochten. Die Universitätsstadt Greifswald und ihr Umland sollen sich zu einem lebendigen, innovationsorientierten, international wettbewerbsfähigen Wirtschafts-, Forschungs- und Bildungsstandort entwickeln:

- mit einem mittelstandfreundlichen, offenen Technologie- und Dienstleistungsumfeld
- mit einem überregional und international bedeutsamen Gesundheitswesen
- mit nachfragegerechten, kreativitäts- und innovationsfördernden Ausbildungs- und Weiterbildungsketten von der Schule zu Berufs- und Hochschulqualifikationen
- mit einer wirtschafts- und techniknahen, ökologisch und multikulturell orientierten
- Universität, die ihre Auslandsschwerpunkte in Nord- und Osteuropa ausbaut
- mit hohem Wohn-, Freizeit- und Tourismuswert durch Verknüpfung von Natur, Kultur, Sport, Bildung und Geschichte
- und mit einem vollwertigen oberzentralen Dienstleistungs- und Infrastrukturspektrum, einschließlich der Voraussetzungen für Kongresstourismus“<sup>133</sup>

Dieses Leitbild bildet durch die Erfassung der unterschiedlichen Fachbereiche der städtischen Entwicklung eine langfristige und zukunftsorientierte Grundlage für den geplanten Stadtumbau, welche in zeitlichen Abständen überprüft werden. Aus diesem Leitbild mussten für die Zwecke des ISEKs spezifische Entwicklungsziele und Maßnahmenkonzepte konkretisiert werden, die im Rahmen eines Workshops<sup>134</sup> definiert wurden:

#### *Städtebauliche Entwicklung*

- Stärkung des maritimen Charakters (Wohnen am Wasser, Verbindung Altstadt-Ryck) und des Historischen Zentrums

---

<sup>133</sup> ISEK 2002, Seite A38

<sup>134</sup> Teilnahme von Verwaltung, Vertreter der Bürgerschaft, Stadtmarketing, Wohnungsunternehmen und Ortsteilvertretung am 21.03. und 18.04.2002





Neben der Abstimmung mit dem Teileroberzentrum Stralsund mussten Abstimmungen mit den Nachbargemeinden geführt werden, um eines der wichtigsten Ziele, nämlich die politische Kooperation zwischen der Stadt und dem Umland, durchzusetzen.

Im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau-Ost“ wurden im Wettbewerbsgebiet I „Wohnen an der Universitätsachse“<sup>137</sup> als typische Plattenbausiedlungen Schönwalde II und das OV-PS zusammengefasst, da hier erfahrungsgemäß der größte Handlungsdruck besteht, in der Verknüpfung zur Universitätsachse eine Umstrukturierung mit großen Erfolgsaussichten ansteht und ein Planungsvorlauf durch den parallel erstellten Rahmenplan eine kurzfristige Umsetzung erwarten lässt.

Als Ziel für die Aufwertung des Wohnungsbestandes bis 2010 gibt das ISEK die Empfehlung, mindestens ein Drittel (4.340 WE) des bislang noch nicht- oder teilsanierten Wohnungsbestandes zu modernisieren. Den räumlichen Schwerpunkt des Rückbauvolumens mit ca. 1.350 WE bilden dabei Schönwalde II und das OV-PS. Diese Zielsetzung zum Wohnungsbestand wurde in der Fortschreibung 2005 in Abstimmung mit der Stadt und den Wohnungsunternehmen auf 2.746 WE festgelegt, wovon bereits Ende 2004 274 WE und 2005 weitere 292 WE abgerissen bzw. rückgebaut wurden. Für eine genaue Bestimmung der Entwicklungschancen der einzelnen Stadtteile wurden auf der Grundlage der gesamtstädtischen Bestandsanalysen und Wohnungsbedarfsprognosen Bewertungskriterien aufgestellt. Als Ziel für den Stadtumbauprozess wurden Investitionsvorranggebiete bestimmt, die man entsprechend dem jeweils bestehenden Handlungs- bzw. Investitionsbedarf unterschiedlichen Gebietskategorien zugeordnet hat. Danach wurden das OV-PS und Schönwalde II als typische Großwohnsiedlungen und „chaotische[s] Gebiet mit hohem Leerstand und herausragender Bedeutung für das Stadtbild den Gebietstypen 3 und 4 als Umstrukturierungsgebiet mit kurz- bis mittelfristiger Priorität (dringender Handlungsbedarf bis 2005 und 2010) eingestuft.

---

<sup>137</sup> „Der Name resultiert aus der Lage an dem Grünzug längs der Rudolf-Petershagen-Allee bzw. Pappelallee von der Innenstadt zum Stadtwald Elisenhain, an der künftig der Universitätsschwerpunkt entlang einer Achse für Wissenschaft, Forschung und Technologie liegen wird.“ ISEK 2002, Seite C70

Durch das ISEK werden die Ziele und Maßnahmen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) aufgenommen und in konkrete Maßnahmenvorschläge überführt:

- „Sicherstellung einer ausgewogenen Versorgung mit Wohnraum,
- Schaffung eines breit gefächerten Wohnungsangebotes,
- Ermöglichung von sozialer Mischung innerhalb der Wohngebiete,
- Abstimmung der Kernstadt und der Umlandgemeinden zur Baulandentwicklung,
- Vitalisierung der Innenstadt,
- Aufwertung der Wohnfunktion der industriellen Großwohnsiedlungen und
- Erhalt historischer Stadtviertel“<sup>138</sup>

Eine indikatorengestützte Erfolgskontrolle dient der Überprüfung des Realisierungsgrades der Ziele und Maßnahmen, welche im ISEK dargelegt und zukünftig im Rahmen eines Monitorings durchgeführt werden.

Der differenzierte Einsatz dieser gesamtstädtischen Ziele wird für ausgewählte Teilbereiche in Stadtteilkonzepten und Rahmenplänen spezifiziert und hinsichtlich der jeweiligen Planungsziele konkretisiert und abgestimmt.

#### Ostseevierviertel-Parkseite (Ziele Teilräumlicher Stadtumbaukonzepte)

Das OV-PS soll durch strukturverändernden, gezielt koordinierten Rückbau aufgewertet werden. In diesem Rahmen sollen die Wohnungen saniert und die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes im Stadtgebiet erhöht werden. Laut ISEK 2002 sollte einer beginnenden sozialen Segregation entgegengewirkt werden.

Alle Ziele des Stadtumbaukonzeptes haben die Entwicklung des Stadtgebietes zu einem lebendigen Wohngebiet mit eigener Qualität und kostenunabhängigem Wohlfühlen für die BewohnerInnen zum Schwerpunkt.

Das Leitmotiv für den Stadtumbau im OV-PS sind Wohnblöcke, welche sich durch die individuelle Auflockerung der einzelnen Blöcke und ihre reduzierte Bauhöhe an die Bedürfnisse der BewohnerInnen anpassen. Im Vordergrund stehen Rückbau, Wohnumfeldaufwertung und die Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes durch mehr „Baukultur“ (Architektur- und städtebauliche Qualität).

---

<sup>138</sup> ISEK 2002, Seite A42

Neben diesen Entwicklungszielen ist besonders die Aufwertung von Stadtteilen durch mehr „reizvolle“ Gebäude mit Öffentlichkeitswirksamkeit hervorzuheben. Als wichtiger Faktor zur Umsetzung wurde die Ausschreibung eines Wettbewerbs zur „Umgestaltung von Plattenbauten zu familienfreundlichen Wohnungen“ angeregt, um innovative Lösungen zu finden.

Die Orientierung an den ermittelten Potenzialen für einen Rückbau diene nicht nur den Rückbau- und Abrissmaßnahmen, sondern auch der Planungen aus städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten (Nachfrage, Mieterstruktur). Ein wesentlicher Aspekt des Umbaus ist – unabhängig vom Rückbau – die Veränderung der Wohnungsgrundrisse. Dabei ist ein großer Wert auf die Schaffung von zielgruppenorientierten Wohnungen mit dem Schwerpunkt auf altengerechten Wohnungen zu legen. Grundsätzliche Probleme bestanden bei der Vermietung von Wohnungen in der 5. Etage ohne Aufzug. Die künftige Nachfrage nach 1 ½-Raumwohnungen und größeren Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup> kann durch Zusammenlegung einzelner Wohnungen erreicht werden. Der Sektor der dazwischenliegenden 40-80 m<sup>2</sup> Wohnungen muss dagegen reduziert werden. Diese größenabhängigen Profile werden auch noch nach Standards zu staffeln sein, so dass mietpreisgünstige Wohnungen für sozial Schwache genau wie Wohnungen mittleren und gehobenen Standards vorgehalten werden können.

Außerdem stellte die Mitwirkung der Bewohnerschaft bei der Verbesserung und Gestaltung des Wohnumfeldes eine weitere wichtige Komponente dar. Die wichtigsten Ziele der Wohnungsunternehmen und auch der durch Umfragen erlangten Wünsche der BewohnerInnen im Gebiet für das Wohnumfeld sind neben der Aufwertung von Frei- und Grünflächen, die gezielte Nutzung von Baulücken sowie die Bereitstellung von Mietergärten.

Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen beziehen sich außerhalb der Gebäude auf die Gestaltung der Innenhöfe durch Mietergärten und nutzergerechte bereichsweise Zuordnung der Grünflächen zu Hausaufgängen bzw. Hausgemeinschaften. Außerdem soll jedes Haus einen Vorgarten zur Straße bekommen, um die Hauseingänge als individuelle Zone auszubilden und eine engere Identifizierung zu schaffen. Die Flächen des ruhenden und fließenden Verkehrs (zusätzliche Stellplätze) sowie die Gestaltung und Vernetzung von Fuß- und Radwegen im Gebiet und nach außen sollen umgestaltet werden. Damit wird auch die Gestaltung von Spielflächen für Kinder aller Altersgruppen in halböffentlichen Bereichen und öffentlichen Sportflächen verbunden.

Für feinere Neugliederung und stärkere Durchgrünung sind vor allem Hecken als Abgrenzungselement gewünscht und erhöhen die Freiraumqualität.<sup>139</sup>

Als Voraussetzung für die Fortschreibung des ISEK 2005 dienen auf die Zielstellung des Programms „Stadtumbau Ost“ und des ISEKs 2002 orientierte ausgewählte städtebauliche, sozioökonomische und wohnungswirtschaftliche Indikatoren der Erarbeitung einer Gesamtübersicht für jeden Stadtteil, um daraus spezifische Stärken und Schwächen zu erkennen. Gebietsbezogene Handlungsprioritäten haben sich aus der Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau und erster teilräumlicher Entwicklungszielen ergeben. In der folgenden Übersicht wird eine Stadtteilübersicht für das gesamte Ostseevierviertel gegeben, welche im Vergleich zur Gesamtstadt die Strukturschwäche auf einen Blick erkennen lässt.<sup>140</sup>

<b>Stadtteilübersicht Ostseevierviertel</b>						
Datenstand: 31.12.2004						
<b>Indikator</b>	<b>Ausgangswerte</b>		Rangplatz	normierter Wert	Gewichtung	<b>Gesamtbewertung</b>
	Ostseevierviertel	HGW				
<b>sozioökonomische Indikatoren</b>						
zeitgewichtete Bevölkerungsentwicklung 2004/1993	70,8	91,0	16	77,7	0,06	4,66
Zuwanderungsquote (Umszüge)	150,1	158,1	7	94,9	0,06	5,69
Abwanderungsquote (Umszüge)	201,3	159,2	16	79,1	0,06	4,74
Anteil der SV-Beschäftigten an der Bev. im ewf. Alter (15-65 Jahre)	46,2	45,0	7	102,7	0,04	4,11
Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im ewf. Alter (15-65 Jahre)	21,6	16,1	15	74,6	0,02	1,49
Anteil der Arbeitslosen im Alter 15-25 J. an den Jugendlichen der Altersgruppe	18,1	14,8	12	82,2	0,03	2,46
Sozialhilfeempfänger je 1.000 Einwohner	38,4	28,5	13	74,1	0,04	2,97
Verhältnis unter 20-jähriger zu über 60-jährigen (Differenz)	6,8	5,8	11	84,7	0,04	3,39
<b>wohnungswirtschaftliche Indikatoren</b>						
Haushaltsgröße (Einwohner je Wohnung)	2,1	2,1	10	99,0	0,06	5,94
Modernisierungsgrad (Anteil modern. WE am Bestand)	47,7	66,8	14	71,5	0,07	5,00
Wohneigentumsquote	12,3	39,6	14	31,1	0,05	1,55
Wohnungsrückbauquote	5,5	1,6	1	346,6	0,05	17,33
Leerstandsquote modernisierter Wohnungen	4,1	3,1	11	75,1	0,07	5,26
Leerstandsquote insgesamt	17,1	7,3	16	42,6	0,05	2,13
<b>städtebauliche Indikatoren</b>						
Lagequalität der Wohngebiete	96,2	100,0	9	103,9	0,08	7,79
Verkehrsanbindung/ Kommunikation	77,7	100,0	3	128,8	0,08	9,66
Funktionalität des Wohngebietes	11,3	7,6	3	149,1	0,08	11,18
Stadttraumgestalt	7,1	5,1	14	71,4	0,08	5,36
<b>insgesamt:</b>			<b>15</b>		<b>1,00</b>	<b>100,72</b>

Abb.32: Indikatorengestützte Analyse für den Stadtteil Ostseevierviertel im Vergleich zur Gesamtstadt<sup>141</sup>

Defizite zeichnen sich insbesondere im sozioökonomischen Bereich vor allem durch eine anhaltend hohe Abwanderungsquote aus. Außerdem sind für diesen Stadtteil eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfängerquote sowie ein beginnender Überalterungsprozess kennzeichnend.

<sup>139</sup> Vgl. ISEK 2002

<sup>140</sup> Vgl. ISEK 2005

<sup>141</sup> Quelle: ISEK 2005, Seite 33

Diese Bevölkerungsverluste haben zwar innerhalb der Gesamtstadt einen hohen Rangplatz, für das Stadtviertel selbst allerdings nur eine geringe Gewichtung. Das zeigt sich im wohnungswirtschaftlichen Indikator eher umgekehrt, da der Rangplatz relativ niedrig, dafür aber die Gewichtung höher ist. Trotz sehr niedrigem Rangplatz im letzten Indikatorfeld zur Funktionalität und Lagequalität haben strukturelle Wohnungsleerstände einen weiteren wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Handlungsbedarf mit hoher Gewichtung zum Ergebnis. Der Vergleich zur Gesamtstadt (123,07) lässt sich mit der Gesamtbewertung von 100,72 Punkten und somit einer Differenz von -22,35 Punkten mit großer Entfernung zur Innenstadt (19,29) und einem ähnlichen Gesamtindikator zu Riems / Insel Koos (-34,59) einordnen. Das zeigt sich auch in der Rangfolge, in der sich von 16 Stadtteilen das Ostseevierviertel auf Rang 15, und somit dem Vorletzten, einordnet.

Für die Problemlösung und Gebietsentwicklung musste das Stadtumbaumanagement verschiedene Akteure mit ihren unterschiedlichen Handlungsgründen und Interessenlagen zusammenbringen. Dafür wurde ein transparentes Verfahren zur Entwicklung, Begleitung und Auswertung der gemeinsam vereinbarten Ziele und ISEK-Maßnahmen organisiert und ein Kooperationsmodell für die Zukunft des Stadtteils und seiner BewohnerInnen entwickelt. Das Stadtumbaumanagement kann nur dann erfolgreich sein, wenn die betroffenen Eigentümer und BewohnerInnen unmittelbar mit einbezogen und an der Planung direkt und kontinuierlich beteiligt werden. Die Beteiligung der Gebietsbevölkerung kann durch das Erkennen von Sinn und Nutzen der Maßnahmen sowie der Einbindung in alle Fragen und Planungen bezüglich des Quartiers die Entwicklung langfristig unterstützen.

Für das Wettbewerbsgebiet I (Schönwalde II, OV-PS) ist der Anspruch der Nachhaltigkeit durch das Stadtumbaukonzept gegeben, da durch die kontrollierte Stadtentwicklung und dem damit verbundenen Entgegenwirken einer Zersiedelung der Landschaft der Grundsatz eines behutsamen Umgangs mit natürlichen Ressourcen zur dauerhaften Sicherung der Lebensgrundlage erfüllt ist.

Der Rahmenplan baut auf dem Grundgedanken der Hierarchie der Gartenstadt im Gegensatz zur Moderne mit der Rückkehr zu einer überschaubaren Nachbarschaft auf. Ein öffentlicher Platz ist für jeden zugänglich, spielende Kinder und auf einer Bank zuschauende Mütter halten sich dort genauso auf wie Jugendliche; meist auch Hunde. Dabei ist die gegenseitige Rücksichtnahme oft nicht sehr groß.

Darüber hinaus gehen die BewohnerInnen mit diesem Umfeld nicht wie mit ihrem Eigentum um, was zur Verwahrlosung führt und die Stadt dazu zwingt dieses Umfeld aufzuräumen. Ein beschränkt privater Platz steht für eine klar definierte Gemeinschaft. Sogar der Vorgarten sorgt für Individualität, weil sie sich zwar alle ähneln, aber doch jeder anders als der des Nachbars ist. Seinen eigenen individuellen Charakter kann man dem Balkon, der Terrasse oder seinem eigenen Beet im Mietergarten im Innenhof auferlegen.

Die allgemeinen Ziele der Stadtteilentwicklung lassen durch Rückbau- und Umbaumaßnahmen die guten städtebaulichen und infrastrukturellen Faktoren des Wohngebietes gestärkt erscheinen. Zum einen sollen die Defizite in der Wohnqualität beseitigt und zum anderen bestehende Konflikte im Wohnumfeld ausgeglichen werden. Somit soll die Realisierung des Rahmenplanes als Gemeinschaftsaufgabe verstanden werden und unter Mitwirkung der Bewohnerschaft gelingen.

Die Ziele des Rahmenplans von 2002 sehen hauptsächlich die Verringerung des Wohnungsbestandes um 30% durch dispersen Rückbau, weniger durch Abriss vor, um langfristig in der randstädtischen Lage attraktiv und vermietbar zu bleiben. Bauliche Proportionen sollen aufgewertet, die Nachbarschaft überschaubarer, Dienstleistungen erhalten und das Spielangebot weiter gefördert werden.

Entscheidende Leitsätze des Rahmenplans haben die Geschossreduzierung für die Gliederung der anonymen Wohnblocks in 3-6 Mietparteien für privatere Nachbarschaften und die Verbesserung städtebaulicher Qualität zum Schwerpunkt. Größere Differenzierung nach Ausstattung und Größe der Wohnungen soll für verschiedene Einkommen und Haushaltsformen unter Berücksichtigung des altengerechten Wohnraums geschaffen werden. Durch den Einsatz verschiedener Planungsbüros – und zwar nicht nur in der Freiraumplanung, sondern auch in der Gebäudeplanung – wurden unterschiedliche Ergebnisse erreicht. Diese sind im Erscheinungsbild des Stadtteiles hauptsächlich positiv zu bewerten, wobei die Gestaltung der Wohnblöcke nicht überall – wie im Rahmenplan vorgesehen – farblich in kleinere Segmente aufgegliedert wurden, sondern mit durchgängiger reduzierter Farbgebung den gesamten Block betonen.

„Die Verschiedenartigkeit der bisherigen Quartiersumbauten (A4, B4 und C4) zeigt den enormen Gestaltungsspielraum des Wohnungsbestandes trotz durchschnittlicher Baukosten. Diese Vielfalt gilt es bis zum kompletten Stadtteilumbau in 2010/11 fortzusetzen, um die gewünschte Heterogenität und Lebendigkeit des Wohngebietes zu erreichen und letztlich einen nachhaltig erneuerten, freundlichen Stadtteil als gute Wohnadresse zu formen.“<sup>142</sup> Wenn im OV-PS die Umgestaltungen kontinuierlich fortgesetzt werden, kann es langfristig zu einem nachhaltigen, stabilen Stadtviertel entwickelt werden. Deswegen ist nicht nur die intensive Mieterbetreuung weiterhin fortzuführen, sondern auch der geplante Stadtteilumbau konsequent umzusetzen. Dafür sollen in regelmäßigen Abständen die Erfahrungen aller Akteure ausgewertet und dokumentiert werden.

Neben der Ergänzung der Verkehrsstruktur, dem Erhalt sozialer Angebote und Dienstleistungseinrichtungen soll eine stärkere Durchgrünung für die Erhöhung der Freiraumqualität im Vordergrund stehen. Für feinere Neugliederung und stärkere Durchgrünung sind vor allem Hecken als Abgrenzungselement gewünscht und erhöhen die Freiraumqualität.

Städtebauliche Forderungen gehen über den bewährten Rahmenplan von 2002 hinaus und halten die Trennung der Quartiershöfe vom Straßenraum aufrecht, indem entsprechende bauliche Maßnahmen, wie Zäune oder Mauern, in Verbindung mit der Pflanzung von Hecken und Sträuchern den Außenraum gestalten.

---

<sup>142</sup> Fortschreibung Rahmenplan 2008, S. 27

## 7. Umsetzung und Sachstand von Zielen der teilräumlichen Stadtumbaukonzepte

Der Istzustand des Untersuchungsgebietes bezieht sich auf die Ausgangslage des Stadtviertels zu Beginn des Stadtumbaus mit den damaligen Mängeln, die zu einem schnellen Handlungsbedarf geführt haben. Durch die nunmehr lang andauernden Umbaumaßnahmen (seit 2004) verändert sich das Gebiet zunehmend immer schneller, so dass diese Arbeit sich nur auf den Sachstand vor und nach den Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt (2009) beziehen kann.

Im folgenden Kapitel wird der Sachstand des Untersuchungsgebietes beschrieben und auf die Planung sowie Umsetzung der städtebaulichen Ziele eingegangen. Dabei werden die einzelnen Quartiere chronologisch vorgestellt und mit wichtigen Daten der Umbaumaßnahmen versehen.

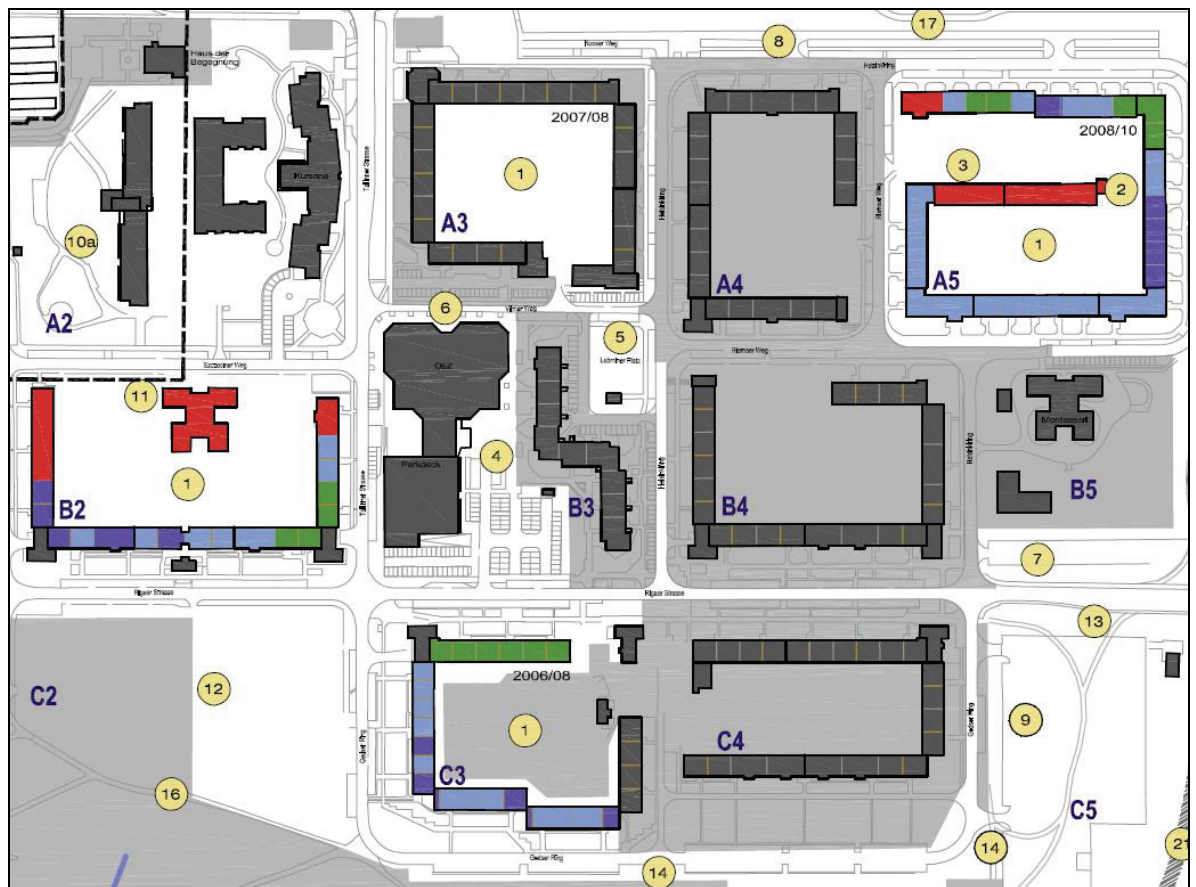


Abb.33: Übersichtsplan Quartiere im OV-PS (Grau bereits fertig, Rot Gebäudeabbruch, Blau Rückbau von 1-2 Geschossen, Grün Umbau ohne Geschossrückbau)<sup>143</sup>

<sup>143</sup> Quelle: Fortschreibung Rahmenplan 2008, Anlage 4.1, gelben Punkte sind Maßnahmen



Das OV-PS hatte als Stadteingang aus Richtung Wolgast kommend eine negative Stadtbildwirkung. Mit seinen monotonen, engen Höfen, den zu hohen Gebäuden und dem geringen Wohnumfeldniveau war ein negatives Image in der Wohnqualität zu verzeichnen. Negative Werte in den Einwohnerentwicklungs- und Sozialbewertungsfeldern waren aufgrund der relativ hohen Einwohnerzahl und -dichte festzustellen. Im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ wird das Wohngebiet grundlegend umgestaltet und lässt bereits einige Ergebnisse sehen.

Die Umbaubilanz für das Quartier A4 sieht 2004 folgendermaßen aus (Planung: mkk. Architekten):



Abb.34: Quartier A4 Riemser Weg vorher und nachher<sup>144</sup>

A4	WGG	WVG	Summe
Bestand vor Umbau	128	142	270
Beseitigung Wohnungen	75	44	119
Bestand nach Umbau	53	98	151

Von den letztlich bestehenden 151 WE wurden 33 WE altengerecht umgebaut. Die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> stieg bei der WGG von 3,25 € auf 4,58 € - 4,85 €, bei der WVG auf über 5,00 € an.

Kosten	WGG	WVG	Summe
Fördergelder	890.000,00 €	2.876.000,00 €	3.766.000,00 €
Eigenmittel	1.310.000,00 €	1.624.000,00 €	2.934.000,00 €
Summe	2.200.000,00 €	4.500.000,00 €	6.700.000,00 €

Bei fast dem doppelten Wohnungsbestand nach dem Umbau wundern auch keine doppelten Kosten bei der WVG, wobei diese verschiedene Fördermittel – wie KfW-Kredite (1,2 Mio. €), Landesfördermittel (1,6 Mio. €) und Rückbaumittel – aus dem

<sup>144</sup> Quelle: Aufnahme Frank Kirsten 21.04.2007 und eigene Aufnahme 27.09.2009

Programm „Stadtumbau Ost“ (76.000 €) erhalten haben. Wie überall wurde der Block in der Mitte abgebrochen, durchschnittlich zwei Etagen abgetreppt, individuelle Farbe, verglaste Loggien und vertiefte Balkone verwendet.<sup>145</sup>

2005 begann die WGG mit dem Umbau des Quartiers B4, welches sie ein Jahr später fertiggestellt an die MieterInnen übergeben konnte. Die Planung übernahm das Berliner Büro KDB Ingenieurbüro für Bauwerkserhaltung GmbH.



Abb.35: Quartier B4 Riemser Weg vorher und nachher<sup>146</sup>

Mit 3,3 Mio. € wurden 131 Wohnungen auf 85 reduziert, und das mit veränderten Grundrissen und einer erhöhten Nettokaltmiete auf 4,81 € - 4,98 €. Das Quartier wurde von dem Berliner Büro mit dem vorgegebenen Farbkonzept aus dem Gebiets-Rahmenplan gestaltet. Eine Laubengänglösung wurde gewählt, um nicht so viele Aufzüge einbauen zu müssen und durch eine konsequente Teilung in Häuser mit je einem Treppenhauszugang für 6-8 Mieterparteien die Anonymität zu großer Nachbarschaften aufzuheben

Im Quartier C4 konnten die Blöcke im Süden und Osten entlang des Gedserrings im Dezember 2005, die Rigaer Straße im Norden jedoch erst im Dezember 2006 durch die WVG an die MieterInnen übergeben werden (Planung: Lüling & Rau Architekten (Berlin)).

<sup>145</sup> Viele sich in diesem Kapitel wiederfindende Daten stammen von:  
<http://www.stadtumbauinfo.de/index.html?inhalt=5> (12.10.2009)

<sup>146</sup> Quelle: Aufnahme Frank Kirsten 21.04.2004 und eigene Aufnahme 24.04.2008



Abb.36: Quartier C4 Gedsering vorher, währenddessen und nachher<sup>147</sup>

Die Kosten in diesem Jahr lagen bei 1,5 Mio. €. Die folgende Auflistung wurde von der WVG zusammengestellt und zeigt die Prioritäten vor und nach dem Umbau auf. Anzahl der Wohnungen mit zugehöriger Größe :

Bestand vor Umbau: 274 (42 x 4-Raumwohnungen; 133 x 3; 79 x 2; 20 x 1)

Bestand nach Umbau: 172 ( 6 x 4-Raumwohnungen; 56 x 3; 107 x 2; 3 x 1)

Wohnungsgrößen mit zugehörigen Wohnungsmieten (warm) im Quartier:

2-Raumwohnungen von 47m<sup>2</sup> - 65 m<sup>2</sup> zum Mietpreis von 360,00 € - 600,00 €

3-Raumwohnungen von 58 m<sup>2</sup> - 81 m<sup>2</sup> zum Mietpreis von 470,00 € - 610,00 €

4-Raumwohnungen von 81 m<sup>2</sup> - 87 m<sup>2</sup> zum Mietpreis von 570,00 € - 650,00 €

In diesem Quartier sind 32 Mietparteien zurückgezogen.<sup>148</sup>

„Die beiden Hauszeilen entlang des Gedser Rings – im Süden und Osten des Grundstücks – schrumpften von ursprünglich sechs auf vier Geschosse, so dass der Hof nun mehr Sonnenlicht erhält. Der Riegel an der nördlich gelegenen Rigaer Straße dagegen staffelt sich in der Höhe: Während sein westlicher Teil über die kompletten sechs Etagen eine Anlage für betreutes Wohnen beherbergt, erhielt der um eine Ebene zurückgebaute Ostteil großzügige Dachterrassenwohnungen. Da das Stadtplanungsamt einen direkten Anschluss an den im Süden des Quartiers verlaufenden Grünzug wünschte, musste der Verbindungsbau zum östlich angrenzenden Wohnquartier weichen; ein eingeschossiger Anbau in der Nordostecke des Blocks wurde ebenfalls abgerissen.“<sup>149</sup> Äußerlich wurden die Gebäudekomplexe mit einer radikalen Lösung zur Farbigkeit entgegen des Rahmenplanes umgestaltet. Die großen gelben Flächen verstärken in Zusammenhang mit den in grauen Großbuchstaben aufgemalten Straßennamen an der Giebelseite die Form des

<sup>147</sup> Quelle: [http://www.nextroom.at/building\\_image.php?building\\_id=31156&media\\_id=131313&kind\\_id=1](http://www.nextroom.at/building_image.php?building_id=31156&media_id=131313&kind_id=1) (25.10.2009)

<sup>148</sup> Vgl. mail WVG (Frau Pussehl) vom 22.05.2008

<sup>149</sup> FEIL, Tanja: Masse mit Klasse - Rück- und Umbau des Wohnquartiers C4 in Greifswald. Hrsg. Metamorphose Projekte-Bauen mit Verstand . Ausgabe 03/2008. <http://www5.meta-mag.de/meta/projekte/291265.html> (25.10.2009)

Häuserblocks. Durch einen außen vorliegenden Laubengang wird die Wirkung allerdings etwas aufgehoben.

Wie oben bereits erwähnt wurden 2006 die Blöcke der WVG im Quartier C4 (Lüling & Rau Architekten) abgeschlossen und mit dem Quartier A3 (mkk. Architekten) begonnen, was allerdings erst 2007 beendet wurde.



Abb.37: Quartier A3 Kooser Weg vorher<sup>150</sup> und nachher<sup>151</sup>

Neben dem üblichen Anbau einer Wärmedämmfassade und Grundrissänderungen wurden 1-2 Geschosse rückgebaut und Dachterrassen geschaffen. Teilweise wurden Aufzüge eingebaut. Von insgesamt 140 Wohnungen sind 32 seniorengerechte und 42 für Betreutes Wohnen mit Pflegedienst geschaffen worden.

Das Architekturbüro Dittert & Reumschüssel aus Hamburg übernahm die Planung des über zwei Jahre im Umbau befindlichen Quartiers C3 (Blöcke der WGG).



Abb.38: Quartier C3 Gedser Ring vorher und nachher<sup>152</sup>

<sup>150</sup> Quelle: <http://www.flickr.com/photos/31024376@N06/2905576146/> (25.10.2009)

<sup>151</sup> Quelle: Eigene Aufnahme 27.09.2009

So konnten 2007/08 neben den üblichen eingespielten Veränderungen durch den Teilrückbau in 57 Wohnungen Dachterrassen, Wintergärten und veränderte Fensterformate geschaffen werden. Bei Umlegung der Kosten von 2,5 Mio. € beträgt die aktuelle Miete 5,50 € / m<sup>2</sup>. Grundsätzlich herrschen drei Farblinien vor: blau, gelb, grün. Im Quartier spielen die Hamburger Architekten mit Farbe auf den Flächen und bilden so verschiedene Facetten. Einzelne Häuser sollen höchstens zwei Eingänge haben, so dass die früheren Aufgänge A und B nun getrennt über zwei Eingänge oder über einen Laubengang zu erreichen sind. Dies wird durch die Abwechslung der Farbe pro Haus unterstützt.

Gleichsam wie die WGG benötigt die WVG unter geteilter Planung zweier Architekturbüros über zwei Jahre für den Umbau eines Quartieres, dies geschieht allerdings 2007/08 im Quartier A3.



Abb.39: Quartier A3 Vilmer Weg vorher und nachher (der mittlere Hauptweg wurde beibehalten)<sup>153</sup>

Das Planungs- und Projektierungsbüro Schulze aus Neubrandenburg befasst sich mit dem Teilrückbau der Blöcke in der Tallinner Straße 7, 8 und Kooser Weg 2, 3 auf 4 bis 5 Geschosse u.a. mit Schaffung von Dachterrassenwohnungen. Allein diese Kosten belaufen sich auf 2,3 Mio. €. Die mkk. Architekten spezialisieren sich auf den Teilrückbau der gegenüberliegenden Blöcke im Kooser Weg 4, 5 und Helsinkiring 33-36 und reduzieren dort die Wohnungszahl von 67 auf 42. Außerdem kommt noch ein Totalabriss im Vilmer Weg 5, 6 hinzu.

<sup>152</sup> Quelle: Eigene Aufnahme am 24.04.2008 und am 24.10.2008

<sup>153</sup> Quelle: <http://www.flickr.com/photos/31024376@N06/3788880636/> (25.10.2009) und eigene Aufnahme vom 05.12.2009

Im Gegensatz zu der üblichen WBS-70-Fertigteigteilbauweise wurde das Quartier A5 in der BWR-83-Fertigteigbauweise errichtet. Bis auf relativ selten gebaute 4-Raumwohnungen ist die Wohnungsstruktur durch kleine 2-Raumwohnungen geprägt.



Abb.40: Quartier A5 vorher und während der Umbaumaßnahmen<sup>154</sup>

Trotz innenliegender Bäder sind diese Wohnungen wegen ihrer niedrigen Mieten gefragt, werden jedoch langfristig in dieser Konzentration auf dem Wohnungsmarkt schwer vermietbar sein. Der sich derzeit im Quartier befindliche Umbau der WGG bezieht sich zunächst auf einen Teilrückbau von 1-3 Geschossen im Riemser Weg und Helsinkiring<sup>155</sup>

Zunächst wollte die WVG wegen zu hoher Kosten für einen geschossweisen Wohnungsrückbau und durch den Rückgang der Fördermittel ihren gesamten A5-Bestand abreißen, da für die Modernisierung auch die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben wäre. Dennoch wurde dann doch noch ein Konsens in der Arbeitsgruppe mit allen Beteiligten gefunden, nur einen Gebäudeteil abzureißen (zusätzlich zum Block in der Mitte). Der Rest des Quartiers (Blöcke WGG) wird laut Rahmenplan, allerdings mit geringeren Standards, modernisiert und zurückgebaut.

Wie ein Turm wirkt die monumentale Ecke des Quartiers A5 an der Wolgaster Straße - Koitenhäger Landstraße, da dies durch andere Eigentumsverhältnisse hier bereits vor einigen Jahren saniert wurde (vorher Bundesvermögensamt, jetzt verkauft). Auf der bereits anschließenden renovierten Seite der WGG konnte der Sprung durch Abtrepung einzelner Etagen realisiert werden. Die andere Seite wird erst im nächsten Jahr durch die WVG begonnen. Entgegen der bekannten „Schwalbennester“ werden hier Erker als Lösung in Wohnungen ohne Balkone eingebaut.

<sup>154</sup> Quelle: Eigene Aufnahme am 24.04.2008 und am 27.09.2009

<sup>155</sup> vgl. [www.stadtumbauinfo.de/index.html?inhalt=5](http://www.stadtumbauinfo.de/index.html?inhalt=5) (vom 11.10.09)

Entgegen der ursprünglichen Planung wird das noch verbleibende Quartier B2 aus den verschiedensten Gründen, wie Lärmbelästigung für AnwohnerInnen oder aus finanziellen Mitteln in einem Zuge umgesetzt.



Abb.41: Quartier B2 wird als letztes Quartier 2010 umgestaltet; das WGG-Mieterbüro ist bereits in die Rigaer Straße umgezogen<sup>156</sup>

So gibt es Ende Oktober 2009 die ersten Ausschreibungen, im November die Baugenehmigung und die Entkernung der Bauten bereits Ende des Jahres, so dass im Januar 2010 direkt mit dem Rückbau begonnen werden kann. Nach Schließung des Betreuungsbetriebes in der Kita „Pustebume“ im August 2005 wurde das Grundstück mehrfach ohne Erfolg zum Verkauf ausgeschrieben, so dass die WGG das Grundstück 2008 erwirbt. Durch diese Klärung der Eigentumsverhältnisse im Quartier B2 soll die Kita abgerissen werden und der Platz für eine eventuelle spätere Neubebauung von mehrgeschossigen Mietwohnungsbauten durch einen Privatinvestor frei bleiben.

Außerdem erwarb die WVG das Grundstück C2 der ehemaligen Schulen und will in den nächsten zehn Jahren in Verbindung zu B2 ebenfalls neue Gebäude mit rund 200 Wohnungen errichten, um die Lage im Stadtgebiet und zum Park noch interessanter zu machen.

Durch den Aufbau des Stadtgebietes ist es sinnvoll, die in der Mitte des Wohngebietes befindlichen höheren Gebäude stehen zu lassen, da auch der zentral gelegene und zu Beginn der 90-er Jahre durch die WVG aufwendig in Eigentumswohnungen umgebaute Block (Lubminer Platz) bereits saniert und bei der im Zuge des „Stadtumbau Ost“ vollzogenen Stadtviertelumgestaltung nur hinsichtlich seiner Höhe berücksichtigt wurde.

<sup>156</sup> Quelle: Eigene Aufnahme am 27.09.2009

Mit Ausnahme dieser höheren, um das Stadtteilzentrum befindlichen Wohngebäude wird die Wohndichte im Zentrum nicht reduziert und nur die restliche Bebauung um 1-2 Geschoss zurückgebaut, sowie jeweils um ein Geschoss zum Nachbaraufgang abgetreppt. Wenn somit am Rand des Gebietes flachere Gebäude stehen, hat man in den oberen Etagen der dahinterliegenden Gebäude die Möglichkeit, über die Dächer hinweg zu sehen und so auch einen Bezug zur Umgebung zu bekommen. Andererseits ergibt sich aus Sicht der Wolgaster Straße ein anderes Bild, da die Traufhöhe der Häuser hinter den Alleebäumen verschwindet. Die städtebauliche Voraussetzung, ein kompaktes, grünes Gebiet zu schaffen, wird durch das alte Ostseeviertel, die Wiese zum Ryck und den Stadtpark im Rücken gestärkt. Dies wird außerdem durch Bäume zwischen den Stellflächen und einer intensive Durchgrünung der Höfe unterstützt.

Der ständig wachsende Bedarf an altersgerechten Wohnungen darf durch den Um- und Rückbau keinen Mangel an familienfreundlichem Wohnraum zur Folge haben. Nach Umbau und Fertigstellung der geplanten und altengerechten Wohnungen (Quartiere A3, A4, B4, C3 und C4) werden weiterhin altengerechte Wohnformen im abschließenden Quartier B2 gestärkt und ihre Konzentration finden. Eine quantitative Erweiterung für altengerechtes Wohnen entgegen der im Rahmenplan ausgewiesenen Wohnungen, sollte nicht angestrebt werden. Gezielt gestaffelte Miethöhen ergeben sich aus verschiedenen Sanierungsaufwendungen und sorgen für eine Mischung verschiedener Einkommensgruppen im Stadtteil (Quartiere A5, B2). Deswegen müssen für eine behutsame und sinnvolle Mischung aller Altersgruppen und für eine heterogene Bewohnerstruktur neben den zur Zeit hoch frequentierten 2-Raumwohnungen auch familienfreundliche 3- bis 4-Raumwohnungen geplant und bereitgestellt werden (25%). Bei dieser Betrachtung der Wohnungsbelegung, der Leerstandprognosen und der durch den Stadtumbau erhöhten Größe der Wohnungen, werden 1-Raumwohnungen aus dem Bestand nahezu verschwinden. Diese Mietinteressen müssen sich die Wohnungsunternehmen als Umbauziel für das letzte Quartier B2 setzen, um gezielt auch junge Familien für das Viertel zu werben.

Die Grundstücksflächen wurden im Zuge der Umsetzung des Rahmenplanes neu geordnet. Somit wurden in den Quartieren A3, A4, B4 und C4 ein Grundstückstausch der Wohnungsunternehmen vorgenommen und Flächen bis zu den Straßenkanten hinzu erworben. Außerdem wurden mehrere Eckgrundstücke mit eingeschossigen Gebäuden in B4 und C3 von der WGG erworben, um Dienstleistungsstützpunkte in der



Nähe der MieterInnen zu errichten bzw. sie dafür umzubauen.

Im Vergleich zum Rahmenplan 2002 lassen sich bereits in der Fortschreibung 2008 verschiedenste Erkenntnisse ableiten, welche nach dem Umbau der ersten Wohnquartiere A4, B4 und C4 nicht nur eine Vergrößerung der Vielfalt der Wohnungsgrundrisse aufzeigen, sondern auch die Schaffung vieler behinderten- und altersgerechten Wohnungen durch Aufzüge oder ebenerdige Erschließung aufweisen. Der gesamtgesellschaftliche Trend zeigt eine Vergrößerung der Wohnfläche pro BewohnerInnen und spiegelt damit auch die Vergrößerung der durchschnittlichen Wohnfläche im OV-PS wider, welche bei beiden Wohnungsunternehmen von 54 m<sup>2</sup> auf 65 m<sup>2</sup> stieg.

Beispiel-Quartier A4	Bestand vor Umbau			Stand nach Umbau		
	Anzahl WE	Wfl. je WE in m <sup>2</sup>	Wfl. Gesamt in m <sup>2</sup>	Anzahl WE	Wfl. je WE in m <sup>2</sup>	Wfl. Gesamt in m <sup>2</sup>
WGG-Anteil (EG + 3 Geschosse + 2 Terrassen- WE)	100	55	5497	55	63	3464
Demontage	-35 WE (4. + 5. OG)					
Umwidmung/ Zusammenlegung	-10 WE wurden aufgelöst durch Grundrissänderungen in städtebaulich vorgegebener Gebäudekubatur					

Abb.42: Entwicklung Wohnungsbestand WGG<sup>157</sup>

Beispiel-Quartier C4	Bestand vor Umbau			Stand nach Umbau		
	Anzahl WE	Wfl. je WE in m <sup>2</sup>	Wfl. Gesamt in m <sup>2</sup>	Anzahl WE	Wfl. je WE in m <sup>2</sup>	Wfl. Gesamt in m <sup>2</sup>
WVG (EG + 3 und EG + 4 Geschosse)	211	55	11701	130	60	7762
Demontage	-68 WE (4. + 5. OG)					
Umwidmung/ Zusammenlegung	-13 WE wurden aufgelöst durch Grundrissänderungen in städtebaulich vorgegebener Gebäudekubatur					

Abb.43: Entwicklung Wohnungsbestand WVG<sup>158</sup>

<sup>157</sup> Quelle: Fortschreibung Rahmenplan 2008, Seite 15

Somit steigt im Zusammenhang der Umlegung der Sanierungskosten auch das Niveau der Kaltmiete von 3,00 € auf 4,50-6,00 € pro m<sup>2</sup>. Trotzdem wurde das Mietniveau nicht zur totalen Entlastung der Wohnungsunternehmen angehoben, womit sie durch erhöhte Umbaukosten wirtschaftlich stark belastet sind. Diese Belastung zieht mehrere Folgen nach sich, so dass zum einen in vier Quartieren zusätzliche Totalabbrüche von Wohnblöcken vorgenommen wurden und zum anderen dieser Wohnungsverlust mit weiteren imagefördernden Maisonette- oder Dachterrassenwohnungen zu kompensieren versucht wurde. Trotz allem kann die Anzahl der verbleibenden Wohnungen – wie sie im ursprünglichen Rahmenplan von 2002 vorgesehen war – auch durch die Veränderung der Grundrisse oder Beibehaltung der Geschossigkeit nicht eingehalten werden und muss durch verschiedene Wohn- und Eigentumsformen (durch eventuelle Förderung des Wohnungsneubaus) gestärkt werden. Diese geplanten, neugebauten Stadtvillen (in A2, B2, C2, C5) würden neben der aufgelockerten Bebauungsstruktur weiteren Wohnraum anbieten und die Wohndichte sowie die Auslastung aller städtischen Netze optimal ausnutzen. Die Pläne hierfür sind bei den Wohnungsunternehmen bereits vorhanden, sollen allerdings nicht nur aus finanziellen Gründen nicht zwingend umgesetzt werden, sondern auch weil dadurch die jetzige „Parkkante“ an der südlichen Stadtteilgrenze verbaut würde. Entgegen der Abriegelung des Stadtteils zum Stadtpark fördern aufgegriffene Formen eine aufgelockerte Verzahnung von Erholung und Freiraum.

## **8. Freiraumgestaltung im Ostseeviertel-Parkseite**

Dem Wohnumfeld kommt im Zuge der Beurteilung des Wohnwertes eine immer größere Bedeutung zu und gilt als Visitenkarte des Wohngebietes.

Aus den anfänglichen Problemen des Stadtviertels ergeben sich im Zuge der Wettbewerbsvergabe Vorschläge und Aufgaben. Der hohe Leerstand war vor allem durch die unbewohnten oberen Etagen geschuldet. Es kam zu Verwahrlosung und Verunreinigung der Freiflächen. Durch große Gruppenbildung und viele Banden, die durch das Gebiet zogen, entstand außerdem – besonders in den Innenhöfen, die bekanntlich sehr schallfördernd sind – großer Lärm. Die Gebäude waren alle noch unsaniert, besaßen außer einer Heizung keinen weiteren Wohnungsstandard.

---

<sup>158</sup> Quelle: Fortschreibung Rahmenplan 2008, Seite 15

Obwohl das Rostocker Wohnungsbaukombinat (WBK) mit der Gestaltung durch Klinkerflächen versuchte, die Standardform der WBS 70 aufzulockern, bleibt das einheitliche Aussehen ohne individuelle Merkmale der Platte erhalten und sichtlich vorhanden. Nicht umsonst gab es den Begriff der „uniformen, laweden Arbeiterschließfächer“. Somit manifestiert sich als Vorschlag für den ausgeschriebenen Wettbewerb eines kompletten Um- und Rückbaus im OV-PS die Erhaltung der einzelnen Quartiere. Unter der Devise „Raus aus der Anonymität, rein in die nachbarschaftliche Intimität“ mit Aufbrechen der monotonen Architektur und der tristen Hausaufgänge wurde 2002 ein Rahmenplan aufgestellt. Unter dem Grundgedanken kleine Einheiten zu formen, nachbarliche Höfe und öffentliche Straßen zu schaffen, wurde ein Modell zum Quartier A4 angefertigt, welches die Beschreibungen des Rahmenplanes zeigt. Durch die Schlüssigkeit des Vorschlages wurde der Auftrag zur Umsetzung ebenfalls den Büros mkk und Proske Steinhausen übertragen. Somit bildet der Entwurf die erste konzeptionelle Umsetzung der Leitbilder, welche im Rahmenplan 2002 formuliert wurden. Das Modell sah gründerzeitliche Stadthausgärten mit parzellierten, individuell zu nutzenden Teilflächen vor. Dadurch sollen die Vorteile der Quartiersstruktur mit einer fast geschlossenen Blockrandbebauung genutzt werden, um die Nachbarschaftsbildung und die Bindung an das Wohnquartier zu unterstützen. Die Neugestaltung ist als ein Gesamtentwurf konzipiert und bringt u.a. grenzübergreifende Maßnahmen bis zum öffentlichen Grün mit sich. Dabei gestaltet es sich natürlich schwierig, dass beide Wohnungsgesellschaften im Quartier vertreten sind (wie in allen A-Quartieren; ein Grundstückstausch fand wenn notwendig nur bei den B- und C-Quartieren statt), aber auch das wurde durch verschiedene Versionen berücksichtigt und es kam in gemeinsamen Abstimmungsrunden zu unterschiedlichen Lösungsansätzen für eine ganzheitliche Planung. Dieses Quartier nimmt demzufolge als erster umgestalteter Standort einen besonderen Status ein und setzt den Maßstab für den zukünftigen Erfolg des gesamten Wohngebietes.

Auch bei der Fortschreibung des Rahmenplanes 2008 wurde die Grundauffassung beibehalten und auf die Geschlossenheit der Quartiere geachtet. Mit dem zusätzlichen Ziel, dass im Stadtteil Ruhe einkehrt, wurde auch die Windintensität betrachtet. Neben der Fortzuführung des bisherigen Konzeptes war es wichtig, ergänzende Bebauung zu schaffen, die allerdings nur noch in B2 und C2 geplant und vorstellbar umzusetzen sind.

Mit überschaubaren Nachbarschaften von sechs bis zehn Wohneinheiten soll jedes Haus maximal zwei Eingänge und vor allem durch unterschiedliche Farbigkeit ein individuelles Aussehen bekommen. Aus dem geplanten Nachbarschaftstreff ist leider nichts geworden, findet sich allerdings im Mietertreffpunkt der WGG in der Rigaer Straße wieder.

Dem Wohnumfeld wird vor allem in Großwohnsiedlungen, wie hier im Planungsgebiet, eine immer größere Bedeutung zugeschrieben. Dabei spiegelt das Wohnumfeld als Aushängeschild immer das Wohngebiet wider und muss dementsprechend gestaltet und nutzbar gemacht werden. Diese durch eigene Beteiligung und verantwortungsbewusste Gestaltung entstandene individuelle Nutzbarkeit der Freiflächen reflektiert die soziale Bindung und Identifikation mit dem Stadtviertel und überträgt sich auf die Gesamtqualität der städtischen Räume.

Im beispielhaften Quartier A4 wurde, wie in vielen anderen auch, der innenliegende Block komplett abgebrochen und somit eine große Fläche mit Innenhofcharakter geschaffen.



Abb.44: Modellvorschlag für das Quartier A4 mit parzellierten Mietergärten<sup>159</sup>

<sup>159</sup> Quelle: Rahmenplan 2008, Seite 19

Das abgetreppte Gebäude schafft nicht nur die Möglichkeit für Dachterrassen, sondern auch die Offenheit und den Blick in die Landschaft. Außerdem ist dadurch der Innenhof nicht mehr in Licht und Schatten getrennt und Sonnenstrahlen durchfluten durch flachere Gebäude größere Flächen und Räume im Hof. Die Parzellierung der Innenhöfe wurde 2004 im Quartier A4 begonnen und auch in den weiteren Quartieren beibehalten. Mit den Jahren der Umsetzung verliert sich allerdings diese Intensität der Aufteilung und lockert sich aus verschiedenen Gründen auf. Hier werden durch die platzartige Eingangssituation mit Bänken und zentralem Spielplatz, durch die durch Hecken voneinander getrennten einzelnen Mieterparzellen und die Umgestaltung der Hauszugänge wunderbar öffentliche, halböffentliche und private Bereiche deutlich. Dies bewirkt nicht nur durch den abgeschlossenen Spielplatz Sicherheit für Kinder, sondern auch eine private Atmosphäre im eigenen Mietergarten und damit bessere Identifizierung mit sich und dem Wohngebiet bzw. -umfeld. Die Neugestaltung der Vorgärten stärkt außerdem die Individualisierung des Wohnens.

Das Quartier B4 hat hohe Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen ein – sei es auf den vielen Bänken, mit einer Decke unter der alten Bestandskiefer oder durch die Vielzahl von Neupflanzungen.



Abb.45: Innenhof Quartier B4 Riemser Weg nach der Entwicklungspflege<sup>160</sup>

Aber auch durch die wieder durch Hecken abgegrenzten Gärten der Hausgemeinschaft entstehen Raum und Verweilmöglichkeiten. Dabei wird die eigene Grünfläche pro Hausausgang meist wieder nur zum Wäsche aufhängen genutzt. Der Innenhof war so stark verwahrlost, dass mit dem erhöhten Einsatz von Fördergeldern eine anspruchsvolle Gestaltung mit Großbaumpflanzung und großflächiger Versiegelung eine qualitativ hochwertige Ausführung geplant und durchgeführt wurde. Diese üppige Gestaltung, wie es sie nur in zwei Quartieren des gesamten Stadtviertels gibt,

<sup>160</sup> Quelle: Eigene Aufnahme am 27.09.2009

macht der Hausverwaltung allerdings erste Sorgen, da nach der Erhaltungspflege nun die Grünlandpflegekosten auf die Betriebskosten der MieterInnen umgelegt werden. Trotzdem scheint es positiv, dass daran noch recht viele MieterInnen beteiligt sein werden.

Ähnlich strukturiert sich die hochwertige Qualität im Quartier C4, denn auch hier sind keine eigens gestalteten – obwohl zur Verfügung gestellten – Flächen entstanden. Die



Abb.46: Innenhof Quartier C4 Gedserring nach der Umgestaltung<sup>161</sup>

anspruchsvolle Freiraumgestaltung wird mit dem Blick in den Stadtpark vervollkommnet. Mit Betonstützen wurde versucht, eine in sich parzellierte Terrassierung zu erzeugen, die sich ebenerdig vom nördlichen Häuserblock (auf Bild links) begehen lässt, zum südlichen Wohnblock (auf Bild rechts) hingegen abgetrept ist. Hier beginnt der Trend der holzverkleideten Abstellgebäude auf dem Hof, um Fahrräder und Müll aus bzw. vom Haus weg zu lagern, was sich in vielen folgenden Quartieren beobachten lässt.

---

<sup>161</sup> Quelle:[http://www.nextroom.at/building\\_image.php?building\\_id=31156&media\\_id=131313&kind\\_id=1](http://www.nextroom.at/building_image.php?building_id=31156&media_id=131313&kind_id=1)  
(25.10.2009)

Das Quartier A3 lässt sich nicht nur durch den Komplettabbruch des Innenblockes, sondern auch durch den durch Nutzungsstrukturen zugeordneten Aufbau am stärksten mit dem ersten Quartier A4 vergleichen.



Abb.47: Innenhof Quartier A3 aus Sicht der Tallinner Straße vorher und nachher<sup>162</sup>

Durch den hohen Fördermittelverbrauch der letzten beiden Quartiere B4 und C4 stand für die Freiflächen in diesem Quartier A3 nur noch wenig Geld zur Verfügung. Nach ersten Verzögerungen des Umgestaltungsbeginns durch Witterungsbedingungen wurde auch die Gestaltung der Stellflächen aus Kostengründen zugunsten der Instandsetzung der Rigaer Straße zurückgestellt. Mit wenigen Mitteln wurde hier versucht trotzdem Aufenthaltsqualität zu schaffen, welche sich durch die übliche Hecken- und Baumpflanzung auszeichnet. Von einem öffentlichen Weg durch ein Tor verschlossen, führt ein gepflasterter Weg in einem Bogen zum zentralen Spielplatz. Von dort aus verläuft der Bogen weiter zum Haus hin und teilt sich vor drei Hausausgängen in drei Abzweige. Direkt hinterm Spielplatz befindet sich ein weiteres Tor, welches ebenfalls nur von den BewohnerInnen aufgeschlossen werden kann. Der danach weiterlaufende Weg endet im Nichts und verzweigt sich auf dieser Seite nicht zu den drei Hauausgängen hin. Nach einem Gespräch mit Frau Dr. G. Jäger, Vorstandsmitglied der WGG, äußert diese sich bezüglich der Grünlandpflegekosten, trotz wenig aufwendiger Bepflanzung im Innenhof, positiv, weil die BewohnerInnen sich somit aufgefordert fühlen könnten um mit zu gestalten.

<sup>162</sup> Quelle: Eigene Aufnahme am 28.03.2008 und am ...

Durch den bereits vorhandenen „Koggenhof“ wurde im Quartier C3 keine weitere Gestaltung vorgenommen, außer die bestehenden Flächen mit den Neuen zu verbinden.



Abb.48: Koggenhof C3 vor und nach dem Umbau der Wohnblöcke<sup>163</sup>

Zu den Außenanlagen im Quartier A5 und B2 kann noch nichts gesagt werden, da diese sich derzeit im Umbau befinden und es erst im nächsten Jahr zur Umgestaltung der Freiflächen kommt.



Abb.49: Innenhof Quartier B2 mit Kita „Pusteblume“<sup>164</sup>

<sup>163</sup> Quelle: Eigene Aufnahme am 24.04.2008

<sup>164</sup> Quelle: Eigene Aufnahme am 27.09.2009





Abb.50: Innenhof Quartier A5 während der Umgestaltungsmaßnahmen (Hintergrund Abtrennung Gebäude)<sup>165</sup>

Die Orientierung wird im Stadtteil durch ein Baumkonzept erleichtert. Somit definieren Baumarten unterschiedliche Straßenzüge und markieren Haupterschließungs- und quartiersumgrenzende Straßen, um jede Seite eines Quartieres von einer anderen Baumart zu prägen.

Durch die Beteiligung der BewohnerInnen an der Gestaltung ihres Wohnumfeldes wird die Identifikation mit dem Stadtviertel und dem damit verbundenen Verantwortungsgefühl für die Freiräume gesteigert. Durch Maßnahmen im Wohnumfeld kann weiterhin nicht nur die Nutzungsqualität des Außenbereiches nachträglich verbessert werden, sondern auch die einen positiven Einfluss auf das Image eines Stadtgebietes gesteigerte Attraktivität. Die Akzeptanz der BewohnerInnen mit der Nutzung ihres Innenhofes soll mit verschiedenen Möglichkeiten, wie gemeinsame Pflanzaktionen, die finanzielle Bereitstellung einer Grundausstattung für den Garten oder mit Quartiersfesten, gefördert werden. An dieser Bereitschaft der Eigentümer, für das Freiraumkonzept weiter Geduld aufzubringen, wird die Nichtinbesitznahme der Mietergärten bis jetzt deutlich.

„Durch die Rückbaumaßnahmen wird vor allem für das Ostseevierviertel-Parkseite eine wesentlich bessere Staffelung zu den Grünzonen zwischen Eldena und dem Viertel erreicht, sowie die Durchgrünung der Höfe und Straßenräume verbessert. [...] Die Strukturveränderung und Höhenreduzierung der Plattenbauten wird Anonymität durch

<sup>165</sup> Quelle: Eigene Aufnahme am 17.10.2009

Individualität ersetzen. Soziale Kontrolle und mehr Privatsphäre sind Voraussetzungen für funktionierende Gemeinschaften (haus- und blockweise), die sich wiederum mit ihrem Wohngebiet identifizieren. Die Blockbauweise mit halböffentlichen Innenhöfen bietet die Chance der großzügigen Freiflächengestaltung, um eine Gliederung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Zonen zu schaffen.“<sup>166</sup>

Lebenswert und mit hoher Aufenthaltsqualität ist das mit vielen Fördermitteln des Landes und der Kommune geschaffene Wohnumfeld.

Die Qualität des Wohnumfeldes bestimmt das Freizeitangebot stark. Dieses Angebot wird durch die Umgestaltung der Innenhöfe und Vorgärten insofern erhöht, dass mehr Verweilmöglichkeiten vorhanden sind und sich Freizeit durch die Ergänzung mit Ryck und Stadtpark im Grünen verbringen lässt. Besondere Bedeutung für die Alltagsfreizeit in der südöstlichen Stadterweiterung kommt dem Stadtpark zwischen Schönwalde II und OV-PS zu. Mit gezielten Maßnahmen soll der Park ergänzt und aufgewertet werden, um ihn besser zu nutzen.



Abb.51: Blick vom Stadtpark auf das Quartiers C3<sup>167</sup>

---

<sup>166</sup> ISEK 2002, S. B60

<sup>167</sup> Quelle: Eigene Aufnahme am 24.10.2008

Dabei soll die Vernetzung der Grünflächen der Stadt konzeptionell erstellt werden und einheitliche Parkgebiete von der Stadt bis in das OV-PS geschaffen werden. Es ist zu überlegen, ob sich eine Außenstelle des Tierparks ansiedeln und etablieren könnte. Die Fortsetzung des bereits begonnenen Ausbaus des Stadtparks zwischen OV-PS und Schönwalde II vollzog sich von der Vorbereitung des Stadtumbaus, insbesondere von der Verabschiedung des Rahmenplans sowie der Entwurfs- und Genehmigungsplanung.

Aufwertungsmaßnahmen stellen sich standörtlich und inhaltlich sehr differenziert dar, da sich durch den vorwiegend in hochverdichteten Bereichen durchgeführten Rückbau neue Räume und Plätze ergeben. Durch die Verringerung der Geschossigkeit ist eine Wohnumfeldverbesserung möglich, die die Attraktivität des Quartiers z.B. durch eine bessere Belichtung erhöhen kann. Durch die Schaffung von Frei- und Grünflächen wird für die Gebiete die Möglichkeit gegeben, neben der Aufwertung die Identifizierung der Bürger mit ihrem Wohnviertel zu fördern. Der Schwerpunkt der Planung liegt aber auch auf der Gestaltung und Aufwertung von öffentlichen Einrichtungen sowie bestehender Grün- und Verkehrszonen.

## **9. Erreichte Stadtumbauziele im Ostseevierviertel-Parkseite**

Aus den Beschreibungen der einzelnen Quartiere außen und innen, d.h. bezüglich der Architektur und der Innenhofgestaltung ergeben sich positive, aber auch negative Gestaltungspunkte. Grundsätzlich ist sicher festzustellen, dass es mit einem guten Mittelmaß an Fördermitteln auch zu einem guten mittleren Ergebnis kommen kann. D.h. in den Quartieren, in denen sehr viele Gelder geflossen sind, sind auch keine anderen Nutzungen wie in günstiger geplanten Quartieren möglich und die derzeitigen Nutzungen der Mieter mit ihrem Innenhof beschränkt sich hauptsächlich auf das Wäschetrocknen, mit dem Hund kurz rauszugehen oder wenn möglich, das Fahrrad im Schuppen auf dem Hof abzustellen. Sicher sind die zentral gelegenen Spielplätze meist besetzt, aber diese Nutzung steht keinesfalls im Mittelpunkt der Innenhofnutzung durch die Mieter. Am meisten fallen die wahrscheinlich zu dem Zeitpunkt nicht rechtzeitig genehmigten Mittel im Quartier A3 ins Auge, auf das im folgenden Kapitel näher eingegangen wird.

Bisher konnten „nachfolgende Maßnahmen realisiert werden:

1. Stadtpark 1. und 2. Bauabschnitt
2. Umgestaltung der Verkehrs- und Freianlagen des Quartiers A4
3. Umgestaltung der Quartiere B4 und C4
4. 2 Ordnungsmaßnahmen (Abriss Hufelandheim, Haus 2 und Schulkomplex)
5. Fertigstellung des wichtigen Straßenabschnittes (Querachse Vilmer - Riemser Weg)
6. Ausbau der Verkehrsanlage Helsinkiring (östlich B4) im Hocheinbauverfahren
7. Umgestaltung der Quartiere A3 und C3“ <sup>168</sup>

„Aufgrund der umfangreichen, noch nicht abgeschlossenen Umbaumaßnahmen gab es im Ostseeviertel- Parkseite weiterhin eine hohe Leerstandsquote; diese ist in erster Linie durch die laufenden Umbaumaßnahmen in den einzelnen Quartieren entstanden. Es ist jedoch bereits jetzt abzusehen, dass nach dem Abschluss der Arbeiten die Einwohner in das Gebiet (zurück-)ziehen – wie dies beim A4-Quartier erfolgte. Die Akzeptanz der „alten“ und „neuen“ BewohnerInnen für das in der Durchführung befindliche städtebauliche Gesamtprogramm im Ostseeviertel wird im Vermietungsstand der bereits umgebauten Wohnquartiere deutlich. Hier waren bereits über 95% der Wohnungen vor Fertigstellung wieder vermietet.“<sup>169</sup>

Das Prinzip weg von der großen Einheit, hin zu einer homogenen Masse lässt sich an der Veränderung der Wohnungsgrundrisse von ursprünglich sieben in WBS-70 gebaute auf 40 verschiedene Grundrisse beweisen (in einem Quartier sind 21 verschiedene Wohnungstypen vorzuweisen). Das war durch Zusammenlegung und Ergänzung einzelner Wohnungen möglich und geht dabei noch mit dem Trend konform, die durchschnittliche Wohnungsgröße um 10 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Es wurden behinderten- und altengerechte Wohnungen sowie 20% barrierefreie Wohnungen geschaffen. Es gibt keine Wohnung ohne einen Freisitz, d.h. Balkon, innenliegenden Balkon, Loggia oder Erker. Aus außenliegenden Kinderzimmern wurden außenliegende Bäder. Nur noch 25% der Wohnungen mit innenliegendem Bad sind übrig geblieben.

---

<sup>168</sup> Fortschreibung Rahmenplan 2008, Seite 37-39

<sup>169</sup> ISEK 2007 Ergebnisbericht /Wirkungsanalyse, Seite 13

Die Wunschvorstellung der Planer wurde noch nicht erreicht, da durch die Wohnungsgröße und durch die nur zeitlich zur Verfügung stehenden MieterInnen Hausaufgänge noch zu ungemischt vermietet werden. D.h. bis auf ein paar Ausnahmen wohnen die meisten älteren Menschen wieder – wie vor den Umbaumaßnahmen – zusammen und halten an ihrem Quartier fest. Weiterhin gehen auch die meisten Wünsche für kleine Wohnungsgrundrisse für B2 ein, weil es zunächst seine Zeit braucht, Jüngere ins Viertel zu holen oder die Umbaumaßnahmen erst komplett abgeschlossen sein müssen. Für die Planer stellt sich allerdings die Frage, inwieweit auf die Wünsche eingegangen werden kann, da die Wohnungen nach dem Erstbezug auch irgendwann einmal wieder vermietet werden müssen. Zurzeit gibt es von der Raumgröße her zu wenige große Wohnungen, so dass es noch keinen Platz für die unbedingt benötigten Familien mit kleinen Kindern gibt. Diese Chance der Verjüngung des Viertels soll genutzt und im letzten Quartier B2 umgesetzt werden, wo viele Mehrraumwohnungen bis maximal 100m<sup>2</sup> entstehen sollen.

Am Beispiel der folgenden Altersstruktur kann man im Quartier C4 eine beginnende, leichte Mischung erkennen:

Gedser Ring 11-13	55,5 Jahre
Gedser Ring 14-16	51,7 Jahre
Gedser Ring 17-18	59,4 Jahre
Rigaer Str. 18-20	47,7 Jahre
Rigaer Str. 21/22	77,5 Jahre

Vor den Baumaßnahmen ergab sich ein gesamter Altersdurchschnitt von ca. 44 Jahren (entgegen den jetzigen 58,4 Jahren).

Nach dem Abschluss der Umbaumaßnahmen kehren die Einwohner wieder zurück und zeigen damit ihre Akzeptanz zum Stadtteil und für das städtebauliche Gesamtprogramm. Bereits vor der Fertigstellung zeigt der Vermietungsstand der bereits umgebauten Wohnquartiere eine Wiedervermietung von über 95%. Die Leerstandsquote läge ohne die erfolgte Reduzierung des Wohnungsbestandes bei 42,7%, also um 349 WE höher.

Durch den Zulauf der Bevölkerung auf bereits fertiggestellte Quartiere und den bereits eingehenden Anmeldung für letzte Quartier B2 haben sich alle befragten 2-3-Raumwohnungen gewünscht, welche für Ältere sowie sozial Schwache genauso wie 3-4-Raumwohnungen gewährleistet werden. Rund um das Ostseeinkaufszentrum (OEZ) sollen sich altersgerechte Wohnungen in zentralen Wohngebietslagen konzentrieren.

Gründe für den Zuzug und der Umkehrung des Stadtviertels zu einer guten Adresse liegen in der Herausarbeitung der bereits bestehenden guten Lage, der Anbindung an die Gesamtstadt und der Infrastruktur sowie dem nachhaltigem Milieu. Außerdem wird der Imagewandel durch eine hervorragende Mieterbetreuung der Wohnungsunternehmen gestärkt und überzeugt mit gut geschnittenen Grundrissen und einem fast zu günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis. Erst einmal angekommen folgt die Bestätigung eines Umzuges in dieses vielbesprochene Stadtviertel in einer soliden Nachbarschaft.

Neben anfänglichem Optimismus gab es auch Bedenken, sich für das falsche Konzept entschieden zu haben. Dieses Konzept hingegen ist nicht so radikal, dass man die städtebauliche Planung auch schaffen kann, wenn man aus finanziellen Gründen erst einmal nur drei Quartiere hätte fertigstellen können. Die Qualität und der Anspruch der Wohnungsgesellschaften an sich nehmen von Jahr zu Jahr zu, werden besser, verbrauchen aber auch mehr Geld. Als Ergebnis gibt es gegenwärtig in der WGG einen Leerstand von 0,6% in allen Quartieren. Auch durch die Sanierung des Straßennetzes stimmt die Infrastruktur im OV-PS für ein dauerhaft attraktives Stadtviertel. Somit steigt die Hoffnung, das investierte Geld gut angelegt zu haben und das Gebiet auf lange Zeit in ein interessantes Wohngebiet ohne Verwahrlosung und mit großer Nachfrage umgestaltet zu haben.

Aus Sicht der WGG am Tag der Genossenschaftsvertretung, 17.10.09, vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden H.-G. Falck, stehen die Bauaktivitäten Ende 2009 wie geplant vor ihrer Fertigstellung. So können bereits Mitte Oktober die ersten Wohnungen im Quartier A5 übergeben und die Baumaßnahmen größtenteils abgeschlossen werden. Sogleich werden ab Januar die Außenanlagen angelegt und es beginnt mit dem Innenhof der 2. Bauabschnitt.

Durch individuell genutzte, dem Einzelhaus zugeordnete Gärten entsteht eine enge Bindung der BewohnerInnen zu ihrer Hausgemeinschaft. Eine konsequente Parzellierung und Schließung der Innenhöfe unterstützt dabei die individuelle Vielfalt und langfristige Attraktivität der Quartiere. Außerdem tragen eine gestalterische Aufwertung der Höfe und Straßen sowie eine Akzentuierung der Plätze zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität bei.

Alle Straßenzüge im OV-PS verlaufen von Nord nach Süd mit Blickrichtung zum Stadtpark, um sich direkt und ohne Umwege zur Naherholung hingezogen zu fühlen. Einen Bruch im Straßensystem wies die Verriegelung der Verbindung zum Park in der

Mitte des Stadtviertels auf, die Rigaer Straße zwischen C3 und C4. Diese Verbindung wurde hergestellt.

Ebenfalls positiv ist die Erweiterung der multifunktionalen Freifläche im Osten des OEZ für Märkte, Feste u. ä. Stadtteilzentren haben in der Funktion als Stadtteilversorgung ihre Berechtigung.

Zur Unterstützung der geforderten und erreichten Ziele für die Auflockerung, Differenzierung und abwechslungsreiche Gliederung der Gebäudestruktur kann eine Fassadenbegrünung unterstützend wirken. Diese wird allerdings von den Wohnungsunternehmen aufgrund der eben erst aufwendig renovierten Fassade abgelehnt, weil dadurch das Gebäude beschädigt und die BewohnerInnen gestört werden könnten.

#### Vermieter- und Mieterbeteiligung

Aufgrund vieler Umzüge im Stadtviertel rückten Wohnungsunternehmen und BewohnerInnen durch richtiges, planmäßiges Umzugsmanagement enger zusammen. Das reicht von optimaler Planung der Umzüge über extra eingerichtete Informationsstellen für Betroffene mit der Möglichkeit der Vereinbarung von individuellen Beratungsgesprächen bis hin zu intensiver Kommunikation zwischen Vermieter und MieterInnen. Deswegen können fertiggestellte Quartiere – ohne dabei Probleme und neuen Leerstand in den letzten dreieinhalb Jahren hervorgerufen zu haben – neu bezogen werden.

Die betroffenen Wohnungseigentümer müssen an der Planung direkt und kontinuierlich beteiligt werden, wobei auf einen Interessenausgleich unter den Wohnungsunternehmen besonders geachtet wird. Positiv sind die Zielsetzungen zum Verbleib der jetzigen Bewohnerschaft neben dem Erreichen eines Hinzuziehens neuer MieterInnen.

„Die Erarbeitung des ISEK wird von den lokalen Akteuren als ein äußerst positiver Prozess gewertet: [...] Abweichend vom bisherigen Leitbild werden die Plattenbaugebiete jedoch baulich und zum Teil auch funktional stärker umstrukturiert. Zum anderen wird die Rolle des ISEK als Kommunikations- und Diskussionsinstrument auf gesamtstädtischer Ebene hervorgehoben. Als besonders positiv wird der Aspekt der Vernetzung einzelner Akteursgruppen, vornehmlich der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung, bewertet.“<sup>170</sup>

---

<sup>170</sup> SEELIG 2007, Seite 123

„Prioritäten im OV-PS:

Priorität (zwingend erforderlich) neben Wohnungsrückbau und Modernisierung

1. Aufwertungsmaßnahmen in den Wohnquartieren A3, C3, A5 und B2
2. Sanierung der Rigaer Straße (Sammelstraße, Buserschließung, sehr schlechter baulicher Zustand)
3. Ausbau der Straßenabschnitte Gedser Ring (östlich C4) und Helsinkiring (westlich B4) und notwendige Anpassung der bereits realisierten Stellplätze
4. Umgestaltung Lubminer Platz/ Vilmer Weg als zentraler Platz und Fußgängerachse
5. Umgestaltung Verkehrs- und Freiflächen an Wolgaster Straße (nördlich der Quartiere A3 bis A5)
6. Rückbau „Kita Pustebume“

Für die o. g. Maßnahmen 1. Priorität werden insgesamt 3,1 Mio. € an Fördermitteln benötigt.

Nachrangige Priorität

7. weiterer Straßenausbau gemäß bisheriger Festlegung (Prioritäten im Straßenausbau, Stand: 12/07)
8. Anbindung Helsinkiring an Wolgaster Straße
9. Rückbau der oberirdischen Fernwärmeleitung in der Rigaer Straße und Koitenhäger Landstraße
10. weitere Aufwertungsmaßnahmen s. Maßnahmenübersicht

Finanzierungsübersicht:

- Von den bisher bewilligten Mitteln stehen von 2008 bis 2011 noch 1,1 Mio. € zur Verfügung (davon 722,7 T€ aus SUB- Programm und 380,5 T€ sind RSI-Mittel).
- Darüber hinaus werden umgeschichtete Mittel aus Schönwalde I (ca.700 T €) rückgeführt.
- Da die Fortführung des Förderprogramms Stadtumbau Ost nach 2009 noch unklar bezüglich Finanzausstattung, Prioritäten und Gebietskulisse ist, wird folgende Annahme getroffen:
- Die Förderung auf niedrigem Niveau von 2007 (ca. 231 T€/a aus dem SUB- Programm geht weiter bis 2015, aber keine Fortsetzung der Förderung von RSI-Maßnahmen ab 2010).
- Damit ständen insgesamt ca. 3,8 Mio. € bis 2015 bereit. (ohne RSI-Mittel nur 3,0 Mio. €, dem ein Bedarf von ca. 4,6 Mio. € gegenüber steht).<sup>171</sup>

<sup>171</sup> Fortschreibung Rahmenplan 2008, Seite 37-39



	Tausend €	Anzahl
<b>Berichtszeitraum 1994 - 2006</b>		
<i>Fördersummen bis einschl. Programmbewilligung 2006 – kassenwirksam</i>	10.260,33	
- Allgemeines Landesprogramm		
- Denkmalschutzprogramm		
- Soziale Stadt		
- Stadtumbau Ost - PT Aufwertung	1.180,50	
- Stadtumbau Ost - PT Rückbau	1.271,84	
- Einnahmen aus Grundstücksveräußerung/ PKW-Ablösebeträgen etc		
- Wohnumfeldprogramm zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete	6.365,58	
- Einnahmen durch Finanzierung Dritter/ Umschichtungen	1.442,41	
<i>geförderte Einzelmaßnahmen</i>		
- private Modernisierungsmaßnahmen	0,00	0
- private Modernisierungsmaßnahmen - Einzeldenkmale	0,00	0
- Erschließungsmaßnahmen - Straßen, Wege, Plätze	5.825,43	24
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Bestandssicherung etc.	1.031,94	13
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	68,86	1
<i>realisierte investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme</i>	6.926,23	38
<i>geplante investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Programmjahr 2007</i>	1.483,00	5
<b>Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2006</b>		
<i>Fördersummen Programmbewilligung 2006 – kassenwirksam in 2006</i>	2.321,19	
- Allgemeines Landesprogramm		
- Denkmalschutzprogramm		
- Soziale Stadt		
- Stadtumbau Ost - PT Aufwertung	489,75	
- Stadtumbau Ost - PT Rückbau	539,03	
- Einnahmen aus Grundstücksveräußerung/ PKW-Ablösebeträgen etc/ Umschichtungen		
- Wohnumfeldprogramm zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete	0,00	
- Einnahmen durch Finanzierung Dritter/Umschichtungen	1.292,41	
<i>geförderte Einzelmaßnahmen</i>		
- private Modernisierungsmaßnahmen	0,00	0
- private Modernisierungsmaßnahmen - Einzeldenkmale	0,00	0
- Erschließungsmaßnahmen - Straßen, Wege, Plätze	1.529,59	6
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Bestandssicherung etc.	587,25	4
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	68,86	1
<i>realisierte investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme</i>	2.185,70	11

Abb.52: Förderdaten<sup>172</sup>

<sup>172</sup> Quelle: ISEK 2007, Seite 18

Insgesamt wurden seit 2004 bis jetzt für das OV-PS rund 40 Mio. € ausgegeben, die sich aus 32 Mio. € für den Hochbau und ca. 7 Mio. € für die Außenanlagen (3,3 Mio. Eigenmittel; 4,5 Mio. € Fördermittel) zusammensetzen. (WGG)

„Bisher (2002-2007) wurden über das Förderprogramm Stadtumbau Ost ca. 3,2 Mio. € für die Aufwertung des Stadtteiles und Rückbau städtischer Infrastruktur bewilligt (hierin ist ein städtischer Eigenanteil von 0,9 Mio. € enthalten!). Nicht berücksichtigt sind erhebliche Eigenanteile der beiden Wohnungsunternehmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes (bei Einzelmaßnahmen 1/3) und zum Wohnungsrückbau, sowie die Fördermittel für den Wohnungsrückbau aus dem Programmteil Rückbau.“<sup>173</sup>

„Noch erforderliche Maßnahmen im Stadtumbau:

Für die Fortführung und den Abschluss des Stadtumbaus und flächendeckende Umgestaltung in den Quartieren A3, C3, A5 und B2 sind noch ca. 4,6 Mio. € Fördermittel erforderlich, davon u.a. für:

- Aufwertung der Freiflächen ca.1,8 Mio. €
- Aufwertung der Verkehrsflächen ca.1,8 Mio. €
- Rückbau städtischer Infrastruktur ca. 0,4 Mio. €<sup>174</sup>

---

<sup>173</sup> Fortschreibung Rahmenplan 2008, Seite 37-39

<sup>174</sup> Fortschreibung Rahmenplan 2008, Seite 37-39

## 10. Konzeptionelle Empfehlungen für das Quartier A3 im Ostseeviertel-Parkseite

In diesem Kapitel liegt der Schwerpunkt auf dem Innenhof des bereits beschriebenen Quartiers A3 im OV-PS. Da die bereits durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen zwar ausreichend für eine Freiflächengestaltung sind, aber nicht im gesamten die stadtteilräumlichen Ziele erfüllt und (noch) nicht den gewünschten Aneignungswünschen und Nutzungen durch die BewohnerInnen entsprechen, soll hier eine konzeptionelle Empfehlung gegeben werden.

Nach Bezug der MieterInnen im November 2007 beginnen noch vor Beendigung des Jahres die Umgestaltungsarbeiten im Innenhof. Anfangs werden die alten Betonplatten der Stellplätze sowie unbenutzbare und nicht funktionstüchtige Spielgeräte abgebrochen. Der wenige Großbaumbestand ist erhaltenswert und bleibt bestehen.



Abb.53: Innenhof vor der Umgestaltung (Baumbestand mittig bleibt, alte Spielgeräte werden abgebrochen)<sup>175</sup>

Nach schneller Wiederaufnahme der Ausführungsarbeiten Anfang 2008 konnten zunächst wenigstens die Wäscheplätze genutzt werden. Dies war allerdings leider nur erschwert möglich, da die Entwässerung der Rasenflächen noch nicht fertiggestellt und der Grassamen noch nicht aufgegangen war. Erst mit der wärmen Jahreszeit wurde dieses Problem allmählich gelöst und das Wäscheaufhängen konnte trockenen Fußes gewährleistet werden.

<sup>175</sup> Quelle: Eigene Aufnahme am 28.03.2008

Spätestens mit Beginn der Sommerferien wurde auch der Spielplatz in Gebrauch genommen und der Sommer konnte im Innenhof auf einigen in der Sonne stehenden Bänken genossen werden.



Abb.54: Innenhof nach der Umgestaltung und Fertigstellungspflege mit zentralem Spielplatz<sup>176</sup>

Innerhalb von vier Jahren des Stadtumbaus im OV-PS fällt im Hinblick auf andere Quartiere allerdings ein Qualitätsabfall auf, der sicherlich nicht nur den Eigentumsverhältnissen, sondern auch den verbliebenen Finanzmitteln geschuldet ist. Von oben betrachtet, gibt es in diesem Quartier keine Homogenität:



Abb.55: Innenhof Quartier A3 aus Sicht der Tallinner Straße nach Fertigstellung<sup>177</sup>

<sup>176</sup> Quelle: Eigene Aufnahme am 27.10.2009

<sup>177</sup> Quelle: Eigene Aufnahme am 27.10.2009

Der Hauptweg, welcher vom zentralen Spielplatz abgeht, endet im Nichts und führt nicht direkt zu den Hausausgängen. Bäume wirken wahllos auf der Fläche verteilt und zur Trennung der Flächen stechen nur Zäune und Tore ins Auge und werden nicht in ihrer Funktion von den ohnehin wenigen Hecken unterstützt. Wie auf den oberen Bildern ersichtlich befinden sich zwar die meisten der Bänke am sonnigen Spielplatz, einige andere stehen jedoch zu weit in der Häuserecke, die ohne Geschossreduzierung noch so hoch ist und zu viel Schatten in den Innenhof wirft und sie dadurch fast unbenutzbar macht.

Diese Unvollständigkeit hat sich anfangs auch auf das Zugehörigkeitsgefühl der BewohnerInnen zu ihrem Wohnumfeld ausgewirkt, da verschiedene Eigentumsverhältnisse auch Ausschreibungen mit verschiedenen Firmen zur Folge haben und sie zudem keine Einheitlichkeit in Ausführungszeiten, im Übergabetermin oder in vegetationsbedingten Anwachszeiten bringen und auch nicht gewährleisten können. Nach diesen Anlaufschwierigkeiten kann die Fläche nun genutzt werden, sieht allerdings auch nur die mit Wäsche behängten Ständer als prioritäre Nutzung vor. Trotz abgeschlossenem Spielplatz wird dieser Bereich angenommen und ist stark frequentiert. Mütter sitzen auf vielen Bänken und genießen die sicher abgetrennte Freiheit der Kinder.

Anfangs hatten die Planer beim Einzug ein „Starterpaket“ für die neuen MieterInnen vorgeschlagen, welches Schaufel, Spaten und Harken oder ähnliche Geräte für eigene Pflanzungen beinhalten sollte. Aber die Wohnungsgesellschaften waren dagegen und wollten erst einmal abwarten. Nach fast fünf Jahren der Fertigstellung des ersten Quartiers A4 werden die Mietergärten allerdings immer noch nicht richtig angenommen. Man sieht hier und da Bänke; in einem Garten gibt es Rosenbeete und ein hinterer Eckgarten ist sogar mit Büschen am Haus und mit einem mittig stehenden Baum mit einem Vogelhaus gestaltet. Die Vorurteile mit den typischen Gedanken einer Großwohnsiedlung, dass man ungeschützt vor anderen Blicken ist oder auch das angelegte Beet durch Fremdeinwirkung zerstört werden könnte, wiegen noch schwer. Viele MieterInnen besitzen aber auch in der Nähe noch einen Kleingarten, in den sie sich zurück ziehen können und benötigen deswegen auch nicht noch einen Garten am Mehrfamilienhaus.

Mit dem Blick auf die Freiraumgestaltung der einzelnen Quartiere ist aufgefallen, dass die Grundbedürfnisse für die BewohnerInnen, wie Wäsche aufhängen, wenn notwendig Fahrräder im Schuppen auf dem Hof abstellen oder sich mit den Kindern auf dem

Spielplatz zu treffen, mehr oder weniger erfüllt sind. Dieses mehr oder weniger ist der unterschiedlichen Verteilung von Fördergeldern geschuldet, wodurch sehr hohe Qualitätsunterschiede in den einzelnen Innenhöfen entstanden sind. Die Grundidee der Mietergärten wird allerdings allmählich abgeschwächt aufgegriffen und leider noch kaum genutzt. Unterschiede in Optik und Ästhetik nicht nur von dem rückläufigen finanziellen Rahmen abhängig, sind die Verluste der Ästhetik auch den angepassten Plänen der einzelnen Akteure, wie Planer oder Wohnungsgesellschaften, geschuldet, welche sich während jeder Planungsphase kurzschließen und dabei Sinn und Nutzen einzelner Arbeitsschritte für jedes Quartier neu abwägen, um auch aus den bereits abgeschlossenen Phasen Gelerntes anzuwenden.

Wie bereits beschrieben, ist der Grundgedanke der Mietergärten vom anfänglichen Modellquartier A4 innerhalb der weiteren Entwicklung immer großflächiger geworden, da immer weniger Abgrenzungselemente gesetzt wurden. All diese großen Flächen sind nur funktional, mit Fahrradständern oder Schrittplatten zu Wäscheständern und somit eher schlicht ohne planerischen Anspruch gestaltet. Die WVG versucht von anfänglichen Mietergärten mit Zäunen in Meterware und vielen Toren zu einheitlichen Flächen mit Rundwegen überzugehen, auf denen man den ganzen Innenhof auf der Suche nach dem besten Sitzplatz oder dem kürzesten Weg zum Spielplatz oder auch zu den Wäscheplätzen erschließen kann. Davon abgehend reichen Schrittplatten zu Freiflächen, welche bei Anfrage optional auch als Mietergärten genutzt werden können. Diese Verbindungswege zwischen verschiedenen Eigentümern und Funktionsflächen fehlen in früher fertiggestellten Quartieren fast gänzlich. Daraus lässt sich ableiten, dass die Abstimmung unter den Akteuren vor allem im Quartier A3 nicht ausreichend funktioniert hat und somit den Mietern keine Wege zur Verfügung gestellt oder gar verschlossen bleiben. Dafür ist der im Nichts endende Weg im Quartier A3 ein sehr gutes Beispiel, ohne zu gewährleisten, trockenen Fußes zum Hauseingang zu gelangen.

Demzufolge muss als aller erstes unter den Mietern durch eine Befragung geklärt werden, inwieweit sie den Innenhof nutzen möchten, d.h. wie viele verspüren das Bedürfnis eine fast öffentliche Fläche privat für sich zu nutzen, während man von meist 3 Wohnblöcken umgeben ist und immer die Möglichkeit besteht, daraus beobachtet zu werden. Der alte Baumbestand ist klein und bis die neugepflanzte Vegetation ihren Nutzen erfüllt, gehen noch einige Jahre und Umzüge ins Land. Außerdem ist zu beachten, dass ein großer Teil des Innenhofes täglich lange im Schatten liegt, da vor allem in den Wintermonaten die Sonne zu tief steht, um über die obschon

abgetragenen Wohnblöcke zu scheinen und es somit in diesen kalten Monaten eher unangenehm ist, sich auf matschigen Boden im Schatten eines hoch umzäunten Hofes aufzuhalten.

Trotz alledem funktionieren der Mieterzusammenhalt und somit auch das Bestehen der Mietergärten in einigen Aufgängen. Das liegt wahrscheinlich an der Fertigstellung der Höfe, da diese Entscheidung des gänzlichen Nutzens von Wohnen und Hausen einige Jahre dauern wird, wie es im Beispielquartier A4 langsam geschieht. Da stehen bereits überall wo es nötig ist eigene Bänke und in einigen Mietergärten wurden Rosen oder gar Obstbäume gepflanzt.

Für die Wohnungsunternehmen, an denen letztlich die Kosten der Pflege hängen bleiben, wäre es wahrscheinlich von Vorteil große wiesige Flächen in den Innenhöfen zu haben, die nur ein paar Mal im Jahr gemäht werden müssten. So sind die Freiräume jetzt nun pflegeintensiver, allerdings noch ungenutzt. „Aber das entwickelt sich, [...] das braucht noch etwas Zeit“, wie sich auch Stadtplaner Frank Kirsten im Gespräch über A4 äußerte. Die Architekten müssen endlich von ihrem Bild für die vorgeschriebene schöne Landschaft wegkommen. Auch wenn es kein schönes und einheitliches Bild ergibt, müssen sich doch die BewohnerInnen in ihrem Innenhof wohlfühlen und wenn man ihnen die Möglichkeit gibt, selbst etwas anzubauen und zu gestalten, dann muss man auch mit dem Resultat leben. Und damit sind die BewohnerInnen zufrieden und können sich dadurch mit ihrem Wohnumfeld identifizieren.

Wenn nach Abschluss des letzten Quartiers B2 im OV-PS und somit nach Vollendung des Stadtumbaus in diesem Stadtteil doch noch einige Fördermittel übrigbleiben, kann man diese nutzen, um noch an einigen Stellen Fehler in der Planung in Ordnung zu bringen. Somit wären beispielsweise nur einige Handgriffe im Quartier A3 notwendig, um eine sinnvolle Nutzung zu unterstützen. Dies beginnt bei dem größten Manko, der im Nichts endende Weg nach dem Mitteltor hinter dem Spielplatz. Diesen könnte man einfach direkt geradeaus auf das Haus zulaufen lassen und nur einen Hausausgang damit anbinden. Andererseits reicht es auch, kleine Ausläufer des Hauptweges auf verschiedene Hausausgänge zulaufen zu lassen, um trockenen Fußes zum Wäscheständer oder Spielplatz zu gelangen. Diese trockenen Füße müssen sowieso bei allen Ausgängen gewährleistet werden und nicht nur um den Fahrradschuppen in Form von Schrittplatten vorhanden sein.

Eine Auffüllung des Bodens direkt an den kleinen gepflasterten Auftritten der Hausausgänge sorgt für das bessere Abfließen und Versickern des Regenwassers, welches derzeit einfach nur in großen Pfützen auf der Wiese stehen bleibt. Zusätzlich können Bodendurchlüftungsmaßnahmen durchgeführt und Abläufe oder Rinnen eingebaut werden. Diese einfachen Schrittplatten bilden neben zusätzlicher Wegeverbindungen eine weitere Ergänzungsmaßnahme.

Mit weiteren Hecken oder Großgrün kann ein kleineres Raumgefühl geschaffen werden, da derzeit doch noch vieles an die grundsätzlich verankerten Gedanken der DDR-Platte vorherrschen und keine Sichtschutzelemente vorhanden sind. Dem kann mithilfe von Pergolen Abhilfe geschaffen werden. Diese können zum einen vom Hausausgang direkt auf den Hauptweg führen oder zentral einen runden Sitzplatz einfassen und mit Nischen und Bänken die Möglichkeit für den Schutz vor fremden Blicken bieten.

Als Sichtschutz kann weiterhin auch ein feststehender Pavillon in Verbindung einer befestigten Fläche in der Mitte des Hofes dienen, der gleichzeitig die Möglichkeit zum Grillen oder zum Treffen der Nachbarn außerhalb des Hauses verschafft.

Um weiterhin die Vegetation aufzuwerten und für noch mehr Ablenkung von den großen Gebäuden um einen herum zu schaffen, kann Fassadenbegrünung der Auflockerung und Abwechslung sowie der Erweiterung des Baumbestandes dienen.

Höhenmodellierung wie in der nordöstlichen Ecke des Hofes bietet sich ebenfalls an, die plane Fläche des Innenhofes aufzulockern und kann mit Stauden bepflanzt noch einen weiteren Aspekt zur Durchgrünung bieten.

Auf das Element Wasser kann auch bei einer weiteren Aufwertung bzw. Vervollständigung der Planung des Innenhofes keine Rücksicht genommen werden, weil dafür einfach nicht die Mittel zum einen für die Anschaffung und andererseits für die Unterhaltung vorhanden sind und dies ein weiterer Mehraufwand für die Wohnungsgesellschaften darstellen würde.



## 11. Resümee

Diese Arbeit hat grundsätzlich gezeigt, dass der demografische Wandel gravierende Auswirkungen auf vielen Ebenen hat, ob auf allen Ebenen unterschiedlicher Akteure, der Entwicklung von Städten auf kommunaler sowie regionaler Ebene oder in allen Lebensbereichen des menschlichen Alltags. Diese Veränderungen ziehen einen kurz- bis langfristigen Handlungsbedarf nach sich und bedürfen der Aufmerksamkeit und Beobachtung aller Beteiligten.

Die Quintessenz aus dem ersten Teil der Arbeit liegt zunächst in der Feststellung sowie gleichzeitiger Wahrnehmung und Akzeptanz der Veränderung der Gesellschaftsstruktur in allen Bereichen. Erst wenn man sich mit den Fakten abgefunden hat, können Handlungsansätze erbracht werden, um die bestmöglichen Schlussfolgerungen zu ziehen und speziell für die Entwicklung der Städte in Deutschland die Herausforderung anzunehmen, den demografischen Wandel einzudämmen und ggf. in einen Gewinn umzuwandeln. Auch mit dem sicheren Bewusstsein nicht die gesamte Bundesrepublik vor Überalterung, Wanderungen oder negativen Entwicklungen in Stadt- oder Umlandstrukturen zu bewahren, ergibt sich trotz allem die Möglichkeit, reizvolle Städte und Landschaften zu entwickeln und aufstrebende Ballungsräume zu schaffen. Neben den bekannten strukturstarken Metropolen und –regionen gibt es bereits aufstrebende Städte, die sich ihre Lage zu Nutzen gemacht und dadurch Erträge erreicht haben.

Auch das Fallbeispiel Greifswald gehört langsam aber sicher zu einer dieser sich positiv entwickelnden kreisfreien Städte, die entgegen ihres Umlandes oder gar Bundeslandes, in dem es sich befindet, seinen Ruf weiterhin verbessert und den demografischen Wandel als Chance sieht und nutzt, um Defizite aufzuarbeiten, auszugleichen und zu seinem eigenen Vorteil zu entwickeln. Dieser mittlerweile gute Ruf lässt sich an Daten der Bevölkerung mit ihren Strukturen (Bevölkerungsabnahme verringert), wie beispielsweise vor allem Wanderungen bzw. Internationalisierung (Studentenzahlen steigen stetig), an der ständigen Weiterentwicklung als Wirtschafts- und Wissensstandort und an der Erweiterung städtischer Entwicklungsziele mit seinem Leitbild („Durchmischte, wissensbasierte Stadt der kurzen Wege“) durch das Kerninstrument ISEK und seinen regelmäßigen Fortschreibungen festmachen und sich klar gegen alle anderen Städte in M-V abgrenzen bzw. besonders hervorheben.

Diese Zukunftsstrategie zeigt sich aktuell vor allem in der Aktualisierung des Leitbildes für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Anpassung veränderter Rahmenbedingungen und Zukunftstrends sowie an bisher erreichte Ergebnisse. „Greifswald will sich mit der Fortschreibung für die Zukunft rüsten“, sagte Oberbürgermeister Dr. Arthur König beim Auftakt am 21.10.2009 in der Aula des Universitätshauptgebäudes: „Es soll dazu dienen, die Stadt mit all ihren Stärken nach außen hin besser und gezielter zu vermarkten und für sie zu werben. Nach innen soll das Leitbild als Orientierungshilfe für politische Entscheidungen dienen.“<sup>178</sup>

Selbst die Daten des Untersuchungsgebietes OV-PS bestätigen die Stagnation des Bevölkerungsrückganges und weisen stetige bis leicht ansteigende Zahlen in der Bewohnerschaft (inklusive Studenten) auf. Von der einstigen „Schlafstadt“, wie es im Vorpommernmagazin (Ausgabe 09/08) betitelt wurde mit großen Einwohnerverlusten von bis zu 33% und demzufolge hohen Wohnungsleerständen, wandelt sich das Viertel nun zu einem der beliebtesten Wohngebiete in der gesamten Stadt und beweist mit fast vollständig ausgelastetem Wohnungsbestand, wie auch beide Wohnungsunternehmen bestätigten, einen enormen Wandel innerhalb kürzester Zeit. Dieser allmählich positive Imagewandel ist nicht zu letzt dem Stadtumbau zu verdanken, der mit Hilfe der im Rahmen dieses Programmes aufgestellten Konzepte und Ziele vor allem für das OV-PS die Chancen aufgezeigt hat, die der demografische Wandel mit sich bringen kann. Das heißt im Einzelnen die Veränderung der Gebäudestruktur sowohl von außen als auch von innen als Aushängeschild des Stadtgebietes und die Aufwertung der Freiflächen als Repräsentant dessen, um die optische positive Wahrnehmung mit der Ästhetik des Wohnumfeldes zu vervollkommen. Demzufolge trägt der demografische Wandel auch dazu bei, alte Fehler in der Freiraumgestaltung aufzugreifen und mit den richtigen Mitteln und Maßnahmen nicht nur für ein besseres gesamtstädtisches Bild beizutragen, sondern auch mit der Steigerung der Attraktivität eines Wohnumfeldes die Identifizierung der BewohnerInnen mit eben diesem zu verstärken.

---

<sup>178</sup> Vgl. Greifswalder Stadtblatt vom 11.11.2009 im Anhang II und III, weiterführend auf [www.greifswald.de](http://www.greifswald.de)

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich positive Tendenzen und Bewertungen für die Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen im OV-PS geben, die sich allerdings erst nach Beendigung des letzten Quartiers in den nächsten Jahren und darüberhinaus in seiner gefestigten Substanz nach vollständigem Abschluss des Stadtumbaus zeigen und bestätigen werden. Auch hier eilt der gute Ruf bereits voraus und es wird sich in Kritikerkreisen nur lobend über dieses Vorzeigeprojekt des „Stadtumbau Ost“ geäußert, was nicht längst durch einige Preise (Deutscher Bauherrenpreis 2005 für C4) gewürdigt und bestätigt wurde. Deswegen fand der 39. Interkommunale Erfahrungsaustausch zur Stadterneuerung und Sozialplanung dieses Jahr auch in Greifswald statt, da die Universitäts- und Hansestadt auf umfangreiche Erfahrungen mit Stadterneuerung und Sanierung zurückblicken kann und neben der Reparatur sowie Neuausrichtung von Stadtteilen, auch den Anspruch auf die Beteiligung der Bewohner legt. Vor allem hinsichtlich des Themas „Stadtumbau Ost“ kann Greifswald sowohl über positive Erfahrungen und Chancen als auch über Probleme und Handlungsfelder berichten.<sup>179</sup>

Der nachfolgende Zeitungsartikel von Matthias Grünzig wurde am 06.02.2009 in der FAZ veröffentlicht und gibt von einem außenstehenden Standpunkt aus die Eindrücke und Meinungen über das hier behandelte Fallbeispiel wieder:

*„Plattenbausiedlungen aus der DDR-Zeit haben derzeit einen schweren Stand. Etliche Stadtplaner und Baupolitiker halten diese Siedlungsform entweder für ein Auslaufmodell oder für eine unerwünschte Konkurrenz zu den historischen Altstadtkernen. Diese Vorstellungen führen vielerorts zu einem recht rabiaten Umgang mit den ungeliebten Siedlungen und ihren Bewohnern. In vielen Städten ist der Abriss selbst von gut belegten Plattenbausiedlungen an der Tagesordnung. Oft werden bei dieser Gelegenheit sogar zentrale Standards der "Behutsamen Stadterneuerung" über Bord geworfen. Bürger werden von der Mitsprache am Stadtumbau ausgeschlossen, Mieter werden gegen ihren Willen aus ihren Wohnungen vertrieben, Bürgerproteste werden ignoriert.*

*Dass es auch anders geht, beweist der Stadtumbau im Ostseeviertel in Greifswald. Hier wurde ein Problemviertel durch einen behutsamen Stadtumbau in ein gefragtes Wohngebiet verwandelt. Schon auf den ersten Blick verbreitet das Ostseeviertel einen freundlichen Eindruck. Klare, kubische Baukörper leuchten in Weiß-, Blau- und Ockertönen, hervorragende Balkone und Dachterrassen verleihen den Wohnblöcken Plastizität. Gepflegte Freiflächen und Mietergärten sorgen für eine gartenstädtische Atmosphäre.*

---

<sup>179</sup> Vgl. „39. Interkommunaler Erfahrungsaustausch zur Stadterneuerung und Sozialplanung“ am 6. bis 8. Mai 2009 in Greifswald, weiterführend auf [www.difu.de](http://www.difu.de)

*Am Anfang dieser Erfolgsgeschichte stand ein zwischen 1980 und 1988 erbautes Plattenbauviertel mit mehreren Problemen. Die 2200 Wohnungen befanden sich in sechsgeschossigen Wohnblöcken ohne Aufzug, in denen die oberen Etagen zunehmend leer standen. Viele Wohnungen besaßen nur kleine Küchen und Bäder ohne Fenster. Ein weiteres Problem waren verwinkelte Baustrukturen mit verschatteten Hofbereichen. Die Folgen waren nicht nur ein Wohnungsleerstand von 17,5 Prozent, sondern auch zunehmende Imageprobleme. Andererseits gab es aber auch viele Bürger, die gern im Ostseevierviertel wohnten. Sie schätzten die ruhige Lage am Stadtpark, die guten Einkaufsmöglichkeiten und die medizinische Versorgung.*

*Die Stadt Greifswald und die beiden Wohnungseigentümer, die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Greifswald (WVG) und die Wohnungsbaugenossenschaft Greifswald (WGG), reagierten auf diese Probleme mit einem ungewöhnlichen Schritt. Sie begannen mit einer umfassenden Bürgerbeteiligung. Gemeinsam mit den Bürgern wurde beraten, welche Maßnahmen im Ostseevierviertel umgesetzt werden sollten. Dieser Weg erwies sich als unerwartet produktiv. Denn die Bürger versteiften sich keineswegs auf eine Blockadehaltung, sondern entwickelten eigene Ideen für ihren Stadtteil. All diese Ideen mündeten in ein Stadtumbaukonzept, das von der Stadt, den Wohnungseigentümern und den Bürgern gleichermaßen getragen wurde.*

*Genau dieses Konzept wurde ab 2004 umgesetzt. [...] Bei einigen Wohnblöcken wurden die schwer vermietbaren oberen Geschosse einfach abgetragen. Andere Gebäude konnten in Terrassenhäuser verwandelt werden. Zu diesem Zweck wurden die oberen Geschosse nur zum Teil entfernt, aus den übrigen Segmenten entstanden anschließend Penthäuser mit großen Dachterrassen. Mit der gleichen Experimentierfreude wurden Balkone angebaut, Aufzüge installiert, Fensterformate verändert oder Wintergärten geschaffen. In einigen dicht bebauten Bereichen wurden auch ganze Häuser abgerissen. Großen Wert legten die Architekten auf das heute so aktuelle Thema Energiesparen. Dank neuer Wärmedämmfassaden konnten Energieverbräuche von weniger als 40 Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr erreicht werden. Damit wurden selbst Neubaustandards unterschritten.*

*Ebenso vielfältige Umbauten wurden in den Wohnungen vorgenommen. Dank der Flexibilität der Plattenbauweise konnten Wände fast beliebig versetzt oder ganz entfernt werden. Kleine Räume wurden einfach zusammengelegt, innenliegende Bäder und Küchen konnten durch großzügige Räume mit Fenster ersetzt werden. Ein Teil der Wohnungen erhielt eine barrierefreie Gestaltung, andere wurden speziell für studentische Wohngemeinschaften oder junge Familien hergerichtet. Die gesamten Baumaßnahmen konnten zu erstaunlich günstigen Kosten von durchschnittlich 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verwirklicht werden. Komplettiert wurde der Umbau durch die Umgestaltung der Freiflächen. Ein Teil der Wohnungen erhielt Mietergärten, andere Flächen erfuhren eine parkartige Gestaltung.*

*Heute zeigt sich, dass die Entscheidung für einen behutsamen Stadtumbau im Ostseevierviertel richtig war. Die umgebauten Wohnungen konnten bereits kurz nach ihrer Fertigstellung vermietet werden, etliche Interessenten mussten sogar auf Wartelisten getröstet werden. Heute wohnt im Ostseevierviertel eine bunte Mischung aus Familien,*

*Studenten und Senioren. Nicht nur Greifswalder, sondern auch zahlreiche Bewohner aus dem Greifswalder Umland konnten von einem Umzug in das Ostseeviertel überzeugt werden. Nicht zuletzt deshalb konnte Greifswald in den letzten Jahren Einwohnerzuwächse verzeichnen. Ebenso erfreulich ist, dass dieser Erfolg keineswegs zu Lasten der historischen Altstadt geht, die ebenfalls gut belegt ist. Besser können die Abrissbefürworter nicht widerlegt werden.<sup>180</sup>*

---

<sup>180</sup> GRÜNZIG, Matthias: Da bist du Platte (Greifswald). Artikel zum Stadtumbau. Frankfurter Allgemeine Zeitung. 06.02.2009 (<http://www.stadtumbauinfo.de/index.html?inhalt=242>)

## **12. Anhang**

Anhang I: Indikatoren des Politikfeldes „Demografische Entwicklung / Bevölkerungspotential für Greifswald

Anhang II: Fortschreibung Leitbild Greifswald

Anhang III: Leitbild Greifswald

	Greifswald 2007	Greifswald 2006	Greifswald 2005	Greifswald 2004	Greifswald 2003
Bevölkerungszahl	53.845	53.434	53.281	52.689	52.889
Demographietyp	Typ 1	Typ 1	Typ 1	Typ 1	Typ 1
Bevölkerungsentwicklung vergangene 7 Jahre (%)	-0,7	-3,3	-5,1	-8,8	-11,2
Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2025 (%)	-10,6	-10,6	-10,6	-10,6	-10,6
Frauenanteil an den 20- bis 34-Jährigen (%)	50,2	50,2	49,5	49,0	48,5
Fertilitätsindex (%)	-17,4	-16,4	-17,1	-12,0	-12,2
Ausländeranteil (%)	4,6	4,5	4,5	4,4	4,3
Familienwanderung (Pers. je 1.000 Ew.)	-16,2	-17,3	-18,9	-22,0	-25,4
Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Ew.)	90,5	79,6	72,4	41,0	30,9
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (Pers. je 1.000 Ew.)	-4,0	-5,0	-5,8	-7,1	-8,6
Alterswanderung (Pers. je 1.000 Ew.)	5,4	4,8	3,7	2,7	2,3
Durchschnittsalter (Jahre)	41,9	41,8	41,5	41,4	41,1
Durchschnittsalter 2025 (Jahre)	46,3	46,3	46,3	46,3	46,3
Median-Alter (Jahre)	40,3	40,3	40,0	40,0	39,5
Median-Alter 2025 (Jahre)	44,7	44,7	44,7	44,7	44,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	23,1	24,1	25,0	26,6	27,8
Jugendquotient 2025 (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	28,3	28,1	27,1	26,7	25,4
Altenquotient 2025 (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	47,1	47,1	47,1	47,1	47,1
Anteil unter 18-Jährige (%)	12,6	12,8	13,4	14,4	15,1
Anteil unter 18-Jährige 2025 (%)	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,0	14,7	14,2	14,0	13,3
Anteil 65- bis 79-Jährige 2025 (%)	18,3	18,3	18,3	18,3	18,3
Anteil ab 80-Jährige (%)	3,7	3,8	3,6	3,4	3,3
Anteil ab 80-Jährige 2025 (%)	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7

k.A. = keine Angabe bei fehlender Verfügbarkeit (siehe Erklärung Indikatoren), unzureichender Vergleichbarkeit wegen Gebietsstandsänderungen oder Einwohnerzahl unter 5.000 im betreffenden Jahr!

#### Anhang I: Indikatoren des Politikfeldes „Demografische Entwicklung / Bevölkerungspotential für Greifswald<sup>181</sup>

<sup>181</sup> Quelle: Statistische Ämter der Länder, Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH, vgl. Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune

## Auftakt gelungen

### Leitbild für Greifswald wird fortgeschrieben

Die Aula im Universitätshauptgebäude war bis auf den letzten Platz besetzt, als Oberbürgermeister Dr. Arthur König am 21. Oktober vor 170 Interessierten den Auftakt zur Fortschreibung des Leitbildes gab.



Im Jahr 1999, als Greifswalds Bürgerschaft erstmals ein Leitbild für die Stadtentwicklung beschloss, gehörte die Kommune landesweit zu den Frühstartern, die sich klare Ziele setzte. Diese Entwicklungsziele müssen nun aber fortgeschrieben werden, um Greifswald in der Region, im Land, bundesweit und international zu platzieren, betont Oberbürgermeister Dr. Arthur König. Die Außenwahrnehmung und das Image einer Stadt werden immer wichtiger für die Entwicklung der Kommune. Der Wettbewerb der Städte und Regionen untereinander ist härter geworden. Deshalb ist die Fortschreibung des Leitbildes für Greifswald nach nunmehr 10 Jahren notwendig.

Der Oberbürgermeister: „Wenn sich der bisherige Stadtmarketing-Prozess vor allem als Teil der Stadtentwicklung mit großer Bürgerbeteiligung verstand, so wird es zukünftig vor allem darum gehen, die besonderen Potenziale Greifswalds zu erkennen, diese weiterzuentwickeln, nach außen darzustellen und zu bewerben. Wir haben uns für die Fortschreibung unseres Leitbildes die Prognos AG an die Seite geholt. Prognos ist ein erfahrenes Unternehmen in der Wirtschaftsforschung und in der Strategieberatung, das u.a. mit dem Zukunftsatlas über ein anerkanntes Instrument zur Bewertung städtischer und regionaler Entwicklungen verfügt.“

Dr. Steden von der Prognos AG benannte während der Auftaktveranstaltungen Chancen und Potentiale für Greifswald; diese müssen genutzt und ausgebaut werden:

- die Verknüpfung von Wissenschaft und Wirtschaft
- Greifswald als Energiestandort mit Kompetenzen in erneuerbaren Energien
- Greifswald als Gesundheitsstandort
- die guten Voraussetzungen für die maritime Wirtschaft
- die steigende Bedeutung des Tourismus
- das reiche kulturelle Leben • das stadhistorische Erbe

#### Experten werden befragt:

Im November und Dezember führen Mitarbeiter der Prognos AG Experteninterviews mit 30 Entscheidungsträgern und Interessenvertretern aus Greifswald durch. Sie erfassen dabei Standpunkte, Vorstellungen und Ideen zur künftigen Stadtentwicklung. Anschließend werden sich im Januar und Februar 2010 drei Fachworkshops zu den Themen:

- Greifswald als Wirtschafts- und Bildungsstandort
- Greifswald als Gesundheits-, Wohn-, Kultur- und Freizeitzentrum
- Greifswald als regionales Zentrum

Anhang II: Fortschreibung Leitbild Greifswald<sup>182</sup>

<sup>182</sup> Quelle: Greifswalder Stadtblatt 11.11.2009



## Leitbild für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Greifswald und seine Umlandregion bilden eine im norddeutschen Raum einmalige Verbindung aus einer über die Jahrhunderte gewachsenen, überschaubaren Universitätsstadt, der dörflich geprägten vorpommerschen Landschaft, und der Ostseeküste zwischen Rügen und Usedom mit ihren günstigen Voraussetzungen für Tourismus sowie für den Waren-, Dienstleistungs- und Technologieaustausch mit Nord- und Osteuropa.

Unverwechselbares Kennzeichen dieser Verbindung ist die von Land und See her weithin einsehbare Silhouette der Greifswalder Altstadt. Wirtschaftlich und kulturell ist Greifswald mit seinem Umland vielfältig und untrennbar verflochten.

Die Universitätsstadt Greifswald und ihr Umland sollen sich zu einem lebendigen, innovationsorientierten, international wettbewerbsfähigen Wirtschafts-, Forschungs- und Bildungsstandort entwickeln:

- mit einem mittelstandsfreundlichen, offenen Technologie- und Dienstleistungsumfeld,
- mit einem überregional und international bedeutsamen Gesundheitswesen, mit nachfragegerechten, kreativitäts- und innovationsfördernden Ausbildungs- und Weiterbildungsketten von der Schule zu Berufs- und Hochschulqualifikationen,
- mit einer wirtschafts- und techniknahen, ökologisch und multikulturell orientierten Universität, die ihre Auslandsschwerpunkte in Nord- und Osteuropa ausbaut,
- mit hohem Wohn-, Freizeit- und Tourismuswert durch Verknüpfung von Natur, Kultur, Sport, Bildung und Geschichte, und mit einem vollwertigen oberzentralen Dienstleistungs- und Infrastrukturspektrum, einschließlich der Voraussetzungen für Kongreßtourismus.

Die Ziele sind gemeinsam mit den Bürgern in einer offenen, flexiblen Stadt- und Regionalpolitik umzusetzen.

*(Beschluss der Bürgerschaft Nr. B1045-51/99 vom 9.3.1999)*

Anhang III: Leitbild für Greifswald<sup>183</sup>

<sup>183</sup> Quelle: Greifswalder Stadtgespräch 11/09

## **13. Verzeichnisse**

### **13.1 Quellenverzeichnis**

Beitrag der Europäischen Senioren Union zum Generalthema: Der ältere Mensch in der Gesellschaft und zum Aufruf der europäischen Kommission: 2003 – Jahr der Behinderten: Nicht nur dem Leben Jahre geben, sondern den Jahren Leben geben - auch den Behinderten.

Fundstelle: [www.eu-seniorunion.info/de/activities/projects/Leipzig-Life2years\\_disabled-dew.pdf](http://www.eu-seniorunion.info/de/activities/projects/Leipzig-Life2years_disabled-dew.pdf) (abgerufen Juni 2006)

Bertelsmann Stiftung: Demografiebericht. Daten-Prognosen Greifswald. Fundestelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) (31.10.2009)

BREUER, Bernd (Informationen zur Raumentwicklung): Öffentliche Stadträume und neue Freiräume. Heft 11/12.2004

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung-Stadtumbau. Heft 10./11.2003. Bonn 2003

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung-Stadtumbau. Heft 11./12.2004. Bonn 2004

Bundesministerium für Bildung und Forschung: StadtRegion Stuttgart 2030. Dynamik – Integration – Ausgleich. Abschlussbericht zum Forschungsvorhaben im Rahmen des Ideenwettbewerbs „Stadt 2030“. Stuttgart 2003

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost – Expertisen zu wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten des Stadtumbaus in den neuen Ländern. Berlin 2002

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Dokumentation zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen. Bonn 2003

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Stadtumbau Ost – Stand und Perspektiven. Erster Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Berlin 2006

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: 5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz. Zweiter Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Berlin 2007

EVERTS, Wolfgang (Hochschule Nürtingen): Nachhaltiger Städtebau und nachhaltige Architektur, Parameter für ein Umweltmanagement. Vortrag im Rahmen des 3. internationalen ECOLUP-Workshops auf dem Euregia-Bodensee-Kongress "Raumordnung und Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt Umwelt" am 10. September 2003 in Friedrichshafen

FUHRICH, Manfred (Informationen zur Raumentwicklung): Stadt retour – Dimensionen und Visionen der „schlanken Stadt“. Heft 10/11.2003

FUHRICH, Manfred; GATZWEILER, Hans-Peter (Informationen zur Raumentwicklung): Stadtumbau - Eine Daueraufgabe mit neuen Herausforderungen. Heft 10/11.2003

GATZWEILER, Hans-Peter; MEYER, Katrin; MILBERT, Antonia (Informationen zur Raumentwicklung): Schrumpfende Städte in Deutschland? Fakten und Trends. Heft 10/11.2003

GISEKE, Undine (Informationen zur Raumentwicklung): Die zentrale Stellung der Freiraumplanung bei der sozialen und kulturellen Ausgestaltung der postindustriellen Stadt. Heft 11/12.2004

Greifswalder Stadtblatt – Amtliche Bekanntmachungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Jahrgang 17. Nummer 23. Greifswald 11.11.2009

GRÜNZIG, Matthias: Da bist du Platte (Greifswald). Artikel zum Stadtumbau. Frankfurter Allgemeine Zeitung. 06.02.2009. Fundstelle: <http://www.stadtumbauinfo.de/index.html?inhalt=242> (21.11.2009)

HAHN, Ekhart: Ökologischer Stadtumbau: Konzeptionelle Grundlegung. Beiträge zur kommunalen und regionalen Planung. Bd. 13. 2. Auflage. Frankfurt a. M. 1993

HARENBURG, B.: Mietergärten – Sind Zufälle planbar?. Notizbuch 8 der Kasseler Schule. Hrsg. AG Freiraum und Vegetation. Kassel 1988

HEINRICH-BÖLL-STIFTUNG: Das neue Gesicht der Stadt. Strategien für die urbane Zukunft im 21. Jahrhundert. Berlin 2006

HUNGER, Bernd (Informationen zur Raumentwicklung): Wo steht der Stadtumbau Ost – und was kann der Westen davon lernen? Heft 10/11.2003

HÜLBUSCH, I. M.: Innenhaus und Außenhaus. Umbauter und sozialer Raum. Schriftenreihe der Organisationseinheit Architektur – Stadtplanung – Landschaftsplanung. Schriftenreihe 01 – Heft 033. Gesamthochschule GhK Kassel. Kassel (1978) 1981

JESSEN, Johann: Leitbild kompakte und durchmischte Stadt. Geographische Rundschau. Westermann Verlag. Ausgabe Juli/August. Heft 07-08/2000, Fundstelle: [http://www.geographischerundschau.de/aktuell\\_inhalt-aktuelles-heft.php?bestellnr=51000700](http://www.geographischerundschau.de/aktuell_inhalt-aktuelles-heft.php?bestellnr=51000700) (abgerufen Juni 2006)

MÜLLER, H.; SCHMITT, G.; SELLE, K. (Hrsg.): Stadtentwicklung rückwärts! Brachen als Chance? AGB-PT-Bericht Nr. 52. Dortmund 2003

PAHL-WEBER, Elke (Informationen zur Raumentwicklung): Städte der Zukunft – Bausteine für den Umbau der Stadt. Heft 10/11.2003

PREISLER-HOLL, Luise: Aktuelle Konzepte und Maßnahmen der städtischen Freiraumentwicklung. Deutsches Institut für Urbanistik (DiFu). Band 4. Berlin 2006

PREISLER-HOLL, Luise (Informationen zur Raumentwicklung):  
Freiflächenmanagement. Aspekte der Finanzierung, der Sicherung von  
Qualitätsstandards und des Unterhalts. Heft 11/12.2004

Prognos Zukunftsatlas 2007 – Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb,  
Fundstelle: [www.prognos.com/zukunftsatlas](http://www.prognos.com/zukunftsatlas) (13.11.2009)

PROTZE, Käthe: Hausen statt Wohnen. Von der Hartnäckigkeit gesellschaftlicher  
Wertvorstellungen in wechselnden Leitbildern – Vorschlag für einen Blickwechsel.  
Notizbuch 74 der Kasseler Schule. Hrsg. AG Freiraum und Vegetation. Kassel 2009

PÜTZ, Gabriele (Informationen zur Raumentwicklung): Urbaner Strukturwandel durch  
Landschaftsarchitektur. Heft 11/12.2004

RIETDORF, Werner (Hrsg.): Weiter wohnen in der Platte. Probleme der  
Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern. Berlin  
1997

RÖDING, Anja; VEITH, Karin (Informationen zur Raumentwicklung): Stadtumbau in  
den neuen Ländern – Fazit aus den Wettbewerbsbeiträgen des Bundeswettbewerbs  
„Stadtumbau Ost“. Heft 10/11.2003

Rostocker Zentrum zur Erforschung des Demografischen Wandels.  
Bevölkerungsprognose für Mecklenburg-Vorpommern auf Kreisebene bis zum Jahr  
2030. No. 22. Rostock 2008, Fundstelle: [www.zdwa.de](http://www.zdwa.de) (26.10.09)

SCHMID, Josef: Daten, Fakten, Prognosen – Demografische Probleme des 21.  
Jahrhunderts aus deutscher Sicht. aus „Globalisierung und demografischer Wandel –  
Fakten und Konsequenzen zweier Megatrends“ 2006

SCHNEIDER-SLIWA, R.: Städtische Umwelt im Alter – Präferenzen älterer Menschen  
zum Wohnen im Alter sowie zur Wohnumfeld- und Quartiergestaltung. Basler Stadt-  
und Regionalforschung Band 26. Basel 2004

SEELIG, Sebastian: Thesen zur Bewertung der Umsetzung des Programmteils  
Aufwertung im „Stadtumbau Ost“ - Eine Untersuchung am Beispiel der Hansestadt  
Greifswald. Herausgeber der Grauen Reihe: IRS. Nr. 4 Stadtumbau und Aufwertung.  
Berlin 2007

SELLE, K. (Hrsg.): Planung und Kommunikation – Gestaltung von Planungsprozessen  
in Quartieren, Stadt und Landschaft. Grundlagen, Methoden, Praxiserfahrung.  
Wiesbaden und Berlin 1996

SELLE, K. (Hrsg.): Freiraum, Siedlung, Kooperationen. Forschungsergebnisse,  
Hinweise für die Praxis, Folgerungen. Arbeits- und Organisationsformen für eine  
nachhaltige Entwicklung. Band 1. Dortmund 2000

SELLE, K. (Hrsg.): Siedlungen bauen, Quartiere entwickeln – Beispiele aus der Praxis.  
Arbeits- und Organisationsformen für eine nachhaltige Entwicklung. Band 2. Dortmund  
2000

SELLE, K. (Hrsg.): Freiräume entwickeln – in Stadt und Region: Beispiele aus der Praxis. Arbeits- und Organisationsformen für eine nachhaltige Entwicklung. Band 3. Dortmund 2000

Statistisches Bundesamt: Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Begleitmaterial zur Pressekonferenz am 18. November 2009 in Berlin. 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden 2009

TESSIN, Wulf: Ästhetik des Angenehmen. städtische Freiräume zwischen professioneller Ästhetik und Laiengeschmack. Wiesbaden 2008

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.): 1990 – 2000 10 Jahre Stadtplanung – Eine Bilanz. Greifswald 2001

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtplanungsamt, BauBeCon Sanierungsträger: 10 Jahre Stadtsanierung Greifswald. Zahn um Zahn – Abreißen oder Erhalten. Greifswald 2001

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtplanungsamt, F + B GmbH, URBAN Planungsgemeinschaft, Institut für sozialwissenschaftliche Regional- und Umweltforschung: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Greifswald – Wettbewerb Stadtumbau Ost. Greifswald 2002

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, BauBeCon Sanierungsträger GmbH: Rahmenplan 2002 Ostseevierviertel Parkseite. Umbau des Wohngebietes im Rahmen des Förderprogrammes Stadtumbau Ost. Stadtplanung aktuell Nr. 33. Greifswald 2003

Universitäts- und Hansestadt Greifswald: Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Stadtplanung aktuell Nr. 37. Rostock/Greifswald 2005

Universitäts- und Hansestadt Greifswald: Sachstandsbericht 2007 - Ergebnisbericht / Wirkungsanalyse. Greifswald 2007

Universitäts- und Hansestadt Greifswald: Sachstandsbericht 2007 zum Monitoring. Greifswald 2007

Universitäts- und Hansestadt Greifswald: Sachstandsbericht 2007 zur Fortschreibung

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, BauBeCon Sanierungsträger GmbH: Rahmenplan Fortschreibung 2008 Ostseevierviertel-Parkseite. Umbau des Wohngebietes im Rahmen des Förderprogrammes Stadtumbau Ost. Stadtplanung aktuell Nr. 40. Schwerin 2008

Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 a Absatz 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV-Städtebauförderung 2002) vom 19. Dezember 2001/09. April 2002, Fundstelle: <http://edoc.difu.de/edoc.php?id=VZH86749> (14.11.2009)

### Internetquellen

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

[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

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

[www.forschungsdatab.unibas.ch/ProjectDetailLong.cfm?project\\_id=2587](http://www.forschungsdatab.unibas.ch/ProjectDetailLong.cfm?project_id=2587)(abgerufen März 2008)

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

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

[www.wirtschaftslexikon.gabler.de](http://www.wirtschaftslexikon.gabler.de)

[www.wvg-greifswald.de](http://www.wvg-greifswald.de)

## **13.2 Abbildungsverzeichnis**

Abb.1: Altersaufbau der Bevölkerung Deutschlands 1910-19510-2008-2060

Abb.2: Bevölkerungszahl von 1950 - 2060

Abb.3: Kinderzahl je Frau bis zum jeweils erreichten Alter

Abb.4: Bevölkerung nach Altersgruppen

Abb.5: Entwicklung des Wanderungssaldos über die Grenzen Deutschlands<sup>1)</sup> bis 2060

Abb.6: Räumliche Handlungsebenen des ökologischen Stadtumbaus

Abb.7: Inhaltliche und methodische Anforderungen an ein ISEK im Wettbewerb „Stadtumbau Ost“

Abb.8: Anforderungen an die Vernetzung der Akteure im ISEK

Abb.9: Quartiersebenen

Abb.10: Mietergarten Berlin-Marzahn

Abb.11: Mietergarten Berlin-Marzahn

Abb.12: Panoramafoto vom Marktplatz Greifswald

Abb.13: Lage von Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern

Abb.14: Lage Altes und Neues Ostseeviertel (OV-PS und Ostseeviertel-Ryckseite) in Greifswald

Abb.15: Übersichtskarte der Straßennamen im Alten und Neuen Ostseeviertel in Greifswald

Abb.16: Bevölkerungsverlust M-V 2005-2030

Abb.17: relative Veränderung der Bevölkerung in M-V bis 2030

Abb.18: Durchschnittsalter der kreisfreien Städte bis 2030

- Abb.19: Altersbaum Greifswald 2008-2015-2025
- Abb.20: Bevölkerungsentwicklung HGW 1996 – 2006
- Abb.21: Wanderungsströme 1990 – 2006
- Abb.22: Einwohnerentwicklung Ostseeviertel-Parkseite zwischen 1996 und 2001
- Abb.23: Altersstruktur der Bev. Gesamtstadt-OV-PS
- Abb.24: Bev. nach Altersgruppen im OV-PS
- Abb.25: Bev. nach Altersgruppen im OV-PS
- Abb.26: Wohnungsbestand Ostseeviertel-Parkseite 2004 – 2006
- Abb.27: Sanierungsstände Wohnungsunternehmen (WU) Ostseeviertel 2006
- Abb.28: Entwicklung Wohnungsleerstand Greifswald
- Abb.29: Lageplan technische Infrastruktur im OV-PS
- Abb.30: Stärken-/ Schwächenprofil von Greifswald
- Abb.31: Plan zum Leitbild der Stadt
- Abb.32: Indikatoren-gestützte Analyse für den Stadtteil Ostseeviertel im Vergleich zur Gesamtstadt
- Abb.33: Übersichtsplan Quartiere im OV-PS (Grau bereits fertig, Rot Gebäudeabbruch, Blau Rückbau von 1-2 Geschossen, Grün Umbau ohne Geschossrückbau)
- Abb.34: Quartier A4 Riemser Weg vorher und nachher
- Abb.35: Quartier B4 Riemser Weg vorher und nachher
- Abb.36: Quartier C4 Gedsering vorher, währenddessen und nachher
- Abb.37: Quartier A3 Kooser Weg vorher und nachher
- Abb.38: Quartier C3 Gedser Ring vorher und nachher
- Abb.39: Quartier A3 Vilmer Weg vorher und nachher (der mittlere Hauptweg wurde beibehalten)
- Abb.40: Quartier A5 vorher und während der Umbaumaßnahmen
- Abb.41: Quartier B2 wird als letztes Quartier 2010 umgestaltet; das WGG-Mieterbüro ist bereits in die Rigaer Straße umgezogen
- Abb.42: Entwicklung Wohnungsbestand WGG
- Abb.43: Entwicklung Wohnungsbestand WVG
- Abb.44: Modellvorschlag für das Quartier A4 mit parzellierten Mietergärten
- Abb.45: Innenhof Quartier B4 Riemser Weg nach der Entwicklungspflege
- Abb.46: Innenhof Quartier C4 Gedsering nach der Umgestaltung
- Abb.47: Innenhof Quartier A3 aus Sicht der Tallinner Straße vorher und nachher
- Abb.48: Koggenhof C3 vor und nach dem Umbau der Wohnblöcke
- Abb.49: Innenhof Quartier B2 mit Kita „Pustebume“

Abb.50: Innenhof Quartier A5 während der Umgestaltungsmaßnahmen (Hintergrund Abtreppung Gebäude)

Abb.51: Blick vom Stadtpark auf das Quartiers C3

Abb.52: Förderdaten

Abb.53: Innenhof vor der Umgestaltung (Baumbestand mittig bleibt, alte Spielgeräte werden abgebrochen)

Abb.54: Innenhof nach der Umgestaltung und Fertigstellungspflege mit zentralem Spielplatz

Abb.55: Innenhof Quartier A3 aus Sicht der Tallinner Straße nach Fertigstellung



## **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: