



Mögliche Grundstücke für den sozialen, bezahlbaren und sonstigen Wohnungsbau

<i>Einbringer</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 05.11.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ortsteilvertretung Eldena	Beratung	12.11.2019	Ö
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	13.11.2019	Ö
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde	Beratung	13.11.2019	Ö
Ortsteilvertretung Schönwalde I/Südstadt	Beratung	14.11.2019	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	18.11.2019	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	19.11.2019	Ö
Hauptausschuss	Beratung	02.12.2019	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	13.01.2020	Ö
Ausschuss für Soziales, Jugend, Inklusion, Integration, Gleichstellung und Wohnen	Beratung	13.01.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	14.01.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	20.01.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	03.02.2020	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die in der Sachdarstellung unter 1 - 7 genannten Grundstücke sind geeignet, um öffentlich zum Verkauf für unterschiedliche Formen des Wohnungsbaus ausgeschrieben zu werden.
2. Folgende Grundstücke werden aus der unten genannten Vorschlagsliste auf der Grundlage der Beschlussvorlage BV-V/07/0104 als erstes für die Vermarktung vorgesehen:
 - 2.1. Die Fläche an der Lise-Meitner-Straße (Nr. 1) wird auf der Basis der Konzeptvergabe für den sozialen Wohnungsbau vergeben (s. Pkt. 3. lit. a) BV-V/07/0104).

2.2. Die Fläche an der Ecke Grimmer Straße / Loitzer Straße (Nr. 4) wird für den nicht vom Land M-V geförderten Wohnungsbau („bezahlbaren Wohnraum“) vergeben (s. Pkt. 3 lit. b) BV-V-07/0104).

2.3. Die Fläche an der Wolgaster Landstraße (am Franz-Wehrstedt-Weg, Nr. 6) wird höchstbietend für den frei finanzierten hochpreisigen Mietwohnungsbau oder für Eigentumswohnungen vergeben (s. Pkt. 3 lit. c) BV.V/07/0104).

Sachdarstellung

Zu 1:

Die Verwaltung wurde mit dem Bürgerschaftsbeschluss vom 29.04.2019 u.a. beauftragt, bebaubare Grundstücke für den Sozialen Mietwohnungsbau außerhalb von Bebauungsplänen zu ermitteln (lit. B, Nr. 13).

Für die Verwaltung sind folgende Grundstücke, die im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald stehen und sich außerhalb des Sanierungsgebietes befinden, für den sozialen Wohnungsbau mittels Mehrfamilienhäusern grundsätzlich denkbar:

Lage	Flurstück	Flur	Gemarkung	Größe (m ²)	OTV
1. An der Lise-Meitner-Straße	11/154	11	Greifswald	noch zu bestimmende Teilfläche	Schönwalde I
2. An der Gützkower Landstraße	161/2	40	Greifswald	2.729	Innenstadt
3. Feldstraße 86	75/10 und 75/16	23	Greifswald	insg. 4.779	Innenstadt
4. Ecke Grimmer/Loitzer Straße	26	36	Greifswald	604	Innenstadt
5. An der Ernsthofer Wende 1 bis 3	11/191	11	Greifswald	noch zu bestimmende Teilfläche	Schönwalde I
6. An der Wolgaster Landstraße (am Franz-Wehrstedt-Weg)	85/7	7	Eldena	noch zu bestimmende Teilfläche	Eldena
7. Makarenkostraße	25/92	9	Greifswald	noch zu bestimmende Teilfläche	Schönwalde II

Die Grundstücke liegen im bebauten Innenbereich und sind damit grundsätzlich gemäß § 34 BauGB bzw. gemäß des jeweils gültigen Bebauungsplanes bebaubar.

Zu Nr. 1: An der Lise-Meitner-Straße

Das Grundstück liegt am südlichen Rand des Stadtteils Schönwalde I und befindet sich insgesamt in einer integrierten städtebaulichen Lage mit hochwertiger infrastruktureller Ausstattung, unterstützt durch eine gute verkehrliche Anbindung.

Momentan wird das Flurstück als Grünfläche (Wiese) genutzt, die sich auf der südlichen Straßenseite der Lise-Meitner-Straße befindet. Die nördliche Straßenseite ist als geschlossene sechsgeschossige Zeilenrandbebauung (Wohnnutzung) ausgeprägt.

Östlich des Flurstücks befindet sich die zweigeschossige Kita „Friedrich-Wolf“, westlich davon ziehen sich eingeschossige Garagenkomplexe bis zur Einbindung der Gaußstraße.

Im Städtebaulichen Rahmenplan Schönwalde I (2005) wird dieser Bereich als „unattraktiver Gebietsrand“ sowie der angrenzende Grünzug zur Schönwalder Landstraße als ungestaltetes und ungenutztes Freiraumpotenzial bewertet (vgl. Plankarte „Konflikte“). Folgerichtig wird u.a. das o.g. Flurstück im städtebaulichen Leitplan als Reservefläche für Wohnen, Verkehr und Freiraum ausgewiesen, verbunden mit einer Aufwertung der Grünflächen bis hin zur Anlage einer „Seeterrasse“ am vorhandenen Gewässer als konsequente Aufwertung des Wohnumfelds.

Eine Bebauung im Rahmen von § 34 BauGB ist möglich, wobei die weitere, angedachte Umgestaltung des vorhandenen Grünzuges an der Schönwalder Landstraße nicht Gegenstand der jetzigen Betrachtung ist.

Zu Nr. 2.: An der Gützkower Landstraße

Auf dem Grundstück an der Gützkower Landstraße befinden sich ein Garagenkomplex (16 Garagen), zwei Kleingärten und Stellplätze für eine angrenzende Gewerbenutzung. Insgesamt ist die städtebauliche Situation in diesem Bereich ungeordnet. Bei einer Neubebauung wären die vorgenannten Nutzungen aufzugeben.

Das Grundstück liegt an der nordwestlich entlang führenden Bahnlinie und wirkt aufgrund dieser städtebaulichen Trennwirkung auf den ersten Blick wenig integriert und etwas randständig. Direkt südlich angrenzend (1-2 geschossige Bebauung) sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite (2-3 geschossige Bebauung) befinden sich aber Wohngebäude, die für das Grundstück städtebaulich maßstabsgebend sein sollten. Über die Gützkower Landstraße / Osnabrücker Straße ist das Flurstück in Richtung Hauptbahnhof (ca. 1,7 km) und Innenstadt (ca. 1,5 km zum Marktplatz) relativ zentrumsnah gelegen. Die nächste Nahversorgungsmöglichkeit befindet sich 500 m südlich. Der in Planung befindliche Schulkomplex am Ellernholzteich ist in 700 m zu erreichen. Straßenbegleitend und rückwärtig zur Bahnlinie hin ist das Flurstück von Großgrün eingerahmt. Das Grundstück ist gut mit dem ÖPNV und dem Fahrrad zu erreichen. Eine Bebauung im Rahmen von § 34 BauGB ist möglich.

Zu Nr. 3: Feldstraße 86

Das Grundstück ist städtebaulich integriert und befindet sich in der Nähe zu zahlreichen Versorgungs- und Bildungseinrichtungen, z. B. liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km die Innenstadt (Marktplatz) und weiter südlich der Verwaltungsstandort des Landkreis Vorpommern-Greifswald. Das Grundstück ist an den ÖPNV gut angebunden und ist auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Aktuell ist die Feldstraße 86 mit einer Einfeldhalle sowie einem Sportplatz bebaut, welche mittels eines Mietvertrages an einen Sportverein vergeben sind. Grundsätzlich wäre eine Wohnbebauung möglich, sie steht allerdings in Konflikt mit den Zielen der Integrierten Sportentwicklungsplanung (2019) und den dort festgestellten fehlenden Sporthallenkapazitäten. Insoweit ist hier eine Abwägung zwischen zusätzlichem Wohnbedarf und Sport/Vereinsnutzung vorzunehmen. Eine Bebauung wäre gemäß §34 BauGB möglich.

Zu Nr. 4: Ecke Grimmer/Loitzer Straße

Auch dieses Grundstück befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage mit kurzen Wegedistanzen zu zahlreichen Versorgungs- und Bildungseinrichtungen, z.B. liegt die Innenstadt (Marktplatz) ca. 1,3 km westlich und der Hauptbahnhof ca. 700 m entfernt. Bedingt durch die beiden oben genannten Hauptverkehrsstraßen sind Verkehrslärmbeeinträchtigungen anzunehmen. Daraus folgt aber auch die gute verkehrliche Anbindung des Grundstückes, auch an den ÖPNV, und die gute Radwegeanbindung, wobei die konkrete verkehrliche Erschließung noch abzustimmen ist.

Derzeit ist das Grundstück unbebaut und kann gemäß B-Plan Nr. 65 – Grimmer Straße – zwei – bis dreigeschossig bebaut werden. Eine vierte nutzbare Etage kann umgesetzt werden, soweit dies kein Vollgeschoss ist. Entlang der Loitzer Straße ist kein Baufeld vorgesehen, da die Abstandsflächen zum Nachbarn einzuhalten sind.

Zu Nr. 5: An der Ernsthofer Wende 1 bis 3

Auch dieses Flurstück ist städtebaulich integriert und liegt im Umfeld zahlreicher Versorgungs- und Bildungseinrichtungen. Umliegend befinden sich sechsgeschossige Plattenbauten sowie nördlich angrenzend der eingeschossige Bau des Jugendfreizeitzentrums und der Eingangsbereich für den Bildungscampus rund um die neugebaute IGS „Erwin Fischer“ (Kita, Freizeitzentrum, Sportflächen). Die Radwegeanbindung und die Anbindung an den ÖPNV sind gut.

Es besteht jedoch ein Zielkonflikt mit den Planaussagen des Städtebaulichen Rahmenplans Schönwalde I (2005). Im städtebaulichen Leitplan ist hier eine Aufwertung der Grün- und Wegeverbindung auch als Eingang in den nun aufgewerteten Schul- und Bildungsstandort der IGS „Erwin Fischer“ vorgesehen. Diese beiden vorgenannten Aspekte sollten bei der detaillierteren Grundstücksvergabe beachtet werden. Eine Bebauung kann hier nach § 34 BauGB erfolgen.

Zu Nr. 6: An der Wolgaster Landstraße (am Franz- Wehrstedt-Weg)

Das Grundstück ist städtebaulich integriert und liegt in der Nähe eines Nahversorgungsstandortes. Angrenzend befinden sich zweigeschossige Wohngebäude sowie Nahversorger in eingeschossiger Funktionsbauweise. Wie die vorherigen Flurstücke ist auch dieses an den ÖPNV angebunden.

Die Intention des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 50 – Ortsteilzentrum Eldena bestand 1995 darin, hier einen öffentlichen Platz zu schaffen. Die Planungen wurden jedoch nicht weitergeführt. Mit dem Masterplan „Stadtteile an der Küste“ (2019) wurde die Notwendigkeit eines Ortsteiltreffs in Richtung Klosterruine / Klosterscheune verlegt und konzentriert. Dennoch ist als Planaussage im Bereich Franz-Wehrstedt-Weg die „Schaffung einer Verweilzone“ vorgesehen. Diese Maßnahme ist aufgrund der unterschiedlichen Interessenlagen „nicht genau verortet“ worden (siehe Planzeichen in der Karte 3.1.3 „Eldena – Vorhaben und Maßnahmen“) und wäre auch auf dem südlichen Parkplatzbereich auf der Fläche des zentralen Versorgungsbereichs denkbar.

Eine Neubebauung ist nur im Rahmen von § 34 BauGB möglich, da bloß ein Bebauungsplanvorentwurf aus dem Jahr 1997 vorliegt.

Zu Nr. 7: Makarenkostraße

Das Flurstück liegt rückwärtig der straßenbegleitenden Zeilenbebauung (sechsgeschossige Plattenbauweise). Nördlich grenzt das MediGreif Gelände mit Gesundheitszentrum und Seniorenresidenz an. Bislang wird das Flurstück als Grünfläche genutzt. Angrenzend befinden sich Gebäude mit Wohnnutzung tlw. in bislang unsanierten Plattenbauten und der Wohnpark Pappelallee als altersgerechtes Wohnkonzept.

Die Stadtverwaltung weist auf einen Zielkonflikt mit der Städtebaulichen Rahmenplanung Schönwalde II (2005) hin. Hier wird der Grünzug zur Aufwertung als „Gärten des Wissens“ als Leitmaßnahme Nr. 6 des Rahmenplans vorgeschlagen.

Die Überbauung der Kleingärten würde weiterhin ein hohes Konfliktpotenzial bedeuten, u.a. auch bzgl. des Vorhabens Gemeinschaftsgarten „Bunte Flora“ (WGG Nachbarschaftshilfeverein) als ein Leitprojekt des Integrierten Handlungskonzeptes Schönwalde II (2017).

Inwiefern die Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB überhaupt gegeben ist, wurde nicht geprüft.

Zu 2.

Mit den vorgeschlagenen Standorten könnte eine relative stadträumliche Ausgeglichenheit hergestellt werden. Es werden bewusst auch Standorte in Innenstadtnähe bzw. auch in der Innenstadt und Fleischervorstadt vorgeschlagen, um eine möglichst hohe stadträumliche Durchmischung verschiedener sozialer Wohnmilieus realisieren zu können.

Gleichwohl ist es unrealistisch, innerhalb kurz- und mittelfristiger Zeitschienen einen Großteil der vorgenannten Flächen auf der Basis von Konzeptvergaben zur Absicherung des Bedarfes an sozialen Wohnen zu vermarkten. Auch sind bei einzelnen Grundstücken die konkreten Ausschreibungsbedingungen, einschließlich der differenzierten Grundstücksangaben (z.B. Zuschnitt, Grundstückswert, ggf. Belastungen) zu definieren. Insoweit sollte die Vermarktung auf der Basis der Konzeptvergabe mit einem relativ unproblematischen Grundstück begonnen werden.

Ausgehend von den vorgenannten Objekten werden zunächst folgende Flächen für unterschiedliche Formen des Wohnungsbaus vorgeschlagen:

2.1 An der Lise-Meitner-Straße

Das Grundstück wird mittels einer Konzeptvergabe für den sozialen Wohnungsbau ausgeschrieben, da hier eine relativ unkomplizierte Ausgangslage vorliegt und ein größerer Baukörper entstehen kann, so dass etliche soziale Wohnungseinheiten entstehen könnten (s. Pkt. 3 lit. a) BV-V-07/0104).

2.2.Ecke Grimmer Straße / Loitzer Straße

Dieses Grundstück ist seit längerem seitens der Verwaltung für einen Verkauf vorgesehen und sollte deshalb für das bezahlbare Wohnen (s. Pkt. 3 lit. b) BV-V-07/0104) vorgesehen werden.

2.3.An der Wolgaster Straße (am Franz-Wehrstedt-Weg)

Das unbebaute Grundstück ist seit Jahren ungenutzt und könnte sofort für eine Wohnnutzung veräußert werden. Die Verwaltung schlägt eine Veräußerung zum Höchstgebot vor (s. Pkt. 3 lit. c) BV-V-07/0104), um hier relativ unkompliziert nachgefragten Wohnraum zu schaffen.

Der konkrete Grundstückszuschnitt ist in Vorbereitung der jeweiligen Ausschreibung zu klären.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1				

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Nein
-----------------------------	------

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Anlage/n

- 1 Detailplan Lise-Meitner-Straße öffentlich
- 2 Detailplan An der Gützkower Landstraße öffentlich
- 3 Detailplan Feldstraße öffentlich
- 4 Detailplan Grimmer Straße öffentlich
- 5 Detailplan An der Ernsthofer Wende öffentlich
- 6 Detailplan Franz-Wehrstedt-Weg öffentlich
- 7 Detailplan Makarenkostraße öffentlich

