

KARIN Wiest für den Forschungsverbund Stadt und Region in Sachsen

**Die Stabilität von Wohngebieten in schrumpfenden Stadtregionen Sachsens – eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen**

Die Stadtentwicklung in Ostdeutschland wird seit Ende der 1990er Jahre zunehmend durch sozialräumliche Differenzierungen unter den Bedingungen eines starken Bevölkerungsrückgangs bestimmt. Systematische Erkenntnisse zur Segregation in den Stadtregionen der neuen Länder fehlen jedoch bislang. Die empirischen Ergebnisse einer umfangreichen Haushaltsbefragung des Forschungsverbundes Stadt und Region in Sachsen sollen hierzu einen Beitrag leisten. Im Zentrum der Studie steht die Frage nach den Perspektiven unterschiedlicher Quartierstypen (Plattenbau, einfacher und gehobener Altbau, sowie Eigenheimsiedlungen und Geschosswohnungsneubaugebiete, die nach 1990 im Umland der Großstädte geschaffen wurden) in den sächsischen Großstadtregionen. Dabei wurden dreizehn Wohnstandorte in Chemnitz, Dresden und Leipzig hinsichtlich der vorhandenen Bevölkerungszusammensetzung, selektiver Mobilitätsprozesse und der subjektiven Zufriedenheit der Bewohner analysiert. Auf der Grundlage dieser Indikatoren und mit Hilfe der Konzepte "Stabilität" und "Instabilität" werden die Quartierstypen in schrumpfenden Stadtregionen charakterisiert und damit spezifische Problemkonstellationen bzw. Potenziale transparent gemacht. Die festgestellten Entwicklungen in den untersuchten Wohngebieten verdeutlichen die Problematik einer zukünftigen Polarisierung innerhalb der sächsischen Großstadtregionen zwischen langfristig funktionsfähigen Gebieten einerseits und Teilaräumen mit wachsenden sozialen und raumstrukturellen Problemen andererseits. Viele der Ergebnisse deuten auf eine kritische Entwicklung in den untersuchten Großwohnsiedlungen, in den einfacheren Gründerzeitgebieten aber auch zum Teil in den neu entstandenen Geschosswohnungssiedlungen außerhalb der Stadtgrenzen hin. Die Situation in den Eigenheimgebieten und im repräsentativeren Altbau stellt sich dagegen verhältnismäßig unproblematisch dar. Die Analyse der Untersuchungsgebiete zeigt zwar, dass zu charakteristischen Wohngebietstypen durchaus generalisierbare Aussagen möglich sind. Diese allgemeinen Segregationstendenzen werden jedoch von differenzierteren Entwicklungen auf Grund spezifischer regionaler und lokaler Einflussgrößen überlagert, die letztendlich über die Perspektiven des einzelnen Quartiers entscheiden.

KARIN Wiest for the Research Association of City and Region in Saxony

**The stability of housing estates in shrinking city regions of Saxony – an analysis of characteristic problem constellations**

Since the end of the nineteen nineties, urban development in East Germany has been increasingly characterised by differentiation of social space under the conditions of a severe erosion of the population. At the moment there is no systematic insight into segregation in the urban regions of the new German federal states. The empirical results of an extensive household survey carried out by the Research Association of City and Region in Saxony is intended to make a contribution to this. The study centres on the question of the perspectives of different kinds of housing districts (tenement blocks, simple and gentrified old buildings, as well as freehold family home estates and new housing estates with small apartment blocks which were constructed in the surroundings of large cities after 1990) in the areas of large Saxon cities. In this, thirteen residential areas in Chemnitz, Dresden and Leipzig were analysed with regard to the existing population composition, selective mobility processes and the subjective satisfaction among the population. These indicators and the concepts of "stability" and "instability" are used to characterise the housing district types in shrinking urban regions, thus highlighting specific problem constellations or potential. The development observed in the surveyed housing estates emphasises the problems of future polarisation within the large urban regions of Saxony between areas that will function in the long term on the one hand and smaller areas with growing social and space-structural problems on the other hand. Many of the results suggest a critical development in the surveyed large housing estates, in the more simple estates constructed around the end of the 19<sup>th</sup> century and also in some cases in the newly constructed small apartment block estates outside of the city limits. Conversely, the situation in the freehold family home estates and in gentrified old buildings is relatively unproblematic. The analysis of the surveyed areas shows that although generalised statements can be made on characteristic residential areas, these general segregation tendencies are overshadowed by differentiated development on the basis of specific

regional and local influential parameters, which will ultimately decide the perspectives of the individual districts.

Urban development/new German federal states, housing market, segregation,  
large housing estates, freehold family home estates, old buildings in the city centre

KARIN WIEST pour le groupe de recherche de la ville et la région de Saxe

### **La stabilité des zones d'habitation dans les régions saxonnes urbaines en recul – Analyse des constellations de problèmes caractéristiques**

Depuis la fin des années 90, le développement urbain en Allemagne de l'Est est de plus en plus déterminé, à travers la différenciation de localisation sociale, par des conditions de fort recul de la population. Toutefois, il manquait jusqu'à présent des renseignements systématiques concernant la ségrégation dans les régions urbaines des nouveaux lands. Les résultats empiriques d'une vaste enquête réalisée par le groupe de recherche de la ville et la région de Saxe auprès des foyers, devraient y apporter leur contribution. Au centre de l'étude se trouve la question des perspectives de différents types de quartiers (construction préfabriquée, immobilier ancien simple et surélevé, ainsi que les lotissements de maisons individuelles et les zones de constructions neuves à étages construits autour des grandes villes après 1990) dans les régions urbaines importantes de la Saxe. Pour cela, treize sites d'habitation, à Chemnitz, Dresde et Leipzig, en rapport à la composition de la population actuelle, aux processus de mobilité sélective et à la satisfaction subjective des habitants, ont été analysés. Sur la base de ces indicateurs et à l'aide des concepts de "stabilité" et d' "instabilité", les types de quartiers sont caractérisés en régions urbaines en recul, avec les constellations spécifiques de problèmes et les potentiels respectivement rendus transparents. Les développements observés dans les zones d'habitation étudiées, éludent la problématique d'une polarisation future à l'intérieur des régions urbaines importantes de la Saxe, entre des zones capables de fonctionner à long terme d'une part et des secteurs avec des problèmes sociaux et structurels de localisation, en augmentation, de l'autre. Nombreux sont les résultats qui laissent présager un développement critique dans les grands ensembles étudiés, dans les zones plus simples de l'époque de fondation et de spéculation à la fin du 19ème siècle, mais également, en partie, dans les ensembles d'immeubles à étages nouvellement érigés hors des limites de la ville. La situation dans les zones de maisons individuelles et dans l'immobilier ancien le plus représentatif apparaît au contraire sans problème, toute proportion gardée. L'analyse des zones étudiées montre en effet, que pour des types de zones d'habitation caractéristiques, des déclarations complètement généralisables sont possibles. À ces tendances générales de ségrégation se superposent toutefois des développements différenciés en vertu de la force des influences régionales et locales spécifiques, qui tranchent finalement sur les perspectives d'un quartier isolé.

КАРИН ВИСТ

### **Стабильность жилых районов на сокращающихся городских территориях Саксонии – анализ характерных проблем**

Городское развитие Восточной Германии с конца 1990-х гг. в возрастающей степени определяется социально-пространственными различиями в условиях значительного сокращения численности населения. Однако по вопросу пространственной сегрегации на городских территориях новых федеральных земель недостаёт до сих пор систематических знаний. Эмпирические результаты обширного анкетирования домашних хозяйств научного объединения "Город и регион" в Саксонии должны внести сюда свой вклад. В центре исследования находится вопрос о перспективах различных типов застройки на территории крупных городов Саксонии (крупнопанельное массовое жилищное строительство, обычная и престижная старая многоэтажная застройка, а также частная малоэтажная застройка и районы многоэтажной застройки, возникшие в пригородах крупных городов после 1990 г.). При этом были проанализированы 13 жилых районов в Хемнице, Дрездене и Лейпциге относительно состава населения, мобильности и удовлетворённости населения условиями проживания. На основе этих индикаторов и с помощью концепций "стабильности" и "нестабильности" характеризовались различные типы жилых кварталов на сокращающихся городских территориях и тем самым прояснялись их специфические проблемы и потенциал. Выявленные

тенденции развития в исследованных жилых районах наглядно демонстрируют проблематику перспективной поляризации внутри саксонских городов между долгосрочно конкурентоспособными в функциональном отношении районами, с одной стороны, и районами с растущими социальными и структурно-пространственными проблемами, с другой. Многие результаты указывают на критическую ситуацию в развитии обследованных районов массового жилищного строительства, обычных, непрестижных районов, застроенных в стиле периода грюндерства, а частично и районов многоэтажной жилой застройки, возникших за пределами городской черты. Ситуация в районах малоэтажной частной застройки и в старых более представительных многоэтажных кварталах, напротив, относительно менее проблематична. Анализ обследованных жилых районов даёт, в характерных случаях, возможность сделать обобщающие выводы. Однако на эти общие тенденции пространственной сегрегации налагаются результаты развития на основе специфических региональных и местных воздействий, которые в конце концов и определяют перспективы развития отдельных жилых районов.