

Inhaltsverzeichnis

Danksagung	5
Inhaltsverzeichnis	7
Abbildungsverzeichnis	13
Tabellenverzeichnis	17
1 Einführung.....	19
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
2 Die ostdeutschen Großwohnsiedlungen als Untersuchungsgegenstand	31
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
3 Die Grundgesamtheit – Eine Annäherung.....	49
3.1 Recherche der ostdeutschen Großwohnsiedlungen.....	50

3.2	Grundgesamtheit – eine Annäherung	51
3.3	Zwischenergebnis	56
4	25 Jahre ostdeutsche Großwohnsiedlungen.....	59
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 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 weniger Jahre.....	80
5	Typologie der ostdeutschen Großwohnsiedlungen.....	83
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
6	Die vertiefende Untersuchung – Fallstudien	107
6.1	Qualitative Untersuchung – Experteninterviews	107
6.2	Untersuchungen in den Fallbeispieldorfungen	109
6.2.1	Jena-Lobeda	111

6.2.1.1	Vorstellung der Ausgangssituation.....	112
6.2.1.2	Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung in 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 Niveau	120
6.2.1.5	Zwischenfazit – Großwohnsiedlung in einer 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 Marzahn.....	126
6.2.2.3	Phase des Stadtumbau Ost – Bestandsreduzierung und Aufwertung	127
6.2.2.4	Erfahrungen aus Berlin-Marzahn	131
6.2.2.4.1	Demographische Wellen und soziale Infrastrukturversorgung.....	131
6.2.2.4.2	Koordinierungsstelle Flächenmanagement - Schnittstelle für neue Nutzungen.....	132
6.2.2.4.3	Gartenprojekte im größten Plattenaugebiet Deutschlands	134
6.2.2.4.4	Differenzierte Wohnungsangebote und Neubau.....	136
6.2.2.5	Zwischenfazit – Nach dem Abriss ist vor dem 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- Neustadt.....	140
6.2.3.3	Phase des Stadtumbau Ost – Rückbau mit Hindernissen	141
6.2.3.4	Erfahrungen aus Halle-Neustadt.....	142
6.2.3.4.1	Differenzierte bauliche Strukturen in der Großwohnsiedlung	142
6.2.3.4.2	Demographische und sozialräumliche Entwicklung	144
6.2.3.4.3	Neustadt Zentrum – Städtebauliche Attraktion und schweres Erbe.....	147

6.2.3.4.4	Zwischennutzungen und deren Halbwertzeit	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 Nord.....	153
6.2.4.3	Erfahrungen aus Brandenburg-Nord.....	155
6.2.4.3.1	Generationenwechsel – Aufgaben und Strategien.....	156
6.2.4.3.2	Generationenwechsel – Probleme und offene Fragen.....	159
6.2.4.3.3	Eine veränderte Form von Quartieren auf Zeit?	160
6.2.4.4	Zwischenfazit – Pioniersiedlung für einen neuen 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 Anpassung	167
6.2.5.4	Erfahrungen aus Gera-Lusan	168
6.2.5.4.1	Fragmentierte Struktur in Lusan als Ergebnis des Stadtumbaus.....	168
6.2.5.4.2	Qualitative Anpassung – Demographischer Wandel	170
6.2.5.4.3	Der Birkenpark – experimenteller Umbau mit vereinten Kräften.....	171
6.2.5.5	Zwischenfazit – unbestimmte Zukunft für stetig 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
7	Der Ausblick – Perspektiven und Möglichkeiten	213
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 – Armutskquartiere 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 verringelter 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 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 Siedlungsstrukturen	236
7.2.3.2	Chancen des Schrumpfens und Großwohnsiedlungen.....	238
7.2.3.3	Zwischennutzungen und Großwohnsiedlungen – geht das?	239
7.2.3.4	Neue Freiräume und Nachnutzungen in den 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 zugewandt.....	255
7.2.5.2	Fehlentwicklungen vermeiden – 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 - Visionen	260
7.3	Perspektiven und Aufgaben – Zusammenfassung	262
8	Abschließende Betrachtung.....	263
9	Quellen	271
9.1	Literatur	271
9.2	Exkursionen	289
9.3	Tagungen und Workshops	289