

Wohnen am Berg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“

Teil: Stadtumbau der
Großwohnsiedlungen

Zweite Fortschreibung
(ISEK 2008)

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat Soziales und Bauen
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz
Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung



1	AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE	3
2	RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Entwicklung wichtiger Rahmendaten	6
2.2	Prognose für die Gesamtstadt und den Schweriner Süden	6
3	EVALUIERUNG	7
4	LEITZIELE DES STADTUMBAUS	8
4.1	Urbane Vielfalt	8
4.2	Innovationsstadt	8
4.3	StadtLandschaft	9
4.4	Soziale Balance	9
5	MASTERPLAN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	10
6	DAS STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT	12
6.1	Wohnungsangebot qualifizieren	14
6.2	Leerstand reduzieren	16
6.3	Räume qualifizieren	18
6.4	Image aufwerten	19
6.5	Bewohnerstruktur stabilisieren	19
6.6	Versorgung sichern	20
6.6.1	<i>Soziale Infrastruktur</i>	20
6.6.2	<i>Einzelhandel</i>	22
6.7	Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen entwickeln	22
7	LEITPROJEKTE	24
7.1	Städtebauliche Leitprojekte	24
7.1.1	<i>Landschaftsbrücke/ Wald: Brücke</i>	24
7.1.2	<i>Wohnen am Mueßer Berg</i>	25
7.1.3	<i>Wohnen am Park (Anne-Frank-Straße)</i>	25
7.1.4	<i>Stadtteilzentrum Berliner Platz</i>	26
7.2	Integrierte Leitprojekte	27
7.2.1	<i>ZwischenRÄUME</i>	27
7.2.2	<i>IMAGE/ Qualitäten kommunizieren</i>	29
7.2.3	<i>Zukunftsquartier</i>	29
7.2.4	<i>INTEGRATION</i>	31

8	BEGLEITENDE PROJEKTE MIT PRIORITÄT	32
8.1	Wohnumfeld: Grünflächen und Höfe	32
8.2	Wohnumfeld: Straßen und Plätze	33
8.3	Rück- und Umbau	34
8.4	Maßnahmen ab 2013 (Priorität II)	35

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Die drei Stadtteile Mueßer Holz, Neu Zippendorf und Großer Dreesch befinden sich als Folge demographischer Veränderungen und der Zusammensetzung des Wohnungsbestandes in einem stetigen Wandlungsprozess. Zur Steuerung dieses Prozesses und zum Umgang mit dem strukturellen Wohnungsleerstand wurde im Jahr 2002 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“ erarbeitet und am 10.03.2003 durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin beschlossen.

2005 erfolgte die erste Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts sowie der teilräumlichen Konzepte für den Großen Dreesch, Neu Zippendorf und dem Mueßer Holz. Schwerpunkt der teilräumlichen Konzepte war insbesondere die Evaluierung und Fortschreibung der Projekträume.

Nach einem sechsjährigen Umbauprozess lässt sich im Jahr 2008 Bilanz ziehen. Der Stadtteil Großer Dreesch kann in Bezug auf die Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung weiterhin als konsolidiert angesehen werden. Der Schwerpunkt des zukünftigen Stadtumbaus liegt hier in der Qualifizierung des Wohnungsangebotes durch die Entwicklung bestehender Potenzialflächen.

In Neu Zippendorf konnte durch beispielhafte Umbaumaßnahmen der Wohnungsleerstand erfolgreich reduziert werden. Der Schwerpunkt der nächsten Stadtumbauperiode liegt in diesem Stadtteil auf der Durchführung weiterer modellhafter Umbauten.

Anders stellt sich die Situation im Mueßer Holz dar. Aufgrund unzureichender Rückbaumaßnahmen hat sich die Leerstandsentwicklung im Stadtteil nicht stabilisieren können, eine Situation, die durch das inzwischen entstandene Negativeimage noch weiter gefördert wird. Hieraus ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf, schwerpunktmäßig in Form von umfangreichen Rückbauten und sozialen Maßnahmen.

Vor diesem Hintergrund wird das Integrierte Stadtentwicklungskonzept nun auf der Grundlage einer neuen Wohnungsmarktprognose fortgeschrieben (ISEK 2008). Der große Problemdruck vor allem im Mueßer Holz macht ein offensives Vorgehen erforderlich, der Umbauprozess soll durch positive Leitbilder und klare, verlässliche Konzepte aktiv gestaltet werden. Ziel der Fortschreibung ist die Erarbeitung eines neuen räumlichen Leitbilds für die drei Stadtteile (Masterplan Siedlungsentwicklung), mit dem ein Rahmen für zukünftige Siedlungsentwicklung formuliert werden soll. Auf Status-Quo-Gebiete wird erstmals verzichtet und es werden Entwicklungsziele für alle Quartiere formuliert. Auf der Grundlage des Masterplans wird ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das Aussagen zur städtebaulichen Grundstruktur, zu Grün- und Freiflächen, zu möglichen Rückbauten und notwendigen Prioritäten trifft. Im Sinne einer integrierten Herangehensweise werden diese Aussagen durch thematische Leitprojekte ergänzt, in denen unterschiedliche För-

dermittel und Maßnahmen gebündelt werden. Auf diese Weise soll ein größtmöglicher Effekt für die Gesamtentwicklung erzielt werden.

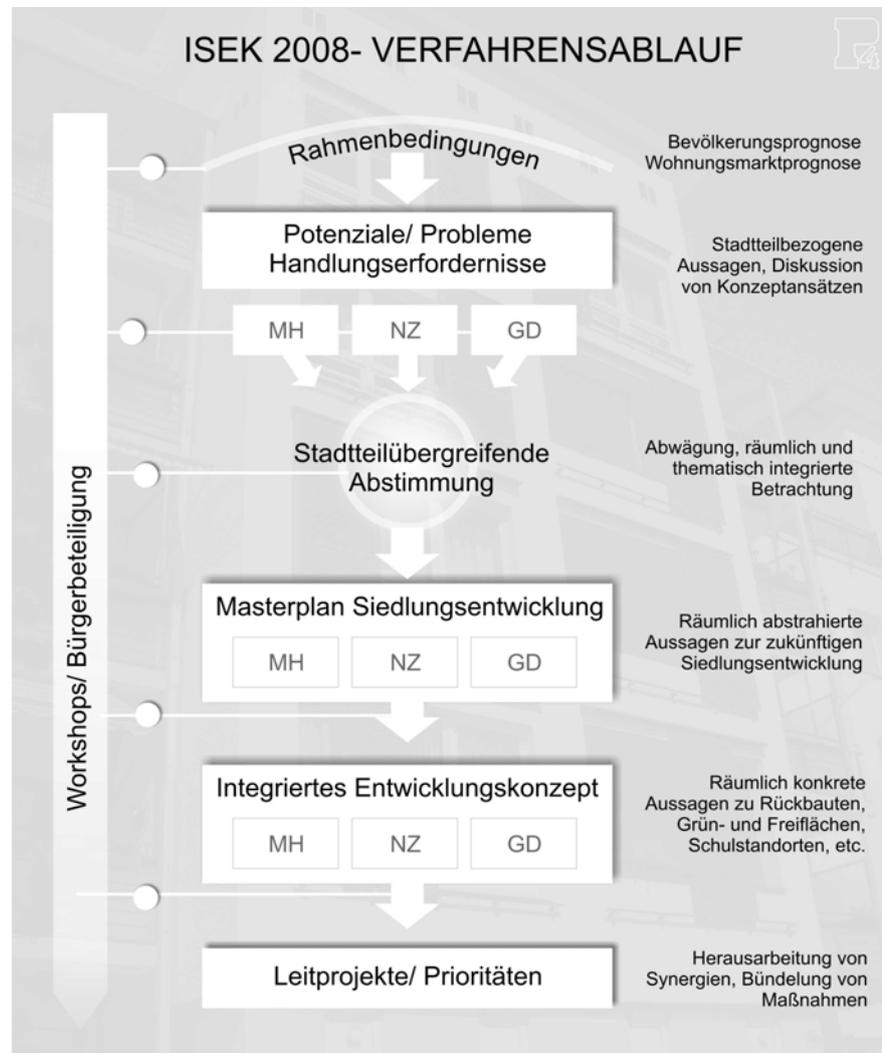


Abb. 1: Verfahrensablauf der Fortschreibung 2008

Aufgrund der bestehenden räumlich-funktionalen Verflechtungen werden die drei Stadtteile nicht isoliert, sondern als gemeinsamer Planungsraum betrachtet. Strategische Entscheidungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung, zum Abriss von Gebäuden oder zum Umgang mit sozialer Infrastruktur müssen immer im räumlichen Kontext gesehen werden.

Der Planungszeitraum wird im Vergleich zu den bisherigen Konzepten auf zwölf Jahre erweitert. Zielperspektive für die Fortschreibung 2008 ist das Jahr 2020, eine Überprüfung der Ziele erfolgt 2011/12 zum Ende der ersten Prioritätsstufe.

Eine Prioritätensetzung ist erforderlich um eine Verbindlichkeit im Umbauprozess zu erzielen. So sollen bspw. die Maßnahmen der ersten Prioritätsstufe in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen umgesetzt werden. Durch zeitliche Schwerpunktsetzungen wird die Steuerung und Koordinierung erleichtert und die Verlässlichkeit des Umbausprozesses

erhöht: Prioritätensetzung schafft somit Planungssicherheit. Des Weiteren übersteigt die Vielzahl der Maßnahmen die finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten von Stadt und Unternehmen, zumindest wenn alle gleichzeitig angegangen würden. Aus diesem Grund werden für das städtebauliche Entwicklungskonzept zwei Prioritäten benannt, Maßnahmen der ersten Priorität sollen bis 2012 umgesetzt werden, die der zweiten Prioritätsstufe zwischen 2012 und 2020. Die vorgeschlagenen Maßnahmen bis 2020 enthalten (ohne Umbaumaßnahmen) ein Rückbaupotenzial von ca. 3.700 WE, davon entfallen ca. 850 WE auf die Prioritätsstufe I von 2009 bis 2012.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Entwicklung wichtiger Rahmendaten

In den Stadtteilen Mueßer Holz, Neu Zippendorf und Großer Dreesch sind insgesamt 24.974 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (Stand 31.12. 2007). Die Bevölkerung ging im Zeitraum von 2002 bis 2007 um insgesamt 16,4 Prozent zurück. Schwerpunkt der Entwicklungen waren die Stadtteile Mueßer Holz mit 27,4 Prozent und Neu Zippendorf mit 21,4 Prozent. Die Leerstandsquote in den drei Stadtteilen lag 2007 bei 19,8 Prozent. Schwerpunkt war hier insbesondere der Stadtteil Mueßer Holz mit einer Leerstandsquote von 28,3 Prozent. Von den 17.487 Wohnungen standen 2007 insgesamt 3.466 leer. Die Leerstandsquote nahm somit im Zeitraum von 2002 bis 2007 um 1,8 Prozentpunkte zu. Hierbei waren die Entwicklungen im Stadtteil Mueßer Holz maßgeblich. Dort nahm die Leerstandsquote um 4,4 Prozent zu, während sie in Neu Zippendorf und Großer Dreesch sank. Bei der Betrachtung der Wanderungsbewegungen im Schweriner Süden im Jahr 2006 treten insbesondere die negativen Wanderungssalden in den Stadtteilen Mueßer Holz und Neu Zippendorf von 424 bzw. 205 Einwohnern hervor.

Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2007 in allen drei Stadtteilen über dem städtischen Durchschnitt von 11,3 Prozent. Im Mueßer Holz (20,4 Prozent) und Neu Zippendorf (19,4 Prozent) war sie am höchsten. Der Anteil der nichtdeutschen Einwohner an der Gesamtbevölkerung lag 2007 in Neu Zippendorf mit 16,3 Prozent und Mueßer Holz mit 10,5 Prozent erkennbar über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (4,1 Prozent).

2.2 Prognose für die Gesamtstadt und die Großwohnsiedlungen

Die Wohnungsmarktprognose 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl der Gesamtstadt bis zum Jahr 2020 auf leicht unter 90.000 Einwohner zurückgehen wird. Aufgrund der zukünftigen Haushaltsentwicklung ist mit weiteren Leerständen insbesondere bei großen Wohnungen zu rechnen. Ohne weiteren Rückbau wird der Leerstand in bewohnten Häusern im Jahr 2020 bei 10.500 bis 11.000 Wohnungseinheiten (18,5 Prozent) liegen. Die Wohnungsnachfrage wird bis 2010 voraussichtlich stabil bleiben und dann bis 2020 um ca. 10 Prozent zurückgehen. Die Verkleinerung der Haushalte führt zu Nachfragerückgängen bei großen Wohnungen. Aufgrund des wachsenden Wohnflächenanspruchs verlieren auch 1-Raum-Wohnungen an Bedeutung.

Trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs wird voraussichtlich das Neubauvolumen auf dem aktuellen Niveau verbleiben. Die Nachfrage wird sich voraussichtlich auf das mittlere und obere Preissegment konzentrieren und sich in Richtung neuer „Qualitäten“, Nischenprodukte sowie altengerechten Wohnformen entwickeln. Für den Zeitraum bis 2020

besteht demnach ein Neubaubedarf von ca. 2.550 Eigenheimen. Da der Bedarf nur zum Teil durch vorhandene oder in Planung befindliche Standorte gedeckt werden kann, wird die Erschließung von weiteren Wohnstandorten erforderlich.

Abgeleitet aus den gesamtstädtischen Prognosen und unter Berücksichtigung teilträumlicher Entwicklungstrends zwischen 2005 und 2008 wird im Rahmen des ISEK für die Großwohnsiedlungen folgende Annahme zur Bevölkerungsentwicklung getroffen: Der prozentuale Rückgang wird in den Stadtteilen Mueßer Holz, Neu Zippendorf und Großer Dreesch deutlich höher ausfallen als in der Gesamtstadt. Bis zum Jahr 2020 ergibt sich ein Rückgang auf rund 17.000-19.000 Einwohner. Dies wird einen zusätzlichen Rückbaubedarf von rund 5.400-6.400 Wohnungen nach sich ziehen. Die oben genannten Trends der Haushaltsverkleinerung und des wachsenden Wohnflächenanspruchs werden zu Nachfragerückgängen führen, sowohl bei großen als auch bei 1-Raum-Wohnungen. Dagegen bestehen entsprechend des gesamtstädtischen Trends der Bedarf an Eigenheimen und eine wachsende Nachfrage nach altengerechten Wohnformen.

3 Evaluierung

Seit 2002 wurden im Schweriner Süden insgesamt 2.317 WE rückgebaut. Maßnahmeschwerpunkte bildeten die Stadtteile Mueßer Holz und Neu Zippendorf mit 1.002 bzw. 842 WE. Von den insgesamt geplanten Rückbaumaßnahmen (rd. 3.300 WE) wurden bisher ca. 70 Prozent umgesetzt. Neben Wohngebäuden wurden auch Gemeinbedarfseinrichtungen abgerissen, darunter drei Wohnheime, vier Schulgebäude, drei Kindertagesstätten, ein Verbrauchermarkt und ein Pflegeheim. Hier besteht jedoch noch weiterer Anpassungsbedarf, weshalb der Rückbau von Gemeinbedarfseinrichtungen ein Förderschwerpunkt der nächsten Jahre sein wird. Mit dem modellhaften Umbau der Wohnquartiere an der Vidiner/ Tallinner Straße sowie der Wuppertaler Straße konnten zwei zentrale Vorhaben der vergangenen ISEKs umgesetzt werden. Beide Projekte haben zu einer Qualifizierung des Wohnungsangebotes und zu einer deutlichen Aufwertung des Standortes beigetragen. Dazu zählt auch das Begnungszentrum der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft, das als Modellvorhaben des Forschungsfeldes „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ errichtet wurde. Realisierte Schlüsselprojekte des Stadtumbaus der sozialen Stadtentwicklung im Mueßer Holz sind das Bürgerzentrum des Internationalen Bundes und der Gorodki-Park.

4 Leitziele des Stadtumbaus

Die Großwohnsiedlungen Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz befinden sich seit mehreren Jahren im Umbruch. Inmitten ausgedehnter Waldflächen und in unmittelbarer Nähe zum Schweriner See entwickeln sie sich von einer zunächst monostrukturierten und durch Plattenbauweise geprägten Großsiedlung Schritt für Schritt zu einem attraktiven und vielseitigen Wohnstandort. Durch konzentrierte Rückbauten ergeben sich in Zukunft weitere Perspektiven für die Stadtentwicklung, sei es für neue Wohnformen oder attraktive Freiräume. Diese Entwicklung soll konsequent weiter verfolgt werden. Das Ziel besteht darin, das Wohnungsangebot qualitativ und quantitativ an die zukünftige Nachfrage anzupassen und die Stadtteile dabei als abwechslungsreichen Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und einem eigenen Image zu entwickeln. Als Grundlage für den weiteren Umbauprozess wurden vier Leitziele und ein Masterplan Siedlungsentwicklung als räumliches Leitbild formuliert:

4.1 Urbane Vielfalt

Im Zuge des Umbauprozesses entsteht im Schweriner Süden ein sehr differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen. Urbane Wohnformen mit direktem Bezug zu den Stadtteilzentren werden durch grüne Hofbebauungen und offene, stadtvillenartige Strukturen sowie moderne Neubauten ergänzt. Darüber hinaus wird das Wohnungsangebot in Zukunft durch weitere Modellprojekte und innovative Einfamilienhausbebauung zusätzlich qualifiziert. Das Spektrum reicht dann von unsanierten bis zu modernisierten und neu gebauten Objekten, von preiswerten Wohnungen und Wohnraum für gehobene Ansprüche bis zum Eigenheim. Diese urbane Vielfalt ist Leitziel für die zukünftige Entwicklung.

4.2 Innovationsstadt

Demographische Veränderungen, der Klimawandel und andere Rahmenbedingungen erfordern auch in der Siedlungsentwicklung neue Lösungsansätze. Der Stadtumbau der Großwohnsiedlungen bietet hier mit dem Rückbau von Gebäuden und der Schaffung zusätzlicher Freiräume eine große Chance. Die Entwicklung nachhaltiger Siedlungsstrukturen, zeitgemäßer Wohnformen und innovativer Lösungen im Bereich der technischen Infrastruktur soll zu einem Leitbild des Umbauprozesses werden. Die ehemaligen Großsiedlungen werden so zum Motor für Innovationen und können sich damit positiv von anderen Wohnstandorten abgrenzen - der Schweriner Süden wird zum Experimentierfeld zukunftsweisender Stadtentwicklung.

4.3 StadtLandschaft

Die hohe Standortqualität des Schweriner Südens resultiert aus der Nähe zum Schweriner See und der Lage inmitten von Waldflächen, die unmittelbar an die Bebauung grenzen. In Zukunft sollen die vorhandenen Landschaftselemente noch stärker herausgearbeitet und besser in die Siedlung integriert werden. Vor allem das Thema Wald:Stadt soll durch neue Waldflächen, eine stärkere Öffnung zum Wald und eine entsprechende Vermarktung noch stärker in das Bewusstsein gerückt werden. Die Integration der Landschaft in die Stadt wird zu einem wichtigen Leitziel des Stadtumbaus.

4.4 Soziale Balance

Eine wesentliche Voraussetzung für eine positive Stadtteilentwicklung sind funktionierende Nachbarschaften und eine insgesamt stabile Wohnbevölkerung. Leitziel der Stadtentwicklung ist daher weiterhin die Soziale Balance im Schweriner Süden, die beispielsweise durch eine Fortführung des Programms Soziale Stadt und durch zusätzliche Maßnahmen zur Integration der Spätaussiedler erreicht werden soll. Einer sozialräumlichen Polarisierung und Segregation muss mit baulichen und sozialen Projekten entgegengewirkt werden.

5 Masterplan Siedlungsentwicklung

Als Leitlinie der zukünftigen räumlichen Entwicklung für den Schweriner Süden dient ein Masterplan, der auf den Ergebnissen gemeinsamer Gespräche und Workshops in der AG Stadtumbau aufbaut und der unterschiedliche Aufgaben erfüllt. Mit einer räumlich abstrahierten Darstellung und der Beschränkung auf prägnante Grundaussagen formuliert er einen Rahmen für die zukünftige Flächennutzung. Er soll aufgrund der zeitlichen Perspektive bis 2020 bei Bewohnern und Wohnungsunternehmen für Planungssicherheit sorgen. Durch die Herausarbeitung besonderer Qualitäten und Themen soll darüber hinaus das Profil und das Image der Stadtteile geschärft und die Bürgerschaft für einen zukunftsweisenden Umbauprozess aktiviert werden. Die inhaltlichen Darstellungen des Masterplans sind Ausdruck einer aktiven Herangehensweise, d.h. der zukünftige Umbauprozess soll offensiv gestaltet werden. Der Masterplan trifft Aussagen zur zukünftigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung und orientiert sich dabei eng an den genannten Leitzielen. Auf der Grundlage der Wohnungsmarktprognose formuliert er ein Flächen- und Nutzungsangebot, das durch Reduktion der Siedlungsfläche und modellhafte Umbauvorhaben sowohl der sinkenden Wohnungsnachfrage als auch einer weiteren Qualifizierung des Angebotes Rechnung trägt. Die wichtigsten Aussagen des Masterplans lauten:

Siedlungsstruktur

Notwendige Rückbauten erfolgen nicht mehr nur punktuell, sondern werden vor allem im südlichen Mueßer Holz räumlich konzentriert. Auf diese Weise können wichtige Leitideen realisiert werden, die zu einer deutlichen Aufwertung des Stadtteils beitragen. Gleichzeitig werden wohnungswirtschaftliche Ziele verfolgt, indem Bestände am Siedlungsrand abgebaut werden. Kern des städtebaulichen Konzeptes ist das Aufbrechen des monostrukturierten Siedlungsgefüges sowie die Herausarbeitung und Differenzierung der einzelnen Quartiere. Dies geschieht vor allem durch zwei Grünzäsuren (Landschaftsbrücken) im Mueßer Holz, die den Stadtteil in drei Bereiche mit einem jeweils eigenen Erscheinungsbild und Wohnungsangebot gliedern: Das urbane Zentrum im Norden, der wald- und grünteprägtete Mittelteil und eine Potenzialfläche im Süden, die langfristig als eigenständiges Einfamilienhausquartier entwickelt werden soll.

Wohnungsangebot

Als Reaktion auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung muss das Wohnungsangebot des Schweriner Südens sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht angepasst werden. Die Darstellungen des Masterplans beinhalten dabei aber noch keine Aussagen zu möglichen Prioritäten. Die Nutzung der zukünftigen Siedlungsflächen orientiert sich eng an dem Leitziel der urbanen Vielfalt. Den Siedlungskern bilden auch in Zukunft die in industrieller Bauweise errichteten Quartiere. Ziel ist es, dadurch weiterhin bezahlbaren Wohnraum in größerem Umfang zu erhal-

ten. Ergänzt wird das Angebot durch den modellhaften Umbau zusätzlicher Wohnquartiere und eine thematische Schwerpunktsetzung, mit der eigenständige Adressen herausgearbeitet werden sollen, so z.B. die Seeterrassen in Neu Zippendorf oder die Waldsiedlung, der Keplerhof oder das Physikerviertel im Mueßer Holz. Darüber hinaus soll durch die Ausweisung von Perspektivflächen an den Siedlungsrändern eine größtmögliche Flexibilität für die zukünftige Stadtentwicklung erreicht werden. Diese durch flächenhaften Rückbau entstehenden Freiräume können je nach Bedarf für den Bau von Einfamilienhäusern oder besonderen Wohnformen oder auch für die Anlage zusätzlicher Grünflächen genutzt werden. Auf diese Weise kann eine weitere Qualifizierung des Wohnungsangebotes und eine Verbesserung des Images erreicht werden.

Landschaftsbrücken/ Grünzüge

Entsprechend dem Leitziel, die Landschaft stärker in die Siedlungsstruktur zu integrieren, sollen im Mueßer Holz durch flächenhaften Rückbau zwei Grünzüge geschaffen werden, die eine attraktive Verbindung zwischen den östlich und westlich angrenzenden Waldflächen ermöglichen. Gleichzeitig tragen sie zu einer klaren Gliederung der Siedlungsstruktur und zu einer Aufwertung der umgebenden Wohnquartiere bei. Darüber hinaus bieten sie die Möglichkeit, zusätzliche Sport- oder Freizeitangebote zu schaffen. Vorhandene bauliche Elemente können punktuell in die Flächen integriert werden.

Stadtteilzentren / Schulstandorte

Die drei bestehenden Stadtteilzentren sollen zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung erhalten bleiben. Vor allem das Zentrum am Berliner Platz soll durch bauliche und gestalterische Maßnahmen in seiner Funktion gestärkt werden.

Eine gute Versorgung der drei Stadtteile mit schulischer Infrastruktur gehört zu den wichtigsten Standortqualitäten und soll deshalb so weit wie möglich erhalten bleiben. Im Mueßer Holz sollen die Angebote an öffentlichen Schulen räumlich konzentriert werden, um so das Stadtteilzentrum zu stärken und Synergien zu nutzen.



- Siedlungsfläche (Perspektive 2020)**
- Geschosswohnungsbau
 - Einfamilienhausgebiete
 - Perspektivflächen (mögliche Einfamilienhausgebiete)
 - sonstige Nutzungen (Schule, Gewerbe, etc.)
 - Stadtteilzentren/ Nahversorgung
 - Sporthalle/ Sportfläche
 - Schule
- Übergeordnete Grün- und Freiräume**
- Waldfläche
 - Grünzüge/ Parkflächen
 - Wasserflächen
- Verkehr**
- Wichtige Hauptverkehrsstraße
 - Straßenbahnlinie mit Haltestelle
 - übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung

Urbane Vielfalt

Innovationsstadt

StadtLandschaft

Soziale Balance



LEITZIELE



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Fortschreibung 2008

Masterplan Siedlungsentwicklung Schweriner Süden (Leitbild)

Maßstab 1 : 6.000 (A3)
Maßstab 1 : 12.000 (A1)



Planungsgruppe 4 GmbH
Architekten & Stadtplaner
Berlin • Frankfurt • Moskau • Almaty
Tel: +49 30 2668 80 50 | Fax: +49 30 2668 80 48
info@planungsgruppe4.de

6 Das Städtebauliche Entwicklungskonzept

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt ein wünschenswertes städtebauliches Bild für den Schweriner Süden, das auf dem Masterplan und den Leitzielen basiert. Es beschreibt die zukünftige Bebauungs- und Grünstruktur, die durch Rückbau-, Umbau- und Neubaumaßnahmen bis zum Jahr 2020 realisiert werden soll. Mit dieser zeitlichen Perspektive und der flächendeckenden Darstellung von Entwicklungszielen soll das Konzept eine erhöhte Planungssicherheit schaffen. Für die im Masterplan ausgewiesenen Perspektivräume beschränkt sich die Darstellung auf beispielhafte Baustrukturen, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Als Antwort auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung, auf bestehende Defizite und ungenutzte Potenziale in den Quartieren lassen sich für den zukünftigen Umbauprozess sieben thematische Handlungsfelder ableiten, die in den nächsten Jahren bearbeitet werden müssen.

Die einzelnen Handlungsfelder lassen sich aufgrund komplexer Abhängigkeiten nicht scharf voneinander abgrenzen. Angesichts der bestehenden Schnittmengen und Synergien soll der Schwerpunkt zukünftiger Aktivitäten auf solchen Projekten liegen, die eine große Zahl möglicher Synergieeffekte aufweisen und daher eine hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung haben:



Abb. 2: Handlungsfelder des ISEK



6.1 Wohnungsangebot qualifizieren

Aufgrund des monostrukturierten Siedlungsgefüges und der Notwendigkeit einer zusätzlichen Zielgruppenansprache müssen sich die Großwohnsiedlungen als Wohnstandort neu profilieren. Im Rahmen einer integrierten Entwicklungsstrategie muss durch Abriss, Umbau und Neubau ein vielseitiges und zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot geschaffen werden. Durch neue Wohnformen, thematische Schwerpunkte und modellhafte Lösungen soll sowohl die Zukunftsfähigkeit der Stadtteile als auch ihr Image verbessert werden.

Erhalt von ‚Plattenbauquartieren‘

Der Schwerpunkt des Wohnungsangebotes werden auch weiterhin Plattenbauten bilden, die in einigen Quartieren durch punktuelle Rückbauten und/oder bauliche Ergänzungen eine Aufwertung erfahren (z.B. Magdeburger Straße, Waldsiedlung). Hierdurch soll weiterhin preiswerter Wohnraum erhalten bleiben.

Umbau von Plattenbauquartieren

An vielen Stellen erfolgt eine Erweiterung des Angebotes. Durch den weitreichenden Umbau ganzer Quartiere sollen neue Stadtstrukturen geschaffen werden. Als Vorbild dient der erfolgreiche Umbau im Modellquartier an der Vidiner-/Tallinner Straße. Vergleichbare Strukturen könnten bspw. künftig in den „Seeterrassen“ geschaffen werden. Durch den Umbau bzw. die Einrichtung neuer Modellquartiere wird der Notwendigkeit entsprochen zukunftsfähige Stadtstrukturen zu schaffen und unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. Sie tragen zur Verbesserung des Images bei und setzen Zeichen. Ein Sonderfall stellt das Areal „Keplerhof“ dar. Die städtebaulich problematische Situation u.a. mit einem 11-geschossigen unsanierten Gebäude direkt neben der Keplerpassage führt zu einem negativen Erscheinungsbild. Das Fehlen von Aufenthaltsflächen, eine schwierige Verkehrsführung (Keplerstraße) erfordert ein Konzept, das neben einzelnen Rückbauten das Anlegen eines großzügigen Grünzugs als städtebauliche Zäsur und zur Schaffung von Aufenthaltsflächen vorsieht. Zusätzlich erhält die Keplerstraße eine neue, geradlinige Führung, so dass südlich ein eigenständiges Quartier entsteht. Eine kurzfristige Umsetzung dieser Maßnahme ist städtebaulich wünschenswert, jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt zusammen mit den Ressourcen der Wohnungsunternehmen nicht möglich.

Flächenhafter Rückbau und anschließende Neubebauung auf Perspektivflächen

Durch die Neubebauung freierwerdender Flächen durch Einfamilien-, Reihen- oder Stadthäuser wird ein zusätzliches Angebot geschaffen. Sie sind ein wichtiger Baustein bei dem Aufbau zukunftsfähiger Stadtstrukturen und bei der Verbesserung des Images. Um weitere Abwanderungen ins Umland zu vermeiden und das Wohnungsangebot stärker zu qualifizieren, werden im Schweriner Süden Flächen zur Entwicklung von Einfamilienhäusern ausgewiesen. Der Schwerpunkt hierbei liegt mit zwei großen Gebieten im Mueßer Holz. Dem Gebiet „Am Mueßer Berg“ mit ca. 150 WE und dem Gebiet „Am Conrader Wald“ mit ca. 300 WE, die durch ihre attraktive Lage zu Waldflächen und Infrastruktureinrichtungen prädestiniert sind.

Auf dem Großen Dreesch („Wohnen am Park“) besteht auf einer weiteren, an Parkflächen gelegenen Flächen Potenzial für eine Neubebauung. Im gesamtstädtischen Vergleich eignen sich die Flächen im Schweriner Süden vor allem aufgrund der landschaftsräumlichen Potenziale, der guten Erschließungssituation (auch ÖPNV) und der Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme bzw. -versiegelung. Eine Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung von Einfamilienhausgebieten im Umfeld von Plattenbauquartieren stellt eine bewusste räumliche und funktionale Abtrennung vom Plattenbaugebiet dar sowie eine entsprechende identitätsstiftende Namensgebung.



6.2 Leerstand reduzieren

Die überdurchschnittlichen Leerstände vor allem in den südlichen Quartieren wirken sich negativ auf das Umfeld aus. Um die betroffenen Quartiere langfristig zu stabilisieren, muss der Wohnungsbestand durch Rückbauten und Umbaumaßnahmen deutlich reduziert und an die tatsächliche Nachfrage angepasst werden. Hierfür wurde eine Rückbaustrategie erarbeitet, bei der potenzielle Maßnahmen in einem stadtteilübergreifenden Prozess abgewogen und mit Prioritäten versehen wurden. Kriterien für eine bevorzugte Realisierung sind z.B. mögliche Synergieeffekte mit anderen Maßnahmen oder ein erhöhter Problemdruck.

Die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung und die Veränderungen der Wohnansprüche lassen - ohne Realisierung von Rückbaumaßnahmen - bis 2020 einen Leerstand von ca. 6.000 Wohnungen (34% des heutigen Bestandes) erwarten. Das Entwicklungskonzept sieht ca. 3.700 Wohnungsrückbauten bis zum Jahr 2020 vor, davon 850 bis 2012. Was etwa 60% des erwarteten Leerstandes entspricht und zu einem Rückgang der Leerstandquote von derzeit 19,8% auf 17% führen würde. Die Rückbauvorschläge orientieren sich vorwiegend an städtebaulichen Zielen wie den Landschaftsbrücken und der Prämisse des flächenhaften Rückbaus von der Rändern. Im geringeren Umfang dienen sie auch der Auflockerung des Bestandes und der gezielten Entfernung bereits heute weitgehend leerstehender Gebäude. Für die verbleibenden Bestände wird so der städtebauliche Zusammenhang gesichert und die entstehenden Flächen ermöglichen aufgrund ihrer Größe und Lage Nachnutzungen die neue Qualitäten im Stadtteil entstehen lassen. Schwerpunkt für alle Rückbaumaßnahmen ist aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs der Stadtteil Mueßer Holz. Die heterogene Eigentümerstruktur wird jedoch einen langen Umsetzungszeitraum, möglicherweise über das Jahr 2020 hinaus, bedingen. So sind die Eigentümer sehr unterschiedlich von dem Konzept betroffen. Die Rückbauquote je Eigentümer beträgt zwischen 15% und 100% des Bestandes und in einigen Fällen wurden die Bestände erst in den letzten Monaten und Jahren erworben und sind teil- bzw. vollmodernisiert (ca. 1.800 WE). Da der Leerstand in diesen Bereichen jedoch bei 30% und mehr liegt und damit deutlich über dem Stadtteildurchschnitt, wird erwartet, dass mittelfristig auch für diese Bestände der Rückbau erfolgt, zumal die Eigentümer national aufgestellte Immobilienkonzerne sind und die Wohnungen im Mueßer Holz nur einen kleinen Teil des Portfolios darstellen. Zur Förderung dieses Prozesses ist bereits Ende 2007 eine Sicherungssatzung für den südlichen Teil des Mueßer Holz erlassen worden. Danach sind Veränderungen jeglicher Art genehmigungspflichtig, es besteht ein städtisches Vorkaufsrecht und in letzter Konsequenz könnten Rückbaugebote erlassen werden. Das Satzungsgebiet umfasst 3.442 Wohnungen mit einem Leerstand von 34%, von denen 2.094 Wohnungen (Leerstand 42%) für den Rückbau vorgesehen sind.

Eine Rückbauförderung ist weiterhin nach dem Programm Stadtumbau-Ost möglich. Allerdings wurde sie auf 50 €/qm Wohnfläche für Gebäude mit bis zu 6 Geschossen reduziert. Der Rückbau höherer Gebäude wird weiterhin mit 60 €/qm Wohnfläche gefördert.

Ein weiterer Weg zur „Reduzierung“ des Leerstands ist die Stilllegung von Geschossen oder Aufgängen. Ziel der Stilllegung ist die Reduzierung von Nebenkostenübernahmen durch den Eigentümer, da dieser auch für leerstehende Wohnungen anteilig bestimmte Nebenkosten – Heizung, Wasser, Müllabfuhr, Strom – zahlen muss. Werden die Wohnungen durch die Trennung vom Stromnetz, die Entfernung der Heizung und die Abmeldung bei den Versorgungsträgern dauerhaft vom Markt genommen, entfallen diese Kosten für den Eigentümer. Stilllegungen sind damit ein geeigneter Weg, die Leerstandskosten zu reduzieren. Die in den letzten Monaten stark gestiegenen Heizkosten haben dazu beigetragen, dass die Kosten der Stilllegung sich in immer kürzerer Zeit amortisieren. Die Stilllegung erfolgt bei 5-Geschossern im allgemeinen für die oberen beiden Stockwerke oder für einzelne Aufgänge aber auch für ganze Blöcke.

Gegenüber Rückbauten sind Stilllegungen die schlechtere Alternative, besonders, wenn sie nicht nur für kurze Zeit zur Vorbereitung des Abrisses erfolgen. In der Regel strahlt dieser konzentrierte Leerstand sehr negativ auf die Nachbarschaft aus, insbesondere bei der Stilllegung von Aufgängen oder ganzen Blöcken, da die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen im Parterrebereich den Leerstand unterstreichen. Die Stilllegung von Aufgängen oder Blöcken sollte daher vermieden werden, vor allem im Wohnungsbestand nördlich der Wald:Brücke. Die Stilllegung von Stockwerken ist kostenintensiver, da die Dämmung der oberen Stockwerksdecke erforderlich ist, aber städtebaulich die bessere Variante, weil der Leerstand nicht so deutlich wahrgenommen wird.



6.3 Räume qualifizieren

Im Zuge des Stadtumbauprozesses entstehen im Siedlungsgefüge neue Freiräume mit vielfältigen Nutzungsoptionen. Diese müssen in die Landschafts- und Siedlungsentwicklung integriert werden und sollen durch eine entsprechende Gestaltung und Nutzung zur Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität beitragen. Darüber hinaus muss der vorhandene öffentliche Raum in bestimmten Bereichen, aufgrund fehlender Aufenthaltsqualität, wieder für alle Bürger aufgewertet und reaktiviert werden.

Die Qualifizierung öffentlicher Räume erfolgt über die Herstellung von Grünflächen und -zügen, die Gestaltung von Höfen und Plätzen sowie der Aufwertung von Straßenräumen. Die Maßnahmen dienen der Wohnumfeldverbesserung und sollen die Aufenthaltsqualität innerhalb der drei Stadtteile erhöhen.

Hierzu ist bspw. zur Anlage eines durchgehenden Grünzuges im Stadtteil Mueßer Holz auf Höhe der Straßenbahnwendeschleife ein konzentrierter, flächenhafter Rückbau erforderlich. Hierdurch erfolgen eine Gliederung des Stadtteils, eine klare Trennung unverträglicher Nutzungen sowie die Schaffung von Grün- und Aufenthaltsflächen.

Die Aufwertung von Straßenräumen und Plätzen soll die Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume verbessern und zu einer Belebung der Stadtteile führen. Die Beseitigung städtebaulicher Missstände im öffentlichen Raum trägt zur Imageverbesserung bei.

6.4 Image aufwerten

Aus unterschiedlichen Gründen hat in den vergangenen Jahren keine Kehrtwende in der öffentlichen Wahrnehmung der Situation in den Großwohnsiedlungen - und hier vor allem des Stadtteils Mueßer Holz- stattgefunden. Um eine positive Stadtteilentwicklung zu gewährleisten, müssen die Qualitäten in Zukunft besser herausgearbeitet werden. Dies gilt sowohl für die Ansprache der derzeitigen Bewohner als auch neuer Zielgruppen. Hierdurch kann eine größere Identifikation mit ihrem Wohnort und eine höhere Akzeptanz des Umbauprozesses erreicht werden. Ohne eine deutliche Verbesserung des Images besteht die Gefahr, dass die übrigen Maßnahmen des Stadtumbaus wirkungslos bleiben.

Grundsätzlich dienen alle Stadtumbau- und sozialen Maßnahmen der Imageverbesserung. Positive Effekte sind durch folgende Maßnahmen zur Adressbildung zu erwarten: (modellhafter) Umbau einzelner Blöcke bzw. Quartiere, Setzung von Themenschwerpunkten, Quartiersgliederung (Grünzüge), einheitliche Bepflanzung und Namensgebung. Auf diese Weise werden Quartiere aus dem monostrukturierten Siedlungsgefüge herausgelöst und eine Unverwechselbarkeit geschaffen. Durch den Neubau von Einfamilienhäusern und neuen Wohnformen verändert sich gleichzeitig das Image einer reinen Großsiedlung zu einem attraktiven heterogenen Stadtteil im Süden von Schwerin.



6.5 Bewohnerstruktur stabilisieren

Fehlende Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt, eine gesellschaftliche Polarisierung und die mangelnde Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld haben in der Vergangenheit zu Vandalismus, punktueller Verwahrlosung und einem schlechten Image der betroffenen Quartiere geführt. Um diesen Tendenzen entgegen zu wirken und die Bewohnerstruktur langfristig zu stabilisieren, müssen bauliche Maßnahmen durch beschäftigungsorientierte, soziale und integrative Maßnahmen ergänzt werden.

Das Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen wird z.B. durch die Schaffung unterschiedlicher Wohnformen und altersgerechter sozialer Infrastruktur erleichtert bzw. gefördert. Einen wesentlichen Beitrag leisten hierzu die Projekte innerhalb des Programms „Soziale Stadt“.



6.6 Versorgung sichern



Aufgrund der abnehmenden Einwohnerzahl und der sich verändernden Altersstruktur waren Kindergärten und Schulen nicht mehr ausgelastet und mussten geschlossen werden. Auch bei den Geschäften und Dienstleistungen gab es Umstrukturierungen und Schließungen, bisher jedoch mit nur geringfügig längeren Wegen für die Bewohner im südlichen Teil des Mueßer Holz. Da weiterhin rückläufige Bevölkerungszahlen erwartet werden, ist auch mit einer weiteren Konsolidierung der Angebote zu rechnen. In Bezug auf Kitas und Schulen wird es jedoch keine gravierenden Veränderungen in den Jahren bis 2012/13 geben, einzig die Kita Knirpsenstadt in der Kantstraße soll 2010 aufgrund mangelnder Nachfrage geschlossen werden. Weiterhin werden die Berufsschulen in der Ziolkowskistraße an einen anderen Standort verlegt, diese habe allerdings keine Versorgungsfunktion für den Stadtteil.

Kaum einzuschätzen ist die Entwicklung im Einzelhandel und bei Dienstleistungsangeboten. Es ist zu erwarten, dass aufgrund vorhandener Vertragsbindungen die in den letzten Jahren neu eröffneten Standorte weiterhin Bestand haben werden. Im Bereich des Berliner Platzes gibt es Bemühungen um eine Neuansiedlung im Einzelhandel. Im Mueßer Holz wird auch im Einzelhandel mittelfristig mit einer Konsolidierung gerechnet.

6.6.1 Soziale Infrastruktur

In keiner Altersgruppe war der Bevölkerungsrückgang so stark wie bei den Kindern und Jugendlichen. Gab es 1996 in den drei Stadtteilen 1.308 Kinder im Alter von 0 bis unter 5 Jahren, so waren es 2007 nur noch 1.048 Personen in dieser Altersgruppe. Die Gruppe der 5 bis unter 20 Jährigen ging von 11.756 Personen in 1996 auf 3.416 Personen zurück, minus 70% in 12 Jahren. Eine Schließung von Kitas und besonders von Schulen war angesichts dieser Entwicklung unvermeidlich. Wie werden sich die verbliebenen Einrichtungen bei Berücksichtigung weiterer Bevölkerungsrückgänge entwickeln? Grundlage sind der Schulentwicklungsplan 2006 und die Kindertagesstättenbedarfsplanung 2008.

Nachdem zum Schuljahresbeginn 2008/09 die Gutenberg Regionalschule an die Astrid-Lindgren-Schule verlegt wurde, befindet sich am Standort Eulerstraße nur noch die Grundschule „Am Mueßer Berg“, die durch einen Neubau ersetzt werden soll. Der Standort der Beruflichen Schule Gewerbe, Gartenbau und Sozialwesen (Hauptsitz Werkstraße 108) an der Ziolkowskistraße wird 2010 aufgegeben.

Der Schulstandort Hamburger Allee 126 wurde bereits aufgegeben, die Förderschule in das ehemalige Schliemann-Gymnasium verlegt. Dieser Standort wird in den nächsten Jahren saniert.

Das Pädagogium erweitert in den nächsten Jahren sein Angebot um eine gymnasiale Oberstufe. Damit wird sich auch der Raumbedarf vergrößern, so dass Überlegungen zu einem Neubau bestehen. Gegenwärtig werden dafür Erweiterungsflächen gesucht, vorrangig wird der Erwerb des angrenzenden Kaufhallengrundstücks angestrebt.

Im Bereich der Kindertagesstätten besteht eine ausreichende Versorgung im Schweriner Süden. Die Nachfrage von Kita-Plätzen generiert sich auch aus umliegenden Stadtgebieten (z.B. Gartenstadt). Bis zum Jahr 2020 besteht eventuell ein leichter Anpassungsbedarf der Kapazitäten und Sanierungsbedarf:

- Die Kita ‚Petermännchen‘ (Pecser Str. 1) und die Umweltkindertagesstätte ‚Spatzennest‘ (Gagarinstraße 22-24) sollen durch einen einzelnen Neubau im Stadtteil Mueßer Holz ersetzt werden.
- Die Kita ‚Knirpsenstadt‘ in der Kantstraße soll mittelfristig aufgrund rückläufiger Kinderzahlen geschlossen werden.

6.6.2 Einzelhandel

Die Nahversorgungs- und Stadtteilzentren des Schweriner Südens besitzen dem Einzelhandelskonzept entsprechend lokale Bedeutung. Die Stadtteilzentren stellen erweiterte Grundversorgungsstandorte dar, die Nahversorgungszentren sind dagegen wichtige Standorte der Grundversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche. Die zum Teil schon mit Neubauten ergänzten Zentren sollen im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung auch in Zukunft erhalten bleiben. Das Stadtteilzentrum am Berliner Platz soll durch bauliche und gestalterische Maßnahmen aufgewertet und in seiner Funktion gestärkt werden.

Im Mueßer Holz ist das Zentrum Keplerstraße mit der Keplerpassage und dem Ärztehaus ‚Am Fernseherturm‘ von zentraler Bedeutung für die Versorgung des Stadtteils. Durch bauliche und planerische Maßnahmen soll dieser Standort aufgewertet und in seiner Funktion gestärkt werden. Die Konzentration der Schulen in diesem Bereich sind dazu ein Beitrag.

6.7 Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen entwickeln

Übergeordnete Rahmenbedingungen wie der Klimawandel oder die Knappheit natürlicher Ressourcen, aber auch die Unsicherheit über die zukünftige Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, befördern eine Diskussion um nachhaltige und zukunftsfähige Siedlungsstrukturen. Ein Thema dabei sind flexible, dezentrale sowie energie- und kostensparende Lösungen der Ver- und Entsorgung. Besonders für das Mueßer Holz kann dies ein Zukunftsthema sein, da das bestehende Ver- und Entsorgungssystem aufgrund der Unterauslastung bzw. Überkapazitäten immer unwirtschaftlicher wird. Im Rahmen des Leitprojektes „Zukunftsquartier“ sollte deshalb das gegenwärtige, zentrale Versorgungssystem auf den Prüfstand und ermittelt werden, inwieweit es in ein dezentrale Teilsystem transformiert werden kann.





-  Bebauungsstruktur 2020
(Zielbild, Bestand und beispielhafte Neubaustrukturen)
-  Private/ halböffentliche
Grundstücksfläche
-  Gemeinbedarfsfläche/ Freiflächen
von Schulen, Kitas, etc.
-  Öffentliche Grünfläche/ Park
-  Waldfläche
-  Verkehrsfläche/ Fahrbahn
-  Quartiersentwicklung
Potenzialnutzung in der Umgebung



Integriertes Stadtentwicklungskonzept
(ISEK) Fortschreibung 2008

**Städtebauliches Entwicklungs-
konzept Schweriner Süden**

Maßstab 1 : 6.000 (A1)
Maßstab 1 : 12.000 (A3) 

 **Planungsgruppe 4 GmbH**
Architekten & Stadtplaner
Berlin • Frankfurt • München • Almaty
Tel: +49 30 200 80 90 • Fax: +49 30 902 00 80
info@planungsgruppe4.de • www.planungsgruppe4.de



7. Leitprojekte

Für den Erfolg des Umbauprozesses ist es notwendig, räumliche und thematische Schwerpunkte zu setzen. Dafür werden Maßnahmen räumlich und zeitlich gebündelt und zu Leitprojekten zusammengefasst, die mit hoher Priorität realisiert werden. Ziel ist es mit diesen Leitprojekten einen größtmöglichen Effekt für die Stadtentwicklung zu erzielen.

Kennzeichen dieser Maßnahmenbündel, die sowohl städtebauliche als auch thematische Schwerpunkte zum Inhalt haben, ist ihr integrierter Ansatz und ihre potenzielle Ausstrahlungswirkung auf den gesamten Umbauprozess.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden insgesamt acht städtebauliche und integrierte Leitprojekte formuliert.

7.1 Städtebauliche Leitprojekte

Die vier städtebaulichen Leitprojekte umfassen die Herstellung von Grünzügen im Stadtteil Mueßler Holz, die Entwicklung zweier neuer Wohnquartiere sowie die Umgestaltung des Stadtteilzentrums Berliner Platz.

7.1.1 Landschaftsbrücke/ Wald: Brücke



Zur Anlage eines durchgehenden Grünzuges auf Höhe der Straßenbahnwendeschleife ist ein konzentrierter, flächenhafter Rückbau erforderlich. Die Maßnahme ermöglicht eine Gliederung des Stadtteils sowie eine klare Trennung unverträglicher Nutzungen. Durch die Verbindung der angrenzenden Waldflächen über einen Grünzug werden Erholungs- und Aufenthaltsflächen für die Bevölkerung geschaffen („Integration von Landschaft in die Siedlung“). Geplant ist die Integration der Straßenbahnwendeschleife in die Konzeption, die eine bandartige, aus den umliegenden Waldgebieten abgeleiteten Heckenstruktur sowie Wegebeziehungen vorsieht. In die Grünzäsur können zur Gestaltung attraktiver Aufenthaltsflächen Sport- und Freizeitnutzungen (z.B. Boxhalle, Gorodki-park) integriert werden.

Da schon Rückbauten erfolgt sind und weitere kurzfristig realisiert werden sollen, besteht das Potenzial für eine zusammenhängende Flächenentwicklung. Durch die Umsetzung des Projektes kann eine Voraussetzung für die potenzielle Entwicklung von Einfamilienhausgebieten im Süden geschaffen werden, da hierdurch eine klare Zäsur zu den nördlich angrenzenden Wohnblöcken erreicht wird.



Zur Realisierung sind folgende Rückbaumaßnahmen erforderlich:

- 3 Wohnblöcke in der Hegelstraße (1/7, 12/16, 18/24/24a),
- 2 Wohnblöcke in der Kantstraße (2/12, 22/32),
- Wohnblock in der Hamburger Allee (180/192),
- 2 Wohnblöcke in der Newtonstraße (1-6, 13-16),
- Wohnblock in der Ziolkowskistraße (37),
- Kaufhalle Hegelstraße 2.

7.1.2 Wohnen am Mueßer Berg

Nach einer Zwischennutzung der Freifläche als BUGA-Parkplatz, ist die Neubebauung des Geländes mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Der Neubau von Einfamilienhäusern ist ein wichtiger Baustein zur Qualifizierung des Wohnungsangebotes im Süden von Schwerin. Hierzu liegt bereits ein Bebauungskonzept vor. Von der Entwicklung des Standortes kann eine hohe Ausstrahlungswirkung auf den Stadtteil ausgehen. Der fortgeschrittene Planungs- und Entwicklungsstand sowie die bereits umfassend erfolgten Rückbauten lassen eine kurz- bis mittelfristige Realisierung der Maßnahme zu.



Zur Realisierung sind folgende Rückbaumaßnahmen erforderlich:

- 2 Wohnblöcke in der Marie-Curie-Straße (6-11, 12-16),
- Wohnblock in der Mendelejewstraße (19-24),
- Wohnblock in der Eulerstraße (11-15),

7.1.3 Wohnen am Park (Anne-Frank-Straße)

Diese Maßnahme ist Schwerpunkttraum im Großen Dreesch. Aufgrund der hohen Lagegunst (direkt am Park und am Stadtteilzentrum, Straßenbahnhaltestelle) eignet sich dieser Standort zur Entwicklung von Einfamilienhäusern. Die geplanten Reihenhaus- und Atriumhausstrukturen heben sich bewusst von der umgebenden Bebauung ab und schaffen somit ein Wohnquartier mit eigener Identität. Insgesamt sind ca. 80 WE realisierbar.



Der Handlungsbedarf ergibt sich aus den negativen Auswirkungen der Brachfläche auf die Umgebung und dem ungenutzten Potenzial. Darüber hinaus kann von diesem Standort bezüglich der Imagebildung eine posi-

tive Ausstrahlungswirkung auf den Stadtteil ausgehen. Der Rückbau ist mit Ausnahme des Wohnheims und der ehem. Kita schon komplett erfolgt, ein städtebauliches Bebauungskonzept liegt vor.

Zur Realisierung sind folgende Rückbaumaßnahmen erforderlich:

- 2 Wohnblöcke in der Anne-Frank-Straße (32-34, 50-52) (derzeit noch Obdachlosenunterkunft),
- Gebäude Anne-Frank-Straße 29 (ehem. Poliklinik),
- Gebäude (ehem. Kita) Anne-Frank-Straße 31 (mittelfristig für 3.BA)

7.1.4 Stadtteilzentrum Berliner Platz



Die wesentlichen Inhalte des Konzeptes bestehen in der Schließung der Platzbereiche zur Hamburger Allee sowie der Konzentration der Platz- bzw. Aufenthaltsflächen im Bereich der Astrid-Lindgren-Schule. Hierzu wird ein Parkplatz an der Hamburger Allee (Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen vorhanden) eingerichtet einschließlich dem Rückbau und der Neugestaltung der verbleibenden Platzflächen im Osten (neue Funktion: Wegebeziehung nicht Aufenthaltsfläche). Des Weiteren soll zur Schaffung eines attraktiven, großzügigen und zusammenhängenden Platzbereiches das Postgebäude abgerissen werden.

Ebenso sollte die Halle Berliner Platz 3 zurückgebaut werden, an dessen Stelle ein Neubau errichtet wird, in dem Einzelhandelsflächen, das Mieterzentrum der WGS und ein Café untergebracht werden können. Hierdurch wird eine klare Raumkante für den nördlichen Platzbereich gebildet. Des Weiteren werden durch den Umbau oder Neubau des ehemaligen Hit-Marktes attraktive Einzelhandels-Flächen geschaffen. Maßnahmen begleitend sollten Fassadensanierungen an den umliegenden Wohngebäuden vorgenommen werden.

Der Handlungsbedarf ergibt sich aus den großen gestalterischen und funktionalen Mängeln des Berliner Platzes einschließlich einer unzureichenden Aufenthaltsqualität. Die verstreuten Einzelhandelseinrichtungen sowie fehlenden bzw. überdimensionierten Raumkanten lassen keine klaren Strukturen erkennen. Aufgrund der Lage im Zentrum der drei Stadtteile sowie am Schnittpunkt von Wegebeziehungen, der Straßenbahnhaltstelle sowie der öffentlichen Nutzungen (Astrid-Lindgren-Schule, Stadtteilbibliothek, Stadtteilbüro, demnächst: Mieterzentrum der WGS) verfügt der Platz jedoch über ein großes Potenzial, sich als bedeutsames Stadtteilzentrum zu etablieren. Die geplanten Maßnahmen tragen dementsprechend zur Aufwertung und Stärkung des Stadtteilzentrums bei.

Zur Realisierung sind folgende Rückbaumaßnahmen erforderlich:

- Gebäude Berliner Platz 3,
- Gebäude Rostocker Straße 4,
- Postgebäude Berliner Platz.

7.2 Integrierte Leitprojekte

Die integrierten Leitprojekte umfassen Aktionen zu den Themen Freiräume, Image, Zukunft und Zusammenleben.

7.2.1 ZwischenRÄUME

Ziel des Projektes ist es, die im Zuge des Umbauprozesses entstehenden öffentlichen und privaten Freiflächen gezielt mit (Zwischen-) Nutzungen zu belegen oder zu gestalten. Auf diese Weise soll das Wohnumfeld aufgewertet und die Außenwirkung der betroffenen Quartiere erhöht werden. Auf der Grundlage eines stadtteilübergreifenden Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes können extensive Wiesen oder Blumenfelder (z.B. Sonnenblumen- oder Lavendelfelder), Baumhaine sowie neue Spiel-, Park- oder Sportflächen entstehen. Im direkten Umfeld von Wohngebäuden kann darüber hinaus die Anlage von Mietergärten geprüft werden. Denkbar ist auch eine professionelle Bewirtschaftung bzw. wirtschaftliche Nutzung der Flächen, die sich an den Leitzielen des Stadtumbaus orientiert, so z.B. die Anlage eines Solarparks oder der Anbau und die energetische Verwendung von Rohstoffen. In diesem Fall ergeben sich Schnittstellen zum Projekt Zukunftsstadt.

Die Umsetzung der Maßnahmen und die Pflege kann durch einen oder mehrere Landwirte, die Bewohner der Stadtteile (Schnittstelle zum Projekt WerkNetz) oder die Betreiber der jeweiligen Nutzungen erfolgen, die Koordinierung kann einer eigenen Agentur übertragen werden.

Aufgrund der beschränkten finanziellen Mittel, die sowohl der Stadt als auch den Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, müssen zur Realisierung, Finanzierung und Pflege der Flächen innovative Lösungen entwickelt werden. Neben der Integration von Ausgleichsmaßnahmen,

die bereits beim Gorodki-Park Anwendung fand, müssen auch PPP-Modelle (z.B. Sponsoring-Verträge) und privates Engagement in die Umsetzung einbezogen werden. Grundsätzlich soll der Schwerpunkt aber auf solchen Flächennutzungen liegen, die sich entweder selber tragen oder nur einen geringen Pflegeaufwand nach sich ziehen. Zur Aktivierung privater Gelder ist beispielsweise die Anlage eines ‚Patenwaldes‘ oder eines ‚Patenparks‘ denkbar, mit dem die Besucher der Stadt einen aktiven Beitrag zum Schutz gegen den Klimawandel leisten können: Gegen einen geringen Geldbetrag und eine entsprechende Urkunde wird auf einer dafür vorgesehenen Fläche ein Baum gepflanzt oder ein Quadratmeter Parkfläche gestaltet. Sukzessive könnte so ein zusammenhängender Wald oder Park entstehen.

Schlüsselmaßnahmen:

- Erarbeitung eines übergeordneten (Zwischen-) Nutzungskonzeptes für die Brachflächen, Orientierung an bestimmten stadtteil- oder quartiersspezifischen Themen (Wasser, Wald, Ökologie, etc.)
- Bildung einer Aktionsgruppe aus interessierten Bürgern zur Reaktivierung des öffentlichen und halböffentlichen Raums; Integration bestehender Projektansätze (Stadtteilordner, Gemeinschaftsaktionen zur Beseitigung von Müll, etc.)

Projektziele:

- Beitrag zur Aufwertung des Wohnumfelds
- Verbesserung des Images
- Schaffung neuer (Landschafts-)Räume mit Aufenthaltsqualität
- Stärkere Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier/ Stadtteil
- Förderung und Einbindung privaten Engagements

7.2.2 IMAGE/ Qualitäten kommunizieren

Im Rahmen des Projektes sollen Maßnahmen realisiert werden, die das Image der Großsiedlung sowohl in der Außenwirkung als auch in der Wahrnehmung der Bewohner verbessern. Hierbei sollten zwei unterschiedliche Ansätze verfolgt werden. Die vorhandenen Qualitäten der Stadtteile wie z.B. das Modellquartier, die gute Kita-Versorgung oder die landschaftsräumlichen Qualitäten müssen besser kommuniziert werden. Das gleiche gilt für zukünftige Qualitäten, die im Zuge des ISEK entwickelt werden. Dies kann beispielsweise in Form von Standort-Flyern und Zielgruppen-Broschüren erfolgen, in denen die spezifischen Stärken der Quartiere herausgearbeitet und ansprechend aufbereitet werden. Zum anderen müssen neue Projekte entwickelt werden, die direkt zu einer Imagebildung beitragen, z.B. in Form von Kulturveranstaltungen und Festen.

Das Projekt IMAGE hat Schnittstellen zu allen anderen Leitprojekten. Die Erfolge, die bei der Gestaltung von Brachflächen, der Aktivierung der Bewohner, der sozialen Stadt oder dem Aufbau innovativer Siedlungs- und Versorgungsstrukturen erzielt werden, können sich alle positiv auf das Image auswirken. Entscheidend ist hierbei, dass die Erfolge einer breiten Öffentlichkeit kommuniziert werden.

Schlüsselmaßnahmen:

- Erstellung von Zielgruppenkonzepten und Flyern (Familien, Wohnen im Alter, Ökologisches Wohnen, etc.)
- Organisation von kulturellen Veranstaltungen und Festen
- **Projektziele:**
- Verbesserung der Außenwirkung/ Selbstwahrnehmung
- Stärkere Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier/ Stadtteil
- Ansprache neuer Zielgruppen

7.2.3 Zukunftsquartier

Vor dem Hintergrund kontinuierlicher Bevölkerungsverluste und umfangreicher Rückbauten wird die technische Ver- und Entsorgung der Großsiedlung aufwändiger, so dass der Betriebsaufwand des Netzes steigt. Die überdimensionierten und unflexiblen Leitungsnetze können angesichts der peripheren Lage und der abnehmenden Nutzerzahl nur mit einem erhöhten Kostenaufwand aufrecht erhalten werden.

Erscheint es sinnvoll zu prüfen, ob ein innovatives Ver- und Entsorgungskonzept entwickelt werden kann, das eine nachhaltige und kostengünstige Versorgung der Stadtteile langfristig sicher stellt und auch neue bauliche Strukturen (Neubau von Einfamilienhäusern) ermöglicht. Ein Ziel könnte der Aufbau dezentraler, autarker Einheiten sein, die langfristig

vom städtischen Leitungsnetz abgekoppelt werden. Im Rahmen des Projektes könnten folgende Themen behandelt werden:

Wärmeversorgung: Aufbau dezentraler Nahwärmenetze, Kraft-Wärme-Kopplung und Einsatz nachwachsender Rohstoffe (Biomasse-Heizkraftwerk).

Wasserversorgung: Aufbau einer dezentralen Abwasserbehandlung (z.B. Pflanzen und Klein-Kläranlagen); Modifikation und Erweiterung bestehender Systeme hin zu semizentralen oder dezentralen Konzepten mit Abtrennung und Recycling von Teilströmen (Nährstoff- und Grauwasserrecycling).

Oberflächenwassermanagement: Sammlung, Rückhaltung und Klärung anfallenden Niederschlagswassers in einem geeigneten System (Retentionsbecken, Bodenfilterbecken).

Energieversorgung: Einsatz regenerativer Energieträger, z.B. in Form eines Biomasse-Kraftwerkes; verstärkte Nutzung von Solarenergie durch zentrale (Solarpark) und dezentrale (Dachflächen) Photovoltaik-Anlagen und Sonnenkollektoren an bestehenden Gebäuden und Neubauten.

Schlüsselprojekte

- Abgrenzung eines Projektgebietes im Mueßer Holz
- Erarbeitung eines innovativen Ver- und Entsorgungskonzeptes in enger Abstimmung mit den Stadtwerken

Projektziele:

- Entwicklung zukunftsfähiger Siedlungsstrukturen
- Aufbau einer flexiblen, modellhafter Infrastruktur
- Senkung der Betriebskosten

7.2.4 INTEGRATION

Schwerpunkt des INTEGRATIONS-Projektes ist die Fortführung von Maßnahmen im Rahmen der Sozialen Stadt, mit denen eine langfristige Integration der Spätaussiedler erreicht werden soll. Zunächst soll jedoch im Rahmen der Erarbeitung eines Integrationskonzepts für die Landeshauptstadt geklärt werden, ob und in welcher Form Integrationsbarrieren und kulturelle Vorbehalte (auf beiden Seiten) bestehen. Auf dieser Grundlage können dann zielgerichtet Maßnahmen entwickelt werden.

Schlüsselmaßnahmen:

- Erarbeitung eines Integrationskonzepts für die Landeshauptstadt

Projektziele:

- Identifizierung von Integrationsbarrieren und kultureller Vorbehalte sowohl seitens der Spätaussiedler als auch der Aufnahmegesellschaft
- Ermittlung des Bedarfs an integrativen und präventiven Maßnahmen
- Langfristige Integration von Spätaussiedlern in die Aufnahmegesellschaft
- Abbau von Sprachbarrieren und kulturellen Vorbehalten

8 Begleitende Projekte mit Priorität

Die begleitenden Projekte tragen zur kleinteiligen Aufwertung der Stadtteile sowie zur Stabilisierung einzelner Teilräume bzw. Quartiere bei. Diese setzen sich aus Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung (Grünflächen und Höfe, Straßen und Plätze) sowie aus einzelnen Rück- und Umbaumaßnahmen zusammen. Zusammen mit den städtebaulichen und integrierten Leitprojekten sollen diese mit einem Zeithorizont 2012 zügig umgesetzt werden. Zeitlich nachrangig sind weitere Maßnahmen zum Rück- und Umbau erforderlich, die jedoch in ihrer Dringlichkeit zurückgestuft werden und erst ab 2013 zum Tragen kommen sollen.

8.1 Wohnumfeld: Grünflächen und Höfe

Zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Stadtteilen Neu Zippendorf und Mueßer Holz sind unterschiedliche Wohnumfeldmaßnahmen vorgesehen. In **Neu Zippendorf** sind dies:

- Grünverbindung Perleberger Straße 2.BA / Perleberger Straße 3.BA (Pecser Straße): Öffentliche Maßnahme zur großräumigen Verknüpfung des Freizeitparks Neu Zippendorf über den Berliner Platz zum Südufer des Schweriner Sees;
- Grünachse zur Plater Straße: Öffentliche Maßnahme zur Herstellung einer Grünachse entlang der Wohnblöcke „Magdeburger Straße / Pankower Straße“ zwischen dem Berliner Platz und der Plater Straße;
- Wohnhofgestaltung Pilaer / Vaasaer Straße: Private Maßnahme zur Aufwertung der Wohninnenhöfe sowie der Vorgartenzonen „Vaasaer Straße / Pilaer Straße“, im Rahmen eines Vorhabens des Stadtumbaus von SWG und WGS.

Im **Mueßer Holz** sind 3 Maßnahmen mit Priorität durchzuführen:

- Quartier Justus-von-Liebig-Straße: Private Maßnahme zur Aufwertung der Innenhöfe der Wohnblöcke entlang der Justus-von-Liebig-Straße;
- Projekt Wald:Brücke: Öffentliche Maßnahme zur Herstellung einer übergeordneten Grünzäsur. Die Maßnahme steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau der Wohnblöcke entlang der „Kant-, Newton- und Hegelstraße“;
- Gestaltung „Schulzentrum im Park“: Öffentliche Maßnahme zur weiteren Umgestaltung des Areals nördlich der Lise-Meitner-Straße zwischen der Ziolkowskistraße und der Hamburger Allee. Die Maßnahme steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau der beruflichen Schule sowie eines in den Grünzug integrierten Schulneubaus. Die Umgestaltung kann der erste Teilabschnitt für die Herstellung eines imagebildenden Grünzuges sein. Hierzu ist aber nach 2012 die Verlängerung des Grünzuges über die Hamburger Allee einschließlich umfangreicher Rückbauten entlang der Keplerstraße erforderlich.

8.2 Wohnumfeld: Straßen und Plätze

Neben der Umgestaltung von öffentlichen Grünflächen und privaten Höfen soll die Qualität von Straßenräumen und öffentlichen Plätzen verbessert werden. Hierzu dienen in **Neu Zippendorf** folgende Maßnahmen:

- Aufwertung der unteren und oberen Platzflächen am Berliner Platz: Öffentliche Maßnahme zur Neugestaltung des Areals. Die Maßnahmen dient zur Stärkung des Stadtteilzentrums Berliner Platz und steht im unmittelbaren Zusammenhang mit geplanten Neubaumaßnahmen.
- Schulhofgestaltung Astrid-Lindgren-Schule: Unter Beteiligung von Schülern, Lehrern und Eltern sollen die Arbeiten in den Jahren 2009 und 2010 erfolgen, wobei Aspekte der Berufsorientierung im Vordergrund stehen. Das Schulgebäude sowie die Sporthalle sind bereits in den vergangenen Jahren saniert worden. Die umgestalteten Schulhöfe der Grund- und der Regionalschule sollen mit Spielgeräten und Spielflächen thematisch die Bilderwelt Mittelschwedens aufgreifen.

Im Stadtteil **Mueßer Holz** sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Neue Straße nach Plate: Öffentliche Maßnahme zur Sicherung einer Erschließungsstraße zwischen dem Stadtteil Mueßer Holz und der Plater Straße.
- Umgestaltung Zentrum Keplerstraße: Öffentliche Maßnahme zur Aufwertung des Straßenraums und zur Schaffung eines internen Erschließungsringes mit Anbindung an die Hamburger Allee innerhalb des Zentrums Keplerstraße
- Hamburger Allee 2.BA, 2.TA Geh- und Radweg: Öffentliche Maßnahme zur Herstellung eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges im Abschnitt zwischen der Kepler- und der Kantstraße

8.3 Rück- und Umbau

In Abstimmung mit den wichtigsten Wohnungsunternehmen wurden Maßnahmen bestimmt, die zur langfristigen Stabilisierung der 3 Stadtteile beitragen. Diese Rückbau- und Umbaumaßnahmen dienen zur Reduzierung des Wohnbestands und zur Verringerung der Leerstandsquote:



- Wohnblock in der Niels-Stensen-Straße, Wohnblock in der Michael-Faraday-Straße: **1.Stufe** zur Aufwertung des „**Physikerviertels**“ (Solaranlagen, Privatgärten). Dieses Viertel weist zwar eine hohe Lagegunst (direkter Waldbezug, Straßenbahnanschluss, Kita) auf, verzeichnet aber inzwischen hohe Leerstände, so dass Handlungsbedarf besteht. Das Gesamtkonzept sieht eine Auflösung der Blockstrukturen in einzelne Zeilenbauten vor, die durch ihre klare Ost- West-Orientierung aus allen Wohnungen Blickbeziehungen zum Wald gewährleisten und evtl. auch den Einsatz von Solaranlagen ermöglichen.



- 3 Wohnblöcke in der Fichtestraße (1/9; 2/10; 12/18); 2 Wohnblöcke in der Otto-von-Guericke-Straße (2/8, 10/16); Wohnblock in der Hamburger Allee (218/224), Gebäude (Schule) Hamburger Allee 240: **1.Stufe** zur Realisierung „**Neues Wohnen am Conrader Wald**“ bis 2020. Aufgrund der Konzentration von sehr hohen Leerständen, der peripheren Lage und zum wirtschaftlichen Netzbetrieb ist der flächenmäßige Rückbau vorgesehen. Dies bietet die Chance langfristig eine lockere Struktur von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleinen Reihenhausergruppen zu entwickeln, die in großzügige Grünflächen eingebettet sind. Die Namensgebung stellt einen Bezug zum angrenzenden Wald her. Der entlang der Waldkante verlaufende Forstweg zwischen der Plater Straße und der Hamburger Allee soll zu einer neuen Erschließungsstraße ausgebaut werden.
- 1 Wohnblock an der Justus-von-Liebig-Straße (34/44): Auflockerung der Wohnblockstrukturen, teilweise bedingt durch hohe Leerstandsquote (65 %);
- Wohnblock in der Galileo-Galilei-Straße (31/41): Auflockerung der Wohnblockstrukturen, u.a. bedingt durch hohe Leerstandsquote (40 %).

Ergänzend zu den Rückbauten sind die nachfolgend aufgelisteten **Umbauten** vorgesehen:

- 2 Wohnblöcke in der Vaasaer Straße (1-3, 4-6), 5 Wohnblöcke in der Pilaer Straße (4/10, 9/15, 17/23, 25/31, 33/39), 4 Wohnblöcke in der Wuppertaler Straße (22-25, 26-30, 31-33, 34-37): Die Maßnahme dient zur Schaffung eines durchgrünten überwiegend 3-geschossigen Wohnquartiers mit Ergänzungsbauten („**Seeterrassen**“). Der Standort zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst (Nähe zum See, Nähe zur Straßenbahnhaltestelle) aus. Geplant ist der Aufbruch der Blockstruktur in Solitärbaukörper, ergänzt durch Neubauten.
- 4 Wohnblöcke in der Andrej-Sacharow-Straße (26-28, 29-31, 39-42, 43-45): Reduzierung von 5 auf 3 Geschosse;
- 3 Wohnblöcke in der Pankower Straße (25/33, 35/41, 43/51): Reduzierung von 5 auf 3 Geschosse;
- Wohnblock in der Perleberger Straße (1/7): Auflockerung der Wohnblockstrukturen;
- 5 Wohnblöcke in der Max-Planck-Straße (4, 5/5a, 6-9, 10-13, 14-17): Reduzierung der Geschosszahl



8.4 Maßnahmen ab 2013 (Priorität II)

Die Entwicklungsperspektiven ab 2013 sehen weitere Umbau- und Rückbaumaßnahmen vor. Während es sich im Stadtteil Neu Zippendorf um den Rückbau einzelner Wohnblöcke handelt, sind im Süden des Stadtteils Mueßer Holz flächendeckende Rückbaumaßnahmen vorgesehen. Das Freiräumen dieses Quartiers soll der Stadt für den Zeitraum nach 2020 die Option offen halten, diese Flächen für das Projekt „Neues Wohnen am Consrader Wald“ zu sichern.

Im Stadtteil **Neu Zippendorf** bedeutet dies folgende Rück- und Umbaumaßnahmen:

- Wittenberger Straße (1-5) (Rückbau): Gestaltung eines begrünten Innenhofes, Öffnung der Zeilen zum Park;
- Magdeburger Straße (3-6) (Rückbau); Magdeburger Straße (11-15) und Magdeburger Straße (16-19) (Umbau): Bildung klarer Hofstrukturen durch Modellierungen und Baumpflanzungen u.a. zur Abgrenzung vom Stadtteilzentrum Berliner Platz;

Im Stadtteil Mueßer Holz sind diese Maßnahmen erforderlich:

- 2 Wohnblöcke in der Bürgelstraße (1-9, 10-13) (Rückbau) : Arrondierung zum angrenzenden Landschaftsraum.
- Wohnblock in der Niels-Bohr-Straße (12-17) (Rückbau); Wohnblöcke in der Ziolkowskistraße (27-30, 31-34) (Rückbau): **2.Stufe** zur Aufwertung des **Physikerviertels** (vgl. auch Kap. 8.3);
- 3 Wohnblöcke in der Ziolkowskistraße (68-71, 72-75, 76-79) (Rückbau); 9 Wohnblöcke in der Kantstraße (1/7, 9/19, 25/35, 37/43, 45/51, 53/63, 65/73, 34, 38/48) (Rückbau); 5 Wohnblöcke in der Hamburger Allee (194/200, 202/208, 210/216, 226/230, 232/238) (Rückbau); 7 Wohnblöcke in der Otto-von-Guericke-Straße (1/9, 11/19, 21/27, 29/35, 37/43, 18/24, 26) (Rückbau), Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1a (Rückbau), Gebäude (Kita) Kantstraße 21/23: **2.Stufe** zur Realisierung „**Neues Wohnen am Conrader Wald**“ bis 2020 (vgl. auch Kap. 8.3);
- 2 Wohnblöcke in der Hegelstraße (35/41, 63/71) (Rückbau): Arrondierung zum angrenzenden Landschaftsraum zur Qualifizierung der „Waldsiedlung“. Hierzu erfolgt durch den Rückbau von problematischen Beständen direkt an der Waldkante eine Öffnung von Zeilen ergänzt durch das Anpflanzen von Waldbäumen auf den entstehenden Freiflächen.



- ▬ geplanter Gebäuderückbau
Priorität 1 (2009-2012)
- ▬ geplanter Gebäuderückbau
Priorität 2 (2012-2020)
- ▬ geplanter Umbau von Gebäuden
Priorität 1 (2009-2012)
- ▬ geplanter Umbau von Gebäuden
Priorität 2 (2012-2020)
- ▬ geplanter Neubau von Gebäuden
(Beispielhafte Strukturen)
- Perspektivraum zur Entwicklung von Ein-
familienhäusern- Priorität 1 (2009-2012)
- Gestaltungsraum (Priorität I)
Berliner Platz (2009-2012)
- Herstellung von Grünflächen
Priorität 1 (2009-2012)
- Herstellung von Grünflächen
Priorität 2 (2012-2020)
- Wohnumfeldgestaltung (Priorität I)
Schwerpunkt Grünflächen und Höfe
- Wohnumfeldgestaltung (Priorität I)
Schwerpunkt Straße und Platz
- Untersuchungsraum für das Projekt
'Zukunftsquartier' (Entwicklung eines
zukunftsfähigen und innovative Ver-
und Entsorgungsnetzes)
- ➔ Neue südliche Anbindung für
den Stadtteil Muesser Holz
- Kita** Kindertagesstätte
- BS** Berufliche Schule
- FS** Förderschule
- GRS** Grund-/Regionalschule, Grundschule
- GS** Gesamtschule
- PS** Privatschule (Pädagogium)
- ▬ Gebäudebestand



Integriertes Stadtentwicklungskonzept
(ISEK) Fortschreibung 2008

Umsetzungsplanung/ Prioritäten

Maßstab 1 : 6.000 (A1)
Maßstab 1 : 12.000 (A3) 0 50 250m