						1		
				ra	n	h	ı	
U	_	V	Ч	I U			ш	_

Ulrike Neubauer

Stadtumbau Ost

Großwohnsiedlungen als stadtentwicklungspolitische Herausforderung für die Hansestadt Rostock

Diplomarbeit



Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de/ abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2006 Diplom.de ISBN: 9783836602013

Stadtumbau Ost Großwohnsiedlungen als stadtentwicklungspolitische Herausforderung für die Hansestadt Rostock	Ulrike Neubauer
Großwohnsiedlungen als stadtentwicklungspolitische Herausforderung	
Großwohnsiedlungen als stadtentwicklungspolitische Herausforderung	Stadtumbau Ost
Großwohnsiedlungen als stadtentwicklungspolitische Herausforderung für die Hansestadt Rostock	
Großwohnsiedlungen als stadtentwicklungspolitische Herausforderung für die Hansestadt Rostock	
für die Hansestadt Rostock	Großwohnsiedlungen als stadtentwicklungspolitische Herausforderung
	für die Hansestadt Rostock

Diplomarbeit

ISBN: 978-3-8366-0201-3

Ulrike Neubauer

Stadtumbau Ost

Großwohnsiedlungen als stadtentwicklungspolitische Herausforderung für die Hansestadt Rostock



Ulrike Neubauer

Stadtumbau Ost

Großwohnsiedlungen als stadtentwicklungspolitische Herausforderung für die Hansestadt Rostock

ISBN: 978-3-8366-0201-3

Druck Diplomica® GmbH, Hamburg, 2007

Zugl. Technische Universität Wien, Wien, Österreich, Diplomarbeit, 2006

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica GmbH http://www.diplom.de, Hamburg 2007 Printed in Germany

Vorwort

Der Stadtumbau ist die städtebauliche Antwort auf eine weitgreifende strukturelle Krise in den neuen Ländern der Bundesrepublik Deutschland. Quartiere, Stadtteile und teilweise sogar ganze Innenstädte beginnen zu veröden und verlieren aufgrund starker Bevölkerungsverluste zunehmend an Lebendigkeit und Urbanität. Der Leerstand, v.a. von Wohnungen, wird zum alltäglichen Erscheinungsbild vieler ostdeutscher Städte, schrumpfende Stadtstrukturen zum vorherrschenden Thema in der Stadtentwicklungspolitik. Die Abwärtsspirale ist mittlerweile nicht nur kleinräumig begrenzt, sondern betrifft ganze strukturschwache Regionen. Insbesondere junge und gut ausgebildete Menschen verlassen auf der Suche nach einem Ausbildungs- oder Arbeitsplatz Mecklenburg-Vorpommern und wandern in die urbanen Großräume, vorwiegend Hamburg, Frankfurt und München, ab, während überwiegend die Älteren und sozial Schwachen zurückbleiben. So verliert das Land Mecklenburg-Vorpommern jährlich rd. 14.000 Personen. Ganze Jahrgänge verschwinden auf diese Weise und werden vermutlich trotz einiger "Rückkehrwilliger" auf lange Sicht nicht mehr zu ersetzen sein. Das Anfang der 90er Jahre kinderreichste Bundesland Deutschlands altert dadurch nicht nur zusehends, sondern verliert auch an Know-how.

Doch was sind die Gründe für diese negative Entwicklung und was bedeutet die Abwanderung von Jugendlichen für das Land? Wie versuchen die Städte den Schrumpfungsprozess gezielt zu steuern? Wie sieht es speziell in den industriell errichteten Großwohnsiedlungen aus? Welche Perspektiven hat der Wohnungsbestand in den Großwohnsiedlungen zukünftig am Wohnungsmarkt? Diese aufgeworfenen Fragestellungen werden in der vorliegenden Arbeit am Beispiel zweier Großwohnsiedlungen der Hansestadt Rostock genauer untersucht.

Da ich selbst zu jener Generation gehöre, die dem Land Mecklenburg-Vorpommern aufgrund der schlechten Situation am Arbeitsmarkt den Rücken kehren musste, habe ich dieses Thema bewusst ausgewählt. Seit Beginn meines Studiums hat mich diese Thematik nicht mehr losgelassen. Die Diplomarbeit findet ihren Abschluss zu einem Zeitpunkt, zu dem sich in der Hansestadt Rostock erst zeigen wird, inwiefern durch Stadtumbaumaßnahmen benachteiligte Stadtgebiete langfristig stabilisiert werden können. Es bleibt zu hoffen, dass dies gelingen wird und die Landespolitik endlich wirksame wirtschaftsfördernde und arbeitsmarktpolitische Maßnahmen schafft, damit wenigstens der jetzigen Generation von Schulabgängern die Möglichkeit gegeben wird, nicht abwandern zu müssen und unsere Städte lebenswert bleiben.

An dieser Stelle möchte ich mich bei jenen bedanken, die mir bei der Erstellung dieser Arbeit unterstützend zur Seite standen.

Mein Dank gilt:

- allen Interviewpartnern im Rahmen meiner Diplomarbeit, die mit ihrer Gesprächsbereitschaft erheblich zur Qualität dieser Arbeit beigetragen haben. Insbesondere danke ich der WG Warnow für die zur Verfügung gestellten Materialien und die Offenheit, sowie dem WIMES für die statistischen Daten.
- meinem Betreuer Prof. Mag. Dr. Rudolf Giffinger für die konstruktive Kritik und die große Freiheit bei der Bearbeitung des Themas.

- meinen Studienkollegen in Kaiserslautern, mit denen ich mich fachlich austauschen konnte und die trotz der räumlichen Distanz immer ein offenes Ohr für mich hatten.
- meinen Freunden, insbesondere jenen, die mich nach meiner schweren Erkrankung motiviert haben, wieder zielstrebig an dieser Arbeit weiter zu schreiben und mich mental unterstützt haben.
- DI Eveline Schuchmann, DI Sigrid Neubauer und Helmut Oizinger für die kritische Durchsicht der Rohfassung meiner Arbeit.
- besonders meiner Mutter, die mir ein Studium an zwei Universitäten fernab von der Heimat ermöglicht hat und mit deren Unterstützung ich diesen Lebensweg gehen konnte! Aber auch für die zahlreichen Fachgespräche, die mir viele wertvolle Anregungen für diese Arbeit geliefert haben, sowie die unzähligen gemeinsamen Bestandsaufnahmen in den von mir untersuchten Stadtteilen.

Wien, im Oktober 2006

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	
1 Einleitung	- 7 -
1.1 Zielsetzung der Arbeit	- 8 -
1.2 Aufbau der Arbeit	- 8 -
TEIL A – RAHMENBEDINGUNGEN DER STADTENTWICKLUNG BIS 1989	
2 Städtebauliche und wohnungspolitische Ausgangsbedingungen	13 -
2.1 Der Städtebau in der DDR	13 -
2.2 Die Territorialplanung der DDR	17 -
2.3 Die Wohnungspolitik der DDR	18 -
3 Die Stadtentwicklung Rostocks in der DDR	21 -
3.1 Entstehung der Rostocker Großwohnsiedlungen	21 -
3.2 Rostocker Neubaugebiete zur Wende	29 -
TEIL B – DER TRANSFORMATIONSPROZESS: THEORETISCHE GRUNDLAGE UND FOLGEN	J
4 Die Wiedervereinigung – Auslöser des Strukturwandels in den neuen Ländern	33 -
4.1 Wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen	
4.1.1 Das alte System: Die sozialistische Wirtschaftsordnung der DDR	
4.1.2 Die Wende: Ungeahnte Dimensionen des Strukturwandels in den neuen Ländern	34 -
4.2 Auswirkungen des Strukturwandels in Mecklenburg-Vorpommern auf die Entwicklung von Großwohnsiedlungen	37 -
4.2.1 Demografische Auswirkungen	
4.2.2 Wohnungswirtschaftliche Folgen	
4.2.3 Sozialräumliche Veränderungen	
5 Großwohnsiedlungen als Lift nach unten?	45 -
5.1 Der Wohnungsmarkt in filtertheoretischer Konzeption als Basis benachteiligter Stadtgebiete.	
Theoretische Überlegungen zur Entstehung benachteiligter Stadtgebiete auf der Grundlage regionalspezifischer Effekte aus dem Wohnungsmarkt	47 -
Fazit zur Entwicklungsperspektive von Großwohnsiedlungen	
6 Rostocker Großwohnsiedlungen – Entwicklungsverlauf und Veränderungen seit 1990	
6.1 Die Stadtentwicklungspolitik von Rostock	
6.2 Auswirkungen des Strukturwandels auf die Rostocker Großwohnsiedlungen 6.2.1 Groß Klein	
6.2.2 Toitenwinkel	
6.3 Zusammenfassende Bewertung der Entwicklungsverläufe beider Großwohnsiedlungen	
7 Entwicklungsprognosen für die Hansestadt Rostock	69 -
7.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen Rostocks bis 2018	
7.2 Entwicklung des Rostocker Wohnungsmarktes bis 2018	
7.2.1 Haushaltsprognose	
7.2.2 Wohnraumnachfrageprognose	

7.2.3 Prognose der Leerstandsentwicklung in den Stadtumbaugebieten Groß Klein und Toitenwinkel-75

TEIL C – UMGANG MIT SCHRUMPFENDEN STRUKTUREN

8.1 Leitbilder der Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen	8	Schrumpfende Stadtstrukturen – Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum	79 -
8.2 Strategien im Umgang mit Großwohnsiedlungen			
8.3 Instrumente zur Steuerung gesamtstädtischer Schrumpfungsprozesse			
8.3.1 Finanzielle Instrumente (Förderprogramme)			
8.3.2 Rechtliche Instrumente - 88 - 8.3.3 Akteursorientierte Instrumente - 91 - 8.3.4 ISEK – Integriertes Stadtentvicklungskonzept - 93 - 91 - 91 - 91 - 91 - 91 - 91 - 91			
8.3.3 Akteursorientierte Instrumente			
8.3.4 ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept 93 - 99 Stadtumbau Rostock 95 - 99.1 Planungen zur Steuerung des Stadtumbauprozesses 95 - 91.1 Leitbilder, Strategien und Steuerungsinstrumente 95 - 91.2 ISEK der Hansestadt Rostock 96 - 91.3 Planungen bis 2009 für die Umstrukturierungsgebiete Groß Klein und Toitenwinkel 98 - 91.4 Rolle der Wohnungsunternehmen im Stadtumbauprozess 100 - 92.Deer Stadtumbau in der Umsetzung 105 - 92.1 Kosten im Stadtumbau und Lastenausgleich 105 - 92.2 Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur an veränderte Gegebenheiten 107 - 92.3 Umsetzungsprobleme 110 - 92.3 Umsetzungsprobleme 110 - 93.1 Groß Klein 110 - 93.1 Groß Klein 110 - 93.2 Toitenwinkel 115 - 94 Kritische Bewertung des bisherigen Stadtumbauprozesses der Hansestadt Rostock 118 - 115			
9.1 Planungen zur Steuerung des Stadtumbauprozesses			
9.1 Planungen zur Steuerung des Stadtumbauprozesses	9	Stadtumbau Rostock	95 -
9.1.1 Leitbilder, Strategien und Steuerungsinstrumente	_		
9.1.2 ISEK der Hansestadt Rostock. 9.1.3 Planuagen bis 2009 für die Umstrukturierungsgebiete Groß Klein und Toitenwinkel. 98 9.1.4 Rolle der Wohnungsunternehmen im Stadtumbauprozess. 9.2.1 Kosten im Stadtumbau in der Umsetzung. 9.2.2 I Kosten im Stadtumbau und Lastenausgleich. 9.2.3 Umsetzungsprobleme. 9.3.3 Umsetzungsprobleme. 9.3.1 Groß Klein. 9.3.4 Groß Klein. 9.3.5 Toitenwinkel. 9.3.5 Toitenwinkel. 9.4 Kritische Bewertung des bisherigen Stadtumbauprozesses der Hansestadt Rostock. 118 - TEIL D – SCHLUSSBETRACHTUNG 110 Perspektiven für Großwohnsiedlungen. 110.2 Empfehlungen aus stadtentwicklungspolitischer/-planerischer Sicht. 112 Zusammenfassung. 113 Glossar 114 Zusammenfassung. 115 Glossar 116 Glossar 117 Zusammenfassung. 118 - Glossar 119 Glossar 110 Glossar 110 Glossar 1110 Glos		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
9.1.3 Planungen bis 2009 für die Umstrukturierungsgebiete Groß Klein und Toitenwinkel		v v	
9.1.4 Rolle der Wohnungsunternehmen im Stadtumbauprozess			
9.2.1 Kosten im Stadtumbau und Lastenausgleich		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
9.2.1 Kosten im Stadtumbau und Lastenausgleich		9.2 Der Stadtumbau in der Umsetzung	105 -
9.2.2 Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur an veränderte Gegebenheiten 107 - 9.2.3 Umsetzungsprobleme 110 - 9.3 Praxisbeispiele aus den Stadtumbaugebieten 110 - 9.3.1 Groß Klein 110 - 9.3.2 Toitenwinkel 115 - 9.4 Kritische Bewertung des bisherigen Stadtumbauprozesses der Hansestadt Rostock 118 - 115 -		•	
9.2.3 Umsetzungsprobleme			
9.3.1 Groß Klein			
9.3.1 Groß Klein		9.3 Praxisbeispiele aus den Stadtumbaugebieten	110 -
9.3.2 Toitenwinkel - 115 - 9.4 Kritische Bewertung des bisherigen Stadtumbauprozesses der Hansestadt Rostock - 118 - TEIL D – SCHLUSSBETRACHTUNG 10 Perspektiven für Großwohnsiedlungen - 123 - 10.1 Chance Stadtumbau: Vom schlechten Ruf zum attraktiven Wohnstandort? - 123 - 10.2 Empfehlungen aus stadtentwicklungspolitischer/-planerischer Sicht - 126 - 11 Zusammenfassung - 131 - Glossar - 135 - Abkürzungsverzeichnis - 137 - Abbildungsverzeichnis - 138 - Tabellenverzeichnis der Gesprächspartner - 140 - Verzeichnis der Gesprächspartner - 140 - Literaturverzeichnis - 141 - ANHANG - 147 - I. Plandokumente - 149 - Quartierseinteilung Groß Klein und Toitenwinkel - 149 - III. Musterverträge - 150 - Musterverträg I – Grundvereinbarung - 150 -		·	
TEIL D – SCHLUSSBETRACHTUNG 10 Perspektiven für Großwohnsiedlungen			
10.1 Chance Stadtumbau: Vom schlechten Ruf zum attraktiven Wohnstandort? - 123 - 10.2 Empfehlungen aus stadtentwicklungspolitischer/-planerischer Sicht - 126 - 11 Zusammenfassung - 131 - 131 - 135 - 135 - 135 - 135 - 135 - 136 - 137 - 136 - 138			123 -
10.2 Empfehlungen aus stadtentwicklungspolitischer/-planerischer Sicht 126 - 11 Zusammenfassung 131 - Glossar	•	•	
11 Zusammenfassung - 131 - Glossar - 135 - Abkürzungsverzeichnis - 137 - Abbildungsverzeichnis - 138 - Tabellenverzeichnis - 140 - Verzeichnis der Gesprächspartner - 140 - Literaturverzeichnis - 141 - ANHANG - 147 - I. Plandokumente - 149 - Quartierseinteilung Groß Klein und Toitenwinkel - 149 - II. Musterverträge - 150 - Mustervertrag 1 – Grundvereinbarung - 150 -			
Glossar			
Abkürzungsverzeichnis - 137 - Abbildungsverzeichnis - 140 - Tabellenverzeichnis - 140 - Verzeichnis der Gesprächspartner - 140 - Literaturverzeichnis - 141 - ANHANG - 147 - I. Plandokumente - 149 - Quartierseinteilung Groß Klein und Toitenwinkel - 149 - II. Musterverträge - 150 - Mustervertrag 1 – Grundvereinbarung - 150 -	11	Zusammenfassung	131 -
Abkürzungsverzeichnis - 137 - Abbildungsverzeichnis - 140 - Tabellenverzeichnis - 140 - Verzeichnis der Gesprächspartner - 140 - Literaturverzeichnis - 141 - ANHANG - 147 - I. Plandokumente - 149 - Quartierseinteilung Groß Klein und Toitenwinkel - 149 - II. Musterverträge - 150 - Mustervertrag 1 – Grundvereinbarung - 150 -	G	lossar	135 -
Tabellenverzeichnis - 140 - Verzeichnis der Gesprächspartner - 140 - Literaturverzeichnis - 141 - ANHANG - 147 - I. Plandokumente - 149 - Quartierseinteilung Groß Klein und Toitenwinkel - 149 - II. Musterverträge - 150 - Mustervertrag 1 – Grundvereinbarung - 150 -			
Verzeichnis der Gesprächspartner - 140 - Literaturverzeichnis - 141 - ANHANG - 147 - I. Plandokumente - 149 - Quartierseinteilung Groß Klein und Toitenwinkel - 149 - II. Musterverträge - 150 - Mustervertrag 1 – Grundvereinbarung - 150 -	Αl	obildungsverzeichnis	138 -
Verzeichnis der Gesprächspartner - 140 - Literaturverzeichnis - 141 - ANHANG - 147 - I. Plandokumente - 149 - Quartierseinteilung Groß Klein und Toitenwinkel - 149 - II. Musterverträge - 150 - Mustervertrag 1 – Grundvereinbarung - 150 -	Τá	abellenverzeichnis	140 -
Literaturverzeichnis - 141 - ANHANG - 147 - I. Plandokumente - 149 - Quartierseinteilung Groß Klein und Toitenwinkel - 149 - II. Musterverträge - 150 - Mustervertrag 1 - Grundvereinbarung - 150 -			
I. Plandokumente - 149 - Quartierseinteilung Groß Klein und Toitenwinkel - 149 - II. Musterverträge - 150 - Mustervertrag 1 – Grundvereinbarung - 150 -		·	
I. Plandokumente - 149 - Quartierseinteilung Groß Klein und Toitenwinkel - 149 - II. Musterverträge - 150 - Mustervertrag 1 – Grundvereinbarung - 150 -	Α	NHANG	147 -
Quartierseinteilung Groß Klein und Toitenwinkel 149 - II. Musterverträge 150 - Mustervertrag 1 – Grundvereinbarung 150 -			
II. Musterverträge			
Mustervertrag 1 – Grundvereinbarung 150 -			
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		•	
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	

1 Einleitung

Die Stadtentwicklung wird von politischen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen wesentlich beeinflusst. Mit der Wiedervereinigung beider deutscher Staaten setzte in den neuen Bundesländern in all diesen Bereichen ein Prozess des Umbruchs und Wandels ein, der sich in unterschiedlicher Intensität auf das unmittelbare Lebensumfeld in den Städten und Regionen auswirkte. Besonders die wirtschaftsstrukturellen Veränderungen führten zu massiven Abwanderungsbewegungen in der Bevölkerung in wirtschaftlich stärkere Regionen, die bis heute aufgrund der schlechten wirtschaftlichen Lage anhalten. Die damit verbundenen hohen Bevölkerungsverluste spiegeln sich seit Ende der 90er Jahre in steigenden Wohnungsleerständen wider, die zusätzlich durch eine erhöhte Eigenheimbildung im Umland der Städte und eine dynamische Ausweitung des Wohnungsangebotes (Neubau und Instandsetzung von Altbauten) verstärkt wurden. Der strukturelle Leerstand ist nicht nur ein optisches Problem, der sich negativ auf die Wahrnehmung des Wohnumfeldes auswirkt, sondern stellt für die Wohnungsunternehmen aufgrund von Mietausfällen zunehmend eine Bedrohung ihrer wirtschaftlichen Existenz dar und bringt zudem die städtische Infrastruktur aus dem Gleichgewicht. So werden einerseits öffentliche Infrastruktureinrichtungen nicht mehr ausreichend genutzt, andererseits ist eine effiziente Auslastung von Netzen und Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur nicht mehr gegeben. Da sich der Trend der Wohnungsleerstände infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren weiter verstärken wird, ist eine Neuorientierung in der Stadtentwicklungspolitik - vom Wachstum zur Schrumpfung - erforderlich. Aufgabe der kommenden Jahre wird es daher sein, angemessene Strategien und Maßnahmen für eine Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen zu entwickeln.

Der Stadtumbau ist als Antwort auf die Frage der Lösung der komplexen Problematik zu verstehen. Er soll dazu beitragen, "die Auswirkungen des sich weiter vollziehenden Strukturwandels aufzufangen und auszugleichen" und somit die Lebens- und Funktionsfähigkeit der Städte bewahren. Neben der Aufwertung ganzer Stadtteile und der Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur, sind auch Eingriffe in die Bausubstanz in Form von Abriss- und Rückbaumaßnahmen notwendig, um den Wohnungsmarkt den veränderten Bedingungen anzupassen.

Insbesondere die Großwohnsiedlungen sind seit der Wende einem enormen Veränderungsdruck ausgesetzt. So haben einzelne Stadtgebiete infolge hoher Einwohnerverluste ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur verloren und werden sich in den nächsten Jahren auch weiterhin durch Stadtumbaumaßnahmen räumlich verändern. Die Entwicklungsperspektive der Großwohnsiedlungen, die ein wesentlicher Bestandteil der Siedlungsstruktur in ostdeutschen Städten sind, bleibt somit ungewiss. Es wird daher eine stadtentwicklungspolitische Herausforderung für die Kommunen sein, neue Strategien zu entwickeln und anzuwenden, um die Großwohnsiedlungen langfristig stabilisieren zu können.

Die Hansestadt Rostock verfügt über einen hohen Anteil an Wohnungen in industriell erbauten Wohngebieten. Etwa zwei Drittel des gesamten Wohnungsbestandes sind in Plattenbauweise errichtet, wobei sich dieser Bestand auf neun Großwohnsiedlungen aufteilt. Er ist auf lange Sicht ein unverzichtbarer Bestandteil des Rostocker Wohnungsmarktes und sichert die Versorgung mit Wohnraum. Allerdings verlief in den vergangenen Jahren die Entwicklung in diesen Gebieten sehr unterschiedlich.

-

¹ http://www.am.mv-regierung.de/stbfr/pages/richtlinie.htm, Stand 23.08.2005

Insbesondere in den fünf Großwohnsiedlungen Evershagen, Schmarl, Groß Klein, Dierkow und Toitenwinkel zeigen sich die Folgen der Stadtschrumpfung in besonderem Maße, indem die sozioökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen von der Gesamtstadt abweichen. Die Hansestadt Rostock ist daher bemüht, gezielt durch stadtumbaubezogene Maßnahmen obgenannte Stadtgebiete zu konsolidieren.

1.1 Zielsetzung der Arbeit

Gegenstand der vorliegenden Arbeit ist die Untersuchung der Veränderung von Großwohnsiedlungen unter Schrumpfungsbedingungen am Beispiel der Hansestadt Rostock. Anhand der Ergebnisse sollen die zukünftigen Perspektiven der Rostocker Großwohnsiedlungen am Wohnungsmarkt eingeschätzt werden, um daraus Handlungsempfehlungen formulieren zu können. Entsprechend der Zielsetzung gliedert sich die Arbeit in zwei Schwerpunkte, die auf Basis zweier Fragenkomplexen genauer erforscht werden.

Fragenkomplex 1: Analyse der bisherigen Entwicklung in den Rostocker Großwohnsiedlungen:

- Welche städtebaulichen und wohnungspolitischen Ausgangsbedingungen liegen den Großwohnsiedlungen zugrunde? Welche Besonderheiten ergeben sich daraus für diese?
- Wie stellten sich die Rostocker Großwohnsiedlungen zur Wendezeit dar?
- Welche Auswirkungen hatte der durch die Wende ausgelöste Strukturwandel auf die Großwohnsiedlungen?

Fragenkomplex 2: Umgang mit den Rostocker Großwohnsiedlungen sowie deren Perspektiven in Bezug auf den Stadtumbau:

- Welche Leitbilder, Strategien und Instrumente zur Steuerung gesamtstädtischer Schrumpfungsprozesse finden auf kommunaler Ebene Anwendung?
- Welche Ansätze verfolgt die Hansestadt Rostock im Umgang mit den Großwohnsiedlungen unter den veränderten Rahmenbedingungen und wie gestaltet sich der Stadtumbau?
- Inwieweit können mit Fördermitteln Entwicklungsprozesse in Bezug auf eine langfristige Stabilisierung der Großwohnsiedlungen gesteuert werden? Welche Strategien lassen sich daraus für den künftigen Umgang mit den Rostocker Großwohnsiedlungen ableiten?

Aufbauend auf den aus der allgemeinen Betrachtung gewonnenen Erkenntnissen, beschränken sich die praxisorientierten Untersuchungen, aufgrund ähnlicher Entwicklungsverläufe, auf die Großwohnsiedlungen Groß Klein und Toitenwinkel, die sich v.a. im Zeitversatz ihrer Entwicklung unterscheiden. Dabei können die Veränderungen in Groß Klein mit jenen im Stadtteil Schmarl verglichen werden und jene in Toitenwinkel mit denen in Dierkow.

1.2 Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit ist in vier Teile untergliedert, in denen die aufgeworfenen Fragestellungen (vgl. Kapitel 1.1) behandelt werden. Teil A gibt einen Überblick über die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung bis 1989 und beinhaltet die Hintergründe, warum die ostdeutschen Großwohnsiedlungen

im Gegensatz zu den westdeutschen keine sozialen Problemgebiete waren. Im Teil B werden die Ursachen des Transformationsprozesses und dessen Auswirkungen auf die Großwohnsiedlungen aufgezeigt. Der Schwerpunkt im Teil C liegt auf dem Stadtumbau. Anhand des Stadtumbauprozesses der Hansestadt Rostock werden die Handlungsmöglichkeiten im Umgang mit schrumpfenden Strukturen detailliert dargestellt. Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen werden im Teil D die Perspektiven der Rostocker Großwohnsiedlungen zusammenfassend beurteilt und Handlungsempfehlungen abgeleitet (vgl. Abb. 1).

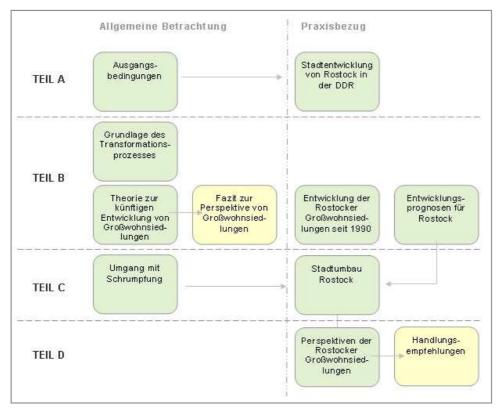


Abb. 1: Aufbau der Arbeit

Quelle: eigene Darstellung

Die genauere Gliederung der vorliegenden Arbeit soll nachfolgend kurz dargestellt werden:

Um die künftigen Perspektiven von Großwohnsiedlungen am Wohnungsmarkt einschätzen zu können, wird eine umfassende Analyse der Auswirkungen der städtebaulichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen in der DDR (Kapitel 2) und des Strukturwandels in Mecklenburg-Vorpommern (Kapitel 4) auf die Entwicklung der Großwohnsiedlungen durchgeführt. Dabei werden insbesondere die durch den Transformationsprozess hervorgerufenen demografischen Auswirkungen, wohnungswirtschaftlichen Folgen und sozialräumlichen Veränderungen veranschaulicht. Auf dieser Grundlage erfolgt eine theoretische Betrachtung zur Entstehung benachteiligter Stadtgebiete (Kapitel 5), die mit einem allgemeingültigen Fazit zur Entwicklungsperspektive von Großwohnsiedlungen abschließt. Parallel zu der allgemeinen Betrachtung werden die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung Rostocks in der DDR beleuchtet (Kapitel 3), um den Entwicklungsverlauf und die Veränderungen in Rostocker Großwohnsiedlungen seit 1990 umfassend bewerten zu können (Kapitel 6). Hierzu werden nicht nur die Auswirkungen des Strukturwandels auf die beiden Großwohnsiedlungen Groß Klein und Toitenwinkel im Zeitraum von 1992 bis 2003/04² mittels der Auswertung von empirischen Daten unter-

_

² Neuere Daten stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

sucht, sondern auch die Neupositionierung in der Stadtentwicklungspolitik Rostocks hinsichtlich des Umgangs mit den Großwohnsiedlungen. Grundlage für die Festlegung eines Handlungsrahmens in Form von Stadtumbaukonzepten bilden verlässliche Prognosen für die Entwicklung der Einwohnerzahlen sowie des Rostocker Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2018 (Kapitel 7). Ausgehend von einer allgemeinen Betrachtung des Stadtumbaus, bei der Leitbilder, Strategien und Instrumente zur Steuerung von Schrumpfungsprozessen aufgezeigt werden (Kapitel 8), wird der aktuelle Stadtumbauprozess der Hansestadt Rostock vertiefend betrachtet und einer genauen Analyse unterzogen (Kapitel 9). Im Einzelnen werden, insbesondere auf Basis geführter Expertengespräche³, die Planungen zum Stadtumbau und die Umsetzung behandelt, mit Praxisbeispielen aus den Stadtumbaugebieten Groß Klein und Toitenwinkel untermauert und eine kritische Bewertung des bisherigen Stadtumbauprozesses in der Hansestadt Rostock vorgenommen. Auf der Grundlage der praxisbezogenen Betrachtung des Stadtumbaus erfolgt eine Einschätzung zur Entwicklungsperspektive der Rostocker Großwohnsiedlungen (Kapitel 10). Abschließend werden Handlungsempfehlungen aus stadtentwicklungspolitischer/-planerischer Sicht für den weiteren Stadtumbau in Form von Thesen erarbeitet.

Im Anhang der Arbeit befinden sich Musterverträge. Insbesondere sei an dieser Stelle auf die Quartierseinteilungen zu den untersuchten Stadtumbaugebieten verwiesen, die v.a. zum besseren Verständnis der Kapitel 6 und 9 beitragen.

Immer wiederkehrende wichtige Fachbegriffe sind im Text in grauer und kursiver Schrift dargestellt und können im Glossar, das sich im hinteren Teil der Arbeit befindet, nachgeschlagen werden.

-

³ vgl. Verzeichnis der Gesprächspartner, S. 131

TEIL A

RAHMENBEDINGUNGEN DER STADTENTWICKLUNG BIS 1989