



## Modellprojekt "Zukunft des Wohnens in Greifswald - Mitten in Schönwalde I und II"

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 30.09.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	13.10.2020	N
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde	Beratung	28.10.2020	Ö
Ortsteilvertretung Schönwalde I/Südstadt	Beratung	29.10.2020	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	09.11.2020	Ö
Ausschuss für Soziales, Jugend, Inklusion, Integration, Gleichstellung und Wohnen	Beratung	09.11.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	10.11.2020	Ö
Ausschuss für Sport	Beratung	10.11.2020	Ö
Ausschuss für Bildung, Kultur, Universität, internationale Beziehungen und Wissenschaft	Beratung	11.11.2020	Ö
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Digitalisierung	Beratung	11.11.2020	Ö
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit	Beratung	12.11.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	30.11.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	16.12.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt

1. das Konzept zum Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald - Mitten in Schönwalde I und II“.
2. im Sinne des Handlungsfeldes Wohnen (hier W2) soll die im Stadtbesitz befindliche Fläche in der Lise-Meitner-Straße (zwischen der Kindertagesstätte und dem Garagenkomplex) durch die Wohnungsbaugenossenschaft Greifswald eG (WGG) entwickelt und somit auch an diese veräußert werden.

## Sachdarstellung

Im Mai 2019 beschloss die Landesregierung eine Initiative zur „Zukunft des Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern“ mit dem Ziel, eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik zu unterstützen. Anlass dazu gaben Wohnungsmarktprognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, deren Berechnungen besagen, dass Mecklenburg-Vorpommern bis 2030 etwa 30.000 neue Wohnungen benötigt. Hinzu kam eine Studie des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung aus dem Jahr 2018, die zu dem Ergebnis kommt, dass die sozialräumliche Segregation, also die Entmischung von Einwohnergruppen, in bestimmten Städten und Regionen Mecklenburg-Vorpommerns im bundesdeutschen Vergleich besonders hoch ist. In der Begründung zur Landesinitiative heißt es dazu: „Gerade in den großen Städten des Landes fällt auf, dass das Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichem Einkommen, verschiedener Herkunft und Altersgruppen abnimmt. Auffallend hierbei ist, so das Ergebnis der Studie, insbesondere die Ungleichverteilung von Haushalten mit SGB-II-Bezug und ihre Konzentration in Quartieren mit niedrigeren Mietpreisen. Die Autoren weisen darauf hin, dass sich dies negativ auf die Lebenschancen der jungen Bewohner in diesen Quartieren auswirken könne. Erste Zwischenergebnisse der vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung in Auftrag gegebenen kleinräumigeren Untersuchung für weitere Städte von Mecklenburg-Vorpommern zeigen, dass die sozialräumliche Segregation auch in Greifswald sehr stark fortgeschritten ist.“<sup>1</sup>

In den aus der Landesinitiative abgeleiteten Leitlinien wird unter anderem auf die Stärkung kommunaler Wohnungsunternehmen sowie auf eine Umgestaltung der Förderkulissen des Landes (Städtebauförderung, Programme zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus etc.) gesetzt. Zur Umsetzung der Leitlinien und zur Erprobung neuer Ansätze, die einer sozialen Entmischung in den Stadtteilen entgegenwirken sollen, wurden vier Modellregionen ausgewählt. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald nimmt diese Herausforderung ernst und bewarb sich mit einer Projektskizze im Januar 2020 als eine der vier Modellregionen für das Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Mitten in Schönwalde I und II“. Ziel der in der Projektskizze dargestellten Maßnahmen ist es, der sozialen Entmischung in den besonders betroffenen Stadtteilen Schönwalde I und II entgegenzuwirken. Dabei ging es darum, nicht nur im Bereich Wohnen Maßnahmen zu definieren sondern auch die flankierende soziale und Bildungsinfrastruktur in die Überlegungen miteinzubeziehen.

Das vorliegende Konzept versteht sich als **dynamisches Instrument** für eine städtebauliche Weiterentwicklung, wie sie im ISEK 2030plus (2017) und dem Integrierten Handlungskonzept Schönwalde II (2017) bereits vorgedacht wurde, im Rahmen des Modellprojektes „Zukunft des Wohnens“ mit einer zeitlichen Perspektive bis 2030.

Im Konzept für das Modellprojekt „Zukunft des Wohnens“ wurden vier Handlungsfelder (HF) definiert:

- Wohnen
- Grün- und Freiflächen
- Bildung & Sport
- Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt

Jedem Handlungsfeld sind mehrere Maßnahmen zugeordnet, die sich teilweise aus verschiedenen Komponenten zusammensetzen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Initiative der Landesregierung „Zukunft des Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern“ gefunden unter <https://www.regierung-mv.de/static/Regierungsportal/Ministerpr%C3%A4sidentin%20und%20Staatskanzlei/Dateien/pdf-Dokumente/Initiative%20zur%20Zukunft%20des%20Wohnens%20in%20MV.pdf> am 28.09.2020 und Helbig/Jähnen, 2018: „Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten“, <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-001.pdf>, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung.

Handlungsfeld Wohnen	
Maßnahme	Kurzbeschreibung
W1	Neue Wohn- und Gemeinschaftsmitte Schönwalde II: Die Neubauten in der neuen Wohn- und Gemeinschaftsmitte an prominenter Stelle in Schönwalde II sind Kern der Greifswalder Projektskizze. Die Umsetzung wird in zwei Bauabschnitten gesehen.
W1a (1. BA)	Neubau von zwei Sechs-Geschossern mit Tiefgarage (Ernst-Thälmann-Ring 44 + 46) und einer neu entstehenden Grünfläche (siehe Maßnahme G1) durch die WVG mbH
W1b (2. BA)	Neubau eines HOCHhauses mit Tiefgarage (Ernst-Thälmann-Ring 45) nach durchgeführtem Architektenwettbewerb in innovativer, nachhaltiger Bauweise
W2	Neubau von HOFhäusern - urbane Dichte mit privatem Garten an verschiedenen Standorten
Handlungsfeld Grün- und Freiflächen	
G1	Gemeinschaftsmitte Schönwalde II
G2	Gestaltung Stadtteilplatz
G3	Aufwertung Grünfläche Curiestraße
G4	Wegeverbindungen inkl. Sky & Cycle Walk und Erhöhung der Durchlässigkeit
Handlungsfeld Bildung & Sport	
B1	Familien-Bildungscampus
B1a (1. BA)	Neubau Alexander-von-Humboldt-Gymnasium
B1b (2. BA)	Neubau GS Erich-Weinert und Erweiterung um Orientierungsstufe mit naturwissenschaftlicher Ausrichtung sowie Entwicklung zum Familiengrundschulzentrum
B2	Außenanlagen Sporthalle II & III
Handlungsfeld Soziales Leben und gesellschaftlicher Zusammenhalt	
S1	Quartierskoordination für Schönwalde I & II
S2	Schulraummanagement
S3	StadtteilSchmiede

Die einzelnen Handlungsfelder und Maßnahmen mit den vorgesehenen Umsetzungszeiträumen sind in der angehängten Anlage 1 im Detail dargestellt.

Zur Umsetzung des Vorhabens (W2) soll die im Besitz der Universitäts- und Hansestadt Greifswald befindliche Fläche in der Lise-Meitner-Straße (zwischen der Kindertagesstätte und dem Garagenkomplex) mittels Direktvergabe an die WGG vergeben werden. Die konkrete Veräußerung erfolgt zum gegebenen Zeitpunkt mittels eines gesonderten Beschlusses des zuständigen politischen Gremiums. Die WGG eG benötigt bis zum 31.12.2020 eine Grundsatzentscheidung, um entsprechende Förderanträge gemäß der Richtlinie „Wohnungsbau Sozial“ stellen zu können.

Die Landesinitiative wird in den nächsten Jahren unter der Leitung von Prof. Dr. Marcel Helbig wissenschaftlich begleitet und evaluiert. Ein Ansatzpunkt der wissenschaftlichen Begleitung ist die Analyse soziodemografischer Merkmale von einzelnen Stadtteilen und deren Veränderung in den kommenden Jahren (Verteilung von Transferleistungsempfängern, Einkommensgruppen, Altersgruppen und Migrantengruppen). Diese Analysen ermöglichen zwar Aussagen darüber, inwieweit die wohnungsbaupolitischen Maßnahmen in den Modellregionen zu einer Veränderung der Sozialstruktur führen. Über das Erleben der Nachbarschaften durch die Bewohner oder über die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und den vorhandenen Institutionen lassen diese Analysen aber keinerlei Rückschlüsse zu. Deshalb wird für die wissenschaftliche Begleitung angestrebt, in den Kommunen der Modellregionen Bürgerbefragungen (in den

Jahren 2022, 2025 und 2028) durchzuführen, die Aufschluss darüber geben, wie sich die Situation der Bewohner der unterschiedlichen Nachbarschaften darstellt.

Finanzielle Auswirkungen können durch erforderliche kommunale Eigenanteile im Rahmen der Nutzung von EU-, Bundes- und Landesförderprogrammen entstehen.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	ja	2021ff
Finanzhaushalt	ja	2021ff

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

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

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1	nn			

Folgekosten (Ja oder Nein)?

ja

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

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
x		

#### **Begründung:**

Durch den Rückbau von Wohnhäusern entstehen Grün- und Freiflächen, die mit einheimischem Grün bepflanzt werden und somit naturnahe Räume bilden. Versiegelungsflächen werden verringert. Innovative und nachhaltige Baukonzepte werden unterstützt.

### Anlage/n

- 1 Präsentation Modellprojekt Zukunft des Wohnens in SW I + II öffentlich