



Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences

## Master Thesis

### **Gebietsmitte Datzeberg**

### **Bestand – Neuausrichtung – Planung**

Studiengang Landschaftsarchitektur & Grünflächenmanagement

des Fachbereiches Landschaftswissenschaften und Geomatik

der Hochschule Neubrandenburg zur Erlangung des akademischen Grades

### **Master of Engineering**

vorgelegt von

**Michael Schulze**

urn:nbn:de:gbv:519-thesis 2016 - 0568 - 6

Neubrandenburg 2017

1. Betreuer: Prof. Dipl.-Ing. Thomas Oyen

2. Betreuer: Prof. Dipl.-Ing. Johann Fröhlich

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>1</b>
1.1 Allgemeines zum Ort	1
1.2 Ortsbesichtigung, Sammeln von Eindrücken	3
1.3 Klären der Aufgabenstellung	8
1.4 Bauen und Wohnen in Neubrandenburg	9
<b>2. Der Datzeberg</b>	<b>12</b>
2.1 Geschichte des Stadtgebietes	12
2.2 Stadtentwicklung und Entwicklungskonzepte	15
2.3 Demografische Entwicklung	18
2.4 Einbindung in die Gesamtstadt	19
2.5 Wohnumfeld	21
<b>3. Bestandsanalyse der Freifläche</b>	<b>24</b>
3.1 Grünverbindungen	24
3.2 Raumstruktur	25
3.3 Aufnahme der Gehölze	27
3.4 Wegebeziehungen	28
3.5 Interessen der Stadt, Wohnungsgesellschaften und Bewohner	30
<b>4. Gestaltungskonzept</b>	<b>34</b>
4.1 Vorplanung	34
4.1.1 Planbeschreibung „Parkähnliche Gebietsmitte mit historischen Inhalten“	34
4.1.2 Vorentwurf 1	36
4.1.3 Kostenschätzung nach DIN 276	37
4.1.4 Planbeschreibung „Perspektivwechsel“	40
4.1.5 Vorentwurf 2	43
4.1.6 Kostenschätzung nach DIN 276	44
4.1.7 Planbeschreibung „Sport- und Versammlungsgelände“	46
4.1.8 Vorentwurf 3	48
4.1.9 Kostenschätzung nach DIN 276	49
4.2 Entwurfsphase	51
4.2.1 Planbeschreibung „Kunstvoller Mehrgenerationenplatz“	51
4.2.2 Entwurf	54
4.2.3 Schnittansicht	55

---

4.2.4 Kostenberechnung nach DIN 276	56
4.2.5 Ausführungsplanung	58
4.2.6 Pflegeplan	61
<b>5. Anhang</b>	<b>66</b>
5.1 Abbildungsverzeichnis	66
5.2 Literaturverzeichnis	69
5.3 Interviewquellen	71
5.4 Anlagen	72
5.5 Selbständigkeitserklärung	73

## 1. Einführung

### 1.1 Allgemeines zum Ort

Neubrandenburg ist die Kreisstadt des Landkreises der Mecklenburgischen Seenplatte und ist als drittgrößte Stadt Mecklenburg Vorpommerns, eines der Oberzentren dieser Region. Die Stadt untergliedert sich in 10 Stadtgebiete, auf einer Gesamtfläche von ca. 90 km<sup>2</sup>. Rund 64.000 Einwohner (Stand 31. Dez. 2015) leben am Nordufer des Tollensesees. Des Weiteren verfügt die Stadt über den Reitbahnsee im nordwestlichen Teil des Stadtgebiets.



**Abb. 1 Lage in der Region**

Bekannt ist Neubrandenburg für die besterhaltene Stadtmauer der Backsteingotik und der im Stadtzentrum liegenden Konzertkirche. Aufgrund der vier mittelalterlichen Stadttore ist Neubrandenburg auch als "Stadt der Vier Tore" bekannt.

Die im Jahr 1248 gegründete Stadt Neubrandenburg liegt ca. 120 km nördlich von Berlin und 100 km südöstlich von Rostock. Sie verfügt heute über zwei größere Parkanlagen. Zuerst zu nennen ist der Kulturpark als zentraler Anlaufpunkt, südwestlich der Innenstadt. Dieses Naherholungsgebiet verbindet die Innenstadt mit dem Tollensesee und bietet auf seiner Fläche gastronomische und touristische Angebote.

Die Internationale Gartenschau in Rostock aus dem Jahr 2003 hatte in dem Landschaftsgarten Brodaer Teiche einen Außenstandort. Dieser ca. 40 ha große Landschaftsgarten befindet sich im Westen der Stadt und ist ein beliebtes Naherholungsgebiet.



**Abb. 2 Kulturpark**



**Abb. 3 Landschaftsgarten Brodaer Teiche**

In Neubrandenburg gibt es 5 Aussichtspunkte, die es einem erlauben, Ausblicke auf Stadtteile oder die Landschaft der näheren Umgebung zu genießen. In der Innenstadt gibt es die Aussichtsplattformen vom HKB - Turm (Haus der Kultur und Bildung) und vom Turm der Konzertkirche. In der näheren Umgebung gibt es das Belvedere, einen klassizistischen Pavillon, nördlich des Brodaer Strandbades, welches einen Panoramablick auf den Tollensesee ermöglicht. Des Weiteren gibt es den Aussichtsturm Behmshöhe, am östlichen Ufer des Tollensesees und die Aussichtsplattform im Landschaftsgarten Brodaer Teiche.



**Abb. 4 Blick auf das Belvedere und den Tollensesee**

### 1.2 Ortsbesichtigung, Sammeln von Eindrücken

Neubrandenburg ist eine Stadt der Gegensätze. Verschiedene Stadtgebiete gelten als triste und graue Plattenbausiedlungen, welche im Rahmen der großen Wohnungsbauprojekte der DDR in den 1970er Jahren als Reaktion auf die demographische Entwicklung zu dieser Zeit getätigt wurden. Als Beispiel sind hier das Reitbahnviertel, das Stadtgebiet Ost und das Datzeviertel zu nennen. Die Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft (Neuwoba) und die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft (Neuwoges) haben dem Negativ-Image in den vergangenen Jahren stark entgegengewirkt und modernisieren in diesen Stadtgebieten viele dieser Wohnungseinheiten und Freiflächen im direkten Wohnumfeld. Das steigert nicht nur die Akzeptanz der Anwohner, sondern auch das Gesamtimage der Stadt. Die Stadtentwicklungskonzepte sehen vor, dass der Wohnungsleerstand weitgehend durch Rückbau behoben werden soll und ein Umbau bedarfsorientiert erfolgt, um die Quartiere aufzuwerten und städtische Strukturen neu zu formieren.

Der erste Eindruck, den das Datzeviertel Besuchern vermittelt ist unterschiedlich wiederzugeben. Das Wohngebiet befindet sich im Wandel, was durch die verschiedenen Bauvorhaben deutlich wird.



**Abb. 5** Typische Plattenbausiedlung



**Abb. 6** Hochhaus mit Jugendclub

Auf dem Gebiet sind Punkthochhäuser nur noch vereinzelt anzutreffen, wie zum Beispiel direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet „Uns Hüsung 29/31“.

Im angebauten Teil des Erdgeschosses, welche man in der industriellen Wohnungsbauweise als Funktionsunterlagerung bezeichnete, befindet sich heute der "TONI" Jugendclub, welcher mittlerweile eine der letzten verbliebenen Kultureinrichtungen auf dem Datzeberg ist. Weiterhin befinden sich hier eine Grundschule, sowie ein Fachgymnasium mit integrierter Berufsschule mit dem Schwerpunkt Wirtschaft und Verwaltung. Die Erschließung an der Tallage auf die Höhe des Datzeberges erfolgt über Haupteinfahrungsstraßen, Fußwege und diverse Treppenanlagen, welche für die Bewohner von großer Bedeutung sind, da diese eine Verbindung zu den angrenzenden Wohngebieten und den Spiel- und Freizeitanlagen darstellen.

Es gibt 4 Spielplätze im Datzeviertel. Ein Spielplatz für die Altersgruppe 6-12, 2 Plätze für 12-18 jährige und eine große Freizeit- und Spielplatzanlage für die Altersgruppe 6-18 Jahre.



**Abb. 7 Spielplatz am Hang des Datzeberges**

Der Datzeberg bietet in mehreren Kleingartenvereinen den Anwohnern die Möglichkeit, einen Garten, auch in Hanglage, zu bewirtschaften. Der so genannte „Platz der Familie“ im Zentrum des Stadtviertels wurde bereits neu gestaltet und gehört nun zu den am meisten frequentierten Stellen.





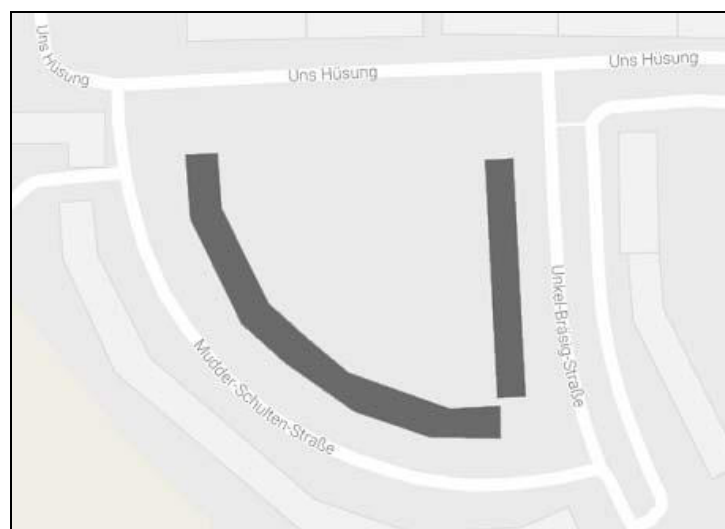
**Abb. 8 Platz der Familie**



**Abb. 9 Platz der Familie**

In relativer Nachbarschaft gibt es ein Einkaufszentrum, das „Datze Center“, in dem sich unter anderem ein Supermarkt, Cafés, Bistros und Kleingeschäfte befinden. Direkt gegenüber befindet sich ebenfalls ein Supermarkt mit angrenzenden gastronomischen Einrichtungen.

Die, in dieser Master Thesis zu bearbeitende Freifläche liegt brach und nach Aussage des Eigentümers, der Neuwoges, sind in naher Zukunft keine Ausgaben für diese Freifläche einkalkuliert. Auf der Karte in Abbildung 10 ist zu sehen, wo genau sich die abgerissenen Wohneinheiten befunden haben.



**Abb. 10 Standort der abgerissenen Wohnblöcke**

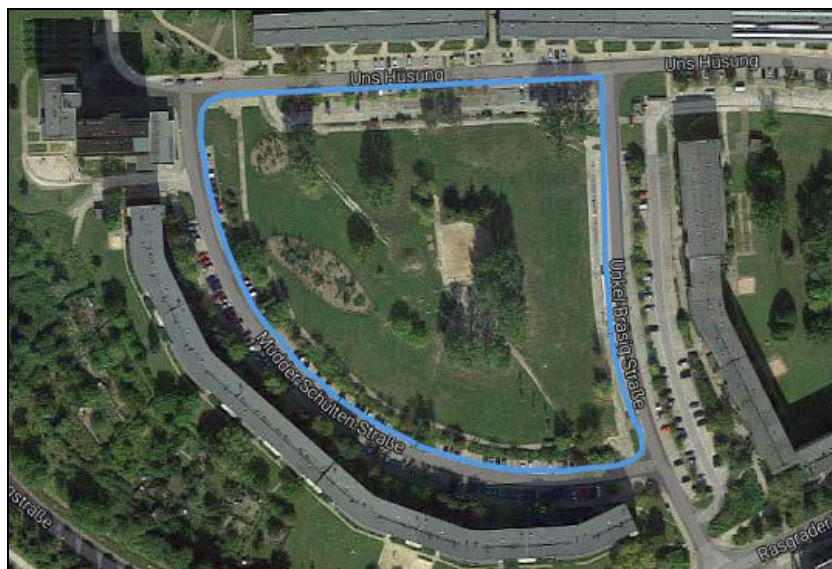
Es handelte sich um einen 5 stöckigen WBS70 Wohnblock, welcher laut Aussage der Neuwoges einen zu hohen Leerstand aufwies, sodass ein Abriss unumgänglich wurde.



Eine Modernisierung wäre hier nicht in Frage gekommen, da auch die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen in dem Wohnquartier nicht hoch genug gewesen sei.

Die Wohnungsgesellschaft ist sich bewusst, dass die Fläche, auf der sich lediglich ein eingezäunter Spielplatz befindet, gestaltet, bzw. umgenutzt werden muss, da eine Nichtnutzung auch die umliegenden Wohneinheiten unattraktiv werden lässt und man bereits am jahrelang nicht gestalteten „Platz der Familie“ eine hohe Unzufriedenheit und ein Unwohlsein der Bürger wahrnehmen konnte.

Der blau markierte Bereich in der Abbildung 11 zeigt, um welches Gebiet es sich bei der Bearbeitung und Gestaltung handelt. Die Freifläche wird eingegrenzt durch die Mudder-Schulten-Straße, Uns Hüsung und Unkel-Bräsig-Straße. Die Fläche umfasst ca. 24.000 m<sup>2</sup> und ist somit rund um ein sechsfaches größer als der Platz der Familie (ca. 3.800 m<sup>2</sup>).



**Abb. 11 Bearbeitungsgebiet**

Aus der Karte wird deutlich, dass die Freifläche im direkten Wohnumfeld der umliegenden Wohneinheiten liegt. Direkt anliegend sind 580 Wohneinheiten und der bereits genannte Jugendclub.

Aufgrund der Mietauslastung in der Mudder-Schulten-Straße bleiben die 5-geschossigen Häuser erhalten. Die gegenüberliegenden Häuser in der Straße Uns

Hüsung wurden bereits auf 3 Etagen zurückgebaut und geben dem Innenbereich der 3 Wohnblöcke ein aufgelockertes Bild.

Auf der kleinen Fläche westlich der Bebauung der Uns Hüsung Straße gibt es bereits eine Gestaltung der Neuwoba auf rund 1.200 m<sup>2</sup>. Hier wurde ein Aufenthaltsbereich geschaffen mit Gestaltungselementen, der beim Abriss erhaltenen Plattenbauten. Mit hier integrierten Sitzbänken ist es den Besuchern möglich, einen Blick in die weitläufige Landschaft zu bekommen.



**Abb. 12 Plattenpark**



**Abb. 13 Plattenpark**

Im Gespräch mit Herrn Voß, dem Bereichsleiter für die Wohnungsverwaltung der Neuwoba, wurde verdeutlicht, dass eine geringere Anzahl an Mietern je Haus zu einer gesteigerten Identität der Mieter mit ihrem direkten Wohnbereich führt. So ist zu erkennen, dass das Anlegen und Pflegen des direkten Vorgartenbereiches durch die Mieter häufig freiwillig übernommen wird. Sobald es zu viele Wohneinheiten im Haus gibt, geht die freiwillige Übernahme der Gestaltung zurück, da nicht bei allen Mietern eine Wertschätzung dieser Arbeiten gegeben ist. Die Neuwoba erklärt sich die gute Auslastung in der Mudder-Schulten-Straße mit dem Ausblick über die gesamte Stadt, welchen man von den Balkonen erlangt.

### 1.3 Klären der Aufgabenstellung

Die Freifläche auf dem Datzeberg gilt es nach wissenschaftlichen Gesichtspunkten zu untersuchen und neu zu gestalten. Eine konzeptionelle Einfügung in das Gesamtkonzept des Wohngebietes und dementsprechend in eine zukunftsorientierte Ausrichtung durch die Stadt muss berücksichtigt werden, um den übergeordneten Erfordernissen und Anforderungen gerecht zu werden.

Das Bedürfnis der Anwohner nach einem zentralen, geschützten Ort ist sehr groß, was an der Frequentierung der anliegenden Flächen erkennbar ist. Der „Platz der Familie“ bietet keine Möglichkeit, Veranstaltungen durchzuführen. Der demographische Wandel ist ebenfalls in Betracht zu ziehen und damit der Wunsch nach Bewegungsmöglichkeiten für alle Altersklassen. Beim Sammeln der ersten Eindrücke konnte festgestellt werden, dass die Untersuchungsfläche derzeit ungenutzt ist. Es besteht jedoch ein Bedarf nach einer gestaltenden Grünfläche, da der vorhandene Platz genutzt wird. Familien spazieren mit ihren Kindern und Hunden über die Wiesen, Jogger und spielende Kinder sind regelmäßig zu beobachten. Diese Dinge gilt es in die Planung der Freifläche mit aufzunehmen.

Das Ziel dieser Arbeit ist es, eine Planung zu schaffen, auf deren Grundlage man Handlungsrichtlinien entwickelt, an denen sich die Stadt und die zuständigen Wohnungsgesellschaften beim weiteren Vorgehen orientieren können.

Um mit der Grundlagenanalyse und den Vorplanungen beginnen zu können, muss zuerst die Ausgangssituation in einer Bestandsaufnahme beleuchtet werden. Sobald die Vorentwürfe abgeschlossen sind, kann eine grobe Kostenschätzung erfolgen, auf deren Grundlage, ein Entwurf ausgearbeitet werden soll. Diese Entwurfsplanung mit der Objektbeschreibung und Kostenberechnung, sowie ggf. Ausführungsplanung und das Erarbeiten eines Pflegekonzeptes sind die Handlungsebenen, welche in dieser Master Thesis bearbeitet werden sollen.

### 1.4 Bauen und Wohnen in Neubrandenburg

Neubrandenburg ist eine familienfreundliche Stadt, die versucht allen Anforderungen ihrer Bewohner gerecht zu werden. Die Stadt verweist auf ein gemeinsames städtisches Lebensgefühl mit guten Wohnbedingungen. Besondere Lebensqualität für alle Altersklassen ergibt sich durch gute Angebote in den Bereichen Freizeit, Sport und Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und kurze innerstädtische Wege.

Wohngebäude und Wohnumfeld tragen entscheidend zur Lebensqualität und zur Zufriedenheit der Menschen in der Stadt bei. In naher Zukunft spielt, aufgrund des demographischen Wandels, das altersgerechte Wohnen eine immer größere Rolle.

Im Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur, der Stadtverwaltung Neubrandenburg äußerten sich Frau Johannis und Herr Kühnel sehr positiv über die Wohnungsbedingungen auf dem Datzeberg. Eine funktionierende Infrastruktur und ein im Norden und Süden direkt anliegendes Industriegebiet, mit einem hohen Arbeitsplatzangebot, sollte die Nachfrage nach Wohnraum stark in die Höhe treiben. Dem ist jedoch aufgrund des schlechten Quartierimages nicht so. Überflüssige Wohnungsbestände werden von den Wohnungsgesellschaften entfernt und der Rest wird teilmodernisiert, womit sich die Stadtverwaltung einverstanden erklärt. Die Entdichtung des Datzeberges führt zu Lücken im Baugebiet, welche es gilt, durch Zwischenbegrünung attraktiv und weiterhin für die Bewohner nutzbar zu machen. Der Datzeberg befindet sich laut der Stadtverwaltung in einer Transformationsphase. Die Einwohnerzahl in dem Stadtgebiet sinkt leicht, wird allerdings aufgrund des spontanen Mehrbedarfs, welcher auf die Migranten zurückzuführen ist, konstant über die nächsten Jahre steigen. Es wohnen rund 7 % der Einwohner Neubrandenburgs auf dem Datzeberg. Der Trend in der Vorgehensweise ist derzeit Abwarten und keine voreiligen Entscheidungen zur Änderung der Wohnstruktur treffen. Es sind bisher keine weiteren Neubaumaßnahmen geplant. Einzig in der Rethrastraße gab es den Versuch der Neuweges, Eigenheimflächen an Private zu verkaufen. Für diese Idee gab es jedoch so gut wie kein Interesse. Für die Stadtverwaltung gilt es, mit den

Wohnungsgesellschaften zu klären, was passiert, sobald der Bedarf an Wohnungen in diesem Stadtgebiet wieder steigt.



**Abb. 14 Rathaus Neubrandenburg**

Im Gespräch mit der Neuwoges stellte sich heraus, dass der Bedarf einer Freifläche zur Nutzung für Erholung, aber auch für Sport- und Kulturangebote vorhanden ist. So planten diese, die Errichtung einer Skateranlage zentral im Wohngebiet. Diese Planung wurde aufgrund interner Belange und der Tatsache der unsicheren Wohnungsmarktsituation auf dem Datzeberg nicht ausgeführt, zum Bedauern der jugendlichen Bewohner, da die direkte Nähe zum Jugendclub ein großer Vorteil wäre und zu einer starken Frequentierung führen würde. Die dezentral liegende, deutlich zu kleine Anlage, welche sich im hinteren Bereich des Sportkomplexes am Otto-Reinhardt-Weg befindet, ist zwar nicht so gut zugänglich und liegt sehr versteckt, wird jedoch überdurchschnittlich gut angenommen. Wichtig ist der Neuwoges eine nachhaltige Nutzung, jedoch ist sie sehr darauf bedacht, die Folgekosten für diese Fläche gering zu halten, bzw. soweit es geht, keine Kosten zu erzeugen.

Der Neuwoba gehören die umliegenden Wohngebäude in der Mudder-Schulten-Straße, sowie Uns Hüsung. Die Wohnungsbaugenossenschaft sieht sich ihren Mietern gegenüber in der Verantwortung, Wohnraum zu modernisieren und ist sich ebenfalls bewusst, dass die umliegenden Grünflächen mit der Nachfrage nach Mietraum direkt in Verbindung stehen.

In der Dokumentation "Augenzeugen - Der Datzeberg verändert sich" des Stadtteilbüros Datzeberg und der Hochschule Neubrandenburg aus dem Jahr 2008, sind Stellungnahmen der beiden Geschäftsführer der NeuwoGes und der NeuwoBa, zur Wohnsituation auf dem Datzeberg dargestellt.

Frank Benischke von der NeuwoGes ist sich bewusst, dass der Datzeberg bei vielen Menschen kein positives Image hat und beschreibt die Situation der NeuwoGes so, dass es derzeit 980 Bestands- und Rückbauwohnungen auf dem Datzeberg gibt, von denen 231 Wohnungen leer stehen. Der Abriss, bzw. der Rückbau war somit eine nachvollziehbare, unumgängliche Maßnahme.

René Gansewig von der NeuwoBa sieht es als Notwendigkeit an, mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft und der Stadt an einem Strang zu ziehen, um städtebauliche Strukturen zu entwickeln. Seiner Meinung nach, wurde auf dem Datzeberg in der Vergangenheit zu wenig investiert, sodass sich Missstände entwickelt haben. Die Leerstände konzentrieren sich in den oberen Etagen. Ein Rückbau auf 3 Etagen war somit die beste Alternative und von einem großen Kahlschlag konnte man absehen. Veränderungen in den Grundrissen, wobei aus 4-Raum-Wohnungen, 2-Raum-Wohnungen wurden, führten zu einem Anstieg der Nachfrage für diese Wohneinheiten.

Der ehemalige Bürgermeister der Stadt Neubrandenburg, Dr. Paul Krüger, sicherte zu, dass auch weiterhin Gelder im Rahmen des Stadtumbau-Ost-Programms für Abriss- und Modernisierungsarbeiten eingesetzt werden können. Bei der Modernisierung der Turnhalle in der Rasgrader Straße war die Gestaltung der Freiflächen und die Gestaltung des zentralen Platzes, dem „Platz der Familie“, vorgesehen, welche später auch realisiert wurden.



## 2. Der Datzeberg

### 2.1 Geschichte des Stadtgebietes

Im Nordosten Neubrandenburgs fließt der Bach, die Datze, etwa 7 km durch das heutige Stadtgebiet und ist somit Namensgeber für den Hügel und des Stadtviertels.

Der berühmte Maler Casper David Friedrich nutzte den schönen Ausblick vom Datzeberg, um Skizzen für sein Gemälde "Neubrandenburg" aus dem Jahr 1815/1816 zu machen, wobei die inmitten emporragende Marienkirche gut zu erkennen ist. Die in der Bildmitte eingefügten Gebirgslandschaften sind überzogen und wurden für die ideelle Darstellung hinzugefügt.



**Abb. 15 „Neubrandenburg“**

Um 1900 wurde der außergewöhnlich große Findling, der Moltkestein, welcher zu Ehren des preußischen Feldmarshalls bearbeitet und ausgestellt wurde, auf dem Datzeberg gefunden. Nach 1945 ist dieses Denkmal nicht mehr auffindbar.

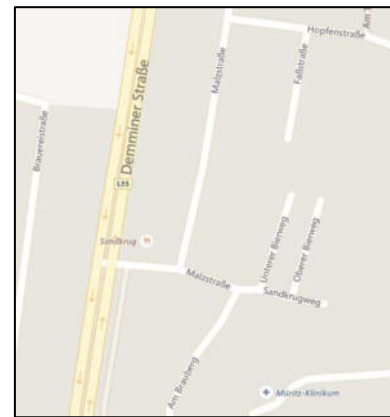
Auf einer Landkarte der Preußischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1885 sind der Datzeberg und die unterhalb liegende, damalige Brauerei mit dem Bierkeller eingezeichnet. Früher wurde dieser daher auch von den Bewohnern als Bierberg bezeichnet. Die Kühle der Erde in den Hängen wurde als Bierlagerkeller genutzt.



**Abb. 16 Eingangsbereich einer Eiskellerruine**



Die Straßennamen erinnern auch heute noch an das Brauereigewerbe. Auf der Karte in Abbildung 17 sind die Malzstraße, Hopfenstraße, Am Brauberg, Faßstraße, Brauereistraße, sowie Oberer und Unterer Bierweg zu erkennen. 2009 wurden die letzten erhaltenen Gebäude der ehemaligen Brauerei abgerissen.



**Abb. 17 Karte des Brauereiviertels**

Mit dem Ausbau der Rüstungsindustrie ab 1930 vollzieht sich hier eine wohnungsbauliche Entwicklung. Nach Ende des Krieges 1945 sind Betonreste der Wachtürme, die einen Abwehrring mit einer Stellung von Flakgeschützen für den Fliegerhorst Trollenhagen bildeten, auf dem Berg zu finden. Weitere Überreste sind die Antimonit-Stollen, wie sie in der Liste der deutschen Bunker bezeichnet werden. Die Bunkereingänge befinden sich heute auf Privatgrundstücken und sind nur noch schwer zu erkennen, da diese vor Jahrzehnten gesichert wurden und zugewachsen sind. Mitte der 1950er Jahre wurden im Auftrag der DDR Regierung Richtfunktürme gebaut, um eine Unabhängigkeit vom öffentlichen Telefonnetz gewährleisten zu können.

Als nächstes Bauwerk wird auf dem Datzeberg der sogenannte Atelierkomplex errichtet. Mehrere zugezogene Neubrandenburger Künstler gründen 1968 das ZBK, Zentrum Bildende Kunst. Diese Vereinigung zog Künstler aus der ganzen DDR an und sie fanden hier gute Bedingungen zum Arbeiten und Leben vor. 1970 werden diese Atelierhäuser gebaut, welche wie kleine Reihenhäuser nebeneinander versetzt an einen Garagenkomplex erinnern. Jedes Atelier verfügte über eine Fläche von ca. 95 m<sup>2</sup>. Auf einer anliegenden Terrasse, die von einer Grünfläche umgeben war, konnte man direkt in das Tollensetal blicken. Heute sind die Atelierhäuser noch vorhanden, wurden allerdings zu Wohnhäusern umgenutzt, wie in den Abbildungen 18 und 19 zu erkennen ist.



**Abb. 18 Atelierkomplex heute**



**Abb. 19 Atelierkomplex heute**

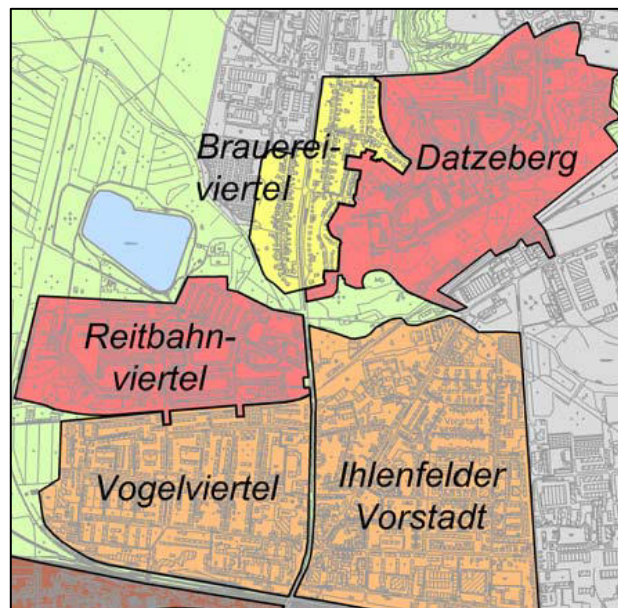
Gegen Ende der 1970er Jahre entstand hier ein typisches DDR-Neubaugebiet mit 7 Hochhäusern, jeweils 14-stöckig und vorwiegend 5-stöckigen Plattenbauten, welche sich im äußeren Erscheinungsbild sehr ähneln. Insgesamt entstanden in diesem Zeitraum knapp 3.500 Wohnungen für circa 10.000 Menschen. Um während der Arbeiten so wenig Erdmassen wie möglich zu bewegen, wurden Erdterrassen angelegt. Das ist auch heute noch sichtbar und hat zur Folge, dass nebeneinander stehende Wohnblöcke bis zu 80 cm Höhenunterschiede zueinander aufweisen. Die Hochhäuser wurden nur für dieses Wohngebiet konzipiert und sind somit charakteristisch für den Datzeberg. Diese bestehen jeweils aus zwei Hochhauskomplexen, mit je 11 und 14 Stockwerken, in rechtwinkliger Anordnung. In der markanten Stadtsilhouette wirken diese Bauformen verträglicher, da diese optisch zu schmal wirken würden, wenn diese alleine stünden.

Die von 1970-1990 in Neubrandenburg leitende Stadtarchitektin Iris Grund erhielt 1982 den Architekturpreis des Bezirkes Neubrandenburg für ihre städtebauliche Lösung des Wohngebietes auf dem Datzeberg. Seit 1993 wurde das Viertel im Rahmen der Städtebauförderung verbessert und Wohnungen zahlreich saniert. Es folgte ein weiterer Stadtumbau ab 2003, bei dem Plattenbauten abgerissen, bzw. zurückgebaut wurden.

### 2.2 Stadtentwicklung und Entwicklungskonzepte

Unter der Stadtentwicklung versteht man die langfristige Steuerung der Gesamtentwicklung einer Stadt unter räumlichen und zeitlichen Gesichtspunkten. Neben der räumlichen Entwicklung, umfasst diese auch die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Bereiche. In Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachämtern umfassen die Aufgaben der Stadtentwicklungsplanung, die Beobachtung und Beurteilung der langfristigen Bedarfsentwicklung. Das Ziel ist es, sich auf die veränderten wirtschaftlichen und demographischen Gegebenheiten auszurichten.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, kurz ISEK, ist die Grundlage für die Städtebauförderung, insbesondere für das Umsetzen des Förderprogrammes „Stadtumbau Ost“, mit den Programminhalten „Aufwertung der Stadtquartiere“ und „Wohnungsrückbau“. Das ISEK wurde im Jahr 2002 erstellt und von der Stadtvertretung beschlossen. Die gesamtstädtischen und gebietsbezogenen Konzepte werden den sich stetig veränderten Rahmenbedingungen angepasst und fortgeschrieben. Dieses Stadtentwicklungskonzept dient der Gemeinde als ganzheitliches Planungs- und Steuerungsinstrument. Des Weiteren ist das Konzept dringend notwendig, um Förderungen des Landes, Bundes und auf europäischer Ebene zu erhalten. Das aktuelle ISEK ist bereits die 4. Fortschreibung und wurde im Mai 2015 von der Stadtvertretung beschlossen. Inhaltlich geht es bei dem Stadtentwicklungskonzept um die Schaffung eines Leitbildes und das Bilden eines Orientierungsrahmens für eine langfristige Entwicklung, wobei Handlungsrichtlinien festgehalten und nach Priorität geordnet werden. Dieser Entwicklungsrahmen beinhaltet nicht nur die räumliche Entwicklung, sondern auch den Ausbau der sozialen Infrastruktur.



**Abb. 20** Einordnung des Stadtgebietes im ISEK

In der Karte in Abbildung 20 ist die Lage des Datzeberges als Randgebiet zu erkennen. Die rote Füllfarbe typisiert das Gebiet zu einem monostrukturierten Wohngebiet in industrieller Bauweise. Das zu dem Stadtquartier dazugehörige Brauereiviertel ist hier gelb dargestellt und typisiert sich daher als Gebiet mit kleinteiliger Bebauungsstruktur, bei der überwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zu finden sind. Des Weiteren stellt das Entwicklungskonzept klar und deutlich die Stärken und Schwächen des Viertels dar. Zu den Stärken werden die exponierte Lage über der Stadt mit dem Ausblick und der Fernwirkung gezählt. Weiterhin sind die Nähe zu Naturräumen, die gut versorgte soziale Infrastruktur, der regional bedeutsame Bildungsstandort mit der Beruflichen Schule, die gute Verkehrsanbindung und Erschließung, das umfangreiche Wohnungsangebot und die junge Altersstruktur, vor allem mit dem hohen Anteil an Familien mit Kindern zu nennen. Schwächen des Wohngebietes sind die periphere Lage im Stadtgebiet, die mangelnde Grün- und Freiflächenausstattung und Gestaltung, der teilweise hohe Versiegelungsgrad, der mangelhafte bauliche Zustand einzelner Verkehrsanlagen, die geringe Angebotsvielfalt verschiedener Wohnformen, der hohe Wohnungsleerstand, sowie der unterdurchschnittliche Modernisierungsstand. Der stetige überdurchschnittliche Einwohnerrückgang ist ebenfalls ein großes Problem, vor

allem zur Haltung der sozialen Infrastruktur, insbesondere der Kindertagesstätten. In den Fortschreibungen des ISEK's wird vermerkt, dass die Maßnahmen des Stadtumbaus zu einer Verbesserung im Wohnumfeld und zum deutlichen Rückgang des Wohnungsleerstandes, sowie zu einer Verbesserung der Lebensqualität geführt haben. Es wird ebenfalls darauf verwiesen, dass der Datzeberg weiterhin als Umstrukturierungsgebiet eingeschätzt wird und somit eine Weiterführung des grundlegenden Stadtumbaus notwendig ist, um das Gebiet zukunftsfähig zu gestalten.

Das städtebauliche Programm „Stadtumbau Ost“ ist eine Reaktion auf den demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandel im Osten Deutschlands. Ostdeutsche Städte und Gemeinden sollen in Bezug auf Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität nachhaltig unterstützt werden. Hierbei sollen bei betroffenen Städten, die Innenstädte gestärkt, Altbauten aufgewertet und Wohnungsleerstand abgebaut werden. Seit Beginn des Programms wurden bereits über 480 Städte und Gemeinden gefördert.

Für Neubrandenburg ist das Programm „Stadtumbau Ost“ seit dem Jahr 2002 eines der wichtigsten Instrumente der Stadtentwicklungspolitik. Im Mittelpunkt stehen hier der bedarfsorientierte Umbau, sowie die Aufwertung der Stadtquartiere. Weitere wichtige Punkte sind der Abbau des Wohnungsleerstandes, welcher in Neubrandenburg derzeit ca. 3 % beträgt, und die Wiederherstellung von Stadtstrukturen, indem Quartiere durch bauliche Maßnahmen aufgewertet werden.

Bis in das Jahr 1990 herrschte in der Region das Sozialismusprinzip. Die Wohnungsknappheit musste überwunden werden, somit entschied man sich für die effektivste Methode, eine industrielle Bauweise. Ab 1990 gab es dann einen erhöhten Nachholbedarf anderer Wohnformen. So verzeichnete man einen extensiven Bau von Einfamilienhäusern. Als Beispiel ist hier das Stadtgebiet Broda zu nennen, welches in diesem Zeitraum, auf Grundlage des Brodaer Dorfes, entstand. Ebenfalls forciert wurde der Geschosswohnungsbau ab 1990. Der Grund für die Schaffung dieser Handlungsgrundlagen aus dem ISEK und dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ ist,

die Stadt auf die veränderte Demographie auszurichten. Durchschnittlich verlassen jedes Jahr rund 100 Einwohner den Datzeberg dauerhaft. Je höher der Leerstand ist, desto schneller wächst die Zahl derer, die ebenfalls das Gebiet verlassen.

Dieser Leerstand führt zu einer unattraktiven Wahrnehmung des Wohnraumes. Abrissflächen werden auch kaum zu neuem Wohnraum, sodass eine angepasste Gestaltung dieser Freiflächen notwendig wird, um die Attraktivität zu erhalten. Landschaftsarchitekten werden bei der Grünflächengestaltung in diesem Gebiet immer mit einbezogen, allerdings meist objektbezogen, sodass die Gestaltung des Datzeberges nicht zusammenhängend erscheint. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass Eigentümerverhältnisse im gesamten Planungsquartier stark zerklüftet sind.

### 2.3 Demografische Entwicklung

Neubrandenburg hatte kurz vor der Wende im Jahr 1988 den Höchststand an Einwohnern erreicht. Mit rund 90.500 Einwohnern gab es in der ehemaligen DDR die Vorgabe, die Stadt infrastrukturell auf 100.000 Einwohner auszurichten und somit ein Oberzentrum in dieser Region zu schaffen. Alle Grundlagen die hierfür geschaffen wurden, sind auch heute noch sichtbar und kommen der Stadt zu Gute, wie zum Beispiel das gut ausgebaute Straßennetz oder die Bildungs- und Krankenseinrichtungen. Die demographische Entwicklung Neubrandenburgs zeigt nach dem Jahr des Höchststandes allerdings einen massiven Bevölkerungsverlust.

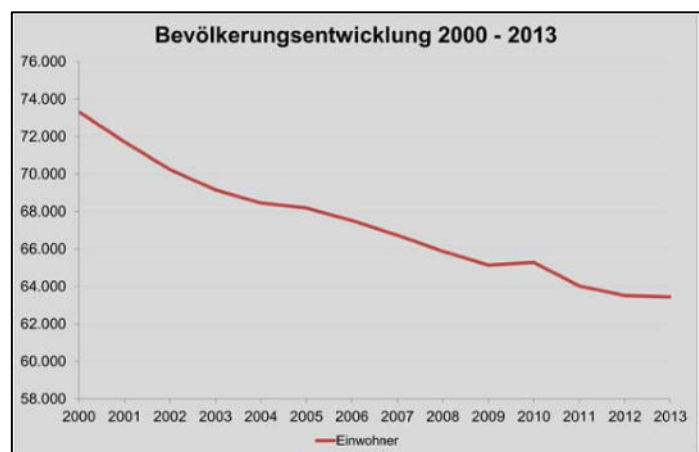


Abb. 21 Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2013

Bereits im Jahr 1995 kann man ein großes Defizit von 5.000 Einwohnern verzeichnen. Dies ist zurückzuführen auf die Wiedervereinigung der BRD und DDR und der damit verbundenen Erlangung der Reise- und Arbeitsfreiheit der ehemaligen DDR Bürger. Im Bevölkerungsdiagramm aus der Abbildung 21 ist zu erkennen, dass die Bevölkerungszahl im letzten Jahrzehnt konstant von rund 73.000 auf 64.000 zurückgegangen ist. Dieser Entwicklung konnte man entgegenwirken und die Einwohnerzahl auf dem Stand stabilisieren.

Die demographische Entwicklung auf dem Datzeberg ist ebenfalls rückläufig. Seit 1990 sank die Einwohnerzahl um rund 5.300 Personen auf ungefähr 47 %. Die Bevölkerungsverluste sind auf dem Datzeberg deutlich höher, als im städtischen Durchschnitt. Interne Analysen der Stadtverwaltung ergaben, dass die Hauptgründe für den starken Bevölkerungsrückgang zum einen die Abwanderung in andere Stadtgebiete Neubrandenburgs und ins Umland, aus Gründen der Schaffung von Wohneigentum oder auf der Suche nach attraktiverem Wohnraum sind. Zum anderen ist auch ein starker Rückgang aufgrund der wie oben bereits beschriebenen Erwerbswanderung in die alten Bundesländer zu verzeichnen. Deutlich zurückgegangen ist der Anteil Kinder, Jugendlicher und erwerbstätiger Personen. Der Anteil der Älteren Bewohner hat stark zugenommen, liegt aber mit rund 10 % unter dem gesamtstädtischen Wert von ca. 19 %. Im Vergleich mit anderen Stadtgebieten sind Kinder und Jugendliche hier anteilig stärker vertreten. Insgesamt leben derzeit 4.606 Einwohner im Datzeviertel. (Stand 2013)

### 2.4 Einbindung in die Gesamtstadt

Der Datzeberg ist das nördlichste Wohngebiet der Stadt Neubrandenburg. Im Norden grenzt der Gewerbepark Hellfeld, im Südosten das Ihlenfelder Viertel und im Südwesten das Reitbahnviertel an. Vom Datzeberg aus erhalten die Bewohner einen weiten Blick über die gesamte Stadt, die Seen, sowie über das Tollense- und Datzetal. Das Reitbahnviertel ist, ebenso wie das Datzeviertel, als monostrukturiertes Wohngebiet industrieller Bauweise eingegliedert. Das Ihlenfelder Viertel weist



gemischte Strukturen und Nachverdichtungen auf. Nach den Entwicklungszielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ordnen sich das Reitbahn- und Ihlenfelder Viertel als Strukturverbesserungsgebiet ein. Die Gebietstypisierung des Datzeberges als monostrukturiertes Wohngebiet ist in Neubrandenburg keine Besonderheit. Im Vergleich der demographischen Kennwerte wird ersichtlich, dass das Datzeviertel mit 4.606 Einwohnern ein eher übersichtliches Wohnviertel ist. Im Vergleich hierzu steht das Stadtgebiet Ost, welches mit rund 15.000 Einwohnern den größten und das Katharinenviertel mit 2.972 Einwohnern den kleinsten Anteil aufweist.

Im Durchschnittsalter belegt das Datzeviertel den 2. Rang mit 41,7 Jahren, lediglich das Reitbahnviertel weist mit 36,9 Jahren ein jüngeres Bewohnerklientel auf. In diesen beiden Wohnvierteln findet man allerdings ebenfalls die höchste Arbeitslosenquote vor, welche mit 22,2 % und 18,2 % deutlich über dem Neubrandenburger Durchschnitt von 10,9 % liegt. Aus städtebaulicher Sicht besteht der größte Verbesserungsbedarf des Datzeviertels, mit einem Wohnraumangebot von 2892 Wohneinheiten, bei der Beseitigung des Leerstandes. Hier ist das Datzeviertel mit 8,7 % das absolute Schlusslicht. Der städtische Durchschnitt liegt bei rund 2,9 %.

In der Abbildung 22 wird ersichtlich, dass das Datzeviertel in der Stadtgebietsanalyse den letzten Platz in den Kriterien Bevölkerungs-, Wohnungs- und städtebaulicher Entwicklung belegt. In allen Punkten liegt das Datzeviertel unter, bzw. deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.

Stadtgebiete	Punktebewertung				Gesamtvergleich
	Bevölkerung	Wohnen	Städtebau	Summe	
Innenstadt	8,1	5,3	12,4	25,8	*
Stadtgebiet West	9,9	6,1	10,0	26,0	124
Vogelviertel	6,6	4,4	8,6	19,6	94
Reitbahnviertel	6,3	2,6	9,4	18,3	87
Datzeviertel	6,3	2,3	9,2	17,8	85
Industrieviertel	7,5	3,8	7,2	18,5	89
Stadtgebiet Ost	5,7	3,2	9,6	18,5	89
Katharinenviertel	6,9	4,7	9,2	20,8	99
Stadtgebiet Süd	5,1	2,6	11,8	19,5	93
Lindenbergviertel	9,3	5,4	10,0	24,7	118
Neubrandenburg	7,2	4,1	9,6	20,9	100

Farblegende	
	deutlich über dem städtischen Durchschnitt
	über dem städtischen Durchschnitt
	entspricht dem städtischen Durchschnitt
	unter dem städtischen Durchschnitt
	deutlich unter dem städtischen Durchschnitt
	Gebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf

**Abb. 22 Städtebauliche Analyse**

### 2.5 Wohnumfeld

Das direkte Wohnumfeld der Freifläche ist auf sehr unterschiedlichen Modernisierungsständen. Die Vorplatzsituation der Mudder-Schulten-Straße wurde von der Neuwoba bereits neu geplant und angelegt. Die nutzungsorientierte Gestaltung wird bestimmt durch die Wegführung auf die Hauseingänge. Die bereits vorhandenen Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) und Spitzahorne (*Acer platanoides*) wurden erhalten und die einfach gehaltenen, pflegeleichten Grünflächen zwischen den Hauseingängen sorgen für einen gepflegten Eindruck bei den Bewohnern und Besuchern.



**Abb. 23** Eingangsbereich in der Mudder-Schulten-Straße

Der Vorplatz des Hochhauses in der Straße Uns Hüsung ist hingegen noch sehr trist. Die Asphalt- und Gehwegplatten sind für den hohen Grad an Begehung ideal und wirken dem Klischee des grauen ungestalteten Plattenbaus hinzu.

Gegenüber liegend befindet sich die Straße Uns Hüsung. Hier wurden die Wohnblöcke bereits auf drei Etagen zurückgebaut und wirken somit freundlicher. Auch die

Vorplatzsituation hier wirkt sehr einladend, wobei sich hier Bewohner gefunden haben, welche die Fläche vor den Hauseingängen selber gestalten und pflegen, somit ist die eigene Wertschätzung dieser Fläche um ein vielfaches Höher. Zwischen dem Hochhaus und den bereits zurück gebauten Wohnblöcken befindet sich eine kleine Platzsituation, welche von der Neuwoba im Zuge des Rückbaus gestaltet wurde. Alte Außenplatten des Gebäudes wurden genutzt, um einen Ort mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.



**Abb. 24 Eingangsbereich in der Straße Uns Hüsung**

Vor den Häusern in der Unkel-Bräsig-Straße befindet sich ein übergroß dimensioniertes Angebot an Parkplätzen. Durch die jahrzehntelange Nutzung besteht hier ebenfalls ein erhöhter Handlungsbedarf, um die Vorfläche dieser Häuser wieder ansehnlich zu machen. Im Allgemeinen besteht im direkten Umfeld der zu bearbeitenden Freifläche ein Überangebot an Parkplätzen, was darauf zurückzuführen ist, dass diese vor dem Abriss der Wohnblöcke von den Bewohnern genutzt wurden und nun kein Bedarf mehr vorhanden ist.



**Abb. 25** geringe Auslastung der Parkflächen

Auf der gegenüberliegenden Seite der Rasgrader Straße, welche den Datzeberg in einen Nord- und Südpark einteilt, befindet sich der „Platz der Familie“. Dieser wurde in Kooperation mit der Hochschule Neubrandenburg bereits 2015 gestaltet. Angenommen wird diese Grünfläche jedoch nur bedingt und wird von den Bewohnern als eine Durchgangsfläche ohne höheren Aufenthaltscharakter beschrieben.



### 3. Bestandsanalyse der Freifläche

#### 3.1 Grünverbindungen

Auch in der näheren Umgebung gibt es die Möglichkeiten, Grün als solches zu erleben. Teilweise sind diese aber sehr schlecht gepflegt und liegen brach, wie zum Beispiel die Freifläche des ehemaligen Gebäudeabbrisses in der Max-Adrion-Straße oder der grüne Rundweg um die Sportanlage des Datzeberges, welcher von vielen Bewohnern mit Hund als Spazierweg genutzt wird. Neugestaltete Flächen, wie zum Beispiel der „Platz der Familie“, funktionieren als Einzelne. Was man auf dem Datzeberg und im Umland allerdings vermisst, ist ein einheitliches Grüngestaltungskonzept, sodass die Verbindungen der Grünflächen den Besuchern ersichtlich werden.

In den Abbildungen 26 – 30 werden die Grünflächen in 4 Arten unterschieden. Blau dargestellt ist die zu bearbeitende Freifläche dieser Master Thesis. Gelb umrandet sind völlig ungenutzte, brachliegende Flächen. Rot markiert sind Innenhöfe, die teilweise gestaltet wurden. Grün umrandet sind bereits gestaltete Flächen, wie der Spielplatz am westlichen Hang des Datzeberges und der zentrale „Platz der Familie“.



**Abb. 26 Karte der Grünverbindungen**



**Abb. 27 Erich-Zastrow-Straße (gelb)**



**Abb. 28 Otto-Reinhardt-Weg (gelb)**



**Abb. 29 Max-Adrion-Straße (rot)**



**Abb. 30 Rasgrader Straße (gelb)**

### 3.2 Raumstruktur

Die Freifläche ist als sehr offen zu beschreiben. Vereinzelt Reste einer raumstrukturellen Planung sind noch erkennbar. Die gesamte Fläche rahmt sich durch eine mehrgeschossige Bebauung. Im westlichen und östlichen Blick, durch die 5-geschossigen Wohnblöcke im Norden, die bereits zurück gebauten 3-geschossigen Häuser, welche die Nordseite in vertikaler Wahrnehmung deutlich öffnet, und im Nordwesten das 13-geschössige Punkthochhaus. Im Süden grenzt die Bebauung des Einkaufszentrums an.



**Abb. 31 Visualisierung des Ist-Bestandes**

Der einzige freie Blick ist in nordwestlicher Richtung, zwischen dem Hochhaus Uns Hüsung und der 3-geschossigen Bebauung dieser Straße. Diese Blickbeziehung ist allerdings die wichtigste Grundlage einer jeden Planungsidee, da sie eine freie Sicht über einen großen Teil des Tollensetals ermöglicht. Einzig die Plattenparkgestaltung der Neuwoba stört diese Blickbeziehung.



**Abb. 32 Blickachse in das Tollensetal**

Die Birken im nordöstlichen Teil der Freifläche waren eine Rahmung, die einen Bezug zur hart wirkenden ehemaligen Häuserkante darstellte. Die Bepflanzung des Viertelkreises rahmt die Fläche in westlicher Richtung und gibt eine sichtbare Abgrenzung zu der Bebauung der Mudder-Schulten-Straße. Dieser Viertelkreis stellt ebenfalls eine Raumbildung durch eine Erdbewegung, aufgrund seiner bis zu 1,80 m künstlich geschaffenen Höhe dar. Ebenso, wie Teile der Spielplatzanlage, welche mit Hilfe von kleinen Erdbewegungen in der Ebene angelegt wurden. Die im ehemaligen Innenhof gepflanzten Fichten (*Picea abies*) sollte den architektonischen Raum beruhigen.



Die gesamte Freifläche hat lediglich in der Mitte eine Raumbildungsmaßnahme mit einer Geländemodellation erfahren. Hier befindet sich der erhaltene Spielplatz des ehemaligen Innenhofes. Es gibt keine weiteren geschützten Räume auf dem Gelände, daher wird es als eine große Fläche angesehen und oftmals gemieden.

#### 3.3 Aufnahme der Gehölze

Auf der 22.475 m<sup>2</sup> großen Freifläche befinden sich derzeit ca. 62 Großgehölze. Somit kommt ein Baum auf ca. 400 m<sup>2</sup>. Die Fläche kann somit als brachliegend bezeichnet werden.

Auf der Freifläche des ehemaligen Innenhofes befinden sich 9 verschiedene Baumarten, wie die 3 Hänge-Birken (*Betula pendula*), welche das Gelände im Norden rahmen. Relativ häufig sind Schwarzpappeln (*Populus nigra*) im nordöstlichen, nordwestlichen und zentralen Bereich anzutreffen. 3 verschiedene Ahornarten verteilen sich gleichmäßig über das Gelände.

Breit verteilt findet man Spitzahorn (*Acer platanoides*), von dem auch viele Sämlinge zu finden sind. Eschenahorn (*Acer negundo*) und Fächerahorn (*Acer palmatum*) kommen nur vereinzelt vor. Im Bereich des Hanges befinden sich noch eine Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), 4 Vogelkirschen (*Prunus avium*), eine Silberweide (*Salix alba*) und 2 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*).

Umliegend im Wohnumfeld befinden sich vor den Wohnblöcken der Mudder-Schulten-Straße eine abwechselnde Reihe aus Ebereschen und Spitzahornen.

Im Bereich des Plattenparks in der Straße Uns Hüsung sind ebenfalls Neupflanzungen von Ebereschen und ein Eschenahorn vorhanden. In den zweireihigen Parkflächen befinden sich ebenfalls Pflanzungen von Spitzahornen und Ebereschen, sowie einer Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

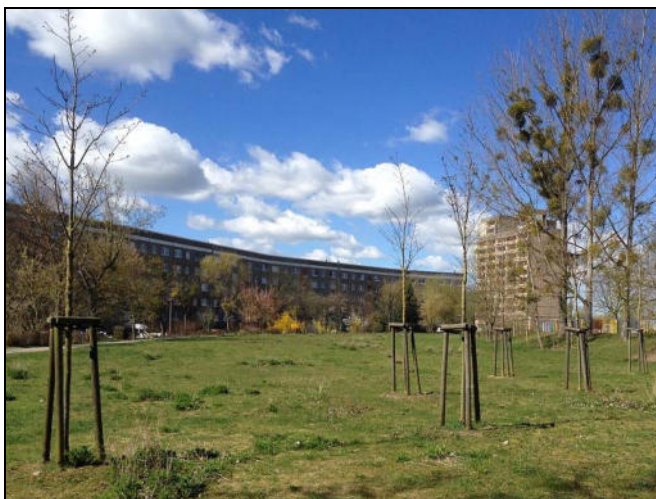
Auf dem Bestandsplan ist der jeweilige Standort abzulesen. Von der vorhandenen Pflanzung ist für die Planungen nichts zwingend zu erhalten.



**Abb. 33** *Betula pendula*



**Abb. 34** *Populus nigra*



**Abb. 35** *Acer platanoides* Neupflanzungen

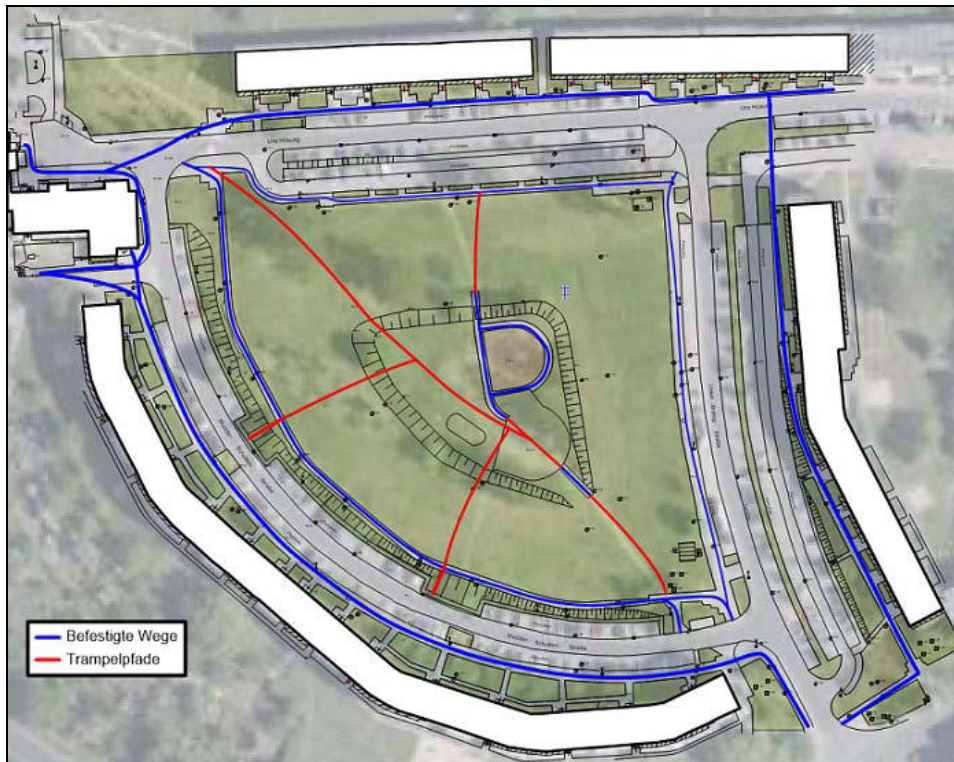


**Abb. 36** *Picea abies*

#### 3.4 Wegebeziehungen

In der Abbildung 37 „Wegebeziehungen“ ist zu erkennen, dass die bereits angelegten Wege (blau dargestellt) im direkten Wohnumfeld dauerhaft und oft von den

Bewohnern genutzt werden. Auf der Freifläche befindet sich lediglich der alte Rundweg um das Gelände, welcher zum Großteil von Hundebesitzern zum Spazieren gehen genutzt wird. Eltern mit Kindern nutzen den direkten Weg über die Grünfläche, um zu dem Spielplatz zu gelangen, sodass sich Trampelpfade (rot dargestellt) über die gesamte Fläche ziehen.



**Abb. 37 Wegebeziehungen (blau – angelegte Wege / rot – Trampelpfade)**

Als Fazit der Wegeanalyse ist zu erkennen, dass eine Nutzungsbereitschaft einer Freizeitfläche zentral im Wohngebiet besteht, diese allerdings bisher sehr unattraktiv für die Nutzer erscheint, was unter anderem an der schlechten Anbindung liegt. Des Weiteren konnte beobachtet werden, dass auch zum Durchqueren der Fläche, diese gemieden wird, da die Wegführung an den Wohnhäusern als bequemere Lösung erscheint. Dies hängt ebenfalls mit der ungeschützten Raumaufteilung des Platzes zusammen. Um dieser Bildung von Trampelpfaden entgegenzuwirken, muss in der Neuplanung auf die Wegeanalyse zurückgegriffen werden.





**Abb. 38 Plattenwege**



**Abb. 39 Trampelpfade**

### 3.5 Interessen der Stadt, Wohnungsgesellschaften und Bewohner

Im Zuge dieser Master Thesis konnte ich Interviews mit den, zu dieser Freifläche involvierten Personen, führen. Hierzu gehört das städtische Immobilienmanagement der Stadt Neubrandenburg. Frau Johans und Herr Kühnel gaben Auskunft zu den Grundlagen der Planungen. Laut der Stadtverwaltung befindet sich der Datzeberg in einer Transformationsphase, da die Entdichtung des Wohngebietes zu immer größeren Baulücken führt, welche ideal für Zwischenbegrünungen wären. Diese lockern das Stadtbild auf und verbessern das direkte Wohnumfeld und erhöhen somit den Wohnkomfort. Die über die letzten Jahre sinkende Einwohnerzahl ist man sich bewusst, jedoch ist der Rückbaustop aufgrund des Mehrbedarfs wegen der Flüchtlingswelle unabwendbar, sodass das Datzeviertel eine Chance hat, sich zu stabilisieren. Der Trend ist eindeutig, abzuwarten, um keine falsche Entscheidung zu treffen. Die Frage, die sich die Stadtverwaltung stellt, ist lediglich was passiert, wenn der Bedarf an Wohnungen wieder steigen sollte. Bisher sind keine Neubauten geplant, auch die für die Durchmischung an Bauformen im Viertel zur Verfügung gestellte Fläche in der Rethrastraße ruft so gut wie kein Interesse hervor.

Eigentümer der Freifläche und der abgerissenen Wohnblöcke ist die Neuwoges. Zu einem persönlichen Gespräch, sowie zur Beantwortung eines ausgearbeiteten Fragebogens, standen beide Wohnungsgesellschaften, Neuwoges und Neuwoba zur Verfügung. Die Ausrichtung beider ist klar und deutlich am Integrierten

Stadtentwicklungskonzept ausgerichtet.

Beide Unternehmen haben aufgrund der unsicheren politischen Lage, in Bezug auf das Unterbringen von Flüchtlingen, verschiedene Rückbaupläne gestoppt. Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden finden dennoch weiterhin statt. In Zusammenhang mit der erhöhten Anzahl an Migranten ist es den Wohnungsgesellschaften wichtig, diese nicht in einem Stadtteil zu konzentrieren. Neubauten diesbezüglich sind keine geplant. Die Neuwoges verfügt auf dem Datzeberg über 650 und die Neuwoba über 1063 Wohneinheiten, wobei die Neuwoges bereits 500 Wohneinheiten in den letzten Jahren zurückgebaut hat. Wohnblöcke sind bereits zu großen Teilen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, wobei die daraus gewonnene elektrische Energie aufgrund mangelnder Speicherkapazitäten in das öffentliche Netz eingespeist wird. Lediglich die Neuwoges hat bei ersten Objekten eine Fassadenbegrünung eingesetzt, wobei immer darauf verwiesen wird, dass die erhöhten Kosten für Anschaffung und Pflege zu beachten sind.

Auf dem Datzeberg verfügt die Neuwoges über rund 20.000 m<sup>2</sup> Wohnumfeld-Fläche, was sich aus den direkten Grünstreifen um die einzelnen Objekte und Innenquartiere zusammensetzt. Diese werden vorrangig als Rasen- und Pflanzflächen genutzt. Vandalismusprobleme gibt es nur vereinzelt. Beschädigungen an den Pflanzflächen, das Bilden von Trampelpfaden, das Befahren von Rasenflächen, oder das Nicht-Aufsammeln von Hundekot sind altbekannte Probleme, halten sich aber in Grenzen. Des Weiteren entstehen Kosten immer wieder durch das Entfernen von Graffiti. Die Pflege der Flächen erfolgt durch die jeweiligen Tochterunternehmen. Bei der Neuwoges ist es die Firma Implabau und bei der Neuwoba, die Firma Gimpex. Die Qualifikation der Pflegefirmen ist ein wichtiges Kriterium und wird bei den angestellten Mitarbeitern abgefragt. Durchschnittlich erfolgen 7 Mähgänge pro Jahr, bei Bedarf werden auch mehr angeordnet. So, dass auf allen Objekten ein sauberer Eindruck für die Bewohner und Besucher hinterlassen wird. Die Kontrolle erfolgt erneut durch eigene Mitarbeiter, sei es durch die jeweils zuständigen Hauswarte, oder geschultes Personal, welches über das nötige Fachwissen verfügt.

Als nächsten Interviewpartner stand Sandra Voigt zur Verfügung. Die staatlich anerkannte Erzieherin arbeitet an der BIP-Campus Schule in Neubrandenburg, sowie nebenberuflich im T.O.N.I. - Jugendclub auf dem Datzeberg, als Betreuerin für die Kinder und Jugendlichen. Des Weiteren engagiert Sie sich im Polizeisportverein '90 Neubrandenburg e.V. für eine Kindersportgruppe auf dem Datzeberg. Seit 2006 wohnt Sie in der Mudder-Schulten-Straße und somit genau gegenüber der zu bearbeitenden Freifläche. In gemeinsamen Projekten, arbeitet Sie auch mit dem Stadtteilbüro des Datzeberges zusammen. Frau Voigt ist sich des Imageproblems auf dem Datzeberg bewusst.

Nachdem Sie nun mittlerweile über 10 Jahre hier wohnt und sich engagiert, ist dies für Sie nicht mehr nachvollziehbar. Sie verweist, wie alle anderen Interviewpartner, darauf, dass infrastrukturell alles vor Ort vorhanden ist, jedoch beispielsweise die Bildungseinrichtungen sehr unattraktiv sind, sodass Sie ihr eigenes Kind nicht hier zur Schule schickt. Die demographische Änderung ist auch deutlich im Jugendclub spürbar.

Deutlich weniger Kinder und Jugendliche nutzen diesen. Speziell auffällig ist dies im Bereich der 15-19 jährigen. Zu Beginn der Unterbringung von Flüchtlingen auf dem Datzeberg war es für viele Bewohner ein neues Bild, allerdings hat der Jugendclub durch verschiedene Events, wie zum Beispiel eine internationale Kochveranstaltung zur Integration beigetragen. Mittlerweile fällt dies gar nicht mehr auf. Andere Events auf dem Datzeberg werden von den Bewohnern sehr gut angenommen. Besonders bei den Lampionumzügen ist die Teilnahmequote sehr hoch.

Die Rückbaumaßnahmen werden auch sehr positiv angenommen, da Sie ein angenehmeres Wohngefühl vermitteln. Die brachliegenden Flächen sind allerdings auch den Bewohnern ein Dorn im Auge. Die direkte Wohnumfeldgestaltung und auch die Pflege dieser Flächen werden als gut beschrieben. Der angrenzende „Platz der Familie“ wird erfahrungsgemäß nicht als Aufenthaltsort wahrgenommen, da dieser lediglich einen grünen Verbindungsweg zu dem südlichen Teil des Datzeberges darstellt. Auch das Problem eines dauerhaften unsozialen Trinkgelages, macht eine Nutzung für alle Altersklassen eher unattraktiv. Der größte Bedarf aus Sicht der

Bewohner und des Jugendclubs ist ein vernünftiger Spielplatz im nördlichen Teil des Datzeberges. Derzeit ist die kleine, halb eingezäunte Fläche sehr unattraktiv und der in Hanglage im südlichen Teil des Datzeberges, angrenzend an die ehemaligen Atelierhäuser, ist vor allem für die kleineren Altersgruppen zu weit entfernt. Die Wahrnehmung der gesamten Freifläche war vor dem Abriss ebenfalls als ungestaltet beschrieben worden. Heute bezeichnet Sie die Fläche als Schandfleck. Der Wunsch geht hier zu einer parkähnlichen Spielfläche für jedes Alter, vor allem aber in den Bereichen 0-5 Jahren. Es sind immer noch genügend Kinder vor Ort, um diesen zu nutzen, auch für den Jugendclub würde eine sinnvolle Gestaltung einen hohen Nutzen haben.

Als Fazit aus den Interviews ist erkennbar, dass die brachliegende Freifläche als Schandfleck auf dem Datzeberg gesehen wird, allerdings haben alle Interviewpartner von sich aus das Potential dieser Fläche erkannt. Es besteht ein Handlungsbedarf, diese Fläche zu einem Mehrgenerationen Platz mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, welcher nicht nur das direkte Wohnumfeld, sondern auch das Image des Datzeberges wiederherstellt.

### 4. Gestaltungskonzept

#### 4.1 Vorplanung

##### 4.1.1 Planbeschreibung „Parkähnliche Gebietsmitte mit historischen Inhalten“

Die Freifläche bekommt eine Hauptachse in nordwestlich-südöstlicher Richtung. Durch diese Achse verläuft ein 2,50 m breiter, grau asphaltierter Weg, ohne Randeinfassung. Durch die Breite und Beschaffenheit gliedert sich dieser als Hauptweg durch die Freifläche. In 8,0 m Abständen befindet sich entlang des Weges eine Allee aus Gemeiner Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

Die Nebenwege untergliedern sich in 2 verschiedene Arten. Zum einen gibt es eine 1,50 m breite wassergebundene Wegedecke mit einer Graniteinfassung aus mittelgroßem Granitstein in grau, 9 / 11 cm. Zum anderen gibt es 1,00 m breite Spazierwege, welche ebenfalls aus einer wassergebundenen Wegedecke bestehen, jedoch nicht eingefasst sind. Diese sind vorrangig für die zahlreichen Hundebesitzer attraktiv, da diese rundwegartig um das Gelände führen. Diese Nebenwege sind ebenfalls von einer Allee gefasst, welche durch eine gleichmäßig versetzte Baumanordnung den Weg als Nebenweg kennzeichnet. Diese Alleen bestehen aus einer Hain- (*Carpinus betulus*) und Rotbuchenpflanzung (*Fagus sylvatica* 'Purpurea').

Alle Wege haben ein Wölbgefälle von 2,5 % zu den Außenkanten, somit kann das anfallende Regenwasser in den nebenliegenden Grünflächen versickern.

Die Platzsituationen sind vorrangig rechteckig angelegt, mit einer Pflasterung aus graufarbigem, großformatigen Pflasterplatten. Die runde Platzsituation erhält eine kreisrunde Pflasterung aus Granitmittelpflaster 9 / 11 cm in grau.

Die bereits erwähnte Kastanienallee führt den Besucher direkt zur Blickachse über den Plattenpark, in das Tollensetal, in nordwestlicher Richtung. Dies ist ein Symbol für die frühere Ausrichtungsidee der Stadt, das Datzeviertel als grüne Insel über der Stadt mit dem Blick in das Tollensetal, sowie über das Stadtgebiet zu etablieren.



Die Parkplatzfläche im Norden wird durch eine Birkenbaumreihe (*Betula pendula*) begrenzt. Unter dieser Baumreihe befindet sich hauptsächlich Wald-Frauenfarn, welcher mit einer Wuchshöhe von bis zu 70 cm eine deutliche Raumgrenze zu der Parkfläche darstellt. Auf dem kleinen Hang im Osten befindet sich eine leichte Pflanzung verschiedener Gräser, wie zum Beispiel einer Riesen-Hänge-Segge (*Carex pendula*) und Nest-Blaugras (*Sesleria nitida*). Diese finden sich unter anderem auch in dem Hang zu der Parkfläche im Bogen südlich bis westlich der Fläche. Hier kommt allerdings noch eine häufige Fliederpflanzung (*Buddleja davidii* 'Pink Delight' und *Buddleja crispa*). Auf der gesamten Freifläche befinden sich Farnpflanzungen in verschiedenen Höhen.

In den 3 Haupteingangsbereichen (Nordwest, Nordost, Südost) befindet sich eine Hostapflanzung, um die Gestaltung des Platzes der Familie wieder aufzunehmen.

Die Möblierung der Freifläche erfolgt mit zurückhaltenden, konservativen Holzbankmodellen und oberirdischen, anthraziten Müllbehältern. Es befinden sich jeweils eine Bank und ein Müllbehälter an Wegesrändern und an diversen Platzsituationen. Insgesamt befinden sich 9 Kombinationen auf dem Gelände.

Als Kunstgegenstände befinden sich 6, jeweils 2,50 m hohe Mauerscheiben entlang der Wege, der westlichen Platzsituation. Diese Mauerscheiben sind mit bedeutenden Motiven der Historie des Wohngebietes gestaltet. Hier befinden sich unter anderem das Gemälde "Neubrandenburg" von Caspar David Friedrich, bis hin zur Rüstungsindustrie in der NS Zeit, sowie der industrielle Wohnungsbaubeginn in der ehemaligen DDR dargestellt.

Im östlich gelegenen, geschaffenen Raum befindet sich eine natürlich wirkende Sonnenuhr. Die schattenspendende Mitte ist ein Replikat des Moltkesteins. Die Stundenanzeiger sind 12 Betonelemente, welche mit Hilfe von einer Douglasienbeplankung gleichzeitig als Liegeflächen dienen.



# DIE NEUE GEBIETSMITTE

## Historie des Datzeberges



Aussicht über das Tollensetal



Mauerscheiben mit Fotodruck und Gravur



Moltkestein Replikat



Betonliege-Elemente mit Douglasienauflage



Platzpflasterung

Legende:

- Bestandsgebäude
- Moltkestein Replikat
- Holzliegeplätze
- Mauerscheiben mit Fotodruck
- Kastanienallee  
Aesculus hippocastanum  
Hauptweg
- Hainbuchenallee versetzt  
Carpinus betulus  
Nebenweg
- Eichenallee versetzt  
Quercus robur  
Spazierweg
- Eberesche  
Sorbus aucuparia
- Hänge-Birke  
Betula pendula
- Farnpflanzungen
- Hangebepflanzung  
Gräser und Farne
- Platzsituation  
Granitgroßpflaster 15/17 cm  
gesägt
- Asphaltwegedecke grau  
Wegbreite 2,5 m  
keine Einfassung
- Wassergebundene Wegedecke  
grau  
Wegbreite 1,5 m  
Einfassung: Granitpflaster 9/11 cm
- Wassergebundene Wegedecke  
sandfarben  
Wegbreite 1,0 m  
keine Einfassung

Vorentwurf 1			
Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
	A	103	1:1250
Datum gez.	Bauvorhaben		
10.04.2017	Die neue Gebietsmitte		
Datum gepr.	Parkähnliche Gebietsmitte mit		
10.04.2017	historischem Inhalt		
Gezeichnet	Zeichnung		
M.Sch.	Vorentwurf 1.vwx		
Geprüft	Auftraggeber		
M.Sch.	Hochschule Neubrandenburg		

### 4.1.3 Kostenschätzung nach DIN 276

Die erste Auseinandersetzung des Planers mit der Kostenthematik ist der Kostenrahmen, den der Bauherr vorgibt. In der Leistungsphase 2 "Vorplanung" ist auf der Grundlage der Vorentwürfe eine Kostenschätzung durchzuführen. Ziel ist es, die Ergebnisse mit den Vorgaben des Bauherren abzugleichen und gegebenenfalls Änderungen vorzunehmen, um seinen Wünschen gerecht zu werden. Eine Kostenschätzung nach DIN 276 geht bis in die Gliederungstiefe der 1.Ebene der Kostengruppen und ist noch relativ ungenau. Sie dient unter anderem auch als Grundlage für Finanzierungsanfragen bei Banken. Die erzielbare Genauigkeit sollte bei + - 15 % liegen, wobei die haftungsrelevante Genauigkeit bei + - 30 % liegt.

Da ich auf keinerlei eigene Erfahrungswerte zurückgreifen kann, nutze ich für die Kostenschätzungen die Bücher der BKI Kostenplanung "Objektdaten Freianlagen F6 & F7". Zunächst werden die Erfahrungswerte aus anderen hier aufgeführten Objekten zu Grunde gelegt und es gilt zu sondieren, welche dieser Objekte gleichwertig in Umfang und Arbeitsbereichen sind. Die hier angegebenen Kostenkennwerte pro m<sup>2</sup> werden mit dem Baupreisindex abgeglichen, um die Preise auf den aktuellen Stand zu bringen. Weiterhin ist noch der Regionalfaktor zu betrachten. Alle in den Büchern angegebenen Kostenkennwerte haben einen zeitlichen Kostenstand und sind im Bundesdurchschnitt (Faktor 1) angegeben. Der Regionalfaktor der Mecklenburgischen Seenplatte beträgt 0,858 und liegt somit unterhalb des Durchschnitts.

Formel zur Fortschreibung der Kosten:

$$\text{Kosten [alt]} \times \text{Index [neu]} / \text{Index [alt]} = \text{Kosten [neu]}$$

### Vorentwurf 1: "Parkähnliche Gebietsmitte mit historischen Inhalten"

Gesamtfläche, entspricht der Außenanlagenfläche: 22.475 m<sup>2</sup>

vergleichbares Objekt:

Öffentliche Parkanlage 8700-0045 (F7) 9.990 m<sup>2</sup>

Kostengruppe 500 – Außenanlagen 48,26 € / m<sup>2</sup>

Kreis: Berlin – Stadt

Bauherr: Bezirksamt Lichtenberg

Bauzeit: 2. Quartal 2014 – 2. Quartal 2015

Kostenfortschreibung:

$$48,26 \text{ € / m}^2 \times 113,1 / 110,9 = 49,22 \text{ € / m}^2$$

Einbezug des Regionalfaktors:

$$49,22 \text{ € / m}^2 \times 0,858 \text{ [MSE]} = 42,23 \text{ € / m}^2$$

Gesamtfläche x Einheitspreis = Gesamtkosten

$$22.475 \text{ m}^2 \times 42,23 \text{ € / m}^2 = 949.119,25 \text{ €}$$

Die Kostenschätzung mit dem vergleichbaren Objekt, der öffentlichen Parkanlage in Berlin, ergibt eine Baukostensumme von 949.119,25 €. Zu berücksichtigen wären hier noch die besonderen Ausstattungen des Vorentwurfs, zu denen ich keine Schätzungen abgeben kann, jedoch hält sich dies im Vergleich zum Vergleichsobjekt die Waage, da hier verschiedene Einfriedungen, Ausstattungsgegenstände, und mehr Pflanz- und Saatflächen vorhanden sind. In der Kostengruppe 600 befindet sich ein von mir geschätzter Wert. Preise müssen vor der Ausführung bei geeigneten Herstellern eingeholt werden.

#### Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277

Flächen des Grundstücks		Menge, Einheit	% an GF
BF	Bebaute Fläche	-	
UF	Unbebaute Fläche	-	
GF	Grundstücksfläche	22.475 m <sup>2</sup>	100,0
AF	Außenanlagenfläche	22.475 m <sup>2</sup>	

#### Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1.Ebene nach DIN 276

KG	Kostengruppen (1.Ebene)	Einheit	Kosten €	€/ Einheit	% 500
100	Grundstück	m <sup>2</sup> GF	-	-	-
200	Herrichten und Erschließen	m <sup>2</sup> GF	19.369,78	0,87	2,0
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m <sup>2</sup> BGF	-	-	-
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m <sup>2</sup> BGF	-	-	-
500	Außenanlagen	m <sup>2</sup> AF	949.119,25	42,23	100,0
600	Ausstattung und Kunstwerke	m <sup>2</sup> AF	40.000,00	1,78	4,2
700	Baunebenkosten	m <sup>2</sup> AF	-	-	-



### 4.1.4 Planbeschreibung „Perspektivwechsel“

Die Freifläche untergliedert sich in 5 verschiedene Kleinräume, um eine Nutzung der Gesamtgröße sinnvoll zu machen.

Es entstehen 5 Platzsituationen, welche mit einem hellen Betonpflaster mit Granitvorsatz hervorgehoben werden. Die Einfassung erfolgt ebenfalls mit der gleichen Pflasterung, als Läuferstein. Des Weiteren ist in den 5 Plätzen jeweils eine Betonplatte eingelassen, auf derer Zitate berühmter Persönlichkeiten eingemeißelt und farblich hervorgehoben sind. Diese Zitate beziehen sich alle auf das Thema der Freiflächengestaltung.

Der zentrale Platz mittig der Fläche ist kreisförmig mit einem Durchmesser von 12,50 m anzulegen. Hier befindet sich ein aus Beton zu schalendes Auge auf einer Klinkermauer, wobei die Iris freien Durchblick durch den Kunstgegenstand ermöglicht. Die Pupille wird mit Hilfe eines anthrazit-schwarzen, pulverbeschichteten Metalles dargestellt und gehalten. Hinter dem Auge befinden sich Staudenbeete in verschiedenen Farben, sodass jeder Blickwinkel eine andere Augenfarbe offenbart.

Es befinden sich 4 rechteckige Platzpflasterungen, welche mit einem geraden Weg vom Zentrum wegführen, jeweils in nordöstlicher, nordwestlicher, südöstlicher und südwestlicher Richtung. Auf allen 4 Plätzen befinden sich Pflasterfüllungen aus Granitpflaster, welche den Standpunkt der Perspektive vorgeben.

Die Wege sind aus demselben hellen Betonpflaster, wie die Plätze hergestellt. Bei allen 4 Wegen handelt es sich um einen Läuferverband in Laufrichtung, außer bei dem Weg in nordwestlicher Richtung, hier verläuft die Pflasterung quer zur Laufrichtung.

Alle 4 Plätze befinden sich auf einer leichten Anhöhe von bis zu 1,50 m. Die Länge der Wege erlauben dennoch ein relativ geringes Gefälle zur runden Platzmitte. Das Gefälle der Plätze ist ebenfalls zur Mitte des Geländes geneigt. Vom nordwestlichen Platz hat man eine Aussicht über den Plattenpark in das Tollensetal.



Nördlich und Südlich des mittigen Platzes befindet sich ein weiterer Blickfangpunkt. Eine 2,00 m hohe und 6,50 m breite Mauer, welche eine kreisrunde Öffnung mit einem Durchmesser von 1,50 m hat. Der oberste und unterste Schlussstein, sowie neben des unteren Schlusssteines befinden sich 2 Pflastersteine in der Mauer, welche durch ihre anthrazite Farbgebung nicht zu dem restlichen röt-gelblichen Mauerwerk passen. Zu dieser Mauer gelangt man lediglich über die Rasenfläche. Umkreist wird sie von einer geringdimensionierten wassergebunden Wegedecke, ohne Randeinfassung.

Durch eine leichte Geländemodellation von bis zu einem halben Meter entstehen im südwestlichen Bogen 2 geschützte Platzsituationen. Der nördlichere dient als Aufenthaltsmöglichkeit für die Altersgruppe 13-20 Jahre. Eine Stahl-Holz-Konstruktion als Pavillon bietet auch Schutz bei Schlechtwetter und Jugendsitzelemente umgeben den Platz. Es befinden sich ebenfalls Skateboard-Park Elemente auf der ca. 200 m<sup>2</sup> großen Pflasterung, da die bereits vorhandene Skateranlage eine zu hohe Auslastung erfährt. Um einen nichtstörenden Untergrund zu haben, wird dieser Platz mit großformatigen Pflasterplatten ausgelegt.

Der südlichere Platz ist ein Kombinationsspielplatz für die Altersgruppe 4-12 Jahre. Hier befinden sich Spiel- und Entdeckungselemente, wie zum Beispiel ein Sandkasten, welcher an 2 Ecken Weidenruten-Schutzhäuschen hat. Im großdimensionierten Sandkasten befinden sich 3 Spielelemente, sowie beginnt hier ein Balancierpfad aus Holzelementen, welcher in die Geländemodellation eingearbeitet ist und um eines der Weidenrutenhäuschen führt.

Im östlichen Teil befindet sich ein Raum für ältere Generationen 20+. Ebenfalls geschützt durch eine Geländemodellation und Gehölzpflanzungen, die diesen Raum klar abgrenzen. Dieser Raum charakterisiert sich als Ruheort zum Entspannen.

Auf dem Gelände befinden sich 2 Birkenalleen, welche die Rundwege begleiten. Diese Rundwege bestehen aus einem wassergebunden Wegematerial und haben ein Wölbgefälle von 2 %. Eingefasst sind diese mit einem hellen Granitmittelpflaster 9 / 11 cm in grau. An den Seiten des Weges befindet sich eine Grasmulde.

Neben den rechteckigen Plätzen befindet sich eine gleichmäßige Anordnung von Gehölzen. Hier befinden sich jeweils 2 spezielle Sommerlinden (*Tilia cordata* 'Greenspire') und eine Gemeine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Des Weiteren zieren Silberweiden (*Salix alba*) und Eberschen (*Sorbus aucuparia*) das Gelände und passen die Grünfläche an ihre Umgebung an.

Die Parkplatzfläche im Norden wird gerahmt durch eine Ahornreihe (*Acer campestre* 'Elsrijk') und erhält eine Pflanzung unterhalb, um eine klare harte Raumgrenze zu schaffen.

Die Hänge erhalten eine gleichmäßige Pflanzung aus Forsythia und Buddleja, da diese die Sicht von und zum Parkplatz begrenzen. Der zentrale Platz wird ebenfalls geziert von 3 Rotbuchen (*Fagus sylvatica* 'Purpurea') umgibt sich mit 5 Pflanzflächen, welche jeweils verschieden einfarbig gestaltet und von verschiedenen Gräsern gerahmt werden.












Die Möblierung der Freifläche erfolgt mit zurückhaltenden, konservativen Metall - Holzbankmodellen und oberirdischen, anthraziten Müllbehältern. Es befinden sich jeweils zwei Bänke und ein Müllbehälter an Wegesrändern und an diversen Platzsituationen. Insgesamt befinden sich 10 Kombinationen auf dem Gelände.

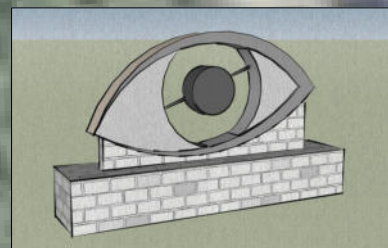


# DIE NEUE GEBIETSMITTE

## Perspektivwechsel

**Legende:**

-  Bestandsgebäude
-  Blutbuche  
Fagus sylvatica 'Pupurea'
-  Feldahorn  
Acer campestre 'Elsrijk'
-  Gemeine Rosskastanie  
Aesculus hippocastanum
-  Sommerlinde  
Tilia cordata 'Greenspire'
-  Salix alba & Salix alba 'Tristis'  
Silberweide Trauerweide
-  Acer negundo  
Eschenahorn
-  Betula pendula  
Hänge-Birke
-  Hangbepflanzung  
aus Gräsern und Farnen
-  Plätze aus Betonpflaster  
granitgrau, wassergestrahlt  
Einfassung mit Bischofsmützen-  
Randstein
-  Betonpflaster, granitgrau  
wassergestrahlte OF  
Wegbreite 1,5 m  
Einfassung mit Läuferstein
-  Wassergebundene Wegedecke  
sandfarben  
Wegbreite 0,8 m  
aus gleichem Pflasterstein  
wie im Hauptweg
-  Pflanzbeete



Kunstwerk - Betonauge



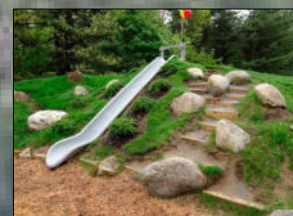
Mauerbogen im nördlichen Teil



Schaukel



Balancierpfad



Rutsche am Hang

**Vorentwurf 2**

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
		104	1:1250
Datum gez. 13.04.2017	Bauvorhaben <b>Die neue Gebietsmitte Perspektivwechsel</b>		
Datum gepr. 13.04.2017			
Gezeichnet M.Sch.	Zeichnung 4 Vorentwurf 2 A3.vwx		
Geprüft M.Sch.	Auftraggeber Hochschule Neubrandenburg		

### 4.1.6 Kostenschätzung nach DIN 276

#### Vorentwurf 2: "Perspektivwechsel"

Gesamtfläche, entspricht der Außenanlagenfläche: 22.475 m<sup>2</sup>

vergleichbares Objekt:

Parkanlage 8700-0032 (F6) 17.120 m<sup>2</sup>

Kostengruppe 500 – Außenanlagen 53,48 € / m<sup>2</sup>

Kreis: Hannover

Bauherr: Landeshauptstadt Hannover

Bauende: 2012

Kostenfortschreibung:  $53,48 \text{ € / m}^2 \times 113,1 / 106,5 = 56,79 \text{ € / m}^2$

Einbezug des Regionalfaktors:  $56,79 \text{ € / m}^2 \times 0,858 \text{ [MSE]} = 48,73 \text{ € / m}^2$

Gesamtfläche x Einheitspreis = Gesamtkosten

$22.475 \text{ m}^2 \times 48,73 \text{ € / m}^2 = 1.095.206,70 \text{ €}$

Die Kostenschätzung mit dem vergleichbaren Objekt, der Parkanlage in Hannover, ergibt eine Baukostensumme von 1.095.206,70 €. Zu berücksichtigen wären hier noch die besonderen Ausstattungen des Vorentwurfs, sowie die Spielplatz- und Aufenthaltsfläche. Im Vergleich zu der Parkanlage in Hannover gibt es allerdings einen geringeren Anteil an befestigten Flächen. In der Kostengruppe 600 befindet sich ein von mir geschätzter Wert. Preise müssen vor der Ausführung bei geeigneten Herstellern eingeholt werden.



**Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277**

Flächen des Grundstücks		Menge, Einheit	% an GF
BF	Bebaute Fläche	-	
UF	Unbebaute Fläche	-	
GF	Grundstücksfläche	22.475 m <sup>2</sup>	100,0
AF	Außenanlagenfläche	22.475 m <sup>2</sup>	

**Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1.Ebene nach DIN 276**

KG	Kostengruppen (1.Ebene)	Einheit	Kosten €	€/ Einheit	% 500
100	Grundstück	m <sup>2</sup> GF	-	-	-
200	Herrichten und Erschließen	m <sup>2</sup> GF	21.904,13	0,98	2,0
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m <sup>2</sup> BGF	-	-	-
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m <sup>2</sup> BGF	-	-	-
500	Außenanlagen	m <sup>2</sup> AF	1.095.206,70	48,73	100,0
600	Ausstattung und Kunstwerke	m <sup>2</sup> AF	90.000,00	4,00	8,2
700	Baunebenkosten	m <sup>2</sup> AF	-	-	-

### 4.1.7 Planbeschreibung „Sport- und Versammlungsgelände“

Der dritte Vorentwurf erhält eine Einteilung in 4 unterschiedlich große Räume. Zum einen befindet sich ein Kleinspielfeld im Nordwesten der Anlage, welche gerahmt wird von verschiedenen Gehölzpflanzungen, um keine Störung des anliegenden Wohnraumes zu vermeiden. Dieses Kleinspielfeld ist für verschiedene Sportarten, wie Fußball, Basketball und Hockey geeignet. Es erhält einen Kunststoff-Allwetterbelag und ist längs- und stirnseitig hoch umzäunt.

Im Nordöstlichen Teil befindet sich eine großdimensionierte Skateranlage, mit verschiedenen Pipe-, Rail- und Boxelementen. Des Weiteren gibt es hier einen Unterstand mit Jugendsitzelementen. Die Fläche wird asphaltiert, um bestmögliche Fahreigenschaften zu sichern.

Inmitten des Parks gibt es eine Ruhezone mit Sitz- und Liegeplätzen aus einer Beton – Holzkonstruktion. Die Ruhezone schließt hinter den raumbildenden Gehölzen an eine Platzsituation an, welche es ermöglicht, Veranstaltungen jeglicher Art auf dem Datzeberg durchzuführen. Hier befinden sich ein Replikat des Moltkesteins mit eingravierten Informationen, um auf die Geschichte des Datzeberges einzugehen, sowie eine moderne Brunnenanlage im südöstlichen Eingangsbereich.

Die Platzfläche, sowie die Ruhezone bekommt eine graue Betonpflasterung mit einer Tiefbordeinfassung, ebenso wie der Außenweg im östlichen und nördlichen Teil der Anlage. Die Wegesbreiten variieren hier von 1,0 m innerhalb der Anlage bis zu 2,50 m im Bereich des Außenweges. Die Rundwege innerhalb der Anlage werden aus einem roten Pflasterklinker, mit einer Einfassung aus einem Läuferstein, mit einer Wegesbreite von 2,0 m hergestellt. Das Kunstwerk der überdimensionierten Buntstifte findet man an 3 Orten in der Anlage wieder.

Auf dem Gelände befinden sich ausschließlich Gehölzpflanzungen von Stieleichen (*Quercus robur*), Gemeiner Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Trauerweiden (*Salix alba 'tristis'*).
















An den Wegesrändern und auf den Platzsituationen befinden sich diverse Bänke und Müllbehälter, sowie Hundetoiletten.

# DIE NEUE GEBIETSMITTE

## Sport- und Versammlungsgelände



Legende:

-  Bestandsgebäude
-  Hauptweg  
Pflasterklinker rot  
Wegbreite 2,0 m  
Einfassung aus Läuferstein
-  Umwegung  
Betonpflaster grau  
Wegbreite 1,0 bis 2,5 m  
Einfassung aus Tief- und Hochbord
-  Quercus robur  
'Stieleiche'
-  Aesculus hippocastanum  
'Gemeine Rosskastanie'
-  Carpinus betulus  
'Hainbuche'
-  Betula pendula  
'Hängebirke'
-  Acer platanoides  
'Spitzahorn'
-  Salix alba 'Tristis'  
'Trauerweide'
-  Brunnenanlage  
kreisförmig, d= 6,0 m
-  Kleinspielfeld 27,0 x 45,0 m  
Kunststoffbelag  
Ballfangumzäunung
-  Skateranlage mit verschiedenen  
Rail- und Skateelemente aus  
Beton
-  überdimensionierte Buntstifte  
als Kunstwerk in verschiedenen  
Teilen der Anlage



Aussicht über das Tollensetal



Kleinspielfeld mit Ballfangzaun



Skateparkelemente



Kunstwerk "Buntstifte"



Brunnenanlage



Roter Pflasterklinker mit zentraler Pflasterlinie

### Vorentwurf 3

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
		105	1:1250
Datum gez. 25.04.2017	Bauvorhaben <b>Datzeberg - Gebietsmitte Sport- und Versammlungsgelände</b>		
Datum gepr. 25.04.2017	Mudder-Schulten-Str. / Uns Hüsung		
Gezeichnet M.Sch.	Zeichnung 5 Vorentwurf 3 A3.vwx		
Geprüft M.Sch.	Auftraggeber Hochschule Neubrandenburg		

### 4.1.9 Kostenschätzung nach DIN 276

#### Vorentwurf 3: "Sport- und Versammlungsgelände"

Gesamtfläche, entspricht der Außenanlagenfläche: 22.475 m<sup>2</sup>

vergleichbares Objekt:

Sportanlage 8700-0029 (F6) 7.889 m<sup>2</sup>

Kostengruppe 500 – Außenanlagen 60,86 € / m<sup>2</sup>

Kreis: Potsdam

Bauherr: Stadtverwaltung Potsdam

Bauende: 2010

Kostenfortschreibung:  $60,86 \text{ € / m}^2 \times 113,1 / 106,5 = 64,63 \text{ € / m}^2$

Einbezug des Regionalfaktors:  $64,63 \text{ € / m}^2 \times 0,858 \text{ [MSE]} = 55,45 \text{ € / m}^2$

Gesamtfläche x Einheitspreis = Gesamtkosten

$22.475 \text{ m}^2 \times 55,45 \text{ € / m}^2 = 1.246.238,70 \text{ €}$

Die Kostenschätzung mit dem vergleichbaren Objekt, der Sport- und Freizeitanlage in Potsdam, ergibt eine Baukostensumme von 1.246.238,70 €. Das Vergleichsobjekt besteht aus Kleinspielfeldern und Freizeitflächen, die einer gemischten Nutzung unterstehen. In der Kostengruppe 600 befindet sich ein von mir geschätzter Wert. Preise müssen vor der Ausführung bei geeigneten Herstellern eingeholt werden.

**Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277**

Flächen des Grundstücks		Menge, Einheit	% an GF
BF	Bebaute Fläche	-	
UF	Unbebaute Fläche	-	
GF	Grundstücksfläche	22.475 m <sup>2</sup>	100,0
AF	Außenanlagenfläche	22.475 m <sup>2</sup>	

**Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1.Ebene nach DIN 276**

KG	Kostengruppen (1.Ebene)	Einheit	Kosten €	€/ Einheit	% 500
100	Grundstück	m <sup>2</sup> GF	-	-	-
200	Herrichten und Erschließen	m <sup>2</sup> GF	21.904,13	0,98	2,0
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m <sup>2</sup> BGF	-	-	-
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m <sup>2</sup> BGF	-	-	-
500	Außenanlagen	m <sup>2</sup> AF	1.095.206,70	48,73	100,0
600	Ausstattung und Kunstwerke	m <sup>2</sup> AF	60.000,00	2,67	5,5
700	Baunebenkosten	m <sup>2</sup> AF	-	-	-

### 4.2 Entwurfsphase

#### 4.2.1 Planbeschreibung „Kunstvoller Mehrgenerationenplatz“

Die Freifläche bekommt eine Hauptachse in nordwestlich-südöstlicher Richtung. Durch diese Achse verläuft ein 2,50 m breiter, grau asphaltierter Weg, ohne Randeinfassung. Durch die Breite und Beschaffenheit gliedert sich dieser als Hauptweg durch die Freifläche. In 10,0 m Abständen befindet sich entlang des Weges eine Allee aus Gemeiner Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Nach jedem dritten Baum auf jeder Seite befindet sich eine 3-4,0 m weitere Lücke, in der sich jeweils eine 2,0 m hohe Mauerscheibe befindet, welche die geschichtlich bedeutenden Entwicklungen des Datzeberges eingraviert haben.

Die Nebenwege untergliedern sich in 2 verschiedene Arten. Zum einen gibt es eine 1,50 m breite wassergebundene Wegedecke mit einer Graniteinfassung aus Mittelgroßem Granitstein in grau, 9 / 11 cm. Zum anderen gibt es 1,00 m breite Spazierwege, welche ebenfalls aus einer wassergebundenen Wegedecke bestehen, jedoch nicht eingefasst sind. Die 1,50 m breiten Nebenwege sind von einer Birkenallee (*Betula pendula*) gefasst und passen sich an die Gestaltung der Zuwegung auf den Datzeberg über den "Trockenen Weg" an. Die Platzsituationen sind vorrangig kreisförmig aus einer wassergebundenen Decke angelegt und mit Granitmittelpflaster 9 / 11 cm in grau gefasst.

Die bereits erwähnte Kastanienallee führt den Besucher direkt zu dem 1,75 m hohen Plateau, von dem man einen Blick über den Plattenpark, in das Tollensetal, in nordwestlicher Richtung hat. Dies ist ein Symbol für die frühere Ausrichtungsidee der Stadt, das Datzeviertel als grüne Insel über der Stadt mit dem Blick in das Tollensetal, sowie über das Stadtgebiet zu etablieren.

Von diesem Plateau, sowie von den kreisrunden Plätzen im Norden hat man einen Blick auf das erste Kunstwerk im Park. Ein 2,0 m breites und 1,50 m hohes Auge aus Beton befindet sich vor dem einzigen Staudenbeet der Anlage. Von jedem Standpunkt erscheint eine andere Augenfarbe, je nach den dahinterliegenden Pflanzungen. Auf

dem Sockel des Auges ist das Zitat von Stefan Rogal "Man kann alles aus verschiedenen Blickwinkeln betrachten, aber es ist zweifelhaft, ob die Wahrheit stets in der Mitte liegt." eingraviert. In die Pflasterung der 4 Platzsituationen sind jeweils Betonplatten eingearbeitet, auf denen weitere Zitate zu dieser Thematik eingraviert sind. "Es gibt keine richtige Art, die Natur zu sehen, es gibt hundert." Kurt Tucholsky, "Jede Landschaft hat ihre eigene, besondere Seele" Christian Morgenstern, "Intelligenz ist die Fähigkeit, sich dem Wandel anzupassen." Stephen Hawking und "Alles was wir sehen, ist eine Perspektive, keine Wahrheit" Marcus Aurelius. Diese sind ein Symbol für die Transformationsphase, in der sich der Datzeberg gerade befindet. Der Imagewechsel des grauen Wohngebietes ist ein Hauptanliegen der Stadt und der Einwohner.

Das zweite Kunstwerk ist die 6,50 m breite, 2,0 m hohe Mauer, welche eine kreisrunde Öffnung mit einem Durchmesser von 1,50 m hat. Der oberste und unterste Schlussstein, sowie neben des unteren Schlusssteines befinden sich 4 Pflastersteine in der Mauer, welche durch ihre anthrazite Farbgebung nicht zu dem restlichen röt-gelblichen Mauerwerk passen. Umkreist wird sie von einer gering dimensionierten wassergebunden Wegedecke, ohne Randeinfassung. Sobald man Hände und Beine auf die markierten Steine stellt, ergibt sich für den Beobachter des gegenüberliegenden Platzes das Friedenszeichen. In der Mauer befindet sich wieder eine Betonplatte mit der Gravur "Natura enim simplex." (Die Natur ist einfach.) von Sir Isaac Newton.

Als Kunstgegenstände befinden sich 6, jeweils 2,50 m hohe Mauerscheiben entlang der Hauptachse. Diese Mauerscheiben sind mit bedeutenden Motiven der Historie des Wohngebietes gestaltet. Hier befinden sich unter anderem das Gemälde "Neubrandenburg" von Caspar David Friedrich, bis hin zur Rüstungsindustrie in der NS Zeit, sowie der industrielle Wohnungsbaubeginn in der ehemaligen DDR dargestellt. Die Mauerscheiben werden mit vereinzelt Farnpflanzen umrahmt.

In den 3 Haupteingangsbereichen (Nordwest, Nordost, Südost) befinden sich Tore, welche von jeweils 2 gemauerten Klinkerpfailern gehalten werden. Direkt in diesem Eingangsbereich trifft man auf eine harte Kante, durch eine gemauerte Klinkermauer



von 2,0 m Höhe und 3,50 m breite. Hier ist jeweils eine dezente Stahltafel zentral angebracht, welche Informationen bzgl. des Wohngebietsparks trägt.

Die Parkplatzfläche im Norden wird durch eine Spitzahornreihe (*Acer platanoides* 'Elsrijk') begrenzt. Unter dieser Baumreihe befindet sich hauptsächlich Wald-Frauenfarn, welcher mit einer Wuchshöhe von bis zu 70 cm eine deutliche Raumgrenze zu der Parkfläche darstellt. Auf dem kleinen Hang im Osten befindet sich eine leichte Pflanzung verschiedener Gräser, wie zum Beispiel von einer Riesen-Hänge-Segge (*Carex pendula*) und Nest-Blaugras (*Sesleria nitida*). Diese finden sich unter anderem auch in dem Hang zu der Parkfläche im Bogen südlich bis westlich der Fläche. Hier kommt allerdings noch eine häufige Fliederpflanzung (*Buddleja davidii* 'Pink Delight' und *Buddleja crispa*). Auf der gesamten Freifläche befinden sich Farnpflanzungen in verschiedenen Höhen.

Die Möblierung der Freifläche erfolgt mit zurückhaltenden, konservativen Holzbankmodellen und oberirdischen, anthraziten Müllbehältern. Es befinden sich jeweils eine Bank und ein Müllbehälter an Wegesrändern und an diversen Platzsituationen. Insgesamt befinden sich 25 Sitzmöglichkeiten auf dem Gelände.

Weitere Gehölzpflanzungen sind eine Blutbuchenreihe (*Fagus sylvatica* 'Purpurea'), Trompetenbäume (*Catalpa bignonioides*), welche die Platzsituationen rahmen und vereinzelte Einzelpflanzungen von Silberweiden (*Salix alba*) und Eschenahorn (*Acer negundo*).



# DIE NEUE GEBIETSMITTE

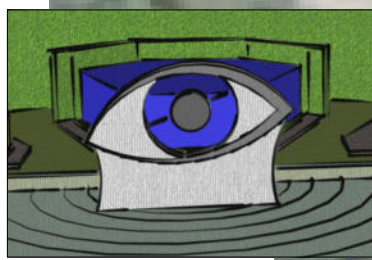
## Kunstvoller Mehrgenerationenpark



Aussicht über das Tollensetal



Mauerscheiben mit Fotodruck und Gravur



Kunstwerk - Betonauge



Mauerbogen



Schaukel



Balancierpfad



Rutsche am Hang

Legende:

- Bestandsgebäude
- Gemeine Rosskastanienallee  
*Aesculus hippocastanum*  
Allee in 10 m Abstand
- Hänge-Birkenallee  
*Betula pendula*
- Silberweide  
*Salix alba*
- Blutbuche  
*Fagus sylvatica 'Pupurea'*
- Feldahorn  
*Acer campestre 'Elsrijk'*
- Eschenahorn  
*Acer negundo*
- Trompetenbaum  
*Catalpa bignonioides*
- Pflanzung aus Gräsern und Farnen
- Plätze aus Betonpflaster  
granitgrau, wassergestrahlt  
Einfassung mit Läuferstein
- Asphaltweg, grau  
Wegbreite 2,5 m  
ohne Einfassung
- Wassergebundene Wegedecke  
sandfarben  
Wegbreite 1,5 m  
mit Graniteinfassung  
9 / 11 cm grau
- Wassergebundene Wegedecke  
sandfarben  
Wegbreite 1,0 m  
ohne Einfassung
- Pflanzbeete



Entwurf

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
		106	1:1250
Datum gez.	Bauvorhaben		
08.05.2017	Datzeberg - Gebietsmitte		
Datum gepr.	Kunstvoller Mehrgenerationenpark		
08.05.2017			
Gezeichnet	Zeichnung		
M.Sch.	6 Entwurf A3.vwx		
Geprüft	Auftraggeber		
M.Sch.	Hochschule Neubrandenburg		





### Schnittansicht

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
		108	1:600
Datum gez.	Bauvorhaben <b>Datzeberg Gebietsmitte</b> <b>Mudder-Schulten-Str. / Uns Hüsung</b>		
10.05.2017			
Datum gepr.			
10.05.2017			
Gezeichnet	Zeichnung		
M.Sch.	9 Schnitte.vwx		
Geprüft	Auftraggeber		
M.Sch.	Hochschule Neubrandenburg		

### 4.2.4 Kostenberechnung nach DIN 276

Die Kostenberechnung beinhaltet die Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung in der 3. Leistungsphase der HOAI. Die Gesamtkosten werden nach Kostengruppen mindestens bis zur 2. Ebene der Kostengliederung unterteilt.

Im Gegensatz zur Kostenschätzung, hat die Kostenberechnung somit einen höheren Informationsgrad und ist besser geeignet, Finanzierungsvereinbarungen für das Objekt zu treffen. Da in der Entwurfsplanung genaue Mengenermittlungen aufgenommen und Flächenarten festgelegt werden, ist die Kostenberechnung mit einer Genauigkeit von  $\pm 10\%$  zu erzielen, wobei eine Haftungsrelevanz erst ab  $\pm 20\%$  zu Buche schlägt.

Die Kostenberechnung erfolgt entsprechend des Entwurfes auf Grundlage des 1. Vorentwurfes. Die ermittelten Mengen erhalten einen Sicherheitszuschlag, um Verschnitt und Bruch mit einzukalkulieren.

Um die Kostenberechnung zu vereinfachen und aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Planung ausschließlich um eine Freianlage handelt, habe ich nur die Kostengruppe '500' berücksichtigt und auftretende Kosten anderer Kostengruppen mit in diese übernommen. Da es sich hier um eine theoretische Arbeit handelt, ist das Honorar des Architekten nicht mitberücksichtigt.

Die Berechnungstabelle auf Seite 57 zeigt, dass die Kostenberechnung auf ein Ergebnis von **646.794,40 €** kommt. Somit liegt dieses deutlich unter dem Ergebnis der Kostenschätzung auf Grundlage des ersten Vorentwurfes. Gründe hierfür können unter anderem sein, dass die Kostenschätzung bereits die Baunebenkosten, unter anderem auch das Honorar des Architekten, beinhaltet, sowie eine Abweichung in den Gegebenheiten des Planungs- und Bearbeitungsumfangs der zu vergleichenden Objekte.

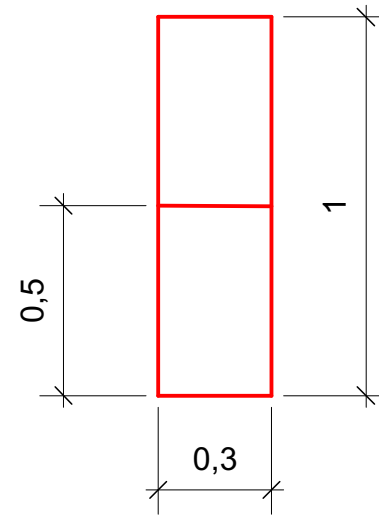
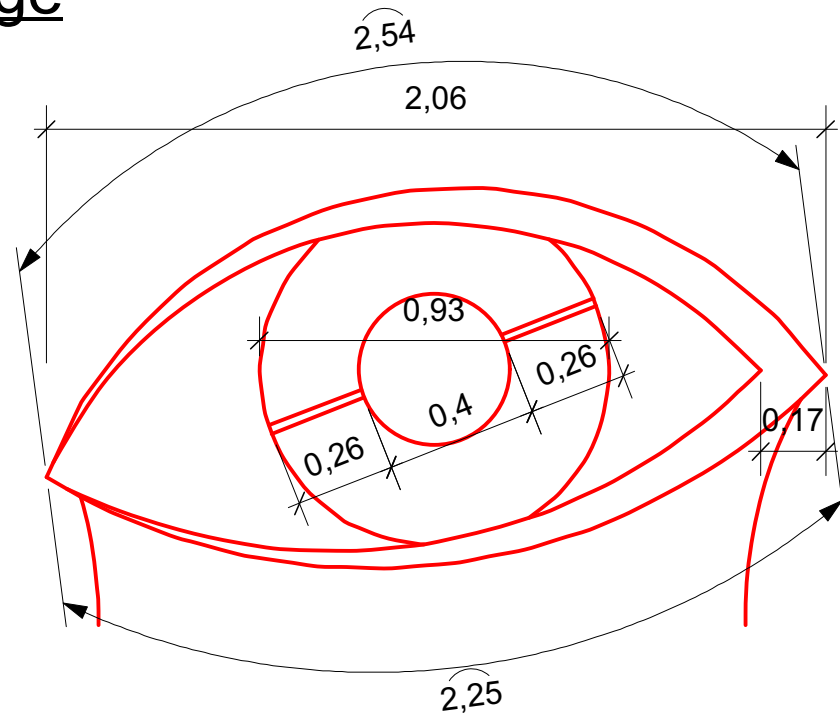
**Kostenberechnung nach DIN 276**

KG	Kostengruppe	Menge	Eh.	€ / Eh.	Kosten [€]
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>				
<b>510</b>	<b>Geländeflächen</b>	<b>2.000</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>11,93</b>	<b>23.860,00</b>
	Bodenarbeiten	2.000	m <sup>2</sup>	2,55	5.110,00
	Besonderheit: Roden von Bäumen	75	Stk	250,00*	18.750,00
<b>520</b>	<b>Befestigte Flächen</b>	<b>3.295</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>44,62</b>	<b>147.022,90</b>
	Anlegen von Wegen/Plätzen aus Asphalt (452m <sup>2</sup> ), Wassergebundener Wegedecke (1.715m <sup>2</sup> ), Betonpflaster (1.128m <sup>2</sup> )				
<b>530</b>	<b>Baukonstruktionen in Außenanlagen</b>	<b>22.475</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3,10</b>	<b>69.672,50</b>
	Mauern, Wände, Plateau, Pavillon, Einfriedungen				
<b>540</b>	<b>Techn. Anlagen in Außenanlagen</b>	-	-	-	-
<b>550</b>	<b>Einbauten in Außenanlagen</b>	-	-	-	-
	Bänke, Papierkörbe, Schilder, Spielplatzgeräte, Rutsche, Schaukel,				
<b>560</b>	<b>Wasserflächen</b>	-	-	-	-
<b>570</b>	<b>Pflanz- und Saatflächen</b>	<b>18.975</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>14,06</b>	<b>331.239,00</b>
	Oberbodenarbeiten, Pflanz- & Rasenflächen	18.975	m <sup>2</sup>	9,84	186.714,00
	Besonderheit: Pflanzen von Bäumen	200	Stk	600,00*	120.000,00
	Heckenpflanzung aus Carpinus betulus, Farnen und Gräsern	545	m	45,00*	24.525,00
<b>590</b>	<b>Sonstige Maßnahmen</b>	<b>1</b>	<b>Stk</b>	<b>50.000,00*</b>	<b>75.000,00</b>
	Baustelleneinrichtungen, Vorhaltung, Abbruchmaßnahmen (Betonplatten)				
	<b>Baukostensumme Brutto</b>				<b>646.794,40</b>

Werte sind gemäß des Baupreisindex und Regionalfaktors angeglichen.

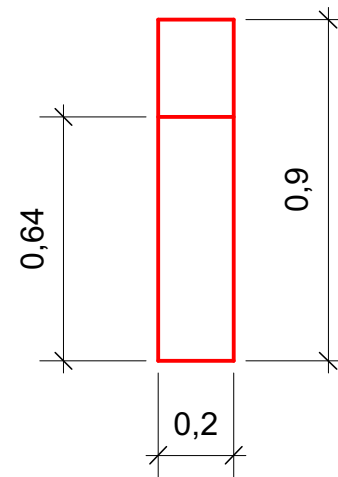
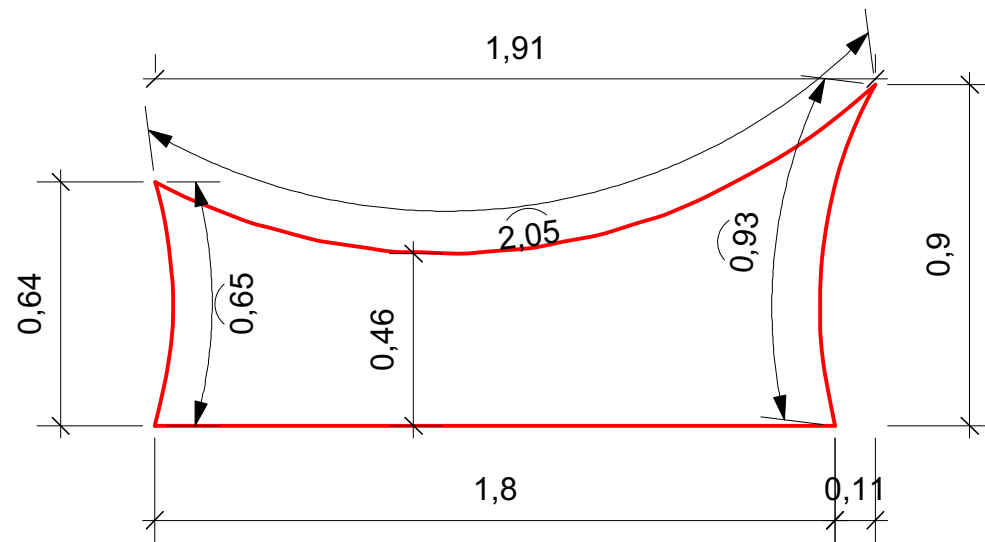
\*Dieser Wert ist nach eigener Erfahrung, frei geschätzt und Bedarf das Einholen bei geeigneten Fachfirmen.

# Auge



Material: Beton  
 Wanddicke: 0,30 m  
 Wandhöhe: von 0,01 bis 1,00 m  
 Oberfläche: dunkelgrau, betongrau, glatt  
 Länge: bis 2,06 m  
 Gründung: Verankerung auf Sockel

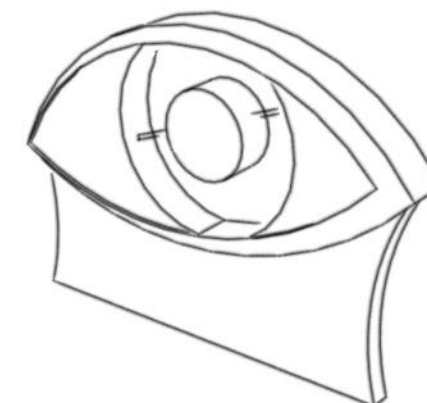
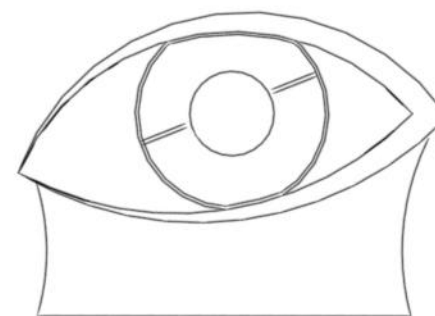
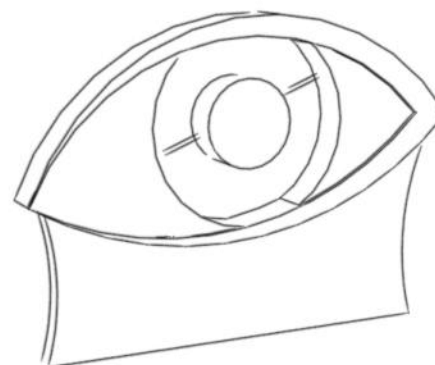
# Sockel



Material: Stahlbetonwand  
 Wanddicke: 0,20 m  
 Wandhöhe: von 0,46 bis 0,90 m ü.OK.  
 Oberfläche: betongrau, glatt  
 Länge: 1,80 m bis 1,91 m  
 Gründung: Einzelfundament 0,80 m

# Visualisierung:

(ohne Maßstab)

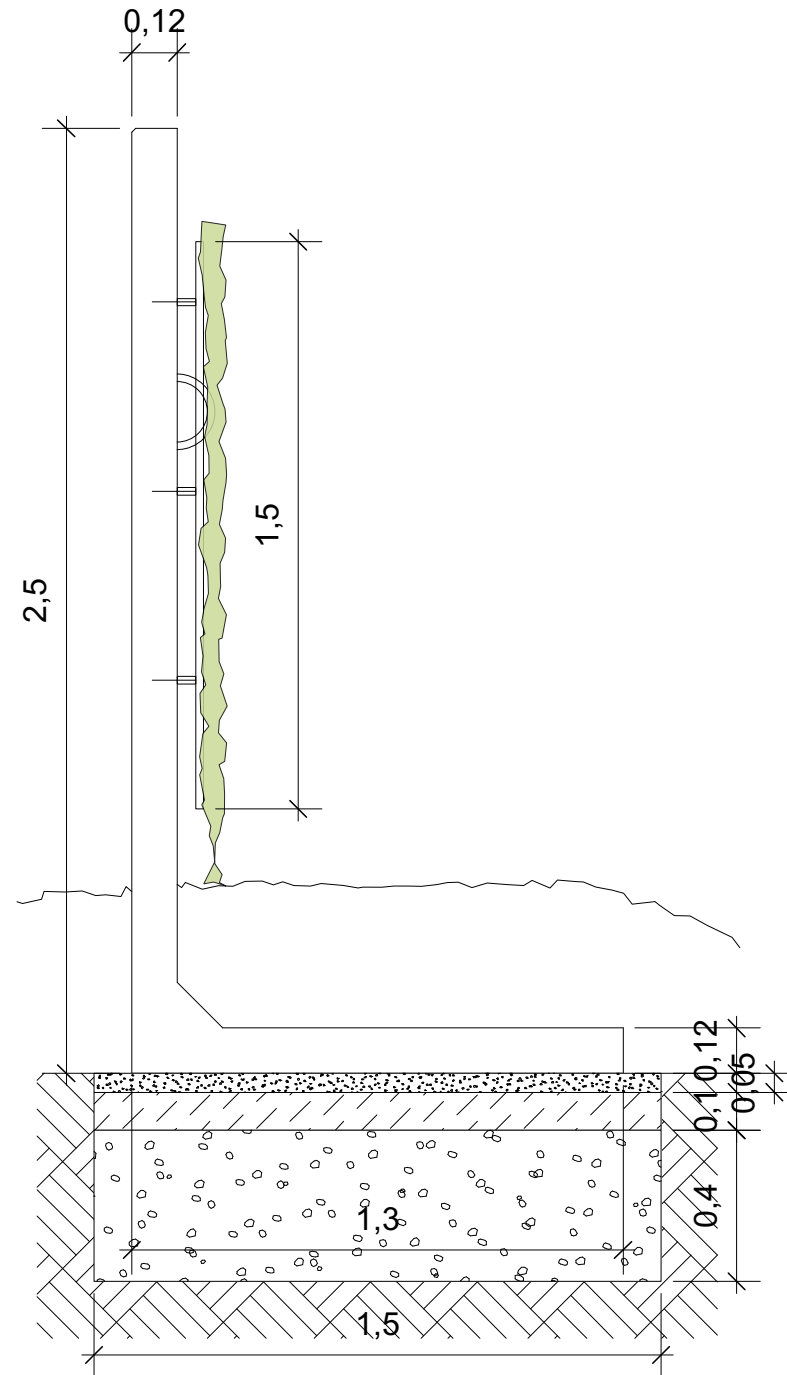
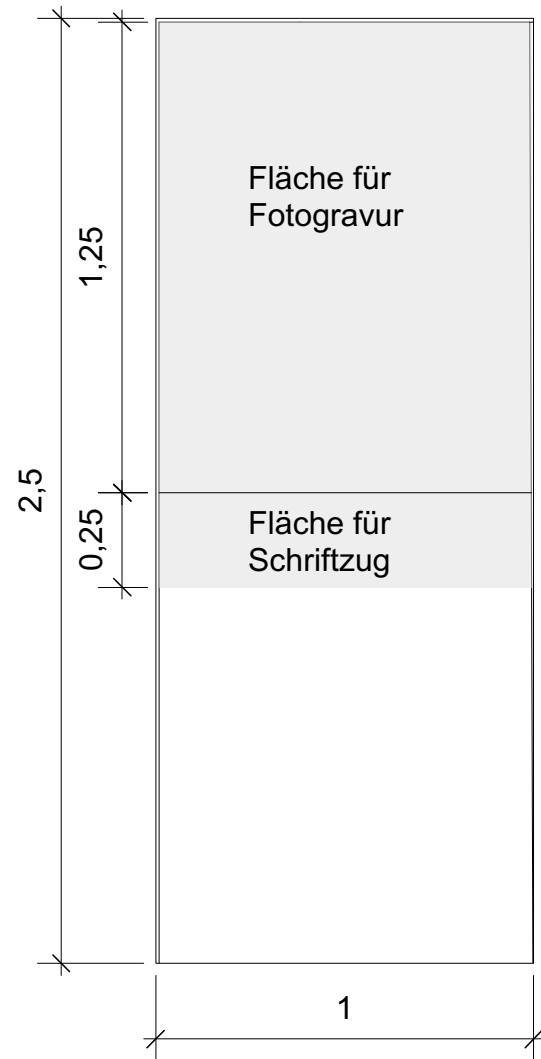


## Ausführungsplan "Auge"

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
		107-1	1:20
Datum gez. 10.05.2017	Bauvorhaben Gebietsmitte Datzeberg Mudder-Schulten-Str. / Uns Hüsung		
Datum gepr. 10.05.2017			
Gezeichnet M.Sch.	Zeichnung 7 Ausführungsplanung.vwx		
Geprüft M.Sch.	Auftraggeber Hochschule Neubrandenburg		



# Mauerscheiben



- Material: Beton C30/37
- Baulänge: 1,0 m
- Wandstärke: 0,12 - 0,15 m
- Höhe: 2,50 m  
2,00 m ü.OK.
- Oberfläche: Sichtbeton grau, glatt
- Kanten: gefast, 10x10 mm
- Gründung: 5 cm Kiesbett  
10 cm Betonfundament  
40 cm Frostschutz (Schotter)
- Rückseite: Rankgitter (1,50 m)  
Dübelbefestigung
- Pflanzen: Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)  
Großblättriger irischer Efeu (*Hedera hibernica*)  
Kaukasischer Efeu (*Hedera colchica*)  
  
Perlfarn (*Onoclea sensibilis*)  
Pfauenradfarn (*Adiantum pedatum*)
- Motive: 1- "Neubrandenburg"  
2- "Moltkestein"  
3- "Brauerei & Bierkeller"  
4- "NS-Zeit & Rüstungsindustrie"  
5- "Atelierkomplex"  
6- "Geschosswohnungsbau"

## Visualisierung

(ohne Maßstab)

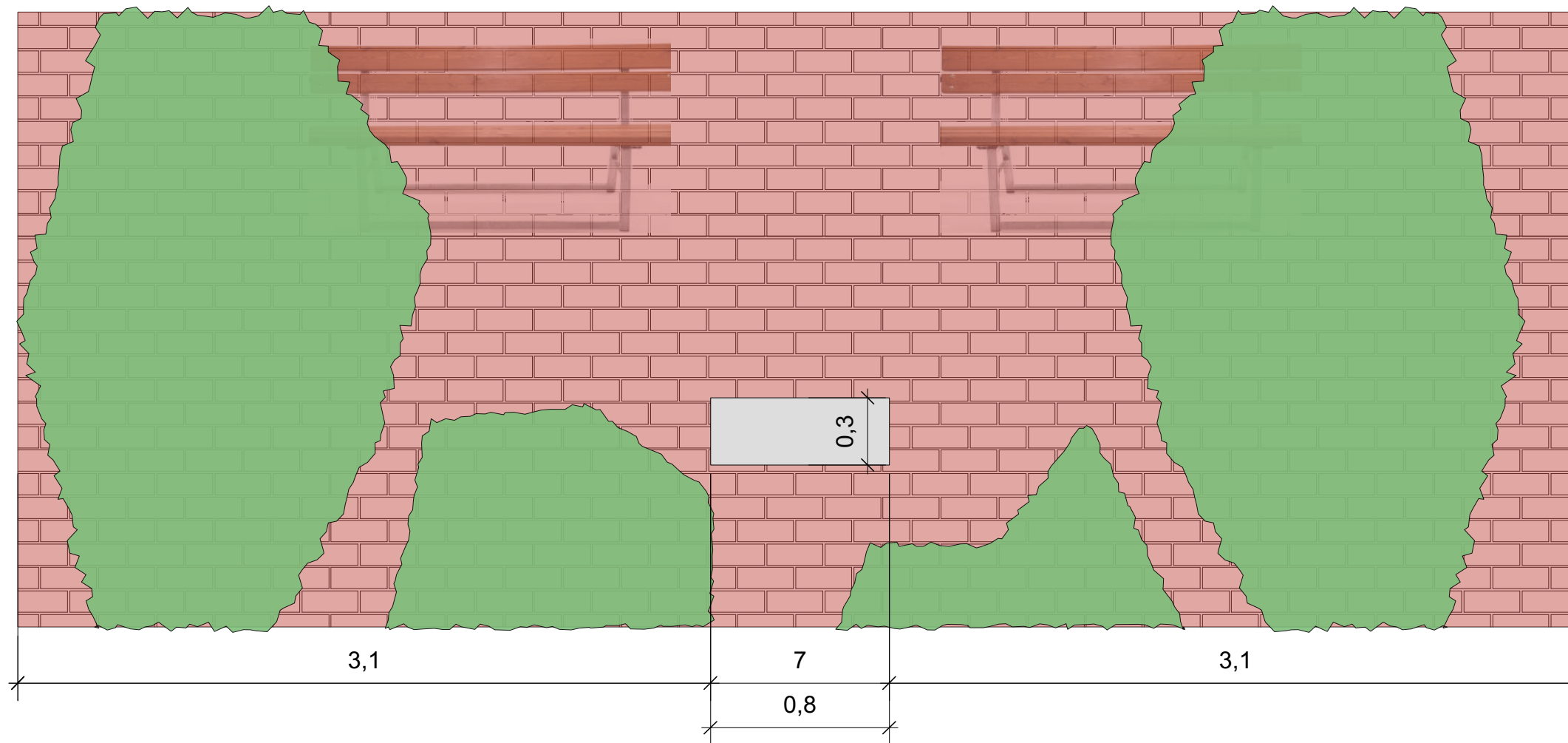


Schriftzug in die Fläche eingearbeitet

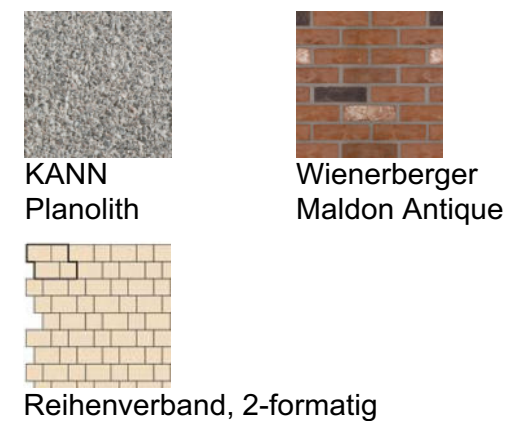
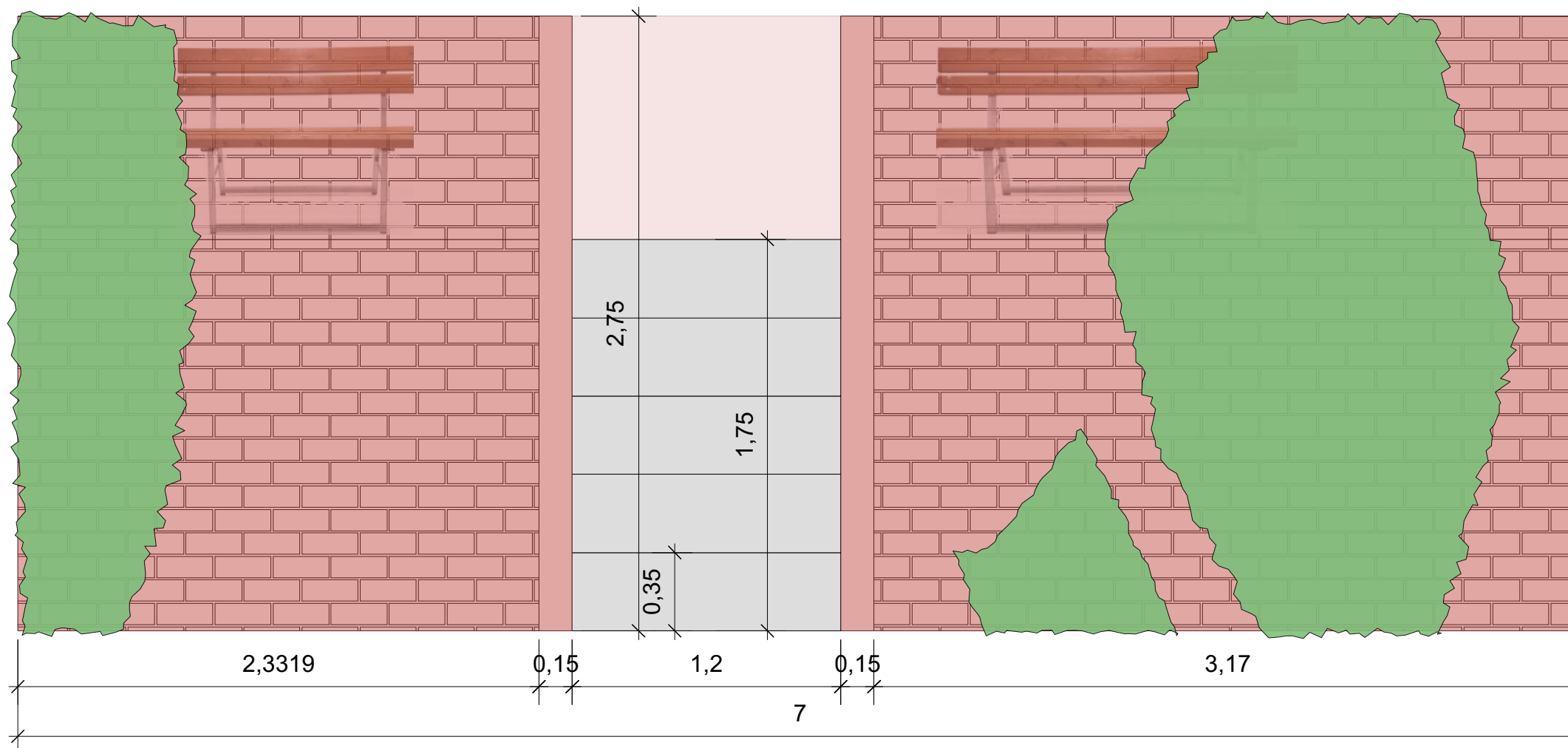
Fotogravur durch Strukturmatrizen

Ausführungsplan Mauerscheiben			
Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
		107-2	1:20
Datum gez.	Bauvorhaben		
10.05.2017	Gebietsmitte Datzeberg Mudder-Schulten-Str. / Uns Hüsung		
Datum gepr.			
10.05.2017			
Gezeichnet	Zeichnung		
M.Sch.	7 Ausführungsplanung.vwx		
Geprüft	Auftraggeber		
M.Sch.	Hochschule Neubrandenburg		

# Plateau



- Material:** Mauerklinker "Wienerberger" Maldon Antique, rotbunt, 215x102x65 mm
- Baulänge:** Stirnseite 5,0 m  
Längsseite 7,0 m
- Höhe:** 1,75 m ü.OK.  
+ 1,0 m
- Treppe:** Blockstufe, grau, gestraht, 1,20 m, 15x35x100 cm
- Anschluss:** Granitstein 9/11 cm grau wassergebundene Wegedecke (schlesische Decke, gelb)
- Anschluss oben:** KANN Planolith, Granit 16x16, 24x16
- Fundament:** Streifenfundament parallel zur Laufrichtung  
Breite: 0,20 m
- Rankgitter:** 2,50 m, Dübelbefestigung
- Pflanzen:** Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)  
Großblättriger irischer Efeu (*Hedera hibernica*)  
Kaukasischer Efeu (*Hedera colchica*)  
Perlfarn (*Onoclea sensibilis*)  
Pfeifenradfarn (*Adiantum pedatum*)



Ausführungsplan Plateau			
Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
		107-3	1:25
Datum gez.	Bauvorhaben		
10.05.2017	Gebietsmitte Datzeberg		
Datum gepr.	Mudder-Schulten-Str. / Uns Hüsung		
10.05.2017			
Gezeichnet	Zeichnung		
M.Sch.	7 Ausführungsplanung.vwx		
Geprüft	Auftraggeber		
M.Sch.	Hochschule Neubrandenburg		

### 4.2.6 Pflegeplan

Die neue Gebietsmitte auf dem Datzeberg verfügt über insgesamt 22.475 m<sup>2</sup> zu pflegende Grünfläche. Der Pflegeplan ist ein Arbeitsinstrument, um die Planungsideen nach der Fertigstellung zu erhalten und die Verständigung unter dem Pflegepersonal zu vereinfachen. Das gesamte Gelände wurde als erstes in Teilbereiche ein- und Pflegeklassen wurden zugeteilt, wie im Pflegeplan zu erkennen. Die Pflege der Freifläche erfolgt durch das Tochterunternehmen Bau-Regie GmbH, des Eigentümers der Neuwoges. Eine Fremdvergabe wird nicht vorgesehen, da alle qualitativen und fachlichen Ansprüche erfüllt werden.

#### Ziele für die Freianlage sind:

- die Erhaltung der freien Sicht von dem Plateau in das Tollensetal
- das Freihalten der Sichtachsen zu den Kunstobjekten
- Erhalt der "grünen Lunge" inmitten des Wohngebietes mit überdurchschnittlich hoher Oberflächenversiegelung
- langfristige Entwicklung des Mehrgenerationenparks sicherstellen

#### Zahlen, Daten und Fakten der Grünflächenpflege:

Pflegefläche insgesamt: 22.475 m<sup>2</sup>

Pflegeklasse I: 5.300 m<sup>2</sup> (24 % d. GF)

Pflegeklasse II: 10.225 m<sup>2</sup> (45 % d. GF)

Pflegeklasse III: 6.950 m<sup>2</sup> (31 % d. GF)

	Pflegeklasse I	Pflegeklasse II	Pflegeklasse III
Kontrollgänge	monatlich	vierteljährig	halbjährig
Pflanzflächen	unerwünschter Aufwuchs zu keinem Zeitpunkt, Heckenschnitt mind. 2 mal im Jahr	keine Unkräuter, ggf. Bekämpfung, Heckenschnitt mind. 1 mal im Jahr	überwiegend Unkrautfrei, Heckenschnitt mind. 1 mal im Jahr
Belagsflächen	monatliche Kontrolle, ggf. Unrat entfernen, reinigen, bzw. ebenen, Ränder kantieren	vierteljährige Kontrolle, ggf. Unrat entfernen, reinigen bzw. ebenen, Ränder kantieren	halbjährige Kontrolle, ggf. Unrat entfernen, reinigen bzw. ebenen, Ränder kantieren
Mähgänge	10-12 mal im Jahr, Laub entfernen	7-8 mal im Jahr, Laub entfernen	3-5 mal im Jahr, Laub entfernen
Gehölze, Baumreihen und Alleen	Pflegeschnitt, Strauch- und Gehölzaufwuchs im Nahbereich der Baumstämme entfernen 3-5 Jahre	Pflegeschnitt, Strauch- und Gehölzaufwuchs im Nahbereich der Baumstämme entfernen 3-5 Jahre	Pflegeschnitt, Strauch- und Gehölzaufwuchs im Nahbereich der Baumstämme entfernen 3-5 Jahre
Mobiliar	4-5 mal im Jahr Kontrollgänge und ggf. Abnutzungs- und Vandalismusschäden kurzfristig beseitigen	4-5 mal im Jahr Kontrollgänge und ggf. Abnutzungs- und Vandalismusschäden kurzfristig beseitigen	4-5 mal im Jahr Kontrollgänge und ggf. Abnutzungs- und Vandalismusschäden kurzfristig beseitigen

### Vegetations- und Ausstattungselemente:

200 Bäume in 7 Arten

- 8 Blutbuchen (*Fagus sylvatica* 'Purpurea')
- 15 Spitzahorne (*Acer platanoides* 'Elsrijk')
- 41 Trompetenbäume (*Catalpa bignonioides*)
- 7 Eschenahorne (*Acer negundo*)
- 95 Hänge-Birken (*Betula pendula*) – 2 Alleen
- 27 Gemeine Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) – eine Allee
- 7 Silber-Weiden (*Salix alba*)

545 m Hecken- und Hangbepflanzung (Hainbuche, Gräser und Farne)

25 m<sup>2</sup> Staudenbeet

450 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche

18.500 m<sup>2</sup> Rasenfläche

3.295 m<sup>2</sup> Befestigte Flächen

452 m<sup>2</sup> Asphaltweg, Breite 2,50 m

1.365 m<sup>2</sup> Wassergebundene Wegedecke, Breite 1,0 m

1.545 m Granitsteineinfassung

350 m<sup>2</sup> Wassergebundene Wegedecke, Breite 0,8 m

#### 4 Gestaltungskonzept

---

Kunstwerk: 1 Beton-Auge

Kunstwerk: 1 Mauerbogen

Kunstwerk: 6 Mauerscheiben mit Gravur

3 Eingangsbereiche mit Pflastersäulen und Stahltoeren

1 Plateau

2 Eingangsmauern

1 Spielplatz Altersklasse 3-12 (Sandkasten, Rutsche am Hang, Schaukel)

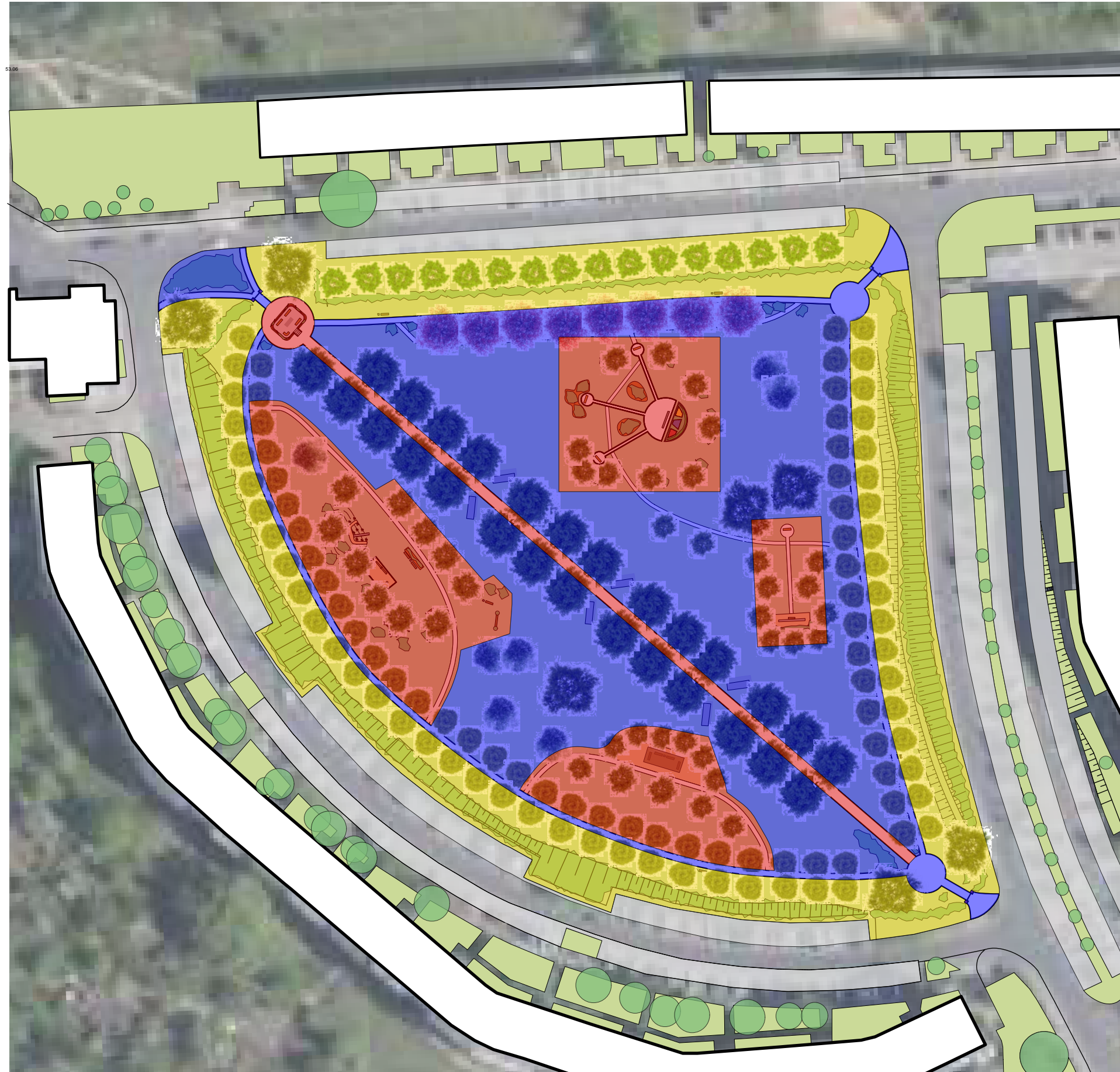
1 Pavillon / Aufenthaltsbereich Altersklasse ab 13

20 Sitzbänke

15 Müllbehälter



# NEUE GEBIETSMITTE - PFLEGEPLAN





## Legende:

 Bestandsgebäude

 Parkplatzflächen

 Pflegeklasse I  
5.300 m<sup>2</sup>, 24% d.Gfl.

 Pflegeklasse II  
10.225 m<sup>2</sup>, 45% d.Gfl.

 Pflegeklasse III  
6.950 m<sup>2</sup>, 31% d.Gfl.

## Hauptziele:

- die Erhaltung der freien Sicht von dem Plateau in das Tollensetal
- das Freihalten der Sichtachsen zu den Kunstobjekten
- Erhalt der "grünen Lunge" inmitten des Wohngebietes mit überdurchschnittlich hoher Oberflächenversiegelung
- langfristige Entwicklung des Mehrgenerationenparks sicherstellen

## Pflegeplan

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
		108	1:1000
Datum gez. 09.05.2017	Bauvorhaben Datzeberg - Gebietsmitte Kunstvoller Mehrgenerationenplatz Mudder-Schulten-Str. / Uns Hüsung		
Datum gepr. 09.05.2017			
Gezeichnet M.Sch.	Zeichnung 8 Pflegeplan.vwx		
Geprüft M.Sch.	Auftraggeber Hochschule Neubrandenburg		

## 7. Anhang

### 7.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage in der Region	1
Abb. 2	Kulturpark	2
Abb. 3	Landschaftsgarten Brodaer Teiche	2
Abb. 4	Blick auf das Belvedere und den Tollensesee	2
Abb. 5	Typische Plattenbausiedlung	3
Abb. 6	Hochhaus mit Jugendclub	3
Abb. 7	Spielplatz am Hang des Datzeberges	4
Abb. 8	Platz der Familie	5
Abb. 9	Platz der Familie	5
Abb. 10	Standort der abgerissenen Wohnblöcke	5
Abb. 11	Bearbeitungsgebiet	6
Abb. 12	Plattenpark	7
Abb. 13	Plattenpark	7
Abb. 14	Rathaus Neubrandenburg	10
Abb. 15	„Neubrandenburg“	12
Abb. 16	Eingangsbereich einer Eiskellerruine	12
Abb. 17	Karte des Brauereiviertels	13
Abb. 18	Atelierkomplex heute	14

Abb. 19	Atelierkomplex heute	14
Abb. 20	Einordnung des Stadtgebietes im ISEK	16
Abb. 21	Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2013	18
Abb. 22	Städtebauliche Analyse	20
Abb. 23	Eingangsbereich in der Mudder-Schulten-Straße	21
Abb. 24	Eingangsbereich in der Straße Uns Hüsung	22
Abb. 25	geringe Auslastung der Parkflächen	23
Abb. 26	Karte der Grünverbindungen	24
Abb. 27	Erich-Zastrow-Straße (gelb)	25
Abb. 28	Otto-Reinhardt-Weg (gelb)	25
Abb. 29	Max-Adrion-Straße (rot)	25
Abb. 30	Rasgrader Straße (gelb)	25
Abb. 31	Visualisierung des Ist-Bestandes	26
Abb. 32	Blickachse in das Tollensetal	26
Abb. 33	Betula pendula	28
Abb. 34	Populus nigra	28
Abb. 35	Acer platanoides Neupflanzungen	28
Abb. 36	Picea abies	28
Abb. 37	Wegebeziehungen (blau – angelegte Wege / rot – Trampelpfade)	29

Abb. 38	Plattenwege	30
Abb. 39	Trampelpfade	30
Abb. 40	Vorentwurf 1 „Parkähnliche Gebietsmitte“	36
Abb. 41	Vorentwurf 2 „Perspektivwechsel“	43
Abb. 42	Vorentwurf 3 „Sport- und Versammlungsgelände“	48
Abb. 43	Entwurf „Kunstvoller Mehrgenerationenpark“	54
Abb. 44	Schnittansicht	55
Abb. 45	Ausführungsplan „Auge“	58
Abb. 46	Ausführungsplan „Mauerscheiben“	59
Abb. 47	Ausführungsplan „Plateau“	60
Abb. 48	Pflegeplan	65

## 7.2 Literaturverzeichnis

DEICHEN, H.: Bei uns oben auf dem Datzeberg. Neubrandenburg: Stadtteilbüro Datzeberg, 2013

STADTTEILBÜRO DATZEGERG & HOCHSCHULE NEUBRANDENBURG: Augenzeugen – Der Datzeberg verändert sich. Neubrandenburg: Stadtteilbüro Datzeberg, 2008

FELDTKELLER, A.: Zur Alltagstauglichkeit unserer Städte – Wechselwirkungen zwischen Städtebau und täglichem Handeln. Berlin/Tübingen: Hans Schiller Verlag, 2012

STADT NEUBRANDENBURG: Städtebaulicher Rahmenplan Datzeberg. 2004

STADT NEUBRANDENBURG: 1. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Datzeberg. 2008

WIMES, Stadt-, Raum- und Regionalentwicklung: Monitoring Stadtentwicklung Datzeviertel. 2013

STADT NEUBRANDENBURG: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Neubrandenburg, 4.Fortschreibung. 200000000

AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE: Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg – Rahmenplan. 2011

STADT NEUBRANDENBURG: Spielplatzentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg. 2015

KURZ, P. & MACHATSCHEK, M.: Alleebäume. Köln: Böhlau Verlag, 2008

HASSELMANN, W.: Praktische Baukostenplanung und -kontrolle. Köln: Rudolf Müller Verlag, 1997

SEIFERT, W. & PREUSSNER, M.: Baukostenplanung. Köln: Werner Verlag, 2009

Objektdaten Freianlagen – Kosten abgerechneter Freianlagen und statistische Kostenkennwerte F6. Stuttgart: BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, 2014

Objektdaten Freianlagen – Kosten abgerechneter Freianlagen und statistische Kostenkennwerte F7. Stuttgart: BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, 2016

NIESEL, A.: Grünflächen-Pflegemanagement. Stuttgart: Ulmer-Verlag, 2010

BÖHM, M.: Park PflegeManagement, Parks und Gärten nachhaltig bewirtschaften. Berlin - Hannover: Patzer Verlag, 2015

DEICHEN, H.: Bei uns oben auf dem Datzeberg. Neubrandenburg: Stadtteilbüro Datzeberg, 2013

FLL e.V.: FLL Kostenplanung im Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau-Ergänzungsbedarf zur DIN 276. Bonn: 2000

RENTSCHLER, M.: Kostenplanung – Erläuterung der DIN 276 und Anwendung auf ein Objekt aus dem Sportplatzbau, Bachelorarbeit. Neubrandenburg: Hochschule Neubrandenburg, WS 2009/2010



### 7.3 Interviewquellen

WITT, S.: Oberbürgermeister der Stadt Neubrandenburg, Juni 2016

METELMANN, H.: Fachbereich Stadtplanung der Stadt Neubrandenburg, März 2015

JOHANNIS, G. & KÜHNEL J.: Städtisches Immobilienmanagement der Stadt Neubrandenburg, Dezember 2016

GEYER, M.: Vorstandsmitglied der Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft (Neuwoba), Oktober 2016

VOß, M.: Vermietungschef der Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft (Neuwoba), Dezember 2016

BILINSKI, S., GRÖNOW, P. & Garbe, S.: Vermietung / Personal / Pflege der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft (Neuwoges), Dezember 2016

VOIGT, S.: Bewohnerin & Betreuerin des T.O.N.I. Jugendclubs, Februar 2017

## 7.4 Anlagen

7.4.1 Bestandsplan

7.4.2 Vorentwurf 1 „Parkähnliche Gebietsmitte mit historischen Inhalten“

7.4.3 Vorentwurf 2 „Perspektivwechsel“

7.4.4 Vorentwurf 3 „Sport- und Versammlungsgelände“

7.4.5 Entwurf „Kunstvoller Mehrgenerationenpark“

### 7.5 Selbständigkeitserklärung

Ich erkläre, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und ohne fremde Hilfe verfasst und keine anderen Hilfsmittel als angegeben verwendet habe. Insbesondere versichere ich, dass ich alle wörtlichen und sinngemäßen Übernahmen aus anderen Werken als solche kenntlich gemacht habe.

Neubrandenburg

15.05.2017

Unterschrift: