

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Danksagung .....</b>                                                                | <b>5</b>  |
| <b>Inhaltsverzeichnis .....</b>                                                        | <b>7</b>  |
| <b>Abbildungsverzeichnis .....</b>                                                     | <b>13</b> |
| <b>Tabellenverzeichnis .....</b>                                                       | <b>17</b> |
| <b>1 Einführung.....</b>                                                               | <b>19</b> |
| 1.1 Forschungsstand und Problemstellung .....                                          | 20        |
| 1.2 Zielsetzung und Erkenntnisgewinn.....                                              | 25        |
| 1.3 Fragestellungen.....                                                               | 26        |
| 1.4 Vorgehensweise und Methodenmix.....                                                | 27        |
| 1.5 Aufbau der Arbeit.....                                                             | 29        |
| <b>2 Die ostdeutschen Großwohnsiedlungen als<br/>    Untersuchungsgegenstand .....</b> | <b>31</b> |
| 2.1 Definition, Begriffsbestimmung und Abgrenzung.....                                 | 31        |
| 2.1.1 Definition – Großwohnsiedlung.....                                               | 31        |
| 2.1.2 Begriffe: Neubaugebiet und Großwohnsiedlung.....                                 | 32        |
| 2.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands .....                                    | 32        |
| 2.2 DDR-Wohnungsbau und Neubaugebiete.....                                             | 35        |
| 2.2.1 Aufbau der Neubaugebiete.....                                                    | 36        |
| 2.2.2 Wohnungsvergabe und soziale Mischung.....                                        | 40        |
| 2.3 Die ostdeutschen Großwohnsiedlungen von 1990 bis 2000 .....                        | 44        |
| 2.4 Die ostdeutschen Großwohnsiedlungen seit dem Jahr 2000.....                        | 46        |
| 2.5 Zwischenergebnis .....                                                             | 47        |
| <b>3 Die Grundgesamtheit – Eine Annäherung .....</b>                                   | <b>49</b> |
| 3.1 Recherche der ostdeutschen Großwohnsiedlungen.....                                 | 50        |

|          |                                                                               |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.2      | Grundgesamtheit – eine Annäherung .....                                       | 51         |
| 3.3      | Zwischenergebnis .....                                                        | 56         |
| <b>4</b> | <b>25 Jahre ostdeutsche Großwohnsiedlungen .....</b>                          | <b>59</b>  |
| 4.1      | Vor Ort in den Großwohnsiedlungen – Begehung.....                             | 59         |
| 4.2      | Die Siedlungen in Zahlen – Kommunalbefragung .....                            | 60         |
| 4.3      | Ergebnisse – zentrale Entwicklungstrends.....                                 | 63         |
| 4.3.1    | Einwohnerentwicklung .....                                                    | 63         |
| 4.3.2    | Demographische Struktur und hohes Durchschnittsalter<br>vieler Bewohner ..... | 64         |
| 4.3.3    | Leerstände .....                                                              | 67         |
| 4.3.4    | Abriss .....                                                                  | 69         |
| 4.3.5    | Sanierungsgrad.....                                                           | 74         |
| 4.3.6    | Eigentümerstruktur.....                                                       | 76         |
| 4.3.7    | Imagewandel und Wahrnehmung der Siedlungen.....                               | 77         |
| 4.3.8    | Nachverdichtungen .....                                                       | 79         |
| 4.4      | Zwischenfazit – vielfältige Veränderungen innerhalb<br>weniger Jahre.....     | 80         |
| <b>5</b> | <b>Typologie der ostdeutschen Großwohnsiedlungen .....</b>                    | <b>83</b>  |
| 5.1      | Notwendigkeit zur differenzierten Betrachtung.....                            | 83         |
| 5.2      | Patchworkstrukturen innerhalb der Großwohnsiedlungen.....                     | 84         |
| 5.3      | Typisierungsansätze.....                                                      | 86         |
| 5.3.1    | Ansätze zur Typisierung – Ebene Stadt .....                                   | 86         |
| 5.3.2    | Ansätze zur Typisierung – Ebene Großwohnsiedlung .....                        | 88         |
| 5.4      | Typisierung der ostdeutschen Großwohnsiedlungen .....                         | 89         |
| 5.4.1    | Typologie – Begriffsbestimmung.....                                           | 89         |
| 5.4.2    | Typologie – Verfahren .....                                                   | 90         |
| 5.4.3    | Typologie – Variablen.....                                                    | 92         |
| 5.5      | Typologie – charakteristische Merkmale der Typen.....                         | 94         |
| 5.6      | Zwischenfazit – Die sechs Großwohnsiedlungstypen .....                        | 104        |
| <b>6</b> | <b>Die vertiefende Untersuchung – Fallstudien .....</b>                       | <b>107</b> |
| 6.1      | Qualitative Untersuchung – Experteninterviews .....                           | 107        |
| 6.2      | Untersuchungen in den Fallbeispielsiedlungen .....                            | 109        |
| 6.2.1    | Jena-Lobeda .....                                                             | 111        |

|           |                                                                                   |     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.2.1.1   | Vorstellung der Ausgangssituation .....                                           | 112 |
| 6.2.1.2   | Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung in<br>Jena und Lobeda .....               | 113 |
| 6.2.1.3   | Phase des Stadtumbaus – Eine neue Mitte in Lobeda.....                            | 115 |
| 6.2.1.4   | Erfahrungen aus Jena-Lobeda.....                                                  | 116 |
| 6.2.1.4.1 | Senioren und Alterung in Lobeda.....                                              | 116 |
| 6.2.1.4.2 | Impulse für eine Weiterentwicklung auf hohem<br>Niveau .....                      | 120 |
| 6.2.1.5   | Zwischenfazit – Großwohnsiedlung in einer<br>prosperierenden Stadt .....          | 123 |
| 6.2.2     | Berlin-Marzahn .....                                                              | 123 |
| 6.2.2.1   | Vorstellung der Ausgangssituation .....                                           | 124 |
| 6.2.2.2   | Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung in<br>Marzahn.....                        | 126 |
| 6.2.2.3   | Phase des Stadtumbau Ost – Bestandsreduzierung<br>und Aufwertung .....            | 127 |
| 6.2.2.4   | Erfahrungen aus Berlin-Marzahn .....                                              | 131 |
| 6.2.2.4.1 | Demographische Wellen und soziale<br>Infrastrukturversorgung .....                | 131 |
| 6.2.2.4.2 | Koordinierungsstelle Flächenmanagement -<br>Schnittstelle für neue Nutzungen..... | 132 |
| 6.2.2.4.3 | Gartenprojekte im größten Plattenbaugebiet<br>Deutschlands .....                  | 134 |
| 6.2.2.4.4 | Differenzierte Wohnungsangebote und Neubau.....                                   | 136 |
| 6.2.2.5   | Zwischenfazit – Nach dem Abriss ist vor dem<br>Neubau.....                        | 137 |
| 6.2.3     | Halle-Neustadt .....                                                              | 138 |
| 6.2.3.1   | Vorstellung der Ausgangssituation .....                                           | 139 |
| 6.2.3.2   | Einwohner- und Siedlungsentwicklung in Halle-<br>Neustadt.....                    | 140 |
| 6.2.3.3   | Phase des Stadtumbau Ost – Rückbau mit<br>Hindernissen .....                      | 141 |
| 6.2.3.4   | Erfahrungen aus Halle-Neustadt.....                                               | 142 |
| 6.2.3.4.1 | Differenzierte bauliche Strukturen in der<br>Großwohnsiedlung .....               | 142 |
| 6.2.3.4.2 | Demographische und sozialräumliche<br>Entwicklung .....                           | 144 |
| 6.2.3.4.3 | Neustadt Zentrum – Städtebauliche Attraktion<br>und schweres Erbe.....            | 147 |

|           |                                                                                |     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.2.3.4.4 | Zwischennutzungen und deren Halbwertszeit .....                                | 149 |
| 6.2.3.5   | Zwischenfazit – vielfältige Entwicklungstendenzen.....                         | 150 |
| 6.2.4     | Brandenburg an der Havel / Nord .....                                          | 151 |
| 6.2.4.1   | Vorstellung der Ausgangssituation .....                                        | 152 |
| 6.2.4.2   | Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung in<br>Nord.....                        | 153 |
| 6.2.4.3   | Erfahrungen aus Brandenburg-Nord.....                                          | 155 |
| 6.2.4.3.1 | Generationenwechsel – Aufgaben und<br>Strategien.....                          | 156 |
| 6.2.4.3.2 | Generationenwechsel – Probleme und offene<br>Fragen.....                       | 159 |
| 6.2.4.3.3 | Eine veränderte Form von Quartieren auf Zeit? .....                            | 160 |
| 6.2.4.4   | Zwischenfazit – Pioniersiedlung für einen neuen<br>Trend?.....                 | 161 |
| 6.2.5     | Gera-Lusan.....                                                                | 162 |
| 6.2.5.1   | Vorstellung der Ausgangssituation .....                                        | 163 |
| 6.2.5.2   | Einwohnerentwicklung in der Stadt Gera .....                                   | 164 |
| 6.2.5.3   | Stadtumbau – eine überwiegend quantitative<br>Anpassung .....                  | 167 |
| 6.2.5.4   | Erfahrungen aus Gera-Lusan .....                                               | 168 |
| 6.2.5.4.1 | Fragmentierte Struktur in Lusan als Ergebnis<br>des Stadtumbaus .....          | 168 |
| 6.2.5.4.2 | Qualitative Anpassung – Demographischer<br>Wandel .....                        | 170 |
| 6.2.5.4.3 | Der Birkenpark – experimenteller Umbau mit<br>vereinten Kräften.....           | 171 |
| 6.2.5.5   | Zwischenfazit – unbestimmte Zukunft für stetig<br>schrumpfende Siedlungen..... | 173 |
| 6.2.6     | Hoyerswerda-Neustadt.....                                                      | 174 |
| 6.2.6.1   | Vorstellung der Ausgangssituation .....                                        | 175 |
| 6.2.6.2   | Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung .....                                  | 176 |
| 6.2.6.3   | Stadtumbau und die (Neu-)stadtentwicklung.....                                 | 178 |
| 6.2.6.3.1 | Abriss im Zentrum der Neustadt .....                                           | 179 |
| 6.2.6.3.2 | Flächenhafter Rückbau und seine Grenzen .....                                  | 181 |
| 6.2.6.4   | Erfahrungen aus Hoyerswerda-Neustadt .....                                     | 181 |
| 6.2.6.4.1 | Aufforstung der Rückbauflächen .....                                           | 182 |
| 6.2.6.4.2 | Das Schlüsselprojekt „Superumbau“.....                                         | 182 |
| 6.2.6.4.3 | Schrumpfende Stadt bei vollem Programm.....                                    | 183 |
| 6.2.6.4.4 | Alte Menschen und Altersarmut.....                                             | 185 |

|           |                                                                      |            |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|------------|
| 6.2.6.5   | Zwischenfazit – Die anhaltende Schrumpfung gestalten.....            | 186        |
| 6.2.7     | Suhl-Nord.....                                                       | 187        |
| 6.2.7.1   | Vorstellung der Ausgangssituation.....                               | 188        |
| 6.2.7.2   | Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung in Suhl .....                | 190        |
| 6.2.7.3   | Stadtumbau – Beschluss und Umsetzung des ISEK.....                   | 191        |
| 6.2.7.4   | Erfahrungen in Suhl-Nord .....                                       | 193        |
| 6.2.7.4.1 | Reaktionen und Beteiligung der Bewohner.....                         | 193        |
| 6.2.7.4.2 | Image und sozialräumliche Veränderungen .....                        | 194        |
| 6.2.7.4.3 | Entwicklung der sozialen Infrastruktur und Versorgungssituation..... | 194        |
| 6.2.7.4.4 | Siedlungsauflösung – Konflikte und Probleme .....                    | 197        |
| 6.2.7.5   | Zwischenfazit – Ein Quartier auf Zeit: Ja, nein, vielleicht .....    | 199        |
| 6.2.8     | Stendal-Süd .....                                                    | 199        |
| 6.2.8.1   | Vorstellung der Ausgangssituation.....                               | 200        |
| 6.2.8.2   | Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung.....                         | 201        |
| 6.2.8.3   | Stadtumbau in Stendal-Süd – flächenhafter Abriss .....               | 203        |
| 6.2.8.4   | Erfahrungen aus Stendal-Süd .....                                    | 204        |
| 6.2.8.4.1 | Auswirkungen der Eigentümersituation auf den Abriss .....            | 204        |
| 6.2.8.4.2 | Die sozialräumliche Entwicklung.....                                 | 206        |
| 6.2.8.4.3 | Versorgungs- und Wohnsituation.....                                  | 206        |
| 6.2.8.5   | Zwischenfazit – Verlust, soweit das Auge reicht.....                 | 209        |
| 6.3       | Zwischenfazit - Fallbeispieluntersuchungen.....                      | 209        |
| <b>7</b>  | <b>Der Ausblick – Perspektiven und Möglichkeiten .....</b>           | <b>213</b> |
| 7.1       | Perspektiven ostdeutscher Großwohnsiedlungen.....                    | 213        |
| 7.1.1     | Bevölkerungsentwicklung – im Zeichen des Generationenwechsels.....   | 215        |
| 7.1.2     | Hohe Wohnungsnachfrage.....                                          | 216        |
| 7.1.3     | Altersarmut und sinkende Einkommen .....                             | 217        |
| 7.1.4     | Großwohnsiedlungen – Armutsquartiere der Zukunft?.....               | 218        |
| 7.1.5     | Überlagerung von Wohnungsleerstand und sinkender Kaufkraft.....      | 218        |
| 7.1.6     | Leerstandsrisko und Leerstandsverteilung.....                        | 220        |
| 7.1.7     | Leerstandsgegenthese und verringerter Rückbau.....                   | 222        |
| 7.1.8     | Fortsetzung von Wohnungsabrissen.....                                | 223        |

|          |                                                                          |            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| 7.1.9    | Gleichzeitigkeit – Abriss, Sanierung und Neubau .....                    | 224        |
| 7.1.10   | Quartiere auf Zeit und Geisterstädte .....                               | 225        |
| 7.1.11   | Renaissance der Großwohnsiedlungen? .....                                | 228        |
| 7.1.12   | Exkurs: Großwohnsiedlungen und Zuwanderung .....                         | 229        |
| 7.2      | Themen und Aufgaben der Zukunft .....                                    | 232        |
| 7.2.1    | Wohnraumversorgung .....                                                 | 233        |
| 7.2.2    | Versorgung sichern und serviceorientiertes Wohnen .....                  | 234        |
| 7.2.2.1  | Sozialistischer Wohnkomplex – Vorteile für ein<br>Leben im Alter? .....  | 234        |
| 7.2.2.2  | Serviceorientiertes Wohnen .....                                         | 236        |
| 7.2.3    | Erfahrungen aus dem bisherigen Stadtumbau .....                          | 236        |
| 7.2.3.1  | Die Wirkung des Stadtumbaus auf die<br>Siedlungsstrukturen .....         | 236        |
| 7.2.3.2  | Chancen des Schrumpfens und Großwohnsiedlungen .....                     | 238        |
| 7.2.3.3  | Zwischennutzungen und Großwohnsiedlungen –<br>geht das? .....            | 239        |
| 7.2.3.4  | Neue Freiräume und Nachnutzungen in den<br>Großwohnsiedlungen .....      | 242        |
| 7.2.4    | Bauliche Veränderungen .....                                             | 247        |
| 7.2.4.1  | Experimentelle und bauliche Ansätze .....                                | 247        |
| 7.2.4.2  | Barrierefreiheit und altengerechter Umbau .....                          | 252        |
| 7.2.4.3  | Sanierung und Neubau .....                                               | 254        |
| 7.2.5    | Konzepte, Instrumente und Vorgehensweisen .....                          | 255        |
| 7.2.5.1  | Stadtentwicklungskonzepte – Der Zukunft<br>zugewandt .....               | 255        |
| 7.2.5.2  | Fehlentwicklungen vermeiden –<br>Entscheidungsspielräume erweitern ..... | 257        |
| 7.2.5.3  | Umgang mit Leerständen privater Eigentümer .....                         | 258        |
| 7.2.5.4  | Einbeziehung der Bewohner .....                                          | 259        |
| 7.2.6    | Leitbilder zur Großwohnsiedlungsentwicklung -<br>Visionen .....          | 260        |
| 7.3      | Perspektiven und Aufgaben – Zusammenfassung .....                        | 262        |
| <b>8</b> | <b>Abschließende Betrachtung .....</b>                                   | <b>263</b> |
| <b>9</b> | <b>Quellen .....</b>                                                     | <b>271</b> |
| 9.1      | Literatur .....                                                          | 271        |
| 9.2      | Exkursionen .....                                                        | 289        |
| 9.3      | Tagungen und Workshops .....                                             | 289        |

Ostdeutsche Großwohnsiedlungen

Entwicklung und Perspektiven

Grunze, N.

2017, XVII, 272 S. 57 Abb., Softcover

ISBN: 978-3-658-18539-8