

# Leer|stand, der - *Subst. (mask.)*

FOTO: TOM MAERCKER

GEDRUCKTE KÖRPERHALTUNG

# STADTGESPRÄCHE

MAGAZIN

FÜR BEWEGUNG,

MOTIVATION UND

DIE NACHHALTIGE

KULTIVIERUNG

DER REGION ROSTOCK

[stadtgespraeche.org](http://stadtgespraeche.org)

ISSN 0948-0639

ERSCHEINT  
QUARTALSWEISE

SEIT 1994

# 114

Q1: 2024

KLENOW TOR



FOTO: TOM WAERCKER

# Wie weiter mit dem Stadtteil(e)entwicklungsort Klenow Tor?

**KRISTINA KOEBE**

Das Klenow Tor, die große Einkaufspassage an der Schnittstelle zwischen Groß Klein und Lichtenhagen, war einst ein soziales Drehkreuz zumindest jenes Stadtteils, mit dem es seine Namenswurzeln teilt: Klenow und Klein – beide nehmen Anleihen beim Baum mit den so besonders geformten Blättern, dem Ahorn. Im November 1994 wurde es eröffnet, Arztpraxen und Läden zogen ein. Unternehmen, Sprachschulen und auch das Ortsamt Nordwest fanden dort in den Folgejahren ein passendes Domizil. Schon Anfang der 2010 Jahre habe man mit Vandalismus im Gebäudeumfeld gekämpft, erinnert sich ein Lichtenhäger Sozialarbeiter. Doch auch er sieht in diesen Tagen eine besorgniserregend neue Qualität erreicht. Damit meint er bei weitem nicht nur den jüngsten Auszug einer großen Bäckereikette. Mit diesem verliert nicht nur Groß Klein das letzte größere Café, auch in Lichtenhagen hatte man kaum Alternativen, wenn man einfach mal mit Bekannten oder Kolleg:innen einen Kaffee trinken möchte. Wer in der Innenstadt wohnt, kann sich vermutlich kaum vorstellen, dass es das gibt: Zwei ganze Stadtteile mit jeweils mehr als 10.000 Menschen ohne hochwertigere gastronomische Begegnungsorte. Was macht das mit dem sozialen Zusammenhalt, der Aufenthaltsqualität in den Quartieren? Ist es wirklich eine Lösung, zum Kaffeetrinken immer in den Lütten Kleiner Warnowpark oder das von touristischen Preisen geprägte Warnemünde zu fahren? Woran liegt es, dass trotz der hohen Zahl von potentiellen Nutzer:innen keine entsprechenden Angebote existieren?

## Ist der Niedergang noch aufzuhalten?

Dass das Klenow Tor am Beginn einer nur noch schwer aufzuhaltenden Abwärtspirale steht, bestreitet kaum jemand, der die Situation genauer kennt. Seit der erste Eigentümer verstarb, fehlt es der Immobilie an „aktiv kümmernder“ Bewirtschaftung. Allein in den letzten Jahren wurde sie mehrfach verkauft. Der aktuelle Investor lebt in Berlin und hat auch in Bezug auf das Rostocker Südstadtcenter durch unbezahlte Stromrechnungen von sich reden gemacht – die am Ende die Mieter auszubaden hatten. Im Klenow Tor hat seine Zahlungsmoral inzwischen bewirkt, dass der Fahrstuhlservice nur noch gegen Vorkasse kommt. Zudem gibt es dort seit 2023 keinen Sicher-

heitsdienst mehr, der sich um das Gebäude kümmert, und die Mieter spüren die Folgen sehr deutlich. Da sind die häufigen Randalen in der Tiefgarage, bei denen Autos zerstört, Feuerlöscher herausgerissen, Lichter und Scheiben zerschlagen wurden. Da sind verschmutzte Eingangsbereiche und Aufgänge: Auch sie tragen erheblich zur immer desolateren Außenwirkung des Gebäudes bei. Im vertraulichen Gespräch mit Mietern kann man erfahren, dass einige von ihnen bereits einen Auszug erwägen. Die im Gebäude befindlichen Arztpraxen, erheblicher Pullfaktor für Apotheken, Gesundheitswarenanbieter und dergleichen, sorgen sich, ob sie in dem Gebäude in seiner derzeitigen Verfasstheit eine Praxisnachfolge finden werden.

Polizei und Feuerwehr werden des Vandalismus nicht Herr, zu groß ist ihr Einsatzgebiet, zu dünn die Personaldecke. Vor zehn Jahren gab es im Stadtteil Groß Klein zwar ebenfalls Vandalismus – aber eben auch noch aufsuchende Sozialarbeit, Streetworker. Inzwischen fehlt nicht nur diese, sondern es mangelt auch ganz generell an Angeboten für Kinder und Jugendliche, womit man eine wichtige Möglichkeit der Vandalismusprävention vertut. Für Lichtenhagen sieht die Situation nicht viel besser aus: Dort randalieren die Kids zwar nicht im öffentlichen Raum, sondern bleiben (bislang noch) unsichtbar, versorger sind sie deshalb aber keineswegs.

Maßnahmen gegen den Verfall des Klenow Tors scheinen nicht also nur im Sinne des Gebäudes selbst dringend geboten: Das Doppelrondell an der Grenze zwischen Lichtenhagen und Groß Klein hat erhebliches Stadtteil-Entwicklungspotential – für BEIDE Stadtteile. Für uns Anlass genug, um gemeinsam mit Menschen aus Groß Klein und Lichtenhagen darüber nachzudenken, welche Bedarfe ein im Sinne der Einwohner:innen wiederbelebtes Klenow Tor befriedigen könnte – um dann wieder ein attraktiver Begegnungsort zu werden.

## „Was wäre, wenn...“

...die Stadt des Klenow Tor zurückkaufen oder anmieten würde und wir es gemeinsam auf neue Weise entwickeln könnten?“ – Diese Frage haben wir gestellt, aus der Überzeugung heraus,



dass die Neuvermietung leerstehender Flächen durch den aktuellen Besitzer nicht ausreichen wird. Dass es hier eine Zäsur, einen umfassenden Neubeginn braucht. Und dass dieser auch die Chance böte, gleich mehrere essentielle Bedarfe der in beiden angrenzenden Stadtteilen zu bedienen.

**Bedarf 1:** Cafés für beide Stadtteile – und eine ganze Menge mehr. Nach dem Prinzip „Konkurrenz belebt das Geschäft“ könnte ein großes, attraktives Café im Klenow Tor den Mangel an solchen Angeboten grundsätzlich beheben und weitere Anbieter nach Lichtenhagen und Groß Klein locken. Denn nur dann bekommen die über 20.000 Menschen im Einzugsgebiet wieder die Gelegenheit, sich direkt vor Ort zu begegnen, ihre Freizeit nicht jenseits des gemeinsamen Lebensumfeldes zu planen. Das in diesem Zusammenhang oft gehörte Argument, ein Cafébetrieb in Lichtenhagen oder Groß Klein scheitere an fehlender Kaufkraft, darf entschieden entkräftet werden angesichts einer sehr heterogenen Sozialstruktur, in der ein REWE- und ein Edeka-Markt ebenso florieren, wie Lidl und Aldi: In beiden Stadtteilen gibt es viele Menschen in wirtschaftlich guten Lebenssituationen. Und sollte ein Café oder Restaurant sich doch mit der Bewirtschaftung einer größeren Fläche schwertun: Warum nicht ein offener Bereich mit Sitzmöglichkeiten in der Rotunde des Klenow Tors? Dort könnte man mit Getränken oder Lebensmitteln sitzen, die man an umliegenden Ständen, Imbissen oder anderen Kleingastronomien kauft? Ein anderswo erfolgreich erprobtes Konzept, das man gern auch um eine durch Kulturangebote bespielbare Fläche erweitern könnte. Warum also kein Konzert oder Filmangebot in den Abendstunden auf den offenen Gemeinschaftsflächen?

**Bedarf 2:** Eine Post, die nicht nur eine Post ist – und erreichbar. Vor allem die Lichtenhäger können ein Lied davon singen, nachdem vor wenigen Wochen die letzte Post im Stadtteil ihre Pforten schloss. Seitdem stehen lange Schlangen vor der Post in Lütten Klein, die aber eben nicht gerade „um die Ecke“ liegt. Da die Post als einer der inzwischen großen deutschen Franchiser da am besten funktioniert, wo man ihr Angebot mit mindestens zwei anderen Angeboten kombiniert, könnte im Klenow Tor die Kombination mit Lotto-, Zeitungs- und Tabakladen, Schuhreparatur oder Schlüsseldienst die Lücke schließen. Und beiden Stadtteilen aus der diesbezüglichen Misere helfen.

**Bedarf 3:** Mangelware Drogerie beheben – Auch dies ein Übel aus der Sicht der Innenstadtbubble, die die Auswahlmöglichkeit zwischen Rossmann, dm und Co als selbstverständlich empfindet. Für Groß Klein und Lichtenhagen muss ein einziger, zudem noch unterdimensionierter Drogeriemarkt ausreichen. Für Sonderwünsche fährt man einmal mehr in die anderen Stadtteile. Dabei gäbe es die nötige Fläche – im Klenow Tor. Die Anreize für eine dortige Ansiedlung müssen eben nur groß genug sein, etwa in Form eines einladenden Umfeldes.

**Bedarf 4:** Angebote für Kinder und Jugendliche schaffen – durchaus auch als Freiraum. Die Fläche wäre da, denn eigentlich hat Groß Klein kein so akutes Parkplatzproblem, dass es die Tiefgarage in der aktuellen Größe unbedingt bräuhete. Zu-

mal sie derzeit ohnehin kaum jemand freiwillig nutzt, angesichts des beschriebenen Vandalismusproblems. Was also, wenn in den Tiefen des Klenow Tors der von den Jugendlichen beider Stadtteile herbeigesehnte Skaterpark entstände? Nicht als schlüsselfertiges Projekt, sondern als ein Angebot, das die Jugendlichen selbst mitgestalten und damit auch auf neue Art wertschätzen? Ergänzend dazu könnte ein Makerspace Gelegenheit zum kreativen Tätigwerden bieten – vielleicht ja sogar als Fortsetzung des aktuellen Pilotprojekts der Rostocker Stadtbibliothek oder als Wiederbelebung eines Standortes der Volkshochschule im Rostocker Nordwesten. Und nicht zuletzt gibt es unter den Jugendlichen des Nordwestens einen großen Bedarf an Sportangeboten auch für jene, deren Eltern die monatliche Fitnessstudiogebühr nicht ohne weiteres aufbringen können (während ein kleiner, regelmäßiger Obolus durchaus drin sein kann).

**Bedarf 5:** Gut erreichbare Beratungsangebote. Das Konzept des Mietbüros hat sich an anderen Orten bereits bewährt: Die Krankenkasse, die soziale Beratungsstelle oder sogar das eine oder andere Amt nutzen eine Räumlichkeit nur an bestimmten Tagen im Monat und deshalb die gleichen Büroflächen abwechselnd. Eine gemeinschaftliche Finanzierung von Fläche, die Beratung und Service wieder näher an die Menschen in den Stadtteilen heranträgt. Das kann auch da eine gute Lösung sein, wo viele Menschen digitale Lösungen bevorzugen, es aber eben auch jene gibt, die auf die analoge Alternative nicht verzichten können oder mögen.

**Bedarf 6:** Ein Stadtteilbegegnungsort – für alle Menschen im Stadtteil. Aktuell sitzt das Groß Kleiner Stadtteilmanagement, historisch gewachsen, aber damit nicht unbedingt zufrieden, in einem versteckten Büro in der dritten Etage des Klenow Tors. Schaut man in das im letzten Sommer eröffnete Stadtteilbüro in Lichtenhagen, ahnt man, welches Potential hier verschenkt wird. Ein mit Begegnungsräumen kombiniertes Büro mit guter Sicht- und dadurch Wahrnehmbarkeit, unten im Gebäude, hätte eine ganz andere Strahlkraft. Und böte das Potential, ganz unterschiedliche Menschen im Stadtteil noch einmal viel direkter einzubeziehen. Auch jene, die sich mit der Kontaktaufnahme schwerer tun, etwa die in den letzten Jahren hinzugezogenen Migrant:innen.

**Bedarf 7:** Co-working space – Kreativwerkstatt – Repaircafé – Multifunktionsraum, einzeln oder als Kombilösung. Ob direkt an das Stadtteilbüro gekoppelt oder separiert davon: ein Ort, an dem man jederzeit gegen einen Obolus einen Schreibtisch, WLAN und ggf. auch einen Drucker findet und unter Menschen ist, fehlt im Nordwesten bislang noch vollkommen. Ebenso wie ein Ort, an dem man Dinge unkomplizierter reparieren kann, weil bestimmte Werkzeuge einfach schon da sind. Und vielleicht sogar noch jemand, der bei ungewohnten Arbeiten zur Seite steht. Der Übergang zum Raum für kreatives Arbeiten, mit einem Malort, einem Nähtisch, vielleicht sogar einem kleinen Probenraum, ist da nicht schwer zu denken. In der Summe ergibt sich ein buntes Konglomerat, dessen immer neue Arbeitsergebnisse auf einer Ausstellungsfläche für alle sichtbar sind. Und vielleicht kann man durch eine der großen

Schaufensterscheiben ja auch ein bisschen beim Arbeiten zu schauen. Oder diese für Kunstpräsentation nutzen? Auch hier kann die gemeinsame Finanzierung den Weg ebnen, die dann für niemanden wirklich teuer, in der Summe aber ausreichend ist – Projekte wie das Warnow Valley Lab im Friedhofsweg machen es vor.

## Und wie soll das funktionieren?

Die große Chance des hier skizzierten Gefüges von „Ansiedlungsbedarfen“ dürfte in ihrer klugen Kombinierung und der Vereinigung unter einem guten Betreiberdach liegen. Eine Lösung, die ein auf Gewinnmaximierung setzender Investor nicht entwickeln wird. An der die Stadt aber ein erhebliches Interesse haben sollte, wenn sie es ernst meint, mit der Überwindung der Segregation zwischen Innenstadt und Nordwesten. Ein innovatives Gesamtkonzept kann die einzelnen Bausteine auf Rentabilität prüfen und nötige Beiträge der öffentlichen Hand (denn die brauchen öffentliche Räume ja auch anderen Orts) klar benennen. Gelingen könnte damit nicht mehr und nicht weniger als die Schaffung eines bunten Ortes, an dem man sich gern aufhält. Nicht nur in einzelnen Läden, sondern auch auf den Gemeinschaftsflächen. Innen und außen.

Für den Außenbereich gibt es bereits erste Ideen, für Attraktivierung durch Begrünung zu sorgen. Gemeinschaftsgärten und Hochbeete, möglicherweise als Schulprojekte, sind im Gespräch, die Stichworte Urban Gardening und Grabeland bereits gefallen. Die Ansiedlung von Car- und Bikesharingangeboten um das Klenow Tor herum ist sogar schon recht konkret angedacht. Auch sie kann zur Belebung des Areals beitragen – das ja immerhin im Besitz der Stadt bzw. von Wohnungsgenossenschaften ist. Traut man sich noch ein bisschen mehr zu träumen, wäre die Überwindung der brückenbedingten Barriere zwischen den Stadtteilen ein großartiges Projekt: Mit einer langgestreckten, treppenlosen Brücke zwischen Güstrower Straße und Klenow Tor entstünde eine direkte, barrierefreie Verbindung, die ohne Straßenüberquerung oder Ampeln auskäme. Und deutliche optische Aufwertung mit sich brächte. Ein Großprojekt, während viele andere hier genannten Maßnahmen auch mit kleinerem Budget realisierbar sein dürften.

Was den Innenbereich des Klenow Tors angeht, macht der Warnowpark in Lütten Klein gerade vor, was Kulturangebote in der Passage für eine belebende Wirkung haben können. Wie sehr sie auch die Identifikation mit einem Ort erhöhen. Im Klenow Tor könnte man noch einen Schritt weitergehen, indem Bühnen- und Ausstellungsflächen in das Mischnutzungskonzept integriert. Kombiniert man solche Kunstpräsentationen mit originell-ästhetischen Raumgestaltungsideen (die

nicht notwendig viel Geld kosten müssen, wenn man Raum für unkomplizierte Lösungen schafft), kann ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, an den man neue Mieter und Nutzer nicht länger locken muss.

## Ist das dann jetzt erstmal alles?

Natürlich nicht. Die hier skizzierten Bedarfe sind Ergebnis einer ersten, unvollständigen Erhebung, die man in einem Beteiligungsverfahren ergänzen und unterfüttern sollte. Außerdem ist zu bedenken, dass die Allianz Groß Klein – Lichtenhagen (naja eigentlich die Stadt Rostock in Gänze, denn das ist kein hyperlokales Thema!) mit ihren Sorgen nicht alleine dasteht: Die Nachnutzung oder Wiederbelebung von Einkaufspassagen ist ein deutschlandweit diskutiertes Problem, andere Länder bieten inzwischen spannende „Best Practices“. Höchste Zeit für überregionale Kooperation!

## Und nochmal ganz anders? Raum für kreative Konzepte bieten

Erinnern Sie sich noch an des Projekt „Soziales Rostock“, in dem vor mehr als zehn Jahren eine Gruppe von Rostocker:innen ein ebenso vielschichtiges wie buntes und überzeugendes Konzept für die Nachnutzung des früheren SBZ-Gebäudes in Toitenwinkel erarbeitete? Hier stand ein ganzes Gebäude leer und lud zum kreativen Nachnutzen ein – die Ideen sprudelten nur so und waren auch noch durchaus fundiert. Wie wäre es denn, für einen Teil des Gebäudes ein (wirtschaftlich tragfähiges) Nutzungskonzept auszuschreiben? Dieses könnte auf die Erbringung von Eigenleistung statt teure Sanierungsarbeiten setzen, dafür aber auch günstige Konditionen genießen. Ein reizvolles Unterfangen für Menschen, die sich nach Gestaltungsräumen sehnen. Dass es sie in Rostock gibt, haben Projekte wie „Soziales Rostock“ oder das „Schauwerk“ bewiesen.

## Was braucht es für einen solchen Neubeginn?

Eine Entscheidungsgewalt oder zumindest maßgebliche Mitspracherechte in Bezug auf die weitere Entwicklung der Immobilie. Ob die Stadt hier ein Vorkaufsrecht nutzen oder systematisch-großflächig anmieten und weiterverpachten kann, wäre deshalb dringend zu prüfen. Auch hier wird es eine gewisse Portion Mut brauchen. Zu dem es aber im Grunde keine Alternative gibt. Denn die Abwärtsspirale im Klenow Tor und in beiden anliegenden Stadtteilen schnellstens zu bremsen, liegt im Interesse aller Rostocker:innen und ist wohl eine der größten Chancen für wirkungsvolle, umfangreiche Antisegregationsarbeit, die sich uns aktuell bietet. ▭

## O-Töne von Mietern im Klenow Tor

„Der anfänglich gute Branchenmix mit Geschäften, Büros, Wasserschutzpolizei, Ämtern usw. hat sich im Laufe der Jahre erheblich verschlechtert. Es gibt große leerstehende Flächen und die Verkaufspassage verkommt zunehmend durch fehlende attraktive Vermietung. Seitdem die neue Vermieterin Hedera-Investment, zuständig ist, setzt sich der o.g. Prozess gravierend fort. Mit der Einsparung des Wach- und Schließdienstes verkommt das Klenow Tor durch Vandalismus. Jugendliche Banden bevölkern nach Geschäftsschluss die Passage, Treppenaufgänge, Tiefgarage und die Toiletten.

Die Ordnung und Sicherheit sind nicht mehr gewährleistet. Des Weiteren bestehen erhebliche Mängel an dem Mietobjekt, z.B. defekte Sonnenschutzanlagen, Feuerschutztüren, gebrauchsunfähige Türanlagen (Drehtüren Haupteingänge) und WC-Anlagen. Mehrfach wurden vom Vermieter die Müllentsorgung nicht bezahlt, sodass unhaltbare Zustände an den Mülldepots entstanden sind. Aufgrund der fehlenden Zusammenarbeit zwischen Vermieter und Hausmeisterservice wurde das Klenow Tor einen Monat bestreikt, was erhebliche Verunreinigungen zur Folge hatte. Die eingereichten Mängelhinweise werden seitens des Vermieters ignoriert. [...] Es braucht neue Anmietungen, die einen attraktiven Branchenmix ermöglichen, um wieder mehr Besucher ins Klenow Tor zu locken. Es sollten vor allen Dingen öffentliche Einrichtungen mit ihren Geschäftsstellen das Klenow Tor bevölkern. Zudem wäre auch eine andere Nutzung, etwa durch altersgerechtes oder betreutes Wohnen und jugendgerechte Einrichtung vorstellbar. Ich darf daran erinnern, dass zur Gründerzeit des Klenow Tors zwei gastronomische Einrichtungen vorhanden waren. Von Seiten des Managements des Centers gab es auch früher saisonale Dekorationen, Stadtteilfeste und Jahrestage zur Eröffnung des Klenow Tors. Ich hoffe, wir finden eine tragbare Lösung zur Verbesserung der Situation im Klenow Tor, damit es wieder ein pulsierendes Stadtteilzentrum wird.“ ↵

*N.N., Inhaber:in einer Arztpraxis im Klenow Tor (Name der Redaktion bekannt)*

„Es gibt derzeit viele Probleme, die gelöst werden müssen. Beispielsweise wollte ich letzten Monat in der Tiefgarage einen Parkplatz mieten. Ich konnte das vom Eigentümer beauftragte Immobilienbüro genau 40 Tage lang nicht erreichen. Ich habe viele Male angerufen und E-Mails geschrieben, aber keine wurde beantwortet. Erst einen Tag, nachdem es mir endlich gelungen war, einen Parkplatz zu mieten, erlebte ich einen großen Schock. Jemand hat die Feuerlöscherschränke und Feuerlampen zerbrochen, die Wände beschriftet und unseren leeren Keller betreten und verschmutzt. In Anbetracht dieser Situation scheint es draußen sicherer zu sein als auf diesem Parkplatz, für den ich 71 € pro Monat bezahle. Darüber hinaus konsumieren junge Menschen häufig Drogen auf der Ausgangstreppe des Parkhauses hinter unserem Geschäft. An Wochenenden gab es immer falschem Feueralarm. Der Haupteingang der Passage ist ständig außer Betrieb. Dies wirkt sich stark auf unser Geschäft aus. Viele Lampen im Gang sind kaputt oder funktionieren nicht. Die hinteren Fenster in unserem Geschäft lassen sich nicht schließen. Die Ein- und Ausgangstüren der Autogarage darunter sind kaputt und lassen sich nicht abschließen. Reinigungsarbeiten werden nicht regelmäßig durchgeführt, der Müll nicht regelmäßig eingesammelt. Das größte Problem ist: Geschäfte in dieser Passage schließen ständig und verlassen diese Passage. Wenn diese Probleme weiterhin so bestehen, wird es zukünftig noch schwieriger, in dieser Passage Geschäfte zu machen.“ ↵

*A.C., Inhaber eines Geschäftes im Klenow Tor*

---

## Presseanfrage der „Stadtgespräche“ an die Hansestadt Rostock zur Situation am Klenow Tor

**Stadtgespräche:** Welche Rolle spielt das Klenowtor für den Stadtteil Groß Klein und die Prozesse im Stadtteil?

**Pressestelle HRO:** Das Einkaufszentrum (EKZ) Klenow Tor nimmt für die Stadtteilentwicklung in Groß Klein eine besondere Rolle ein. Dies liegt unter anderem an der Lage im Stadtteilzentrum direkt an der S-Bahn-Station Lichtenhagen, an den vielfältigen unterschiedlichen Angeboten und Nutzungen sowie an der Größe des Gebäudes. Die insgesamt über 17.000 m<sup>2</sup> beinhalten neben fast 5.000 m<sup>2</sup> Ladenflächen auch knapp über 10.000 m<sup>2</sup> Büroflächen. Das Klenow Tor ist dabei für mehrere Sektoren der Stadtentwicklung in Groß Klein von großer Bedeutung: Als Einkaufszentrum ist der Sektor Wirtschaft be-

troffen, daneben aber auch die Sektoren Gesundheit, Bildung, Soziales, Wohnen, Gastronomie und Kommunalverwaltung. Die unterschiedlichen Nutzungen stehen dabei in Wechselwirkung zueinander und bedingen einander zum Teil. An Beispielen einzelner Sektoren kann man die Bedeutung verdeutlichen, die das Klenow Tor als Zentrum für Groß Klein hat:

Als Einkaufszentrum bildet das Klenow Tor zusammen mit nahegelegenen Lebensmitteldiscountern und -supermärkten auch das wirtschaftliche Zentrum. Im Einzelhandelskonzept von 2018, teilweise aktualisiert 2020, (S. 205 ff.) wird aufgeführt, dass Groß Klein im Stadtbereich eine Verkaufsflächenausstattung mit einem Wert von 0,58 m<sup>2</sup>/Einwohner deutlich unter



dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m<sup>2</sup> / Einwohner) liegt. Die Angebote im Stadtbereich haben dabei eine lediglich lokale Bedeutung und vor allem für den kurzfristigen Bedarf. Das Klenow Tor bietet dagegen einige Geschäfte auch für mittel- und langfristigen Bedarfe. Auch ist das Klenow Tor zur Aufrechterhaltung der ohnehin bereits schwachen Verkaufsfächenausstattung entscheidend. Dies spiegelt auch die besondere Rolle für die Entwicklung im Stadtbereich wider.

Für die gesundheitliche Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner aus Groß Klein ist das Klenow Tor äußerst wichtig. Mitversorgt durch die Ärztinnen und Ärzte, weiteren Praxen aus dem Gesundheitsbereich, einer Apotheke sowie Geschäfte aus dem Bereich Gesundheitsbedarf werden aber auch die Stadtbereiche Schmarl, Lichtenhagen und Warnemünde. Hier ist eine besonders große Wechselwirkung der verschiedenen Praxen und Geschäfte zu verzeichnen. Vor allem in den Bürogebäuden gibt es durch soziale Träger und Bildungsträger Angebote für Groß Klein sowie angrenzende Stadtbereiche. Durch Bildungsträger werden beispielsweise Sprachkurse angeboten, es gibt Angebote der Frühförderung, Erziehungsberatung, der Ergotherapie und auch Angebote für Menschen, die aufgrund einer psychischen Erkrankung Hilfe bei der Gestaltung ihres persönlichen Lebens brauchen.

Die Stadtverwaltung hat im Klenow Tor wichtige Anlaufstellen für die Einwohnerinnen und Einwohner in Groß Klein, aber auch für Teile des Nordwestens. So ist das Ortsamt, das Jugendamt und auch das Stadtteilmanagement im Klenow Tor vertreten und bilden wichtige Anlaufstelle vor Ort.

Als Stadtbereich mit besonders hoher sozialräumlichen Spaltung (Segregation) vor allem bei den Themen Überalterung, Alleinerziehende, armutsgefährdete Personen, Kindeswohlgefährdung, Arbeitslosigkeit, Grundsicherung und Migrationshintergrund (4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Teil Handlungskonzept für die Stadtbereiche, S. 25) sind die Angebote im Klenow Tor für die Abfederung der Folgen der problematischen Stadtentwicklungsprozesse noch wichtiger geworden in den letzten Jahren.

*Wie würden Sie die aktuelle Situation im und um das Klenow Tor beschreiben?*

Seit der Eröffnung im Jahr 1994 und den Verkauf im Jahr 2017 durch den Ersteigentümer gibt es mittlerweile den vierten Eigentümer. Nachdem es beim ersten Eigentümer ein funktionierendes Centermanagement gegeben hat, Feste im EKZ veranstaltet wurden, Dekorationen zu Jahreszeiten und Anlässen gemacht wurden und es wenig Leerstand gab, ist seitdem eine Abwärtsspirale zu konstatieren, die zu aktuellen Problemen geführt haben. Neben einem Modernisierungs- und Wartungsstau, gibt es weder Feiern oder Dekorationen. Auch hat sich der Reinigungs- und Müllzustand zunehmend verschlechtert. Seit der Einstellung des nächtlichen Sicherheitsdienstes durch den Eigentümer gibt es seit Herbst 2023 weitere gravierende Schwierigkeiten wie starke Verschmutzungen, Verursachungen von Fehlalarmen und starker Vandalismus. Dazu gehört ein

stark vermehrtes Aufkommen von Graffiti (das im Gegensatz zu früher nicht mehr entfernt wird), zerstörte Glasscheiben, beschädigte öffentliche WCs (Lampen, Decke, Urinal, Türen), entfernte Feuerlöscher in der Tiefgarage und im gesamten Haus (die zudem entleert werden im Haus), zerschlagene Schilder durch Vandalismus, ein zerstörtes Auto in der Tiefgarage sowie Fahrzeugbeschädigungen in der Tiefgarage. Der Gesamteindruck des EKZ hat sich damit stark verschlechtert. Auch der Leerstand ist in letzter Zeit stark angestiegen. So gibt es mittlerweile allein neun Leermietungen in der Ladenpassage bzw. dem Erdgeschoss, zusätzlich noch Leerstand bei Bürogebäuden. Dadurch ist das EKZ zunehmend unbelebt geworden und hat seine Funktion als Begegnungsort teilweise verloren. Das Stadtteilmanagement Groß Klein hat aufgrund der aktuellen Lage eine Befragung der Mieterinnen und Mieter durchgeführt, um unter anderem zu erfahren, welche Probleme sie aktuell sehen. Es zeichnet sich dabei ab, dass der Zustand des Klenow Tors für einige Mieterinnen und Mieter mittlerweile eine dramatische Situation darstellt.

*Welche Möglichkeiten hat die Stadtverwaltung, die Entwicklung der Immobilie und der umliegenden Flächen positiv zu beeinflussen?*

Am Klenow Tor wird ein neuer Mobilpunkt errichtet. Weitere infrastrukturelle Maßnahmen zur Senkung der Barrierefreiheit bei der S-Bahn-Station Lichtenhagen könnten auch die Mobilität von Einwohnerinnen und Einwohnern aus dem benachbarten Stadtbereich Lichtenhagen erhöhen und die Erreichbarkeit des Klenow Tors verbessern. Potentiale bieten auch der Spielplatz am Hintereingang und die angrenzende Freifläche an der Hermann-Flach-Straße. Da die Stadt nicht der Eigentümer der Immobilie ist, sind die Handlungsmöglichkeiten begrenzt. Möglich sind Anmietungen von Räumlichkeiten durch die Stadt, aber auch Versuche der Kooperation mit dem Eigentümer, um bei einer Revitalisierung des Objekts zu unterstützen. Das Stadtteilmanagement unterstützt die Interessen der Mieterinnen und Mieter bei der Verbesserung der Situation vor Ort mit unterschiedlichen Aktivitäten. Rostock Business ist als Partner zur Unterstützung der Wirtschaft mit dabei. Auch kommunalpolitische Interessenvertreter wie der Ortsbeirat wirken aktiv dabei mit.

*Welche anderen städtischen Strukturen könnten hier (im Gebäude und/oder dem umliegenden Gelände) gestaltend aktiv werden?*

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 03.MK.22.1 „Zentrum Groß Klein, Teilfläche I“ mit Rechtskraft vom 26.02.1993. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der, wie hier, mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung unterliegt daher § 30 (1) BauGB. →