



## Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseevierviertel- Ryckseite

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 26.08.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	07.09.2021	N
Ortsteilvertretung Ostseevierviertel	Beratung	20.09.2021	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit	Beratung	28.09.2021	Ö
Hauptausschuss	Beratung	18.10.2021	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	08.11.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt das „Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseevierviertel-Ryckseite“ gemäß Anlage 1. Das Strategiepapier dient als Grundlage zur weiteren Entwicklung des Ostseevierviertels-Ryckseite für den Planungszeitraum 2021 bis 2040 und darüber hinaus. Es fixiert die gemeinsame städtebauliche Zielstellung der beiden Wohnungsunternehmen WGG eG und WVG mbH für Ihre Wohnungsbestandsentwicklung im Plangebiet sowie der Stadt Greifswald für die Gestaltung und Aufwertung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen. Zur schrittweisen Umsetzung sind 31 inhaltlich, zeitlich und fiskalisch konkretisierte und abgestimmte Maßnahmen gelistet.

### Sachdarstellung

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald (ISEK Greifswald 2030plus) von 2017 ist die Sanierung und Weiterentwicklung des Ostseevierviertels-Ryckseite als Schlüsselmaßnahme Nr. 3 im Handlungsfeld „Das Wohnen zeitgemäß und sozial gerecht weiterentwickeln“ aufgeführt. Hierzu solle gemäß ISEK in Abstimmung mit den beiden führenden Wohnungsbaugesellschaften WVG und WGG als Haupteigentümer der Wohnungen in den Plattenbauquartieren nördlich und südlich der Vitus-Bering-Straße ein konsistentes Entwicklungskonzept erarbeitet werden, das Perspektiven für die Wohnungsbaubestände aufzeigt.

Dieser Planungsauftrag wurde vom Stadtbauamt Ende 2019 aufgegriffen und in einem intensiven Abstimmungsprozess mit den Wohnungsunternehmen im Juli 2021 zu einem konsensfähigen Strategiepapier zum Stadtumbau zusammengeführt. Die besondere Herausforderung bestand darin, die unterschiedlichen Sanierungsstrategien und -geschwindigkeiten der

Wohnungsunternehmen zu berücksichtigen und eine größtmögliche Unabhängigkeit in der Bestandsentwicklung der Wohnungsunternehmen zu sichern. Gleichzeitig sollen sich die einzelnen Maßnahmen jedoch insgesamt in ein gemeinsames, passfähiges und anspruchsvolles städtebauliches Gesamtkonzept einfügen.

Als Ableitung aus den gesamtstädtischen Anforderungen, den festgestellten städtebaulichen Defiziten im Ostseeviertel-Ryckseite (vgl. Kap. 2 im Strategiepapier) sowie den Anforderungen an eine zukunftsfähige Quartiers- und Stadtteilentwicklung wurde folgende gemeinsame Präambel formuliert (vgl. Kap. 3):

Weiterentwicklung der Quartiers- und Gebäudestruktur entsprechend

A] der Leitidee einer hohen sozialen Durchmischung im Wohnquartier,

B] der hohen stadträumlichen Qualität und Lagegunst,

C] der zukunftsfähigen Anpassung an energetische und wohnungstechnische Kriterien,

D] der möglichst barrierefreien Wohn- und Wohnumfeldgestaltung sowie

E] den Ansprüchen umweltfreundlicher Mobilitätsformen (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV).

Diese Präambel wird durch vier Leitlinien flankiert:

1. Anzahl der Wohneinheiten sowie der Wohnfläche sollte im Ergebnis der Weiterentwicklung mindestens gleich bleiben bzw. sich leicht erhöhen. Darin enthalten ist die Option einer verantwortungsvollen Inanspruchnahme neuer Flächen für Wohnen im Quartiersumfeld.
2. Die soziale Mischung im Quartier sollte insgesamt erhöht werden. Dabei sollen differenzierte Wohnungsmarktsegmente entwickelt werden: 1/3 Mix zwischen a) KdU-Konformität, b) sozialem Wohnungsbau, c) freifinanziertem Wohnungsbau. Die hohe Bedeutung der Plattenbaugebiete für preiswerten Wohnraum soll weiterhin gewährleistet sein.
3. Erhebliche Aufwertung öffentlicher und privater Grünflächen als „grüne Infrastruktur“ für die Funktionsfähigkeit des Quartiers.
4. Sicherung und Weiterentwicklung der Bildungs- und Versorgungseinrichtungen als soziale Infrastruktur.

Auf der nachfolgenden konkreten Maßnahmenebene (vgl. Kap. 4) wurde der Stadtumbauprozess nach den Themen a) Gebäude- und Quartiersstruktur, b) Frei- und Grünräume, c) Verkehrserschließung und d) Organisation sowie den unterschiedlichen Maßnahmenträgern zeitlich sortiert. Die Maßnahmen wurden mit Kostenschätzungen versehen (vgl. Tab. 2 und 3 in Kap. 4).

Die abgestimmten Umbauschritte bei der Weiterentwicklung der Gebäude- und Quartiersstruktur offerieren einen behutsamen, aber doch konsequenten Stadtumbau im Quartier, getragen von den Wohnungsunternehmen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen in der Grün- und Freiraumgestaltung sowie der Verkehrserschließung zeugen vom Aufwertungs- und Gestaltungswillen der Stadt Greifswald selbst. Als Scharnier zwischen dem Trio Stadt - WGG - WVG und den Bewohnern im Quartier dient das Stadtumbau- und Quartiersmanagement.

Durch die sehr langfristige Ausrichtung der Umbaumaßnahmen (bis 2040 und darüber hinaus) ist Planbarkeit und Behutsamkeit dieser Entwicklung garantiert. Ebenso verhindern die unterschiedlichen Sanierungsziele und -geschwindigkeiten der Wohnungsunternehmen ungewollte Verdrängungsprozesse. So werden die Bestände der WGG gemäß Maßnahmenplan größtenteils erhalten bleiben und weiterhin preiswerte Wohnungen im Angebot belassen. Wichtig ist, dass die städtebauliche Anordnung der Gebäudestrukturen insgesamt ein attraktives Wohnumfeld und Quartier schafft.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>
---------------------------------

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					

<b>Auswirkungen auf den Klimaschutz</b>
---

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
X		

**Begründung:**

Weiterentwicklung der Quartiers- und Gebäudestruktur soll unter anderem der zukunftsfähigen Anpassung an energetische und wohnungstechnische Kriterien sowie den Ansprüchen umweltfreundlicher Mobilitätsformen (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV) entsprechen. Es sind erhebliche Aufwertungen öffentlicher und privater Grünflächen als „grüne Infrastruktur“ vorgesehen.

<b>Anlage/n</b>
-----------------

- 1      Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseeviertel-Ryckseite öffentlich