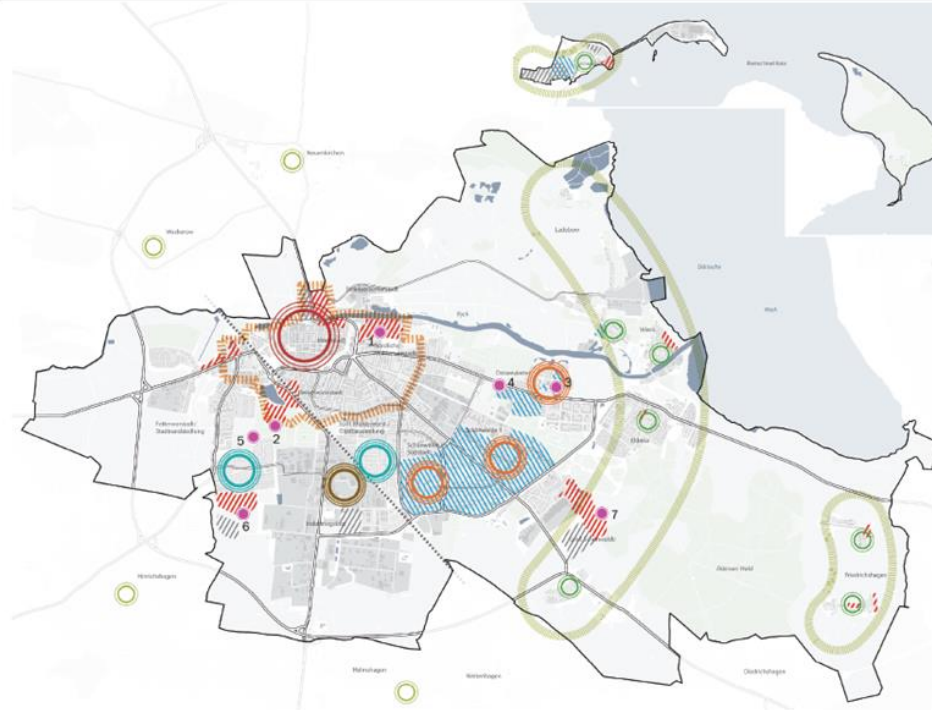




Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseeviertel-Ryckseite






OTV Ostseeviertel 20.09.2021
UHGW | Stadtbauamt | 60.2

Ausgangslage ISEK 2030plus








Wohnen und Stadtstruktur

Übergreifende Handlungsansätze

-  Sicherung und Entwicklung Innenstadt
-  Sicherung und Entwicklung der Zentren in den Großwohnsiedlungen
-  Schwerpunkttraum Innere Stadt
-  Integrierte, übergreifende Entwicklungsplanung Orte am Rande der Stadt
-  Strategische Planung/Abstimmung Stadt-Umland-Gemeinden

Schwerpunkträume Neues Wohnen

-  Wachstumsräume (1. Priorität)
-  Wachstumsräume (2. Priorität)
-  Sanierung und Umstrukturierung mit Erneuerung
-  Nachverdichtung im Bestand
-  Neuordnung

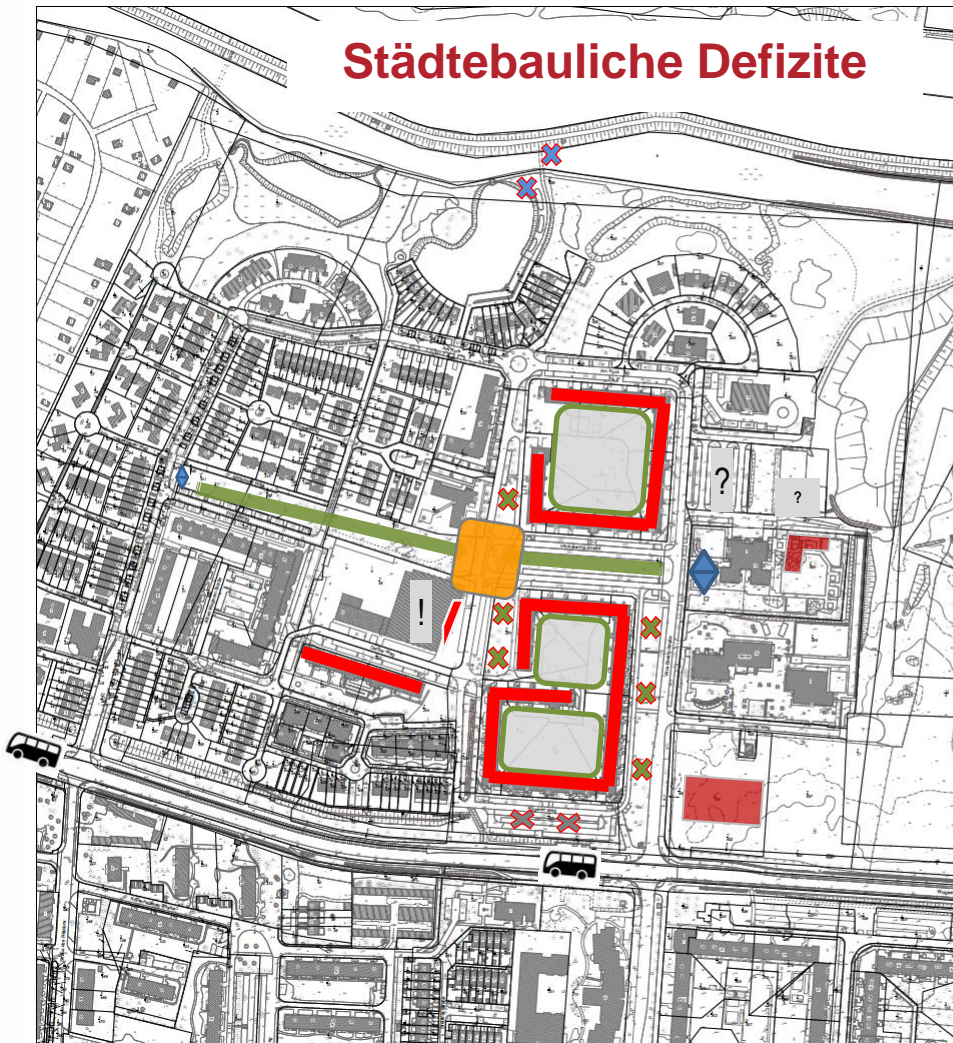
● Schlüsselmaßnahmen

- 1 Quartier Hafenstraße
- 2 Quartier Verlängerte Scharnhorststraße
- 3 Sanierung und Weiterentwicklung Ostseeviertel Ryck-Seite
- 4 Altersgerechter und barrierearmer Umbau des Quartiers Altes Ostseeviertel
- 5 Realisierung B-Plan 88
- 6 Erweiterung Stadtrand siedlung
- 7 Realisierung B-Plan 13

Bedeutung des Strategiepapiers

- setzt die im ISEK 2030plus verankerte **Maßnahme zur Sanierung und Weiterentwicklung** des Ostseeviertels-Ryckseite fort,
- dient als **strategische Grundlage zur weiteren Entwicklung** des Ostseeviertel – Ryckseite für den Planungszeitraum bis 2040plus,
- fixiert die **gemeinsame städtebauliche Zielvorstellung** der beiden Wohnungsunternehmen (WGG + WVG) und der UHGW.

Städtebauliche Defizite



1. **Gebäude- und Nutzungsstruktur:** uniform, fehlende Rhythmisierung, keine Gebäude mit Leitfunktion; fehlender menschlicher Maßstab

2. **Innenhöfe mit geringer Aufenthaltsqualität:** ausgeräumt, ungegliedert, fehlende Geborgenheit

3. Zentraler **Grünzug mit Funktions- und Gestaltungsschwächen**

4. **Blickachse ohne Zielpunkte;** fehlende Blickpunkte

5. „**Mittelpunkt**“ (Scharnier) zwischen den verschiedenen Quartiersmyleus mit **unmotivierter Gestaltung**

6. Mangelnde Gestaltung öffentlicher **Grünflächen und Wege /** „Randgrün“

7. **Versorgungsbereich mit Leerstand** und abweisender Gebäudefront in den öffentlichen Raum nach Osten

8. **Ungestaltete Parkplatzflächen +** zu lange Verkehrserschließung über Grünachse

9. Tlw. Unnötige **Versiegelungen;** Fremdbelegungen bei PKW-Stellflächen + undefinierte Flächennutzungen

10. Nördlicher Bereich mit relativ weiten Fußwegen zu **ÖPNV-** Haltestellen

Präambel

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 wohnungs-technische Kriterien,

D] der möglichst barrierefreien Wohn- und Wohnumfeldgestaltung,

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

Leitlinien

1. Anzahl der Wohneinheiten sowie der Wohnfläche sollte gleich bleiben bzw. sich leicht erhöhen.
2. Die soziale Mischung im Quartier sollte insgesamt erhöht werden (Entwicklung differenzierter Wohnungsmarktsegmente: 1/3 Mix zwischen a) KdU-Konformität, b) sozialem Wohnungsbau, c) freifinanziertem Wohnungsbau).
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.

Maßnahmenpaket 1: Nordquartier – Neubau, Öffnung und Teilgestaltung Innenhof | Spielplatz + Grünachse West

Code	Kurztitel der Maßnahme	Träger
O.1	Quartiers- und Stadtumbau-management	UHGW (WGG, WVG – Mitwirkung)
O.2	Auslobung Städtebaulicher Wettbewerb für Optionsfläche Neues Wohnen Plus	UHGW, WGG, WVG
G.1	Neubau Sozial NordQuartier	WVG
G.3	Partieller Rückbau und Modernisierung	WVG
F.1	Umverlegung / Neuanlage Spielplatz	UHGW, WVG
F.2	Gestaltung Grünachse West	UHGW
F.3	Gestaltung Innenhof Teilflächen	WVG
G.6	Schaffung Durchgang NordQuartier zur Anbindung Parken + Freiraum + KiTa	WVG



Maßnahmenübersicht nach Themen
- chronologisch sortiert

- 0.1 Städtebaulicher Wettbewerb
- 0.2 Quartiers- und Umbaumanagement (nicht verortet)
- G.1 Neubau Sozial WVG, NQ
- G.2 Rückbau WVG, SQ
- G.3 Partiieller Rückbau und Modernisierung WVG, NQ
- F.1 Umverlegung / Neu-Anlage Spielplatz, zentrale Grünachse
- F.2 Gestaltung Grünachse West
- F.3 Gestaltung Innenhof, NQ
- G.4 Neubau WGG, Optionsfläche
- G.5 Neubau WVG, Optionsfläche
- V.1 Neubau QuartiersGarage Nord
- G.6 Schaffung Durchgang WGG, NQ
- G.7 Partiieller Rückbau und Modernisierung WVG, SQ
- G.8 Rückbau / Neubau WGG, Darßer Weg 2-7
- G.9 Neubau WVG, SQ
- V.2 Optimierung Anbindung QuartiersParkplatz Süd - V-B-Str.
- V.3 Ausbau QuartiersParkplatz Süd
- V.4 Park & Bike - Station
- G.10 Schaffung Durchgang WGG, SQ
- F.4 Gestaltung Innenhof, SQ
- V.5 Verkehrsberuhigung V-B-Str.
- F.5 Gestaltung R-A-Platz
- F.6 Gestaltung Grünachse Ost
- F.7 Gestaltung V-B-Platz
- 0.3 Party 50 Jahre Ostseeviertel-Ryckseite (nicht verortet)
- V.6 ÖPNV-Anbindung
- G.11 Umbau Bestände WGG, NQ
- F.8 Abschließende Gestaltung Innenhof, NQ
- G.12 Umbau Bestände WGG, SQ
- F.9 Abschließende Gestaltung Innenhof, SQ
- F.10 Gestaltung Grünachse Nord - Süd

Maßnahmenplan




 Universitäts- und Hansard
Greifswald

Strategiepapier
Ostseeviertel-Ryckseite
Maßnahmenplan

Stadtbauamt, Amt Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde
 bearbeitet: Y. Ehrenow, V. Henz
 gezeichnet: S. Tötter

Maßstab: 1:2.500
 Datum: 25.06.2021

Maßnahmenplan

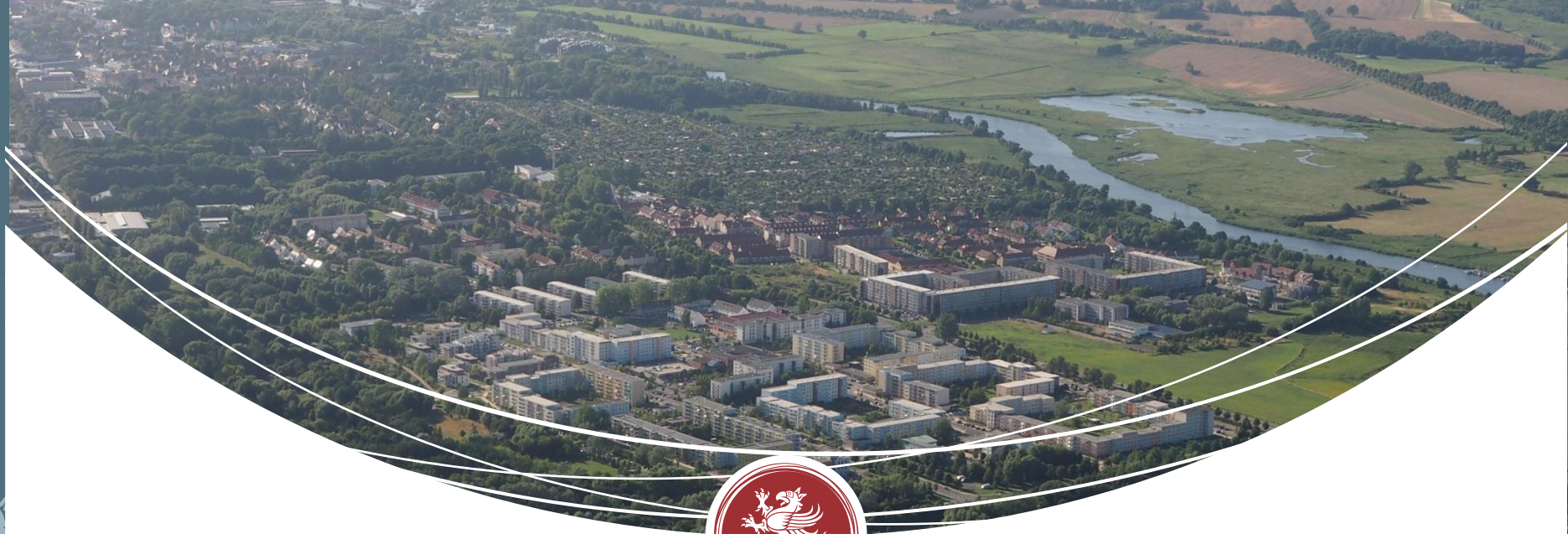


Szenario „Zwei Sanierungsgeschwindigkeiten – eine Strategie – maximale Unabhängigkeit“ | Maßnahmenübersicht

lf. Nr.	Zeitleiste	Code	Träger			Kostenschätzung (in €)				Bemerkungen	
			UHGW	WGG	WVG	UGHW	WGG	WVG	Insg.		
1	ab 2021 / 22 ff	O.1	Quartiers- und Umbaumanagement				105.500			105.500	über vorhandene Struktur UHGW realisierbar; ergänzt durch 2. Stelle QM in 2022 / 23 als wettbewerbsähnliches Verfahren im Trio WGG - WVG - UHGW organisieren und durchführen vorab: Flächenrückerwerb (Flur 3, Flurstück 7/165) UHGW von der WVG Hinweis: Abstimmung mit WGG Ziel: Gemeinsames Wohnumfeld ohne Wahrnehmung von Grundstücksgrenzen Zusicherung Flächenerwerb /-tausch WGG - WVG - UHGW ; Voraussetzung: Realisierung Durchbrüche NQ + SQ durch WGG. hier sind noch keine Kalkulationen möglich Prüfvorbehalt Trägerschaft_ in Abhängigkeit von Ergebnissen Städtebaulicher Wettbewerb Zeitlicher Prüfvorbehalt in Abhängigkeit bautechnischer Umsetzbarkeit von evtl. Förderung
2	2021 / 22	O.2	Städtebaulicher Wettbewerb			10.000	10.000	10.000	30.000		
3	2022 / 23	G.1			Neubau Sozial NordQuartier			5.250.000	5.250.000		
4	2022/23	G.2			Rückbau Bestandsgebäude R.- Amundsen-Str. 18-20, SüdQuartier			590.000	590.000		
5	2023 _vor Bezug G.1	G.3			Partieller Rückbau und Modernisierung NordQuartier; Schaffung Durchgang V.-B-Str.			9.042.000	9.042.000		
6	2024	F.1	Umverlegung / Neu-Anlage Spielplatz in zentraler Grünachse			656.260			656.260		
7	2024	F.2	Gestaltung Grünachse West			606.935			606.935		
8	2024	F.3			Gestaltung Innenhof NordQuartier		150.000	720.000	870.000		
9	2024 / 2025	G.4			Neubau Optionsfläche_ Umsetzung Wettbewerb			11.000.000	11.000.000		
10	2024 / 2025	G.5			Neubau Optionsfläche_ Umsetzung Wettbewerb				0		
11	2024 / 2025	V.1			Neubau Quartiersgarage Nord				6.021.257		
12	2025	G.6			Schaffung Durchgang (Abgang 1 WE im EG) NordQuartier zur Anbindung Parken, Freiraum + KiTa			300.000	300.000		
13	2026 - 30	G.7			Partieller Rückbau und Modernisierung Bestandsgebäude SüdQuartier			5.947.000	5.947.000		
14	2026 - 30	G.8			Rückbau / Neubau Darßer Weg 2-7			15.000.000	15.000.000	Prüfvorbehalt_ in Abhängigkeit von zeitlicher Priorität WGG	
15	2027 - 30	G.9			Neubau SüdQuartier			15.850.000	15.850.000		

Maßnahmenübersicht

lf. Nr.	Zeitleiste	Code	Träger			Kostenschätzung (in €)				Bemerkungen	
			UHGW	WGG	WVG	UGHW	WGG	WVG	Insg.		
16	2028 / 2029	V.2	Optimierung Anbindung QuartiersParkplatz Süd - Vitus-Bering-Straße				79.399			79.399	
17	2028 / 2029	V.3	Ausbau QuartiersParkplatz Süd							4.369.268	Prüfvorbehalt Trägerschaft
18	2029	V.4	Park & Bike - Station				112.853			112.853	könnte / sollte ggf. auch als einfache Massnahme zeitlich vorgezogen werden
19	2030	G.10		Schaffung Durchgang (Abgang 1 WE im EG) Süd Quartier zur Anbindung Parken + Wohnumfeld				400.000		400.000	Zeitlicher Prüfvorbehalt in Abhängigkeit bautechnischer Umsetzbarkeit von evtl. Förderung
20	2030	F.4	Gestaltung Innenhof SüdQuartier					150.000	660.000	810.000	Hinweis: Abstimmung mit WGG Ziel: Gemeinsames Wohnumfeld ohne Wahrnehmung von Grundstücksgrenzen
21	2031-33	V.5	Verkehrsberuhigung Vitus-Bering-Straße				1.255.865			1.255.865	
22	2031-33	F.5	Gestaltung R.A.-Platz				617.434			617.434	
23	2031-33	F.6	Gestaltung Grünchse Ost				1.143.850			1.143.850	
24	2031-33	F.7	Gestaltung Vitus-Bering-Platz				2.030.638			2.030.638	
25	2034	V.6	ÖPNV - Anbindung				87.000			87.000	Prüfvorbehalt; bei einfacher Umsetzung zeitlich vorziehen
26	2037	O.3	Party 50 Jahre Ostseeviertel-Ryckseite Zwischenbilanz Umbau + Ausblick					29.314		29.314	
27	2040+	G.11	Umbau Bestände NordQuartier								0 hier sind noch keine Kalkulationen möglich
28	2040+	F.8	Abschließende Gestaltung Innenhof NordQuartier					200.000			Hinweis: Abstimmung mit WVG Ziel: Gemeinsames Wohnumfeld ohne Wahrnehmung von Grundstücksgrenzen
29	2040+	G.12	Umbau Bestände SüdQuartier								0 hier sind noch keine Kalkulationen möglich
30	2040+	F.9	Abschließende Gestaltung Innenhof SüdQuartier					200.000			Hinweis: Abstimmung mit WVG Ziel: Gemeinsames Wohnumfeld ohne Wahrnehmung von Grundstücksgrenzen
31	2040+	F.10	Gestaltung Grünachse Nord - Süd inklusive angepasster PKW-Stellplatzmöglichkeiten				1.349.649			1.349.649	
Summe							8.084.696	27.410.000	38.069.000	73.563.696	Annahmen Kostenschätzung gesondert dargelegt, s. Strategiepapier Kap. 6.



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

