



HOCHSCHULE
NEUBRANDENBURG

University of Applied Sciences

Fachbereich Landschaftswissenschaften und Geomatik

Studiengang

Naturschutz und Landnutzungsplanung

Bachelorarbeit

zur Erlangung des akademischen Grades Bachelor of Science (B. Sc.)

**Altstadtsanierung und Stadtumbau:
Konträre Entwicklungen, gleiche Herausforderungen?
Eine vergleichende Analyse der städtebaulichen und soziodemografischen
Entwicklung von Gartenstadt und Altstadt in Ueckermünde
seit den 1990er Jahren.**

Vorgelegt von: Mark Arndt

Erstbetreuer: Prof. Dr. Peter Dehne

Zweitbetreuer: M. Sc. Jan Nissen

Abgabedatum: 06.01.2026

URN.-Nr.:

urn:nbn:de:gbv:519-thesis-2025-0222-4

Inhalt

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	IV
Eigenständigkeitserklärung	VI
1. Einleitung	7
1.1 Stadtentwicklung im demografischen Wandel am Beispiel von Ueckermünde	7
1.2 Problemstellung und Forschungsfragen	8
1.3 Ziel der Arbeit	9
1.4 Aufbau der Arbeit	9
1.5 Methodisches Vorgehen	11
2. Theoretischer Hintergrund und relevante Konzepte	12
2.1 Demografischer Wandel und Stadtentwicklung in Deutschland	12
2.2 Leitbilder der Stadtentwicklung	15
2.2.1 Altstadtsanierung und Innenentwicklung	15
2.2.2 Stadtbau in Ostdeutschland: Herausforderungen und Strategien	20
2.2.3 Konzepte zur sozialen Mischung und zur Vermeidung von Segregation	22
2.2.4 Nachhaltige Stadtentwicklung im Kontext von Wohnen, Infrastruktur und Tourismus	23
3. Ueckermünde – Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	26
3.1 Geografische Lage und Bedeutung	26
3.2 Überblick zur demografischen Entwicklung der Gesamtstadt seit den 1990er Jahren	28
3.3 Vergleich mit demografischer Entwicklung Mecklenburg- Vorpommerns seit den 1990er Jahren	31
3.4 Rechtliche und planerische Grundlagen	32
3.5 Vorstellung der Untersuchungsgebiete	33
3.5.1 Altstadt	34
3.5.2 Gartenstadt	35
4. Analyse der städtebaulichen Entwicklung und ihrer Auswirkungen in Altstadt und Gartenstadt seit den 1990er Jahren	37
4.1 Die Altstadt: Sanierungsgebiet mit Herausforderungen der Innenentwicklung	37
4.1.1 Ausgangszustand Anfang der 1990er Jahre	37
4.1.2 Soziodemografische Entwicklung	39
4.1.3 Leerstandsproblematik (speziell Einzelhandel) und ihre Ursachen	41
4.1.4 Umgesetzte städtebauliche Maßnahmen und Konzepte	44
4.1.5 Wirkungen der Maßnahmen und Einschätzung	47

4.2 Die Gartenstadt: Vom Plattenbauviertel zum Stadtumbaugebiet	48
4.2.1 Ausgangszustand zur Jahrtausendwende	48
4.2.2 Soziodemografische Entwicklung	49
4.2.3 Leerstandsproblematik (speziell obere Stockwerke) und ihre Ursachen	51
4.2.4 Umgesetzte städtebauliche Maßnahmen und Konzepte	54
4.2.5 Wirkungen der Maßnahmen und Einschätzung.....	55
5. Vergleich und Bewertung der Entwicklungen in Altstadt und Gartenstadt	57
5.1 Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den Herausforderungen und städtebaulichen Strategien	57
5.2 Analyse der Wechselwirkungen zwischen beiden Stadtteilen	58
5.3 Potenziale und Hemmnisse für die zukünftige Entwicklung	61
6. Beantwortung der Forschungsfragen und Fazit	64
6.1 Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse.....	64
6.2 Beantwortung der Forschungsfragen	65
6.3 Übertragbarkeit und Ausblick auf weiteren Forschungsbedarf	67
Literaturverzeichnis	69
Anhang: Freigabe Gesprächsinhalte	72

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Bundesfinanzhilfen Städtebauförderung (Verpflichtungsrahmen) 1971 bis 2021 (BBSR 2022: 24).....	16
Abbildung 2: Potenziale der Innenentwicklung (Hellriegel 2024) - eigene Bearbeitung	19
Abbildung 3: Verteilung der Bundesfinanzhilfen im Programm Stadtumbau Ost auf die vier Programmbereiche (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2012: 14).....	21
Abbildung 4: Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit – eigene Darstellung (Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages 2004).....	24
Abbildung 5: Zentrale Orte der Planungsregion Vorpommern (Regionaler Planungsverband Vorpommern 2024: 15)	26
Abbildung 6: Bevölkerung Ueckermünde 1990-2024 – eigene Darstellung (Statistisches Landesamt M-V; Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5).....	28
Abbildung 7: Bevölkerung Ueckermünde nach Alter 1990-2024 – eigene Darstellung (Statistisches Landesamt M-V).....	29
Abbildung 8: Demografische Quotienten Ueckermünde 1990-2024 – eigene Darstellung (Statistisches Landesamt M-V)	30
Abbildung 9: Bevölkerung Mecklenburg-Vorpommern nach Alter 1990-2024 – eigene Darstellung (Statistisches Landesamt M-V).....	31
Abbildung 10: Demografische Quotienten Mecklenburg-Vorpommern 1990-2024 – eigene Darstellung (Statistisches Landesamt M-V).....	31
Abbildung 11: Stadtgebiet Ueckermünde mit den Untersuchungsgebieten Altstadt und Gartenstadt sowie den übrigen Stadtteilen und Nachbarorten – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 16; © GeoBasis-DE/M-V)	33
Abbildung 12: Übersichtskarte Altstadt – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 16; © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0)	34
Abbildung 13: Übersichtskarte Bauabschnitte Gartenstadt – eigene Darstellung (Stadt Ueckermünde 2002: 36; © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0)	35
Abbildung 14: Gebäudezustand in der Altstadt 1991 – eigene Darstellung (Stadt Ueckermünde 1998: 22).....	37
Abbildung 15: Verteilung Gebäudezustand in der Altstadt 1991 (Stadt Ueckermünde 1998: 22).....	38
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen Altstadt und Gesamtstadt Ueckermünde – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 16)	41
Abbildung 17: Entwicklung Einzelhandelsleerstand Einkaufsinnenstadt 1998 bis 2023 – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 100; Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 50; Stadt Ueckermünde 1998: 30; © GeoBasis-DE/M-V)	43
Abbildung 18: Umgesetzte städtebauliche Maßnahmen und Konzepte Altstadt (Auswahl) – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde (2023): 95, 100, 127; Stadt Ueckermünde (1998): 4, 12; ueckermuende.de)	46

Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen Gartenstadt und Gesamtstadt Ueckermünde – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 16)	50
Abbildung 20: Modernisierungsgrad in der Gartenstadt 2005 – eigene Darstellung (Stadt Ueckermünde 2005: 53; © GeoBasis-DE/M-V)	52
Abbildung 21: Wohnungsleerstand in der Gartenstadt 2004 – eigene Darstellung (Stadt Ueckermünde 2005: 54; © GeoBasis-DE/M-V)	53
Abbildung 22: Umgesetzte städtebauliche Maßnahmen und Konzepte Gartenstadt (Auswahl) – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 27, 30; Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 106; Stadt Seebad Ueckermünde 2016: 2-3; Stadt Ueckermünde 2006: 57-58; Stadt Ueckermünde 2002; ueckermuende.de)	54
Abbildung 23: Entwicklung Gebäudebestand Gartenstadt 2002 bis 2025 – eigene Darstellung (Stadt Ueckermünde 2002: 40; © GeoBasis-DE/M-V)	56
Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen Altstadt, Gartenstadt und Gesamtstadt Ueckermünde – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 16)	60
Tabelle 1: Typen kommunalen Handelns (ILS 2002: 25).....	14
Tabelle 2: Entwicklung von Bevölkerungsgruppen und demografischer Quotienten in Ueckermünde und Mecklenburg-Vorpommern 1990-2024 (Statistisches Landesamt M-V)	32
Tabelle 3: soziodemografische Kennzahlen Altstadt und Gesamtstadt Ueckermünde (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5, 7, 8, 9, 27, 33, 34; Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 109)	40
Tabelle 4: Entwicklung von Wohneinheiten und Leerstand in Alt- und Gesamtstadt Ueckermünde (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 27, 32).....	41
Tabelle 5: soziodemografische Kennzahlen Gartenstadt und Gesamtstadt Ueckermünde (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5, 7, 8, 9, 27, 33, 34; Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 118)	49
Tabelle 6: Entwicklung von Wohneinheiten und Leerstand in Alt- und Gesamtstadt Ueckermünde (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 27, 32).....	51
Tabelle 7: soziodemografische Kennzahlen Altstadt, Gartenstadt und Gesamtstadt Ueckermünde (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5, 7, 8, 9, 27, 33, 34; Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 109, 118)	59

Eigenständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet habe. Die Richtigkeit der übernommenen Inhalte habe ich nach bestem Wissen und Gewissen geprüft.

Weiterhin versichere ich, dass ich diese Arbeit weder in gleicher noch ähnlicher Form für eine andere Prüfungsleistung verwendet habe.

Mir ist bekannt, dass ein Verstoß gegen die oben genannten Punkte zum Nichtbestehen der Abschlussarbeit führen kann.

Mark Arndt

Vogelsang-Warsin, 06.01.2026

1. Einleitung

1.1 Stadtentwicklung im demografischen Wandel am Beispiel von Ueckermünde

„Landkreis Rostock steuert auf Pflege-Notstand zu und appelliert an Berlin“
Nordkurier, 28.09.2025

„Bericht: Schwarz-Rot diskutiert Streichung von Pflegegrad 1 – 861.000 Menschen betroffen“
NTV, 28.09.2025

„Sozial- und Seniorenverbände kritisieren Vorstoß zu Pflichtjahr für Rentner“
Stern, 23.08.2025

Schlagzeilen wie diese bilden mittlerweile ein gewohntes Bild in der Tagespresse. Sie verdeutlichen ein zunehmend ungünstiges Verhältnis zwischen Arbeitern und Rentnern, zwischen Leistungszahlern und Leistungsempfängern, zwischen Pflegenden und Pflegebedürftigen, oder ganz allgemein: Zwischen Jung und Alt.

Eine ganze Reihe von Prozessen, die dafür sorgen, dass wir in Deutschland immer „weniger, älter, bunter“ (Schöning 2003) werden, lässt sich unter dem Begriff des „demografischen Wandels“ zusammenfassen.

In besonderer Form vom demografischen Wandel betroffen sind vor allem ländliche Regionen und die Neuen Bundesländer. Dort tragen die Abwanderung junger Menschen in Metropolregionen bzw. in die westdeutschen Bundesländer zur Verschärfung der natürlichen Alterung der Bevölkerung durch gestiegene Lebenserwartung bei gleichzeitigem Geburtenrückgang bei. So erlebten die ostdeutschen Länder seit 1990 einen Einwohnerrückgang um ca. 2,4 Millionen – Das entspricht ungefähr 15 Prozent der ostdeutschen Bevölkerung zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung. (Statistisches Bundesamt)

Die Konsequenzen dieser Verschiebung beschränken sich dabei nicht nur auf die Sozialpolitik, sondern haben tiefgreifende Auswirkungen auf die physische und infrastrukturelle Gestaltung von Städten und Gemeinden. An diesem Punkt setzt die vorliegende Arbeit an, indem sie die Reaktionen der Stadtplanung im Seebad Ueckermünde auf diese Herausforderungen und das Wechselspiel aus städtebaulichen Entscheidungen und soziodemografischen Entwicklungen untersucht.

Als ostdeutsche Kleinstadt, eingebettet in eine sehr ländlich geprägte Region mit großer touristischer Anziehungskraft, ist das Seebad Ueckermünde in besonderer Form geeignet, die Auswirkungen des demografischen Wandels sowie verschiedene Strategien zur Bewältigung damit einhergehender städtebaulicher Herausforderungen darzustellen.

1.2 Problemstellung und Forschungsfragen

Getragen von der demografischen Entwicklung – „weniger, älter, bunter“ (Schöning 2003) – hat sich seit der Deutschen Wiedervereinigung nicht nur die Zusammensetzung der Bevölkerung Ueckermündes grundlegend geändert. Auch die Wohnraumansprüche der städtischen Bevölkerung unterliegen in den zurückliegenden 35 Jahren einem deutlichen Wandel. Ausgehend vom städtebaulichen Erbe der DDR-Vergangenheit, das zu Zeiten der politischen Wende geprägt war von einer jungen Großwohnsiedlung am Stadtrand und größtenteils maroder Bausubstanz in der Kernstadt, haben verschiedene Ansätze der Stadtentwicklung dazu beigetragen, das Seebad Ueckermünde in seine heutige Form zu transferieren.

Die daraus resultierende städtebauliche Dualität von Altstadt und der Großwohnsiedlung Gartenstadt stellt die Stadtplanung jedoch vor eine komplexe Herausforderung: Trotz der grundlegend unterschiedlichen Ausgangslagen und städtebaulichen Strategien – Rückbau und Stabilisierung in der Gartenstadt, Sanierung und Funktionsstärkung in der Altstadt – sind beide Gebiete gleichermaßen mit den Problemen der Überalterung, des Leerstands und des Funktionsverlusts konfrontiert.

Hier setzt die vorliegende Arbeit an, indem sie die zentrale Problemstellung untersucht: Inwiefern waren die konträren städtebaulichen Strategien in der Lage, auf die demografischen und ökonomischen Herausforderungen erfolgreich zu reagieren und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu gewährleisten?

Um diese Problematik zu beleuchten, werden die folgenden Forschungsfragen formuliert und im Laufe der Arbeit beantwortet:

- Wodurch unterscheiden sich die Strategien der Stadt Ueckermünde und die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die soziale Mischung in der Gartenstadt und der Altstadt?
- Wie können Leerstand in der Altstadt und in der Gartenstadt strategisch angegangen werden, um die Attraktivität beider Bereiche zu steigern?
- Welche Synergien und Konflikte ergeben sich aus der gleichzeitigen Bearbeitung beider Stadtteile?
- Inwiefern sind spezifische Anpassungen notwendig, um den besonderen Bedürfnissen der älter werdenden Bevölkerung gerecht zu werden und gleichzeitig neue Zielgruppen anzusprechen?
- Welche Rolle können touristische Potenziale bei der Entwicklung beider Stadtteile spielen und wie können diese genutzt werden, um die jeweiligen Herausforderungen zu mindern?
- Inwieweit haben die umgesetzten Maßnahmen zur Verbesserung der Situation in den jeweiligen Stadtteilen beigetragen?

1.3 Ziel der Arbeit

Auf Grundlage der Beantwortung der sechs zentralen Forschungsfragen soll die soziodemografische sowie städtebauliche Entwicklung der Stadtteile Gartenstadt und Altstadt des Seebades Ueckermünde exemplarisch gegenübergestellt werden. Ausgehend von dieser Gegenüberstellung sollen generelle Erkenntnisse zur Wirksamkeit der Strategien der Altstadtsanierung und des Stadtumbaus abgeleitet werden.

Unter vergleichbaren demografischen Entwicklungen seit der Wiedervereinigung unterscheidet sich dabei nicht nur der städtebauliche Ausgangszustand beider Stadtteile, sondern auch die angewandte Strategie zur Aufwertung des jeweiligen Stadtteils. Der Vergleich der beiden scheinbar konträren städtebaulichen Instrumente – Sanierung der Altstadt gegenüber Rückbaumaßnahmen in der Großwohnsiedlung – zielt auch auf die Ermittlung von Differenzen und Synergien ab. Das Seebad Ueckermünde ist dabei als repräsentatives Fallbeispiel Schrumpfungsprozessen unterliegender ostdeutscher Kleinstädte in peripherer Lage zu verstehen. Die gewonnenen Erkenntnisse zur Effizienz der jeweiligen Strategien sollen auf andere Mittelzentren mit ähnlichen demografischen und baulichen Voraussetzungen übertragbar sein und liefern somit einen überörtlichen Mehrwert für die angewandte Stadtplanung.

In Folge der Bewertung bereits vollzogener städtebaulicher Maßnahmen sollen auch weiterhin bestehende Defizite ermittelt werden. Ziel ist es, Perspektiven aufzuzeigen, um die gemeinsame Entwicklung beider Stadtteile weiter voranzutreiben. Dies umfasst insbesondere lösungsorientierte Empfehlungen zu:

- Strategien zur Reduzierung des Wohnungs- und Einzelhandelsleerstands
- Konzepten für senioren- und bedarfsgerechtes Wohnen
- Nutzung der touristischen Potenziale zur Stärkung der Funktionsfähigkeit beider Stadtteile

Der wissenschaftliche Wert der Arbeit besteht somit einerseits aus der komplexen Verknüpfung zwischen demografischem Wandel und Stadtentwicklung sowie andererseits der Betrachtung eines konkreten lokalen Beispiels.

1.4 Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in sechs Hauptkapitel, die der analytischen Untersuchung der städtebaulichen Strategien in der Ueckermünder Alt- und Gartenstadt, der Darstellung der soziodemografischen Entwicklung in beiden Stadtteilen sowie daraus folgend der Beantwortung der insgesamt sechs Forschungsfragen dienen.

Kapitel 1: Einleitung

Das einleitende Kapitel führt in die Thematik ein und begründet die Wahl der Fallstudie Ueckermünde. Zudem werden die Forschungsfragen, die durch die Arbeit beantwortet werden, vorgestellt und das methodische Vorgehen erläutert.

Kapitel 2: Theoretischer Hintergrund und relevante Konzepte

Dieses Kapitel schafft das notwendige theoretische Fundament zur weiteren Bearbeitung der Fallstudie von Altstadt und Gartenstadt in Ueckermünde, indem auf den aktuellen Forschungsstand eingegangen wird. Zunächst werden die relevanten soziodemografischen Phänomene der ostdeutschen Transformation (Schrumpfung, Alterung, Segregation) erläutert. Darauf aufbauend werden die zentralen städtebaulichen Leitbilder sowie damit verbundene Förderprogramme vorgestellt und ihre jeweiligen strategischen Ziele definiert.

Kapitel 3: Ueckermünde – Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Das dritte Kapitel widmet sich einer Beschreibung des Seebades Ueckermünde am Stettiner Haff. Zunächst wird die geografische Lage der Stadt und ihre Bedeutung für die Region beschrieben, bevor eine Analyse der demografischen Entwicklung seit 1990 erfolgt und der demografischen Entwicklung im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern im gleichen Zeitraum gegenübergestellt wird. Anschließend werden die Untersuchungsgebiete Altstadt und Gartenstadt vorgestellt.

Kapitel 4: Analyse der städtebaulichen Entwicklung und ihrer Auswirkungen in Altstadt und Gartenstadt seit den 1990er Jahren

Dieses umfangreiche analytische Kapitel bildet das Herzstück der Arbeit. Darin werden detailliert die Entwicklungen und umgesetzten Maßnahmen in den beiden betrachteten Stadtteilen untersucht. Die Altstadt wird vor allem unter den Gesichtspunkten der Sanierung historischer Bausubstanz und der infrastrukturellen Modernisierung sowie dem Wandel vom städtischen Versorgungsschwerpunkt zum beliebten Wohnquartier betrachtet. Für die Gartenstadt wird insbesondere die Verbindung zwischen Einwohnerrückgang und Rückbaumaßnahmen, aber auch Neubebauung auf Rückbauflächen dargestellt. Die Analyse dient der Sammlung empirischer Belege für die spätere Bewertung.

Kapitel 5: Vergleich und Bewertung der Entwicklung in Altstadt und Gartenstadt

Aufbauend auf der analytischen Darstellung in Kapitel 4 werden in diesem Kapitel die Ergebnisse weiter interpretiert und die zentralen Wechselwirkungen zwischen beiden Stadtteilen herausgestellt. Zudem wird auf künftige Potenziale und Hemmnisse eingegangen.

Kapitel 6: Beantwortung der Forschungsfragen und Fazit

Das abschließende Kapitel fasst die wichtigsten Erkenntnisse der Arbeit zusammen und beantwortet die Forschungsfragen. Es definiert die Übertragbarkeit der Erkenntnisse und schließt mit einem Ausblick auf weiteren Forschungsbedarf ab.

1.5 Methodisches Vorgehen

Zur Beantwortung der in Kapitel 1.2 formulierten Forschungsfragen wurde ein qualitativ-komparativer Ansatz gewählt. Primär verfolgt dieser Ansatz die Auswertung vorliegender Dokumente und Datensätze sowie eines Gesprächs.

Ein Großteil der Datengrundlage zur Darstellung der soziodemografischen und städtebaulichen Entwicklung der Untersuchungsgebiete konnte durch die Analyse offizieller Dokumente und statistischer Quellen recherchiert werden. Dazu gehören:

- Planerische Dokumente: Auswertung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Ueckermünde samt dessen Fortschreibungen sowie der städtebaulichen Rahmenpläne für die Altstadt und die Gartenstadt. Diese dienen insbesondere der Rekonstruktion der in den zurückliegenden 35 Jahren angewandten städtebaulichen Strategien.
- Statistische Daten: Arbeit mit Daten des statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern und des Statistischen Bundesamtes zur Darstellung der demografischen Entwicklung auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Auf Grundlage stadt-eigener Melderegisterdaten erfolgt eine stadtteilspezifische Darstellung der Entwicklung.

Ergänzend wurde am 02.07.2025 ein Gespräch mit dem Bürgermeister und ehemaligen Bauamtsleiter der Stadt Ueckermünde, Jürgen Kliewe, sowie der für Sanierungssatzung, Gestaltungssatzung und Stadtplanung zuständigen Sachbearbeiterin, Andrea Benseler, geführt. Das Ziel des Gesprächs bestand darin, Hintergrundinformationen zu umgesetzten Maßnahmen und Planungsentscheidungen zu gewinnen und die politisch-administrative Bewertung zurückliegender Herausforderungen und Erfolge einzuholen. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen der argumentativen Untermauerung in den Kapiteln 4 und 5.

Eine systematische Gegenüberstellung (komparative Analyse) der Erkenntnisse zur soziodemografischen und städtebaulichen Entwicklung erfolgt ebenfalls in den Kapitel 4 und 5. Dabei wird auf die spezifischen Unterschiede der angewandten Strategien genauso eingegangen wie auf Synergien in Form parallel verlaufender Entwicklungstendenzen und gemeinsamer Potenziale. Dieses methodische Vorgehen gewährleistet eine datengestützte und zielgerichtete Beantwortung der Forschungsfragen.

2. Theoretischer Hintergrund und relevante Konzepte

2.1 Demografischer Wandel und Stadtentwicklung in Deutschland

Der Begriff „demografischer Wandel“ ist zunächst die allgemeine Bezeichnung für die Bevölkerungsentwicklung und deren Veränderungen innerhalb einer Region. Diese Veränderungen betreffen vor allem die Altersstruktur, das Verhältnis zwischen Geburtenzahlen und Sterbefällen, den Anteil von Personen mit Migrationshintergrund sowie Zuzüge und Fortzüge. (Bundeszentrale für politische Bildung 2016)

In Deutschland stellt der demografische Wandel dabei eine besondere Herausforderung dar: Die Bundesrepublik erreicht mit 45,1 Jahren weltweit Platz 13 der Länder mit dem höchsten Altersmedian (United Nations 2024.1), im Vergleich der bedeutsamsten Industrie- und Schwellenländer den zweiten Platz hinter Japan (49 Jahre). Das bedeutet, dass jeder zweite Einwohner Deutschlands älter als 45 Jahre ist. Zum Vergleich: Im Nachbarland Frankreich beträgt der Altersmedian 41,8 Jahre, in Großbritannien 39,8 Jahre und in den USA 38 Jahre. (United Nations 2024.2)

Insbesondere in Ostdeutschland kam es seit der Deutschen Wiedervereinigung ab den 1990er Jahren zu erheblichen demografischen Veränderungen: Neben steigender Lebenserwartung infolge verbesserter medizinischer Versorgung und allgemeiner Lebensbedingungen trugen insbesondere die Abwanderung junger Menschen und die daraus resultierenden rückläufigen Geburtenzahlen zur erheblichen demografischen Alterung in der ehemaligen DDR bei. Bedingt durch natürliche demografische Veränderungen (Geburten und Sterbefälle) sowie Wanderungsbewegungen erlebten die Ostdeutschen Bundesländer seit der Deutschen Einheit einen Bevölkerungsrückgang um rund 15 Prozent: Von ca. 15 Millionen Einwohnern in den Neuen Bundesländern ohne Berlin im Jahr 1990 sank die Einwohnerzahl bis 2022 auf 12,6 Millionen. 1,2 Millionen Menschen mehr wanderten in diesem Zeitraum von Ost- nach Westdeutschland als umgekehrt. Gut die Hälfte dieser Wanderungsverluste erlebten die Neuen Bundesländer in den ersten zehn Jahren nach der Wiedervereinigung. Zwischen 2017 und 2022 wanderten hingegen 18.000 Menschen mehr von West- nach Ostdeutschland als umgekehrt, bevor 2023 eine erneute Trendumkehr erfolgte. Als drastisch ist auch der Geburtenrückgang Anfang der 1990er Jahre in Ostdeutschland zu bezeichnen: Nur jedes zehnte Neugeborene der Bundesrepublik erblickte in einem der Neuen Bundesländer das Licht der Welt. Seit Mitte der 2000er Jahre sind die Geburtenraten in Ost- und Westdeutschland ausgeglichen. (Statistisches Bundesamt)

Eine Begleiterscheinung des demografischen Wandels ist die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltgröße. Ein Haushalt ist dabei als gemeinsam lebende und wirtschaftende Gemeinschaft, die zusammen eine Wohneinheit bewohnt, zu definieren. Zwischen 1991 und 2018 stieg die Anzahl der Haushalte in der BRD um 6,1 Millionen bzw. 17 Prozent auf 41,4 Millionen, bis 2040 wird mit weiteren 1,2 Millionen Haushalten gerechnet. Der Grund dafür liegt im Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Lebten 1991 noch in 36 Prozent der deutschen Haushalte mehr als zwei Personen, betrug dieser Anteil 2018 lediglich noch 24 Prozent. Die Ursachen dafür sind vielfältig: Neben rückläufigen Geburtenraten und Eheschließungen sowie verbesserter medizinischer Versorgung, die alleinstehenden Senioren oder Paaren auch im höheren Alter ein eigenständiges Leben im eigenen Haushalt ermöglicht, ist auch die Zunahme von Partnerschaften mit getrennten Wohnsitzen zu nennen. (Statistisches Bundesamt)

Ländlich geprägte Regionen weisen einen höheren Altersschnitt als dicht besiedelte Metropolregionen auf. In dünn besiedelten Landkreisen lag der Anteil von Personen über 65 Jahren 2019 um 4,4 Prozent über dem Wert urbaner Gebiete. Der Grund dafür liegt vor allem in der Abwanderung

junger Menschen in Metropolregionen für bessere Ausbildungs- und Berufschancen. Zudem wandern vermehrt Senioren in ländliche Gebiete ab, um dort von vergleichsweise niedrigen Lebenshaltungskosten zu profitieren. (Statistisches Bundesamt)

Mit der Alterung der Gesellschaft nimmt auch die Pflegebedürftigkeit zu: Gab es 1999 noch rund 2 Millionen Pflegebedürftige in Deutschland, waren es 2023 knapp 5,7 Millionen. Das entspricht einem Anstieg um 185 Prozent. Mit zunehmendem Alter steigt auch die Wahrscheinlichkeit einer Pflegebedürftigkeit. Der Anteil der Pflegebedürftigen der Altersgruppe von 70 bis 74 Jahren beträgt rund 11 Prozent, wohingegen die Personen der Altersgruppe ab 90 Jahren zu 87 Prozent pflegebedürftig sind. Für die Zukunft ist mit weiterhin steigendem Pflegebedarf zu rechnen. Der Großteil der Pflegebedürftigen wird zu Hause durch Angehörige oder ambulante Pflege- und Betreuungsangebote versorgt, 14 Prozent werden vollstationär in Heimen gepflegt. (Statistisches Bundesamt)

Der demografische Wandel verstärkt regionale Disparitäten dabei zusätzlich. Alterung der Bevölkerung und Abwanderung junger Menschen haben verringerte Ansiedlung von Firmen zur Folge, wodurch attraktive Arbeitsplätze, aber auch Steuereinnahmen zur Investition in öffentliche Projekte fehlen. Ein Prozess, der sich kontinuierlich verstärkt und zu weiterer Abwanderung und Alterung einer Stadt oder Region führt. (Klauser 2025: 3)

Der demografische Wandel übt dabei direkte Einflüsse auf die Stadtentwicklung aus:

- **Wirtschaftliche Folgen:** In Folge abnehmender Bevölkerung sinkt die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen. Sinkende Erträge im Handel und schlechtere Auftragslage im Handwerk sorgen nicht nur für einen Rückgang der Arbeitsplätze einer Stadt oder Region, sondern bringen auch die kommunalen Finanzen (sinkende Einkommens- und Gewerbesteuer) in Schieflage.
- **Städtebauliche Folgen:** Der Rückgang von Einwohnerzahl und Einzelhandel bewirkt Leerstand. Häufig sind die sinkende Attraktivität der Innenstadt und zunehmende Segregation der Bevölkerung einzelner Wohnlagen durch Binnenwanderung, also Umzüge innerhalb der Stadt, die Konsequenz. Mittlere Einkommensschichten beziehen die erschwinglich gewordenen hochwertigeren Wohnsegmente, während unbeliebte Wohnsegmente nahezu ausschließlich von Haushalten mit niedrigen Einkommen bewohnt werden oder leer stehen. In der Folge kann es zu einer räumlichen Polarisierung innerhalb der Stadt mit einhergehender Stigmatisierung der jeweiligen Bevölkerung kommen.
- **Infrastrukturelle Folgen:** Bevölkerungsrückgänge führen zunächst häufig zu einer Unterlastung technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur. Andererseits ist es insbesondere im Hinblick auf den steigenden Anteil älterer Einwohner notwendig, Infrastrukturangebote zunehmend auf diese Personengruppe in Hinblick auf medizinische Versorgung und Barrierefreiheit auszurichten. Gleichzeitig gelten qualitativ hochwertige Bildungsangebote als wichtiger Standortfaktor für Familien. Einsparungen in diesem Bereich könnten demzufolge Abwanderungstendenzen verschärfen. Die Ausgaben pro Kopf im Bereich der infrastrukturellen Ausstattung einer Kommune steigen.

Die aufgeführten Folgen stehen jedoch nicht für sich isoliert, sondern beeinflussen und verstärken sich gegenseitig. (Zimmer-Hegmann 2011, 131-133)

Dass das Phänomen schrumpfender Städte im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel nicht auf ostdeutsche Kleinstädte zu beschränken ist, beweisen Untersuchungen des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) aus dem Jahr 2002. Die Untersuchungen beruhen auf der Auswertung ausgefüllter Fragebögen von zwölf

kreisfreien Städten und drei Kreisen, die anschließend durch Experteninterviews in den jeweiligen Gebietskörperschaften vertieft wurden. Deutlich wird, dass die Schrumpfung von Seiten der Politik als weniger problematisch betrachtet wird als innerhalb der Kommunalverwaltungen. Aus den Ergebnissen der Befragung und Experteninterviews hat das ILS insgesamt vier Typen kommunalen Handelns abgeleitet, die in nachfolgender Tabelle gegenübergestellt werden. (ILS 2002: 23-25)

	Aktiv			Passiv
	Expansive Strategie	Bestandspflege	Schrumpfen planen	Schrumpfen als Teufelskreis
Ziel	Randwanderung im Stadtgebiet halten	Attraktivität und räumliche Strukturen erhalten	Geordnetes Schrumpfen, Qualitäten entwickeln	Ohne Ziele
Maßnahmen	Umfangreiche Flächenausweisung im Ein- und Zweifamilienhausbereich	Bestandentwicklung, zielgruppenorientierte Programme	Infrastrukturangepassung und -rückbau, Chancen nutzen, neue Qualitäten entwickeln	Regionalplanung sollte restriktiver sein, kommunalen Finanzausgleich reformieren

Tabelle 1: Typen kommunalen Handelns (ILS 2002: 25)

Die expansive Strategie ist geprägt von umfangreichen Flächenausweisungen, um insbesondere die Wohneigentumsbildung im Sektor des Ein- und Zweifamilienhaussegments sowie die Ansiedlung von Unternehmen in randstädtischen Lagen zu ermöglichen. Dadurch sollen Einwohner im Stadtgebiet gehalten und Zuzüge generiert werden.

Weniger akut von Schrumpfung betroffene Städte verfolgen häufig die Strategie der Bestandspflege: Bestehende räumliche Strukturen und Versorgungsstrukturen werden möglichst erhalten und vorausschauend an Veränderungen der Bevölkerungsstruktur angepasst sowie gezielt durch Angebote für Familien ergänzt. Die bestehende Attraktivität der Stadt wird erhalten.

Bedarfsgerechter Rückbau von Infrastruktureinrichtungen, Aufwertung leerstehender Wohneinheiten und Aufwertung von Brachen zu nutzbaren Freiräumen charakterisieren die Strategie Schrumpfen planen und Qualitäten entwickeln. Der Bevölkerungsrückgang und die damit freiwerdenden räumlichen Ressourcen werden als Chance verstanden, die Lebensbedingungen der verbliebenen Bevölkerung zu verbessern.

Schrumpfen als Teufelskreis beschreibt den Zustand von Kommunen, denen häufig die finanziellen Mittel fehlen, Leerstände und Brachflächen zu entwickeln. Imageverlust und Einwohnerrückgang schreiten weiter voran und verstärken einander zusätzlich. Betroffene Kommunen erhoffen sich meist externe Hilfe, beispielsweise von Seiten der Regionalplanung oder in Form eines reformierten kommunalen Finanzausgleichs.

(ILS 2002: 25-26)

2.2 Leitbilder der Stadtentwicklung

2.2.1 Altstadtsanierung und Innenentwicklung

Im Jahr 2025 feierte die Bundesrepublik bereits zum 35. Mal den Tag der Deutschen Einheit. In den zurückliegenden 3 ½ Jahrzehnten gab es nicht nur politische und gesellschaftliche Herausforderungen zu lösen. Auch städtebauliche Problemfelder, insbesondere in den neuen Bundesländern, mussten angegangen werden.

Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung 1990 waren vielerorts im Osten der Republik Städte mit erheblichen städtebaulichen Missständen vorzufinden. Insbesondere die ältere, vor 1945 errichtete Bausubstanz wies zu 40 Prozent schwerwiegende bauliche Mängel auf. Elf Prozent dieser Gebäude befanden sich in einem so schlechten Zustand, dass sie in ihrer Funktion unbrauchbar waren. Ein Problem, das überwiegend historische Innenstädte und andere ältere Stadtquartiere betraf. Andererseits wurde viel Geld investiert, die Wohnungsfrage hatte in der DDR oberste Priorität. Von 1958 bis zur Wiedervereinigung 1990 konnten fast 2,2 Millionen Wohnungen für etwa die Hälfte der DDR-Bevölkerung in Form industriellen Wohnungsbaus errichtet werden. Trotzdem standen dem einzelnen DDR-Bürger durchschnittlich gut 7 Quadratmeter weniger Wohnraum zur Verfügung, denn DDR-Wohnungen waren im Schnitt 22 Quadratmeter kleiner als in der BRD. Auch bei der Wohnraumausstattung mussten DDR-Bürger Abstriche machen. Während im Jahr 1989 Wohnungen in der BRD zu 98 Prozent über ein innenliegendes WC und zu 73 Prozent über eine moderne Heizung verfügten, waren es in der DDR lediglich 76 bzw. 47 Prozent. Zudem befand sich auch die öffentliche Infrastruktur zu Wendezeiten in einem schlechten Zustand. Insbesondere die veralteten und störanfälligen Wasser- und Gasleitungen, aber auch die erneuerungsbedürftigen Abwasserkanalisationen – oft noch vor dem Zweiten Weltkrieg entstanden – verursachten regelmäßig Probleme. (Sahner 1999: 27-28)

Der schlechte bauliche Zustand zahlreicher Städte, der im Widerspruch zur seitens der DDR-Regierung proklamierten „Lösung der Wohnungsfrage“ stand, trug zur wachsenden Unzufriedenheit der Bevölkerung bei. Die anschließende friedliche Revolution hatte die Wiedervereinigung beider deutschen Staaten zur Folge. (Schmidt 2017: 49)

Die Vorgaben zum großangelegten industriellen Wohnungsbau bei gleichzeitigem Sanierungsstau in den Innenstädten und anderen älteren Quartieren führten dazu, dass große Teile der historischen Bausubstanz die DDR-Zeit weitgehend im Originalzustand überstehen konnten. In der BRD hingegen waren zu diesem Zeitpunkt bereits viele historische Ensembles dem Wiederaufbau oder Kahlschlagsanierungen zum Opfer gefallen. Zusätzlich zur maroden Bausubstanz und den schlechten Lebensbedingungen erlebten die Innenstädte vielerorts in der DDR einen Funktionsverlust als zentraler Versorgungsstandort. Die Bestrebungen, Einzelhandelsstandorte in die dezentral gelegenen neuen Wohnstandorte der Bevölkerung zu integrieren, trugen zusätzlich zur Destabilisierung zahlreicher Innenstädte bei. (Schmidt 2017: 44-45)

Bereits in den letzten Monaten des DDR-Regimes nach der Volkskammerwahl am 18. März 1990 wurde der rechtliche Grundstein zur behutsamen Altstadtsanierung gelegt. Das „Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR“, angelehnt an die Kommunalverfassung der Bundesrepublik, sowie die „Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investition in Gemeinden (BauZVO)“, eng verwandt mit dem westdeutschen Baugesetzbuch, schufen planungsrechtliche Befugnisse für Gebietskörperschaften und beendeten die staatliche Lenkung in städtebaulichen Entscheidungen. Die BauZVO war dabei die erste rechtliche Grundlage zur Wiederbelebung vernachlässigter Innenstadtbereiche in Ostdeutschland. Im Oktober 1990 konnte das neue DDR-Planungsrecht nahezu unverändert in

einheitliches, für die gesamte wiedervereinte Bundesrepublik gültiges Recht überführt werden. (Schmidt 2017: 49-50)

Mit der Wiedervereinigung war der Startschuss zur systematischen Sanierung ostdeutscher Altstädte gefallen. So konnte ab 1990 auch in den neuen Bundesländern von der etablierten Städtebauförderung – einer gemeinsamen Initiative von Bund, Ländern und Kommunen – profitiert werden. Unmittelbar nach Vollzug der deutschen Einheit wurde eine Milliarde DM in Form eines Sofortprogramms zur Sicherung bedrohter historischer Einzelbauwerke und Stadtensembles ausgeschüttet. Die 1990er Jahre waren insgesamt geprägt von einer Förderoffensive der Städtebauförderung zugunsten ostdeutscher Städte. Ergänzt durch fachliche Begleitung der „Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz“, der Architekten, Stadtplaner, Denkmalpfleger und verschiedene Wissenschaftler angehören, konnte ab 1991 das Programm „städtebaulicher Denkmalschutz“ im Osten der Republik in Anspruch genommen werden. Zudem fanden alljährliche Kongresse und Tagungen statt, die zum Austausch zwischen Akteuren geförderter Kommunen beitragen. (Schmidt 2017: 51-52)

Die nachstehende Abbildung 1 verdeutlicht den Mitteleinsatz aus Bundesfinanzhilfen in Form der Städtebauförderung zwischen 1971 und 2021. Auffällig ist, dass 1990, im Jahr der Wiedervereinigung, das höchste Fördervolumen innerhalb des betrachteten Zeitraumes ausgeschüttet wurde. Ein Großteil der gesamten Fördersumme des Jahres entfällt dabei auf das Sofortprogramm zur Sicherung historischer ostdeutscher Bausubstanz. Die Fokussierung auf die ostdeutschen Bundesländer in den 1990er Jahren, insbesondere in Form der Programme „Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (neue Länder)“ und „Denkmalschutz Ost“, ist gut erkennbar. Ab 2002 wurde zusätzlich das Programm „Stadtumbau Ost“ aufgelegt. Auch dieses Programm leistete einen wichtigen Beitrag zur Transformation der ehemaligen DDR-Städte und soll im nachfolgenden Kapitel 2.2.2 näher betrachtet werden.

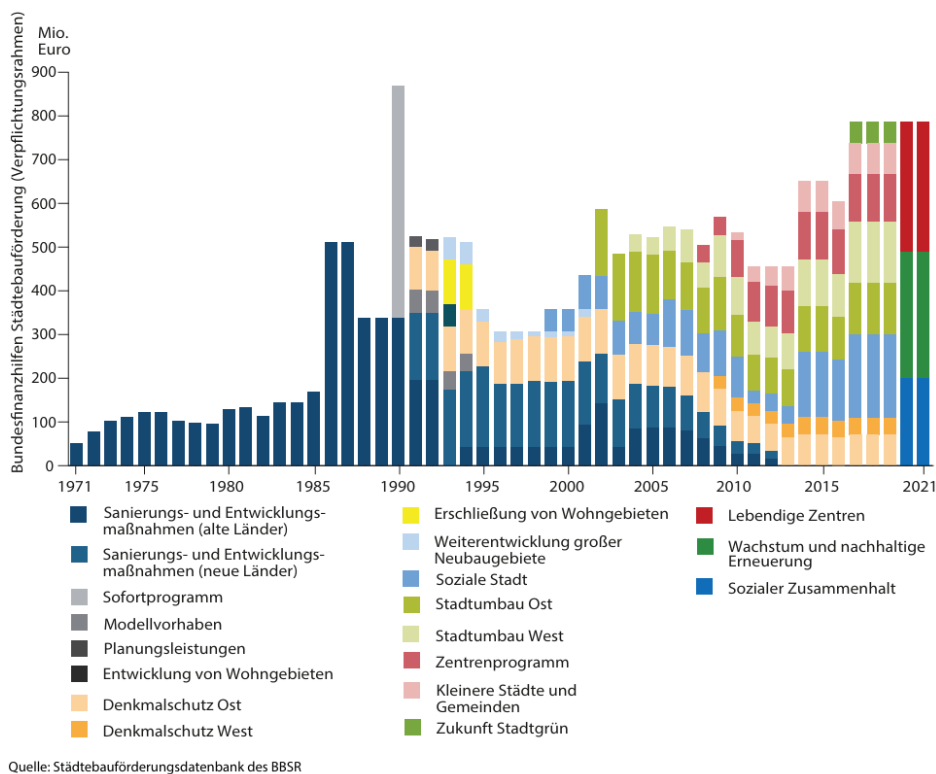


Abbildung 1: Bundesfinanzhilfen Städtebauförderung (Verpflichtungsrahmen) 1971 bis 2021 (BBSR 2022: 24)

Großangelegte Förderprogramme, neue gesellschaftlich-politische und rechtliche Rahmenbedingungen sowie gezielter Wissens- und Personaltransfer haben dazu beigetragen, historische Stadtquartiere vielerorts in der ehemaligen DDR in den 1990er und frühen 2000er Jahren erfolgreich zu sanieren und neu zu beleben. Seitens der gesamtdeutschen Bevölkerung gibt es dazu überwiegend positive Resonanz. (Schmidt 2017: 54)

Eine wichtige Strategie zur städtischen Entwicklung ist die **Innenentwicklung**. Sie findet dabei nicht nur Anwendung zur baulichen Aufwertung und Belebung von Innenstädten, sondern bearbeitet die Kernstadt genauso wie Ortsteile und -ränder. Ziel ist es, die Nutzungsmischung von Wohn- und Versorgungsstandorten zu verbessern. Der zukünftige Bedarf soll dabei weitgehend durch die Weiterentwicklung bereits erschlossener Stadt- und Siedlungsräume gedeckt, die Ausweisung neuer Bauflächen möglichst vermieden werden. Durch reduzierte Neuinanspruchnahme von Flächen werden nicht nur ökologisch wertvolle Landschaftsbereiche geschützt, sondern auch historisch gewachsene Ortslagen in Wert gesetzt. Die konkreten baulichen Maßnahmen der Innenentwicklung sind je nach örtlicher Situation verschieden: Wachstumsdynamiken in zentralen Lagen und Metropolregionen erfordern andere Lösungen als Städte in peripherer Lage, die oft Schrumpfungsprozessen unterliegen. Innenentwicklung erfordert gemeinsames Handeln verschiedener Akteure (Stadtverwaltung, Kommunalpolitik, Eigentümer, Investoren etc.) der städtischen Gesellschaft. (BBSR 2019: 13)

Insbesondere seit den 1990er Jahren hat die Gestalt vieler Städte deutliche Veränderungen erfahren: Neu erschlossene Einfamilienhaussiedlungen, Gewerbegebiete und Einkaufszentren an den Rändern haben das Flächenwachstum der Städte vorangetrieben. Begünstigender Faktor dieser Entwicklung ist die zunehmende motorisierte Mobilität der Bevölkerung, für die ebenfalls Flächen geschaffen werden mussten. (Umweltbundesamt 2020)

Das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Flächen durch Siedlung und Verkehr deutlich zu reduzieren, formulierte bereits der 14. Deutsche Bundestag unter Bundeskanzler Gerhard Schröder. Konkret sprach man sich in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie dafür aus, die tägliche Inanspruchnahme zuvor un bebauter Fläche auf dem Gebiet der Bundesrepublik bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar und bis 2050 auf null zu begrenzen. (Deutscher Bundestag 2002: 29)

Tatsächlich konnten seitdem deutliche Erfolge erzielt werden, wenngleich das formulierte Ziel nicht erreicht wurde: Nach aktueller Datenlage des Statistischen Bundesamtes konnte der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland von 115 Hektar täglich im Zeitraum von 2001 bis 2004 auf 51 Hektar pro Tag (2020-2023) reduziert werden. Die genannten Werte entsprechen dem jeweiligen Durchschnittswert des Vierjahreszeitraumes. (Statistisches Bundesamt 2025)

In der 2016 veröffentlichten Neuauflage der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie spricht sich die Bundesregierung für eine Senkung des Anstiegs der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 30 Hektar minus x pro Tag bis 2030 aus. Eine Zielstellung, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme perspektivisch auf null zu reduzieren, findet sich nicht mehr. (Die Bundesregierung 2016: 247)

Das Integrierte Umweltprogramm 2030 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ruft das Ziel aus, den Flächenverbrauch bis 2030 auf 20 Hektar pro Tag zu senken. (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2016: 82)

Um diese Ziele zu erreichen, ist die Innenentwicklung ein wichtiges Instrument. Deshalb trat bereits im Jahr 2013 das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung der Städtebaurechts“, besser bekannt als Innenentwicklungsnovelle, in Kraft. Seitdem sollen gemäß § 1 (5) BauGB vordergründig Maßnahmen der

Innenentwicklung zur Anwendung kommen, um Städte und Gemeinden durch kommunal aufgestellte Bauleitpläne in Verantwortung für künftige Generationen nach umwelt- und klimaschutzkonformen Leitbildern sowie im Sinne des Erhalts der ortsprägenden Baukultur zu entwickeln. (Bundesanzeiger Verlag 2013: 1548)

Typisches Handlungsfeld der Innenentwicklung ist das Flächenrecycling. Ausgangspunkt sind meist Brachflächen, oft bedingt durch den Strukturwandel nicht mehr benötigte Grundstücke von Unternehmen, innerhalb erschlossener städtischer Gebiete. Die Beseitigung von Altlasten in Form von bestehender Bebauung, alten Versorgungsleitungen und Fundamenten sowie Umweltschäden durch die vorangegangene Nutzung sind mit hohem Aufwand und schwer kalkulierbaren Kosten verbunden, weshalb Bauprojekte auf der „Grünen Wiese“ oft favorisiert werden. Seit der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 ist es nun für Städte und Gemeinden verpflichtend, vor der Umwandlung von Wald- und Landwirtschaftsflächen Potenziale zur Innenentwicklung zu ermitteln. (Umweltbundesamt 2020)

Nicht jede Brachfläche ist gleichermaßen attraktiv. Sie lassen sich nach ihrer Rentabilität in drei Kategorien einteilen:

- **Selbstläufer:** Flächen in guter Lage mit hoher Attraktivität für private Investoren, günstiges Verhältnis zwischen Altlastenbeseitigung und erwartbarem Ertrag
- **Flächen mit Entwicklungspotenzial:** Flächen mit Bedarf von vorbereitenden Maßnahmen (Verbesserung der Erschließung, Korrektur Parzellenzuschnitt), um Risiken zu senken und Ausgaben zu verteilen
- **Reserveflächen:** Flächen mit geringem Ertragspotenzial (hohe Kosten für Flächenrecycling, Überangebot an Immobilien), oft nur durch hohe Subventionen attraktiv

(Umweltbundesamt 2020)

Potenziale der Innenentwicklung ergeben sich nicht nur im großen Maßstab aus Brachflächen. Vielerorts lassen sich auch mehrere kleine Potenziale erschließen, die dazu beitragen können, die räumliche Expansion einer Kommune zu begrenzen und zentrale Bereiche zu beleben: Nicht mehr zeitgemäße und nicht sanierungswürdige Bausubstanz in integrierten Lagen kann abgerissen und durch neue Wohn- oder mischgenutzte Gebäude ersetzt werden. Genauso bietet sich die Möglichkeit, Bestandsgebäude, die sich in einem guten Zustand befinden, durch Erweiterungsbauten oder Aufstockung/Dachgeschossausbau an geänderte Bedarfe anzupassen (Barrierefreiheit, energetische Optimierung etc.) oder zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Umwandlung leerstehender Gebäude in Wohngebäude oder zu Wohn- und Pflegeeinrichtungen ist eine weitere Möglichkeit, insbesondere der älteren und weniger mobilen Bevölkerung bedarfsgerechten Wohnraum in zentralen Lagen zur Verfügung zu stellen. Eine Aktivierung von Baulücken verhilft nicht nur zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich, sondern trägt zusätzlich zu einer attraktiven architektonischen Mischung im Ortsbild bei. Die genannten Innenentwicklungspotenziale sind in nachfolgender Abbildung 2 veranschaulicht. (Hellriegel 2024)

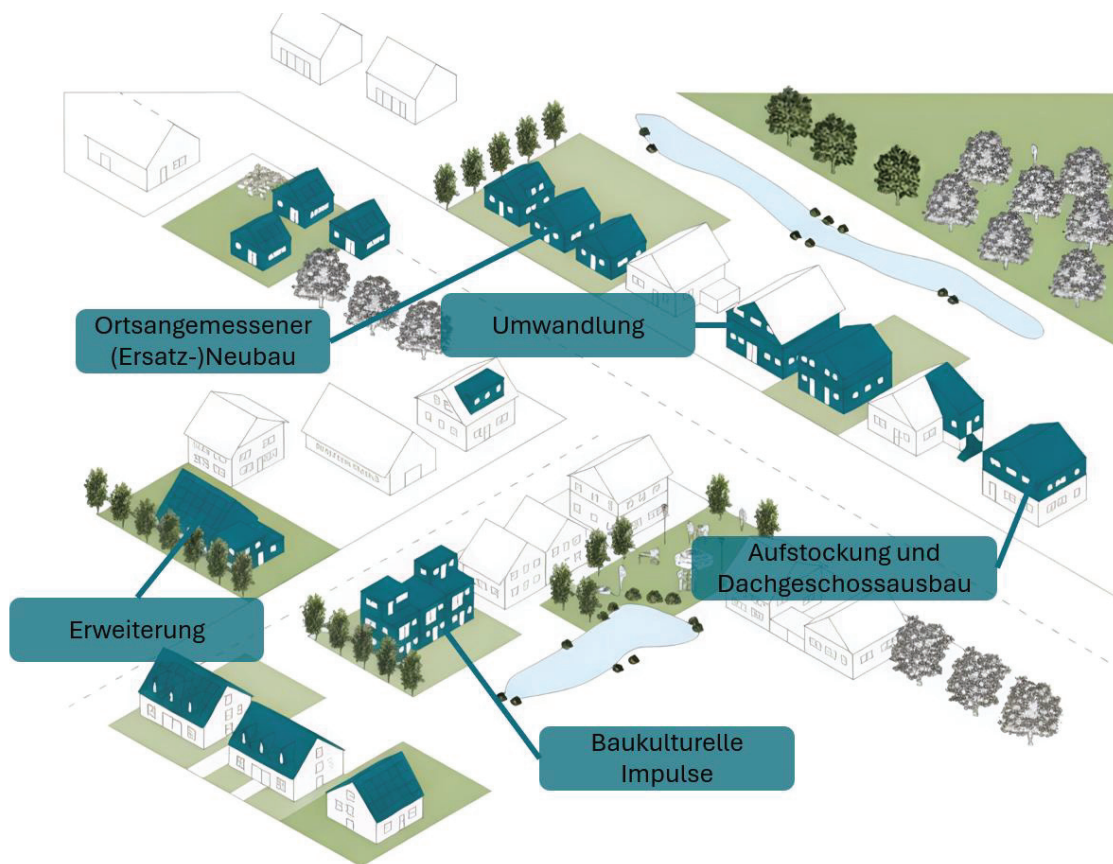


Abbildung 2: Potenziale der Innenentwicklung
(Hellriegel 2024) - eigene Bearbeitung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beschreibt in seiner Arbeitshilfe insgesamt zehn Strategien der Innenentwicklung, die in verschiedenen Kommunen bereits erfolgreich praktiziert wurden. Dabei seien diese Strategien nicht in jeder Stadt oder Gemeinde oder für jede konkrete Herausforderung anwendbar. Stattdessen müsse jede Kommune ihren eigenen Weg wählen und teilweise auch Mischformen der vorgestellten Strategien wählen. Folgende Strategien werden aufgeführt:

- Kritische Bestandsaufnahme: Wo stehen wir, wo wollen wir hin?
- Partner für die Innenentwicklung in der Kommune finden
- Spezifische Unterstützung für private Eigentümer aufbauen
- Engagement und Eigenlogik als lokale Ressource fördern
- Wohnen in allen Lebenslagen heißt: generationsübergreifende Nutzungsangebote schaffen
- Kernstadt im Austausch mit Nachbarkommunen entwickeln
- Grün- und Freiräume ganzheitlich entwickeln
- Versorgung und Einzelhandel stärken und steuern
- Schlüsselimmobilien zu identitätsstiftenden Stadtbausteinen qualifizieren
- Mut zum Experiment: Temporäre und kreative Nutzungen ermöglichen

Obwohl die genannten Strategien sich teilweise grundsätzlich in ihren Ansätzen und der Durchführung unterscheiden, werden auch Gemeinsamkeiten deutlich. In allen Fällen erfolgt eine Analyse des Ausgangszustandes, die Definition eines oder mehrerer erreichbarer Ziele (teilweise mit Zwischenzielen) sowie die Beteiligung verschiedener Akteure. (BBSR 2019: 17-74)

2.2.2 Stadtumbau in Ostdeutschland: Herausforderungen und Strategien

Die Erfolge der Altstadtsanierungen und der einsetzende Bauboom von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten – insgesamt 710.000 neue Wohneinheiten entstanden im Ostdeutschland der 1990er Jahre – brachten Entspannungen auf dem Wohnungsmarkt, sorgten andererseits aber für neue Probleme. Zusätzlich zu den eingangs erörterten demografischen Entwicklungen und Abwanderungsströmen (Kapitel 2.1) setzte innerhalb vieler ostdeutscher Städte eine Binnenwanderung ein: viele ehemalige Bewohner der DDR-Großwohnsiedlungen erschlossen eines der nächsthöheren Wohnsegmente und zogen in den sanierten Altbau, modernen Geschosswohnungsbau oder das Einfamilienhaus am Stadtrand bzw. in einer der umliegenden Gemeinden. Zunehmender Leerstand im Segment des industriell errichteten DDR-Wohnraums und mangelhafte Auslastung der umgebenden Infrastruktur war die Folge. (Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. 2024)

Der Handlungsbedarf, dem existierenden oder zu erwartenden Überangebot an Wohnraum und Infrastruktur in den neuen Bundesländern durch städtebauliche Anpassungen zu begegnen, wurde 1999 durch eine Kommission formuliert. Die Empfehlungen der Kommission umfassten neben Rückbau im Plattenbausegment und Sanierung erhaltenswerter Gebiete sowie Eigentumsförderung für innerstädtischen Wohnraum auch Unterstützung bei der Bewältigung von Altschulden aus laufenden Krediten. Die finanziellen Nöte der schuldengeplagten städtischen Wohnungsunternehmen belasteten auch die kommunalen Kassen. Eine Sanierung oder bedarfsgerechter Rückbau der betroffenen Gebiete aus eigener Kraft war nicht realisierbar. (Sievers 2019)

Auf Grundlage der Kommissionsempfehlungen und der dafür notwendigen finanziellen Aufwendungen konnte 2001 das Programm „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ im Rahmen der Städtebauförderung aufgelegt werden. In einem ersten Schritt wurde mittels eines Bundeswettbewerbs die Aufstellung von ISEKs in 260 ostdeutschen Kommunen gefördert. Kommunen stellten vorgesehene strukturelle Veränderungen ihrer Großwohnsiedlungen im gesamtstädtischen Kontext dar und schufen so die Grundlage zur Ausschüttung der Förderbeiträge. (Sievers 2019)

Das Programm beinhaltete insgesamt vier Programmbereiche: Aufwertung (ab 2002), Rückbau (ab 2002), Rückführung städtischer Infrastruktur (ab 2006) sowie Sanierung und Sicherung von Altbauten durch Städte und Gemeinden (ab 2010) – davor Programmbereich Sicherung (2005 bis 2009). Mit Ausnahme des Programmbereiches Aufwertung, bei dem die Kommune ein Drittel der Gesamtsumme aus eigenen Mitteln aufbringen musste, wurden die Förderungen allein durch Bund und Länder getragen. (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2012: 13)

Der Programmbereich Aufwertung förderte, neben vor allem in den ersten Jahren aufwertenden Maßnahmen in Rückbauquartieren, vordergründig die Stärkung der Innenstädte. Gebäudebezogene Maßnahmen, die über diesen Programmbereich gefördert wurden, waren selten und betrafen meist Gebäude in kommunaler bzw. öffentlicher Hand. Übergeordnet war der Einsatz im öffentlichen Raum, beispielsweise zur Gestaltung von Straßen und Plätzen oder Grünzügen. Ebenfalls konnten mithilfe des Programmbereiches Aufwertung die Erarbeitung und Fortschreibung integrierter Stadtentwicklungskonzepte gefördert werden. (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2012: 14-15)

Mithilfe des Programmbereiches Rückbau sollte eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes erfolgen. Durch vollständigen oder teilweisen Rückbau war eine Reduktion der Wohnungsleerstände im industriell errichteten Wohnungsbau vorgesehen. Im Zeitraum zwischen 2002 und 2011 entfielen ca. 45 Prozent der Fördersumme auf diesen Programmbereich. Seit 2008 ist der Anteil des

Rückbaus am gesamten Fördervolumen kontinuierlich gesunken. (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2012: 20)

Anhand nachstehender Abbildung 3 wird deutlich, dass die beiden ursprünglichen Programmbereiche Aufwertung und Rückbau im Zeitraum zwischen 2002 und 2011 einen Großteil des Finanzrahmens ausschöpften. Die später hinzugefügten Programmbereiche spielten bei der Ausschüttung von Städtebaufördermitteln eine untergeordnete Rolle.

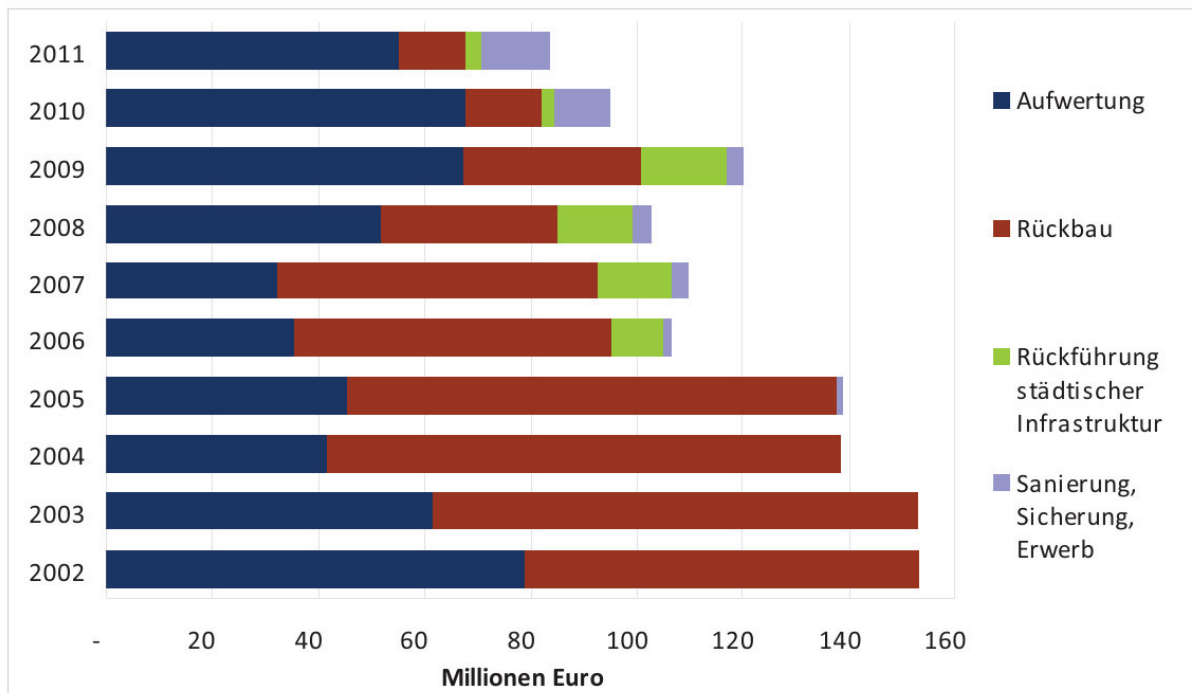


Abbildung 3: Verteilung der Bundesfinanzhilfen im Programm Stadtumbau Ost auf die vier Programmbereiche
(Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2012: 14)

Der Programmbereich Rückführung städtischer Infrastruktur förderte den Abriss oder die bedarfsgerechte Anpassung sozialer (Kindergärten, Schulen etc.) und den Rückbau technischer Infrastruktur (vor allem Leitungsnetze der Ver- und Entsorgung). Insbesondere in von Wohnungsrückbau betroffenen Quartieren war die Anpassung der Infrastruktur oft notwendig. Neben großangelegten Rückbaumaßnahmen in DDR-Großwohnsiedlungen waren gleichzeitig Aufwertungsmaßnahmen der Innenstädte Ziel des Programms Stadtumbau Ost. So konnten ab 2005 Fördermaßnahmen zur baulichen Sicherung historischer, vor 1914 errichteter Gebäude (seit 2008 Errichtung vor 1949) eingeworben werden, um baukulturell wertvolle und stadtbildprägende Ensembles vor dem Verfall zu retten. Nach Ausweitung des Programmbereiches ab 2010 war auch die Gebäudesanierung förderfähig. Außerdem konnten Kommunen seitdem selbst Altbauten erwerben und sanieren. (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2012: 17, 23)

Das Programm Stadtumbau Ost war somit darauf ausgelegt, wohnungswirtschaftliche, infrastrukturelle und städtebauliche Missstände in den neuen Bundesländern zu reduzieren. Die kommunale Ausstattung sollte bedarfsgerecht angepasst werden. Dabei nahm das Förderprogramm erfolgreiche Praktiken aus der Altstadtsanierung auf und folgte auch den Grundsätzen der Innenentwicklung.

2020 erfolgte eine Umstrukturierung der Städtebauförderung. Die vorherigen Programme liefen zugunsten der Programme „Lebendige Zentren“, „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ sowie

„Sozialer Zusammenhalt“ aus (siehe Abbildung 3). Laufende Programme aus der alten Programmstruktur, wie auch Maßnahmen aus dem Projekt Stadtumbau Ost, können in eines der neuen Programme überführt werden. Alle Maßnahmen, die nicht in eines der neuen Programme überführt werden, erfahren ab Anfang 2028 keine weitere Förderung mehr. (BBSR 2022: 13)

2.2.3 Konzepte zur sozialen Mischung und zur Vermeidung von Segregation

Oft wird eine gemischte Bevölkerungsstruktur als modernes Ideal der Stadtplanung verstanden. Eine durchmischte Bevölkerung ist jedoch keine gewachsene Tradition, sondern erst im frühen Nachkriegsdeutschland in Folge großflächig zerstörter Städte zur Realität geworden: Nutzbarer Wohnraum wurde von allen Bevölkerungsschichten gleichermaßen bezogen. Eine über Jahrhunderte gewachsene räumliche Differenziertheit der Bevölkerung, die in engem Zusammenhang mit der Lagegunst der einzelnen Stadtteile stand und lediglich einer Bevölkerungswanderung im Zusammenhang mit Auf- und Abwertungsprozessen der einzelnen Quartiere unterlag, endete abrupt. Die zentrale Wohnungsbewirtschaftung der DDR steuerte die Durchmischung in Neubaugartnern gezielt. (von Lojewski 2013: 175)

Die in den Kapiteln 2.1 und 2.2.2 genannten Binnenwanderungsprozesse, also den innerstädtischen Umzug der Bevölkerung aus den industriell errichteten Wohnungen aus Zeiten der DDR in höherwertige Wohnsegmente (sanierter Altbau, Neubau nach 1990, Einfamilienhaus), beeinflussen heute die Zusammensetzung der Bevölkerung innerhalb vieler ostdeutscher Wohnquartiere. (Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. 2024)

Unter Segregation ist eine räumliche Aufteilung bzw. Trennung der Bevölkerung nach bestimmten Merkmalen zu verstehen. So bestehen in vielen Städten Wohngebiete, die sich nach bestimmten Merkmalen ihrer Einwohner unterscheiden lassen. (Schubert, Klein 2020)

Für die Differenzierung von Segregation gibt es drei verschiedene Dimensionen: soziale, demografische und ethnische Segregation. Die **soziale Segregation** betrifft vordergründig die sozioökonomischen Gegebenheiten (Einkommensniveau, Bildungsabschlüsse) der Bewohner. Der Anteil der Einwohner, die von Transferleistungen leben, ist in ostdeutschen Großwohnsiedlungen im Vergleich zu den Innenstadtbereichen und Vororten der entsprechenden Städte oft erhöht. Insbesondere der Anteil von Kindern, die in Armut aufwachsen, ist dort deutlich höher. Die sozioökonomischen Differenzen zwischen den industriell errichteten Wohnsiedlungen und dem übrigen Stadtgebiet haben sich dabei zwischen 2005 und 2014 weiter verschärft - die soziale Segregation ist erneut vorangeschritten. Unter **demografischer Segregation** ist die Häufung einer bestimmten Altersgruppe innerhalb eines Gebietes zu verstehen. So konnte in ostdeutschen Großwohnsiedlungen 2014 ein Anteil der Altersgruppe ab 65 Jahren von bis zu 54 Prozent ermittelt werden. Insbesondere in Gebieten, die vor 1977 errichtet wurden, sei eine besondere Häufung von Einwohnern im Seniorenalter zu beobachten. Erklären lässt sich diese Häufung durch eine hohe Stabilität der Bewohnerschaft, weshalb noch eine hohe Anzahl der Erstbezieher in diesen Gebieten lebt. Derartige demografische Segregationen bedeuten allerdings auch große Herausforderungen im Hinblick auf die Bereitstellung altersgerechter Infrastruktur. **Ethnische Segregation** meint die Ballung ausländischer Bewohner innerhalb eines Stadtgebietes. Während in Westdeutschland klassischerweise die Großwohnsiedlungen einen erhöhten Ausländeranteil aufweisen, liegt dieser in Großwohnsiedlungen der ehemaligen DDR meist unterhalb des Ausländeranteils in den Innenstädten der betreffenden Kommunen. (Helbig, Jähnen 2019: 46-47)

Mit dem Ziel, den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Stadtteilen mit sozialen Herausforderungen zu stärken, wurde bereits 1999 das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ eingeführt (vgl.

Abbildung 1, S. 16). Die Programminhalte werden seit der 2020 vollzogenen Neustrukturierung durch das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ weitergeführt. Das Programm setzt auf den Abbau von Ungleichheiten innerhalb der Städte. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2023: 5-8)

Die Ansätze, die durch das Programm gefördert werden können, sind dabei vielfältig. Im Hinblick auf eine Eindämmung der sozialen Segregation sind vor allem verschiedene Bildungsangebote in räumlichem Zusammenhang mit dem betreffenden Stadtteil (beispielsweise Angebote zur Förderung der Sozialkompetenz) sowie der Aufbau von Netzwerken mit der lokalen Wirtschaft, um Zugang zu Qualifizierungsangeboten, Ausbildung und langfristigen Beschäftigungsverhältnissen zu vereinfachen, Schlüssel zum Erfolg. Aber auch die Stärkung der Wohn- und Lebensqualität in den betreffenden Quartieren, beispielsweise die energetische Sanierung, Schaffung hochwertiger Grün- und Freiräume sowie ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr tragen zum Abbau sozialer Schranken und Stigmatisierung der Bewohner bei. Maßnahmen zum Aufbau sozialer und kultureller Infrastruktur, Stärkung der Daseinsvorsorge in Form medizinischer und gesundheitspräventiver Angebote sowie Aufbau und Erhalt von Nahversorgungsstandorten unterstützen insbesondere ältere und weniger mobile Einwohner. In den Gebieten lebende Ausländer werden vor allem durch Angebote zur Integrationsförderung, Sprachkompetenztrainings und die Schaffung von Begegnungsorten angesprochen. Die genannten Förderschwerpunkte bilden lediglich einen Auszug aus dem Städtebauförderprogramm. Da sie nicht ausschließlich einer Bevölkerungsgruppe zugutekommen, können sie in ihrer Gesamtheit zur Förderung des sozialen Zusammenhalts beitragen. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2023: 19-25)

Die bauliche und räumliche Aufwertung eines Gebietes sollte jedoch mit Vorsicht erfolgen, so dass die Maßnahmen keinen so erheblichen Anstieg der Mietpreise nach sich ziehen, der die Verdrängung von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Haushalteinkommen zur Folge hätte. (Spiegel 2001: 79)

2.2.4 Nachhaltige Stadtentwicklung im Kontext von Wohnen, Infrastruktur und Tourismus

Ausgehend von der ursprünglichen rein ressourcenökonomischen Interpretation des Begriffes „Nachhaltigkeit“, den 1713 Hans Carl von Carlowitz im Zusammenhang mit forstwirtschaftlicher Nutzung im Zuge der Industrialisierung prägte, bestimmt der Begriff heute weite Teile des alltäglichen Handelns. Eine 1995 durch den Bundestag berufene Kommission entwickelte das „Drei-Säulen-Modell“. Demnach sollen ökologische, ökonomische und soziale Ziele gleichberechtigt behandelt werden – siehe Abbildung 4. (Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages 2004)

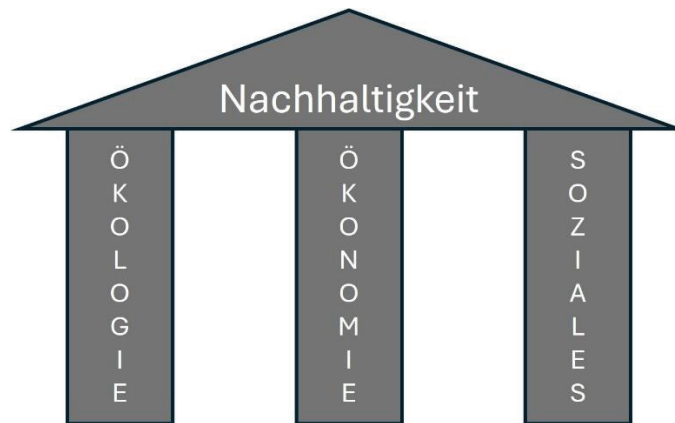


Abbildung 4: Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit – eigene Darstellung
(Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages 2004)

Drei Viertel der deutschen Bevölkerung lebt in Städten. Entsprechend wichtig ist eine nachhaltige Stadtentwicklung, deren Grundlage das Drei-Säulen-Modell bildet. Die Bundesregierung hat folgende Ziele formuliert, die im Zuge einer nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung erreicht werden sollen:

- Zugang zu angemessenem Wohnraum und Grundversorgung für alle Menschen
- Zugang zu sicheren, bezahlbaren und nachhaltigen Verkehrssystemen für alle Menschen
- Stärkung inklusiver und nachhaltiger Stadtplanung
- Verbessertes Schutz von Weltkultur- und Naturerbe
- Reduktion der Menschen, die von Katastrophen betroffen sind
- Ausbau kommunaler Kompetenzen des Katastrophenschutzes
- Senkung von Städten ausgehender Umweltbelastungen mit besonderem Fokus auf Luftqualität und Abfallbehandlung
- Gewährleistung allgemeinen Zugangs zu sicheren Grünflächen und öffentlichen Räumen

(Die Bundesregierung 2023)

Um insbesondere Menschen mit geringem Einkommen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern, hat die Bundesregierung den sogenannten „Bau-Turbo“ beschlossen. Ziel ist es, von planungsrechtlichen Vorschriften – beispielsweise der Aufstellung eines Bebauungsplanes – abzuweichen und somit die Planungsphase zu verkürzen. Das soll sowohl dem Neubau von Wohngebäuden als auch der Nutzungsänderung und Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum sowie sozialen, kulturellen und Versorgungseinrichtungen zugutekommen. Dazu will die Bundesregierung die Nachverdichtung im Innenbereich vereinfachen, aber auch im Außenbereich neuen Wohnraum zulassen. Die bis Ende 2030 befristete Regelung soll jährlich bis zu 2,5 Milliarden Euro einsparen. Belange des Umweltschutzes (eine umfangreiche Umweltprüfung soll nur bei erwartbaren erheblichen Umweltauswirkungen durchgeführt werden) und nachbarschaftliche Interessen sollen weiterhin gewürdigt werden. (Die Bundesregierung 2025)

Ausgehend vom Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit bearbeitet der „Bau-Turbo“ insbesondere die ökonomischen und sozialen Belange, indem Wohnraum kostengünstig gebaut und vermietet werden soll. Die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit gerät dabei durch verstärkte Nutzung des Außenbereiches und eine Aufweichung der Umweltprüfung in den Hintergrund.

Auch eine nachhaltige Mobilität ist Ziel der Stadtentwicklung. Um gleichermaßen den Bewohnern von Städten und deren Umland gerecht zu werden, gilt es, individuelle Mobilität und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bestmöglich miteinander zu verknüpfen. Ansätze, die ökologischen Aspekte innerhalb des Verkehrssektors zu verbessern, liegen neben der Elektrifizierung von Fahrzeugen und einer verbesserten Ladeinfrastruktur auch im Ausbau von Rad- und Fußwegen sowie des ÖPNV, um eine attraktive Alternative zum Individualverkehr zu bieten. Durch vorangetriebene Digitalisierung und die Auswertung von Mobilitätsdaten soll die Verkehrsinfrastruktur bestmöglich an den Bedarf, aber auch an Wetterextreme und den Klimawandel angepasst werden, um die ökonomische Säule der Nachhaltigkeit zu bedienen. Im Hinblick auf die soziale Nachhaltigkeitsdimension ist das Ziel, günstige ÖPNV-Tarife und Sharing-Angebote zu etablieren und die Barrierefreiheit auszubauen. (Die Bundesregierung 2024: 4)

Nach einem Einschnitt durch die Covid-19-Pandemie ist der Städtetourismus aus dem Ausland in Deutschland noch nicht vollständig stabilisiert. Um die touristische Anziehungskraft deutscher Städte im Ausland wieder zu steigern und den Trend innerdeutscher Städtereisen zu stärken, stehen vor allem multifunktionale Konzepte im Fokus. Diese sollen für Anwohner und Besucher gleichermaßen die Aufenthaltsqualität steigern. Maßnahmen zur Tourismusförderung stehen dabei im engen Zusammenhang mit dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“. Zudem ist die Barrierefreiheit einer Stadt ein zunehmend wichtigeres Thema, um Personengruppen mit Mobilitätseinschränkungen, so zum Beispiel Senioren, Familien mit Kindern, Menschen mit Behinderungen oder vorübergehenden Einschränkungen, zu erreichen. Die Zertifizierung „Reisen für Alle“, die an hohe fachliche Standards geknüpft ist, ist ein besonderes Qualitätsmerkmal im Hinblick auf die Nachfrage nach barrierefreien Reisezielen. (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz 2024: 83-86)

Die präsentierten Leitbilder der Stadtentwicklung haben nicht nur zur Stärkung ostdeutscher Zentren und peripherem Rückbau beigetragen, sondern sind auch wichtiges Element zur sozialen Stabilisierung der Gesellschaft sowie Beitrag zur Inklusion und bilden somit das Grundgerüst zur urbanen Transformation Ostdeutschlands. Für die dieser Arbeit zugrundeliegende Analyse der Entwicklungen von Alt- und Gartenstadt in Ueckermünde ist es wichtig, insbesondere die Wechselwirkungen der Leitbilder darzustellen.

3. Ueckermünde – Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

3.1 Geografische Lage und Bedeutung

Ueckermünde liegt im Nordosten Deutschlands im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, gut 14 Kilometer entfernt von der Deutsch-Polnischen Staatsgrenze. Die Stadt ist südlich der Insel Usedom am Stettiner Haff gelegen. Sie gehört dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, der sich von Penkun aus im Süden entlang der Grenze zum Nachbarland Polen bis nördlich der Hansestadt Greifswald erstreckt und dabei auch die Insel Usedom einschließt, an.

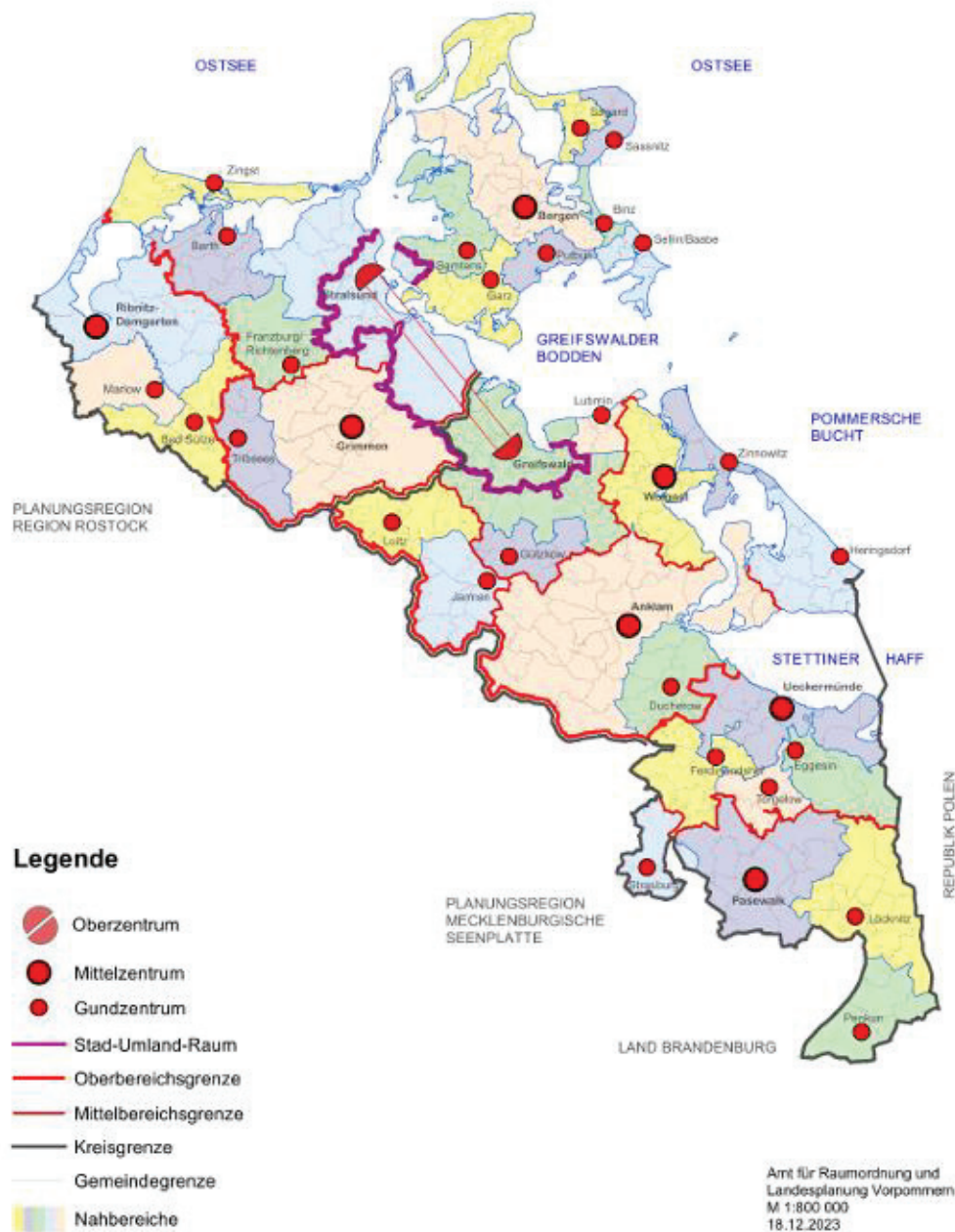


Abbildung 5: Zentrale Orte der Planungsregion Vorpommern
(Regionaler Planungsverband Vorpommern 2024: 15)

Zwischen 1819 und 1994 war Ueckermünde Kreisstadt des gleichnamigen Kreises. (Seebad Stadt Ueckermünde 2023: 14)

Ueckermünde ist eines von vier Mittelzentren innerhalb des Landkreises. Die nächstgelegenen Mittelzentren Anklam und Pasewalk sind jeweils ca. 26 km Luftlinie von Ueckermünde entfernt. Somit ist Ueckermünde als Zentrum des ländlichen Raumes zwischen Stettiner Haff, Friedländer Großer Wiese und Deutsch-Polnischer Grenze zu betrachten – siehe Abbildung 5. Die Hansestädte Greifswald (ca. 58 km Luftlinie entfernt) und Stralsund (ca. 90 km Luftlinie entfernt) bilden gemeinsam das einzige Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. (Regionaler Planungsverband Vorpommern 2024: 15)

Ueckermünde besitzt zwei Bahnhaltepunkte, die über das Regionalbahnnetz an Pasewalk angebunden sind. Pasewalk ist an die Nahverkehrsverbindungen Lutherstadt Wittenberg-Stralsund (über Berlin), Stettin-Lübeck sowie Pasewalk-Rostock angeschlossen. (Deutsche Bahn 2024.1) Außerdem besteht von dort aus Anschluss an die Fernverkehrsverbindung Stralsund-Berlin. (Deutsche Bahn 2024.2)

Die Anschlussstellen Pasewalk Nord und Süd der Bundesautobahn 20 sind 36 bzw. 38 Fahrkilometer von Ueckermünde entfernt.

Bedeutsam für die Stadt ist auch der historisch gewachsene Schiffsverkehr. Der Stadthafen im Bereich der Altstadt bietet Möglichkeiten zur Ausflugsschiffahrt nach Kamminke und Swinemünde auf Usedom oder für Rundfahrten auf dem Stettiner Haff. Der Industriehafen im Ortsteil Berndshof ist mit einem jährlichen Umschlagsvolumen von durchschnittlich 150.000 Tonnen ein wichtiger Motor der regionalen Wirtschaft. (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 66)

Ueckermünde ist Standort dreier allgemeinbildender Schulen: Einer Grundschule, einer Regionalen Schule sowie eines Gymnasiums. (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 39-40)

Das AMEOS Klinikum Ueckermünde verfügt über eine Kapazität von 217 Betten und 20 tagesklinischen Behandlungsplätzen. Als akademisches Lehrkrankenhaus ist es der Universitätsmedizin Greifswald angeschlossen und fungiert als Arbeitgeber für ca. 450 Mitarbeitende. (Ameos.de)

In Ueckermünde stehen dauerhaft über 500 Plätze in Pflegeheimen und Wohngruppen zur Verfügung. In der Rolle eines Mittelzentrums wird dabei nicht nur die eigene Bevölkerung versorgt. Bei einsetzender Pflegebedürftigkeit ist ein erhöhter Zuzug von Personen aus den Umlandgemeinden feststellbar. (Seebad Stadt Ueckermünde 2023: 42-43).

Die Bedeutung Ueckermündes für die Region wird auch anhand der Pendlerbeziehungen deutlich. 2022 standen ca. 1.400 Auspendlern knapp 2.500 Einpendler gegenüber. Der deutliche Einpendlerüberschuss unterstreicht die Funktion Ueckermündes als wichtiges regionales Zentrum für Arbeitsplätze und Dienstleistungen. 85 Prozent der Einpendler kommen aus anderen Orten des Landkreises Vorpommern-Greifswald. (Seebad Stadt Ueckermünde 2023: 70)

Wichtigster Wirtschaftsfaktor der Stadt ist der Tourismus. Insbesondere die historische Altstadt und der 1927 eröffnete, rund einen Kilometer lange Sandstrand am Stettiner Haff östlich der Ueckermündung ziehen jährlich bis zu 45.000 Urlauber an. Der Höchstwert von 150.000 Übernachtungen wurde im Jahr 2009 erreicht. (Seebad Stadt Ueckermünde 2023: 58-59)

3.2 Überblick zur demografischen Entwicklung der Gesamtstadt seit den 1990er Jahren

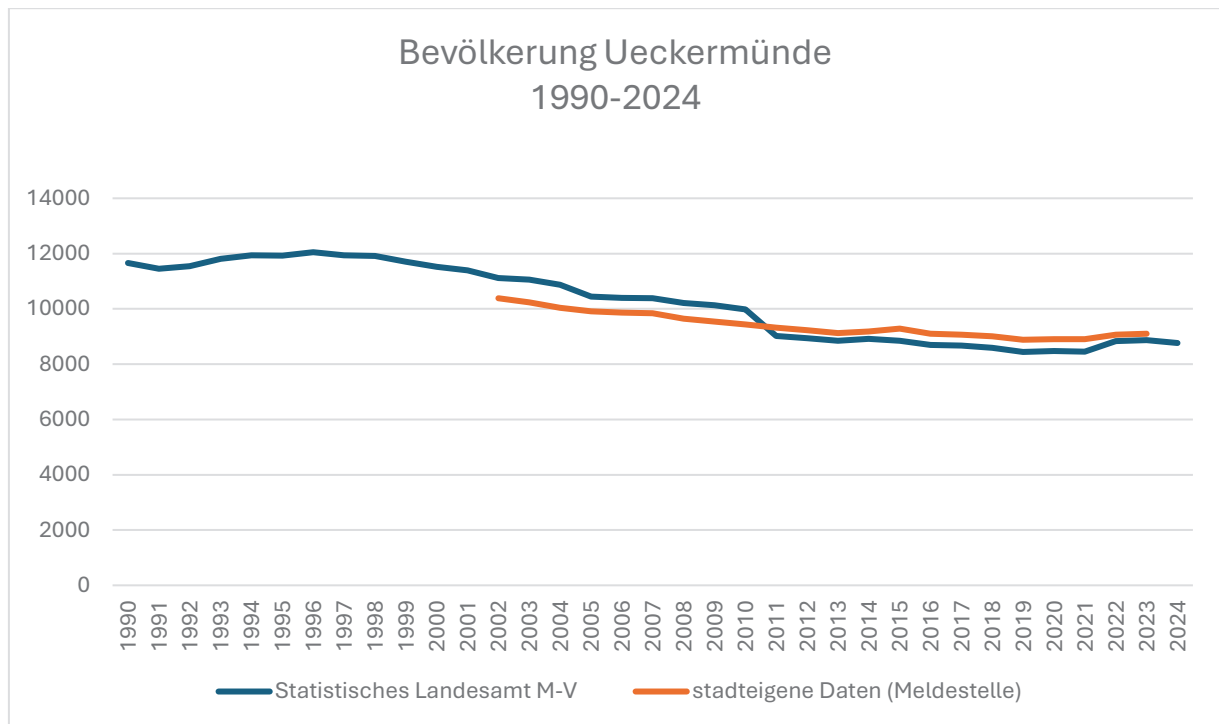


Abbildung 6: Bevölkerung Ueckermünde 1990-2024 – eigene Darstellung
(Statistisches Landesamt M-V; Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5)

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung im Seebad Ueckermünde ist durch Abbildung 6 veranschaulicht. Zur Darstellung der Entwicklung im Zeitraum von 1990 bis in die Gegenwart wurde auf zwei verschiedene Datenquellen zurückgegriffen. Da die stadteigenen Melderegisterdaten lediglich für den Zeitraum zwischen 2002 und 2023 (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5) vorlagen, musste zum Abbilden der Bevölkerungsentwicklung über den gesamten Untersuchungszeitraum zusätzlich auf Daten des statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern zurückgegriffen werden.

Bei der Betrachtung beider Graphen fällt auf, dass die abgebildeten Werte der Gesamtbevölkerung Ueckermündes Abweichungen aufweisen. So liegt die Gesamtbevölkerungszahl nach Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern bis 2010 höher im Vergleich zu den stadteigenen Daten, ab 2011 niedriger. Die Stadt selbst verweist in ihren Quellen auf die Richtigkeit der Meldestellendaten, führt jedoch auch eine Annäherung der Daten des Statistischen Landesamtes an die eigenen Daten seit 2011 an. Die Durchführung des Zensus erkläre demnach auch die sprunghafte Veränderung des Graphen zwischen 2010 und 2011. (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 17)

Trotz der Diskrepanz beider Datensätze ist die Gesamttendenz gut ablesbar: Nach einem leichten Aufschwung zu Beginn der 1990er Jahre setzte ein deutlicher Bevölkerungsrückgang ein. Seit 2013 ist eine annähernd stabile Gesamtbevölkerung erkennbar.

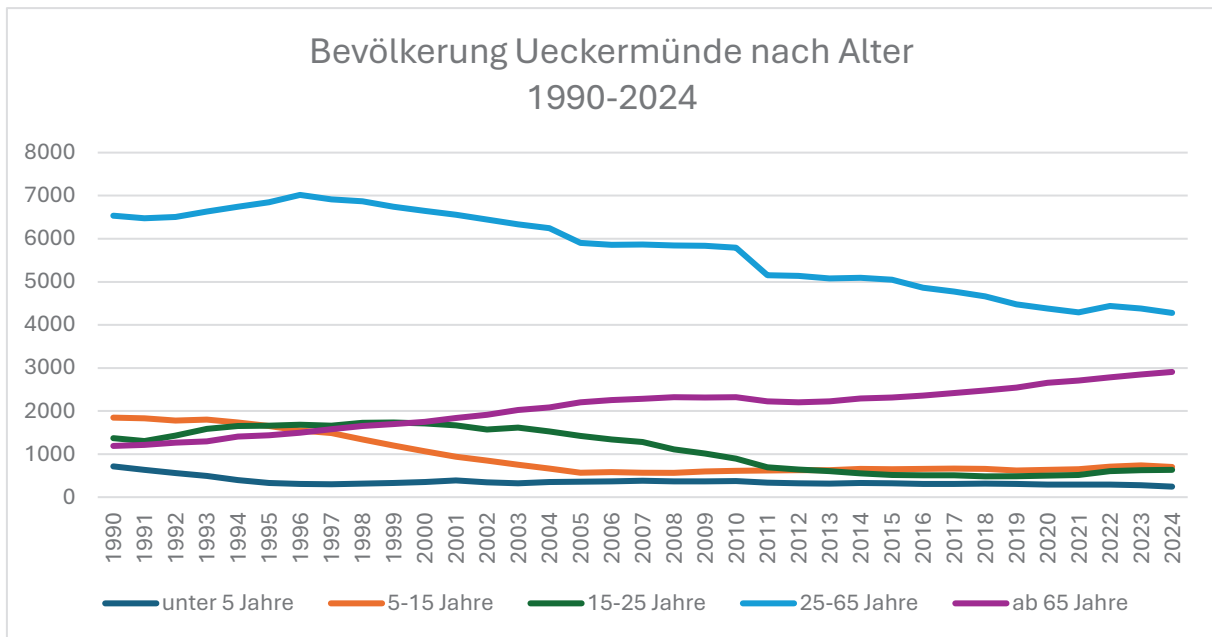


Abbildung 7: Bevölkerung Ueckermünde nach Alter 1990-2024 – eigene Darstellung (Statistisches Landesamt M-V)

Relevant zur Beschreibung der örtlichen Situation ist neben der absoluten Bevölkerungszahl auch die Zusammensetzung der städtischen Bevölkerung. Um einen kontinuierlichen Verlauf der Entwicklung darstellen zu können, wurden für diese Darstellung (Abbildung 7) ausschließlich die Daten des Statistischen Landesamtes verwendet.

Auffällig ist dabei vor allem der signifikante Verlust der Einwohner im Haupterwerbsalter zwischen 25 und 65 Jahren ab Mitte der 1990er Jahre. Gehörten 1996 noch knapp über 7000 Personen in Ueckermünde dieser Gruppe an, waren es 2024 lediglich noch 4278. Weiterhin fällt auf, dass sich die Anzahl der Senioren über 65 Jahren im Laufe des Betrachtungszeitraumes nahezu verdreifacht hat (von 1190 in 1990 auf 2908 in 2024). Erhebliche Verluste sind hingegen in den Altersklassen der Kinder zwischen 5 und 15 Jahren sowie der Jugendlichen und jungen Erwachsenen zwischen 15 und 25 Jahren erkennbar. Seit Mitte der 2000er Jahre verläuft die Altersklasse der Kinder auf einem annähernd stabilen Niveau, seit 2011 ist auch die Gruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen stabilisiert. Große Verluste in der Altersklasse der Kleinkinder gab es insbesondere zwischen 1990 und 1995. Der Ausgangswert von 715 Vertretern dieser Gruppe sank innerhalb dieses kurzen Zeitraumes auf 327. Seitdem ist der Wert auf einem stabilen Niveau.

Die Verhältnisse der einzelnen Altersgruppierungen zueinander lassen sich gut durch Demografische Quotienten darstellen – siehe Abbildung 8. Diese Quotienten beschreiben das Verhältnis von klassischerweise nicht erwerbstätigen Altersgruppen zu den potenziell erwerbsfähigen Altersgruppen und geben Aufschluss über die sozioökonomische Belastung einer Gesellschaft.

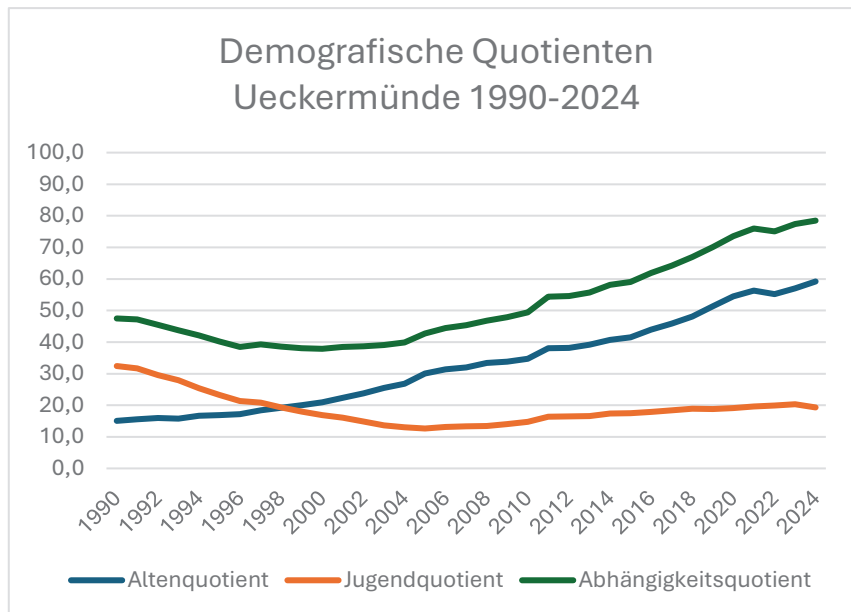


Abbildung 8: Demografische Quotienten Ueckermünde 1990-2024 – eigene Darstellung (Statistisches Landes-amt M-V)

Der **Altenquotient** gibt dabei das Verhältnis der Senioren über 65 Jahren zur potenziell erwerbstätigen Altersklasse der 15- bis 65-jährigen an.

$$\text{Altenquotient} = \frac{\text{Bevölkerung über 65 Jahre}}{\text{Bevölkerung 15 bis 65 Jahre}} * 100$$

Dieser Wert stieg zwischen 1990 und 2024 kontinuierlich von 15,1 auf 59,2 an. Kamen 1990 auf 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15 Senioren, sind es gegenwärtig fast viermal so viele Senioren.

Der **Jugendquotient** ergibt sich aus dem Verhältnis der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahre und der Summe der Personen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren.

$$\text{Jugendquotient} = \frac{\text{Bevölkerung unter 15 Jahre}}{\text{Bevölkerung 15 bis 65 Jahre}} * 100$$

Dieser Wert sank von 32,4 im Jahr 1990 auf 12,6 im Jahr 2005. Ab diesem Zeitpunkt stieg der Wert wieder an und erreichte 2024 mit 19,3 den gleichen Wert wie 1998. Dabei darf dieser Wert nicht als Anstieg der Bevölkerung im Kinder- und Jugendbereich interpretiert werden. Ausschlaggebend ist die rückläufige Anzahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter bei gleichzeitiger Stabilisierung der Kinder- und Jugendpopulation.

Das Maß, um das Verhältnis zwischen erwerbsfähiger Altersklasse und jüngeren sowie älteren Einwohnern darzustellen, ist der **Abhängigkeitsquotient**.

$$\text{Abhängigkeitsquotient} = \frac{\text{Bevölkerung unter 15 Jahre} + \text{Bevölkerung über 65 Jahre}}{\text{Bevölkerung 15 bis 65 Jahre}} * 100$$

Der Abhängigkeitsquotient gibt an, wie groß der Anteil der Bevölkerung ist, der aufgrund seines niedrigen bzw. hohen Alters von der Erwerbstätigkeit der mittleren Altersklassen abhängig ist. 1990 lag dieser Wert in Ueckermünde bei 47,5. Das heißt, dass knapp 50 älteren und jüngeren Personen 100 Einwohnern im erwerbsfähigen Alter gegenüberstanden. Bis 2000 sank dieser Wert

auf 37,9 – die Abhängigkeit von der erwerbsfähigen Bevölkerung nahm ab. Zu begründen ist diese Abnahme durch die erheblichen Rückgänge in den Altersklassen unter 5 und zwischen 5 und 15 Jahren. In den darauffolgenden Jahren stieg der Wert erneut und erreichte 2024 mit 78,5 seinen Höchstwert. Dieser rasante Anstieg verdeutlicht ein zunehmend ungünstiges Verhältnis zwischen Kindern, Senioren und den Personen im erwerbsfähigen Alter.

3.3 Vergleich mit demografischer Entwicklung Mecklenburg-Vorpommerns seit den 1990er Jahren

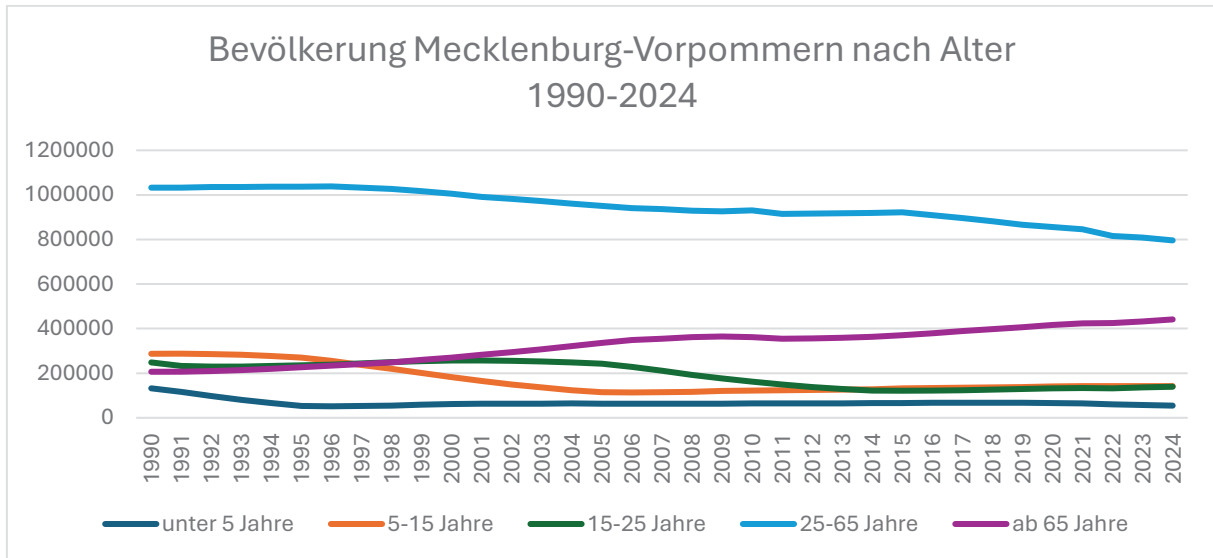


Abbildung 9: Bevölkerung Mecklenburg-Vorpommern nach Alter 1990-2024 – eigene Darstellung (Statistisches Landesamt M-V)

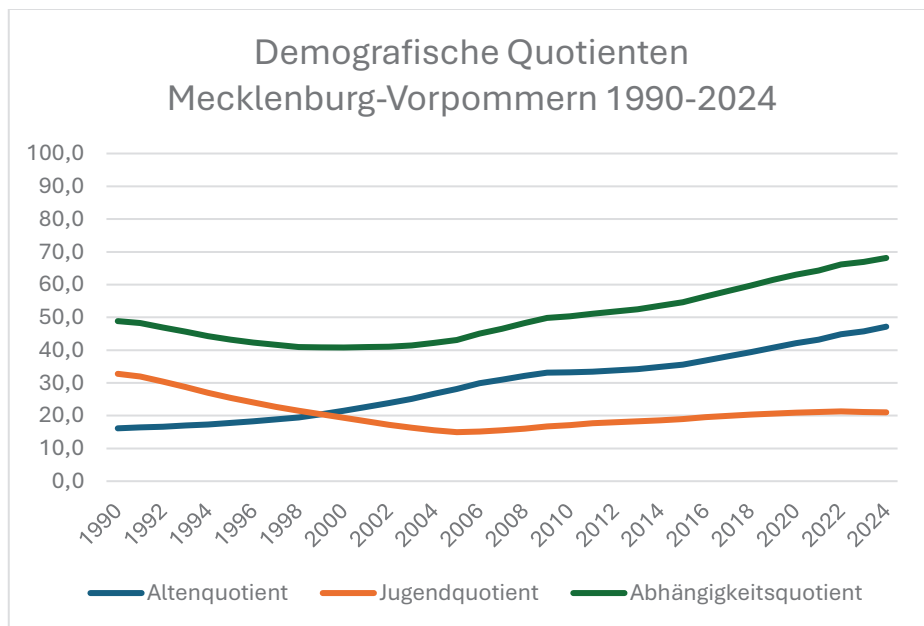


Abbildung 10: Demografische Quotienten Mecklenburg-Vorpommern 1990-2024 – eigene Darstellung (Statistisches Landesamt M-V)

	Ueckermünde	Mecklenburg-Vorpommern
Gesamtbevölkerung	-24,8 %	-17,4 %
Unter 5 Jahren	-76,7 %	-58,7 %
5-15 Jahre	-62 %	-51 %
15-25 Jahre	-53,6 %	-43,6 %
25-65 Jahre	-34,5 %	-22,9 %
Ab 65 Jahre	+144,4 %	+113,6 %
Altenquotient	+392 %	+293,2 %
Jugendquotient	-40 %	-36 %
Abhängigkeitsquotient	+65,3 %	+39,3 %

Tabelle 2: Entwicklung von Bevölkerungsgruppen und demografischer Quotienten in Ueckermünde und Mecklenburg-Vorpommern 1990-2024 (Statistisches Landesamt M-V)

Beim Abgleich der Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen in Ueckermünde sowie in Mecklenburg-Vorpommern über den Betrachtungszeitraum von 1990 bis 2024 (siehe Abbildung 9) fällt auf, dass die Entwicklungstendenzen übereinstimmen. Während die Altersklasse der Senioren über 65 Jahre deutliche Zugewinne verzeichnet, ist in allen übrigen Altersklassen zunächst ein deutlicher Verlust erkennbar. Auch in Mecklenburg-Vorpommern setzt eine Stabilisierung der Einwohner im Kinder- und Jugendalter ab Mitte der 2000er Jahre ein, ab 2012 auch bei den 15-25-jährigen. In der Gruppe der Haupterwerbstätigen ist hingegen ab der Jahrtausendwende, etwas später als in Ueckermünde, ein stetiger Rückgang erkennbar.

Auch der Verlauf der Demografischen Quotienten von Ueckermünde und Mecklenburg-Vorpommern ist vergleichbar (Abbildung 10): Während der Altenquotient nahezu kontinuierlich steigt, sinkt der Jugendquotient zunächst ab, findet im Jahr 2005 seinen Tiefpunkt (genau wie in Ueckermünde), um sich in den Folgejahren auf einem leicht höheren Niveau zu stabilisieren. Der Abhängigkeitsquotient ist sowohl in Mecklenburg-Vorpommern als auch in Ueckermünde durch ein anfängliches Sinken auf den Tiefpunkt um die Jahrtausendwende herum und daran anschließend durch deutliches Wachstum gekennzeichnet.

Zwar sind die demografischen Tendenzen in Ueckermünde seit 1990 grundsätzlich auf das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern übertragbar. Allerdings sind die Entwicklungen in Ueckermünde drastischer – siehe Tabelle 2. Der Einwohnerrückgang fällt mit knapp 25 Prozent deutlich stärker als in Mecklenburg-Vorpommern (17,4 Prozent) aus, die Verluste in den Altersklassen unter 65 Jahren fallen zwischen 10 und 18 Prozent stärker aus. Der Zuwachs in der Altersklasse der Senioren ab 65 Jahren ist in Ueckermünde gut 30 Prozent höher als im Bundesland. Insbesondere der Altenquotient, der mit einem Zuwachs von 392 Prozent in Ueckermünde knapp 100 Prozent über dem Wert des Bundeslandes liegt, verdeutlicht die überdurchschnittliche Alterung der Bevölkerung im Seebad am Stettiner Haff.

3.4 Rechtliche und planerische Grundlagen

Die Stadt Ueckermünde kann auf umfangreiche rechtliche und planerische Grundlagen zurückgreifen, die auch zur Erstellung dieser Arbeit vorlagen.

Von gesamtstädtischer Bedeutung ist dabei vor allem das ISEK, das erstmals 2002 im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ aufgestellt wurde. Fortschreibungen erschienen 2005 und 2015, die aktuell gültige 3. Fortschreibung wurde 2023 veröffentlicht. Im Rahmen des ISEK erscheinen jährlich aktualisierte Monitoringberichte. Darüber hinaus gilt für Ueckermünde der Flächennutzungsplan in seiner aktuellen Form seit 2019.

Für die Ueckermünder Innenstadt sind die Erhaltungssatzung von 1992, die Gestaltungssatzung „Altstadt am Haff“ von 2001 samt der 1. Änderung von 2011, die Rahmenplanung „Altstadt am Haff“ von 1998 sowie das Einzelhandelskonzept von 2014 relevant.

Für das Gebiet der Großwohnsiedlung Gartenstadt, auch als Ueckermünde Ost bezeichnet, bestehen in Form des Städtebaulichen Rahmenplanes Ueckermünde-Ost „Gartenstadt zwischen Haff und Heide“ von 2006 sowie der Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme Strukturkonzept Ispericher Straße von 2016 ebenfalls planerische Grundlagen.

Über die stadteigenen Grundlagen hinaus sind auch die übergeordneten rechtlichen und planerischen Grundlagen auf Bundes- und Landesebene sowie für die Planungsregion Vorpommern zu beachten.

3.5 Vorstellung der Untersuchungsgebiete

Anhand der Abbildung 11 ist die Lage der Untersuchungsgebiete Altstadt und Gartenstadt innerhalb des Ueckermünder Stadtgebietes erkennbar. Die Altstadt befindet sich zentral innerhalb der städtischen Gliederung, die Bebauung der Stadtteile Ueckermünde West/Vorstadt und Oststadt schließt nahtlos an. Die Großwohnsiedlung Gartenstadt befindet sich in Randlage des geschlossenen Siedlungsgebietes, angebunden durch Oststadt und Neuendorf. Die Bebauung der Ortsteile Bellin/Berndshof liegt isoliert von den übrigen Stadtteilen.

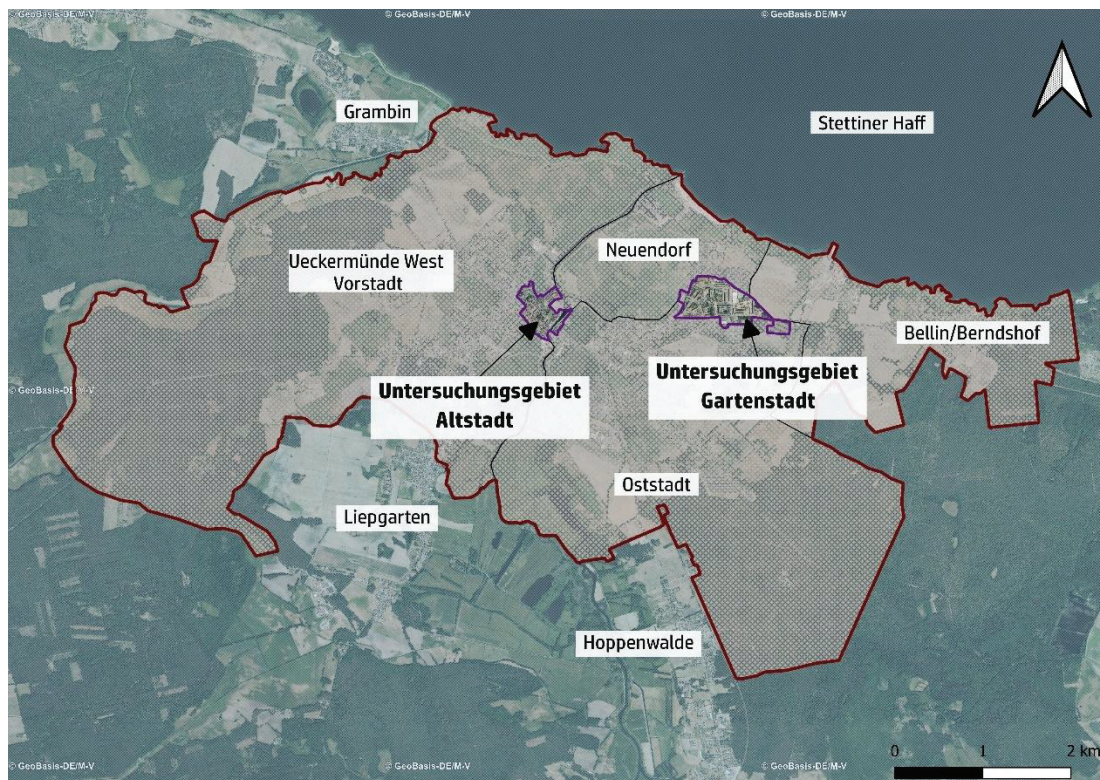


Abbildung 11: Stadtgebiet Ueckermünde mit den Untersuchungsgebieten Altstadt und Gartenstadt sowie den übrigen Stadtteilen und Nachbarorten – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 16; © GeoBasis-DE/M-V)

3.5.1 Altstadt

Die Altstadt, direkt an der Uecker, etwa zwei Kilometer südwestlich der Mündung in das Stettiner Haff gelegen, stellt den Ursprung der Ueckermünder Siedlungsgeschichte dar. Linksseitig der Uecker an der Kreuzung zur „via regia“, einer wichtigen Poststraße zwischen Hamburg und Danzig, gründete sich zunächst ein Burgflecken, aus dem sich die Stadt Ueckermünde entwickelte und 1260 das Stadtrecht verliehen bekam. Anfangs kleinflächig auf eine Ausdehnung von 300 mal 250 Metern durch eine Stadtmauer begrenzt, erweiterte sich die Stadt im Laufe des 18. und 19. Jahrhunderts über die einstigen Grenzen hinaus. Die ursprüngliche rasterförmige Erschließung der ältesten Bereiche ist noch heute im Stadtgrundriss erkennbar. Spätere Bebauung erfolgte bandartig entlang der Hauptverbindungsachsen vor den beiden - heute nicht mehr erhaltenen - Stadttoren. Als Solitärbau in Ost-West-Ausrichtung steht die Marienkirche in markantem Kontrast zur umliegenden Bebauung, die vorwiegend in Nordost-Südwest-Richtung errichtet wurde. Das Schloss, die ehemalige Burg, fügt sich hingegen trotz seines auffälligen Turmes und der erhöhten Lage stärker in die kleinteilige Bebauung ein. Die Ausdehnung des Stadtteils ist in Abbildung 12 dargestellt. (Stadt Ueckermünde 1998: 13-16)

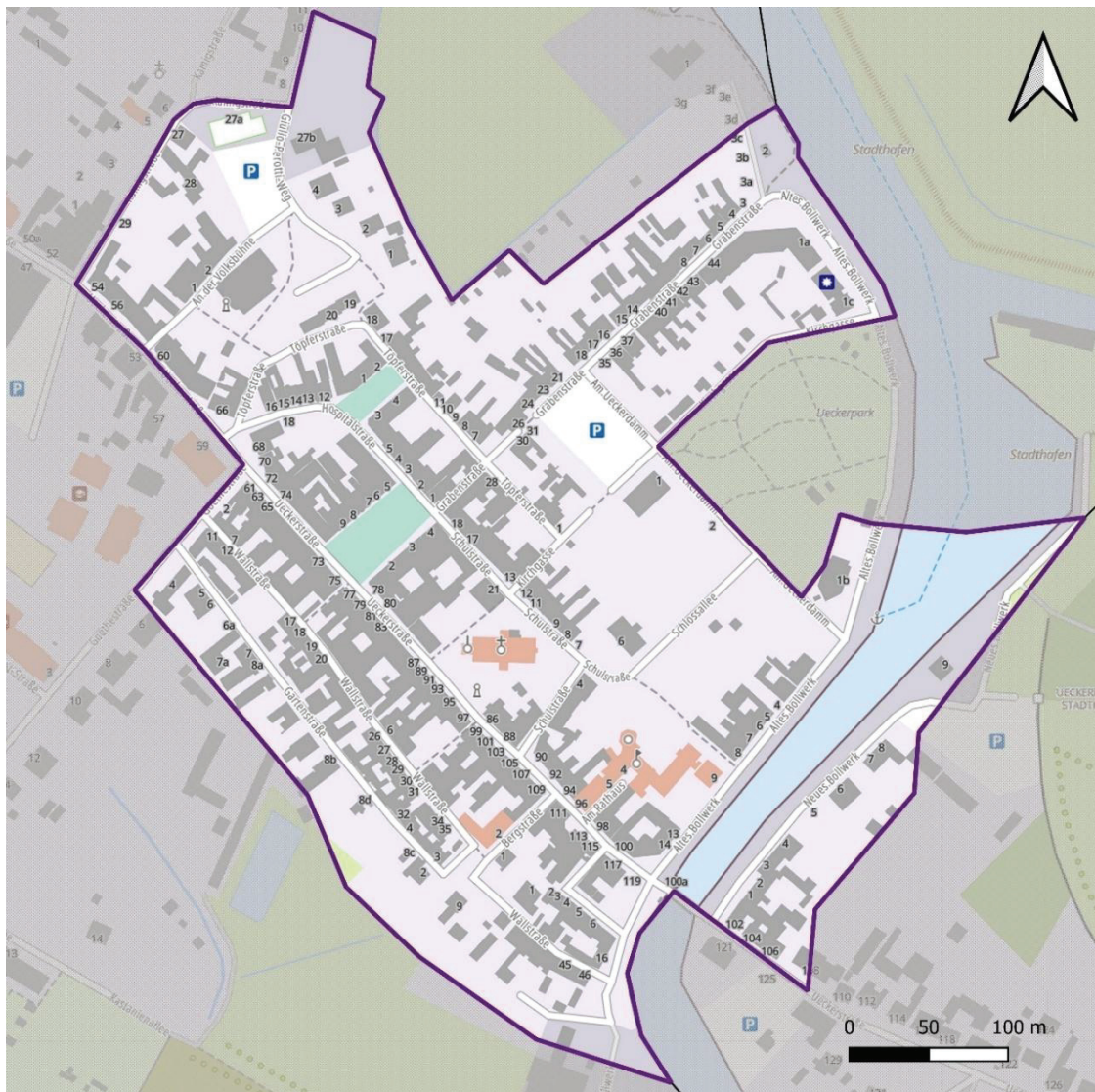


Abbildung 12: Übersichtskarte Altstadt – eigene Darstellung
(Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 16; © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0)

Noch heute übernimmt die Altstadt zahlreiche wichtige Funktionen für das Seebad Ueckermünde. Das historische Schloss ist Sitz der Stadtverwaltung und beinhaltet auch die Räumlichkeiten des Haffmuseums. Mit verschiedenen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern, die in diesem Stadtteil angesiedelt sind, nimmt die Altstadt eine zentrale Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung ein. Auch für den Tourismus spielt die Ueckermünder Altstadt eine tragende Rolle. Neben den größtenteils sanierten Straßen, Häusern und Plätzen ist auch der Stadthafen samt Ausflugsschiffahrt ein touristischer Magnet. Mehrere Hotels und Ferienwohnungen sind wichtige Beherbergungsstätten, gastronomische Einrichtungen dienen der Versorgung von Einheimischen und Besuchern. Ganzjährig werden verschiedene Stadtfeste in der Altstadt organisiert. (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 40, 52, 56-57, 99)

Neben ihrer historischen und funktionalen Bedeutung gewinnt die Altstadt auch als Wohnstandort zunehmend an Attraktivität, insbesondere vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung und der Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 28)

3.5.2 Gartenstadt

Die Gartenstadt, auch als Ueckermünde Ost bekannt, stellt die zu DDR-Zeiten entstandene Großwohnsiedlung Ueckermündes dar. Ihre Bebauung begann im Jahr 1968. (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 14)



Abbildung 13: Übersichtskarte Bauabschnitte Gartenstadt – eigene Darstellung
(Stadt Ueckermünde 2002: 36; © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0)

Das Gebiet entstand in drei Bauabschnitten, die durch Abbildung 13 veranschaulicht sind:

- Der erste Bauabschnitt im westlichen Teil des Gebiets startete in den 1960er Jahren mit der Errichtung von rund 590 Wohnungen, einer Schule samt Hortanbau und Turnhalle sowie einer Kaufhalle.
- Ab den 1970er Jahren folgte der mittlere Gebietsteil, in dem circa 720 Wohnungen, eine zweite Schule mit Turnhalle sowie ein Gastronomie- und Veranstaltungsgebäude entstanden.

- Der letzte Bauabschnitt, der den östlichen Abschluss des Gebiets bildet, wurde in den 1980er und 1990er Jahren realisiert. Hier wurden etwa 580 Wohnungen und ein Einkaufszentrum errichtet. (Stadt Ueckermünde 2002: 36)

Charakteristisch für den Stadtteil ist seine attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Stettiner Haff sowie dem Strandbad, die Sichtbeziehungen und Wandermöglichkeiten in die umgebende Landschaft bietet. Die verkehrsgünstige Lage innerhalb der Stadt ist ebenfalls hervorzuheben. (Stadt Ueckermünde 2002: 35)

Die Gartenstadt verzeichnete zwischen 2002 und 2023 einen dramatischen Einwohnerverlust von nahezu 1.100 Personen, was einem Rückgang von fast 35 Prozent entspricht. Dies macht den Stadtteil zum Schwerpunkt des Bevölkerungsrückgangs in Ueckermünde. Um auf den demografischen Wandel zu reagieren und den Wohnungsleerstand zu reduzieren, wurden seit 2005 knapp 500 Wohnungen zurückgebaut. Trotz dieser Maßnahmen steht jedoch weiterhin mehr als jede zehnte Wohnung leer. Als Reaktion auf diese Entwicklung und zur Steigerung der Wohnqualität erfolgten 2020 erste Neubebauungen auf Rückbauflächen, durch die dem Wohnungsmarkt der Gartenstadt 38 neue Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern zugeführt wurden. (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5, 27, 30, 32)

4. Analyse der städtebaulichen Entwicklung und ihrer Auswirkungen in Altstadt und Gartenstadt seit den 1990er Jahren

4.1 Die Altstadt: Sanierungsgebiet mit Herausforderungen der Innenentwicklung

4.1.1 Ausgangszustand Anfang der 1990er Jahre

Wie eingangs in Kapitel 2.2.1 beschrieben, befanden sich in der frühen Nachwendezeit viele Innenstädte in der ehemaligen DDR in einem schlechten baulichen Zustand. Auch in Ueckermünde war die Altstadt marode. Bürgermeister Jürgen Kliewe beschrieb im Gespräch den Ausgangszustand als kaum funktionsfähig. Demnach waren nicht nur weite Teile der Wohn- und Geschäftsgebäude baufällig, sondern auch die Verkehrswege. Die Straßenentwässerung sowie Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsversorgung waren ebenfalls marode und unterdimensioniert. (Gespräch vom 02.07.2025)

Im Jahr 1991 wurde eine Einschätzung des baulichen Zustands der Altstadtgebäude aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes seitens des Planungsbüros Petersen betrieben. Die Gebäude wurden dabei den Kategorien „gut“ (keine deutlich erkennbaren Mängel), „mittel“ (renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig) und „schlecht“ (umfangreiche Sanierungsarbeiten oder Abriss notwendig) eingestuft. Besondere Schwerpunktbereiche wurden nicht festgestellt. Allerdings wiesen die Gebäude in den Nebenstraßen öfter eine schlechte Bausubstanz auf als in den Hauptstraßen. Etwas mehr als die Hälfte der Gebäude befand sich in einem guten Zustand, rund ein Drittel im sanierungs- bzw. renovierungsbedürftigen Zustand – siehe Abb. 14 und 15. (Stadt Ueckermünde 1998: 20-22)

Gebäudezustand in der Altstadt 1991

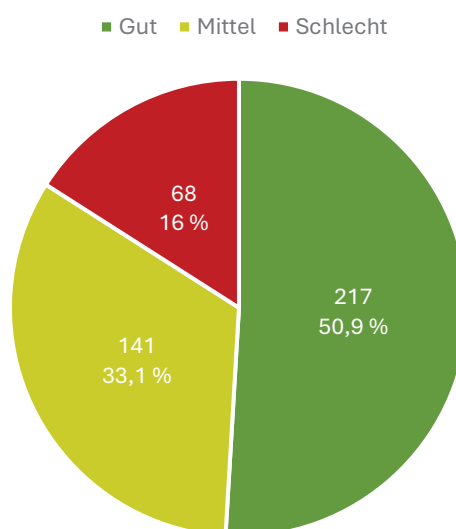


Abbildung 14: Gebäudezustand in der Altstadt 1991 – eigene Darstellung (Stadt Ueckermünde 1998: 22)

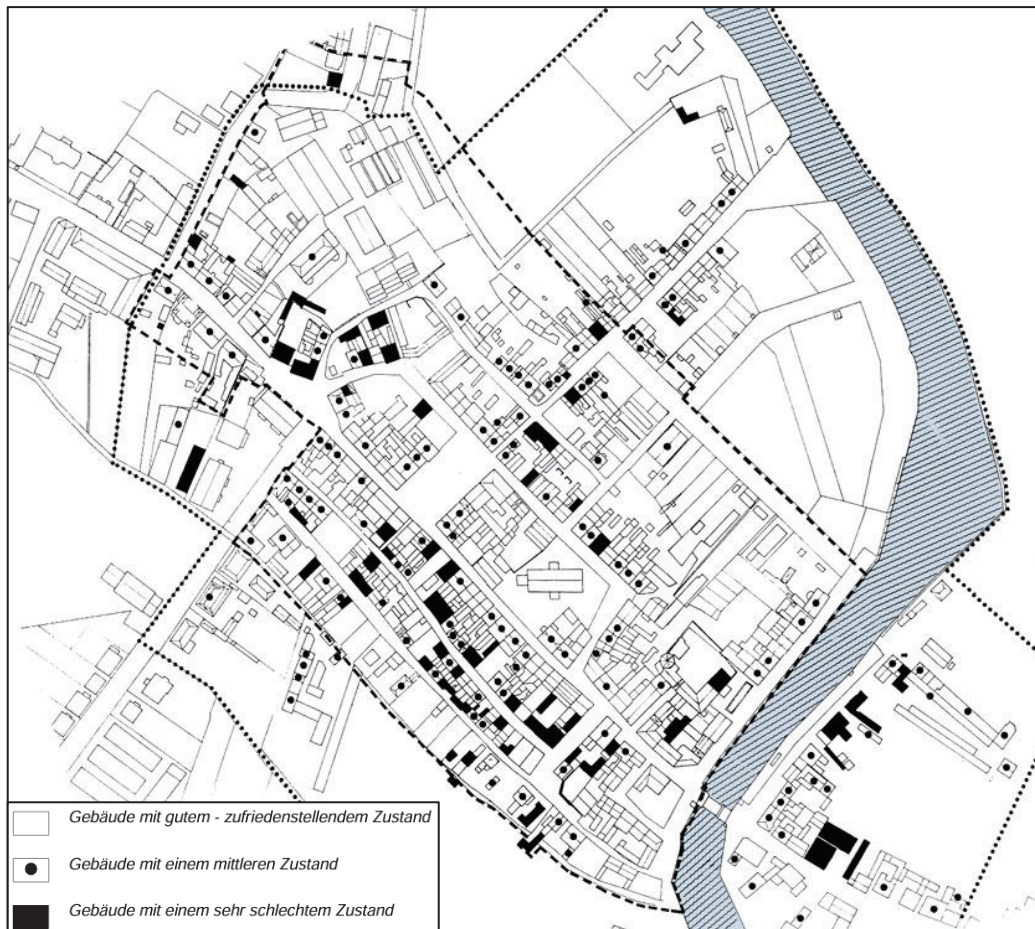


Abbildung 15: Verteilung Gebäudezustand in der Altstadt 1991
(Stadt Ueckermünde 1998: 22)

Innerhalb der Altstadt wurde darüber hinaus ein Mangel an Grünelementen identifiziert. Mit Ausnahme der großkronigen Laubbäume und Büsche an der Kirche und eines parkähnlichen Gartens an der Volksbühne seien Grünelemente hauptsächlich auf private, nicht einsehbare Grundstücksbereiche beschränkt gewesen. Entlang der Goethestraße und der innenstadtnahen Kastanienallee bestanden beidseitige Alleepflanzungen, der Ueckerpark beherbergte mehrere Einzelbäume. (Stadt Ueckermünde 1998: 25-27)

Zudem waren Teile der Altstadt (Ueckerstraße, Schulstraße/Hospitalstraße und Altes Bollwerk) durch erhebliches Verkehrsaufkommen in Form von Durchgangsverkehr in Ost-Westrichtung belastet. Die Ueckerbrücke zwischen Altem und Neuem Bollwerk, zu diesem Zeitpunkt die einzige Verkehrsbrücke über die Uecker innerhalb der Stadt Ueckermünde, stellte ein besonderes Nadelöhr dar. Die Anzahl der Parkplätze innerhalb des Altstadtbereiches war als ungenügend für das hohe Aufkommen an Ziel- und Quellverkehr eingestuft worden. Der Ausbauzustand von Rad- und Fußwegen war dem insbesondere tourismusbedingten Aufkommen, besonders in Stoßzeiten, ungenügend. (Stadt Ueckermünde 1998: 31-33)

Neben der verkehrlichen Belastung unterlag die Altstadt auch erheblichen gestalterischen Defiziten in Form von Baulücken und ungeordneten Stadträumen, die teilweise als Parkplätze genutzt wurden. Auch Nebengebäude, beispielsweise Garagen oder Schuppen, standen oft direkt an der Straße und beeinträchtigten die Bildung klarer Raumkanten. Mangelhafte Fußwegverbindungen bestanden insbesondere zwischen der Kerninnenstadt und den Randbereichen der Altstadt,

beispielsweise in Form einer Anbindung zum Hafen zur Stärkung der funktionalen Zusammenhänge sowie zwischen Wall- und Gartenstraße. Mehrere teils unbebaute, teils mit abrischwürdiger Bausubstanz versehene Grundstücke in Altstadtrandlage, beispielsweise im Südwesten der Grabenstraße bis an den Ueckerpark heranreichend, zwischen Schloss, Kirchgasse, Ueckerdamm und Altem Bollwerk sowie südlich der Kamigstraße, waren vorhanden und stellten Potenzialflächen für eine Neubebauung dar. (Stadt Ueckermünde 1998: 43-46)

Überwiegende Nutzungsschwerpunkte stellten Handel und Dienstleistung sowie das Wohnen in der Altstadt dar. Aber auch die städtische Verwaltung, kulturelle Angebote in Form von Kino (Volksbühne), Museum und Kinderbibliothek sowie die St. Marienkirche befanden sich in der Altstadt. Handwerkliche Betriebe waren vordergründig in Randbereichen des Stadtteils angesiedelt. Bereits zu diesem Zeitpunkt war absehbar, dass die Ausweitung der anderen Nutzungsbereiche dem produzierenden Gewerbe gegenüber an diesem Standort zu bevorzugen sei. Es gab nur wenig Leerstand in Geschäftsräumen – und wenn, dann abseits der Hauptachse Ueckerstraße-Schul-/Hospitalstraße. (Stadt Ueckermünde 1998: 28-30)

4.1.2 Soziodemografische Entwicklung

Zur Darstellung der soziodemografischen Entwicklung liegen erst ab 2002 stadtteilspezifische Datenerhebungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts samt dessen Fortschreibungen und Monitoringberichten vor. Zur Darstellung des davor liegenden Zeitraumes kann lediglich auf Daten aus gesamtstädtischen Erhebungen zurückgegriffen werden. Diese sind bereits in den Kapiteln 3.2 und 3.3 ausgewertet worden.

Die soziodemografische Entwicklung der Altstadt ab 2002 soll im Folgenden anhand ausgewählter Parameter dargestellt werden. Als Bezugswert gilt dabei jeweils die gesamtstädtische Entwicklung im gleichen Zeitraum.

Anhand der Tabelle 3 sind ausgewählte soziodemografische Kennzahlen der Ueckermünder Alt- und Gesamtstadt dargestellt. Auffällig ist der deutliche Anstieg der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Altstadt. Zwischen 2002 und 2023 nahm die Bevölkerung in diesem Stadtteil um fast 14 Prozent zu. Die Altstadt ist damit der einzige Stadtteil in Ueckermünde, der in diesem Betrachtungszeitraum einen nennenswerten Einwohnerzuwachs zu verzeichnen hatte. Einem positiven Wanderungssaldo (mehr Zuzüge als Wegzüge) steht eine lediglich leicht negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten minus Sterbefälle) gegenüber. Zu erklären sind die Wanderungsgewinne unter anderem durch die in Kapitel 2.2.2 erläuterten Binnenwanderungsbewegungen. Beim Saldo der natürlichen Entwicklung ist zu beachten, dass die vollstationären Pflegeeinrichtungen in Ueckermünde im Stadtteil West/Vorstadt konzentriert sind. Diese Konzentration bewirkt innerstädtische Wanderungen bei einsetzender Pflegebedürftigkeit und verschiebt somit auch den Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zugunsten der übrigen Stadtteile. Zwischen 2004 und 2023 nahm die Anzahl der in der Altstadt lebenden Haushalte um 100 zu. Während sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auf gesamtstädtischer Ebene um 0,36 Personen verringerte – in jedem dritten Haushalt fehlt im Vergleich zu 2004 eine Person – schrumpfte der durchschnittliche Altstadthaushalt nur leicht. Der Ausländeranteil in der Altstadt ist geringfügig höher als in der Gesamtstadt. (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5, 7, 8, 9, 27, 33, 34)

Während der Anteil der arbeitslosen 15-65-jährigen 2004 noch leicht oberhalb des gesamtstädtischen Wertes lag, erfolgte bis zum Betrachtungsjahr 2013 ein Rückgang der Arbeitslosigkeit in der Altstadt um fast 12 Prozent und eine Angleichung an die gesamtstädtische Arbeitslosenquote in Ueckermünde. (Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 109)

	Altstadt		Gesamtstadt	
Einwohner Hauptwohnsitz 2002	689		10.385	
Einwohner Hauptwohnsitz 2023	783		9.099	
Veränderung absolut/prozentual	+94	+13,6 %	-1.286	-12,4 %
Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2002-2023 absolut/prozentual	-35	-5,1 %	-2.079	-20 %
Wanderungssaldo 2002-2023 absolut/prozentual	+129	+18,7 %	+793	+7,6 %
Wohnungsnachfragende Haushalte 2004	422		4.628	
Wohnungsnachfragende Haushalte 2023	522		4.717	
Veränderung	+100		+89	
Durchschnittliche Haushaltgröße 2004	≈1,63*		2,24	
Durchschnittliche Haushaltgröße 2023	1,5		1,88	
Veränderung	-0,13		-0,36	
Arbeitslosenanteil 2004 (15-65 Jahre)	25,7 %		21,6 %	
Arbeitslosenanteil 2013 (15-65 Jahre)	14,1 %		13,9 %	
Veränderung	-11,6 %		-7,7 %	
Ausländer 2013 absolut/prozentual	18	2,4 %	101	1,1 %
Ausländer 2023 absolut/prozentual	67	8,6 %	568	6,2 %
Veränderung absolut/prozentual	+49	+6,2 %	+467	+5,1 %

Tabelle 3: soziodemografische Kennzahlen Altstadt und Gesamtstadt Ueckermünde (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5, 7, 8, 9, 27, 33, 34; Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 109)

* Die durchschnittliche Haushaltgröße 2004 Altstadt ist ein Näherungswert, der auf Grundlage der wohnungsnachfragenden Haushalte 2004 und der Einwohnerzahl 2002 errechnet wurde.

Bei Betrachtung der Abbildung 16, die die Bevölkerung nach Altersklassen in Alt- und Gesamtstadt gegenüberstellt, wird vor allem der erhebliche Anstieg der Altersklasse der Senioren ab 65 Jahren – mit einem Plus von 110 Prozent fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt – deutlich. Demgegenüber ist jedoch auch in der Altersklasse der Haupterwerbstätigen zwischen 25 und 65 Jahren ein Zuwachs zu verzeichnen, während diese Altersklasse in allen übrigen Stadtteilen Ueckermündes über den gleichen Betrachtungszeitraum Verluste zwischen knapp 13 und gut 44 Prozent erlebte. Erhebliche Verluste werden in der Altersgruppe zwischen 15 und 25 Jahren deutlich. Trotzdem ist die Altstadt der Stadtteil mit den geringsten prozentualen Verlusten innerhalb dieser Altersgruppe. (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 16)

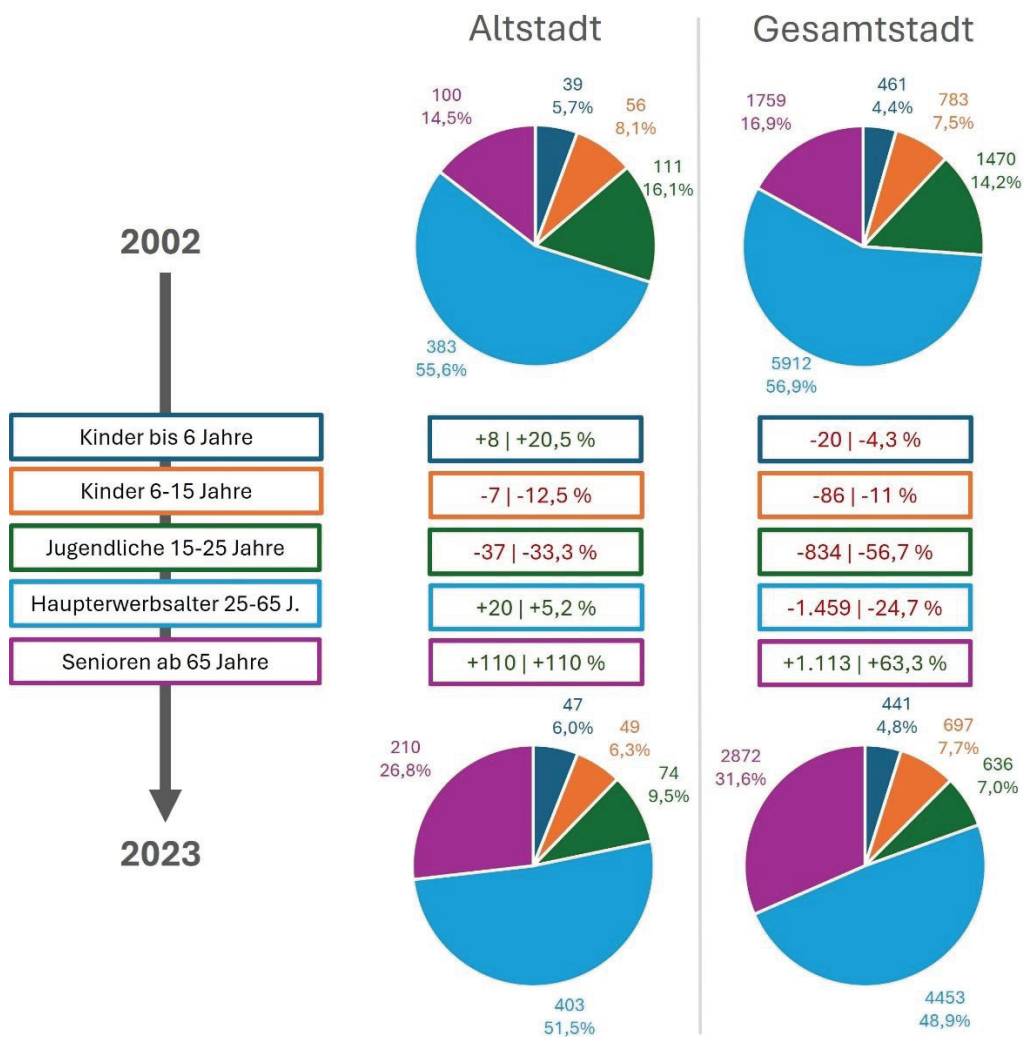


Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen Altstadt und Gesamtstadt Ueckermünde – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 16)

4.1.3 Leerstandsproblematik (speziell Einzelhandel) und ihre Ursachen

Für den Wohnungsbestand in Ueckermünde liegen ab 2004 Daten auf Ebene der einzelnen Stadtteile vor. Nachfolgende Tabelle 4 stellt die Entwicklung der Wohneinheiten sowie den Leerstand in der Altstadt sowie Ueckermünde als Gesamtstadt von 2004 bis 2023 dar.

	Wohneinheiten 2004	Leerstand 2004		Veränderung des Wohnungsbestandes durch:			Wohneinheiten 2023	Leerstand 2023	
		Anzahl	Prozent	Bestandsveränderungen	Rückbau	Neubau		Anzahl	Prozent
Altstadt	499	77	15,4 %	+15	-20	+60	554	32	5,8 %
Gesamtstadt	5.103	475	9,3 %	+16	-538	+390	4.971	254	5,1 %

Tabelle 4: Entwicklung von Wohneinheiten und Leerstand in Alt- und Gesamtstadt Ueckermünde (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 27, 32)

Zwischen 2004 und 2023 wurde das Angebot an Wohnungen in der Altstadt um insgesamt 55 Wohneinheiten ausgebaut, während auf Ebene der Gesamtstadt ein rückläufiger Wohnungsbestand erkennbar ist. Der Wohnungsleerstand in der Altstadt konnte in diesem Zeitraum um fast 10 Prozent reduziert werden. Die Ursachen dafür sind vor allem auf den in Kapitel 4.1.2 erläuterten positiven Wanderungssaldo sowie die Tendenz abnehmender Haushaltsgrößen (siehe ebenfalls Kapitel 4.1.2) zurückzuführen. In der Gesamtstadt konnte der Wohnungsleerstand ebenfalls weiter abgebaut werden. (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 27, 32)

Während die Ueckermünder Altstadt in den vergangenen Jahrzehnten im Zuge voranschreitender Sanierungsmaßnahmen zum attraktiven Wohnstandort wurde und Zuzüge generieren konnte, ist zunehmender Leerstand in Ladengeschäften feststellbar. Als zentraler Versorgungsbereich Ueckermündes wurde die „Einkaufsinnenstadt“ definiert. Diese umfasst, neben der Kombination aus Lebensmitteleinzelhandel und Fachmarktzentrum an der Ecke Ueckerstraße/Chaussee-straße, die zentral verlaufenden Straßen Ueckerstraße, Schul- bzw. Hospitalstraße, die daran anschließenden Plätze (Marktplatz und Schweinemarkt) sowie den westseitigen Hafengebäudebereich (Altes Bollwerk), in denen inhabergeführte Geschäfte dominieren. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches standen im Berichtsjahr 2013 insgesamt 12 Geschäfte leer. (Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 48, 50) Bis 2023 stieg der Leerstand innerhalb der Einkaufsinnenstadt auf 22 Geschäfte an. (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 100) Ende der 1990er Jahre war lediglich ein Geschäft innerhalb dieses Bereiches von Leerstand betroffen – siehe Abbildung 17. (Stadt Ueckermünde 1998: 30)

Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für das Seebad Ueckermünde wurde 2014 ermittelt, dass 32.120 Personen im Einzelhandelseinzugsgebiet der Stadt Ueckermünde lebten – 28 Prozent davon innerhalb des Stadtgebietes. Für dieses Einzugsgebiet wurde ein Kaufkraftindex ermittelt, der zwischen 14 und 23 Prozent unterhalb des Bundesdurchschnittes liegt. Davon ausgehend wurde bis 2020 ein Rückgang der Kaufkraft um weitere 9 Prozent prognostiziert. (GMA 2014: 35-38)

Die Verkaufsfläche pro Einwohner lag im Ueckermünder Einzelhandel 2014 über dem Bundesdurchschnitt. Die zentralörtliche Funktion für das ländlich geprägte Umland sowie zusätzliche Konsumenten in Form von Touristen sind hierfür als Ursachen zu nennen. Um Leerstände in der Einkaufsinnenstadt zu bekämpfen, wird insbesondere die Erweiterung tourismusrelevanter Dienstleister und Einrichtungen angeführt. (GMA 2014: 46, 48)

Mängel im Bereich der Einkaufsinnenstadt bestünden laut des Einzelhandelskonzeptes in mehreren Teilbereichen.

- Strukturelle Mängel:
- Große Längsstreckung der Geschäftslage
 - Sackgassencharakter Uecker-Passage
 - Mangelhafte Barrierefreiheit an Geschäftszugängen
 - Leerstände und sanierungsbedürftige Gebäude im südlichen Bereich der Ueckerstraße
 - Zu schmale Gehwege, Dominanz der Verkehrsfunktion
 - Mangelhafte Beschilderung

- Optische Mängel:
- Möblierung des öffentlichen Raumes teilweise veraltet oder beschädigt
 - Unprofessionelle Warenpräsentation/Schaufenstergestaltung, ungeordneter Außenverkauf

(GMA 2014: 71-74)



Abbildung 17: Entwicklung Einzelhandelsleerstand Einkaufsinnenstadt 1998 bis 2023 – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 100; Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 50; Stadt Ueckermünde 1998: 30; © GeoBasis-DE/M-V)

Bürgermeister Jürgen Kliewe gab im Gespräch an, dass auch die Wandlung der Eigentümerstruktur ein Problem bei der Belebung des Einzelhandels darstelle. Viele vom Einzelhandelsleerstand betroffene Immobilien gehörten demnach Investoren aus Berlin und anderen Städten. Diese seien vordergründig an der Rendite ihrer Immobilie als an der Belebung der Altstadt interessiert und oft nur schwer durch die Stadtverwaltung erreichbar. Andrea Benseler, Sachbearbeiterin Stadtplanung, verwies insbesondere auf die schwankenden Verkaufserträge im Jahresverlauf bedingt durch den touristischen Schwerpunkt im Sommerhalbjahr. Die Stadt sei bemüht, ganzjährige Konzepte – beispielsweise den Bau einer Kurklinik – zu forcieren, um auch zur Belebung des Einzelhandels beizutragen. (Gespräch vom 02.07.2025)

Wie eingangs in Kapitel 2.2.4 allgemein beschrieben, waren auch in Ueckermünde die Übernachtungszahlen im Zuge der Corona-Pandemie rückläufig. Gegenüber dem Vorjahr konnten in Ueckermünde 2020 knapp 22.000 weniger Gästeübernachtungen verzeichnet werden – das entspricht einem Rückgang um fast 18 Prozent. Seitdem stiegen die Gästeankünfte und -übernachtungen zwar wieder, konnten die Werte vor Corona jedoch noch nicht erreichen. (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 59) Auch diese Entwicklung ist als negativer Faktor der örtlichen Einzelhandelsentwicklung zu verstehen.

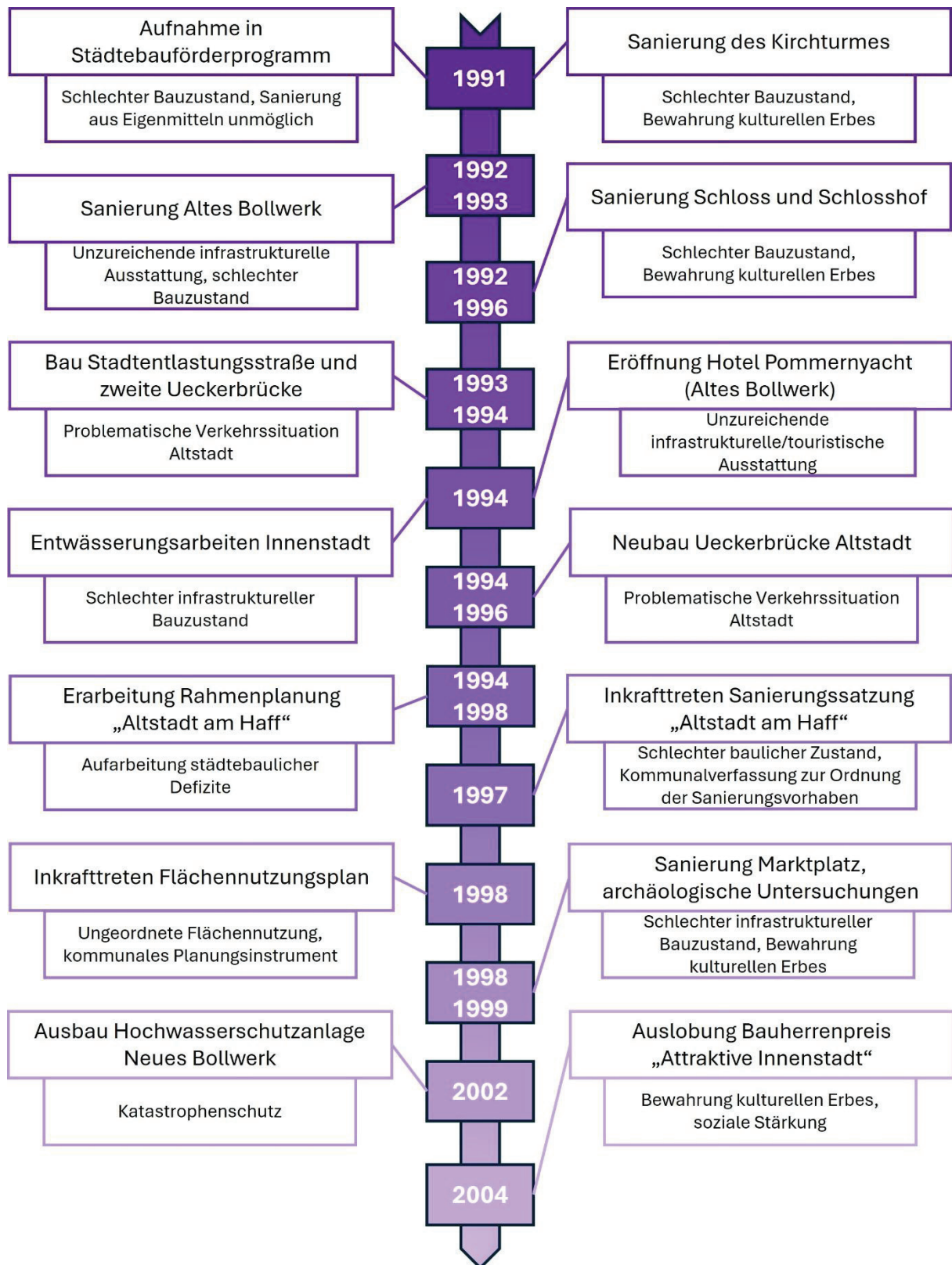
Beide Gesprächspartner verwiesen jedoch auch auf die zunehmende Konkurrenz durch den Onlinehandel in Sachen Angebotsvielfalt und Preisgestaltung. (Gespräch vom 02.07.2025) Insbesondere bedingt durch die Corona-Pandemie hat eine Verlagerung des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung stattgefunden. Der Anteil des Onlinehandels am gesamten Einzelhandelsumsatz betrug vor der Pandemie rund ein Zehntel. Mittlerweile hat eine Verdopplung dieses Anteils stattgefunden. Die verschärfte Konkurrenzsituation stellt eine erhebliche Belastung des lokalen Einzelhandels in der Ueckermünder Altstadt dar. Zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt setzt die Stadt Ueckermünde neben einem Altstadtstammtisch seit 2023 auch auf einen City-Manager, um die Kommunikation und Kooperation zwischen den Akteuren zu stärken und den Einzelhandel in der Altstadt gezielt zu vermarkten. (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 100)

4.1.4 Umgesetzte städtebauliche Maßnahmen und Konzepte

Mithilfe nachfolgender Abbildung 18 sollen ausgewählte umgesetzte Maßnahmen und Konzepte auf dem Gebiet der Altstadt oder mit Einfluss auf diesen Stadtteil dargestellt werden. Sie sind jeweils einem oder mehreren städtebaulichen Problemen zugeordnet.

Deutlich wird, dass in den Anfangsjahren vornehmlich Maßnahmen zur Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung und Sanierungen von Gebäuden – auch in Privatbesitz – und öffentlichen Plätzen umgesetzt wurden. Auch in Ueckermünde bereiteten der neue rechtliche Rahmen im Zuge der Wiedervereinigung sowie die Möglichkeiten der Städtebauförderung die Grundlagen zur umfassenden Altstadtsanierung (siehe Kapitel 2.2.1). Diese Maßnahmen trugen maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt bei und bildeten die Grundlage für den in Kapitel 4.1.2 beschriebenen Einwohnerzuwachs.

In einer zweiten Phase rückte insbesondere der Einzelhandelsleerstand in den Fokus. Neben der Erstellung und der geplanten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden außerdem ein City-Manager eingesetzt und der Altstadtstammtisch etabliert, um die Zusammenarbeit der Akteure zu verbessern. Eine partielle Umnutzung leerstehender Gewerbeeinheiten zu Wohnungen wurde ebenfalls vollzogen. (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 95, 100, 127)



Fortführung auf Folgeseite

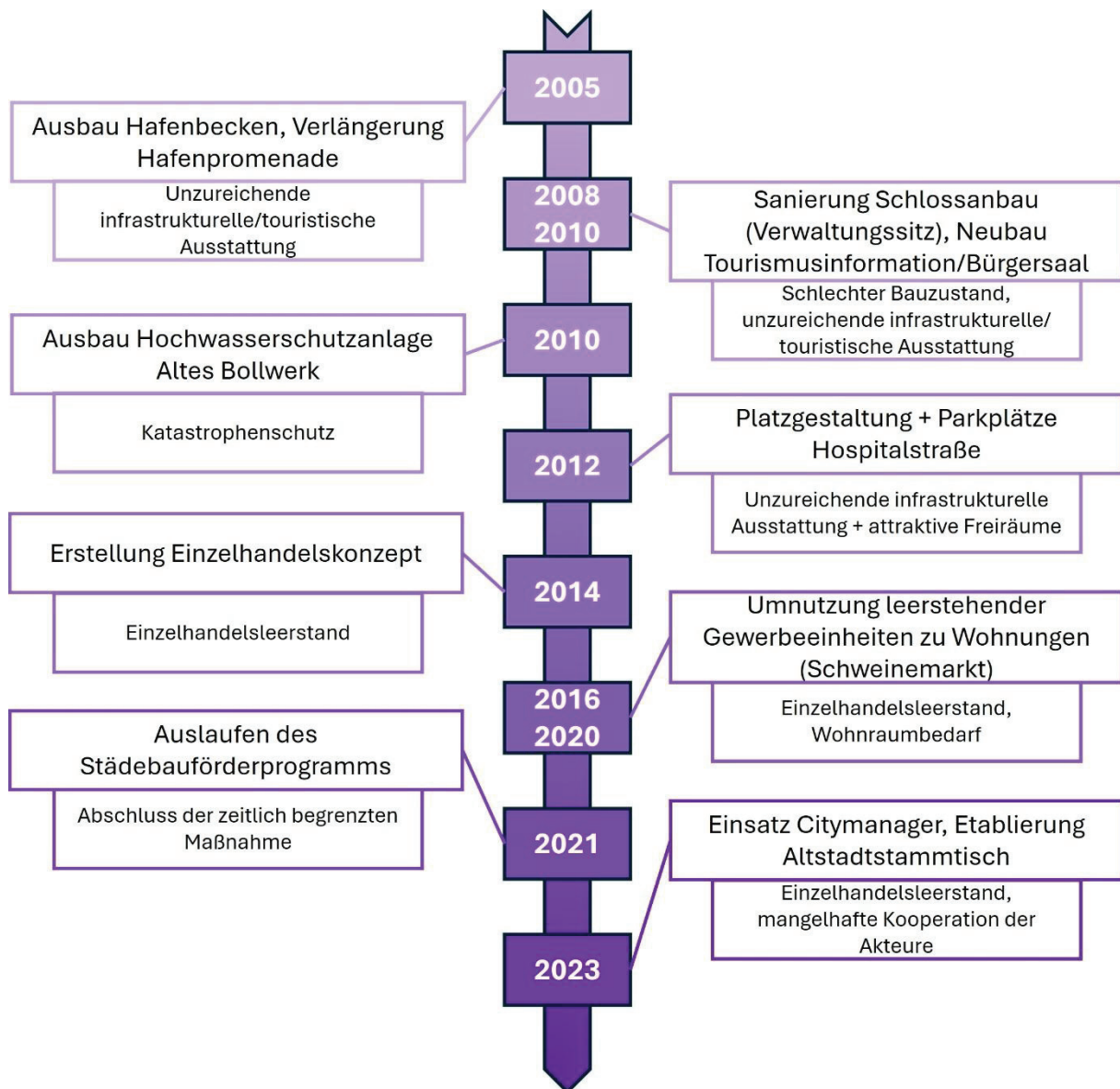


Abbildung 18: Umgesetzte städtebauliche Maßnahmen und Konzepte Altstadt (Auswahl) – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde (2023): 95, 100, 127; Stadt Ueckermünde (1998): 4, 12; ueckermuende.de)

4.1.5 Wirkungen der Maßnahmen und Einschätzung

Die Entwicklung der Ueckermünder Altstadt in den vergangenen dreieinhalb Jahrzehnten seit der Deutschen Wiedervereinigung unter soziodemografischen und städtebaulichen Gesichtspunkten wurde in den Kapiteln 4.1.1 bis 4.1.4 ausführlich dargestellt.

Ausgehend vom stark sanierungsbedürftigen Zustand mit maroder Gebäude- und Straßensubstanz sowie überlasteter Ver- und Entsorgungsinfrastruktur konnten durch den Einsatz öffentlicher – insbesondere in Form der Städtebauförderung – und privater Mittel große Erfolge erzielt werden. Die Sanierung historischer Altbauten, öffentlicher Straßen und Plätze, die Errichtung von Neubauten innerhalb des Bestandes sowie zeitgemäße Versorgung mit Elektrizität, Frischwasser und Abwasser haben dazu beigetragen, die Altstadt zu einem attraktiven und beliebten Wohnstandort innerhalb Ueckermündes zu entwickeln. Trotz gesamtstädtischer Abwanderungstendenzen konnte dieser Stadtteil über den Betrachtungszeitraum als einziger einen Einwohnerzuwachs – insbesondere auch in der Altersgruppe der Haupterwerbstätigen zwischen 25 und 65 Jahren – verzeichnen. Eine Verdoppelung der Einwohner im Seniorenalter verdeutlicht die Attraktivität der zentral gelegenen Altstadt mit verschiedenen Versorgungsmöglichkeiten und medizinischen Angeboten für diese Altersgruppe. Die Tatsache, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt trotzdem nur schwach negativ ist, deutet Defizite in der Versorgung mit stationären Pflegeplätzen an.

Während das historische Erscheinungsbild der Altstadt zu großen Teilen wieder hergestellt und die Attraktivität als Wohn- und Tourismusquartier gestärkt werden konnte, ist gleichzeitig ein Rückgang der Einzelhandelsfunktion im Innenstadtbereich erkennbar. Die zunehmende Etablierung des Online-Handels sowie die Ansiedlung größerer Fachmarktzentren schufen eine neue Konkurrenzsituation in Hinblick auf Preisgestaltung und Angebotsvielfalt, die viele inhabergeführte Geschäfte nicht überstanden. Ein Strukturwandel – Rückgang des Einzelhandels, Aufschwung der Dienstleistungsanbieter – ist in der Ueckermünder Altstadt erkennbar. Bestrebungen zur Stärkung des Einzelhandels durch die kommunale Verwaltung in Form der Etablierung des Altstadtstammtisches und des City-Managers sowie durch Unterstützung bei der Vermarktung leerstehender Geschäfte sind bereits angelaufen, wurden jedoch noch nicht im aktuellen Monitoringbericht ausgewertet.

Der Erfolg der Altstadtrevitalisierung führte zu einer Bündelung von Kaufkraft und sozialen Ressourcen im Zentrum. Dies impliziert eine Verschärfung der sozialen Disparität zur Peripherie: Die Altstadt als stabilisierter und aufgewerteter Kern steht nun im Kontrast zu den äußeren Quartieren, welche die Last der gesamtstädtischen Abwanderung tragen. Daraus ergibt sich die zentrale in Kapitel 2.2.3 geschilderte Segregationsproblematik, die durch die Programme Stadtumbau Ost und Soziale Stadt gemindert werden soll.

Inwieweit der städtebauliche Aufschwung und der Ausbau der Altstadt als Wohnstandort auch die Entwicklung anderer Stadtteile beeinflusst hat, soll in den nachfolgenden Kapiteln anhand der Gartenstadt beleuchtet werden.

4.2 Die Gartenstadt: Vom Plattenbauviertel zum Stadtumbaugebiet

4.2.1 Ausgangszustand zur Jahrtausendwende

Nachdem die Altstadtanierung bereits erste Erfolge zu verzeichnen hatte, gelangte mit einigen Jahren Verzögerung auch die DDR-Großwohnsiedlung Ueckermünde Ost (heute Gartenstadt genannt) wegen systemischer Überkapazität und Abwanderung der Bevölkerung in den Fokus der Planer. Seit 1999 besteht für das 34 Hektar umfassende Gebiet ein städtebaulicher Rahmenplan. (Stadt Ueckermünde 2002: 35)

Zwischen 1960 und 1990 wurden in Ueckermünde Ost ca. 1.890 Wohnungen in Geschosswohnungsbaweise – im ältesten Bauabschnitt zunächst noch monolithisch gemauert und mit Satteldächern versehen, später in Form von Plattenbauten – errichtet. Viele dieser Wohnungen wurden zu Zeiten der ersten ISEK-Erhebungen 2002 noch durch deren Erstmietler bewohnt. Leerstand betraf 228 dieser Wohnungen – das entspricht einer Leerstandsquote von 12 Prozent innerhalb des Stadtteils und gut der Hälfte des Leerstandes im gesamten Stadtgebiet. Aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, Abwanderung in andere Wohnsegmente in anderen Stadtteilen oder erwerbsbedingt in andere Regionen und ausbleibenden Zuzugs wurden weiterhin ansteigende Leerstände, insbesondere im ersten Bauabschnitt, prognostiziert. (Stadt Ueckermünde 2002: 16, 36-38)

Wie in Kapitel 2.2.2 eingangs beschrieben, übersteigen die Kapazitäten der sozialen Infrastruktur, die im Zuge wachsender Bevölkerung zu DDR-Zeiten errichtet worden war, auch in Ueckermünde bereits den Bedarf der Nachwendezeit. Die ältere der beiden Schulen war die einzige Grundschule der Stadt, die andere, erst in den 1970er Jahren im Zuge des zweiten Bauabschnitts errichtete Schule wurde zum Schuljahr 2002/2003 leergezogen. Der Stadtteil verfügte über zwei Einkaufszentren, die auch eine Versorgungsfunktion für andere Stadtteile übernahmen. Das nach 1990 errichtete Einkaufszentrum „Haffpassage“ (heute Haff-Center) beinhaltete über Waren des täglichen Bedarfs hinaus auch Spezialbedarf und Gastronomie. (Stadt Ueckermünde 2002: 38)

Sanierungsbedarf wurde vor allem im Bereich der Verkehrserschließungsanlagen aus den 1960er Jahren ausgemacht. In diesem Zuge seien auch Neuordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen notwendig. Die übrige technische Infrastruktur (Leitungssysteme, Elektrizität) wies, im Gegensatz zur Altstadt in den 1990er Jahren (siehe Kapitel 4.1.1), einen zeitgemäßen Standard auf. (Stadt Ueckermünde 2002: 38)

Im Rahmen des ISEK 2002, das im Zuge des Bundeswettbewerbs des Programms Stadtumbau Ost erstellt wurde, stufte man die Gartenstadt/Ueckermünde Ost als Umstrukturierungsgebiet ein. Neben Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen fanden auch Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen ihren Weg in das Konzept. Bis zum Jahr 2010 wurden so Kosten in Höhe von rund 18 Millionen Euro prognostiziert. (Stadt Ueckermünde 2002: 32, 42)

4.2.2 Soziodemografische Entwicklung

Analog zur Darstellung der soziodemografischen Entwicklung der Altstadt (Kapitel 4.1.2) liegen auch für die Gartenstadt/Ueckermünde Ost erst ab 2002 stadtteilspezifische Datenerhebungen vor. Die gesamtstädtische soziodemografische Entwicklung seit den 1990er Jahren wurde bereits in den Kapiteln 3.2 und 3.3 dargestellt.

Wie bereits für die Altstadt soll auch die soziodemografische Entwicklung der Gartenstadt seit 2002 im Folgenden der gesamtstädtischen Entwicklung gegenübergestellt werden.

	Gartenstadt		Gesamtstadt	
Einwohner Hauptwohnsitz 2002	3.093		10.385	
Einwohner Hauptwohnsitz 2023	2.014		9.099	
Veränderung absolut/prozentual	-1.079	-34,9 %	-1.286	-12,4 %
Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2002-2023 absolut/prozentual	-227	-7,3 %	-2.079	-20 %
Wanderungssaldo 2002-2023 absolut/prozentual	-852	-27,5 %	+793	+7,6 %
Wohnungsnachfragende Haushalte 2004	1.646		4.628	
Wohnungsnachfragende Haushalte 2023	1.277		4.717	
Veränderung	-369		+89	
Durchschnittliche Haushaltgröße 2004	≈1,88*		2,24	
Durchschnittliche Haushaltgröße 2023	1,58		1,88	
Veränderung	-0,3		-0,36	
Arbeitslosenanteil 2004 (15-65 Jahre)	30,6 %		21,6 %	
Arbeitslosenanteil 2013 (15-65 Jahre)	26,3 %		13,9 %	
Veränderung	-4,3 %		-7,7 %	
Ausländer 2013 absolut/prozentual	8	0,3 %	101	1,1 %
Ausländer 2023 absolut/prozentual	146	7,2 %	568	6,2 %
Veränderung absolut/prozentual	+138	+6,9 %	+467	+5,1 %

Tabelle 5: soziodemografische Kennzahlen Gartenstadt und Gesamtstadt Ueckermünde (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5, 7, 8, 9, 27, 33, 34; Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 118)

*Die durchschnittliche Haushaltgröße 2004 Gartenstadt ist ein Näherungswert, der auf Grundlage der wohnungsnachfragenden Haushalte 2004 und der Einwohnerzahl 2002 errechnet wurde.

Tabelle 5 stellt die Entwicklung ausgewählter soziodemografischer Kennzahlen der Ueckermünder Gartenstadt und Gesamtstadt von 2002 und 2023 dar. Besonders auffällig ist der massive Einwohnerrückgang der Gartenstadt. In den zurückliegenden zwei Jahrzehnten schrumpfte die Einwohnerzahl um mehr als ein Drittel bzw. über 1.000 Personen. Der Einwohnerverlust der Gesamtstadt geht somit fast ausschließlich auf die Gartenstadt zurück. Zwar ist auch in der Gartenstadt eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterberate höher als Geburtenrate) feststellbar, doch diese fällt mit einem Minus von 7,3 Prozent vergleichsweise gering aus. Analog zur Altstadt gilt auch für die Gartenstadt das Fehlen vollstationärer Pflegeeinrichtungen. Da diese im Stadtteil West/Vorstadt gebündelt sind, ist dort eine erhöhte Sterblichkeit zu verzeichnen, wodurch sich eine unscharfe Darstellung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den übrigen Stadtteilen ergibt. Ein Großteil des Einwohnerrückgangs der Gartenstadt ist auf Wanderungsverluste zurückzuführen, wohingegen auf gesamtstädtischer Ebene Wanderungsgewinne zu

verzeichnen sind. Diese Erkenntnis verdeutlicht das insgesamt negative Image des Stadtteils als Wohnstandort und bestärkt die in Kapitel 2.2.2 aufgestellte These der Binnenwanderung. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gartenstadt hat sich weiterhin reduziert und beträgt lediglich noch 1,58 Personen pro Haushalt. Diese Entwicklung verdeutlicht das Vorherrschen von Ein- und Zweipersonenhaushalten. Einen Erklärungsansatz für diese Entwicklung, der über den demographischen Wandel hinausgeht, liefert das aktuelle ISEK. Demnach bestünden finanzielle Vorteile für Paare, die von Arbeitslosengeld II lebten, sofern sie getrennte Wohnsitze hätten. Der Anteil ausländischer Einwohner in der Gartenstadt ist deutlich gestiegen. Er liegt über dem gesamtstädtischen Anteil und nur knapp hinter dem der Altstadt, was eine Besonderheit für Ostdeutschland darstellt (siehe Kapitel 2.2.3). (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5, 7, 8, 9, 27, 33, 34, 65)

Die Arbeitslosenquote lag 2004 knapp 10 Prozent über dem gesamtstädtischen Vergleichswert. Trotz eines leichten Rückganges war die Arbeitslosenquote in der Gartenstadt 2013 fast doppelt so hoch wie in gesamt Ueckermünde. (Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 118)

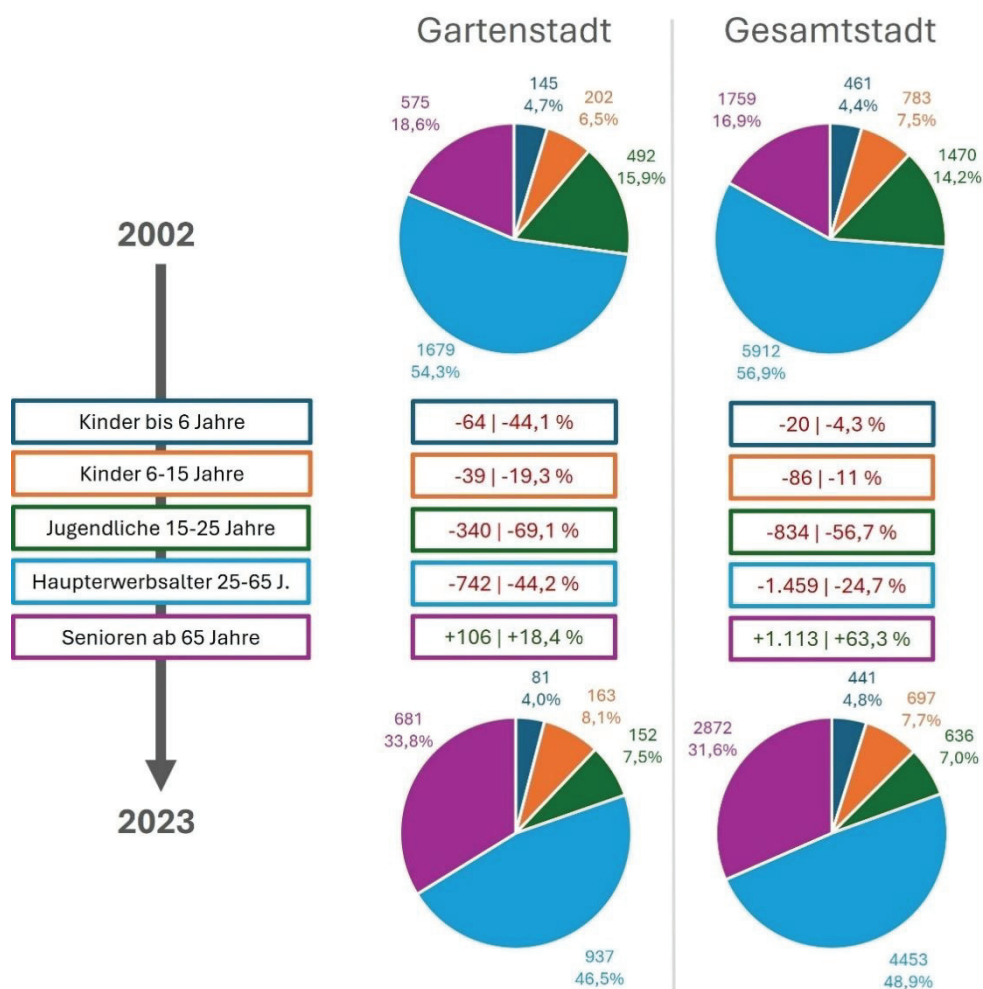


Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen Gartenstadt und Gesamtstadt Ueckermünde – eigene Darstellung
(Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 16)

Die Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen in Gartenstadt und Gesamtstadt ist anhand der Abbildung 19 erkennbar. Mit einem Verlust von mehr als 44 Prozent der Einwohner im Haupterwerbsalter zwischen 25 und 65 Jahren liegt die Gartenstadt nicht nur deutlich über der gesamtstädtischen Entwicklung, sondern hat den größten Verlust dieser Altersklasse aller Stadtteile über den Betrachtungszeitraum zu verzeichnen. Noch drastischer ist der Rückgang der Jugendlichen und jungen Erwachsenen im Alter von 15 bis 25 Jahren. Diese Altersgruppe büßte im Betrachtungszeitraum mehr als zwei Drittel ein. Dieser erhebliche Verlust der Jugendlichen, jungen Erwachsenen und Haupterwerbstätigen verdeutlicht nicht nur die soziale Segregation (vgl. Kapitel 2.2.3), beispielsweise durch den Aufstieg in ein hochwertigeres Wohnsegment oder die erwerbsbedingte Abwanderung, sondern zeichnet auch eine negative Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils – wo die junge Elterngeneration abwandert, bleiben auch die Geburten langfristig aus. Der Anstieg in der Altersklasse der Senioren ab 65 Jahren fällt mit weniger als einem Fünftel vergleichsweise gering aus. Dieser Anstieg liegt deutlich unterhalb der gesamtstädtischen Entwicklung und mit Abstand auf dem letzten Platz aller Ueckermünder Stadtteile. (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 16) Das spricht für ein derzeit unzureichendes Wohnraumangebot und Mängel in der Daseinsvorsorge für die Bevölkerungsgruppe der Senioren in der Gartenstadt.

4.2.3 Leerstandsproblematik (speziell obere Stockwerke) und ihre Ursachen

Detaillierte, stadtteilspezifische Daten für den Wohnungsbestand in Ueckermünde liegen ab 2004 vor. Anhand nachfolgender Tabelle 6 ist die Entwicklung der Wohneinheiten sowie der Leerstand von Wohneinheiten in der Gartenstadt sowie Ueckermünde als Gesamtstadt dargestellt.

	Wohneinheiten 2004	Leerstand 2004		Veränderung des Wohnungsbestandes durch:			Wohneinheiten 2023	Leerstand 2023	
				Bestandsveränderungen	Rückbau	Neubau			
Gartenstadt	1.924	278	14,4 %	-48	-482	+38	1.432	155	10,8%
Gesamtstadt	5.103	475	9,3 %	+16	-538	+390	4.971	254	5,1 %

Tabelle 6: Entwicklung von Wohneinheiten und Leerstand in Alt- und Gesamtstadt Ueckermünde (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 27, 32)

Zwischen 2004 und 2023 wurde der Wohnungsbestand in der Gartenstadt um fast 500 Wohneinheiten reduziert. Fast 90 Prozent des Wohnungsrückbaus Ueckermündes innerhalb dieses Betrachtungszeitraumes entfallen somit allein auf die Gartenstadt. Die Gartenstadt ist damit der einzige Ueckermünder Stadtteil, in dem eine Wohnraumreduzierung (weniger Neubau und Gewinne durch Bestandsveränderungen als Rückbau) stattgefunden hat. Trotz der erheblichen Rückbautätigkeiten herrschte 2023 noch immer eine Leerstandsquote von fast 11 Prozent in der Gartenstadt – also mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Die anhaltend schrumpfende Wohnungsnachfrage schwächt die Effekte der Rückbaumaßnahmen ab. (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 27, 32)

Die für beide großen Ueckermünder Wohnungsbauunternehmen existenzgefährdenden Ausmaße des Leerstands in der Gartenstadt haben 2002 zur Erstellung des ISEK samt Teilnahme am Programm Stadtumbau Ost beigetragen. Insbesondere für alleinstehende und ältere Personen sei demnach die Entfernung zur Innenstadt ein erheblicher Nachteil für den Wohnstandort Gartenstadt. Doch auch infrastrukturelle, bauliche und gestalterische Mängel hätten zur in Kapitel 2.2.2

beschriebenen Binnenwanderung in die Altstadt, Altstadtrandlagen und neu errichtete Einfamilienhausgebiete beigetragen. (Stadt Ueckermünde 2002: 22, 25)

2005 war der überwiegende Anteil der Wohngebäude in der Gartenstadt (gut 94 Prozent) teilmodernisiert (siehe Abbildung 20). Vollmodernisiert waren zu diesem Zeitpunkt lediglich die Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäuser entlang der Belliner Straße sowie ein Geschosswohnungsbau in der Isperscher Straße (dritter Bauabschnitt), also insgesamt 89 Wohneinheiten. Ein Geschosswohnungsbau mit 30 Wohneinheiten im Haftring (zweiter Bauabschnitt) befand sich im gänzlich unmodernisierten Zustand. Die im Norden des Gebietes gelegene Schule sowie ein zugehöriges Wirtschaftsgebäude waren 2005 bereits abgerissen, die zum Schulkomplex gehörende Turnhalle blieb erhalten. Zum Rückbau vorgesehen waren zudem die Wohngebietsgaststätte „Waterkant“ westlich der abgerissenen Gesamtschule, die zentral im ersten Bauabschnitt gegenüber der Grundschule gelegene Kaufhalle sowie jeweils ein Geschosswohnungsbau im ersten, zweiten und dritten Bauabschnitt. (Stadt Ueckermünde 2005: 53)

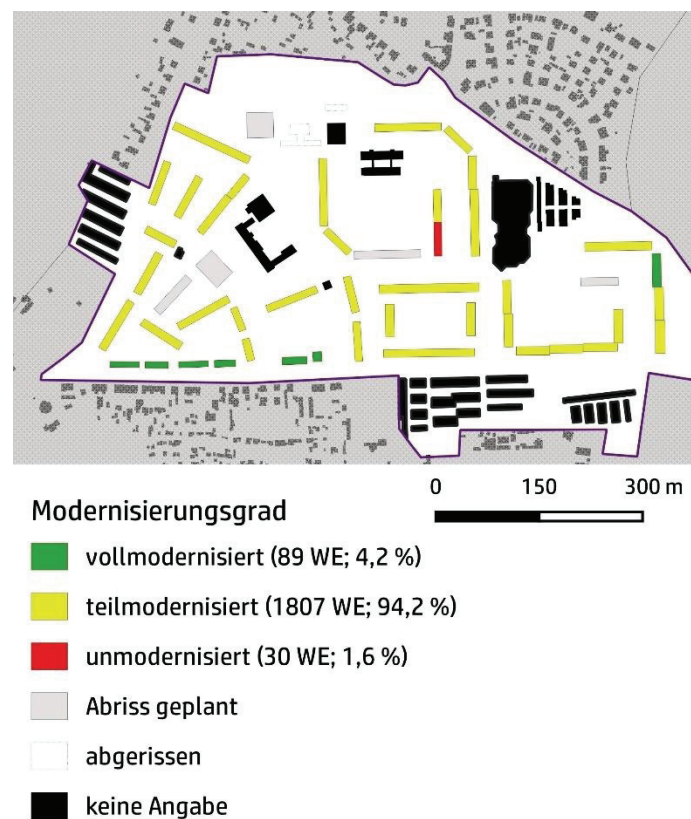


Abbildung 20: Modernisierungsgrad in der Gartenstadt 2005 – eigene Darstellung
(Stadt Ueckermünde 2005: 53; © GeoBasis-DE/M-V)

Wohngebäude mit erhöhten Wohnungsleerständen (mindestens 10 Wohneinheiten) waren zu diesem Zeitpunkt vor allem auf die zentralen Bereiche des Wohngebietes sowie den östlichen Rand – also vor allem Bereiche des zweiten und dritten Bauabschnitts – konzentriert (siehe Abbildung 21). Lediglich zwei der monolithisch im ersten Bauabschnitt errichteten Gebäude wiesen ebenfalls erhöhten Leerstand auf. (Stadt Ueckermünde 2005: 54)

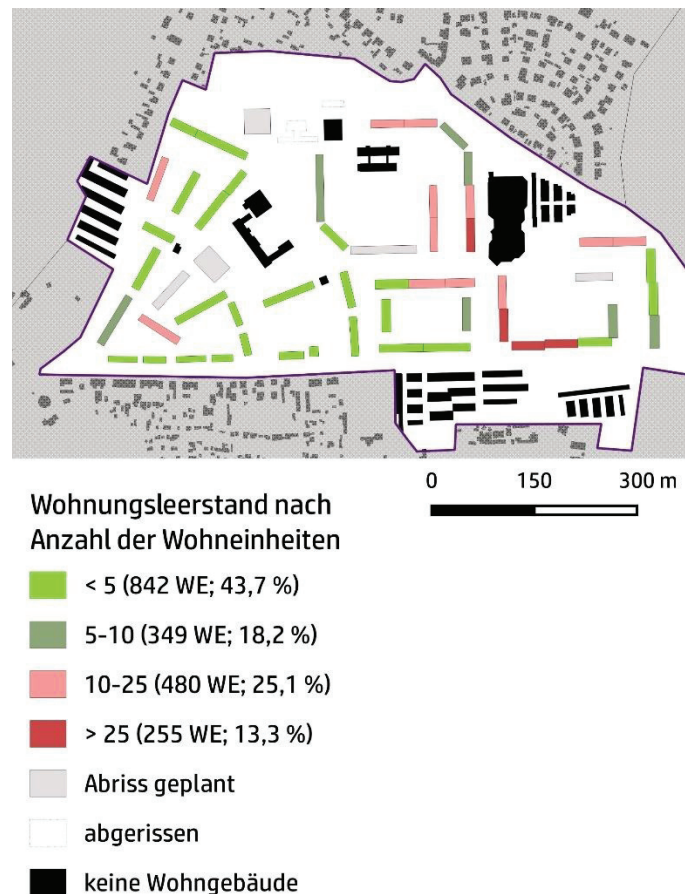


Abbildung 21: Wohnungsleerstand in der Gartenstadt 2004 – eigene Darstellung
(Stadt Ueckermünde 2005: 54; © GeoBasis-DE/M-V)

Die erhöhte Leerstandsquote in den beiden jüngeren Bauabschnitten ist insbesondere durch die vorherrschende 5- bzw. 6-Geschossigkeit der Wohngebäude in diesen Bauabschnitten zu begründen. Mieter würden Wohnungen im 5. oder 6. Geschoss zunehmend meiden. Eine Nachrüstung von Aufzügen, um die Attraktivität der oberen Stockwerke zu steigern, sei jedoch nicht vorgesehen. Die bereits stattfindende Verringerung der Bevölkerungsdichte an den einzelnen Wohnstandorten durch Leerstand und geringere Haushaltsgrößen werde durch die Anwohner als angenehm wahrgenommen und reduziere Konflikte. In diesen Bereichen werde daher der geschossweise Rückbau favorisiert. Neben den oberen Etagen seien auch große Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen überproportional von Leerstand betroffen, während ein Mangel an kleinen Ein- und Zweiraumwohnungen bestehe. (Stadt Ueckermünde 2005: 29, 58)

Bis 2013 konnte der Wohnungsbestand durch totalen und etagenweisen Rückbau gegenüber 2004 um 220 Wohneinheiten reduziert werden. Außerdem fanden Gebäudesanierungen statt, sodass mehr als ein Drittel der Wohnungen als voll saniert eingestuft werden konnte. Die übrigen Wohnungen waren teilsaniert, unsanierte Wohneinheiten gab es nicht mehr. Trotzdem konnte die Leerstandsquote gegenüber dem Basisjahr 2004 nur geringfügig von 14,4 auf 14 Prozent reduziert werden. (Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 119)

4.2.4 Umgesetzte städtebauliche Maßnahmen und Konzepte

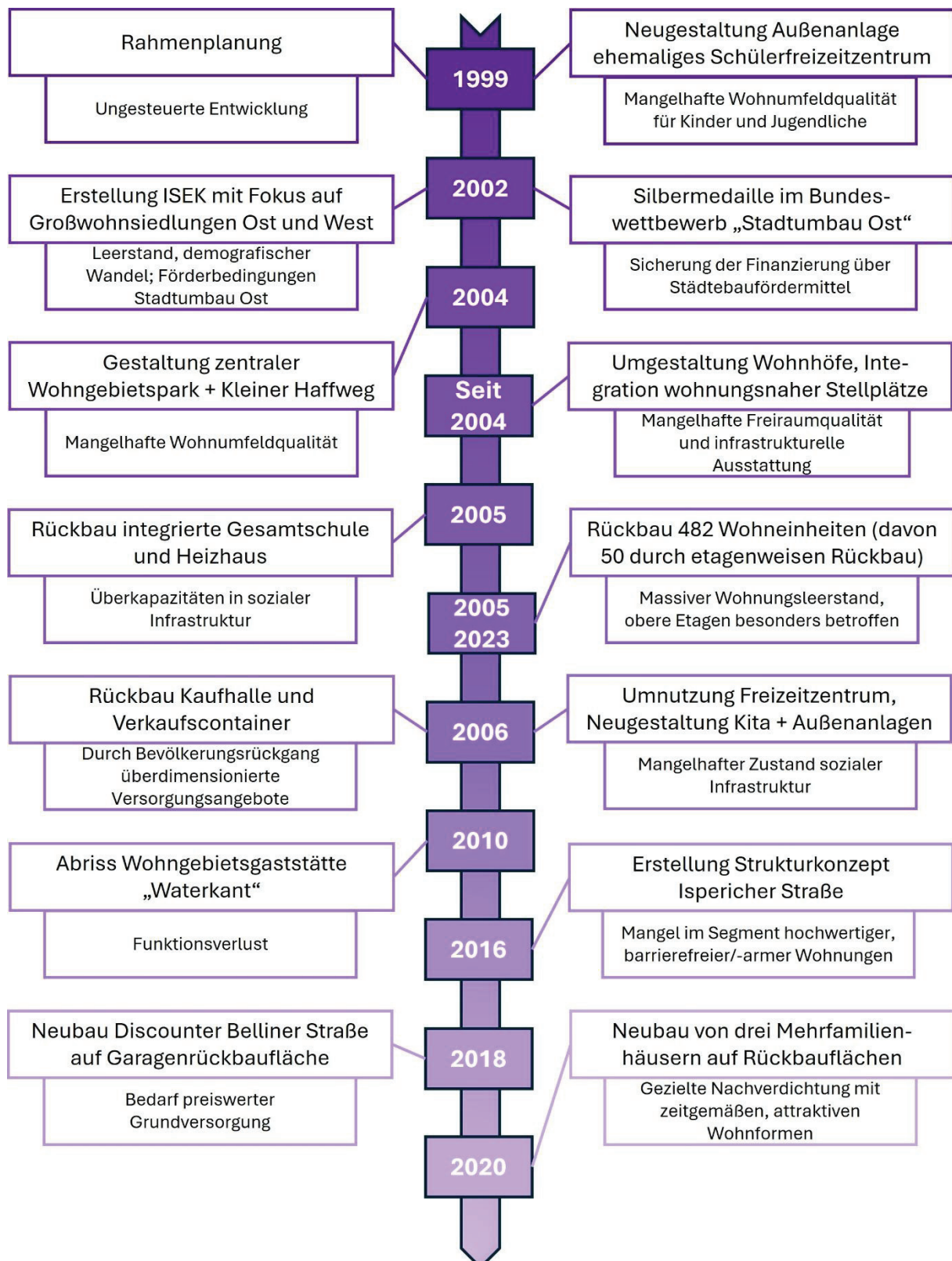


Abbildung 22: Umgesetzte städtebauliche Maßnahmen und Konzepte Gartenstadt (Auswahl) – eigene Darstellung

(Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 27, 30; Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 106; Stadt Seebad Ueckermünde 2016: 2-3; Stadt Ueckermünde 2006: 57-58; Stadt Ueckermünde 2002; ueckermuende.de)

Die Chronologie einer Auswahl umgesetzter städtebaulicher Maßnahmen und Konzepte in der Gartenstadt ist durch Abbildung 22 dargestellt. Bereits sechs Jahre vor den ersten vollzogenen Rückbaumaßnahmen wurde damit begonnen, städtebauliche Konzepte in Form der Rahmenplanung und später des ISEK zu erarbeiten. Diese konzeptionelle Vorarbeit stellte die Grundlage für die folgenden Entwicklungen der Gartenstadt dar. Großangelegte Rückbaumaßnahmen von Übersversorgung mit Wohnraum und technischer sowie sozialer Infrastruktur sind nicht nur als reine Behebung des Leerstandes zu verstehen. Sie schufen Platz innerhalb des Wohngebietes, der sowohl zur Gestaltung attraktiver Freiräume durch Begrünung als auch zur Schaffung nachgefragter wohnungsnaher PKW-Stellplätze genutzt werden konnte. Die in der Folge untergenutzten Garagenstandorte konnten in Teilen zurückgebaut und mit neuen Nutzungen (Discounter, Freiflächen-Photovoltaik) versehen werden. Außerdem konnten an zwei Standorten – in der Geschwister-Scholl-Straße (erster Bauabschnitt) und der Ispericher Straße (dritter Bauabschnitt) – neue Mehrfamilienhäuser mit 12-13 Wohneinheiten auf Rückbauflächen ehemaliger Geschosswohnungsbauten errichtet werden. (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 27, 30; Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 106; Stadt Seebad Ueckermünde 2016: 2-3; Stadt Ueckermünde 2006: 57-58; Stadt Ueckermünde 2002; ueckermuende.de)

Nach einer anfänglichen Konzeptionsphase wurden also zunächst Rückbau und Aufwertung innerhalb des Wohnquartieres forciert, bevor gezielte Nachverdichtungsmaßnahmen begonnen wurden.

4.2.5 Wirkungen der Maßnahmen und Einschätzung

Der Wandel der Gartenstadt/Ueckermünde Ost seit der Jahrtausendwende wurde anhand städtebaulicher und demografischer Entwicklung des Stadtteils in den Kapiteln 4.2.1 bis 4.2.4 ausführlich dargestellt.

Ausschlaggebend für die Teilnahme am Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ war die hohe Leerstandsquote von Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen um das Jahr 2000 herum. Die vorangegangenen konzeptionellen Planungen (Rahmenplanung und ISEK) stellten dabei die Grundvoraussetzung zur Teilnahme am Bundesprogramm dar. Obwohl im Zuge der Förderung nahezu 500 Wohneinheiten zurückgebaut wurden, ist die Leerstandsquote im Stadtteil noch immer mehr als doppelt so hoch wie im gesamten Stadtgebiet. Der erfolgte Rückbau ist dabei nicht nur als notwendige reaktive Antwort auf die Leerstandsproblematik, sondern auch als erforderliche Entlastung der beiden großen Wohnungsbauunternehmen in Ueckermünde zu verstehen. Weitere Rückbaumaßnahmen werden notwendig sein, um trotz der negativen Bevölkerungsprognose des Stadtteils das anvisierte Ziel einer fünfprozentigen Leerstandsquote erreichen zu können.

Andererseits ist es gelungen, die Wohnqualität für die Bevölkerung der Gartenstadt zu verbessern. Neben der Aufwertung von bestehenden Freiräumen konnten auch Rückbauflächen begrünt und attraktiv gestaltet werden. Nicht nur der zentrale Wohngebietspark „Grüne Mitte“, sondern zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen in Wohnhöfen verdeutlichen die Bestrebungen zur Durchgrünung des Quartiers, um allen sozialen Gruppen wohnungsnah hochwertige Freiräume zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus konnte auch der Modernisierungsgrad der Wohnungen erheblich verbessert werden.

Beim Rückbau wurde dabei vom ursprünglich vorgesehenen Konzept aus dem städtebaulichen Rahmenplan und dem ersten ISEK abgewichen – siehe Abbildung 23. Zwar wurden insgesamt mehr als die geplanten 456 Wohneinheiten zurückgebaut, allerdings zum Teil an anderen Standorten. (Stadt Ueckermünde 2002: 40) Bürgermeister Kliewe gab an, er hätte sich aus heutiger

Sicht ein strikteres Festhalten an den Rahmenplanungen gewünscht, um insbesondere einen Aufbruch der langen Gebäudefronten im Hafring zu bewirken. Dazu wäre ein gezielteres Umzugsmanagement seitens der Wohnungseigner Voraussetzung gewesen. Stattdessen sei nach bestehenden Leerstandsschwerpunkten abgerissen worden. (Gespräch vom 02.07.2025)

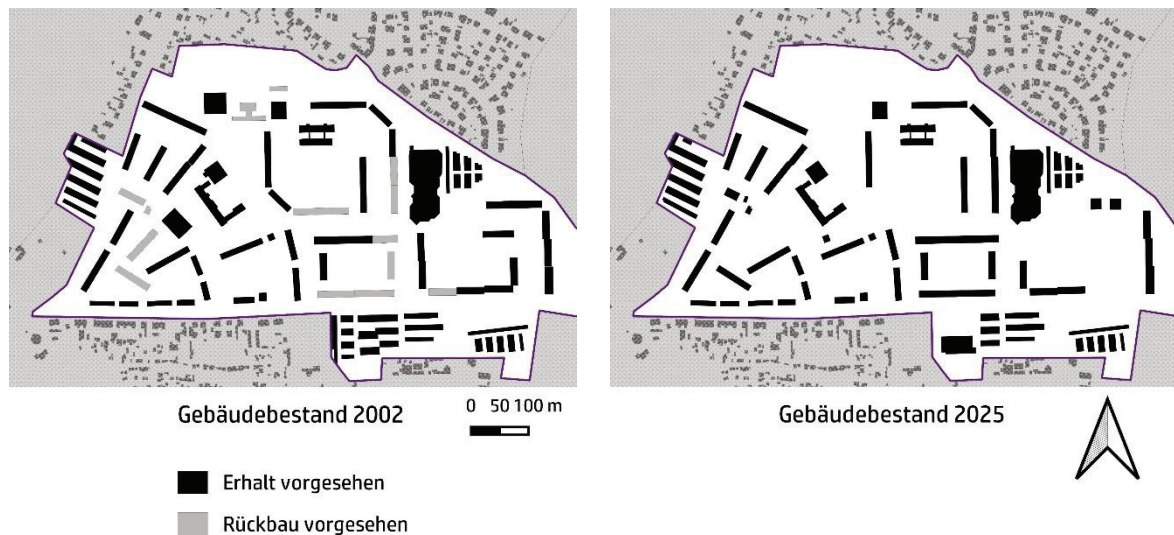


Abbildung 23: Entwicklung Gebäudebestand Gartenstadt 2002 bis 2025 – eigene Darstellung
(Stadt Ueckermünde 2002: 40; © GeoBasis-DE/M-V)

Die soziodemografischen Entwicklungen zeigen, dass die Gartenstadt nach wie vor zu erheblichen Teilen von sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen bewohnt wird. Nichtsdestotrotz hätten nach Aussage von Bürgermeister Jürgen Kliewe und Stadtplanerin Andrea Benseler die 2020 neu errichteten Wohnhäuser im modernen Stadtwillenstil zur sozialen Mischung in der Gartenstadt beigetragen. Diese Wohnungen haben demnach vor allem Personen aus anderen Stadtteilen Ueckermündes dazu bewogen, in die Gartenstadt umzuziehen. Doch auch Interessenten aus anderen Städten habe es gegeben. Insgesamt sei man mit dieser Entwicklung sehr zufrieden und beabsichtige, die Nachverdichtung in der Ispenicher Straße weiter voranzubringen. (Gespräch vom 02.07.2025)

5. Vergleich und Bewertung der Entwicklungen in Altstadt und Gartenstadt

5.1 Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den Herausforderungen und städtebaulichen Strategien

Verbindendes Element beider in dieser Arbeit bearbeiteter Stadtteile – Altstadt und Gartenstadt in Ueckermünde – sind die Bestrebungen zur Auflösung von Krisensituationen ab den 1990er bzw. 2000er Jahren. Die Stadt Ueckermünde war in der neuen Situation der Nachwendezeit mit einer plötzlichen Konkurrenz westdeutscher Städte um die Gunst der Einwohner, insbesondere auf der Suche nach Arbeit, konfrontiert. Ein erheblicher Einwohnerverlust, einsetzend ab Mitte der 1990er Jahre, war die Folge. Von maximal gut 12.000 Einwohnern (1996) sank die Einwohnerzahl bis Ende der 2010er Jahre auf knapp unter 9.000. (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 17; Stadt Ueckermünde 2002: 8)

Dieser gesamtstädtische Schrumpfungsprozess äußerte sich in den beiden Stadtteilen jedoch in konträren Herausforderungen: während im Altstadt kern vor allem bauliche Mängel und Infrastrukturdefizite prägend waren (Stadt Ueckermünde 1998: 20-22; Gespräch vom 02.07.2025), herrschten in der Gartenstadt zunehmender Wohnungsleerstand und infrastrukturelle Überkapazitäten. (Stadt Ueckermünde 2002: 16, 36-38)

Diese unterschiedlichen Grundvoraussetzungen erforderten jeweils andere städtebauliche Strategien. In der Altstadt lag der Fokus auf der Sanierung der historischen Gebäudesubstanz, Straßen und Plätzen sowie der Modernisierung der maroden Infrastruktur. Darüber hinaus wurde eine innerstädtische Umgehungsstraße samt zweiter Ueckerbrücke errichtet, um die Altstadt für den Durchgangsverkehr sperren zu können. Maßnahmen zur Stärkung des Tourismus und später auch des Einzelhandels („Einkaufsinnenstadt“) sollen zur Bewahrung der innenstädtischen Funktionen beitragen. (Stadt Seebad Ueckermünde (2023): 95, 100, 127; Stadt Ueckermünde (1998): 4, 12; ueckermuende.de)

In der Großwohnsiedlung Gartenstadt wurden hingegen vordergründig Rückbaumaßnahmen von Wohnungen (gebäude- und geschossweise) und über den Bedarf der Bewohner hinausgehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen vorgenommen. Die somit entstandenen Freiräume wurden sowohl gestalterisch aufgewertet (zum Beispiel in Form von Grünvernetzung, Rad- und Fußweggestaltung, Aufenthaltsräumen) als auch den veränderten Ansprüchen an wohnungsnahen Parkmöglichkeiten angepasst. In den letzten Jahren wurden auf ausgewählten Rückbauflächen erste neue Mehrfamilienhäuser mit 12 bis 13 Wohneinheiten errichtet. (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 27, 30; Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 106; Stadt Seebad Ueckermünde 2016: 2-3; Stadt Ueckermünde 2006: 57-58; Stadt Ueckermünde 2002; ueckermuende.de)

Auf der einen Seite folgte man in der Altstadt also dem Leitbild der Revitalisierung, erhielt historische Bausubstanz und konnte durch infrastrukturelle Anpassungen an moderne Lebensstandards einen Bevölkerungszuwachs generieren, auf der anderen Seite musste in der Gartenstadt auf Bevölkerungsverluste reagiert werden. Eine Besonderheit im Vergleich der beiden Stadtteile ist die gänzlich unterschiedliche Eigentümerstruktur: Während sich in der Altstadt 95 Prozent der Wohneinheiten in Privatbesitz (selbst genutzt oder privat vermietet) befinden, sind die Eigentumsverhältnisse in der Gartenstadt weit weniger diversifiziert. 92 Prozent der dortigen Wohneinheiten befinden sich in Besitz der beiden großen kommunalen Wohnungsgesellschaften (WGU – Wohnungsgenossenschaft Ueckermünde eG. und UWG – Ueckermünder Wohnungsbaugesellschaft

mbH). (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 83) So bedurfte es bei der Altstadtsanierung der Kooperation vieler Eigentümer, im Stadtumbaugebiet Gartenstadt mussten vor allem die Interessen der beiden Großigentümer bei den Planungen berücksichtigt werden.

Diese konträren Ausgangsbedingungen und strategischen Ausrichtungen, insbesondere in einem schrumpfenden gesamtstädtischen Kontext, implizieren zwangsläufig Wechselwirkungen, die im folgenden Kapitel analysiert werden müssen.

5.2 Analyse der Wechselwirkungen zwischen beiden Stadtteilen

Die Entwicklungen der beiden Stadtteile – Ueckermünder Altstadt und Gartenstadt – dürfen nicht voneinander isoliert betrachtet werden, sondern sind mit ihren gegenseitigen Wechselwirkungen in den gesamtstädtischen Kontext einzuordnen.

Die Erfolge der Altstadtsanierung sind nicht nur anhand der weitgehend positiven Veränderung des Ortsbildes erkennbar, sondern können auch durch den Bevölkerungsanstieg innerhalb des Stadtteils belegt werden. Trotz einer kontinuierlich sinkenden Einwohnerzahl in der Gesamtstadt (mit zuletzt leicht positiven Entwicklungstendenzen) konnte die Altstadt gegenüber 2002 als einziger Stadtteil ein deutliches Plus in der Einwohnerentwicklung verzeichnen. (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5)

Die erfolgreich umgesetzte Revitalisierungsstrategie der Altstadt stellte somit die Grundlage für einsetzende Binnenwanderung – also den Umzug der Bevölkerung innerhalb des Stadtgebietes – dar und zog mobile Haushalte an, die zuvor auch in der Gartenstadt lebten. (Stadt Ueckermünde 2002: 22)

In den einführenden Kapiteln 2.2.1 bis 2.2.3 wurde bereits auf die Effekte der Binnenwanderung eingegangen. So gehören zu den mobilen Haushalten, die im Zuge der Altstadtsanierung durch den Umzug in den sanierten Altbau ein höherwertiges Wohnsegment erschließen, vordergründig einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen. Diese Haushalte fehlen in der Folge in der Großwohnsiedlung, was insbesondere zu sozialen Segregationstendenzen (vgl. 2.2.3) führt.

Beim Abgleich der soziodemografischen Entwicklung beider Stadtteile (siehe Tabelle 7) fällt auf, dass die Einwohnergewinne der Altstadt tatsächlich auf Wanderungsgewinne (mehr Zuzüge als Fortzüge) und die Einwohnerverluste der Gartenstadt hauptsächlich auf Wanderungsverluste (mehr Fortzüge als Zuzüge) zurückzuführen sind. Eine Wechselwirkung zwischen den Wanderungsgewinnen der Altstadt und den Wanderungsverlusten der Gartenstadt ist somit anzunehmen und legitimiert die aufgestellte These der Binnenwanderung. Es wird jedoch auch deutlich, dass die Bevölkerungsabnahme in der Gartenstadt nicht allein auf Binnenwanderungen in die Altstadt zurückzuführen sein kann, da schon allein die Wanderungsverluste der Gartenstadt absolut betrachtet oberhalb der Altstadtgesamtbevölkerung liegen. Abwanderungen über die Stadtgrenzen hinaus bzw. in den Stadtteil West/Vorstadt, in dem eine Bündelung der vollstationären Senioreneinrichtungen besteht (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 8-9), dürften eine entscheidendere Rolle beim Bevölkerungsverlust der Gartenstadt spielen als die Umzugspräferenz in den sanierten, innerstädtischen Altbau.

	Altstadt		Gartenstadt		Gesamtstadt	
Einwohner Hauptwohnsitz 2002	689		3.093		10.385	
Einwohner Hauptwohnsitz 2023	783		2.014		9.099	
Veränderung absolut/prozentual	+94	+13,6 %	-1.079	-34,9 %	-1.286	-12,4 %
Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2002-2023 absolut/prozentual	-35	-5,1 %	-227	-7,3 %	-2.079	-20 %
Wanderungssaldo 2002-2023 absolut/prozentual	+129	+18,7 %	-852	-27,5 %	+793	+7,6 %
Wohnungsnachfragende Haushalte 2004	422		1.646		4.628	
Wohnungsnachfragende Haushalte 2023	522		1.277		4.717	
Veränderung	+100		-369		+89	
Durchschnittliche Haushaltgröße 2004	≈1,63*		≈1,88*		2,24	
Durchschnittliche Haushaltgröße 2023	1,5		1,58		1,88	
Veränderung	-0,13		-0,3		-0,36	
Arbeitslosenanteil 2004 (15-65 J.)	25,7 %		30,6 %		21,6 %	
Arbeitslosenanteil 2013 (15-65 J.)	14,1 %		26,3 %		13,9 %	
Veränderung	-11,6 %		-4,3 %		-7,7 %	
Ausländer 2013 absolut/prozentual	18	2,4 %	8	0,3 %	101	1,1 %
Ausländer 2023 absolut/prozentual	67	8,6 %	146	7,2 %	568	6,2 %
Veränderung absolut/prozentual	+49	+6,2 %	+138	+6,9 %	+467	+5,1 %

Tabelle 7: soziodemografische Kennzahlen Altstadt, Gartenstadt und Gesamtstadt Ueckermünde (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 5, 7, 8, 9, 27, 33, 34; Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 109, 118)

* Die durchschnittliche Haushaltgröße 2004 Altstadt und Gartenstadt ist ein Näherungswert, der auf Grundlage der wohnungsnachfragenden Haushalte 2004 und der Einwohnerzahl 2002 errechnet wurde.

In Kapitel 2.2.3 wurden die verschiedenen Dimensionen der Segregation beschrieben: Soziale Segregation als Häufung von Personen mit niedrigerem Einkommens- und Bildungsniveau in Großwohnsiedlungen der ehemaligen DDR, demografische Segregation im Hinblick auf einen hohen Seniorenanteil in diesen Quartieren, der im engen Zusammenhang mit der Alterung der Erstbezieher steht, sowie die ethnische Segregation, die sich in Ostdeutschland typischerweise durch höhere Ausländerquoten in innerstädtischen Lagen gegenüber Großwohnsiedlungen äußert. (Helbig, Jähnen 2019: 46-47)

Die These der sozialen Segregation einkommensschwächerer Haushalte in Großwohnsiedlungen lässt sich durch die anhaltend hohen Arbeitslosenquoten in der Gartenstadt untermauern (siehe Tabelle 7). Im Betrachtungszeitraum zwischen 2004 und 2013 war der Anteil der Arbeitslosen in diesem Stadtteil zwar rückläufig, jedoch in deutlich geringerem Ausmaß als in der Altstadt und auf Ebene der Gesamtstadt. Die Theorie der Abwanderung insbesondere kaufkräftiger Bevölkerung aus der Gartenstadt in die Altstadt, andere Ueckermünder Stadtteile und über die Stadtgrenzen hinaus erscheint somit plausibel.

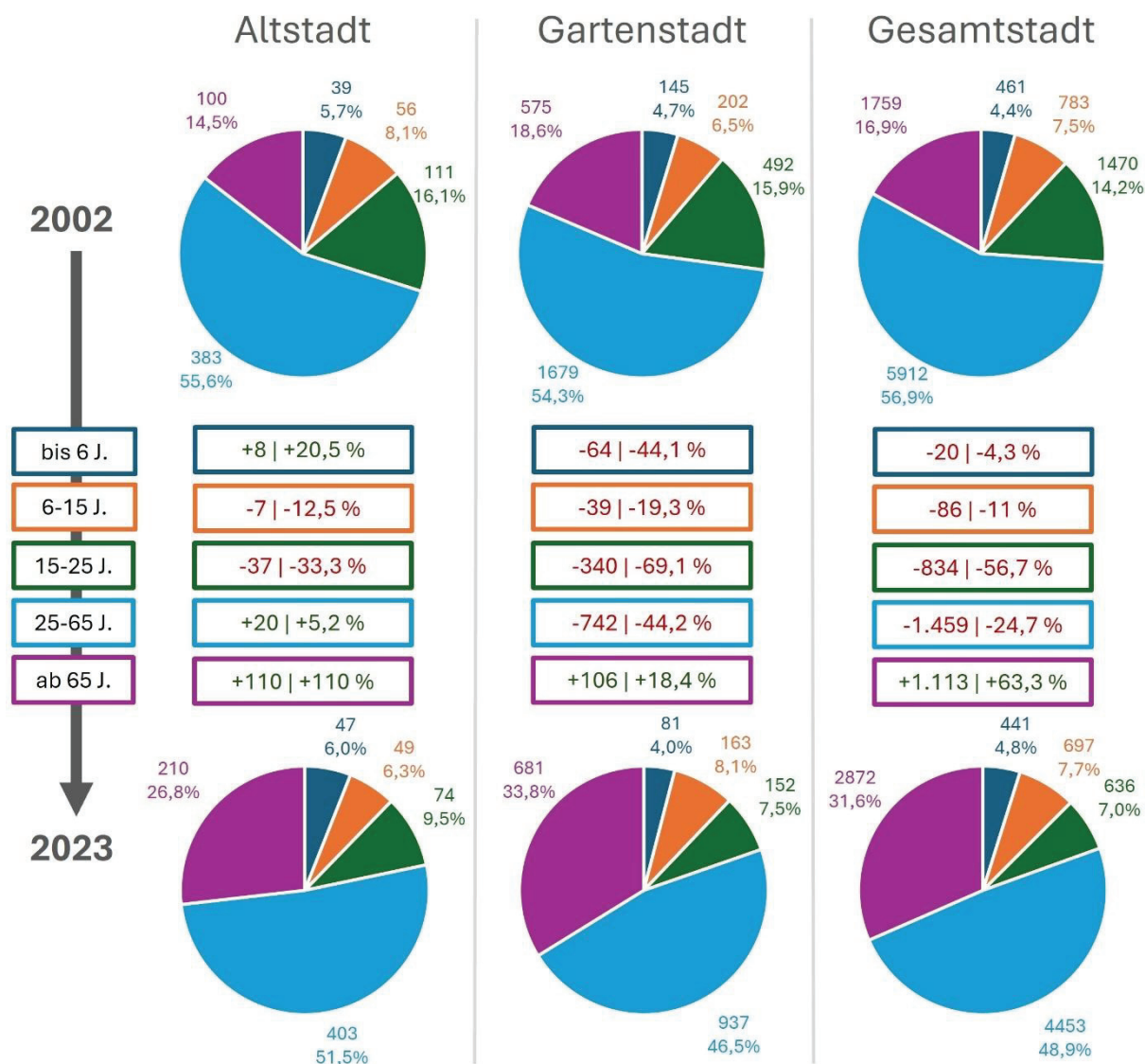


Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen Altstadt, Gartenstadt und Gesamtstadt Ueckermünde – eigene Darstellung (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 16)

Die Bevölkerungszusammensetzung von Alt- und Gartenstadt sowie der Gesamtstadt wird bei Betrachtung der Abbildung 24 deutlich. Der Anteil der Senioren in der Gartenstadt liegt leicht über dem gesamtstädtischen Wert und signifikant höher als in der Altstadt. Stadteigene Erhebungen bestätigen die Beständigkeit der Erstmietler, die aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bauabschnittsweise zu Leerstandsschwerpunkten in der Gartenstadt führen könne. (Stadt Ueckermünde 2002: 36-37) Demografische Segregation ergibt sich in der Gartenstadt jedoch weniger durch den Zuwachs der Altersklasse der Senioren (die Wachstumsrate zwischen 2002 und 2023 ist die geringste aller Ueckermünder Stadtteile), sondern vielmehr durch die erheblichen Abwanderungsverluste der übrigen – mobileren – Altersklassen. Mehr als die Hälfte der gesamtstädtischen Verluste innerhalb der Altersgruppe der Haupterwerbstätigen (25 bis 65 Jahre) im Betrachtungszeitraum sind allein auf die Gartenstadt zurückzuführen. Die demografische Segregation in der zuwanderungsgeprägten Altstadt ist hingegen weniger stark ausgeprägt. So ist die Altstadt der

einzigste Stadtteil mit einem Zuwachs in der Altersgruppe der Haupterwerbstätigen zwischen 2002 und 2023. Obwohl im Betrachtungszeitraum eine Verdoppelung der im Stadtteil lebenden Senioren erfolgt ist, blieben die übrigen Altersklassen (mit Ausnahme der 15-25-jährigen) annähernd konstant. (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 16)

In Bezug auf den Ausländeranteil war 2013 noch ein deutlicher Unterschied zwischen beiden Stadtteilen erkennbar. Während in der Altstadt rund einer von 25 Einwohnern ausländischer Herkunft war, tendierte der Ausländeranteil in der Gartenstadt gegen null. In der Zwischenzeit ist in beiden Stadtteilen ein Anstieg ausländischer Bevölkerung erkennbar. Eine zunehmende ethnische Segregation zwischen Innenstadt und randstädtischer Großwohnsiedlung ist in Ueckermünde jedoch nicht zu belegen, beide Stadtteile wiesen 2023 einen ähnlichen Ausländeranteil knapp oberhalb des gesamtstädtischen Anteils auf. (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 7)

Ungeachtet der aufgezeigten Segregationstendenzen zwischen beiden ausgewählten Stadtteilen, die durch die Sanierungserfolge in der Altstadt verstärkt wurden, kann die städtebauliche Entwicklung Ueckermündes insgesamt als positiv eingeschätzt werden. Die verschiedenen Ausgangslagen und Herausforderungen sowie die zeitliche Verschiebung in der Bearbeitung beider Stadtteile legitimieren die Komplementarität von Altstadtsanierung und Stadtumbau Ost. Die Altstadtsanierung wirkte dabei als strukturelle und funktionelle Aufwertung des historischen Stadtkerns, der Stadtumbau in der Gartenstadt als Stabilisator der Gesamtstadt.

Der Rückbau von 482 Wohneinheiten (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 27) und von Leerstand betroffenen sozialer bzw. Versorgungsinfrastruktur in der Gartenstadt ist auf die erheblichen Wanderungsverluste ab der Jahrtausendwende zurückzuführen. Realisiert im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost der Städtebauförderung markierte dieser Rückbau die Grundlage zur wirtschaftlichen Entlastung beider großen Wohnungseigentümer. Neben der Sicherung von ausreichend Wohnraum im niedrigen Preissegment konnten Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen realisiert und durch den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern auf Rückbauflächen das Wohnungssegment in der Gartenstadt erweitert werden, um den einsetzenden Segregationsprozessen entgegenzuwirken. Die erfolgreiche Vermarktung dieser Wohnungen und die Bestrebungen von Stadt und Wohnungsbauunternehmen, das höherwertige Wohnungssegment in der Gartenstadt weiter auszubauen, verdeutlichen die positiven Effekte.

Durch die Bündelung des Rückbaus in der Gartenstadt – dem Quartier mit dem größten Wohnraumüberangebot Ueckermündes – konnte die sanierte Altstadt als Wohnstandort weiterhin gestärkt werden.

Zusammenfassend kann die integrale Strategie der Stadt Ueckermünde, bestehend aus Altstadtrevitalisierung (Zentrumsstärkung), Stadtumbau Ost (Entlastung des Wohnungsmarktes) und Sozialer Stadt (Korrektur der Segregation), als notwendiges und erfolgreiches Krisenmanagement zur Bewältigung der gesamtstädtischen Transformation eines ostdeutschen, erheblich vom demografischen Wandel betroffenen Mittelzentrums bewertet werden.

5.3 Potenziale und Hemmnisse für die zukünftige Entwicklung

Trotz der bereits herausgestellten positiven Entwicklungen in punkto Altstadtsanierung mit infrastruktureller Anpassung und Bereitstellung hochwertigen, gefragten Wohnraumes wie auch Rückbau-, Modernisierungs- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen sowie Erweiterung des Wohnungssegments im Stadtumbaugebiet Gartenstadt bestehen für beide Stadtteile nach wie vor Potenziale, die in Zukunft bearbeitet werden sollten.

Bereits in den Kapiteln 4.1.2 und 4.2.2 wurde auf die Auffälligkeiten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung innerhalb der beiden Stadtteile verwiesen. Innerhalb Ueckermündes ist die Sterblichkeit im Stadtteil West/Vorstadt mit Abstand am höchsten. Diese Entwicklung ist auf die Konzentration der vollstationären Alten- und Pflegeeinrichtungen in diesem Stadtteil zurückzuführen. Insgesamt standen 2023 in Ueckermünde 528 vollstationäre Pflegeplätze bzw. Wohneinheiten in Wohngruppen oder Einrichtungen des Betreuten Wohnens für die eigene Bevölkerung sowie Personen aus der ländlichen Umgebung zur Verfügung. In der Altstadt können 30 Wohneinheiten im Betreuten Wohnen bereitgestellt werden, in der Gartenstadt fehlen derartige Betreuungsangebote derzeit gänzlich. (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 8, 45, 46)

Entsprechend der demografischen Entwicklung beider betrachteter Stadtteile – in der Altstadt deutliche Zugewinne in der Altersgruppe der Senioren, in der Gartenstadt erhebliche Verluste der übrigen Altersgruppen (siehe Kapitel 4.1.2 und 4.2.2) – sollte in Zukunft auch in diesen Stadtteilen eine Versorgung mit vollstationären Pflegeeinrichtungen etabliert werden, damit Anwohner bei einsetzender Pflegebedürftigkeit in ihrem gewohnten Wohnumfeld verbleiben können.

Bürgermeister Jürgen Kliewe gab an, seitens der Stadt Ueckermünde gäbe es keine gezielten Bestrebungen zur Errichtung weiterer Betreuungseinrichtungen. Man sei jedoch nicht grundsätzlich gegen eine Ausweitung des Angebots, insbesondere in der Gartenstadt. Dazu bedürfe es jedoch eines externen Investors, die städtischen Wohnungsbauunternehmen seien nicht an der Errichtung und dem Betrieb einer Pflegeeinrichtung interessiert. Er betonte allerdings auch die freien Kapazitäten in den bestehenden Ueckermünder Einrichtungen, wodurch sich derzeit kein akuter Bedarf nach weiteren Pflegeplätzen ableiten ließe. (Gespräch vom 02.07.2025)

Die Problematik des voranschreitenden Leerstands von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt samt dessen Ursachen wurde bereits in Kapitel 4.1.3 näher betrachtet. Analog zur Einzelhandelsentwicklung stelle die zunehmende Renditeorientiertheit der Eigentümer in der Ueckermünder Altstadt gemäß Bürgermeister Kliewe seit geraumer Zeit auch ein Hemmnis der Innenentwicklung in der Altstadt dar. (Gespräch vom 02.07.2025) Konzeptionelle Planungen für mehrere Potenzialflächen in der Innenstadt bzw. in unmittelbarer Nähe – z.B. für das Quartier Bergstraße/Ueckerstraße sowie in zweiter Reihe auf der östlichen Ueckerseite am Neuen Bollwerk – bestehen bereits seit der 2. Fortschreibung des ISEK aus dem Jahr 2015 (Stadt Seebad Ueckermünde 2015: 181-184, 190-191) sowie für Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern in den Straßen Ueckerdamm und Schlossallee sogar seit den späten 1990er Jahren (Stadt Ueckermünde 1998: 69). Diese konnten nach Aussage von Jürgen Kliewe bisher aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden. Für eine Bebauung von Ueckerdamm und Schlossallee seien die Preisvorstellungen der Grundstückseigentümer zu hoch, die Planung des Eigentümers des Quartiers Bergstraße/Ueckerstraße in Bezug auf großflächigen Abriss der bestehenden Gebäudesubstanz und Neubau in größerer Dimensionierung stehe im Widerspruch zur Erhaltungssatzung und fände keine Zustimmung in der kommunalen Bauleitplanung. Der Potenzialbereich in zweiter Reihe am Neuen Bollwerk sei erst sinnvoll zu entwickeln, sobald der Betrieb des benachbarten Brennstoffhandels in absehbarer Zeit eingestellt werde. Generell sei die Stadt bei derartigen Projekten auf Erschließungsträger angewiesen. Aktuelle Bauprojekte zur Lückenschließung im Bereich des Hafens (Altes Bollwerk/Neues Bollwerk) zeigten jedoch die Bereitschaft von Privatpersonen, Innenentwicklungspotenziale in attraktiver Lage der Ueckermünder Altstadt zu nutzen. (Gespräch vom 02.07.2025) Darüber hinaus laufen aktuell die Umbaumaßnahmen des unter Denkmalschutz stehenden Getreidespeichers im Stadthafenbereich. Das Gebäude aus dem Jahr 1937 wird nach mehr als zwanzig Jahren Leerstand umfassend saniert. Neben mehreren Wohnungen, die mit Balkonen ausgestattet werden und per Fahrstuhl erreicht werden können, ist auch eine gastronomische Einrichtung im Erdgeschoss geplant. Jürgen Kliewe rechnet mit einer Fertigstellung bis 2027.

(Stadt Seebad Ueckermünde 2025; Gespräch vom 02.07.2025) Eine Aktivierung weiterer Innenentwicklungspotenziale wird auch in Zukunft stark abhängig vom Kosten-Nutzen-Verhältnis und der Investitionsbereitschaft von Bauherren sein.

Ein zentrales Hemmnis für die zukünftige Entwicklung ist die in Kapitel 5.2 aufgezeigte Verfestigung sozialer Segregationstendenzen. Trotz massiven Rückbaus sowie verschiedenen Sanierungs- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen bleibt die Gartenstadt ein Stadtteil mit großer sozialer Schieflage, die sich in den anhaltend hohen Arbeitslosenquoten und der starken Abwanderung der Bevölkerung im Haupterwerbsalter (Tabelle 7, S. 59) manifestiert. Verstärkter, zielgerichteter Einsatz von Maßnahmen der Sozialen Stadt bietet das Potenzial, die soziale Mischung zu verbessern und eine weitere Stigmatisierung des Quartiers zu vermeiden. Dazu sind weitere Anpassungen des Wohnungsmarktes notwendig, denn trotz des massiven Rückbaus im Segment des industriell errichteten Wohnraums der DDR liegt die Leerstandsquote deutlich über dem Zielwert von 5 Prozent (Stadt Seebad Ueckermünde 2024: 30, 32). Bürgermeister Kliewe hält den Rückbau von weiteren zwei bis fünf Geschosswohnungsbauten in der Gartenstadt für wahrscheinlich (Gespräch vom 02.07.2025). Die somit freiwerdenden Flächen bieten Potenziale zur Neubebauung. Im Zusammenspiel mit der geplanten Fortführung der Neubebauung auf Rückbauflächen in der Isperricher Straße und einer Erweiterung des Wohnungssegments um gefragte, barrierefreie Wohnungen besteht das Potenzial, Zuzug aus anderen Stadtteilen und Städten in die Gartenstadt zu generieren, wie die drei bestehenden neuen Mehrfamilienhäuser mit 12 bis 13 Wohneinheiten beweisen. Den Abwanderungs- und Segregationstrends könnte so entgegengewirkt werden. Voraussetzung dafür ist ein verbessertes Leerstands- und Umzugsmanagement der kommunalen Wohnungsunternehmen, um strategische Stadtumbaumaßnahmen zu ermöglichen.

Durch die Pläne zur Errichtung eines Resort-Hotels (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 137) sowie einer Rehabilitationsklinik (Stadt Seebad Ueckermünde 2023: 128) in unmittelbarer Strandnähe ergeben sich auch Potenziale für die nahegelegene Gartenstadt. So könnten Teile der derzeit von Leerstand betroffenen Wohnungen durch Angestellte dieser Einrichtungen bezogen werden. Auch als Unterkunft für (gerade im touristischen Sektor) wichtige saisonale Arbeitskräfte könnten Wohnungen in der Gartenstadt genutzt werden. Ein Zuwachs von erwerbstätigen Einwohnern im jungen Erwachsenen- und Haupterwerbsalter würde dazu beitragen, soziale und demografische Segregationstendenzen im Stadtteil zu mindern. Zudem besteht auch das Potenzial, einige Wohnungen für Angehörige von Patienten der Rehabilitationsklinik als Besucherwohnungen oder reguläre Ferienwohnungen mit Blick auf das Stettiner Haff vorzuhalten. Dabei ist jedoch die mögliche Unverträglichkeit zwischen Dauermietern und wechselnden Gästen zu beachten.

6. Beantwortung der Forschungsfragen und Fazit

6.1 Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse

Ueckermünde, die ostdeutsche Kleinstadt am Stettiner Haff in unmittelbarer Nähe zum Nachbarland Polen, hat seit der Wiedervereinigung mit verschiedenen Herausforderungen zu kämpfen. Starke Einwohnerverluste in Folge von Abwanderung und natürlicher Bevölkerungsentwicklung sowie der demografische Wandel betreffen viele ostdeutsche Kleinstädte. Die Überalterungstendenzen in Ueckermünde sind jedoch noch ausgeprägter als im gesamten Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Resultierend aus dem Einwohnerrückgang bestand ein deutliches Überangebot am industriell errichteten Wohnraum in der Großwohnsiedlung Gartenstadt. Dem Leerstand in der Gartenstadt wurde mit großangelegtem Rückbau von fast 500 Wohneinheiten sowie überflüssiger sozialer bzw. Versorgungsinfrastruktur begegnet. Im Kontrast zum Imageverlust der Großwohnsiedlung nach der Wiedervereinigung erlebte die Altstadt einen Aufschwung. Dort konnten seit den 1990er Jahren große Teile der historischen Gebäudesubstanz umfassend saniert sowie die ehemals marode Infrastruktur an die modernen Bedürfnisse von Bevölkerung und Touristen angepasst werden. Das Angebot an Wohnraum konnte in der Altstadt durch Sanierung, Neubau und Umnutzung deutlich erweitert werden, wodurch ein Anstieg der Bevölkerung in diesem Stadtteil erreicht wurde. Mit ausgelöst durch das wachsende Angebot an hochwertigem Wohnraum in der Altstadt und einer Präferenz zur Wohneigentumsbildung oder dem Wohnen im sanierten Altbau wanderten insbesondere jüngere, einkommensstärkere Haushalte aus der Gartenstadt in die Altstadt oder in Eigenheimsiedlungen am Stadtrand bzw. in umgebenden Gemeinden ab. Durch ihre zentrale Versorgungslage und gute infrastrukturelle Bedingungen erlebte die Altstadt auch in der Altersgruppe der Senioren deutliche Zugewinne. Die soziale Segregation zwischen beiden Stadtteilen nimmt zu. Um diesem Trend entgegenzuwirken und auch wieder vermehrt einkommensstärkere Haushalte anzuziehen, wurde der Wohnungsmarkt in der Gartenstadt in den letzten Jahren um hochwertige, barrierefreie Wohneinheiten in kleineren Hausgemeinschaften erweitert – mit Erfolg.

Das komplexe Zusammenspiel der städtebaulichen Strategien Altstadtsanierung, Stadtumbau sowie Sozialer Stadt konnte aufgezeigt werden. Während die Sanierung historischer Gebäude und der Infrastruktur die Altstadt belebte und ihre touristische Attraktivität steigerte, konnte durch den Rückbau von leerstehenden Wohnungen in der Gartenstadt der gesamtstädtische Wohnungsmarkt stabilisiert, die Existenzfähigkeit der kommunalen Wohnungsbauunternehmen gesichert und durch Erweiterung des Wohnungssegments ein Stück weit der sozialen Segregation entgegengewirkt werden. Der Rückbau war somit eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Zentrumsstärkung.

Bedingt durch einen Wandel des Einkaufsverhaltens und des saisonabhängigen Tourismusgeschäfts hat die Altstadt zunehmend mit leerstehenden Einzelhandelsgeschäften zu kämpfen.

6.2 Beantwortung der Forschungsfragen

Die in Kapitel 1.2 aufgestellten Forschungsfragen sollen abschließend beantwortet werden. Zur Beantwortung dienen die Erkenntnisse dieser Arbeit.

Wodurch unterscheiden sich die Strategien der Stadt Ueckermünde und die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die soziale Mischung in der Gartenstadt und der Altstadt?

Die Strategien der Stadt Ueckermünde für Alt- und Gartenstadt unterscheiden sich grundlegend, um den konträren Krisen in beiden Stadtteilen zu begegnen. Die Altstadtsanierung zielt auf Revitalisierung und Investition ab, um bauliche Mängel und Infrastrukturdefizite zu beseitigen. Der Stadtumbau Ost in der Gartenstadt konzentriert sich auf die Reduktion des industriell errichteten Wohnraums und die Anpassung der Infrastruktur an die heutigen Bedürfnisse. Der Rückbau leerstehender Gebäude trägt dabei nicht nur zur Verbesserung des Ortsbildes und der Lebensqualität im Stadtteil bei, sondern entlastet auch die Wohnungsbaugesellschaften finanziell. Beide Strategien gehören zum Programm der Städtebauförderung.

Durch die erfolgreichen Sanierungen konnte die Attraktivität der Altstadt erheblich gesteigert werden. Dieser Stadtteil konnte in der Folge von Wanderungsgewinnen profitieren und insbesondere Einwohner im Haupterwerbsalter sowie Senioren anziehen, was die sozialen Segregationstendenzen zwischen Alt- und Gartenstadt zusätzlich verstärkte. In der Gartenstadt manifestierte sich der demografische Wandel in einem massiven Abfluss der Bevölkerung im Haupterwerbsalter. Der sozialen Segregation durch anhaltend hohe Arbeitslosenquoten in der Gartenstadt wird durch die Etablierung eines hochwertigeren Wohnungssegments in Mehrfamilienhäusern auf Rückbauflächen, das durch einkommensstärkere Haushalte bezogen wird, aktiv entgegengewirkt.

Wie können Leerstand in der Altstadt und in der Gartenstadt strategisch angegangen werden, um die Attraktivität beider Bereiche zu steigern?

Die Leerstände in Alt- und Gartenstadt sind unterschiedlicher Natur. Während in der Altstadt ein Schwerpunkt bei leerstehenden Einzelhandelsgeschäften und einzelnen Gebäuden in diverser Eigentümerstruktur zu erkennen ist, stehen heute in der Gartenstadt vor allem Wohnungen im industriell errichteten Segment leer, die sich in Besitz der beiden kommunalen Wohnungsbauunternehmen befinden.

In der Gartenstadt wurden bereits fast 500 Wohneinheiten sowie überflüssige Infrastrukturgebäude zurückgebaut und der Gebäudebestand so der schrumpfenden Bevölkerung angepasst. Die noch immer deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden Leerstandsquoten verdeutlichen weitere Potenziale zur Fortführung des gezielten Rückbaus. Um der veränderten Wohnungsnachfrage gerecht zu werden und der sozialen Segregation weiterhin entgegenzuwirken empfiehlt es sich, die Nachverdichtung mit gefragten Wohnformen auf Rückbauflächen fortzuführen.

Der zunehmende Leerstand in den Einzelhandelsgeschäften der Altstadt ist neben dem veränderten Einkaufsverhalten der einheimischen Bevölkerung auch mit dem saisonal schwankenden Zustrom an Touristen zu erklären. Die Etablierung des Altstadtstammtisches und des City-Managers erscheint schlüssig, um die Kommunikation zwischen Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümern und Stadtverwaltung zu stärken. Langfristig wird eine Konzentration der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in bestimmten Teilen der Altstadt (z.B. am Markt und entlang der Ueckerstraße) sowie eine Umnutzung der übrigen Gewerbeeinheiten zu Wohnraum oder Begegnungsstätten notwendig werden, um der veränderten Nachfrage gerecht zu werden.

Welche Synergien und Konflikte ergeben sich aus der gleichzeitigen Bearbeitung beider Stadtteile?

Die gleichzeitige Bearbeitung beider Stadtteile führte zur systemischen Stabilisierung der Gesamtstadt. Der konzentrierte Rückbau in der Gartenstadt entlastete den Wohnungsmarkt und sicherte somit indirekt den Sanierungserfolg der Altstadt, in der man sich auf den Erhalt historischer Bausubstanz und die infrastrukturelle Wiederherstellung konzentrieren konnte. Somit blieb die Altstadt als funktionales Zentrum für Stadt und Region erhalten und ihre Bedeutung als touristischer Magnet konnte weiter ausgebaut werden.

Dem gegenüber steht vor allem der Konflikt, der die Konkurrenz um die mobile Bevölkerung und Investitionen betrifft. Die Altstadt profitierte von der einsetzenden Binnenwanderung, während sich die soziale Schieflage in der Gartenstadt verstärkte. Nichtsdestotrotz bleibt zu erwähnen, dass auch ohne hochwertigen Wohnraum in der Altstadt Abwanderungen aus der Gartenstadt – dann jedoch wahrscheinlich noch stärker über die Stadtgrenzen hinaus – stattgefunden hätten. Ohne Altstadtsanierung und Stadtumbau wären heute mutmaßlich beide Stadtteile von sehr hohen Leerständen, maroder bzw. überflüssiger Infrastruktur und anderen baulichen Mängeln geprägt und hätten eine erheblich negative Wirkung auf die Gesamtstadt.

Inwiefern sind spezifischen Anpassungen notwendig, um den besonderen Bedürfnissen der älter werdenden Bevölkerung gerecht zu werden und gleichzeitig neue Zielgruppen anzusprechen?

Im Bereich der Angebote betreuten Wohnens und vollstationärer Pflege kann auf gesamtstädtischer Ebene – auch unter Beachtung der Rolle des Mittelzentrums zur Versorgung der umgebenden Bevölkerung – keine Unterversorgung festgestellt werden. Die Häufung der Pflegeangebote im Stadtteil West sowie der Mangel in den übrigen Stadtteilen sorgt dafür, dass Einwohner bei einsetzender Pflegebedürftigkeit oft ihre gewohnte Umgebung verlassen müssen. Bei der zukünftigen Etablierung neuer Pflegeeinrichtungen sollte eine ausgewogenere Verteilung im Stadtgebiet beachtet werden, um auch der demografischen Entwicklung von Alt- und Gartenstadt Rechnung zu tragen.

Um weiterhin neue Zielgruppen anzusprechen, sollte auch künftig das Wohnungsangebot der Nachfrage entsprechend angepasst werden. In der Gartenstadt haben sich bereits Mehrfamilienhäuser mit 12 bis 13 barrierearmen Wohneinheiten auf Rückbauflächen bewährt. Für die Innenstadt sind weiterhin Maßnahmen der Innenentwicklung (Sanierung, Umnutzung, Lückenbebauung, Nachverdichtung etc.) anzuwenden, um den positiven Wanderungsentwicklungen zu begegnen.

Welche Rolle können touristische Potenziale bei der Entwicklung beider Stadtteile spielen und wie können diese genutzt werden, um die jeweiligen Herausforderungen zu mindern?

Insbesondere zur funktionalen und ökonomischen Stärkung der Altstadt spielt der Tourismus in Ueckermünde eine zentrale Rolle. Mehrere Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen verdeutlichen diese Bedeutung. Der Einzelhandel ist zunehmend auf das touristische Geschäft eingestellt und somit, ebenso wie das Gastgewerbe, starken saisonalen Schwankungen unterworfen. Zur Minderung dieser ausgeprägten Saisonalität empfiehlt es sich, den Wintertourismus gezielt – beispielsweise durch hochwertige Schlechtwetteralternativen – zu stärken und den Bau der geplanten Rehabilitationsklinik zu forcieren.

Die Gartenstadt besitzt durch ihre direkte Nähe zum Strandbad ebenfalls touristische Potenziale. Einzelne leerstehende Wohnungen in den oberen Etagen bieten durch die Blickbeziehung auf das

Stettiner Haff das Potenzial zur Umnutzung als Ferienwohnung. Andererseits ist die Gartenstadt durch ihre attraktive Lage auch als Wohnstandort für Beschäftigte im Tourismus- und Dienstleistungssektor – insbesondere für Saisonkräfte – in Betracht zu ziehen.

Inwieweit haben die umgesetzten Maßnahmen zu Verbesserung der Situation in den jeweiligen Stadtteilen beigetragen?

In beiden Stadtteilen konnten die Maßnahmen erhebliche und nachhaltige Verbesserungen bewirken. In der Altstadt konnte durch umfassende bauliche wie auch infrastrukturelle Sanierungen und Anpassungen nicht nur das kulturelle Erbe in Form von historischer Bausubstanz erhalten, sondern auch einige Kernfunktionen des Stadtzentrums gestärkt werden. Der Verwaltungssitz im Schloss wurde gesichert und an die modernen Bedürfnisse angepasst sowie die touristische Attraktivität gesteigert. Außerdem konnte die Wohnfunktion des Stadtteils durch Sanierung, Umnutzung und Neubau erheblich gesteigert werden, wodurch die Altstadt als einziger Ueckermünder Stadtteil innerhalb der Betrachtungszeit einen signifikanten Bevölkerungszuwachs erlebte. Das belegt die Anziehungskraft der Altstadt auf die einheimische und zuwandernde Bevölkerung.

In der Gartenstadt ist es gelungen, den Leerstand durch Rückbau von fast 500 Wohneinheiten und Gebäuden der sozialen bzw. Versorgungsinfrastruktur zu reduzieren. Infrastrukturelle Anpassungen, Sanierungen von Wohnungen und Gebäuden sowie die Aufwertung und bedarfsgerechte Gestaltung der Außenanlagen haben dazu beigetragen, die Lebensbedingungen der verbliebenen Bewohner zu verbessern. Die räumliche Entdichtung konnte dazu beitragen, das Konfliktpotenzial zu senken. Durch eine Erweiterung des Wohnungsangebotes wurde begonnen, verstärkten sozialen Segregationstendenzen zu begegnen.

6.3 Übertragbarkeit und Ausblick auf weiteren Forschungsbedarf

Die Erkenntnisse dieser Arbeit in Hinblick auf das Zusammenwirken von Altstadtsanierung und Stadtumbau sind auch auf andere Städte mit entsprechenden Herausforderungen übertragbar. Voraussetzung ist eine vergleichbare Ausgangslage mit einem sanierungsbedürftigen Stadtzentrum und einer randstädtischen Großwohnsiedlung sowie einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, um eine ähnliche Wirkung der Maßnahmen erwarten zu können.

Um die Wirksamkeit von Maßnahmen der Sozialen Stadt im Stadtteil Gartenstadt nachhaltig bewerten zu können, ist eine vertiefte Untersuchung in Form eines Monitorings über einen längeren Zeitraum – beispielsweise 10 bis 20 Jahre – notwendig. In der Konsequenz sollten Erkenntnisse zu Veränderungen der sozialen Disparitäten, Image des Stadtteils und Stigmatisierung der Bevölkerung erkennbar werden.

Zur Ermittlung der konkreten Beweggründe für die Abwanderung aus der Großwohnsiedlung Gartenstadt und den Zuzug in der Altstadt bietet es sich an, qualitative und quantitative Erhebungen durchzuführen. Dadurch könnten auch die Kausalität der Binnenwanderung herausgestellt und die Marktmechanismen der Segregation in schrumpfenden Städten präzisiert werden. Zudem sollte auch untersucht werden, inwiefern die Neubauten in der Gartenstadt eine erneute Binnenwanderung innerhalb der Stadt bzw. des Stadtteils auslösen und ob dadurch neue, quartiersinterne Segregationsprozesse hervorgerufen werden.

Darüber hinaus lohnt es sich auch, Vergleiche mit anderen Städten anzustellen, um die Ergebnisse und Erfolgsstrategien gegenüberzustellen und weiter verallgemeinern zu können. Für einen derartigen Vergleich bieten sich in direkter räumlicher Nähe etwa die Städte Torgelow, Pasewalk,

Anklam oder – um auch eine einwohnerstärkere Stadt zu betrachten – Prenzlau an. Die allgemeinen Erfolge einer integralen Strategie aus Stärkung des Stadtzentrums bei Rück-/Umbau der Peripherie könnten dadurch bestätigt oder widerlegt, Ansätze zur Steuerung der Binnenwanderung identifiziert werden.

Eine detaillierte Analyse des Zusammenhangs zwischen demografischer Schrumpfung, Überalterung und der optimalen räumlichen Verteilung von Pflege- und Betreuungsinfrastruktur in ländlich geprägten Mittelzentren ist notwendig, um zukünftige Fehlinvestitionen zu vermeiden und eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten.

Literaturverzeichnis

Bundesanzeiger Verlag (2013): Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013.

In: Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29, ausgegeben zu Bonn am 20. Juni 2013.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2022): Bericht zur Städtebauförderung 2020/21.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2019): Strategien der Innenentwicklung – Lebendige und nutzungsgemischte Wohn- und Versorgungsstandorte in kleineren Städten und Gemeinden.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2016): Integriertes Umweltprogramm 2030.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012): Bund-Länder-Bericht an den Deutschen Bundestag zum Stadtumbau Ost in den Ländern Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2024): Tourismus nachhaltig gestalten: Nationale Tourismusstrategie – Arbeitsprogramm der Bundesregierung 2024.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023): Programmstrategie Städtebauförderungsprogramm Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten.

Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (2024): Die Altlasten sind bewältigt! Studie zur Entwicklung ostdeutscher Städte seit der Wiedervereinigung – Presseinformation.

Bundeszentrale für politische Bildung (2016): Duden Wirtschaft von A bis Z: Grundlagenwissen für Schule und Studium, Beruf und Alltag. 6. Auflage.

Deutsche Bahn (2024.1): Liniennetz des Regionalverkehrs Mecklenburg-Vorpommern gültig vom 15.12.2024 bis 13.12.2025.

Deutsche Bahn (2024.2): ICE/IC Streckennetz Fahrplan 2025.

Deutscher Bundestag (2002): Bericht der Bundesregierung über die Perspektiven für Deutschland – Nationale Strategie für eine nachhaltige Entwicklung.

Die Bundesregierung (2025): Wir zünden den Bau-Turbo, weil jede Wohnung zählt.

Die Bundesregierung (2024): Transformationsbereich „Nachhaltiges Bauen und Verkehrswende“ – Herausforderungen und Wege der Transformation mit Blick auf die Stadtentwicklung, den Bau- und Bauwerksbereich und die nachhaltige Gestaltung der Mobilität.

Die Bundesregierung (2023): Ziele nachhaltiger Entwicklung – Nachhaltige Städte und Gemeinden.

Die Bundesregierung (2016): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016.

GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2014): Einzelhandelskonzept für das Seebad Ueckermünde.

Helbig, M.; Jähnen, S. (2019): Die soziodemografische Entwicklung der industriell errichteten Wohnsiedlungen in 14 ostdeutschen Städten – Analysen einer Bewohnerschaft zwischen Stabilität und Wandel.

Hellriegel, M. (2024): Innenentwicklung – Mehr als nur Baulücken.

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) (2002): Demographische Entwicklung – Schrumpfende Stadt. Bericht für die Sitzung des ILS-Beirates am 13. Februar 2002.

Klauser, N (2025): Kommunen im (demografischen) Wandel.

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2024): Erster Entwurf 2024 zur Gesamtfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.

Sahner, H. (1999): Zur Entwicklung ostdeutscher Städte nach der Wende: nicht nur „dem Tod von der Schippe gesprungen“.

In: Aus Politik und Zeitgeschichte – Beilage zur Wochenzeitung das Parlament. B 5/99 29. Januar 1999.

Schmidt, H. (2017): Warum die Stadterneuerung in Ostdeutschland ein Erfolgsmodell wurde...

In: Altröck, U. et al. (2017): Stadterneuerung im vereinten Deutschland – Rück- und Ausblicke, Jahrbuch Stadterneuerung 2017.

Schubert, K.; Klein, M. (2020): Das Politiklexikon. 7. Aktualisierte und erweiterte Auflage. Lizenzausgabe Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.

Schöning, W. (2003): Weniger, älter, bunter - Konsequenzen des demographischen Wandels für die Kommunalpolitik.

Sievers, K. (2019): Stadtumbau Ost – Lösung einer Wohnungsfrage?

In: Deutschland Archiv, 27.02.2019.

Spiegel, E. (2001): Soziale Stabilisierung durch soziale Mischung.

In: vhw FW 2/April 2001

Stadt Seebad Ueckermünde (2025): Im Speicher am Hafen wird gewerkelt – Meldung vom 12.06.2025.

Stadt Seebad Ueckermünde (2024): Monitoring Stadtentwicklung Berichtsjahr 2023.

Stadt Seebad Ueckermünde (2023): Integriertes Stadtentwicklungskonzept 3. Fortschreibung.

Stadt Seebad Ueckermünde (2016): Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme Strukturkonzept Ispericher Straße – Erläuterungsbericht.

Stadt Seebad Ueckermünde (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2. Fortschreibung.

Stadt Ueckermünde (2006): Städtebaulicher Rahmenplan Ueckermünde-Ost „Gartenstadt zwischen Haff und Heide“ – 1. Fortschreibung.

Stadt Ueckermünde (2005): 1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Ueckermünde.

Stadt Ueckermünde (2002): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ueckermünde.

Stadt Ueckermünde (1998): Stadtsanierung Ueckermünde – Rahmenplanung „Altstadt am Haff“.

Statistisches Bundesamt (2025): Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst jeden Tag um 51 Hektar - Pressemitteilung Nr. 286 vom 5. August 2025.

Umweltbundesamt (2020): Flächenrecycling und Innenentwicklung.

United Nations (Department of Economic and Social Affairs, Population Division) (2024.1): Die 20 Länder mit dem höchsten Durchschnittsalter der Bevölkerung im Jahr 2023 (Altersmedian in Jahren).

In: Statista (2025): Politik & Gesellschaft – Demografischer Wandel

United Nations (Department of Economic and Social Affairs, Population Division) (2024.2): Durchschnittsalter der Bevölkerung in den wichtigsten Industrie- und Schwellenländern im Jahr 2023 (Altersmedian in Jahren).

In: Statista (2025): Politik & Gesellschaft – Demografischer Wandel.

von Lojewski, H. (2013): Zum Verhältnis von sozialer Durchmischung, Segregation und Gentrifizierung.

In: vhw FS 4 / Juli – September 2013.

Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2004): Der aktuelle Begriff Nr. 06/2004 – Nachhaltigkeit.

Zimmer-Hegmann, R. (2011): Demografischer Wandel als Herausforderung für die Stadt- und Quartiersentwicklung.

In: Dahme, H-J; Wohlfahrt, N. (Hrsg.) (2011): Handbuch Kommunale Sozialpolitik. 128-140.

Internetquellen:

Ameos Klinikum Ueckermünde – Kurzprofil.

Abgerufen am 21.07.2025 unter <https://www.ameos.de/klinikum-ueckermuende/ueberuns/kurzprofil/>

Landesamt für innere Verwaltung – Statistisches Amt: Bevölkerung.

Abgerufen am 23.07.2025 unter <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevoelkerung/Statistische-Berichte>

Seebad Ueckermünde – Historische Daten.

Abgerufen am 29.10.2025 unter <https://www.ueckermuende.de/freizeit-kultur/stadtgeschichte/historische-daten/>

Statistisches Bundesamt: Bevölkerung – Demografischer Wandel.

Abgerufen am 23.09.2025 unter https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html#382722

Anhang: Freigabe Gesprächsinhalte

Betreff: **WG: Bachelorarbeit: Bitte um Freigabe der Gesprächsinhalte**

An: lg21192@hs-nb.de

Cc: "Benseler, Andrea" <stadtplanung@ueckermuende.de>

Datum: 05.12.25 08:01

Von: Stadt Seebad Ueckermünde - Jürgen Kliewe <buergermeister@ueckermuende.de>

Arndt, Mark - Bachelorarbeit Freigabe Gesprächsinh... (91KB)

Sehr geehrter Herr Arndt,
aus unserer Sicht ist alles richtig wiedergegeben. Viel Erfolg bei der weiteren Arbeit.

Freundliche Grüße

Jürgen Kliewe
Bürgermeister

--

Stadt Seebad Ueckermünde, Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde

Tel.: 0049 39771-284 14, Fax: 0049 39771-28418 www.ueckermuende.de

E-Mail: buergermeister@ueckermuende.de

Diese Nachricht kann vertrauliche Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der in der Nachricht angegebene Adressat sind, darf die Nachricht nicht kopiert oder an Dritte weitergeleitet werden. In einem solchen Fall vernichten Sie bitte die Nachricht und informieren Sie den Absender. In dieser Nachricht enthaltene Informationen, die nicht im Zusammenhang mit einer offiziellen Geschäftstätigkeit zwischen Absender und Empfänger stehen, gelten als nicht erteilt. Rechte aus solchen Informationen können nicht geltend gemacht werden.

„Informationen zum Datenschutz erhalten Sie hier.“

Von: Arndt, Mark <lg21192@hs-nb.de>

Gesendet: Mittwoch, 3. Dezember 2025 11:56

An: buergermeister@ueckermuende.de; stadtplanung@ueckermuende.de

Betreff: Bachelorarbeit: Bitte um Freigabe der Gesprächsinhalte

Sehr geehrter Herr Kliewe, sehr geehrte Frau Benseler,

mit der Erstellung meiner Bachelorarbeit "Altstadtsanierung und Stadtumbau: Konträre Entwicklungen, gleiche Herausforderungen? Eine vergleichende Analyse der städtebaulichen und soziodemografischen Entwicklung von Gartenstadt und Altstadt in Ueckermünde seit den 1990er Jahren" befinde ich mich auf der Zielgeraden.

Einige Aspekte unseres aufschlussreichen Gesprächs von Anfang Juli haben ebenfalls ihren Weg in die Arbeit gefunden. Um Ihre Aussagen in der Arbeit verwenden zu können, möchte ich Sie jeweils um eine kurze formlose Freigabe der Gesprächsinhalte per E-Mail bitten. Sie finden die entsprechenden Textpassagen - zur besseren Kontextualisierung den jeweiligen Kapitelüberschriften zugeordnet - im Anhang.

Ihrem Wunsch, die finale Arbeit lesen zu dürfen, möchte ich gern nachkommen, sobald die Bewertung abgeschlossen ist. Das wird voraussichtlich Ende Januar sein.

Ich danke Ihnen für Ihre Kooperationsbereitschaft.

Mit freundlichen Grüßen
Mark Arndt