



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> 03.12.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Bürgerschaft	<i>Sitzungsdatum</i> 16.12.2020	<i>Beratung</i> 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.“¹

¹ 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->

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.

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	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)?	
-----------------------------	--

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

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
- 2 2020-12-03_Konzept Modellprojekt Zukunft des Wohnens in Greifswald - Mitten in Schönwalde I und II_compressed öffentlich



Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald“

Mitten in Schönwalde I + II

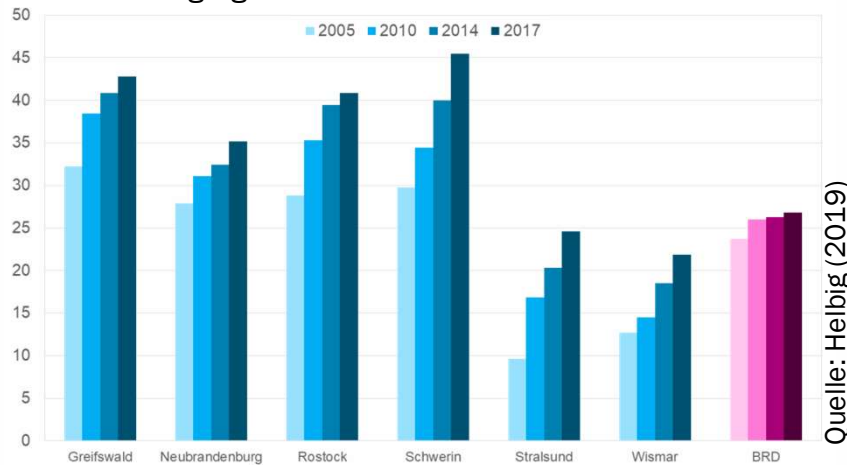
Anlage zur BV-V/07/0305

02.10.2020

Auftrag: Landesinitiative „Zukunft des Wohnens in M-V (KV 49-19)



Soziale Segregation in M-V 2005-2017



„(...) Erste Zwischenergebnisse (...) zeigen, dass die sozialräumliche Segregation auch in Greifswald sehr stark fortgeschritten ist.“

Maßnahmen zur Umsetzung der Leitlinien zur Zukunft des Wohnens in M-V:

„ (...) Die Ressorts der Landesregierung richten ihre **Förderpolitik**, insbesondere in den Bereichen Städtebauförderung, Wohnraumförderung und Förderung im Bereich der Sozialen- und Bildungsinfrastruktur an den Leitlinien zur Zukunft des Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern aus.(...)“

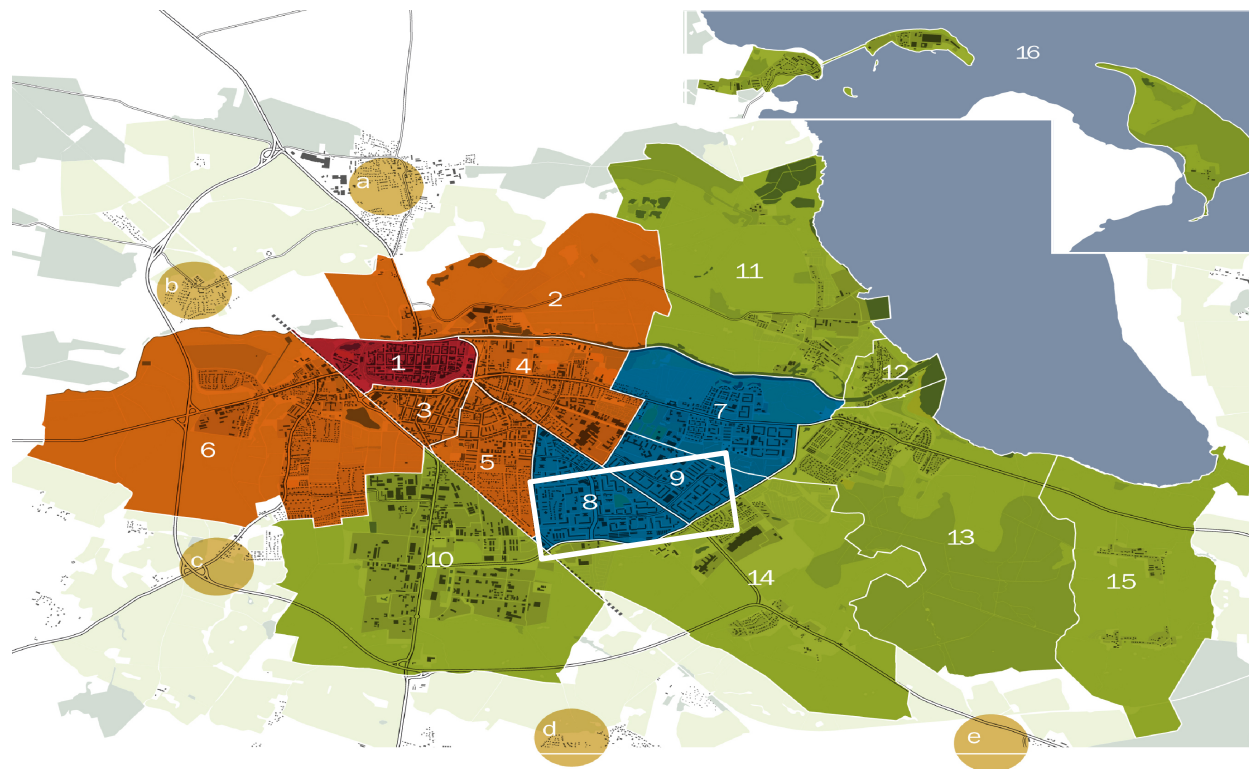
Die Modellprojekte werden in den Orten durchgeführt, die einen besonders hohen Segregationsindex aufweisen (Rostock, Schwerin, Greifswald).(…)“

Greifswald als Modellregion - Schönwalde I + II im Fokus

Rückblick

- Januar 2020: Einreichen einer Projektskizze
- Februar 2020: Vorstellen der Projektskizze in der Landesregierung
- März 2020: Auftakt Dialogtour des MEID MV und öffentliche Vorstellung der Projektskizze in der IGS Fischer und in OTV SW I & SW II
- bis Juli 2020:
- Projektgruppe eingerichtet
 - bilaterale Gespräche mit MEID MV
 - Abstimmungen mit WGG eG und WVG mbH
 - Ideen und Einzelmaßnahmen weiter entwickelt
 - Projektablaufplan erstellt





Planungsräume ISEK 2030plus

- Historische Altstadt
- Innenstadttrand
- Großwohnsiedlungen
- Vororte
- Umlandgemeinden

Stadtteile

- | | | | |
|---|---|----|-------------------|
| 1 | Innenstadt | 9 | Schönwalde II |
| 2 | Steinbeckervorstadt | 10 | Industriegebiet |
| 3 | Fleischervorstadt | 11 | Ladebow |
| 4 | Nördliche Mühlenvorstadt | 12 | Wieck |
| 5 | Südliche Mühlenvorstadt/
Obstbausiedlung | 13 | Eldena |
| 6 | Fettenvorstadt/
Stadttrandsiedlung | 14 | Groß Schönwalde |
| 7 | Ostseevierviertel | 15 | Friedrichshagen |
| 8 | Schönwalde I/ Südstadt | 16 | Riems/ Insel Koos |

Umlandgemeinden

- | | |
|---|----------------|
| a | Neuenkirchen |
| b | Wackerow |
| c | Hinrichshagen |
| d | Weitenhagen |
| e | Diedrichshagen |

Greifswald als Modellregion - Schönwalde I + II im Fokus



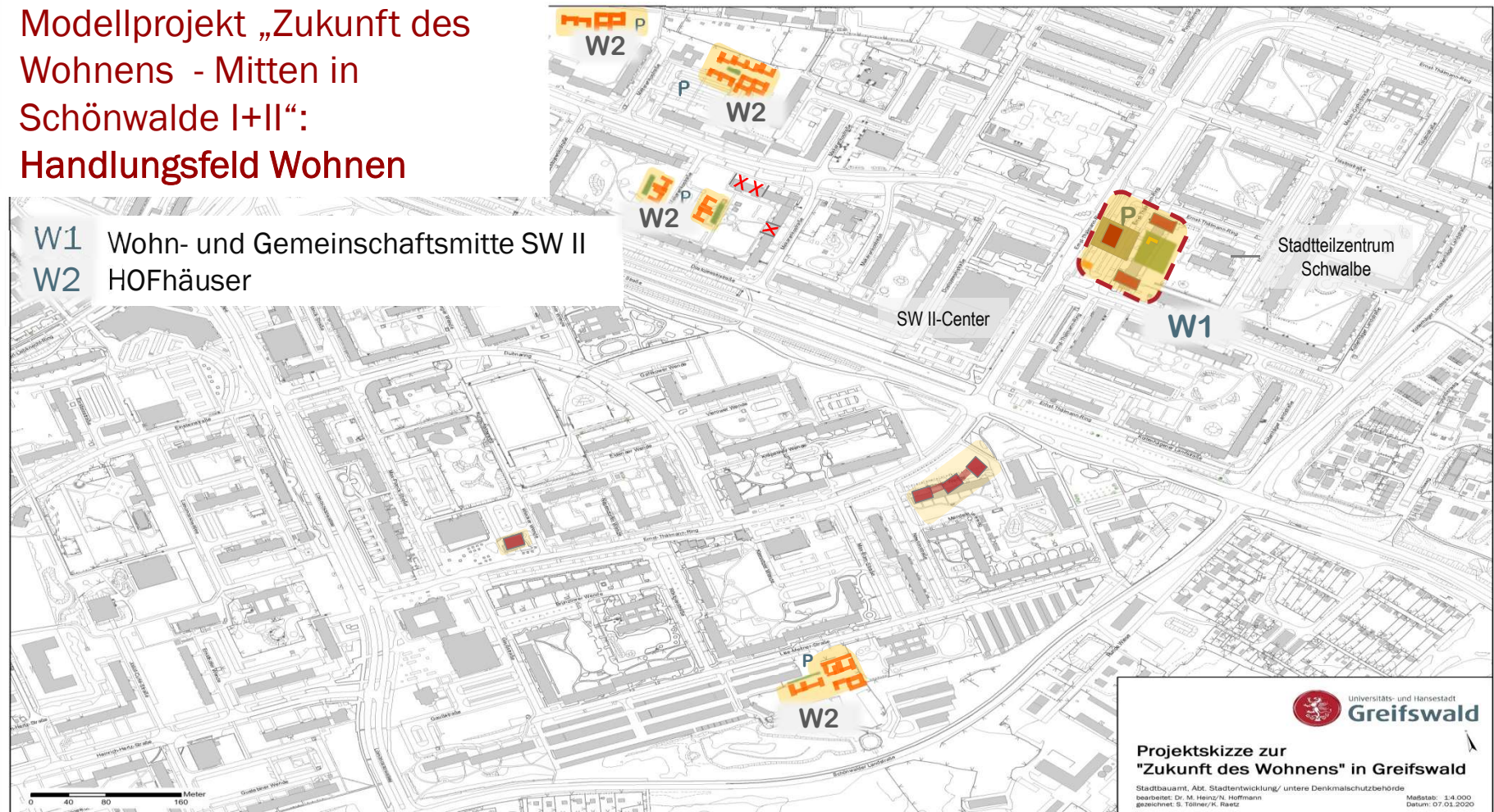
Modellprojekt „Zukunft des Wohnens - Mitten in Schönwalde I+II“

Vier Handlungsfelder:

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

Modellprojekt „Zukunft des Wohnens - Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Wohnen

W1 Wohn- und Gemeinschaftsmitte SW II
W2 HOFhäuser





Schrägluftbild
Ernst-Thälmann-Ring (ETR) 44-47
im Vordergrund und Blick
gen Northwest | 04_2016.

Handlungsfeld Wohnen – W1 = WOHN- UND GEMEINSCHAFTSMITTE SW II

Vom 100m-Riegel zu vier Baukörpern...

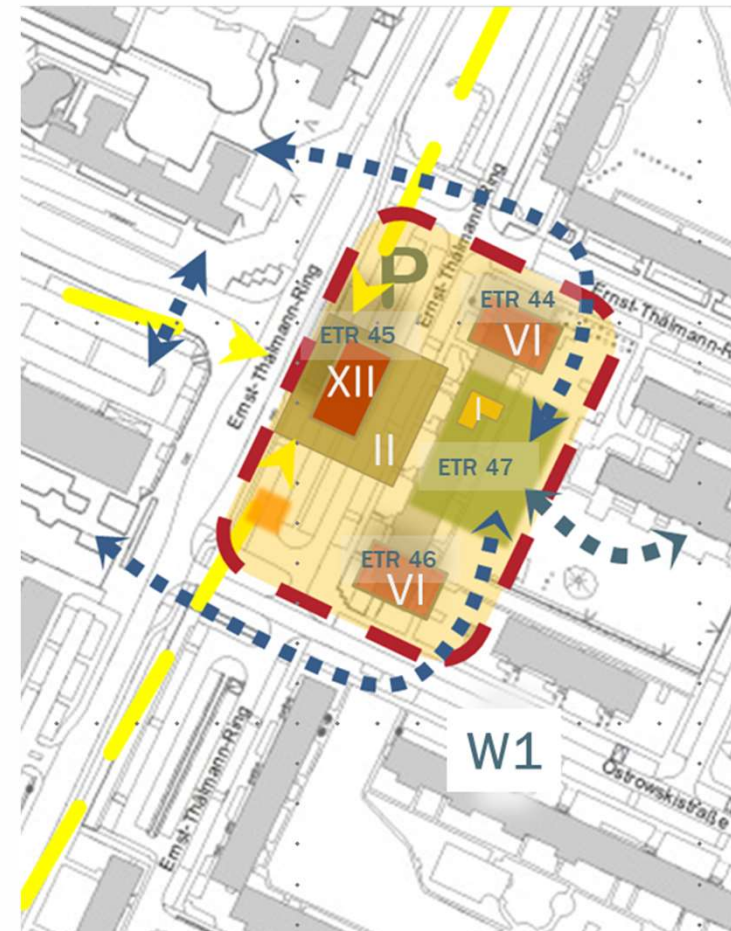
ETR 45_im_quadrat | WOHNHOCHHAUS_GEMISCHT

ETR 44+46_basis | TYPENBAU GAUßSTRAßE MIT TIEFGARAGE

ETR 47_gartenhaus | BASIS FÜR MIETER- UND GEMEINSCHAFTSGÄRTEN



ETR = Ernst-Thälmann-Ring | SW = Schönwalde



Handlungsfeld Wohnen – W1 = WOHN- UND GEMEINSCHAFTSMITTE SW II

Vom 100m-Riegel zu vier Baukörpern...

Der Neubau als Wohn- und Gemeinschaftsmitte an prominenter Stelle in Schönwalde II ist Kern der Greifswalder Projektskizze.

Situationsbeschreibung:

- Räumliche, funktionale und lebendige Mitte des Stadtteils wird aktuell nicht deutlich.
- Schnittstelle zwischen Wohnen – Bildung – Sport – Versorgung – Stadtteiltreff:
 - Wohngebäude in fünf- und sechsgeschossiger Plattenbauweise mit großzügigen autofreien Innenhöfen, teilweise in den Innenhöfen ergänzende Infrastruktureinrichtungen wie KiTa bzw. Stadtteiltreff.
 - Bildungseinrichtungen Alexander-von-Humboldt-Gymnasium, Erich-Weinert-Grundschule.
 - Öffentlich zugängliches Kleinsportfeld.
 - Zentraler Versorgungsbereich Schönwalde-Center mit großflächigen Lebensmittelgeschäften, Dienstleistung, diversen Fachgeschäften und Mehrzweckhalle.
 - Stadtteiltreff SchwalBe mitsamt gestalteten Freianlagen (Jugend, Literatursalon, Fahrradwerkstatt, Sonderveranstaltungen).
- Neu geordneter Verkehrsknoten (derzeit in Umsetzung) zur Erhöhung der Verkehrssicherheit von Rad- und Fußgängern v.a. vor dem Schulcampus; Optimierung der Bushaltestellensituation.
- In sämtlichen aktuellen Ideenschmieden mit Bürgern und Beteiligungsveranstaltungen zur Stadtteilentwicklung wurde genau diese Raumsituation als potenzieller „Schmelztiegel“, als „natürliche Stadtteilmitte“ als möglicher städtebaulicher „hotspot“ der Quartiersentwicklung bezeichnet und herausgearbeitet (vgl. Tag der Städtebauförderung am 13. Mai 2017 oder 20 Jahre SOS in SW II am 20.10.2019).

Planungsanlass:

- Im Bestand wird diese städtebauliche Raumsituation jedoch der funktionalen Vielfalt und der Lagegunst nicht gerecht: Der über 100m lange 6-geschossige Zeilenbau versperrt konsequent einen Austausch zwischen den genannten Funktionen Wohnen – Bildung – Sport – Versorgung – Stadtteiltreff. Darüber hinaus steht die architektonische und stadtgestalterische Eintönigkeit und Austauschbarkeit des Zeilenbaus im Widerspruch zur Wertigkeit der städtebaulichen Lagegunst. Uniforme Wohnangebote implizieren eine uniforme Mieterstruktur und wirken als unterstützende bauliche Parameter für eine Verfestigung und Verstärkung der vorhandenen Segregation.

Handlungsfeld Wohnen – W1 = WOHN- UND GEMEINSCHAFTSMITTE SW II

Vom 100m-Riegel zu vier Baukörpern...

Als Kern der Projektskizze, weil:

- Aus dem Zeilenbau Ernst-Thälmann-Ring 44 bis 47 eine neue Wohn- und Gemeinschaftsmitte für Schönwalde II entstehen soll.
- Der bestehende Plattenbau wird abgerissen. Als Neubau folgen vier Baukörper, die neu angeordnet werden: ETR 45_{im_quadrat}, ETR 44+46_{basis} und ETR 47_{gartenhaus}.
- Die unattraktive kommunale PKW-Stellplatzanlage als Kontaktzone zum öffentlichen Straßenraum am Knoten Ernst-Thälmann-Ring / Makarenkostraße wird als kombinierte Fläche für Freiraum, Standort für das exponierte Wohnhochhaus mit Quartiersbüro und teilweise auch für PKW-Stellplätze umgebaut.



ISEK Greifswald 2030plus: räumliches Leitbild_Auszug

Handlungsfeld Wohnen – W1a = WOHN- UND GEMEINSCHAFTSMITTE SW II

Vom 100m-Riegel zu vier Baukörpern...

ETR 44-46_{-basis} | BAUTYP GAUßSTRAßE MIT TIEFGARAGE

Nach dem Beispiel des bewährten Bautyps (Gaußstraße 5-6, Greifswald), der bereits als öffentlich geförderter Wohnungsbau erfolgreich realisiert wurde, kann preiswerter und bezahlbarer Wohnraum im Größensegment von 2 bis 4-Raum-Wohnungen angeboten werden [6 Geschosse, je 37 WE, Stellplätze in der Tiefgarage]. Das Gebäude ETR 44 wird als frei finanzierter Wohnungsbau umgesetzt. Das Gebäude ETR 46 soll mithilfe der Richtlinie Wohnungsbau Sozial (im 1. und 2. Förderweg) gebaut werden.

Um die wertvollen Freiflächen vom ruhenden Verkehr zu entlasten, werden beide Gebäude mit einer Tiefgarage unterkellert.

ETR 47_{-gartenhaus} | Basis für Mieter- und Gemeinschaftsgärten (siehe auch Maßnahme G1)

Als Spinne im Netz der Freiraumgestaltung dient das ETR47_{-gartenhaus}. Sie ist eine einfache Basis-Infrastruktur für die teilweise gemeinschaftliche Gartengestaltung. Hier soll zentral eine Gemeinschaftsfläche als grünes Wohnzimmer für das Quartier ‚Wohn- und Gemeinschaftsmitte SWII‘ entstehen. Die konkrete Ausgestaltung der Freiraumplanung wird mit den Bewohnern und der Quartierskoordination in einem Beteiligungsprozess als Impulsfunktion für das Funktionieren des Quartiers angegangen. Das ETR 47_{-gartenhaus} dient als bauliche Keimzelle für dieses soziale Miteinander und fungiert als Kommunikations- und Begegnungsraum.

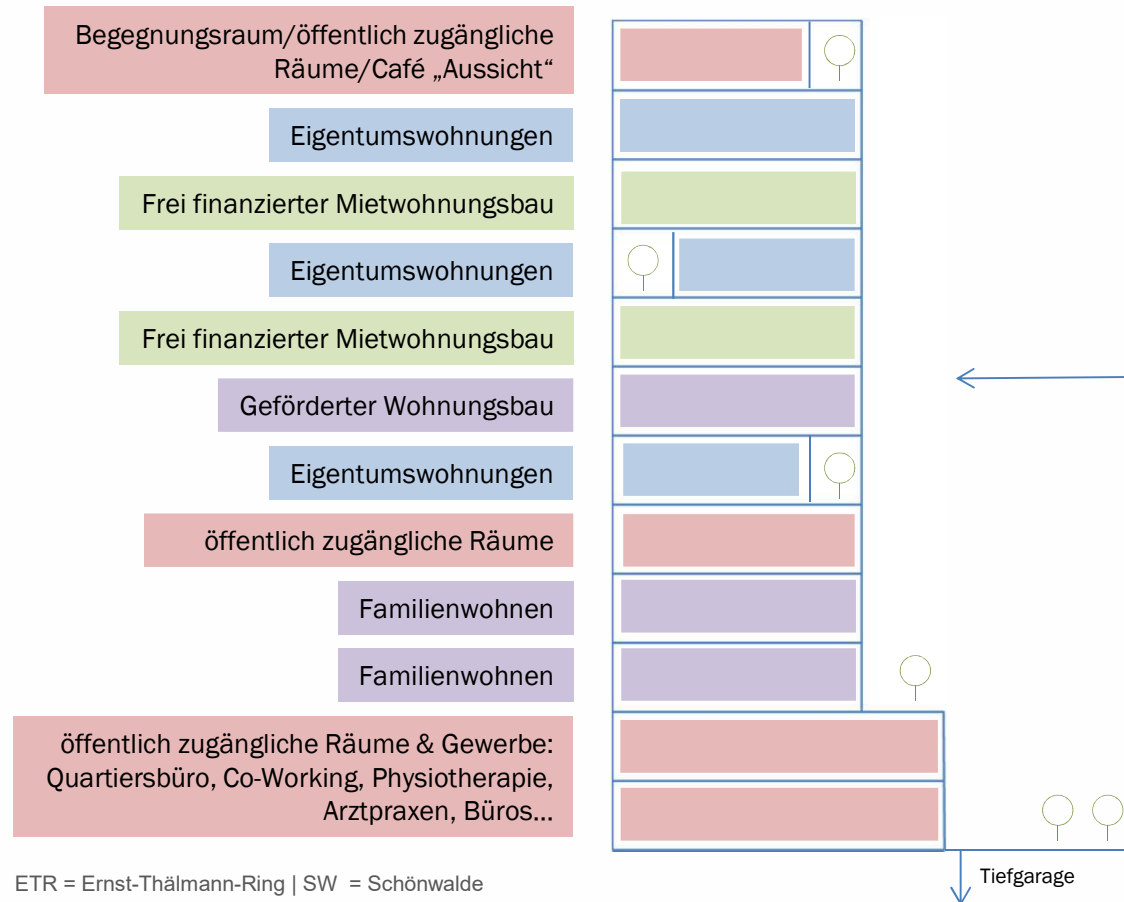
Handlungsfeld Wohnen – W1b = WOHN- UND GEMEINSCHAFTSMITTE SW II

Das HOCHhaus - ETR 45_im_quadrat | Wohnhochhaus_gemischt

- Das insgesamt zwölfgeschossige Wohnhochhaus geht einen mutigen Schritt nach vorn in die Öffentlichkeit auf die bisherige Stellplatzanlage. Der Baukörper fußt auf einem zweigeschossigen breiten Sockel (ca. 50x50m) und nimmt darin öffentlich genutzte Flächen zum Beispiel für Co-Working-Büroarbeitsplätze, Physiotherapie-/Arztpraxen und/oder weitere Bereiche für Frei- und Gemeinschaftsflächen sowie ein stadtteiloffenes Quartiersbüro auf.
- Das HOCHhaus wird auf einer Tiefgarage gebaut, die auch öffentliche Stellplätze unterbringt. Durch die vertikale Flächeninanspruchnahme reduziert sich die Flächenversiegelung erheblich und schafft Freiräume für Gemeinschaftsflächen in einem urbanen Quartier.
- Die über dem Sockelfuß liegenden Geschosse sollen vorwiegend zum Wohnen genutzt werden, können aber auch öffentlich zugängliche Räume beherbergen:
 - Sonnen- und lichtexponierte Terrassenflächen können für Familienwohnungen angeboten werden können (Geschosse 3+4).
 - Die Geschosse 6 bis 11 bieten einen breiten Mix an unterschiedlichsten Wohnungsgrundrissen, -größen und -ausstattungen. Hier soll sowohl preiswertes und bezahlbares Wohnen, aber auch frei finanzierter Wohnraum oder sogar Eigentumswohnen ermöglicht werden. Alle Wohneinheiten sollten barrierefrei ausgeführt werden.
 - Die Geschosse (5+12) sollen öffentlich genutzte Bereiche vorhalten, beispielsweise könnte im 5. OG ein Fitnessstudio oder Schulungsräume entstehen. Die exponierte Lage im 12. OG könnte für ein Café vorgesehen werden, das einen guten Ausblick über die Gesamtstadt bietet.
- Ziel ist ein bauliches Angebotsportfolio zu schaffen, das innerhalb des Hauses eine hohe soziale Durchmischung ermöglicht.
- Das Quartiersbüro dient als Geschäftsstelle für die Quartierskoordination in Schönwalde II und Schönwalde I. Durch die Lokalisierung des Quartiersbüros in diesem baulichen Leuchtturmprojekt mitten in Schönwalde II erfährt das Quartiersmanagement eine verstärkte Wahrnehmbarkeit und Präsenz.
- Ziel ist es weiterhin mit dem HOCHhaus ein innovatives und nachhaltiges Bauvorhaben umzusetzen. Ein Architektenwettbewerb sollte durchgeführt werden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan soll erstellt werden.

Handlungsfeld Wohnen – W1b = WOHN- UND GEMEINSCHAFTSMITTE SW II

Vom 100m-Riegel zu vier Baukörpern: ETR 45 – Das HOCHhaus (Beispiel)

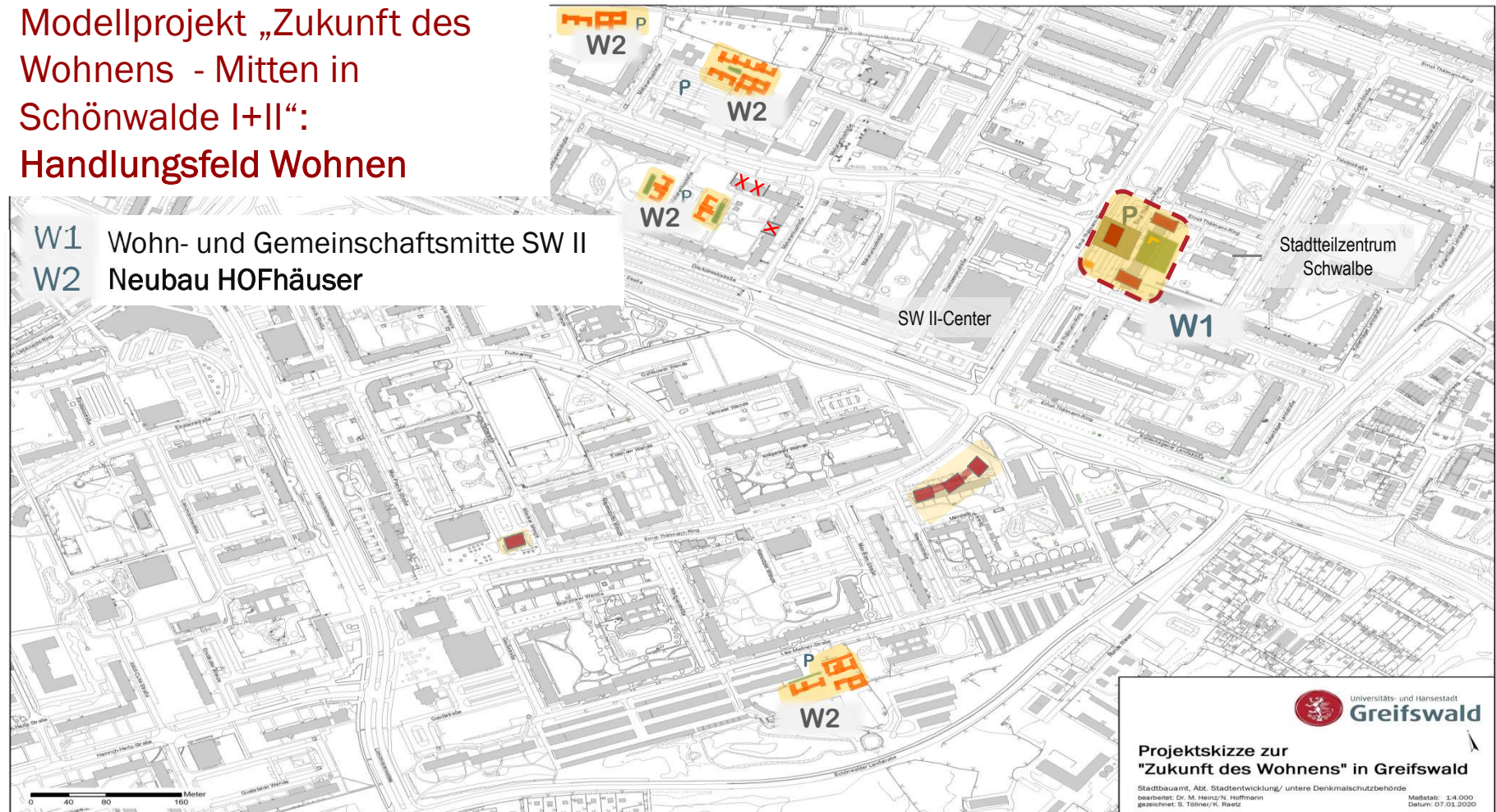


Beispiel: München, Arabellastraße 26
© Liegenschaftsverwaltungs GmbH & Co. KG

ETR = Ernst-Thälmann-Ring | SW = Schönwalde

Modellprojekt „Zukunft des Wohnens - Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Wohnen

W1 Wohn- und Gemeinschaftsmitte SW II
W2 Neubau HOFhäuser



Handlungsfeld Wohnen – W2 = Neubau HOFhäuser

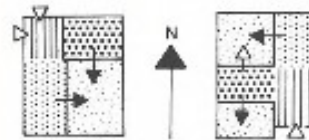
Für eine Diversifizierung des städtischen Wohnungsmarktes und um die Durchmischung in den Stadtteilen Schönwalde I und II voranzubringen, soll die Einführung einer neuen Wohnform – die HOFhäuser – einen Beitrag leisten.

Situationsbeschreibung:

- In den Stadtteilen Schönwalde I und II gibt es durch den Rückbau von Wohnbauten und die Umsiedlung gewerblicher Betriebe freie Flächen, die einer Wohnbebauung zugeführt werden könnten. Hier wird im Rahmen des Modellprojektes eine Bebauung mit kleinen Wohneinheiten (1 bis 2 WE) als antisegregierend gesehen.
- Im Stadtteil Schönwalde II befinden sich die für die Bebauung mit sogenannten HOFhäusern vorgesehenen Flächen (siehe Karte) im Eigentum der WVG mbH.
- Die in Schönwalde I befindliche Fläche, südlich der Lise-Meitner-Straße, ist in städtischem Eigentum und gemäß dem Beschluss zur BV-V/07/0120 vom 03.02.2020 für die Bebauung mit sozialem Wohnungsbau vorgesehen und über eine Konzeptvergabe zu vergeben. Die Wohnungsgenossenschaft Greifswald eG hat dafür gemeinsam mit dem Stadtbauamt ein städtebauliches Konzept erarbeitet.

Planungsanlass:

- Mit dem Bau von kleineren Einheiten wird zum Einen der aktuell hohen Nachfrage nach „Einfamilienwohnen“ entsprochen und gleichzeitig durch die Zusammenarbeit mit dem genossenschaftlichen Bauherren und dem kommunalen Wohnungsunternehmen bezahlbarer Wohnraum geschaffen, der sowohl Familien aber auch Senioren ein neues Heim geben kann.



Quelle: Neufert (1992), S. 238.

Zeichnung nach einer Skizze von Roland Rainer mit der e

Roland Rainer (1910-2004): hat in Österreich zwei große Sie
SIEDLUNG PUCHENAU (bei Linz) 1965-1992 ,SIEDLUNG G



Bildquelle: <http://www.hofhaus-projekt.de/>

Handlungsfeld Wohnen – W2 = Neubau HOFhäuser

STANDORT LISE-MEITNER-STRASSE

Zum städtebaulichen Konzept | Kriterien

1. Möglichst Kfz-reduzierte Erschließung → Sammelparkanlage am Rand
2. Baumreihe südlich der Lise-Meitner Straße erhalten
3. Höhenstaffelung von der Lise-Meitner-Straße gen Süden abnehmend
4. Berücksichtigung vorhandener Wegebeziehungen zur Einbindung des Hofhausquartiers
5. Angebote für Gemeinschaftsflächen im Quartier
6. Berücksichtigung ökologischer Baumaterialien und -formen
7. Moderne Architektursprache



Variante 1



Hinweis: Darstellung ist nicht maßstabsgetreu!

Plangebiet Lise-Meitner-Straße		
Erstellt für Maßstab	1:1 000	 Greifswald Universität und Hansestadt
Ersteller	60.2 M. Heinz	
Erstellungsdatum	22.09.2020	

Variante 1
Baukörper



Hinweis: Darstellung ist nicht maßstabsgetreu!

Plangebiet Lise-Meitner-Straße		
Erstellt für Maßstab	1:1 000	 Universität und Hochschule Greifswald 
	40 m	
Ersteller	60.2 M. Heinz	
Erstellungsdatum	22.09.2020	

Handlungsfeld Wohnen – W2 = Neubau HOFhäuser

STANDORT LISE-MEITNER-STRASSE

Zum städtebaulichen Konzept | Bilanz

- Mehrgeschossiges Wohnen im Baufeld NE mit 5 bis 8 WE möglich / ggf. auch als Sonderform (z.B. Mehrgenerationenhaus, Baugruppe)
- 8 bis 10 individuelle Hofhausgrundstücke zwischen 250 und 350 qm; in weiteren Varianten ggf. bis zu 15 Hofhausgrundstücke möglich
- Mix zwischen mehrgeschossigem Wohnen an der Lise-Meitner-Straße und individuellem Wohnen im Grünen
- Angebot an Begegnungsflächen:
 - Gestalteter Platz als Verbindung zum Grün (+ Erschließungsfunktion)
 - Halböffentliche Spiellandschaft
 - Gemeinschaftsgarten
- PKW-Sammelparkanlage ermöglicht familienfreundliches stellplatzfreies Wohnen

Offene Fragen

- Grundstückszuschnitt für Veräußerung
- Wegeverbindung
- Baurecht
- Niederschlagswasser
- Ggf. Erarbeitung weiterer Varianten

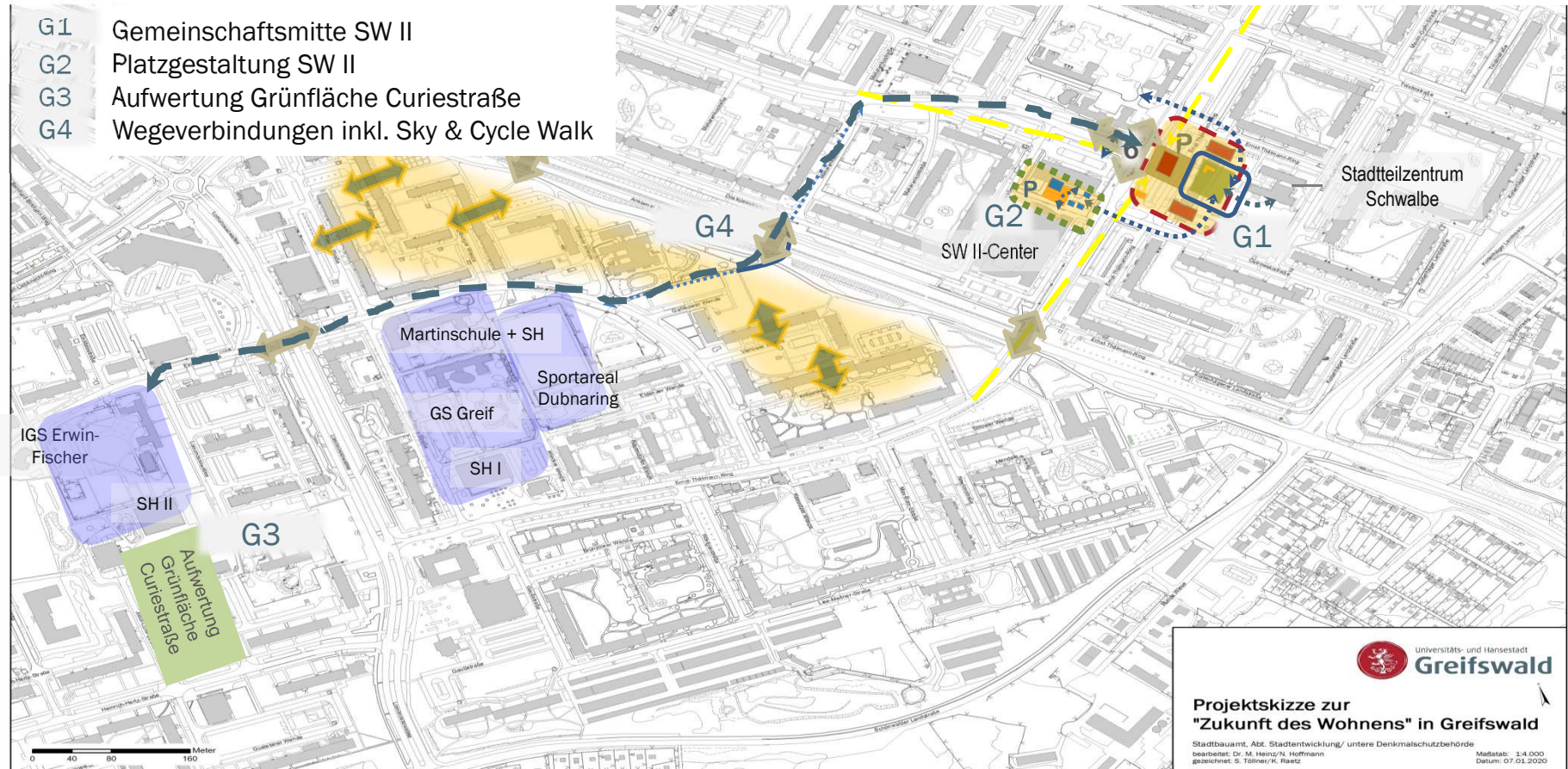
Handlungsfeld Wohnen

Maßnahmen	Umsetzungszeitraum	Förderbedarf
W1 neue Wohn- und Gemeinschaftsmitte in Schönwalde II	mittel-/langfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • sozialer Wohnungsbau (1. und 2. Förderweg), • innovative, nachhaltige und klimaneutrale Gebäudekonstruktion und -technik inkl. Architekt*innenwettbewerb
a) Zwei Sechs-Geschosser mit Tiefgarage (ETR 44 + ETR 46: Realisierung durch WVG mbH)	kurz-/mittelfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • sozialer Wohnungsbau (1. und 2. Förderweg), • Rückbau/Abriss der Bestandsbebauung • Wohnumfeldgestaltung (siehe Maßnahme im HF Grün- und Freiflächen G1), • Mobilität (Zuwegung, Abstellplätze)
b) HOCHhaus mit Tiefgarage (ETR 45)	langfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • sozialer Wohnungsbau (1. und 2. Förderweg), • innovative, nachhaltige und klimaneutrale Gebäudekonstruktion und -technik inkl. Architekt*innenwettbewerb • Daseinsfürsorge, • Arbeitsbeschaffung im Dienstleistungs-gewerbe/Gewerbeflächen, • Gesundheitsförderung, • Mobilität (Zuwegung, Abstellplätze)
W2 Neubau HOFhäuser (Realisierung durch WVG mbH und WGG eG)	mittelfristig	für investive Maßnahmen im Bereich: • sozialer Wohnungsbau (2. Förderweg), • Gemeinschaftsgrün, • Mobilität (Zuwegung, Abstellplätze)

kurzfristig = in 1 bis 2 Jahren, mittelfristig = in 3 bis 5 Jahren, langfristig = in 6 bis 10 Jahren

ETR = Ernst-Thälmann-Ring; HF = Handlungsfeld

Modellregion Zukunft Wohnen „Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Grün-/Freiflächen



Handlungsfeld Grün- und Freiflächen

Welche Funktionen sollen Grün- und Freiflächen bedienen:



A word cloud of green text on a white background, tilted at an angle. The words represent various functions and ideas for green and open spaces. The most prominent words are 'Spielmöglichkeiten', 'für alle Generationen', 'Funktionsvielfalt', 'Sitzmöglichkeiten', and 'Öffnung Stadtpark'. Other visible words include 'Marktstände', 'räumliche Vernetzung', 'öffentliche Obstbäume', 'Wegequalität', 'Sanitäranlagen', 'BMX-Bahn/Pump-Track', 'Gemeinschaftsgärtnern', 'Liegemöglichkeiten', 'Reduzierung ruhender Verkehr', 'sichere Skate-An', 'Spazierwege', 'Kubus', 'alternative Sitzformen!', 'Imbiss', 'Grillplatz', 'Beleuchtung', 'Mitmachen', 'Bänke mit "Sitzlehne"', 'Ruhezonen', and 'Platz & Planscher'.

BMX-Bahn/Pump-Track
Gemeinschaftsgärtnern
Liegemöglichkeiten
Marktstände
räumliche Vernetzung
"In Quartieren denken!"
Spazierwege
Sanitäranlagen
Kubus
alternative Sitzformen!
Imbiss
öffentliche Obstbäume
Grillplatz
Beleuchtung
Wegequalität
Ruhezonen
Mitmachen
Bänke mit "Sitzlehne"
Sitzmöglichkeiten
Öffnung Stadtpark
Platz & Planscher
räume (offen

Ergebnisse des Bürgerbeteiligungs-Workshops am 10.09.2020



- Derzeit gibt es keine Gemeinschaftsmitte, der Baukörper Ernst-Thälmann-Ring 44-47 riegelt den Zugang und den Austausch zum Begegnungszentrum SchwalBe ab.

- Mit dem Abriss des Bestandsgebäudes (ETR 44-47) durch die WVG mbH eröffnen sich neue Möglichkeiten für die Gestaltung einer neuen Gemeinschaftsmitte mit Grün- und Freiflächen, die nur dadurch entstehen kann, dass der ruhende Verkehr künftig in einer Tiefgarage untergebracht wird.
- Als Spinne im Netz der Freiraumgestaltung dient das ETR47_gartenhaus. Sie ist eine einfache Basis-Infrastruktur für die teilweise gemeinschaftliche Gartengestaltung. Hier soll zentral eine Gemeinschaftsfläche als grünes Wohnzimmer für das Quartier ‚Wohn- und Gemeinschaftsmitte SWII‘ entstehen.
- Die konkrete Ausgestaltung der Freiraumplanung wird mit den Bewohnern und der Quartierskoordination in einem Beteiligungsprozess als Impulsfunktion für das Funktionieren des Quartiers angegangen. Das ETR 47_gartenhaus dient als bauliche Keimzelle für dieses soziale Miteinander und fungiert als Kommunikations- und Begegnungsraum.

25

Handlungsfeld Grün- und Freiflächen – G2 = Platzgestaltung SW II

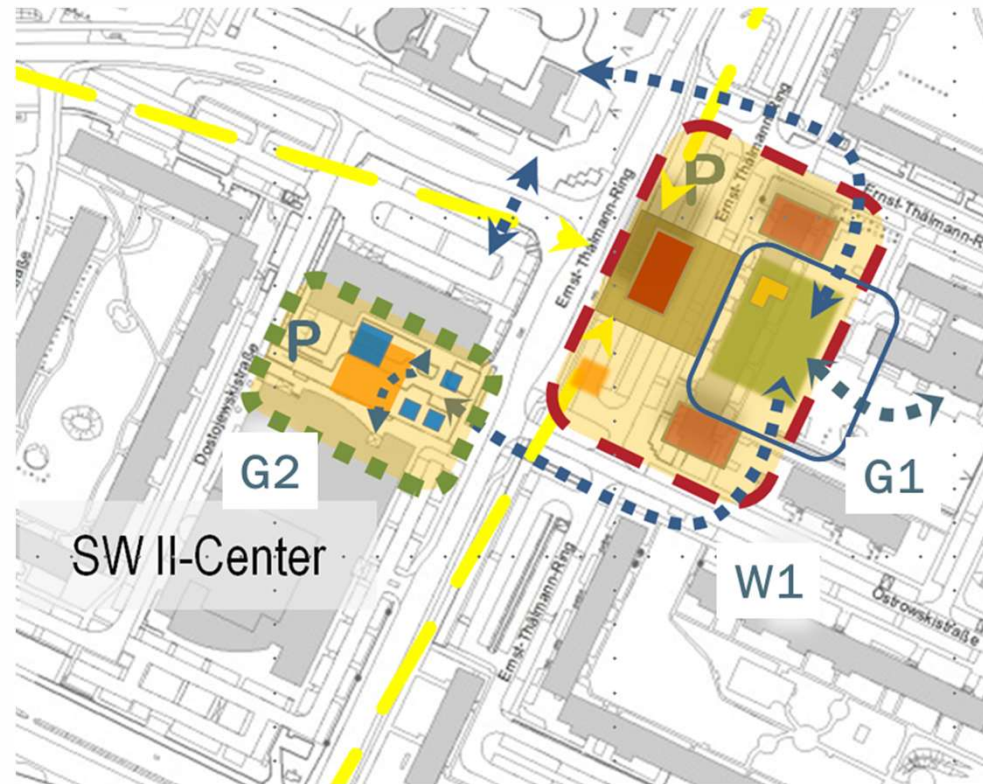


Situationsbeschreibung

- Nach Festsetzungen im B-Plan Nr. 34 „Schönwalde-Center“ handelt es sich um einen öffentlichen Stadtteilplatz
- Aktuell: Privatisiert+städtebaulicher Missstand: Rahmenplan SW II: „trist“

Planungsanlass:

- Als Zielstellung mehrerer städtebaulicher Konzepte mit politischer Beschlusslage (z.B. IHK 2017) wird eine Aufwertung des Platzes gewünscht.
- Mehrfach benannte Planungsthemen sind Café – urbaner Treffpunkt – Platzgestaltung – Jugend – Wasser – Mobile Marktstände – Freiluft-Veranstaltungsort – Sehen – Verweilen – Reden – Beobachten – Mitten im Quartier



Modellregion Zukunft Wohnen „Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Grün-/Freiflächen

G3 Aufwertung Grünfläche Curiestraße



Handlungsfeld Grün- und Freiflächen – G3 = Aufwertung Grünfläche Curiestraße

Situationsbeschreibung:

- Südlich der neu gebauten IGS Erwin-Fischer liegen das Jugend- und Freizeitzentrum Takt sowie die Sporthalle II, die sowohl für den Schul- als auch den Vereinssport genutzt wird. Für den Neubau der Sporthalle, die baugleich zur Sporthalle III in Schönwalde II ausgeführt werden sollen, ist ein Planungsbüro beauftragt.
- Die sich südlich anschließende Freifläche ist aktuell nur gering genutzt und wenig gestaltet.

Planungsanlass:

- Mit dem fertig gestellten Neubau der IGS Erwin-Fischer und den ebenfalls fertig gestellten Sport- und Freizeitflächen sowie dem mittelfristig anstehenden Neubau der Sporthalle II ergibt sich der Bedarf einer Aufwertung auch aus Richtung Süden.
- Die Aufenthaltsqualität sollte dahingehend verbessert werden, dass für die Anwohner*innen die Fläche nutzbar gemacht wird z.B. mit Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten, naturnaher Grünflächengestaltung, weiteren sportiven Nutzungsmöglichkeiten oder der Anlage eines Hundebereichs.
- Gemeinsam mit den Anwohner*innen sollte ein Gestaltungskonzept erarbeitet werden.

Handlungsfeld Grün- und Freiflächen – G4 = Wegeverbindungen inkl. Sky & Cycle Walk

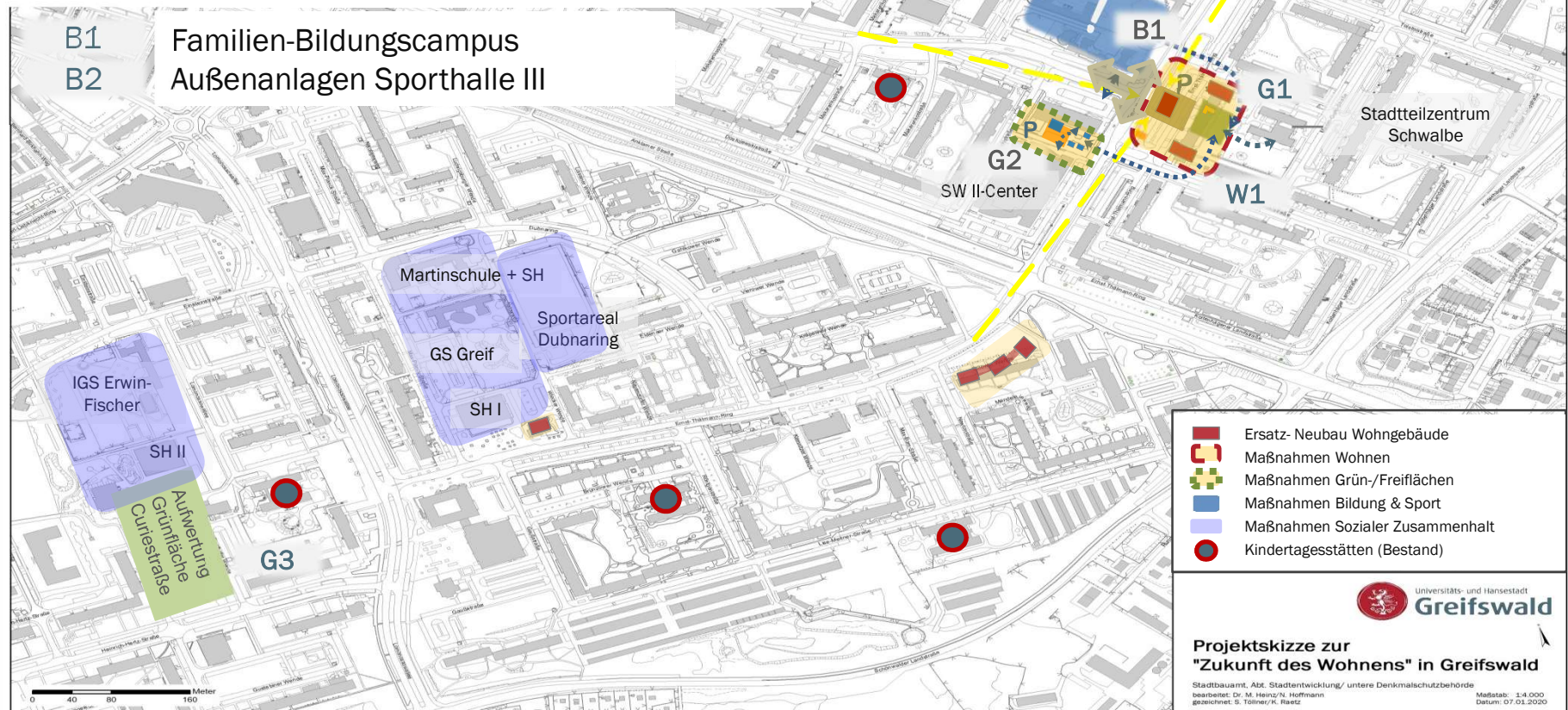


Handlungsfeld Grün- und Freiflächen

Maßnahmen	Umsetzungszeitraum	Förderbedarf
G1 Gemeinschaftsmitte Schönwalde II (ETR 47)	mittelfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Wohnumfeldgestaltung, • Kommunikations- und Begegnungsflächen, • einheimische und naturnahe Begrünung
G2 Gestaltung Stadtteilplatz	mittelfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Erwerb von Liegenschaften von Dritten oder Förderung für nicht städtische Eigentümer, • Wohnumfeldgestaltung (Marktstände, Wasserspiele, Trinkwasserbrunnen), • Kommunikations- und Begegnungsflächen, • einheimische und naturnahe Begrünung
G3 Aufwertung Grünfläche Curiestraße/sportive Stadtgestaltung	mittelfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Grün- und Freiflächengestaltung • Wohnumfeldverbesserung • Aneignungsflächen • Flächen für Breitensport • Hundebereich
G4 Wegeverbindungen inkl. Sky & Cycle Walk und Erhöhung der Durchlässigkeit	langfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Schaffung von Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen (barrierefreier Ausbau der Rad- und Fußgängerdurchwegung) • Lehr- und Naturpfade (Bildung für Groß und Klein) • Baukultur • Rückbaumaßnahmen (Sichtachsen) zur Entriegelung von Wohngebieten

kurzfristig = in 1 bis 2 Jahren, mittelfristig = in 3 bis 5 Jahren, langfristig = in 6 bis 10 Jahren

Modellregion Zukunft Wohnen „Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Bildung & Sport

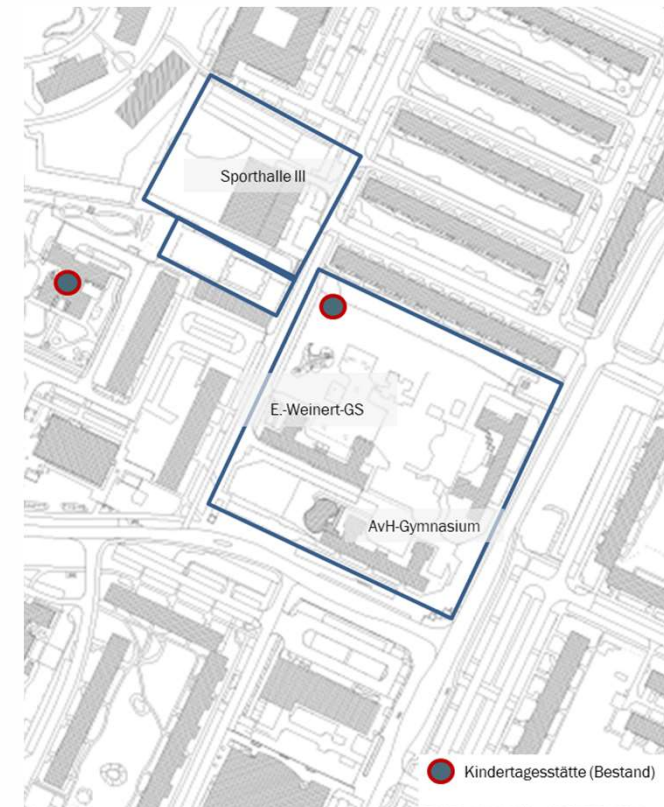


Handlungsfeld Bildung & Sport – B1 Familien-Bildungscampus

Situationsbeschreibung:

- E.-Weinert-GS: dreizügig, ca. 16% Schüler*innen nichtdeutscher Herkunft, Diagnoseförderklassen und Schüler*innen mit diagnostiziertem Förderbedarf (esE, LRS, Sprache), Familienklassenzimmer
- AvH-Gymnasium mit MINT-Ausrichtung und Hochbegabtenförderung

→ fehlendes Übergangsszenario



Handlungsfeld Bildung & Sport – B1 Familien-Bildungscampus

Planungsanlass:

- Längeres gemeinsames Lernen von der Grundschule bis zum Abitur sollte ermöglicht werden.
- Die anstehenden bzw. zu planenden Schulneubauten (AvH-Gymnasium & Weinert GS m. OS) sollten möglichst als gestalterische Einheit mit gemeinsamen Raumnutzungen geplant werden, um Synergieeffekte zu erreichen. Beispielsweise könnten Bibliotheksräume, digitale Klassenzimmer oder Aufenthaltsbereiche (Innen und Außen) gemeinsam genutzt werden.
- Die Grundschule sollte um eine zweizügige Orientierungsstufe erweitert werden, um das längere gemeinsame Lernen an der GS Weinert umzusetzen. Eine naturwissenschaftliche Ausrichtung z.B. durch die Einrichtung von Experimentierlaboren oder Werkstatträumen könnte eine höhere Übergangsquote von der GS Weinert auf das AvH-Gymnasium ab Klasse 7 ermöglichen.
- Die Schule sollte als Begegnungsort zwischen Eltern, Lehrer- und Schülerschaft verstanden werden.
- An der Grundschule Erich-Weinert sollten die Möglichkeiten für ein Familienklassenzimmer erweitert werden und langfristig ein Familienzentrum entstehen.
- Zusätzliche Unterstützer*innen (wie Personal mit sonderpädagogischen Aufgaben, Schulsozialarbeiter u.A.) und ein multiprofessionelles Team sollten selbstverständliche Begleiter*innen der Schüler*innen sein.
- Eine multifunktionale Nutzung von Schulräumen auch für externe Fachkräfte wie Logopäden, Ergotherapeuten oder Schulpsychologen sollte ermöglicht werden.
- Die Schulen sollten sich für das Quartier öffnen, z.B. Familienuniversität in der Schulaula, Familien- und Beratungsangebote in Aufenthaltsräumen, Schulkantine wird zur Stadtteilkantine, Werkstatträume können auch öffentlich durch Vereine oder Privatpersonen genutzt werden.

Handlungsfeld Bildung & Sport – B2 Außenanlagen Sporthalle III und II

Situationsbeschreibung:

- Für die Sporthallen II und III in den Stadtteilen Schönwalde I und II wurden Planungsleistungen für den Hochbau vergeben. Eine mittelfristige Umsetzung ist geplant.
- Die Außenanlagen an der Sporthalle II wurden im Rahmen des Schulneubaus der IGS Erwin-Fischer neu angelegt und sind bereits in Nutzung.

Planungsanlass:

- Aus der Neubauaktivität der Sporthallen ergibt sich zwangsläufig auch ein Planungsbedarf für die Außenanlagen der Sporthallen. Sie sind ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur im Wohnumfeld und sollten im Sinne einer sportiven Sportlandschaft für die Gesamtstadt gesehen werden.
- Insbesondere an der Sporthalle III sollte eine generationsübergreifende multifunktionale Sportfläche entstehen, die von den benachbarten Kindertagesstätten, dem Hort der GS Erich-Weinert, den anliegenden Schulen, von Vereinen und Freizeitsportlern genutzt werden kann. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Berufsbildungswerk, in dem Menschen mit Handicaps auf ihren Berufsstart vorbereitet werden, sollte die Außenanlage der Sporthalle III barrierefrei nutzbar sein.
- Im direkten Umfeld der Sporthalle II sollten sportive Elemente gefunden werden, die die neue Sportanlage auf dem Gelände der IGS Erwin-Fischer ergänzen.

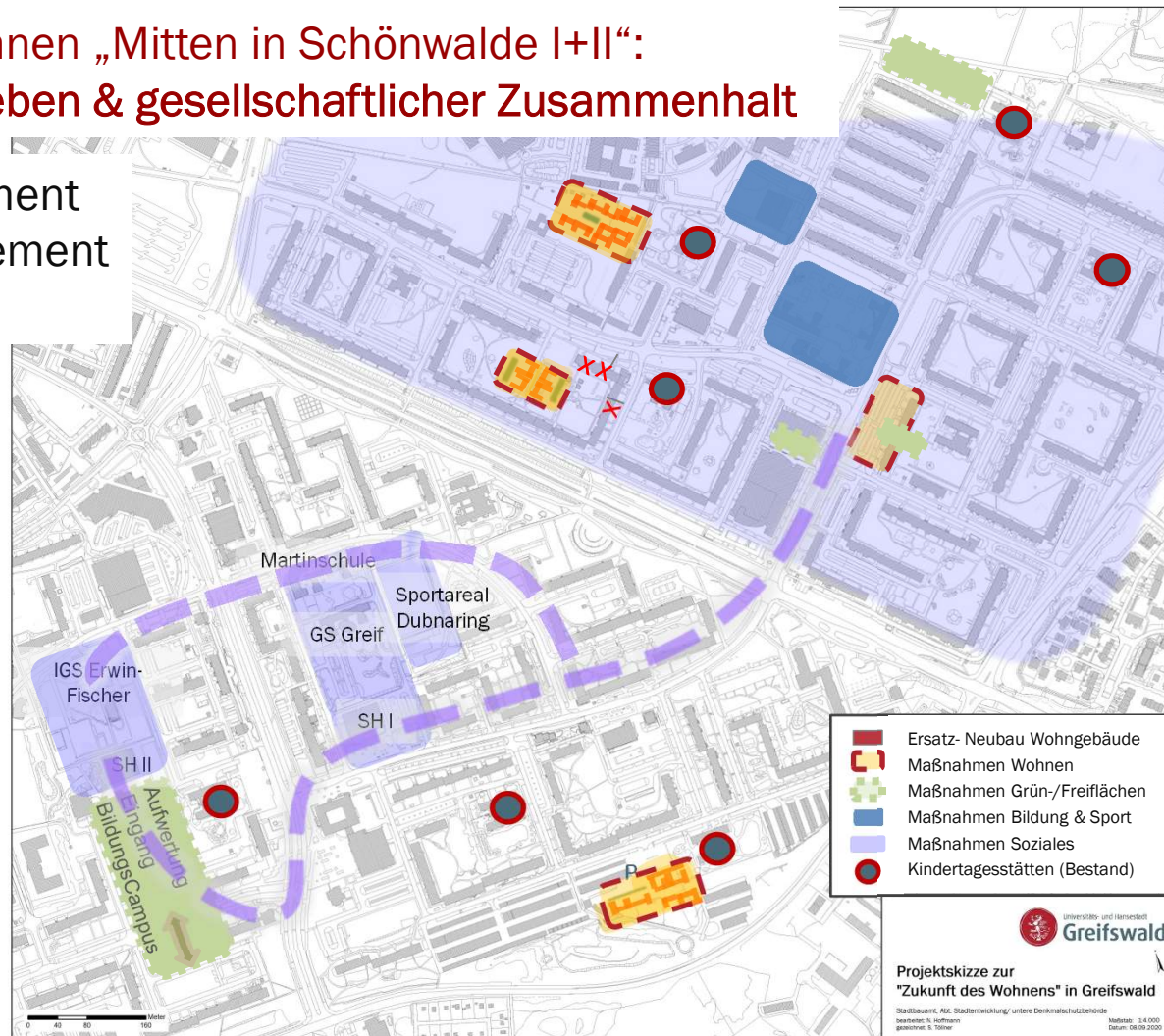
Handlungsfeld Bildung & Sport

Maßnahmen	Umsetzungszeitraum	Förderbedarf
B1 Familien-Bildungscampus (Übergangsszenario für Schulformen)	mittel-/langfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Gemeinsamer Schulhof • Anschlussfähige Gebäudegestaltung • Mehrfachnutzung von Teilbereichen • Öffnung für das Wohngebiet (Werkstätten, Schulkantine)
a) Alexander von Humboldt-Gymnasium	mittelfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Schulbau • Anschlussfähige Gebäude- und Freiflächengestaltung
b) GS Erich-Weinert (Familiengrundschulzentrum)	mittel-/langfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Schulbau • Anschlussfähige Gebäude- und Freiflächengestaltung • Multifunktionale Teams (Schulsozialarbeit, Schulpsycholog*in u.A.) • Naturwissenschaftliche Ausrichtung (Experimentierlabore, Werkstätten) • Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume
B2 Außenanlagen Sporthalle II & III	kurz-/mittelfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Barrierefreie Sportanlage für ALLE • Öffentliche Toiletten • Trinkwasserspender

kurzfristig = in 1 bis 2 Jahren, mittelfristig = in 3 bis 5 Jahren, langfristig = in 6 bis 10 Jahren

Modellregion Zukunft Wohnen „Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt

- S1 Quartiersmanagement
- S2 Schulraummanagement
- S3 StadtteilSchmiede

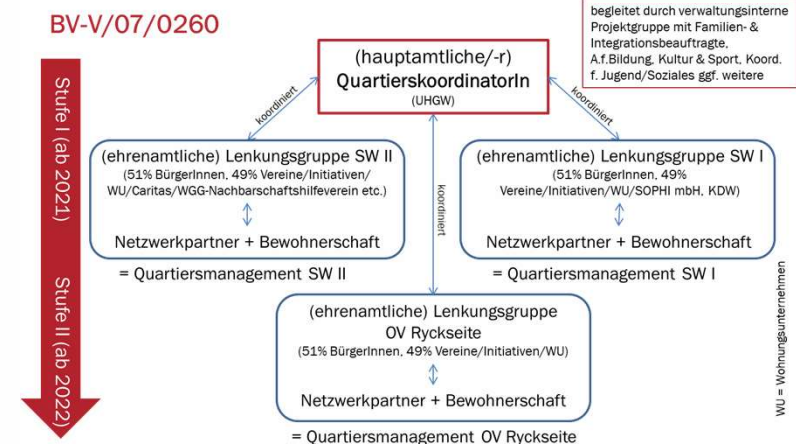


Handlungsfeld Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt -

S1 Quartierskoordination für SW I + II

- Quartiersmanagement als **dauerhafte Aufgabe** der Stadtteilentwicklung etablieren
- Quartiersbüro in die Mitte holen und verankern.
- Quartiersmanagement mit Fokus auf bildungsorientierte Stadtteilentwicklung.
- Ergänzung um praktisch-operative Aufgaben:
Raummanagement + Vernetzung teilöffentlicher Bereiche von Bildungseinrichtungen: Doppelnutzung von Infrastrukturen mit Synergieeffekten.
- Im Fokus hier: IGS Erwin-Fischer, Sportplatz Dubnaring, Neubau / Sanierung AvH-Gymnasium, Gemeinschaftsgärten...

Aktueller Stand: Beschlussvorlage im Gremienlauf
→ BS-Beschluss für 19.10.2020 geplant



Handlungsfeld Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt - S2 Schulraummanagement



Einsatz eines Schulraum-Managements („software“) in der neu gebauten IGS Erwin Fischer zur besseren Vernetzung der Schulräume und Angebote („hardware“, z.B. FahrradWerkstatt, Treffpunkt) mit dem Stadtteil. - Anspruch: bildungsorientierte Stadtteilentwicklung!



- Erweiterung auf Freiräume, v.a. Sportareal Dubnaring in Zusammenarbeit mit Straßensozialarbeit
- Perspektivisch: Integration der Aufgaben in das zu entwickelnde Quartiersmanagement für den Stadtteil Schönwalde I in enger Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen



Handlungsfeld Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt - S3 StadtteilSchmiede

Entwicklung einer StadtteilSchmiede mit 3 Funktionen:

- **Machen:** „Do it yourself“-Werkstätten (Holz, Metall, Textil, Keramik, Musik) zur Kompensation nicht geeigneter Werkstatt- / Kellerräume in den Plattenbauten. – ergänzende soziale Infrastruktur als positiver Standortfaktor
- **Blick voraus:** Offene Räume zur „Raumaneignung“, d.h. Planung stellt sich auf zukünftige Nutzungen / Nachfragen durch eine flexible Angebotsplanung ein, die wir heute noch nicht abschätzen können.
- **Ankerpunkt:** Nebenstellen der Kunstwerkstätten, der Musikschule, der Stadtbibliothek als stimulierende Infrastruktur für Stadtteilentwicklung.

→ Geeigneter Standort muss noch gefunden werden

Handlungsfeld Soziales Leben und gesellschaftlicher Zusammenhalt

Maßnahmen	Umsetzungszeitraum	Förderbedarf
S1 Quartiersmanagement	kurzfristig	für Personal- und Sachkosten
S2 Schulraummanagement	kurz-/mittelfristig	für Personal- und Sachkosten
S3 StadtteilSchmiede	mittel-/langfristig	für die Bereiche: • Konzeptentwicklung, • Raummiete, • Aufwandsentschädigung für Ehrenamtliche, • Sachkosten, • Personal- und Sachkosten für Koordination, • Herrichtung und Ausstattung von Räumlichkeiten

kurzfristig = in 1 bis 2 Jahren, mittelfristig = in 3 bis 5 Jahren, langfristig = in 6 bis 10 Jahren



Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald“

Mitten in Schönwalde I + II

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
2020

Bearbeitung:
Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde
Markt 15
17489 Greifswald

Herausgeberin:
Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Dezernat 2 | Stadtbauamt
Projektkoordination: Nadine Hoffmann und Ines Gömer
Kontakt: stadtbauamt@greifswald.de

**Konzept zum Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Mitten in
Schönwalde I+II“**

Greifswald | November 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Das Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Mitten in Schönwalde I und II“	1
1.1	Anliegen und Auftrag.....	1
1.2	Rahmenbedingungen und Hintergrund	2
2	Kurze Fakten zur Modellregion – Mitten in Schönwalde I+II	4
2.1	Statistische Kennzahlen	5
2.2	Infrastrukturelle Einordnung.....	8
3	Leitziel und Handlungsfelder.....	11
3.1	Handlungsfeld Wohnen: Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln	14
3.2	Handlungsfeld Grün- und Freiflächen: Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken, Erreichbarkeit verbessern	20
3.3	Handlungsfeld Bildung & Sport: Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern.....	26
3.4	Handlungsfeld Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt.....	30
4	Maßnahmenübersicht.....	34
5	Fazit und Ausblick	38
6	Quellen und Literaturverzeichnis	39

1 Das Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Mitten in Schönwalde I und II“

1.1 Anliegen und Auftrag

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 zeigen, 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 Mecklenburg-Vorpommern in Auftrag gegebenen kleinräumigeren Untersuchung für weitere Städte von Mecklenburg-Vorpommern zeigen, dass die sozialräumliche Segregation auch in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sehr stark fortgeschritten ist.“¹

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 stellte eine erste Projektskizze im Januar 2020 als eine der vier Modellregionen für das Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Gemischt, gewürfelt, gewonnen – Mitten in Schönwalde I und II“ den Fachressorts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern vor. 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.

Die Projektskizze wurde zu einem Konzept verdichtet. Dieses 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.

¹ 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.

Das Modellprojekt entwickelt die in den vorherigen städtebaulichen Konzepten benannten Maßnahmen mit einer zeitlichen Perspektive bis 2030 weiter.

1.2 Rahmenbedingungen und Hintergrund

Bereits seit 2004 ist der Stadtteil Schönwalde II im Förderprogramm der Städtebauförderung „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“². Das in diesem Rahmen installierte Quartiersmanagement erarbeitete ein erstes Integriertes Handlungskonzept (IHK), das am 26.02.2007 von der Bürgerschaft beschlossen wurde. Um aktuelle planerische Herausforderungen aufzunehmen sowie eine Anschlussfähigkeit an das ebenso aktualisierte Integrierte Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030plus (ISEK 2017) zu realisieren, wurde die Fortschreibung des IHK in den Jahren 2016 bis 2017 vorgenommen. Die Erarbeitung erfolgte in Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung und dem Quartiersmanagement Schönwalde II.³ Es wurde am 06.11.2017 durch die Bürgerschaft beschlossen. Neben dem oben aufgezeigten Städtebauförderprogramm erhält der Stadtteil auch Mittel aus dem ehemaligen Programm „Stadtumbau-Ost“.

Für den Stadtteil Schönwalde I/Südstadt gibt es bislang den Rahmenplan Schönwalde I mit seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2004, der städtebauliche Maßnahmen und Fachplanungen für die Entwicklung dieses Stadtteils vorlegt. Vorrangige Ziele des Rahmenplanes waren der Rückbau von Wohnraum auf Grundlage der im damaligen ISEK (2002) prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung und die städtebauliche Aufwertung des Stadtteils. Auch dieser Stadtteil erhält seit 1993 Städtebaufördermittel aus den Programmen „Stadtumbau-Ost“ und „Rückbau städtische Infrastruktur“.

Aus heutiger stadtplanerischer Sicht sind die aktuellen Entwicklungen in beiden Stadtteilen (Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II) ähnlich, wobei eine städtebauliche Neustrukturierung durch Rückbau und Neubautätigkeiten in den letzten Jahren vorwiegend im Stadtteil Schönwalde I/Südstadt stattfand. In diesem Zusammenhang sind die Neubauten in der Südstadt und in der Gaußstraße zu erwähnen und die Rück- und Umbauten im „Quartier mit Hertz“. Federführend waren dabei die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG (WGG eG) für die Südstadt und die kommunale Wohnungsverwaltungsgesellschaft Greifswald mbH (WVG mbH) für die Standorte in der Gaußstraße und im „Quartier mit Hertz“ rund um die Heinrich-Hertz-Straße.

Aber auch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald selbst hat als Schulträgerin der Integrierten Gesamtschule (IGS) Erwin Fischer bereits ein großes Schulneubauvorhaben im Stadtteil Schönwalde I/Südstadt im Jahr 2020 abgeschlossen. Weiterhin wurden und werden zahlreiche Straßen saniert (Kreisel Lomonossowallee/Krullstraße, Lomonossowallee/Dubnaring) und viele Fußwege in Kooperation mit den kommunalen Wohnungsunternehmen barrierearm umgebaut. Auch die Außenanlagen der Grundschule Greif sowie der Abbruch des alten Schulgebäudes der IGS Erwin Fischer wurden über Städtebaufördermittel realisiert.

Derartige investive Maßnahmen stehen in Schönwalde II am Anfang. Zwar wurden auch in diesem Stadtteil bereits Kindergärten, Freiflächen und das Begegnungszentrum Schwalbe mithilfe von Städtebaufördermitteln und kommunalen Mitteln saniert, aber im Wohnungs-

² Zur Vereinfachung wird im Weiteren vom Programmgebiet „Soziale Stadt“ gesprochen.

³ Vgl. Integriertes Handlungskonzept Schönwalde II gefunden unter https://www.greifswald.de/de/.galleries/Amt-60-Stadtbauamt/IHK-SW-II/2017-10-27_IHK_SWII.pdf am 28.09.2020.

bestand wurde bislang vergleichsweise wenig investiert. Rückbau fand bislang durch die WVG mbH statt. Hauptsächliche Modernisierungsvorhaben betrafen den barrierearmen Umbau von Wohnungen und die Nachrüstung von Aufzügen.

Zahlreiche der bereits im IHk Schönwalde II (2017) benannten Maßnahmen haben weiterhin ihre Relevanz und viele der für Schönwalde II im Rahmen des IHk-Prozesses festgestellten Herausforderungen gelten in ähnlicher Form auch für Schönwalde I, konkret:

- Beide Stadtteile müssen sich für ihre älter werdenden Bewohner fit machen! Geplant und gebaut für junge „Werkstätige“ mit Kindern in den 1970er Jahren, gilt es nun die Wohnungen mitsamt den öffentlichen Räumen und Infrastrukturen auf die alternde Bewohnerschaft anzupassen. Nicht der Mensch hat sich der gebauten Umwelt anzupassen, sondern Städtebau und -planung dienen dem Menschen mit seinen veränderten Bedürfnissen.
- Gleichzeitig bleiben die Stadtteile jung! Schönwalde I und II sind Wohnorte für Studenten und junge Familien mit niedrigerem Einkommen. Die Stadtteile sind Begegnungsorte für Jung und Alt, auch aus unterschiedlichen sozialen Milieus. Verschiedene Vorstellungen und Anforderungen an Ruhe, Sauberkeit, Sozialverhalten oder an zeiträumlichen Bewegungsmustern müssen berücksichtigt werden.
- Und, Schönwalde II wird bunter! Der Stadtteil ist und wird weiterhin Ort für Migranten und Flüchtlinge sein und bleiben.



Diese Herausforderungen benötigen eine hohe soziale und demographische Resilienz der Stadtteile. Dies gilt nicht nur für einzelne Wohnungen bzw. Wohngebäude – z.B. den alters- und barrieregerechten Umbau von Wohnungen, sondern für öffentliche Räume insgesamt.⁴

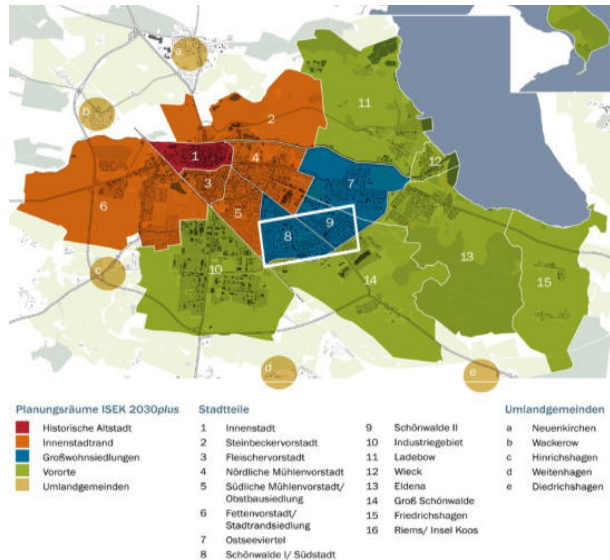
⁴ Vgl. Integriertes Handlungskonzept Schönwalde II gefunden unter https://www.greifswald.de/de/.galleries/Amt-60-Stadtbauamt/IHk-SW-II/2017-10-27_IHk_SWII.pdf am 28.09.2020.

2 Kurze Fakten zur Modellregion – Mitten in Schönwalde I+II

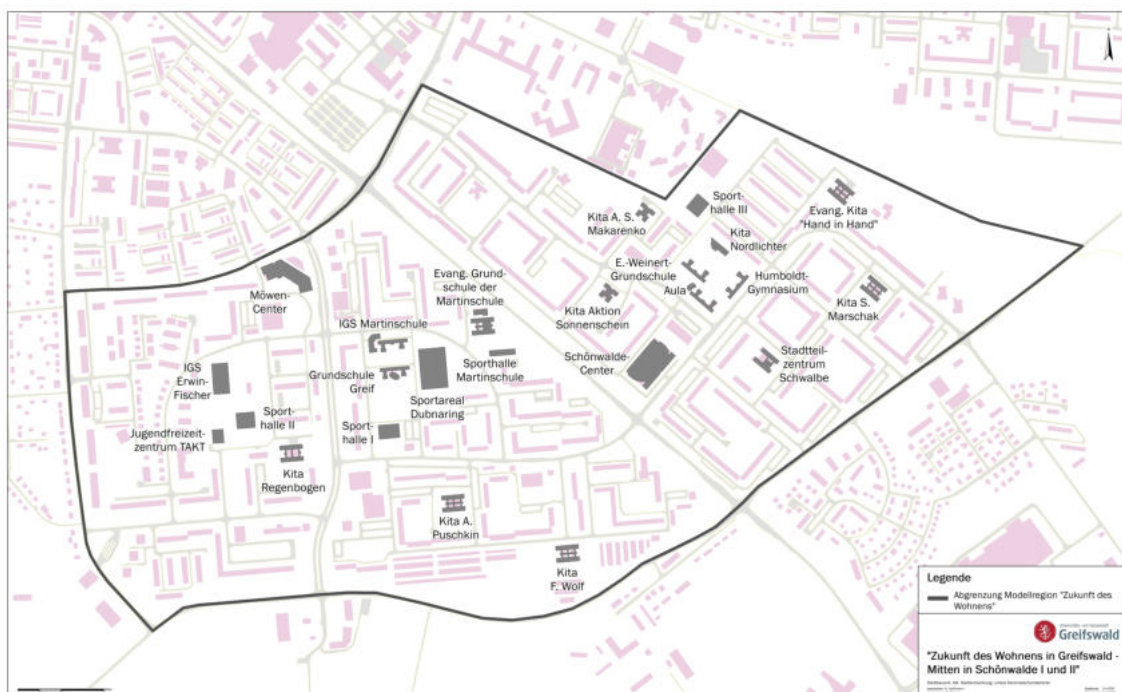
Das Modellgebiet befindet sich im süd-östlichen Stadtgebiet, wo ab den 1970er Jahren die Großwohnsiedlungen Schönwalde I und II (Stadtteile 8 und 9) entstanden. Es erstreckt sich über die Stadtteile Schönwalde I (ohne die Südstadt) und Schönwalde II (siehe Karte 1) und wurde in der vorliegenden Abgrenzung definiert, weil sich insbesondere in den Bereichen der Großwohnsiedlungen Segregationstendenzen ablesen lassen.

Im Nordosten wird das Modellgebiet von der Makarenkostraße und der Pappelallee, im Osten und Süden durch die Koitenhäger Landstraße, im Westen durch die Hans-Beimler-Straße und im Nordwesten und Norden durch den Karl-Liebnecht-Ring begrenzt. Ein Teil des Modellgebiets, nämlich 88 ha des nordöstlich gelegenen Stadtteils Schönwalde II, ist Fördergebiet für die Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau-Ost“ (Gesamtmaßnahme Schönwalde II).

Karte 1: Einordnung Modellregion im Stadtgebiet



Karte 2: Modellregion im Überblick



Der Stadtteil Schönwalde I ist ebenfalls als Programmgebiet der Städtebauförderung angezeigt. Er wurde ab 1968 als Großwohnsiedlung erbaut. Der überwiegende Teil der Bausub-

stanz ist in Fertigteilbauweise errichtet worden.⁵ Die Geschosshöhen liegen zwischen 5-geschossigen bis 11-geschossigen Gebäuden. Die höchsten Gebäude befinden sich entlang der Lomonossowallee, der zentralen Verkehrsachse im Stadtteil Schönwalde I.

Schönwalde II wurde in den 1970er Jahren als Großwohnsiedlung angelegt. Die meist 5-geschossigen Plattenbauten wurden im Zusammenhang mit der Errichtung des Kernkraftwerkes in Lubmin sowie der Erweiterung der Nachrichtenelektronik Greifswald (NEG), eines Großbetriebes in Greifswald, erbaut.⁶

2.1 Statistische Kennzahlen

In der dargestellten Modellregion leben etwa 19.000 Menschen und somit genau ein Drittel der Greifswalder Bevölkerung (Stand: 31.12.2019). Statistisch bildet Schönwalde I mit der Südstadt den Stadtteil 8. Deshalb beziehen sich die im Folgenden dargestellten Zahlen auf das statistische Stadtgebiet Schönwalde I/Südstadt. Im Laufe der letzten neun Jahre ist die Bevölkerung in Schönwalde I/Südstadt gewachsen, hingegen im Stadtteil Schönwalde II um fast sieben Prozent zurückgegangen. Insofern liegt der Stadtteil Schönwalde I/Südstadt im Trend der Gesamtstadt, wenn auch unterdurchschnittlich. Der Stadtteil Schönwalde II entwickelte sich gegen den Trend der Gesamtstadt.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene 2010 bis 2019 in absoluten Zahlen

	2010	2012	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Entwicklung in % (seit 2010)
Innenstadt	4.514	4.551	4.678	4.749	4.826	4.925	4.924	4.887	8,26
Steinbecker-vorstadt	366	383	389	405	400	401	418	417	13,93
Fleischervorstadt	4.251	4.284	4.440	4.675	4.739	4.764	4.802	4.794	12,77
Nördliche Mühlen-vorstadt	4.268	4.403	4.392	4.429	4.487	4.635	4.710	4.777	11,93
Südl. Mühlenvor-stadt/ Obstbau-siedlung	5.365	5.458	5.528	5.675	5.711	5.814	5.793	5.842	8,89
Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	3.936	4.042	4.240	4.296	4.418	4.609	4.774	4.917	24,92
Ostseeviertel	6.090	6.078	6.150	6.341	6.411	6.425	6.310	6.257	2,74
Schönwalde I / Südstadt	10.694	10.727	10.852	10.930	10.963	11.070	11.231	11.076	3,57
Schönwalde II	8.686	8.433	8.318	8.372	8.237	8.298	8.285	8.104	-6,70
Industriegebiet	793	792	797	816	980	1.138	1.171	1.174	48,05
Ladebow	684	693	680	692	748	755	802	796	16,37
Wieck	452	481	485	489	485	478	480	477	5,53
Eldena	2.174	2.243	2.233	2.231	2.287	2.274	2.278	2.278	4,78
Groß Schönwalde	1.080	1.104	1.242	1.259	1.260	1.280	1.304	1.320	22,22
Friedrichshagen	202	200	224	230	278	289	299	300	48,51
Riems / Insel Koos	566	530	489	459	457	471	462	483	-14,66
Greifswald gesamt	54.121	54.402	55.137	56.048	56.687	57.626	58.043	57.899	6,98

Quelle: Statistikstelle UHGW, Daten aus dem Einwohnermelderegister UHGW, Personen mit Hauptwohnsitz in Greifswald.

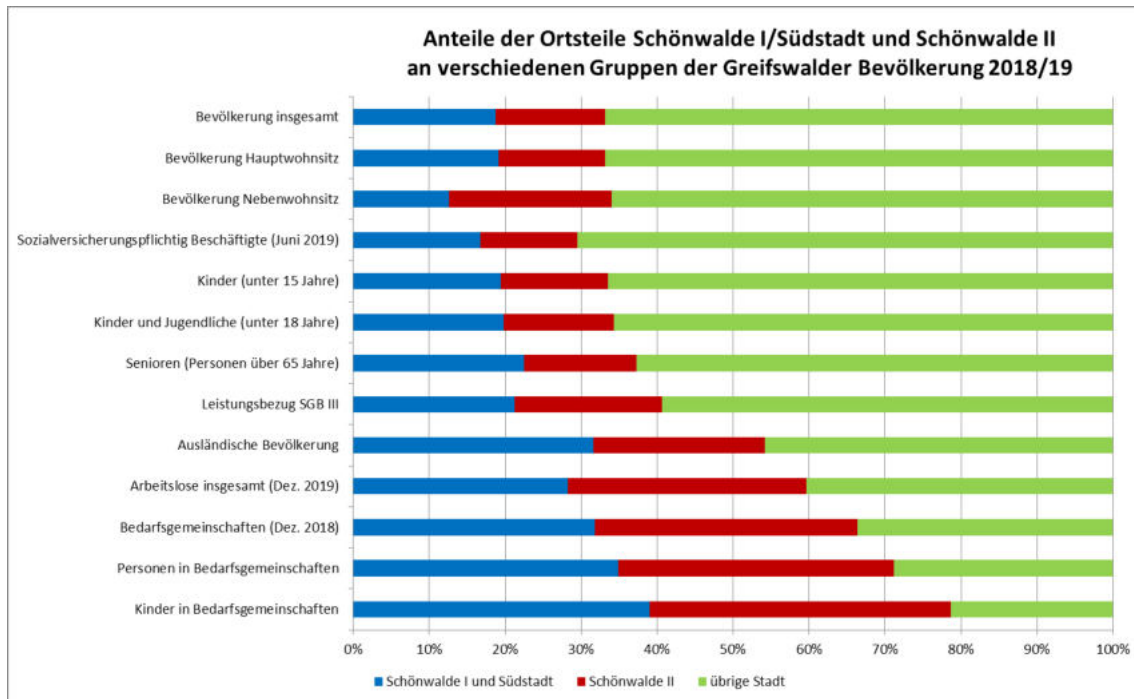
Dass es aber durchaus ähnliche Entwicklungen gibt, die dazu geführt haben, beide Stadtteile als eine Modellregion zu definieren, zeigt folgender Vergleich (siehe Abb. 1):

⁵ Vgl. Fortschreibung Rahmenplan Schönwalde I (2004).

⁶ Vgl. IHK (2017).

- Während der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Modellgebiet unterdurchschnittlich ist, liegen alle Kennzahlen, die auf einen sozioökonomischen Handlungsbedarf hinweisen, über dem bevölkerungsproportionalen Durchschnitt. Besonders ausgeprägt ist dies bei der Kinderarmut (gemessen über ‚Kinder in Bedarfsgemeinschaften‘).

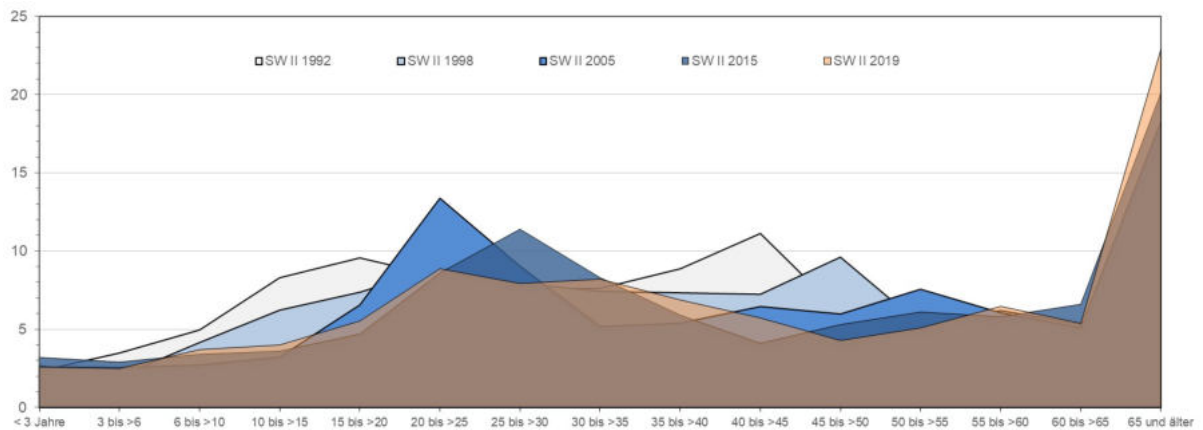
Abbildung 1: Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II - Kennzahlen im Vergleich zur Gesamtstadt



Quelle: Statistikstelle UHGW, Grafik erstellt durch Quartiersbüro Schönwalde II, Stand: September 2019.

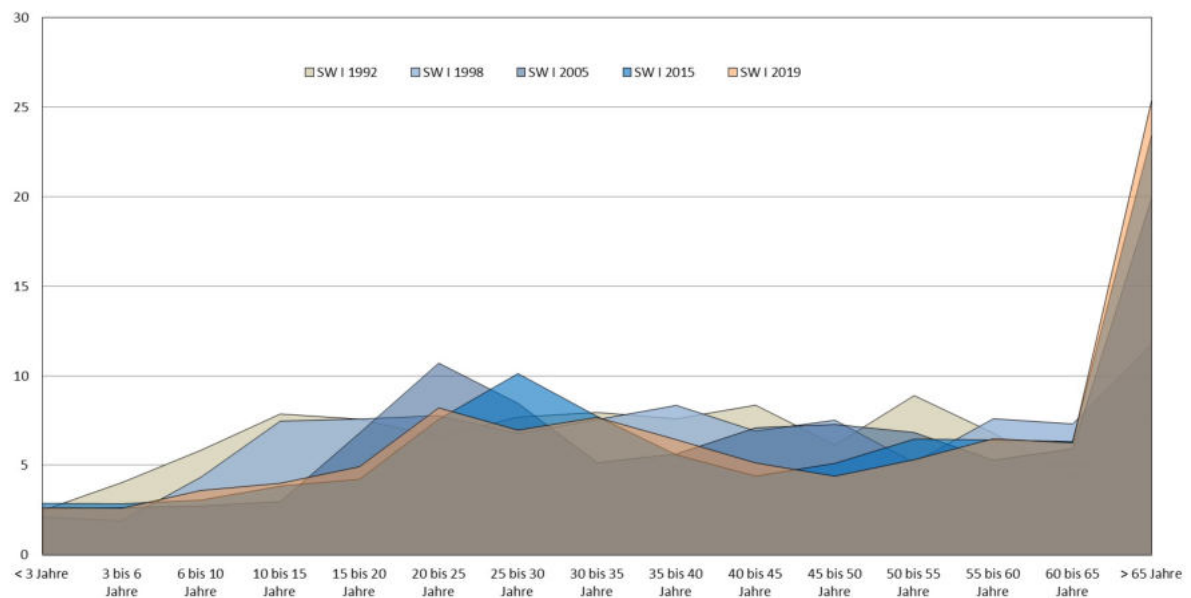
- Drei von zehn Greifswalder Kindern unter 15 Jahren leben in Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II, allerdings leben fast acht von zehn Kindern (78,7 Prozent) in den Stadtteilen (zu gleichen Anteilen) in Bedarfsgemeinschaften.
- Knapp 30 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Greifswalder leben in den beiden Stadtteilen. Sechs von zehn Einwohner*innen dieser Stadtteile sind arbeitslos gemeldet und beziehen Entgeltersatzleistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II oder SGB III).
- Jeder zweite in Greifswald gemeldete Ausländer wohnt in den Stadtteilen Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II. Diese Zahl ist einerseits durch den hohen Anteil an sozialem Wohnraum in diesen Stadtteilen begründet und zum anderen darin, dass im Rahmen des Zuzugs von Geflüchteten ab 2015 in diesen Stadtteilen noch vergleichsweise viel Wohnungsleerstand zur Unterbringung der Menschen mit anerkanntem Aufenthaltsstatus existierte.
- 4.670 Senioren (über 65 Jahren) leben in den beiden Stadtteilen, das entspricht einem Anteil von 37 Prozent der Greifswalder Senioren. Und die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine steigende Tendenz, insbesondere bei der Betrachtung der Hochbetagten ab 75 Jahren. Auffällig ist weiterhin der überproportional hohe Anteil an Frauen und Singlehaushalten in beiden Stadtteilen.

Abbildung 2: Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in Schönwalde II



Quelle: eigene Zusammenstellung, Daten der Statistikstelle UHGW.

Abbildung 3: Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in Schönwalde I/Südstadt



Quelle: eigene Zusammenstellung, Daten der Statistikstelle UHGW.

- Betrachtet man die Altersstruktur der Bevölkerung, ist diese in beiden Stadtteilen nahezu identisch: den größten Anteil stellen die über 65-Jährigen, gefolgt von der Altersgruppe der 20- bis 25-Jährigen. Die drittgrößte Altersgruppe bilden die 30- bis 35-Jährigen. Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass die Stadtteile vor allem für Berufsstarter*innen, Studierende und junge Familien, aber vor allem für Senioren interessant sind. Hier spielen mit hoher Wahrscheinlichkeit die Aspekte bezahlbarer Wohnraum, kurze Wege für die Versorgung und erste Umbauten/Neubauten von barrierearmer/-freier Wohninfrastruktur eine Rolle. Eine Vielzahl von Senioren sind „Mieter der ersten Stunde“, die sich in den Stadtteilen zu Hause fühlen.

2.2 Infrastrukturelle Einordnung

Insgesamt sind die beiden zur Modellregion zählenden Stadtteile infrastrukturell gut aufgestellt. Es existieren in beiden Stadtteilen jeweils eine Grundschule, in Schönwalde I eine kommunale integrierte Gesamtschule sowie eine integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe in privater Trägerschaft. Zudem kann in Schönwalde II das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium mit einem Hochbegabtenzweig und MINT-Ausrichtung⁷ besucht werden. Ergänzt wird die Schulinfrastruktur durch zahlreiche Kindertagesstätten des kommunalen Eigenbetriebs oder privater Träger sowie von Berufsausbildungseinrichtungen (siehe auch Karte 1).

Für die Versorgung mit Waren/Gütern des täglichen Bedarfs gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote. Hierzu zählen das Schönwalde-Center in Schönwalde II, das Möwencenter in Schönwalde I sowie weitere in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Supermärkte.

Innerhalb der Modellregion ist der Stadtteil Schönwalde I/Südstadt etwas besser mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten und -gewerbe wie z.B. einem Reinigungsunternehmen, einem Gewerbebetrieb für Schließtechnik, Fitness- und Tanzstudios usw. ausgestattet. Ein zentral gelegenes Restaurant rundet das Angebot ab.

Schönwalde II verfügt am südlichen Rand des Stadtteils über zwei gastronomische Betriebe, die aber das Fehlen eines Cafés nicht aufwiegen. Schon seit Langem vermissen die Anwohner ein Café, das auch am Wochenende geöffnet hat.⁸ Dies wurde auch in den Nennungen im Bürgerbeteiligungs-Workshop, der am 10.09.2020 zum Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald – mitten in Schönwalde I + II“ durchgeführt wurde, erneut bekräftigt.

Eine gute ärztliche Versorgung ist u.a. durch das Ärztehaus auf dem MEDIGREIF-Gelände (in Schönwalde II) als auch durch das Ärztezentrum in Schönwalde I gewährleistet. Angrenzend an die Modellregion befindet sich außerdem das Gelände der Universitätsmedizin mit dem Universitätsklinikum.

Die soziale Infrastruktur ist im Bereich der Dienstleistungen ebenfalls gut entwickelt. Verschiedene Beratungsstellen, wie das Mehrgenerationenhaus der Aktion Sonnenschein M-V e.V., der WGG-Nachbarschaftshilfeverein e.V., die Sozialstation des DRK, die Sozialberatung der Caritas oder der SoPHi Greifswald GmbH bieten zahlreiche Angebote an. In weiteren Tagespflegeeinrichtungen z.B. der Johanna-Odebrecht-Stiftung oder die Tages- und Beratungsstätte für Obdachlose des Kreisdiakonischen Werkes finden pflege- und beratungsbedürftige Menschen Hilfe und Betreuung.

Zu den Anlaufpunkten für Jugendliche zählen z.B. das Kinder- und Jugendhaus Labyrinth (Schönwalde II), welches in der SchwalBe angesiedelt ist oder das Jugendfreizeitzentrum TAKT (Schönwalde I). Die SchwalBe bietet Angebote und Möglichkeiten für alle Altersklassen: Neben dem Labyrinth sind in ihren Räumlichkeiten ein Internetcafé und der Literatursalon Greifswald untergebracht. Auf dem Außengelände wurde eine Seniorensportanlage installiert. Für Studenten bzw. (junge) Erwachsene ist der Studentenclub Kiste e.V. eine Adresse mit regelmäßigen kulturellen Veranstaltungen (Schönwalde II).

⁷ MINT-Ausrichtung bedeutet eine Ausrichtung auf die Fächer Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik.

⁸ Ebd.

Für größere Veranstaltungen wie z.B. Konzerte kann die Mehrzweckhalle des Schönwalde-Centers (Schönwalde II) gemietet werden. Regelmäßig, d.h. unter der Woche täglich, wird diese Halle nicht nur für den Schulsport, sondern auch für die Sportangebote verschiedener Vereine genutzt.

Das Angebot an sportlicher Infrastruktur wird zudem ergänzt durch die etwas in die Jahre gekommenen Sporthallen III („Werner-Seelenbinder-Halle“ in Schönwalde II) sowie die Sporthallen I und II. Für die Sporthallen II und III wurden daher im Jahr 2020 die Planungsleistungen für einen Neubau der beiden Hallen beauftragt. Beide Vorhaben werden mit Städtebaufördermitteln realisiert. Im Außenbereich der Sporthalle III sind zudem ein eingefasstes Kleinsportfeld, ein kleiner Bolzplatz und eine 25m-Laufbahn zwingend zu sanieren. Seit Mitte 2017 ist die Nordwest-Wand als legale Graffitifläche ausgewiesen. Auch nach dem Neubau sollen legale Flächen als Angebote für Graffitikünstler beibehalten werden. Die Außenanlagen müssen im Zuge der Neubautätigkeiten ebenfalls neu geplant oder zumindest instandgesetzt werden. Eine Zustimmung zum Einsatz von Fördermitteln liegt noch nicht vor.



Zwei weitere Kleinsportfelder befinden sich in der Makarenkostraße, eines auf dem Gelände des Alexander-von-Humboldt-Gymnasiums, das zweite neben dem Universitätsgebäude in der Makarenkostraße 22.

In Schönwalde I wurde im Jahr 2019 der Sportplatz am Dubnaring mit einem Kunstrasen-Großspielfeld ausgestattet und das umliegende Gelände um einen Kinderspielplatz mit Sitzgelegenheiten erweitert. Neben dem Neubau der IGS Erwin Fischer entstanden in 2020 auf dem Außengelände verschiedene Multifunktionssportfelder. Alle bereits durchgeführten Maßnahmen wurden mithilfe von Städtebaufördermitteln und Mitteln aus dem EFRE-Programm 2014-2020 finanziert.

Nominell haben die Stadtteile Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II eine Vielzahl an Kinderspielplätzen zu bieten. Eine genauere Betrachtung mit einer qualitativen Bewertung macht aber deutlich, dass es hier großen Handlungsbedarf gibt. Eine Greifswalder Spielplatzplanung sollte sozialräumlich orientierte Bedarfe und Nutzungsprofile erfassen und die Pflege sowie Weiterentwicklung der Spielplatzangebote auf kommunalen und privaten Flächen planerisch steuern.⁹



Offiziell ausgewiesene Spielplätze, lediglich mit einem Sandkasten ausgestattet

⁹ Vgl. IHK (2017).

Am nordöstlichen Rand der Modellregion zur angrenzenden Pappelallee wird derzeit der kommunale Spielplatz „Am Stadtpark“ überplant. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2021 vorgesehen. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald organisiert in diesem Zusammenhang einen Beteiligungsprozess, der anliegenden Kinder- und Jugendeinrichtungen ermöglicht, eigene Ideen in die Spielplatzgestaltung einfließen zu lassen. Die Spielplatzgestaltung wird aus kommunalen Mitteln in Höhe von 225.000 Euro finanziert.

Im Modellgebiet beträgt die Anzahl der Wohneinheiten (WE) aktuell über 10.100 Wohneinheiten. Dies entspricht einem Zuwachs von 139 WE seit der letzten Erhebung im Jahr 2015 (im Rahmen der Erstellung des IHK 2017). Der Anteil der beiden großen Wohnungsunternehmen (WVG mbH + WGG eG) liegt bei etwa 88 Prozent des Gesamtbestandes in Schönwalde II und fast 80 Prozent in Schönwalde I. Der Leerstand beträgt lediglich 3,8 Prozent (stabil) in Schönwalde II und 4,2 Prozent in Schönwalde I. Das ist nochmal eine Reduzierung im Vergleich zum Erhebungszeitraum 2015 (SUG SW II: 4,3% und SUG SW I: 5,1%). Der Wohnungsmarkt wird durch insgesamt relativ niedrige Mieten charakterisiert.¹⁰

Tabelle 2: Wohnungsbestand in Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II im städtischen Vergleich – Ausgewählte Basisdaten (31.12.2018)

	Anzahl WE	WE teilsaniert	WE unsaniert	WE unsaniert + teilsaniert in %	WE Wohnungsunternehmen	Anteil WE Wohnungsunternehmen in %	WE Sonstige Eigentümer	Leerstand absolut	Leerstand in %
SUG SW II	5.157	1.113	106	23,6	4.514	87,5	643	195	3,8
SUG SW I	5.024	1.387	16	27,9	4.001	79,6	1.023	213	4,2
SUG OV-Parkseite	1.466	0	0	0,0	1.206	82,3	260	8	0,5
SUG OV-Ryckseite	742	75	237	42,0	738	99,5	4	118	15,9
Greifswald	34.989	4.931	2.803	22,1	16.127	46,1	18.862	1.233	3,5

Quelle: UHGW, Gebäudedatenbank Geoware: Wohnungsbestand und -leerstand zum 31.12.2018. Raumbezug: Stadtumbaugebiete (SUG). Berechnung: 60.2/M.Heinz, SW = Schönwalde, OV = Ostseevierviertel

Die WVG mbH verfügt im Stadtteil Schönwalde I/Südstadt über einen Bestand von 3.346 Wohnungen und in Schönwalde II über 1.765 Wohnungen. Der zweite große Bestandhalter, die WGG eG, hält in Schönwalde I/Südstadt einen Bestand von 1.771 Wohnungen und 2.672 Wohnungen in Schönwalde II¹¹ vor.

Strategische Planungen für die genossenschaftlichen Bestände (WGG eG) im Stadtgebiet basieren auf WGG-eigenen Bewohnerumfragen und verfolgen das Ziel wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Maßnahmen mit sozialen Bedürfnissen zu verknüpfen. Den aktuellen Auftakt in der Quartiersentwicklung bilden komplexe Modernisierungen in der Profkiewstraße 8-12 und 5-7, die durch die WGG eG realisiert werden. Die baulichen Anpassungen sind hier ein Mix aus maximalen und minimalen Eingriffen in den Bestand, um angemessen auf die Alterung zu reagieren und zukünftigen Bedarfen der Bewohner zu begegnen - ohne Verdrängungsprozesse durch nachfolgend steigende Mieten auszulösen. In freigezogenen Bereichen werden beispielsweise Grundrisse komplett neugestaltet und Aufzüge integriert. Der langfristige Investitionsplan der WGG eG beinhaltet, derartige Modernisierungen in einem 2-Jahresrhythmus für geeignete Standorte in Schönwalde II zu verstetigen. So folgen ab 2022 die Tolstoistraße 11 und die Koitenhäger Landstraße 17-19.¹² Die WVG mbH legt den Fokus auf das Abtragen von Bestandsgebäuden und den Neubau von modernen, barrierearmen Wohnungen, wie am Ernst-Thälmann-Ring 44-47 geplant.

¹⁰ Ebd.

¹¹ Datenbasis ist die Bestanderhebung mit Stand vom 31.12.2018.

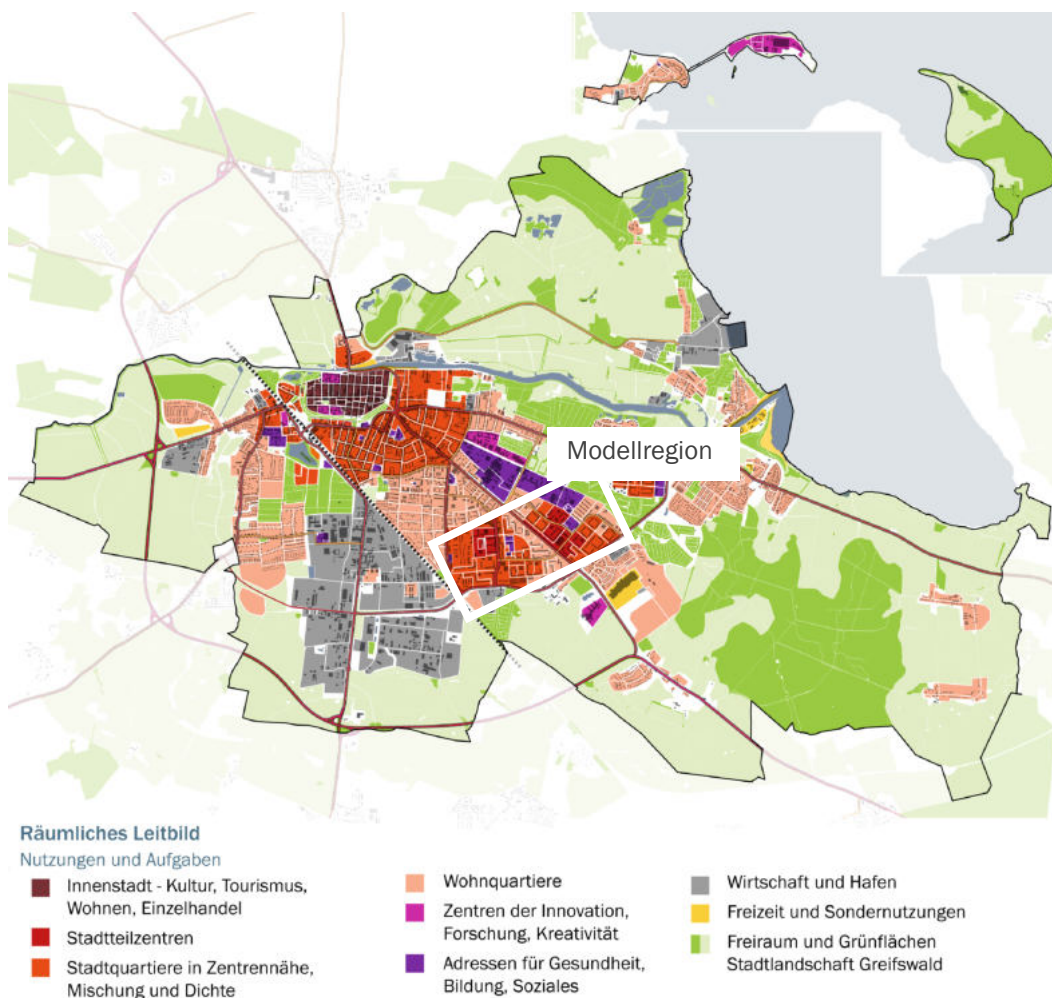
¹² Informationen der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG zu Umbauaktivitäten im Stadtteil Schönwalde II, November 2020.

3 Leitziel und Handlungsfelder

Mit dem Einreichen der Projektskizze wurden Kern- und Begleitmaßnahmen definiert, die sich aus bereits vorliegenden Plandokumenten, wie dem Städtebaulichen Rahmenplan Schönwalde II (2005), der Fortschreibung des Rahmenplans Schönwalde I (2004), dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030*plus* (2017) sowie dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) für Schönwalde II (2017) ableiten lassen bzw. bereits als politische Beschlüsse gefasst wurden. Anlass für ein Zusammenführen von Maßnahmen aus den o.g. Konzepten im Modellgebiet war die wissenschaftliche Perspektive zu den vorschreitenden Segregationstendenzen in den Großwohnsiedlungen Schönwalde I und II.

Demzufolge ist das leitende Ziel für die im Folgenden formulierten Handlungsfelder und Maßnahmen, einer sozialen Entmischung in den Quartieren Schönwalde I und II nachhaltig entgegenzuwirken. Die dafür definierten Maßnahmen sollten nicht nur den Bereich Wohnen betreffen, sondern ebenso das Wohnumfeld, den Bereich Bildung und das soziale Leben in den Stadtteilen beleuchten. Beide Stadtteile sind durch eine hohe Nutzungs- und Funktionsvielfalt mit den Themen Wohnen, Bildung, Sport, Soziales, Arbeit und Freizeit (vgl. Karte 2) geprägt. Diese Funktionsvielfalt muss erhalten bleiben und soll durch die im Rahmen des Modellprojektes definierten Maßnahmen weiter gestärkt werden.

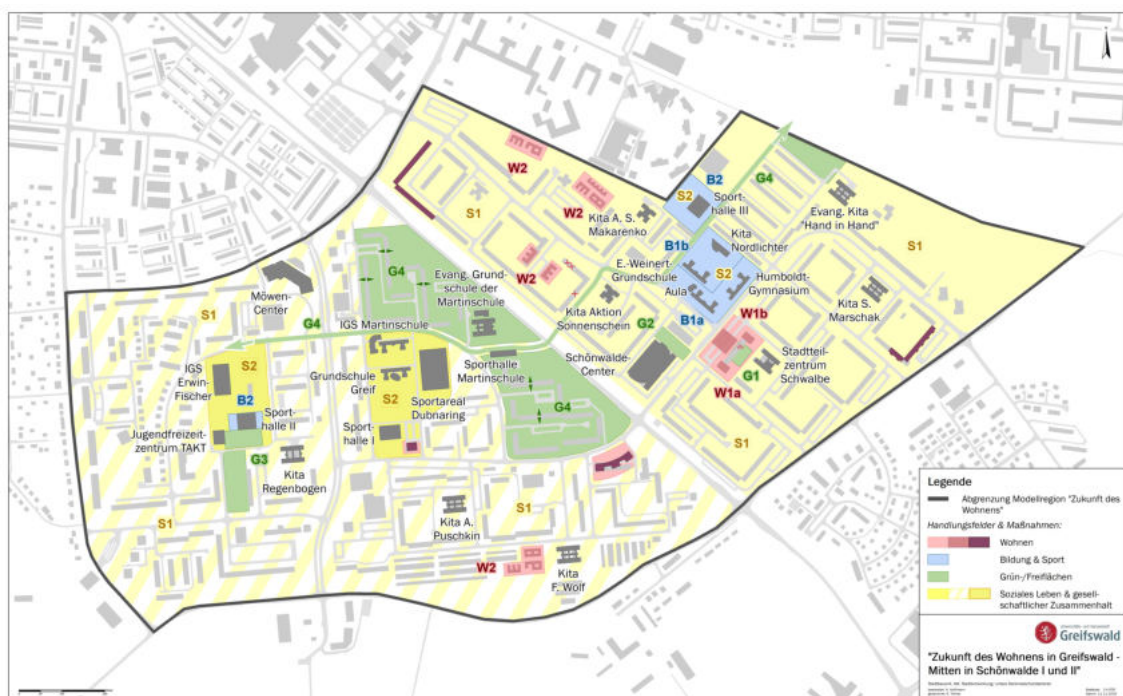
Karte 2: Räumliches Leitbild Greifswald



Quelle: ISEK Greifswald 2030*plus*. 2017.

1. Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln → Handlungsfeld Wohnen
2. Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken → Handlungsfeld Grün- und Freiflächen
3. Die Erreichbarkeit und Mobilität stadtverträglich ausbauen → Handlungsfeld Grün- und Freiflächen
4. Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern → Handlungsfeld Bildung & Sport sowie Handlungsfeld Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt

Karte 3: Übersicht über Maßnahmen nach Handlungsfeldern



Im Einzelnen stehen hinter jedem Handlungsfeld folgende Maßnahmen:

Maßnahme	Kurzbeschreibung
Handlungsfeld Wohnen	
W1	<u>Neue Wohn- und Gemeinschaftsmitte Schönwalde II:</u> 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 (verschachtelte Einfamilienhäuser) – 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 & gesellschaftlicher Zusammenhalt	
S1	Quartierskoordination für Schönwalde I & II
S2	Schulraummanagement
S3	StadtteilSchmiede
Anknüpfende Maßnahmen (im Sinne des Modellprojektes)	
HF Wohnen	Modernisierungsmaßnahmen der WGG in SW II
HF Grün	Spielplatz Am Stadtpark (in Arbeit), Mehrgenerationenspielplatz der WVG in SW I
HF Bildung	Calisthenics-Anlage im Stadtpark
HF Soziales	Neubau/Sanierung der kommunalen Kindertagesstätten „Regenbogen“, „Makarenko“ und „F.Wolf“ in SW I und II sowie einer Kindertagesstätte mit Familienzentrum in SW I

3.1 Handlungsfeld Wohnen: Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln

Im Handlungsfeld Wohnen werden zwei Maßnahmen definiert. Es handelt sich um teilweise neue Wohnkonzepte, die an verschiedenen Standorten im Modellgebiet umgesetzt werden sollen. Ziel beider Maßnahmen ist es, das Angebotsportfolio an Wohnformen zu erweitern und in den Stadtteilen unter der Prämisse bezahlbares Wohnen neben dem Geschosswohnungsbau auch das Thema Einfamilienhaus zu etablieren.

Im Einzelnen beinhaltet das Handlungsfeld die Maßnahme W 1, die sich untergliedert in W 1a und W 1b, sowie die Maßnahme W 2, die an verschiedenen Standorten umgesetzt werden kann (siehe Karte 4).

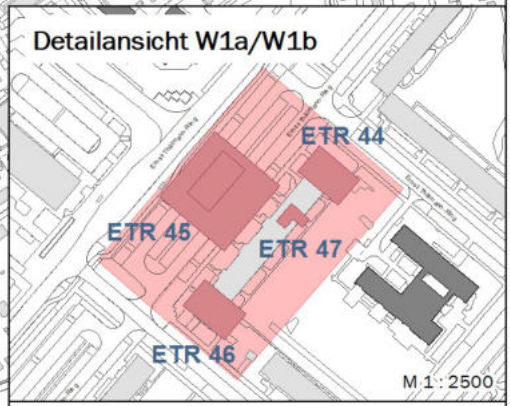
Karte 4: Übersicht über Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnen



Im Zusammenhang mit der Maßnahme W 1 soll am Standort Ernst-Thälmann-Ring 44 bis 47 der bestehende Plattenbau durch den Eigentümer, die WVG mbH abgerissen werden. Aus dem Zeilenbau könnte eine neue Wohn- und Gemeinschaftsmitte für Schönwalde II entstehen. Als Neubau sollen vier Baukörper folgen, die neu angeordnet werden: ETR 45_im_quadrat, ETR 44+46_basis und ETR 47_gartenhaus. Die unattraktive kommunale Pkw-Stellplatzanlage als Kontaktzone zum öffentlichen Straßenraum am Knoten Ernst-Thälmann-Ring /Makarenkostraße wird als kombinierte Fläche für Freiraum, Standort für das exponierte Wohnhochhaus mit Quartiersbüro und teilweise auch für PKW-Stellplätze umgebaut.

Weitere der Segregation entgegenwirkende Maßnahmen sind die Modernisierungsvorhaben der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG, die aktuell in der Prokofjewstraße umgesetzt werden und künftig in der Tolstoistraße und der Koitenhäger Landstraße fortgeführt werden.

Jede einzelne Maßnahme wird im Folgenden untersetzt und beschrieben.

Modellprojekt „Zukunft des Wohnens - Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Wohnen W1 Wohn- und Gemeinschaftsmitte SW II, W2 HOFhäuser		
Maßnahme W1 = Wohn- und Gemeinschaftsmitte Schönwalde II (Standort Ernst-Thälmann-Ring (ETR) 44 bis 47) - Vom 100m-Riegel zu vier Baukörpern		
W1a: 2 Wohnblöcke mit 6 Geschossen (2x37 WE mit Tiefgarage) ETR 44 + 46	Basis für Mieter- und Gemeinschaftsgärten ETR 47	W1b: 1 HOCHhaus 12 Geschosse Wohnhochhaus_gemischt ETR 45
Situationsbeschreibung:		
Die räumliche, funktionale und lebendige Mitte des Stadtteils wird aktuell nicht deutlich. Schnittstelle zwischen Wohnen – Bildung – Sport – Versorgung – Stadtteiltreff: • In Schönwalde II befinden sich Wohngebäude in fünf- und sechsgeschossiger Plattenbauweise mit großzügigen autofreien Innenhöfen, teilweise in den Innenhöfen ergänzende Infrastruktureinrichtungen wie KiTa bzw. Stadtteiltreff. • Bildungseinrichtungen: Alexander-von-Humboldt-Gymnasium, Erich-Weinert-Grundschule. • Öffentlich zugängliches Kleinsportfeld. • Zentraler Versorgungsbereich Schönwalde-Center mit großflächigen Lebensmittelgeschäften, Dienstleistung, diversen Fachgeschäften und Mehrzweckhalle. • Stadtteiltreff SchwalBe mitsamt gestalteten Freianlagen (Jugend, Literatursalon, Fahrradwerkstatt, Sonderveranstaltungen). • Neu geordneter Verkehrsknoten (derzeit in Umsetzung) zur Erhöhung der Verkehrssicherheit von Rad- und Fußgängern v.a. vor dem Schulcampus; Optimierung der Bushaltestellensituation. In sämtlichen Ideenschmieden mit Bürgern und Teilnehmungsveranstaltungen zur Stadtteilentwicklung wurde genau diese Raumsituation als potenzieller „Schmelztiegel“, als „natürliche Stadtteilmitte“ als möglicher städtebaulicher „Hotspot“ der Quartiersentwicklung bezeichnet und herausgearbeitet (vgl. Tag der Städtebauförderung am 13.05.2017 oder 20 Jahre SOS in SW II am 20.10.2019 oder Bürgerbeteiligungsworkshop am 10.09.2020).		
Im Bestand wird diese städtebauliche Raumsituation jedoch der funktionalen Vielfalt und der Lagegunst nicht gerecht: Der über 100m lange 6-geschossige Zeilenbau versperrt konsequent einen Austausch zwischen den genannten Funktionen Wohnen – Bildung – Sport – Versorgung – Stadtteiltreff. Darüber hinaus steht die architektonische und stadtgestalterische Eintönigkeit und Austauschbarkeit des Zeilenbaus im Widerspruch zur Wertigkeit der städtebaulichen Lagegunst. Uniforme Wohnangebote implizieren eine uniforme Mieterstruktur und wirken als unterstützende bauliche Parameter für eine Verfestigung und Verstärkung der vorhandenen Segregation.		
		

ETR 44+46_{basis} | Bautyp 6 Geschosse mit Tiefgarage

In Anlehnung an den bereits realisierten Bautyp in der Gaußstraße 5-6 (Schönwalde I), der bereits als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert wurde, kann preiswerter und bezahlbarer Wohnraum im Größensegment von 2- bis 4-Raum-Wohnungen angeboten werden [6 Geschosse, je 37 WE, Stellplätze in der Tiefgarage]. Das Gebäude ETR 44 wird als frei finanziierter Wohnungsbau umgesetzt. Das Gebäude ETR 46 soll mithilfe der Richtlinie Wohnungsbau Sozial (im 1. und 2. Förderweg) gebaut werden. Um die wertvollen Freiflächen vom ruhenden Verkehr zu entlasten, werden beide Gebäude mit einer Tiefgarage unterkellert.

ETR 47_{gartenhaus} Basis für Mieter- und Gemeinschaftsgärten (siehe auch Maßnahme G1)

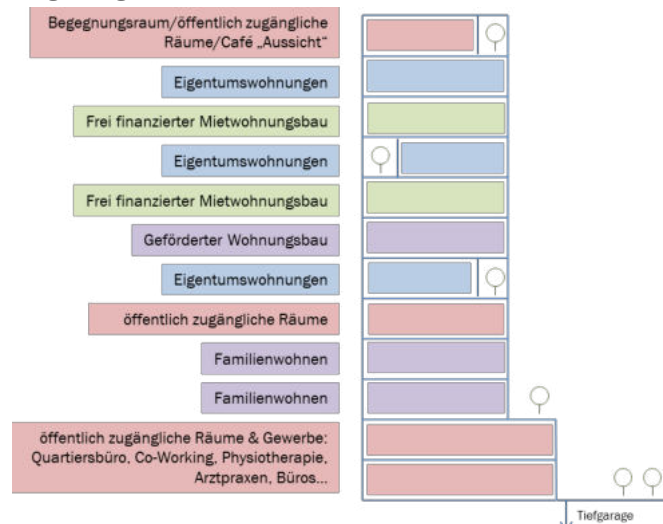
Als „Spinne im Netz“ der Freiraumgestaltung dient das ETR47_{gartenhaus}. Sie ist eine einfache Basis-Infrastruktur für die teilweise gemeinschaftliche Gartengestaltung. Hier soll zentral eine Gemeinschaftsfläche als grünes Wohnzimmer für das Quartier „Wohn- und Gemeinschaftsmitte SW II“ entstehen. Die konkrete Ausgestaltung der Freiraumplanung wird mit den Bewohnern und der Quartierskoordination in einem Beteiligungsprozess als Impulsfunktion für das Funktionieren des Quartiers angegangen. Das ETR 47_{gartenhaus} dient als bauliche Keimzelle für dieses soziale Miteinander und fungiert als Kommunikations- und Begegnungsraum.

Vorstellbar wäre auch eine naturnahe (einheimische Pflanzen) mit wenig Pflegeaufwand verbundene Gestaltung mit Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten.

ETR 45_{im_quadrat} | Wohnhochhaus_{gemischt}

Das insgesamt zwölfgeschossige Wohnhochhaus geht einen mutigen Schritt nach vorn in die Öffentlichkeit auf die bisherige Stellplatzanlage. Der Baukörper fußt auf einem zweigeschossigen breiten Sockel (ca. 50x50m) und nimmt darin öffentlich genutzte Flächen zum Beispiel für Co-Working-Büroarbeitsplätze, Physiotherapie-/Arztpraxen und/oder weitere Bereiche für Frei- und Gemeinschaftsflächen sowie ein stadtteiloffenes Quartiersbüro auf.

Das HOCHhaus wird auf einer Tiefgarage gebaut, die auch öffentliche Stellplätze unterbringt. Durch die vertikale Flächeninanspruchnahme reduziert sich die Flächenversiegelung erheblich und schafft Freiräume für Gemeinschaftsflächen in einem urbanen Quartier.



Die über dem Sockelfuß liegenden Geschosse sollen vorwiegend zum Wohnen genutzt werden, können aber auch öffentlich zugängliche Räume beherbergen: Sonnen- und lichtexponierte Terrassenflächen können für Familienwohnungen angeboten werden (Geschosse 3+4). Die Geschosse 6 bis 11 bieten einen breiten Mix an unterschiedlichsten Wohnungsgrundrissen, -größen und -ausstattungen. Hier soll sowohl preiswertes und bezahlbares

Wohnen, aber auch frei finanziierter Wohnraum oder sogar Eigentumswohnen ermöglicht werden. Alle Wohneinheiten sollten barrierefrei ausgeführt werden. Die Geschosse (5+12) sollen öffentlich genutzte Bereiche vorhalten, beispielsweise könnten im 5. OG ein Fitnessstudio oder Schulungsräume entstehen. Die exponierte Lage im 12. OG könnte für ein Café vorgesehen werden, das einen guten Ausblick über die Gesamtstadt bietet.

Ziel ist ein bauliches Angebotsportfolio zu schaffen, das innerhalb des Hauses eine hohe soziale Durchmischung ermöglicht. Das Quartiersbüro dient als Geschäftsstelle für die Quartierskoordination in Schönwalde II und Schönwalde I. Durch die Lokalisierung des Quartiersbüros in diesem baulichen Leuchtturmprojekt mitten in Schönwalde II erfährt das Quartiersmanagement eine verstärkte Wahrnehmbarkeit und Präsenz. Ziel ist es weiterhin mit dem HOCHhaus ein innovatives und nachhaltiges Bauvorhaben umzusetzen. Ein Architektenwettbewerb sollte durchgeführt werden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan muss erstellt werden.

Bürger*innen wünschen sich im HOCHhaus:

Verschiedene Nutzungen: u. a. Wohnen & Arbeiten, Arztpraxen, generationsübergreifende Begegnungsräume

Verschiedene Zielgruppen: Familien, Senioren, Studenten, alternative Wohnformen

Architekturwettbewerb: innovative Gestaltung im Kontrast zur Umgebung, Leuchtturm für den Stadtteil

Kunst & Kultur: u. a. öffentliche Veranstaltungen, Zweigstelle der Stadtbibliothek, Kunstwerkstätten, Ausstellungen & Lesungen, Fassadenkunst

Gastronomie: z. B. Café, Restaurant in oberster oder unterster Etage, Panorama-Bar

Grünanlagen: z. B. „Vertikalfarming“, Dachbegrünung, „Urban Farming“, attraktive Grünanlagen im unmittelbaren Wohnumfeld (rund um Gebäude)

Abbildung 4: Ergebnisse des Bürgerbeteiligungs-Workshops zur Maßnahme „HOCHhaus“



Maßnahme W2 = Neubau von HOFhäusern (verschachtelte Einfamilienhäuser) – urbane Dichte mit privatem Garten an verschiedenen Standorten

Für eine Diversifizierung des städtischen Wohnungsmarktes und um die Durchmischung in den Stadtteilen Schönwalde I und II voranzubringen, soll die Einführung einer neuen Wohnform – die HOFhäuser (verschachtelte Einfamilienhäuser) – einen Beitrag leisten.

Situationsbeschreibung:

In den Stadtteilen Schönwalde I und II gibt es durch den Rückbau von Wohnbauten und die Umsiedlung gewerblicher Betriebe freie Flächen, die einer Wohnbebauung zugeführt werden könnten. Hier wird im Rahmen des Modellprojektes eine Bebauung mit kleinen Wohneinheiten (1 bis 2 WE) als antisegregierend gesehen.

Im Stadtteil Schönwalde II befinden sich die für die Bebauung mit sogenannten HOFhäusern (verschachtelte Einfamilienhäuser) vorgesehenen Flächen (siehe Karte) im Eigentum der WVG mbH.

Die in Schönwalde I befindliche Fläche, südlich der Lise-Meitner-Straße, ist in städtischem Eigentum und gemäß dem Beschluss BV-V/07/0120 vom 03.02.2020 „für die Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern zu vergeben/zu verkaufen“. Das für diesen Standort durch die Stadtverwaltung entwickelte städtebauliche Konzept wurde mit der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG als möglichem Bauträger abgestimmt.



Foto: F.H.Müller, Leipzig, www.photographiedepot.de

Mit dem Bau von kleineren Einheiten wird zum Einen der aktuell hohen Nachfrage nach „Einfamilienwohnen“ entsprochen und gleichzeitig durch die Zusammenarbeit mit dem genossenschaftlichen Bauherren und dem kommunalen Wohnungsunternehmen bezahlbarer Wohnraum geschaffen, der sowohl Familien aber auch Senioren ein neues Heim geben kann.



Zum städtebaulichen Konzept (Standort Lise-Meitner-Straße, siehe auch Abb. 5):

- Mehrgeschossiges Wohnen im Baufeld NE mit 5 bis 8 WE möglich / ggf. auch als Sonderform (z.B. Mehrgenerationenhaus, Baugruppe)
- 8 bis 10 individuelle Hofhausgrundstücke zwischen 250 und 350 qm; in weiteren Varianten ggf. bis zu 15 Hofhausgrundstücke möglich
- Mix zwischen mehrgeschossigem Wohnen an der Lise-Meitner-Straße und individuellem Wohnen im Grünen
- Angebot an Begegnungsflächen: Gestalteter Platz als Verbindung zum Grün (+ Erschließungsfunktion), halböffentliche Spiellandschaft, Gemeinschaftsgarten
- Pkw-Sammelparkanlage ermöglicht familienfreundliches stellplatzfreies Wohnen

Bürger*innen wünschen sich an den HOFhausstandorten:

Kleinteilige, **individuelle**, barrierearme **Wohnraumgestaltung** für Familien und Senioren.

Variantenvielfalt : Mieten, Pachten, Eigentum

Privatsphäre im eigenen Hof:

- Ruheraum
- Freiraum für Kinder
- Gärtnern

Abbildung 5: Variante für Bebauung mit HOFhäusern in Schönwalde I (Standort Lise-Meitner-Straße)



Hinweis: Darstellung ist nicht maßstabsgetreu!

Plangebiet Lise-Meitner-Straße		
Erstellt für Maßstab	1:1 000	
Ersteller	60.2 M. Heinz	
Erstellungsdatum	22.09.2020	

3.2 Handlungsfeld Grün- und Freiflächen: Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken, Erreichbarkeit verbessern

Städtische Grünflächen haben positive Auswirkungen auf die Lebenszufriedenheit und die Gesundheit der Einwohner. Untersuchungen zeigen, dass sich das Wohlbefinden der Menschen erhöht, je näher sie an städtischem Grün wohnen und je mehr Grünflächen es in ihrer Umgebung gibt.¹³ Somit sollten Grün- und Freiflächen wieder mehr in den Fokus der Quartiersentwicklung rücken.

Im Rahmen des Modellprojektes wurden in den Stadtteilen Schönwalde I und II vier Maßnahmen für die Neugestaltung von Grün- und Freiflächen definiert. Eine weitere Fläche, der Spielplatz „Am Stadtpark“ wird derzeit aus kommunalen Mitteln für 225.000 € geplant und neu angelegt. Hierfür findet ein umfänglicher Beteiligungsprozess statt: Gemeinsam mit im Umfeld gelegenen Kinder- und Jugendeinrichtungen (Kitas, Hort) werden Ideen entwickelt und Gestaltungsmöglichkeiten erarbeitet.

Für die vier im Folgenden näher erläuterten Maßnahmen liegen aktuell noch keine detailierten Planungen vor. Diese sollen in Zukunft gemeinsam mit den Einwohner*innen entwickelt werden. Im Fokus steht dabei eine naturnahe Wohnumfeldgestaltung, die verschiedene Funktionen erfüllt und alle Bevölkerungsgruppen anspricht.

Karte 5: Übersicht über Maßnahmen im Handlungsfeld Grün- und Freiflächen



¹³ Vgl. Neumann (2020): Wie viel Grün müssen wir uns leisten? In: Stadt und Raum, 5/2020, S.262-267.

Modellprojekt „Zukunft des Wohnens - Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Grün-/Freiflächen G1 Gemeinschaftsmitte SW II, G2 Platzgestaltung SW II, G3 Aufwertung Grünfläche Curiestraße G4 Wegeverbindungen inkl. Sky & Cycle Walk	
Maßnahme G1 = Gemeinschaftsmitte SW II Basis für Mieter- und Gemeinschaftsgärten	
Mit dem Abriss des Bestandsgebäudes (ETR 44-47) durch die WVG mbH eröffnen sich neue Möglichkeiten für die Gestaltung einer neuen Gemeinschaftsmitte mit Grün- und Freiflächen, die nur dadurch entstehen kann, dass der ruhende Verkehr künftig in einer Tiefgarage untergebracht wird.	
Situationsbeschreibung & Planungsanlass	
Derzeit gibt es keine Gemeinschaftsmitte. Der Baukörper Ernst-Thälmann-Ring 44-47 regelt den Zugang und den Austausch zum Begegnungszentrum „SchwalBe“ ab. Die konkrete Ausgestaltung der Freiraumplanung wird mit den Bewohnern und der Quartierskoordination in einem Beteiligungsprozess als Impulsfunktion für das Funktionieren des Quartiers angegangen.	
ETR47_gartenhaus	
Das ETR 47_gartenhaus dient als bauliche Keimzelle für soziales Miteinander und fungiert als Kommunikations- und Begegnungsraum. Als „Spinne im Netz“ der Freiraumgestaltung dient das ETR47_gartenhaus als eine einfache Basis-Infrastruktur für die teilweise gemeinschaftliche Gartengestaltung. Hier soll zentral eine Gemeinschaftsfläche als grünes Wohnzimmer für das Quartier „Wohn- und Gemeinschaftsmitte SW II“ entstehen. Es könnten Flächen geschaffen werden, die von Mietern gepflegt werden, z.B. angelegte Blumenbeete.	
Bürger*innen wünschen sich auf dieser Freifläche: Funktionsvielfalt: Liegen, Spazieren, Sitzen, Planschen, Gärtnern, Spielen, Begegnen, Lernen, Genießen, Bewegen, Ernten, Reden, Austauschen ...	

Bereits im Integrierten Handlungskonzept (IHk) 2017 für den Stadtteil Schönwalde II wurden folgende Aussagen in Bezug auf die Maßnahme G2 getätigt:

Die zentrale Fläche zwischen den beiden Einkaufsmärkten ist im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 34 – Zentrum Schönwalde II - als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie könnte als Fußgängerbereich mit Platzcharakter für den Stadtteil Schönwalde II genutzt und durch einen kleinen Wochenmarkt, ein Freicafé oder Verweilzonen aufgewertet werden. Die Fläche befindet sich im Privateigentum. Die planerische Notwendigkeit zur Umgestaltung der Fläche bleibt bestehen. Somit ist die Umsetzung der B-Plan-Festsetzungen eine besondere Herausforderung. Die stadtgestalterische Situation lässt sich treffend mit dem Begriff „trist“ aus dem Städtebaulichen Rahmenplan 2005 einfangen.¹⁴

¹⁴ Vgl. IHk Schönwalde II, 2017.

Modellprojekt „Zukunft des Wohnens - Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Grün-/Freiflächen G1 Gemeinschaftsmitte SW II, G2 Platzgestaltung SW II, G3 Aufwertung Grünfläche Curiestraße G4 Wegeverbindungen inkl. Sky & Cycle Walk	
Maßnahme G2 = Platzgestaltung SW II	
Der öffentliche Platz zwischen dem Einkaufsmarkt „Penny“ und dem Schönwalde-Center ist seit Jahren ungestaltet. Als Zielstellung mehrerer städtebaulicher Konzepte mit politischer Beschlusslage (z.B. IHK 2017) wird eine Aufwertung des Platzes befürwortet. In Bürgerbeteiligungsformaten wurde immer wieder der Wunsch geäußert, hier einen nutzbaren, gestalteten Stadtteilplatz entstehen zu lassen.	
Situationsbeschreibung & Planungsanlass	
Der Platz befindet sich in privatem Besitz. Es gibt einen rechtskräftigen B-Plan (B-Plan Nr. 34 „Zentrum Schönwalde II“), der festlegt, dass es sich um eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung handelt. In Verhandlungen zur Umgestaltung der gesamten Stellplatzflächen rund um das Schönwalde-Center könnten neue Möglichkeiten für die Umgestaltung des Platzes im Sinne der Bürger*innen umgesetzt werden.	
Folgende Aspekte sollten geprüft werden: Umgestaltung des Platzes durch den Eigentümer im Sinne der UHGW bzw. Erwerb des Platzes durch die UHGW.	 Foto: Eva Held
Mehrfach benannte Planungsthemen für die Stadtteilplatzgestaltung sind Café, urbaner Treffpunkt, Jugend, Wasser, mobile Marktstände, Freiluft-Veranstaltungsort, Sehen, Verweilen, Reden, Beobachten, Mitten im Quartier.	
<u>Bürger*innen wünschen sich:</u> Wohnumfeldgestaltung: Marktstände, Wasserspiele, Trinkwasserbrunnen, Kommunikations- und Begegnungsflächen, einheimische und naturnahe Begrünung	

Mit einer Platzgestaltung gibt es den Anspruch und gleichzeitig auch die Chance, einen attraktiven öffentlichen Begegnungsraum mit den o.g. Nutzungen zu schaffen, der auch für Feste (z.B. Stadtteilstfest Schönwalde II), Flohmärkte und spontane Aktivitäten genutzt werden kann. Damit kann ein wichtiger neuer Identifikationsraum für den Stadtteil geschaffen werden.

Modellprojekt „Zukunft des Wohnens - Mitten in Schönwalde I+II“: **Handlungsfeld Grün-/Freiflächen**
 G1 Gemeinschaftsmitte SW II, G2 Platzgestaltung SW II, G3 Aufwertung Grünfläche Curiestraße
 G4 Wegeverbindungen inkl. Sky & Cycle Walk

Maßnahme G3 = Aufwertung Grünfläche Curiestraße

Südlich der neu gebauten IGS Erwin-Fischer liegen das Jugend- und Freizeitzentrum Takt sowie die Sporthalle II, die sowohl für den Schul- als auch den Vereinssport genutzt wird. Für den Neubau dieser Sporthalle, die baugleich zur Sporthalle III in Schönwalde II ausgeführt werden soll, ist bereits ein Planungsbüro mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt. Die sich südlich anschließende Freifläche ist aktuell nur gering genutzt und wenig gestaltet.

Planungsanlass

Mit dem fertiggestellten Neubau der IGS Erwin Fischer und seinen Sport- und Freizeitflächen sowie dem kurz- bis mittelfristig zu realisierenden Neubau der Sporthalle II ergibt sich der Bedarf einer Aufwertung auch aus Richtung Süden.

Die Aufenthaltsqualität sollte dahingehend verbessert werden, dass für die Anwohner*innen die Fläche z.B. mit Sitzgelegenheiten, Arbeiten im Grünen, Spielmöglichkeiten, naturnaher Grünflächengestaltung, weiteren sportiven Nutzungsmöglichkeiten oder der Anlage eines Hundeauslaufplatzes nutzbar gemacht wird.

Gemeinsam mit den Anwohner*innen sollte ein Gestaltungskonzept erarbeitet werden.



Bürger*innen wünschen sich hier:

Funktionsvielfalt: Gestaltung für Freizeit und Erholung, Arbeit statt Pause im Freien: Gesünder arbeiten im Open-Air-Büro

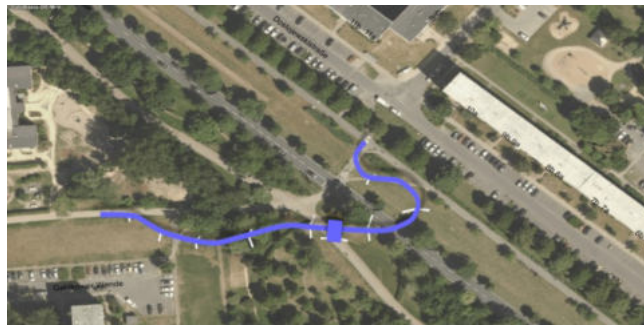
Maßnahme G4 = Wegeverbindungen inkl. Sky & Cycle Walk

Aktuell gibt es wenige Wegeverbindungen zwischen den beiden Stadtteilen Schönwalde I und Schönwalde II. Die Verkehrsachse Anklamer Straße trennt das Modellgebiet. Auch die massive Blockstruktur entlang der Anklamer Straße ermöglicht nur eine geringfügige Durchwegung. Der etwa 11 ha große Stadtpark grenzt direkt an das Modellgebiet. Er unterliegt weitgehend einem extensiven Pflegeregime, das dazu führt, dass weite Teile des Parks einen hohen Bewuchs und teilweise sogar eine waldartige Struktur aufweisen. Diese grüne Oase ist derzeit wenig genutzt und sollte vonseiten des Modellgebiets über Radwege- und Fußverbindungen besser erschlossen werden. Wichtige Fuß- Radweg-Beziehungen in Nord-Süd-Richtung sind teilweise unterbrochen.

Planungsidee

Baukultur in die Plattenbaugebiete!

Vorhandene Wegeverbindungen sollen sichtbarer gestaltet werden. Die Durchlässigkeit soll auch im Hinblick auf den Frischluftaustausch innerhalb der Quartiere erhöht werden. Funktionale Wegeverbindungen sollen nachgezeichnet werden. Die Verkehrsbarriere „Anklamer Straße“ soll mit einem sogenannten Sky & Cycle Walk, also einer barrierefreien Fußgänger- und Radfahrerverbindung überwunden werden.



Stadtpark als ergänzenden Freizeit- und Lebensraum erschließen: Diese Maßnahme wurde bereits im IHK 2017 deutlich formuliert und soll in dem vorliegenden Zusammenhang erneut Erwähnung finden. Eine verbesserte Erreichbarkeit aus den Stadtteilen Schönwalde I und II soll zu mehr Nutzungs- und Aufenthaltsintensität der „grünen Lunge“ durch die angrenzenden Stadtteilm Bewohner führen, z.B. durch verdichtete Mäh- und Pflegezyklen einzelner Stadtparksegmente.

Bürger*innen wünschen sich hier: Schaffung von Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen (barrierefreier Ausbau der Rad- und Fußgängerdurchwegung), Lehr- und Naturpfade (Bildung für Groß und Klein), z.B. zum Stadtpark, Baukultur, Rückbaumaßnahmen (Sichtachsen) zur Entriegelung von Wohngebieten

3.3 Handlungsfeld Bildung & Sport: Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern

Die Bildungsinfrastruktur in den Stadtteilen Schönwalde I und II ist vielfältig. In beiden Stadtteilen werden acht Kindertageseinrichtungen in freier oder kommunaler Trägerschaft betrieben. Eine neunte Kindertageseinrichtung mit Familienzentrum ist im Stadtteil Schönwalde I geplant. Die kommunalen Einrichtungen des Eigenbetriebs „Hansekinder“ sind in einem Sanierungs- und Modernisierungsplan eingeordnet und sind bereits bzw. werden nach und nach durch Neubauten ersetzt bzw. im Bestand saniert. Dies ist eine Zukunftsinvestition in den Stadtteil. Diese Entwicklung ist ebenfalls bei den freien Trägern zu beobachten, die im Rahmen ihrer baulichen Aktivitäten den Ansatz multifunktionaler Bildungseinrichtungen verfolgen und z.B. niedrigschwellige Familienangebote etablieren.

Im Anschluss an den Besuch der Kindertageseinrichtungen können die Kinder in den beiden Stadtteilen entweder die kommunale Grundschule Greif in Schönwalde I oder die kommunale Grundschule Erich-Weinert in Schönwalde II besuchen. Weiterhin bietet das Evangelische Schulzentrum Martinschule in Schönwalde I einen inklusiven Grundschulbereich an. Hier können Schüler*innen bis zum Abitur geführt werden.

In Schönwalde I befindet sich außerdem das im Jahr 2020 neu errichtete Gebäude der IGS Erwin Fischer sowie seit dem Schuljahr 2000/2001 die Freie Waldorfschule. In Schönwalde II ist in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule Erich-Weinert das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium mit einer MINT-Ausrichtung und einem überregional bedeutenden Zweig der Hochbegabtenförderung gelegen.

Karte 6: Übersicht über Maßnahmen im Handlungsfeld Bildung & Sport



Mit der Zielstellung ein längeres gemeinsames Lernen von der Grundschule bis zum Abitur zu ermöglichen, wird die Maßnahme B1 in zwei „Bauabschnitte“ untergliedert. Insgesamt gilt für die beiden Schulen Erich-Weinert und Humboldt-Gymnasium ein hoher Sanierungsbedarf. Neue Ansprüche an Raumstrukturen, innovative Unterrichtskonzepte und zu-

kunftsweisende Lernstrategien müssen auch in der Bausubstanz mitgedacht oder durch diese unterstützt werden. Ein Neubau des Alexander-von-Humboldt-Gymnasiums ist daher schon ein seit längerem geäußelter politischer Wille. Ein Übergangsszenario zwischen den beiden Schulen (Grundschule Erich-Weinert und Alexander-von-Humboldt-Gymnasium) zu schaffen, ist somit eine Maßnahme, um Bildungschancen und Teilhabemöglichkeiten von Kindern zu erhöhen und gleichermaßen mit besonderen thematischen Angeboten Begabungen bei Schüler*innen frühzeitig zu erkennen.

Modellprojekt „Zukunft des Wohnens - Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Bildung & Sport	
B1	Familien-Bildungscampus
B2	Außenanlagen Sporthalle II & III
Maßnahme B1 = Familien-Bildungscampus	
B1a Neubau Alexander-von-Humboldt-Gymnasium	B1b Neubau GS Erich-Weinert und Erweiterung um Orientierungsstufe mit naturwissenschaftlicher Ausrichtung sowie Entwicklung zum Familiengrundschulzentrum
Situationsbeschreibung & Planungsanlass	
Die dreizügige Grundschule Erich-Weinert mit etwa 300 Schüler*innen, von denen ca. 16 Prozent nichtdeutscher Herkunft sind, bietet in Diagnoseförderklassen Schüler*innen mit diagnostiziertem Förderbedarf (esE, LRS, Sprache) Unterstützung an. Einmal in der Woche wird das „Familienklassenzimmer“ angeboten. Hier erfahren Eltern von den Lehrer*innen, wie Kinder lernen und wie sie ihnen Unterstützungsmöglichkeiten zukommen lassen können. Das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium ist mit seiner MINT-Ausrichtung und der Hochbegabtenförderung ein überregional bedeutsamer Bildungsort. Es pflegt enge Kooperationen mit der Universität. Zwischen den Schulen erfolgt zwar eine projektbezogene Zusammenarbeit im Projekt „Brücken bauen“, es fehlt allerdings vor Ort ein konkretes Übergangsszenario. Oberstes Planungsziel ist es, ein längeres gemeinsames Lernen von der Grundschule bis zum Abitur zu ermöglichen. Die Schulen sollten sich für das Quartier öffnen, z.B. mit der Familienuniversität in der Schulaula bzw. Familien- und Beratungsangeboten in Aufenthaltsräumen. Die Schulkantine wird zur Stadtteilkantine. Werkstatträume können auch öffentlich durch Vereine oder Privatpersonen genutzt werden. Beide Schulen sollten in den weiteren Planungen gemeinsam gedacht werden (evtl. gemeinsamer Schulhof, anschlussfähige Gebäude- und Freiflächengestaltung, Mehrfachnutzung von Teilbereichen).	
	
B1a: Neubau Alexander-von-Humboldt-Gymnasium	
- Die anstehenden bzw. zu planenden Schulneubauten (AvH-Gymnasium & Weinert GS m. OS) sollten möglichst als gestalterische Einheit mit gemeinsamen Raumnutzungen geplant werden, um Synergieeffekte zu erreichen. Beispielsweise könnten Bibliotheksräume, digitale Klassenzimmer oder Aufenthaltsbereiche (Innen und Außen) gemeinsam genutzt werden. - Für die frühe Erkennung von Begabungen soll ein MINT-Experimentierlabor entstehen, das allen Grundschulen offen steht und möglicherweise auch von Vereinen, Initiativen oder Privatpersonen genutzt werden kann. - Ein Neubau sollte mit einem hohen Anspruch an Architektur und Umfeldgestaltung geplant werden, der als eine exponierte Bildungseinrichtung mit wichtiger repräsentativer Funktion für den Bildungs- und Wirtschaftsstandort Greifswald	

steht.
Der Schulneubau sollte sich stadtgestalterisch einpassen in das neu entstehende räumlich-funktionale Zentrum (W1 – Neue Wohn- und Gemeinschaftsmittle) von Schönwalde II und auch als öffentliche Einrichtung wahrgenommen werden können.
B1b: Neubau GS Erich-Weinert und Erweiterung um Orientierungsstufe mit naturwissenschaftlicher Ausrichtung sowie Entwicklung zum Familiengrundschulzentrum
- Die Grundschule sollte um eine mehrzügige Orientierungsstufe erweitert werden, um das längere gemeinsame Lernen an der GS Weinert umzusetzen. Eine naturwissenschaftliche Ausrichtung, z.B. durch die Einrichtung von Experimentierlaboren oder Werkstatträumen bzw. die gemeinsame Nutzung von diesen mit dem Alexander-von-Humboldt-Gymnasium, soll Grundschüler*innen frühzeitig mit den Themen Naturwissenschaften und Technik in Kontakt bringen. Möglicherweise könnte so eine höhere Übergangsquote von der GS Weinert auf das A.-v.-Humboldt-Gymnasium ab Klasse 7 erreicht werden. - Die Schule sollte als Begegnungsort zwischen Eltern, Lehrer- und Schülerschaft verstanden werden: Die Möglichkeiten für das „Familienklassenzimmer“ sollten erweitert werden und langfristig ein Familienzentrum entstehen. - Zusätzliche Unterstützer*innen (wie Personal mit sonderpädagogischen Aufgaben, Schulsozialarbeiter u.A.) und ein multiprofessionelles Team sollten selbstverständliche Begleiter*innen der Schüler*innen sein. - Eine multifunktionale Nutzung von Schulräumen auch für externe Fachkräfte wie Logopäden, Ergotherapeuten oder Schulpsychologen sollte ermöglicht werden.

Abbildung 7: Ergebnisse des Bürgerbeteiligungs-Workshops zur Maßnahme Familien-Bildungszentrum

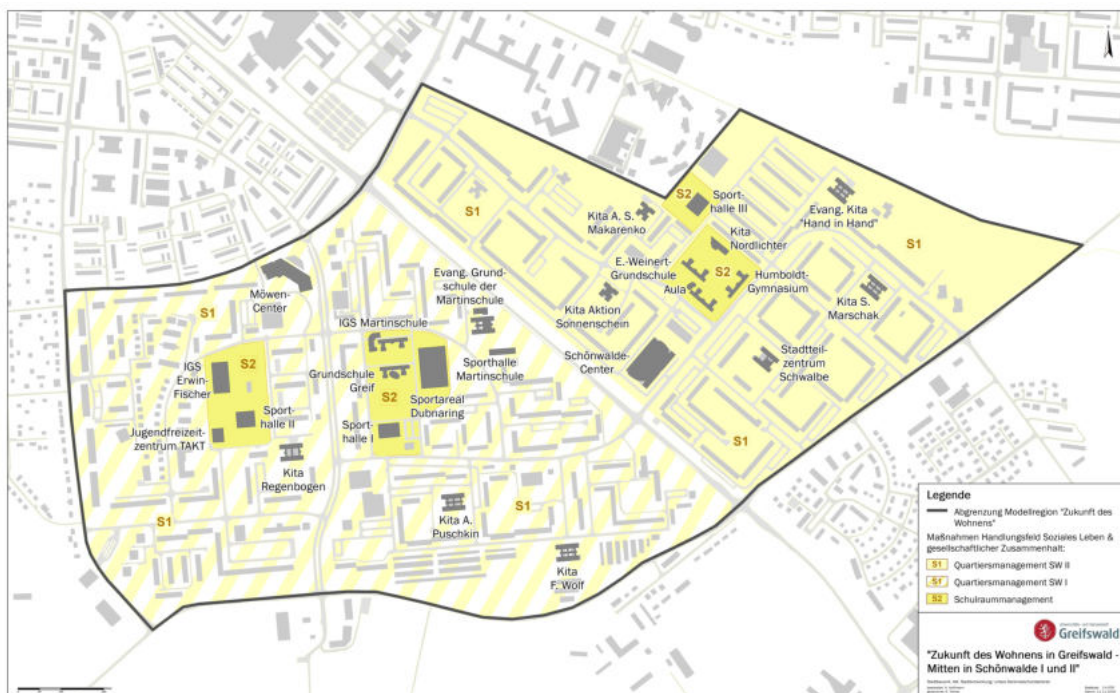


Modellprojekt „Zukunft des Wohnens - Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Bildung & Sport	
B1	Familien-Bildungscampus
B2	Außenanlagen Sporthalle II & III
Maßnahme B2 = Außenanlagen Sporthalle II & III	
Für die Sporthallen II und III in den Stadtteilen Schönwalde I und II wurden Planungsleistungen für den Hochbau vergeben. Eine Umsetzung der Neubauvorhaben ist ab 2021 geplant.	
Planungsanlass	
Aus der Neubauaktivität für die Sporthallen ergibt sich zwangsläufig auch ein Planungsbedarf für die Außenanlagen der Sporthallen. Sie sind ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur im Wohnumfeld und sollten im Sinne einer sportiven Sportlandschaft für die Gesamtstadt gesehen werden. Insbesondere an der Sporthalle III sollte eine generationsübergreifende multifunktionale Sportfläche entstehen, die von den benachbarten Kindertagesstätten, dem Hort der Grundschule Erich-Weinert, den anliegenden Schulen, von Vereinen und Freizeitsportlern genutzt werden kann. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Berufsbildungswerk, in dem Menschen mit Handicaps auf ihren Berufsstart vorbereitet werden, sollte die Außenanlage der Sporthalle III barrierefrei nutzbar sein. Im direkten Umfeld der Sporthalle II (in Schönwalde I) sollten sportive Elemente gefunden werden, die die neu geschaffene Mehrzwecksportanlage auf dem Gelände der IGS Erwin-Fischer ergänzen.	
<u>Bürger*innen wünschen sich hier:</u> Barrierefreie Sportanlage für ALLE Diversität: bebaut und unbebaut Rasenfläche: z. B. Gymnastik/Yoga Sportartspezifische Bereiche: z. B. Basketball, Tischtennis, Fitnessanlage, andere Ballsportarten Generationsübergreifende Nutzungsmöglichkeiten: z. B. integrative Sportgeräte, Öffentlicher Wasserspender, öffentliche Sanitäranlagen, Sitzmöglichkeiten	

3.4 Handlungsfeld Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt

Das Handlungsfeld Soziales Leben und gesellschaftlicher Zusammenhalt ist ein Querschnittsthema, das sich bereits in einzelnen der vorher beschriebenen Maßnahmen widerspiegelt. Beispielsweise hat die Wohnumfeldgestaltung eine enorme Bedeutung für die Zufriedenheit der Bevölkerung in ihrem Quartier. Dazu zählen nicht nur bauliche Aspekte sondern auch weiche Faktoren, wie Sicherheitsgefühl, kurze Wege, um Anliegen zu klären, bekannte Strukturen, ein gutes nachbarschaftliches Miteinander, Hilfsangebote vor Ort oder ein Zugehörigkeitsgefühl. Da diese Faktoren schwer fassbar und kaum monetär zu bewerten sind, müssen Hilfestellungen bzw. konkrete Unterstützungsmaßnahmen, die die Selbstorganisation und somit ein Selbstbewusstsein zum „das habe ich selbst geschafft“ vorgehalten werden. Gleichmaßen muss auch das Entstehen eines Zusammengehörigkeitsgefühls initiiert und unterstützt werden. Mögliche Instrumente dafür sind Personen, die sich den Anliegen der Menschen vor Ort widmen: die Quartierskoordination (Maßnahme S1) könnte dabei eine geeignete Schnittstelle zwischen den bereits in den Stadtquartieren etablierten Angeboten, neuen Angeboten und der Bevölkerung sein. Eine StadtTeilschmiede (Maßnahme S3) wäre ein geeigneter Ort des Selbstgestaltens für den Einzelnen, für sein Umfeld oder für den Stadtteil.

Karte 7: Übersicht über Maßnahmen im Handlungsfeld Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt



Modellprojekt „Zukunft des Wohnens - Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt	
S1	Quartierskoordination für Schönwalde I & II
S2	Schulraummanagement
S3	StadtteilSchmiede
Maßnahme S1 = Quartierskoordination für Schönwalde I & II	
Der Stadtteil Schönwalde II ist seit 2004 auch als „Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf“ Teil des Förderprogramms „Soziale Stadt“. In diesem Zusammenhang wurde ein Quartiersmanagement eingerichtet. In wiederkehrenden Ausschreibungsverfahren wurde über viele Jahre ein externer Träger mit der Aufgabe des Quartiersmanagements betraut.	
Planungsanlass	
Um zu einem verstetigten und kontinuierlich arbeitenden Instrument der Stadtentwicklung zu gelangen, ist es unumgänglich, die Aufgabe des Quartiersmanagements direkt in der Stadtverwaltung zu verankern und somit als dauerhafte Aufgabe der Stadtteilentwicklung zu etablieren. Das Quartiersbüro könnte in der neuen Gemeinschaftsmitte von Schönwalde II (W1) etabliert werden. Die bildungsorientierte Stadtteilentwicklung könnte einen Schwerpunkt des Quartiersmanagements bilden. Die Aufgaben könnten praktisch-operativ ergänzt werden, z.B. um Räume, die für die öffentliche Nutzung vorgesehen sind, auch öffentlich nutzbar/zugänglich zu machen. Mit dem Bürgerschaftsbeschluss BV-V/07/0260 und dem dazu gehörigen Änderungsantrag BV-V/07/0260-01 wurden am 19.10.2020 die Weichen für die Umsetzung dieser Maßnahme bereits gestellt.	

Modellprojekt „Zukunft des Wohnens - Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt	
S1	Quartierskoordination für Schönwalde I & II
S2	Schulraummanagement
S3	StadtteilSchmiede
Maßnahme S2 = Schulraummanagement	
Mit dem Neubau der IGS „Erwin Fischer“ und der Neugestaltung des Familien-Bildungscampus in Schönwalde II entstanden und entstehen vielfältige räumliche Nutzungsmöglichkeiten auch für den außerschulischen Bereich. Die Vermietung nach dem Schulbetrieb kann nicht über die Schule selbst geleistet werden.	
Planungsidee	
Mit dem Einsatz eines Schulraum-Managements („software“) zum Beispiel in der neu gebauten IGS Erwin-Fischer soll eine bessere Vernetzung der Schulräume und Angebote („hardware“, z.B. FahrradWerkstatt, Treffpunkt) mit dem Stadtteil ermöglicht werden. Eine Unterstützung könnte die künftige Quartierskoordination in ihrer Funktion als „Stadtteilkümmerer“ leisten. Denkbar wäre es aber auch, über die Koordination der Straßensozialarbeit Synergien zu erreichen, um eine bildungsorientierte Stadtteilentwicklung weiter voranzubringen. Eine Erweiterung auf die umliegenden Freiräume, v.a. das Sportareal Dubnaring in Zusammenarbeit mit Straßensozialarbeit ist ebenfalls denkbar.	

Modellprojekt „Zukunft des Wohnens - Mitten in Schönwalde I+II“: Handlungsfeld Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt	
S1	Quartierskoordination für Schönwalde I & II
S2	Schulraummanagement
S3	StadtteilSchmiede
Maßnahme S3 = StadtteilSchmiede	
In den Wohnungen der Großwohnsiedlungen fehlen Räume, in denen Heimwerk, Handwerk, Kreativität, Gemeinschaftsleben oder soziales Miteinander gelebt werden können. Es sollten öffentliche zugängliche Räume mit niedrigschwelligen Angeboten sein, die möglichst selbstorganisiert durch die Bewohner*innen des Modellgebietes genutzt werden.	
Planungsidee	
Deshalb soll an einem oder zwei geeigneten Standort(en) eine/zwei StadtteilSchmiede(n) etabliert werden, die folgende Funktionen übernehmen könnte(n):	
• Machen: „Do it yourself“-Werkstätten (Holz, Metall, Textil, Keramik, Musik) zur Kompensation nicht geeigneter Werkstatt-/ Kellerräume in den Plattenbauten, als ergänzende soziale Infrastruktur und positiver Standortfaktor • Blick voraus: Offene Räume zur „Raumaneignung“, d.h. Planung stellt sich auf zukünftige Nutzungen/ Nachfragen durch eine flexible Angebotsplanung ein, die wir heute noch nicht abschätzen können. • Ankerpunkt: Nebenstellen der KunstWerkstätten, der Musikschule, der Stadtbibliothek als ergänzende Infrastruktur für die Stadtteilentwicklung.	
Räumlichkeiten (zentral oder auch dezentral) müssen noch gefunden werden. Kooperationen und Vernetzungen sind anzustreben und zu begleiten.	
<u>Bürger*innen wünschen sich:</u>	
• Öffentliche Veranstaltungen: z. B. Stadtteil-Flohmarkt, Stadtteil-Rallye, Tanz, Spielernachmittag • Kunst & Kultur: „niedrigschwellige“ und preisgünstige Angebote: u. a. Konzerte, Lesungen, Graffiti-Probier-Flächen an den Häusern (WVG/WGG) • Begegnungsmöglichkeiten: „ins Gespräch kommen“: u. a. durch Gastronomie (Café), Kino mit Anspruch, Spiel- und Sportmöglichkeiten, attraktive Grünflächen, Familienzentrum • Barrierefreiheit/ Platz für alle Generationen: Barrierefreiheit querschnittsorientiert mitdenken, z. B. integrative Spiel- und Sportgeräte • Gestaltung der Grün- und Außenanlagen: Wege zum Spazieren, freies W-LAN, Sitzmöglichkeiten & Sanitäranlagen, Spielmöglichkeiten (z. B. Schachfeld) • Vernetzung: u. a. Verbindung mit Schwalbe & Labyrinth, Verbindung der Stadtteile, Busanbindung, Bushaltestellen aufwerten (Überdachung, W-LAN, Sitze) • Zentrale Erreichbarkeit der Alltagsbedarfe: z. B. Einkaufsmärkte, Arztpraxen, Busanbindung • Image der Stadtteile: Sanierung und Aufwertung • Öffentlichkeitsarbeit: Informationen für Einwohner, Soziale Medien, Platz für Präsentation von Projektergebnissen aus dem Stadtteil • Kontinuierlicher Ansprechpartner: Quartiersmanagement	

Abbildung 8: Ergebnisse des Bürgerbeteiligungs-Workshops zum Handlungsfeld Soziales Leben & gesellschaftlicher Zusammenhalt



4 Maßnahmenübersicht

Handlungsfeld Wohnen		
Maßnahmen	Umsetzungszeitraum ¹⁶	Förderbedarf
W1 neue Wohn- und Gemeinschaftsmittel in Schönwalde II	mittel-/langfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • sozialer Wohnungsbau (1. und 2. Förderweg), • innovative, nachhaltige und klimaneutrale Gebäudekonstruktion und -technik inkl. Architekt*innenwettbewerb
a) Zwei Sechsgeschosser mit Tiefgarage (ETR 44 + ETR 46: Realisierung durch WVG mbH)	kurz-/mittelfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • sozialer Wohnungsbau (1. und 2. Förderweg), • Rückbau/Abriss der Bestandsbebauung • Wohnumfeldgestaltung (siehe Maßnahme im HF Grün- und Freiflächen G1), • Mobilität (Zuwegung, Abstellplätze)
b) HOCHhaus mit Tiefgarage (ETR 45)	langfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • sozialer Wohnungsbau (1. und 2. Förderweg), • innovative, nachhaltige und klimaneutrale Gebäudekonstruktion und -technik inkl. Architekt*innenwettbewerb • Daseinsfürsorge, • Arbeitsbeschaffung im Dienstleistungsgewerbe/Gewerbeflächen, • Gesundheitsförderung, • Mobilität (Zuwegung, Abstellplätze)
W2 Neubau HOFhäuser (verschachtelte Einfamilienhäuser; Realisierung durch WVG mbH und WGG eG)	mittelfristig	für investive Maßnahmen im Bereich: • sozialer Wohnungsbau (2. Förderweg), • Gemeinschaftsgrün, • Mobilität (Zuwegung, Abstellplätze)

¹⁶ kurzfristig = in 1 bis 2 Jahren, mittelfristig = in 3 bis 5 Jahren, langfristig = in 6 bis 10 Jahren

Handlungsfeld Grün- und Freiflächen

Maßnahmen	Umsetzungszeit- raum ¹⁷	Förderbedarf
G1 Gemeinschafts- mitte Schönwalde II (ETR 47)	mittelfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Wohnumfeldgestaltung, • Kommunikations- und Begegnungsflächen, • einheimische und naturnahe Begrünung
G2 Gestaltung Stadt- teilplatz	mittelfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Erwerb von Liegenschaften von Dritten oder Förderung für nicht städtische Eigentümer, • Wohnumfeldgestaltung (Marktstände, Wasserspiele, Trinkwasserbrunnen), • Kommunikations- und Begegnungsflächen, • einheimische und naturnahe Begrünung
G3 Aufwertung Grün- fläche Curiestra- ße/sportive Stadtge- staltung	mittelfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Grün- und Freiflächengestaltung • Wohnumfeldverbesserung • Aneignungsflächen • Flächen für Breitensport • Hundebauauslaufplatz
G4 Wegeverbindun- gen inkl. Sky & Cycle Walk und Erhöhung der Durchlässigkeit	langfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Schaffung von Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen (barrierefreier Ausbau der Rad- und Fußgängerdurchwegung) • Lehr- und Naturpfade (Bildung für Groß und Klein) • Baukultur • Rückbaumaßnahmen (Sichtachsen) zur Entriegelung von Wohngebieten

¹⁷ kurzfristig = in 1 bis 2 Jahren, mittelfristig = in 3 bis 5 Jahren, langfristig = in 6 bis 10 Jahren

Handlungsfeld Bildung & Sport

Maßnahmen	Umsetzungszeit- raum ¹⁸	Förderbedarf
B1 Familien-Bildungscampus (Übergangsszenario für Schulformen)	mittel-/langfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Gemeinsamer Schulhof • Anschlussfähige Gebäudegestaltung • Mehrfachnutzung von Teilbereichen • Öffnung für das Wohngebiet (Werkstätten, Schulkantine)
a) Alexander von Humboldt-Gymnasium	mittel-/langfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Schulbau • Anschlussfähige Gebäude- und Freiflächengestaltung
b) GS Erich-Weinert (Familiengrundschulzentrum)	mittel-/langfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Schulbau • Anschlussfähige Gebäude- und Freiflächengestaltung • Multifunktionale Teams (Schulsozialarbeit, Schulpsycholog*in u.A.) • Naturwissenschaftliche Ausrichtung (Experimentierlabore, Werkstätten) • Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume
B2 Außenanlagen Sporthalle II & III	kurz-/mittelfristig	für Planungsleistungen und investive Maßnahmen im Bereich: • Barrierefreie Sportanlage für ALLE • Öffentliche Toiletten • Trinkwasserspender

¹⁸ kurzfristig = in 1 bis 2 Jahren, mittelfristig = in 3 bis 5 Jahren, langfristig = in 6 bis 10 Jahren

Handlungsfeld Soziales Leben und gesellschaftlicher Zusammenhalt

Maßnahmen	Umsetzungszeit- raum ¹⁹	Förderbedarf
S1 Quartiersma- nagement	✓ andauernd	für Sach-/Projektkosten (z.B. Verfügungsfonds)
S2 Schulraumma- nagement	kurz-/mittelfristig	für Personal- und Sachkosten
S3 StadtteilSchmiede	mittel-/langfristig	für die Bereiche: • Konzeptentwicklung, • Raummiete, • Aufwandsentschädigung für Ehrenamtliche, • Sachkosten, • Personal- und Sachkosten für Koordinati- on, • Herrichtung und Ausstattung von Räum- lichkeiten

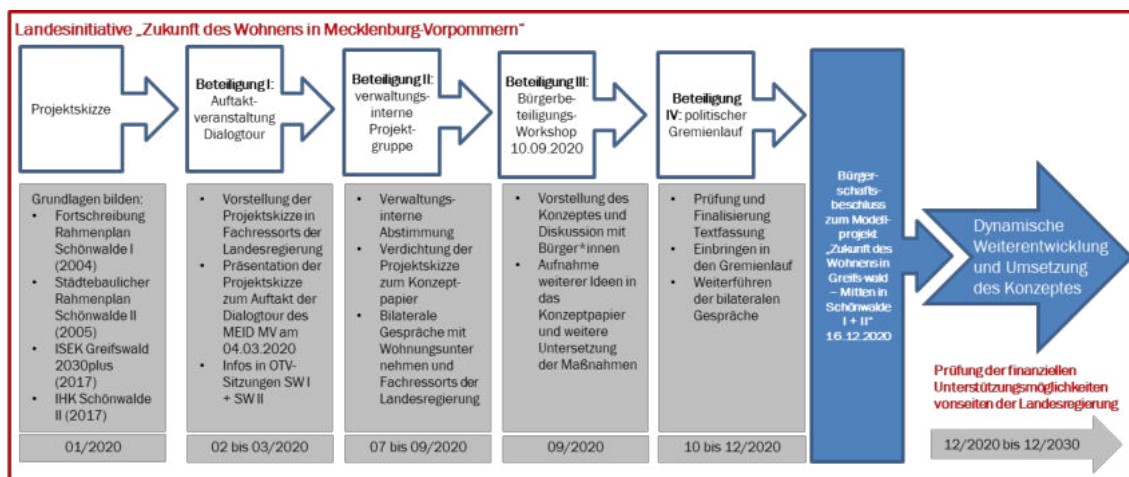
¹⁹ kurzfristig = in 1 bis 2 Jahren, mittelfristig = in 3 bis 5 Jahren, langfristig = in 6 bis 10 Jahren

5 Fazit und Ausblick

Für das vorliegende Konzept zur „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Mitten in Schönwalde I und II“ bildet die Landesinitiative „Zukunft des Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern“ den leitenden Rahmen. Die hier definierten Maßnahmen orientieren sich an dem Leitziel „Segregation entgegenzuwirken“. Das Modellprojekt ist von der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern auf einen Zeitraum von zehn Jahren angelegt. Es wird wissenschaftlich begleitet durch den Segregationsforscher Prof. Dr. Marcel Helbig, der durch die Landesregierung beauftragt wurde. Im Rahmen der wissenschaftlichen Begleitung wird es Bürger*innenbefragungen geben, um sozioökonomische Kennzahlen abzuprüfen und die Wirkung der im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen nach ihrer Umsetzung zu evaluieren.

In der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurde mit den Stadtteilen Schönwalde I und Schönwalde II ein gemeinsames Modellgebiet gebildet, in dem die Maßnahmen modellhaft umgesetzt werden sollen. Der bisherige dialogorientierte Planungsprozess sollte sich nach dem Vorliegen des Konzeptes fortsetzen. Themen wie Arbeits- und Wirtschaftsförderung oder auch die Unterstützung von Eigeninitiative und Selbsthilfe (soziales Management) sind in Ansätzen zwar schon im Konzept zu finden, müssen aber konsequent weiter gedacht und entwickelt werden. Beispielsweise wird in der Maßnahme W1b mit der Schaffung einer neuen Gemeinschafts- und Wohnmitte in Schönwalde die Ansiedlung von Kleinstgewerbe und nicht störenden Dienstleistungsbetrieben und deren Unterbringung in den öffentlichen Bereichen des HOCHhauses durchaus in Betracht gezogen. Aber auch bei der Maßnahme S3 – StadtteilSchmiede ist das zu konkretisierende Konzept in Richtung teilgewerblicher, gemeinschaftlicher Nutzung von Werkstattträumen (Prinzip der Offenen Werkstätten) denkbar.

Abbildung 9: Dialogorientierter Planungsprozess



Quelle: eigene Darstellung

Jede einzelne im Rahmen des Konzeptes benannte Maßnahme zieht eine Reihe weiterer Arbeits- und Abstimmungsschritte nach sich. Dafür ist eine zielorientierte, mit allen Beteiligten übergreifende Koordination und Handlungsfähigkeit notwendig. Weitere Abstimmungen zur Finanzierung und Umsetzung der im Rahmen dieses Konzeptes definierten Maßnahmen müssen gemeinsam mit den Fachressorts geführt werden.

6 Quellen und Literaturverzeichnis

Bestmann (2012): Konzept Sozialraumorientierung - damit drin ist, was draufsteht! Abrufbar unter <https://www.caritas.de/neue-caritas/heftarchiv/jahrgang2010/artikel/konzept-sozialraumorientierung-damit-dri> am 17.11.2020

Helbig/Jähnen (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten gefunden unter <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-001.pdf>, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung am 28.09.2020.

Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern (2019): 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.

Neumann (2020): Wie viel Grün müssen wir uns leisten? In: Stadt und Raum, 5/2020, S.262-267.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (2004): Rahmenplan Fortschreibung Schönwalde I – Umbau des Wohngebietes im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost, Stadtplanung aktuell; Nr: 35.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (2005): Städtebaulicher Rahmenplan Schönwalde II – Umbau des Wohngebietes im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost, Stadtplanung aktuell; Nr: 36.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (2017): Greifswald 2030plus – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (2017): Integriertes Handlungskonzept Schönwalde II, abrufbar unter https://www.greifswald.de/de/.galleries/Amt-60-Stadtbauamt/IHk-SW-II/2017-10-27_IHk_SWII.pdf am 28.09.2020.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald (2020): Projektskizze zum Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Gemischt, gewürfelt, gewonnen – Mitten in Schönwalde I und II abrufbar unter <https://www.greifswald.de/de/wirtschaft-bauen-verkehr/stadtplanung/informelle-planung/projektskizze-zukunft-wohnen-mitten-in-schoenwalde/>