



Robert Erdmann

# Perspektiven für Kleinstädte in Mecklenburg-Vorpommern



Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern kann, ohne den Vorwurf einseitiger Betrachtung gelten zu lassen, als ländlicher Raum bezeichnet werden. Bei einer Landesfläche von 23.189 km<sup>2</sup> und einer Gesamtbevölkerung von 1,651 Mio. liegt die Einwohnerdichte bei 71 Personen/km<sup>2</sup>. Damit weist Mecklenburg-Vorpommern die niedrigste Einwohnerdichte aller Bundesländer auf. Aus dieser Situation – auf nationaler Ebene eine periphere Lage zwischen den Metropolen Hamburg und Berlin, bezogen auf die dynamische Wachstumsregion Ostsee, jedoch eine strategisch prädestinierte Lage entlang der bedeutenden europäischen Entwicklungsachsen Nord-Süd und Ost-West – ergibt sich eine besondere Gemengelage an Problemen und individuellen Chancen.

Der Vollständigkeit halber muss bei der Fokussierung auf die ländliche Prägung Mecklenburg-Vorpommerns auch auf die größten Städte des Landes verwiesen werden, die Landeshauptstadt Schwerin (rund 95.000 Einwohner) und die Hansestadt Rostock (rund 200.000 Einwohnern) mit ihren Agglomerationsräumen, die selbstverständlich höhere Bevölkerungsdichten aufweisen. Darüber hinaus prägt das städtebauliche Erbe der Hanse, u.a. mit den Städten Wismar, Stralsund und Greifswald, zum Teil „geadelt“ mit dem Welt-erbestatus, die Siedlungsstruktur des Landes. Neben den beiden „Kapitalen“ und den Hansestädten sowie der drittgrößten Stadt des Landes, Neubrandenburg, bilden vor allem die Klein- und Mittelstädte ein wesentliches Rückgrat der ländlich geprägten Struktur Mecklenburg-Vorpommerns.

In den 82 Orten mit 3.000 bis 20.000 Einwohnern leben rund 518.000 Menschen, etwas weniger als ein Drittel der Bevölkerung des Landes. Diese Klein- und Mittelstädte stehen vor besonderen Herausforderungen in demografischer und wirtschaftlicher Hinsicht. In diesen Orten hinterlassen die hohe Abwanderung der letzten Jahre mobiler Bevölkerungsschichten sowie die Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen häufig frühere und deutlichere Spuren als in größeren Städten. Geburtendefizit, Fernwanderung und Suburbanisierung prägten die Entwicklung der letzten Jahre. Trotz aller klischee-behafteten Vorurteile bleiben sie jedoch die Identifikationsorte für die jeweilige ländliche Region, da hier die Arbeitgeber angesiedelt sind, die gewerblichen und sozialen Dienstleistungen abgerufen werden, die Bildungsinstitutionen und kulturellen Einrichtungen vorhanden sind und nicht zuletzt Möglichkeiten der Sport- und Freizeitgestaltung angeboten werden. Insbesondere der finanzielle Druck, Verwaltungen funktionsfähig zu halten, führte zu vermehrten Gemeindefusionen. Kleinstädte, häufig ehemalige Kreisstädte, sind nun Amt führende

Gemeinden geworden und können so weiterhin Verwaltungsdienstleistungen in der Region aufrechterhalten. So hat die Kleinstadt Penzlin (3.829 Einwohner zum 31.12.2009) mittlerweile die benachbarte, drittgrößte (Einwohneranzahl) Stadt des Landes Neubrandenburg in der Flächengröße überholt. Diese kurios anmutenden Rekorde sind allerdings aus der Not geboren und stellen einen Versuch dar, Verwaltung und öffentliche Infrastruktur funktionsfähig zu gestalten. Was diese Entwicklung zu größeren Verwaltungseinheiten für die mobilitätseingeschränkten Jüngsten und Alten bedeutet, muss noch beantwortet werden.

## Investitionen in die behutsame Stadterneuerung

Die EGS betreut als Sanierungsträgerin eine große Anzahl von Klein- und Mittelstädten im ländlichen Raum, bei denen deutlich wird, dass, trotz der vergleichbaren Rahmenbindungen in Ostdeutschland, ganz differenzierte Profile und Antworten auf die Frage der Ortsentwicklung und Daseinsvorsorge gefunden worden und auch zukünftig notwendig sind.

Zweifellos war die Stadterneuerung unter Einsatz der Städtebauförderungsprogramme in den letzten 20 Jahren von hoher Bedeutung, um städtebauliche Strukturen zu festigen und baukulturelles Erbe zu erhalten. Die bauliche Investition und der wiederentdeckte öffentliche Raum stärkten das Selbstbewusstsein der Bevölkerung, wirkten wirtschaftsfördernd und stimulierten bürgerschaftliches Engagement. Das Erreichte ist jedoch fragil, wenn die Impulse nicht anhalten. So sind insbesondere die kleinen Städte wegen des geringen Budgets von Kürzungen der Städtebauförderungsprogramme stärker betroffen als größere Städte, was die deutschlandweit diskutierte Frage nach gleichwertigen Lebensverhältnissen und den Abbau von Disparitäten neu aufwirft.



Verweisen möchte ich auf einige exemplarische Beispiele aus Mecklenburg-Vorpommern, die Mut machen sollen, individuelle Lösungsansätze mit lokalen Akteuren und spezifischen Potenzialen in den Städten zu identifizieren und aktiv weiterzuverfolgen.

## Das Sternberger Modell

Die ehemalige Kreisstadt Sternberg, landesgeschichtlich bedeutend im Zusammenhang mit Einführung der Reformation und Austragungsort der Landtage, verfügt über zahlreiche Attribute einer typischen mecklenburgischen Kleinstadt mit historischem Stadtgrundriss, einer Fülle das Stadtbild prägenden Bürgerhäusern und Resten einer mittelalterlichen Stadtbefestigung. Die Bevölkerungszahl von ehemals 5.266 im Jahr 1989 reduzierte sich auf 4.427 (Stand: 31.12.2009). Trotz des Rückgangs an Arbeitsplätzen, Funktionen und Bevölkerung ist Sternberg – gelegen in einer reizvollen und seereichen Naturlandschaft in der Nähe der Landeshauptstadt Schwerin – Dienstleistungs- und Behördenzentrum für die Region und das Amt „Sternberger Seenlandschaft“.

In dem 2002 unter Beteiligung der EGS erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist die Reduzierung von Wohnungsüberhängen vor allem im Plattenbau und die Stärkung der Altstadt beschlossen worden – insoweit nichts Außergewöhnliches. Prekär wurde die Lage der Stadt durch einen hohen Bestand an desolaten, leer stehenden Gebäuden im Treuhandvermögen der Stadt. Für diese in der Regel unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkgebäude war kein Markt vorhanden, trotz der in Aussicht gestellten Fördermittel war es unerlässlich, privates Kapital zu mobilisieren. Erstaunlicherweise konnte dieses anspruchsvolle Ziel mit Hilfe eines wichtigen regionalen Akteurs erreicht werden.

2003 gründete die Stadt Sternberg mit dem Unternehmer Norbert Rethmann von der Rethmann AG die Sternberger



Abb. 1: Mittelalterlicher Stadtgrundriss von Sternberg (Foto: Falcon Crest)

Immobilien-gesellschaft. Ziel war es, die Sanierung, Verwaltung und Vermietung der bauhistorisch wichtigen, aber vom „Markt“ nicht nachgefragten Gebäude zu realisieren. Die Stadt Sternberg brachte in die Gesellschaft 16 Grundstücke als Sacheinlage ein und Norbert Rethmann eine Bareinlage in Höhe von 500.000 Euro. Interessant ist der Anstoßeffekt, der erzielt werden konnte. Seit dieser Zeit sind 23 Gebäude im Rahmen dieser öffentlich-privaten Partnerschaft saniert worden. Sämtliche der zum Teil altengerechten Wohnungen sind saniert und es gibt mittlerweile eine „Warteliste“. Interessant sind diese Wohnungen insbesondere für ältere Bewohner aus dem dörflichen Umfeld Sternbergs, für die eine intakte Infrastruktur von Bedeutung ist. Im Idealfall können somit dörfliche Plattenbauten frei gezogen und abgebrochen werden. Der Altstadtkern Sternbergs hat sich in den letzten Jahren als Wohnstandort gefestigt und ein neues Profil in der Region entwickelt. Wichtiger Aspekt ist, dass die Sternberger Immobilien-gesellschaft von Anfang an offen für weitere Beteiligungen, insbesondere für regionale Anleger gewesen ist. Leider ist dieses Ziel, über den Anstoß gebenden privaten Partner hinaus weitere Gesellschafter zu finden, noch nicht erreicht worden.

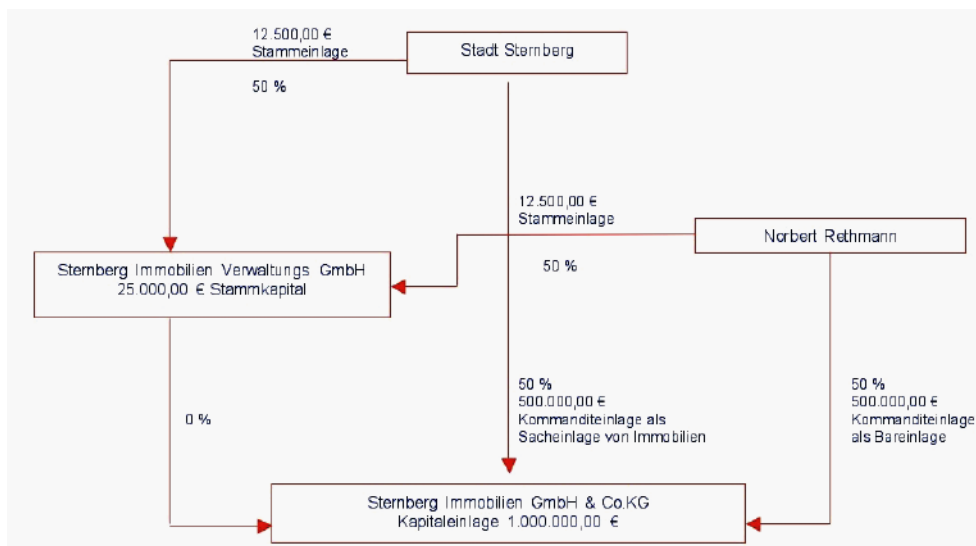


Abb. 2: Grafik Sternberger Modell

## Malchow baut einen Hafen

Die Stadt Malchow liegt in der Müritzregion, die neben der Ostseeküste die wichtigste touristische Region des Landes darstellt. Die Stadt Malchow (8.532 Einwohner 1990) verfügt als Inselstadt über zahlreiche Attribute eines Tourismusortes, wobei der Magnet und das touristische Zentrum der Region die Kreisstadt Waren darstellt.

Malchow hat nach dem Rückzug zahlreicher Gewerbebetriebe aus



DDR-Zeiten ebenfalls einen Einwohnerverlust (auf 6.866 Einwohner zum 31.12.2009) zu verzeichnen. Neben den Bemühungen um Gewerbeansiedlung und der Aufrechterhaltung von Bildungs- und Sozialinfrastruktur liegt ein Schwerpunkt in Malchow auf einer eigenständigen Entwicklung des touristischen Profils mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Die Ansiedlung touristischer Einrichtungen ist dabei nicht nur ein den Arbeitsmarkt belebender Faktor, sondern entwickelt entsprechenden „Sanierungsdruck“ auf öffentliche Räume und Gebäude. So hatten die Stadtverantwortlichen den Mut, eine zentral gelegene Brache zu einem Stadthafen umzugestalten. Der Entwurf des Büros Steidle und Partner, hervorgegangen aus einem Wettbewerb aus dem Jahr 2000, ist mit erheblicher Anstrengung der kommunalpolitischen Akteure als öffentlich-privates Partnerschaftsmodell 2009 umgesetzt worden. Diese Investition in die touristische Infrastruktur bewirkt, dass Immobilien in Malchow stärker nachgefragt werden und ehemalige Industriearmale, am Wasser gelegen, das Interesse von Investoren wecken.



Abb. 3: Malchow: Erfolgreiche Umsetzung des Projektes Stadthafen (Foto: Steindorf-Sabbat, Waren)

## Gnoien – „We mokken dat tosammen“

Die Ausgangslage in Gnoien ist problematischer als die in Sternberg und Malchow, da die Entfernung zu einem der großen Oberzentren des Landes größer ist und das touristische Potenzial im Verhältnis zu vergleichbaren Städten für Mecklenburg-Vorpommern eher nicht so hoch eingeschätzt werden kann. Auch hier ist die Situation durch eine weniger und älter werdende Bevölkerung und den Rückgang von Arbeitsplätzen geprägt. Auch hier lautete die Fragestellung, was passiert mit der Gebäudesubstanz der Kleinstadt. Grundlegendere Frage war jedoch, wie die Daseinsvorsorge insbesondere für ganz junge oder ältere Menschen in der Stadt aufrechterhalten werden kann, die also viel stärker auf „ihre“ Kleinstadt angewiesen sind.

Gnoien ist mit dem Konzept „We mokken dat tosammen“ als kleinste Stadt in die Initiative Nationale Stadtentwicklungspolitik aufgenommen worden. Letztlich handelt es sich dabei um eine „Experimentierwerkstatt“ in der „Mecklenburg-Vorpom-

merschen Provinz“, die lokales Engagement und örtliche Kompetenz mobilisiert. „Das Motto – We mokken dat tosammen – steht daher auch für die Übernahme von Verantwortung als gesellschaftliches Fundament, als organisatorische Basis des zukünftigen Infrastrukturbetriebes und auch als Stachel und Ansporn für die Verwaltung. Gut möglich, dass Gnoien mit diesem Projekt einen unschätzbaren Vorsprung erzielt, weil es mit der Aktivierung der Bürger eine Ressource erschließt, die langfristig nachhaltiger wirken kann als finanzielle Schlüsselzuweisungen“ (Auszug aus Stadtpilot 03 Nationale Stadtentwicklungspolitik).

Da, wo Investoren und privates Geld fehlen, kann ernst genommenes bürgerschaftliches Potenzial andere Qualitäten entwickeln. Aus der Einbeziehung und Aktivierung lokaler Akteure werden vor allem kleine sozial-kulturelle Projekte initiiert, die den Zusammenhalt in der Kommune stärken. Mittlerweile hat die Stadt Gnoien, unterstützt von der EGS, die Initiative übernommen, das Städtenetz „Warbel-Recknitztal“ neu zu beleben, um von dem neu aufgelegten Programm „Kleine Städte im ländlichen Raum“ zu partizipieren.

## Ländliche Kleinstädte als Identifikationsorte der Region

Neben den drei genannten Beispielen, Aktivierung privaten Kapitals, Einbindung der Bevölkerung in den städtebaulichen Entwicklungsprozess und Investition in öffentliche und touristische Infrastruktur, gibt es in Mecklenburg-Vorpommern zahlreiche Kleinstädte, die diese Möglichkeiten nicht haben oder nicht in der Lage sind, aus eigener Kraft vorhandene Potenziale umzusetzen und Defizite zu beseitigen – Städte, die weder ein attraktives Umfeld vorweisen noch über wirtschaftliche Kraft oder ein starkes bürgerschaftliches Engagement verfügen. In diesen Städten ist die Frage nach der Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge eine tägliche Herausforderung. Bei fortschreitender Schrumpfung der Bevölkerung in den Dörfern der Region muss ihnen jedoch vielleicht eine stärkere Bedeutung als ländlicher „Ankerpunkt“ beigemessen werden als bisher.

So bleibt allen Kleinstädten in Mecklenburg-Vorpommern ihre Identifikationsrolle in der Region und somit ein wesentlich prägender Faktor für den ländlichen Raum.

Robert Erdmann

Geschäftsführer EGS Entwicklungsgesellschaft mbH,  
Schwerin

### Quellen:

Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

Stadt Sternberg für: Stadt bauen. Stadt leben

Stadt: pilot 03, Magazin zu den Pilotprojekten der Nationalen Stadtentwicklung, Ausgabe 3, Juni 2010