



## Förderanträge für Rückbau

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 04.01.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Hauptausschuss	18.01.2021	Ö
Bürgerschaft	01.02.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt beschließt Rückbauförderanträge für die beiden Objekte Heinrich-Hertz-Straße 5a und Ernst-Thälmann-Ring 44-47 zu stellen.

### Sachdarstellung

Gemäß Landes-Rückbaurichtlinie können Zuwendungen in räumlich festgelegten Fördergebieten (Stadtumbaugebieten) für den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen in Wohngebäuden beantragt werden (vgl. Punkt 1.1 - Zwecksetzung). Aufgrund des in den vergangenen Jahren konstant niedrigen Wohnungsleerstands von ca. 3,5 Prozent auf gesamtstädtischer Ebene werden bislang für Greifswald seit 2014 keine Rückbaufördermittel mehr bewilligt.

Die besondere städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Situation der beiden o.g. Objekte begründen jedoch die Beantragung von Rückbaufördermitteln. Beide Objekte sind im Eigentum der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Greifswald (ISEK Greifswald 2030plus) unterstützt gezielte Rückbaumaßnahmen im Sinne einer Aufwertung und sozialen Durchmischung trotz Mehrbedarfs an Wohnraum, um insgesamt eine städtebauliche Aufwertung der Quartiere zu erreichen. Die beiden objektspezifischen städtebaulichen Stellungnahmen als Begründungen zu den Rückbauanträgen befinden sich in der Anlage.

### 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	x	

#### **Begründung:**

Positiv: Rückbau energetisch veralteter Wohngebäudesubstanz und -technik sowie Ersatzneubau mit verbesserten Standards bei der Wärmedämmung und der Energietechnik.

Negativ: Abriss vorhandener „grauer Energie“ und notwendiger Ressourcenverbrauch bei den Ersatzneubauten.

### Anlage/n

- 1 Städtebauliche Begründung für die Beantragung von Fördermitteln für den Rückbau der HeinrichHertz-Straße 5a gemäß RückbauRL M-V öffentlich
- 2 Städtebauliche Begründung für die Beantragung von Fördermitteln für den Rückbau des ErnstThälmann-Rings 44 - 47 gemäß RückbauRL M-V öffentlich

## Städtebauliche Begründung für die Beantragung von Fördermitteln für den Rückbau der Heinrich-Hertz-Straße 5a gemäß RückbauRL M-V

Mit dem beantragten Rückbau des östlichen Segments (Nr. 5a) des Zeilenblocks Heinrich-Hertz-Straße 5a bis 6c sollen zehn nicht mehr benötigte Wohnungen in einem Wohngebäudeteil abgerissen werden. Der Zeilenbau bildet mit seinem östlichen Giebelabschluss die städtebaulich bedeutsame Ecksituation zwischen der Heinrich-Hertz-Straße und dem Grünzug Juliot-Curie-Straße (vgl. Umfeldkarte und Foto 1). Dieser Grünzug dient in der weiteren Quartiersentwicklung als Auftakt und als Eingangstor für den Bildungscampus um den prominenten Neubau der

Integrierten-Gesamtschule (IGS) Erwin-Fischer.

Die vorhandene bauliche Gestaltung der Ecksituation ist aus wohnungswirtschaftlicher und aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend.

Aus Perspektive der Mieter sowie der Wohnungswirtschaft handelt es sich um wenig attraktive Wohnungen, da aufgrund der baulichen Enge zu den direkt anschließenden Wohnungen des Zeilenbaus Juliot-Curie-Straße 1a bis 2a direkte, störend wirkende Sichtbeziehungen bestehen und ein Gefühl der Bedrängung entsteht.

Aus Perspektive des Städtebaus wird die sehr uniforme und zurückhaltende Eckbebauung der tatsächlichen Bedeutung dieser Ecke auch als Auftakt für den südlichen Eingangsbereich zum Bildungscampus nicht gerecht (vgl. Foto 2).

Der Ersatzneubau der IGS Erwin-



Fischer wurde 2019 fertig gestellt und gilt als Leuchtturmprojekt der „integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung“ gemäß EFRE Prioritätenachse 4 im Rahmen des thematischen Ziels 9 („Förderung Inklusion + Armutsbekämpfung“). Beantragt und gefördert als stadtteilintegrierende und inklusive Modellschule, trägt die IGS bereits zur gezielten Aufwertung des Stadtteils bei. Um die avisierte Integrationsleistung und Schnittstellenfunktion des Schulneubaus jedoch optimal entfalten zu können, bedarf es auch einer weiteren Umfeldgestaltung, v.a. der Aufwertung des südlichen Eingangsbereichs von der Heinrich-Hertz-Straße kommend. Der beantragte Abbruch ist in diesem Kontext zu bewerten und positiv zu beurteilen.



Heinrich-Hertz-Straße 5a

Foto 1: Ecksituation Heinrich-Hertz-Straße / Juliot-Curie-Straße | Juli 2019.



Foto 2: Bestand Eingangsbereich Bildungscampus, Heinrich-Hertz-Straße / Juliot-Curie-Straße | Juli 2019.

Es werden demnach Wohnungen vom Markt genommen, die wohnungswirtschaftlich schwer vermittelbar sind, bereits jetzt höhere Leerstände verzeichnen und perspektivisch dauerhaft in dieser Form nicht mehr benötigt werden. Mit Stand 2019 stehen in den Aufgängen Heinrich-Hertz-Straße 5a, 5b und 5c insgesamt zehn Wohnungen leer, das entspricht einer mikroräumlichen Leerstandsquote von 33 % (vgl. Daten Städtebauliches Monitoring UHGW). Im Stadtumbaugebiet Schönwalde I liegt die Leerstandsquote bei 3,5 %, was dem gesamtstädtischen Durchschnitt entspricht und zunächst auf keinen Handlungsdruck bzgl. Rückbau schließen lässt. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030*plus* wurde jedoch gezielt eine Rückbaureserve von 400 WE im seriellen Geschosswohnungsbau als Ziel festgelegt, um genau für hier vorliegende besondere städtebauliche Situationen Rückbau zur Aufwertung der Wohnquartiere vornehmen zu können (vgl. ISEK Greifswald 2030*plus* (2017), Wohnbedarfsprognose, Kap. 3.4.1). Im Handlungsfeld „Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln“ wird auf diese gezielten Rückbaumaßnahmen verbindlich eingegangen: *„... sind im Sinne einer Aufwertung und sozialen Durchmischung trotz des Mehrbedarfs an Wohnraum dennoch punktuelle Rückbaumaßnahmen dort zu ermöglichen, wo es aus städtebaulicher Sicht notwendig und sinnvoll ist. Dies betrifft vor allem die Plattenbaustrukturen in Schönwalde I und II sowie im Ostseevierviertel-Ryckseite.“* (ISEK Greifswald 2030*plus* (2017), S. 167.)

Der nach dem Rückbau gewonnene Gestaltungsraum eröffnet Perspektiven für die weitere städtebauliche Quartiersentwicklung in Verbindung mit dem Bildungscampus. Bei der Neuinterpretation der Ecksituation bieten sich mehrere Optionen an:

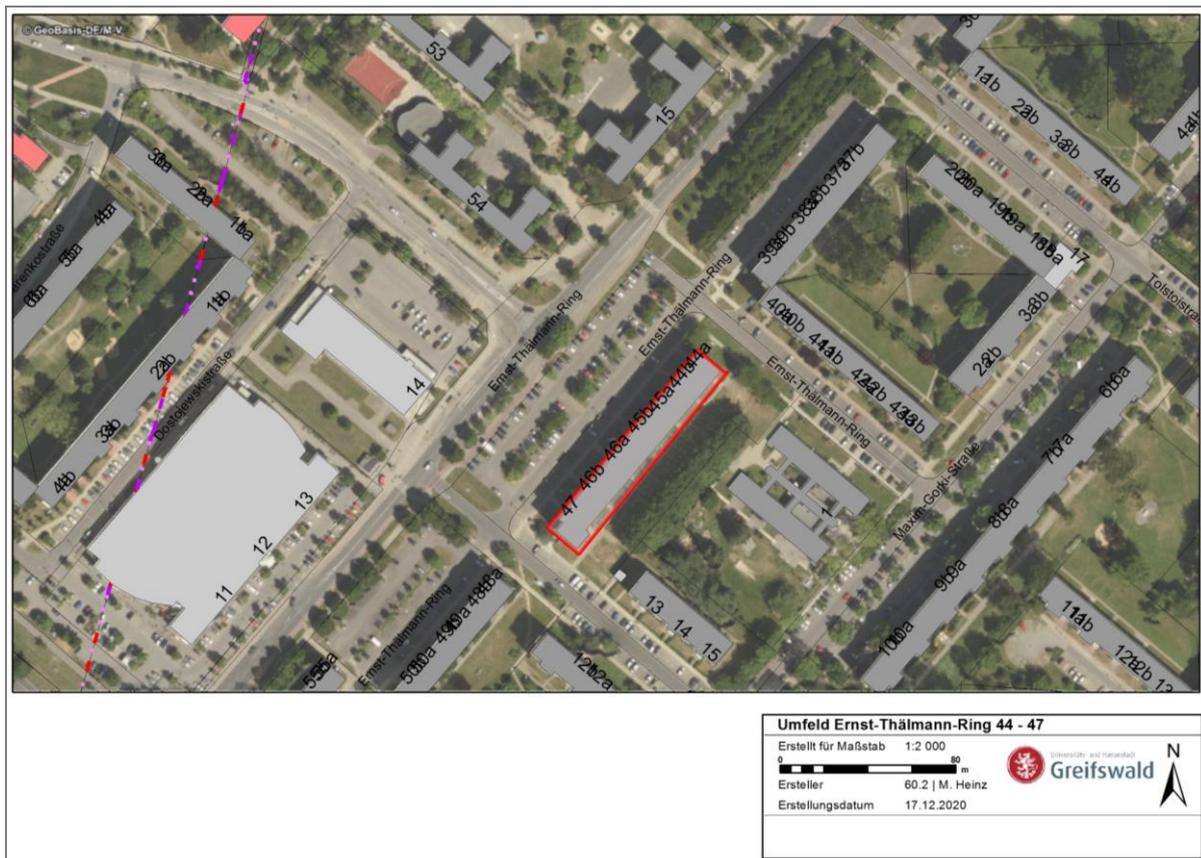
- **Umgestaltung als öffentlicher Platz** zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Bewohner des Quartiers (vergleichbar mit der Platzgestaltung an der Ecke Heinrich-Hertz-Straße / Lomonossowallee östlich des beantragten Rückbauvorhabens).
- **Neubebauung** der entstehenden Baulücke durch eine architektonisch anspruchsvolle **städttebauliche Dominante** als Eingangsgebäude für den Bildungscampus **mit mehreren Funktionen**: Dienstleistung / nicht-störendes Gewerbe, Gastronomie, barrierefreies und modernes Wohnen als baukultureller „Hingucker“ und Scharnier zwischen Stadtteil und Eingang Bildungscampus.
- **Neubebauung** der entstehenden Baulücke mit einem **eingeschossigen Baukörper als Service-Gebäude für den Stadtteil** mit Dienstleistung / nicht-störendes Gewerbe, Gastronomie ggf. Standort für Quartiersbüro in Schönwalde I als Scharnier zwischen Stadtteil und Eingang Bildungscampus + **ergänzende Freiraumgestaltung** als Treffpunkt.

Demnach wird die Rückbaumaßnahme als Investition in die Zukunftsfähigkeit des Wohnquartiers gesehen. Die Monofunktionalität durch reines Wohnen an dieser interessanten städtebaulichen Ecke wird bewusst unterbrochen, **um in der weiteren Quartiersentwicklung standortgerecht weitere, quartiersdienende Nutzungen ergänzen zu können**. Im dialogorientierten 10jährigen Planungs- und Umsetzungsprozess des Greifswalder „Modellvorhaben Zukunft Wohnen Schönwalde I + II“ soll mit den Quartiersbewohnern, wichtigen Akteuren (Bildungseinrichtungen, Straßensozialarbeiter, Wohnungsunternehmen, Bewohnern) eine bedarfsgerechte Weiternutzung des neu geschaffenen Quartiersraumes erarbeitet werden.

Die beantragte Rückbaumaßnahme fügt sich als Weiterführung des EFRE-Leitprojektes IGS Erwin-Fischer in die Zielstellung des Landesmodellvorhabens „Zukunft Wohnen M-V“ ein. Der Rückbau ermöglicht eine Optimierung der stadträumlichen Lagegunst für das Funktionieren des Bildungscampus. Durch die geplante funktionale Ergänzung der Ecksituation wirkt die Rückbaumaßnahme als Baustein gegen eine Verfestigung bzw. gar Verschärfung der sozialen Segregation im Wohnquartier und im Stadtteil.

## Städtebauliche Begründung für die Beantragung von Fördermitteln für den Rückbau des Ernst-Thälmann-Rings 44 - 47 gemäß RückbauRL M-V

Mit dem beantragten Rückbau des sechsgeschossigen Zeilenblocks Ernst-Thälmann-Ring 44 bis 47 sollen 105 nicht mehr benötigte Wohnungen abgerissen werden. Die vorhandene städtebauliche Situation ist äußerst unbefriedigend.



Der Zeilenbau befindet sich an prominenter Stelle im Stadtumbaugebiet Schönwalde II. Das nähere Umfeld bildet die räumliche, funktionale und lebendige Mitte des Stadtteils (vgl. Umfeldkarte). Der Zeilenbau liegt an der Schnittstelle zwischen den Funktionen Wohnen, Bildung (Alexander-von-Humboldt-Gymnasium, Erich-Weinert-Grundschule + Hort, Kita AS Makarenko, Studentenclub), Sport (Sporthalle III + Kleinsportfeld am Gymnasium) – Versorgung (zentraler Versorgungsbereich SW II + Mehrzweckhalle) und dem Stadtteiltreff ‚Labyrinth‘. 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).

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

(vgl. Fotos 1 bis 3). Uniforme Wohnangebote implizieren eine uniforme Mieterstruktur und wirken als unterstützende bauliche Parameter für eine Verfestigung und Verstärkung der vorhandenen Segregation. Der Block befindet sich in unsaniertem Zustand.



Foto 1: Schrägluftbild Ernst-Thälmann-Ring 44-47 im Vordergrund und Blick gen Nordwest | 04\_2016



Foto 2: Süd-West-Giebel des Zeilenblocks, Blick von der Ostrowskistraße | 03\_2017



Foto 3: Ernst-Thälmann-Ring 44-47, Blick vom Stadtteilzentrum Labyrinth | 03\_2017

Der komplette Rückbau des 100 m langen Riegels ist inhärenter Bestandteil und Bedingung für die Umsetzung der Kernmaßnahme W1 (Neue Wohn- und Gemeinschaftsmitte Schönwalde II) des Konzeptes „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Mitten in Schönwalde I und II“ im Rahmen des Landesmodellvorhabens „Zukunft Wohnen in M-V“.

Es werden demnach Wohnungen vom Markt genommen, die wohnungswirtschaftlich schwer vermittelbar sind, bereits jetzt höhere Leerstände verzeichnen und perspektivisch dauerhaft in dieser Form nicht mehr benötigt werden. Mit Stand 2019 stehen in dem Zeilenbau Ernst-Thälmann-Ring 44-47 insgesamt 56 Wohnungen leer, das entspricht einer mikroräumlichen Leerstandsquote von 53 % (vgl. Daten Städtebauliches Monitoring UHGW)<sup>1</sup>. Im Stadtumbaugebiet Schönwalde II liegt die Leerstandsquote bei 4,6 %, was knapp über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 3,5 % liegt, insgesamt aber dennoch zunächst auf keinen Handlungsdruck bzgl. eines notwendigen Rückbaus schließen lässt. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030*plus* wurde jedoch gezielt eine Rückbaureserve von 400 WE im seriellen Geschosswohnungsbau als Ziel festgelegt, um genau für hier vorliegende besondere städtebauliche Situationen Rückbau zur Aufwertung der Wohnquartiere vornehmen zu können (vgl. ISEK Greifswald 2030*plus* (2017), Wohnbedarfsprognose, Kap. 3.4.1). Im Handlungsfeld „Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln“ wird auf diese gezielten Rückbaumaßnahmen verbindlich eingegangen: *„... sind im Sinne einer Aufwertung und sozialen Durchmischung trotz des Mehrbedarfs an Wohnraum dennoch punktuelle Rückbaumaßnahmen dort zu ermöglichen, wo es aus städtebaulicher Sicht notwendig und sinnvoll ist. Dies betrifft vor allem die Plattenbaustrukturen in Schönwalde I und II sowie im Ostseevierviertel-Ryckseite.“* (ISEK Greifswald 2030*plus* (2017), S. 167.)

Der nach dem Rückbau gewonnene Gestaltungsraum eröffnet Perspektiven für die weitere städtebauliche Quartiersentwicklung (Die nachfolgenden Ausführungen zu den Planungen sind maßgeblich der Projektskizze Zukunft Wohnen in Greifswald – Mitten in Schönwalde I und II (UHGW, Stadtbauamt, 16.01.2020) sowie dem im politischen Gremienlauf befindlichen gleichnamigen Konzept entnommen.):

Als Neubauten folgen gemäß o.g. Konzept vier Baukörper, die neu angeordnet werden: ETR 45\_*im\_quadrat*, ETR 44\_*basis*, ETR 46\_*basis\_plus* 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 und Standort für das exponierte Wohnhochhaus mit Quartiersbüro umgebaut.

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.

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Die sehr hohen Leerstandsquoten rühren selbstredend auch daher, dass aufgrund der Umbau- / Abrissplanungen des Wohnungsunternehmens die normale Mieterfluktuation verstärkt wurde und eine Nachbelegung freigewordener Wohnungen absichtlich nicht mehr erfolgte.

- 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 finanziert Wohnraum oder sogar Eigentumswohnen ermöglicht werden. Alle Wohneinheiten sollten barrierefrei ausgeführt werden. Die Geschosse (5+12) sollen öffentlich genutzte Bereiche vorhalten.
- 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.

Wichtig ist die bauliche Ergänzung der flankierenden Baukörper, die sich an den Bautyp Gaußstraße 5-6 orientieren, um Angebote für preiswerten und bezahlbaren Wohnraum auch in der neuen städtebaulichen Konfiguration zu ermöglichen.

Als Spinne im Netz der Freiraumgestaltung dient das ETR47\_gartenhaus.

- Dieser Baukörper ist eine einfache Basis-Infrastruktur für die teilweise gemeinschaftliche Gartengestaltung. Ähnlich wie das Quartiersbüro in die Mitte des Stadtteils geholt wird, soll hier zentral ein Gemeinschaftsgarten als grünes Wohnzimmer für das Quartier ‚Wohn- und Gemeinschaftsmitte SWII‘ entstehen.
- Die konkrete Ausgestaltung der Freiraumplanung wird mit den Bewohnern und dem Quartiersmanagement in einem Beteiligungsprozess als Impulsfunktion für das Funktionieren des Quartiers angegangen.
- Das ETR 47\_gartenhaus dient als bauliche Keimzelle für dieses soziale Miteinander.

Demnach wird die Rückbaumaßnahme als Investition in die Zukunftsfähigkeit des Wohnquartiers gesehen und wirkt als Baustein gegen eine Verfestigung bzw. gar Verschärfung der sozialen Segregation im Wohnquartier und im Stadtteil.