

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept
„Wohnen in Schwerin“
Erste Fortschreibung 2005**

(ISEK 2005)

Anlass der Fortschreibung

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat am 10.3.2003 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept "Wohnen in Schwerin" (ISEK 2002) beschlossen. Der Anlass des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2002 bestand insbesondere darin, eine Handlungsstrategie festzulegen, um den strukturellen Wohnungsleerstand abzubauen.

Grundlage des ISEKs 2002 war die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose, die die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schwerin bis zum Jahr 2017 prognostizierte („Schwerin 2017“). Auf Grundlage dieser Prognose und unter Berücksichtigung der Leitbilder für die räumliche Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin wurden Entwicklungsziele für Stadtteile festgelegt. Die Stadtvertretung hat festgelegt, dass die Annahmen der Prognose „Schwerin 2017“ im Jahr 2005 überprüft und – falls erforderlich - das Integrierte Stadtentwicklungskonzept sowie die teileräumlichen Entwicklungskonzepte für die Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz fortgeschrieben werden.

Im ersten Teil dieser Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK 2005) werden die Annahmen der Prognose "Schwerin 2017" mit der tatsächlichen Entwicklung verglichen und auf deren Gültigkeit überprüft.

Im zweiten Teil werden die Maßnahmen der Innenstadterneuerung seit 2002 dargestellt sowie die teileräumlichen Entwicklungsziele für die Stadtteile erneuert und präzisiert („Stadtteilsteckbriefe“).

Im dritten Teil wird der Sachstand in den Projekträumen des Stadtumbaus in den Schwerpunktstadtteilen "Stadtumbau" dargestellt und weitere „Projekträume“ für die nächste Planungsphase von 2006 bis 2009 definiert.

Abschließend wird das Handlungskonzept für das Programm "Städtebauliche Aufwertung und Soziale Stadt "Neu Zippendorf/ Mueßer Holz" definiert.

A Eichung der Prognose "Schwerin 2017"

Die Landeshauptstadt Schwerin hat seit dem Beschluss über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept den Stadtumbauprozess kontinuierlich beobachtet. Die Ergebnisse dieses „Monitorings“ sind in den Wohnungsmarktberichten 2003 und 2004 veröffentlicht worden.

Grundlage des ISEKs 2002 war die Annahme, dass der strukturelle Wohnungsleerstand in Schwerin im Jahr 2017 5.600 bis 6.200 Wohnungen umfasst.

Vergleicht man die demografische Entwicklung und die Bautätigkeit mit der Prognose 2017, so lauten die entscheidenden Kernaussagen:

- Der negative Wanderungssaldo der Landeshauptstadt in den Jahren 2002, 2003 und 2004 war nicht so groß wie prognostiziert.
- Deshalb nahm die Einwohnerzahl nicht im prognostizierten Maße ab und liegt leicht über der für das Jahr 2004/2005 getroffenen Annahme.
- Die Bautätigkeit wurde leicht unterschätzt. Die Annahme lautete, dass 490 bis 530 Wohneinheiten (WE) pro Jahr bis 2006 fertig gestellt würden. Tatsächlich betrug die Zahl im Schnitt der letzten drei Jahre 553 Wohnungen pro Jahr.

Die beiden Abweichungsphänomene heben sich annähernd auf, so dass weiterhin von den Annahmen des strukturellen Wohnungsleerstandes von rund 6.000 Wohnungen im Jahr 2017 ausgegangen werden kann.

Ziel der rückbauenden Stadtumbaumaßnahmen des ISEKs 2002 war, bis zum Jahr 2010 ein Drittel dieses prognostizierten Wohnungsleerstandes (= 2.000 Wohnungen) durch Rückbau vom Markt zu nehmen. Hierzu besteht die „Schweriner Erklärung“ zum Stadtumbau, in der die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft (SWG), die Wohnungsgesellschaft Schwerin (WGS) und die Landeshauptstadt einvernehmlich und objektgenau den Rückbau von Wohngebäuden vereinbart haben. Die übrigen zwei Drittel des Wohnungsleerstandes sollten durch Umwidmungen, Stilllegungen und Wohnungszusammenlegungen vom Markt genommen bzw. marktfähig werden.

A 1 Erfolgskontrolle "Rückbau und Stadtumbau"

Wie im Wohnungsmarktbericht 2004 dargelegt ist, verläuft der Wohnungsrückbau entsprechend der „Schweriner Erklärung“, so dass das vereinbarte Rückbauziel aus dem ISEK 2002 mit aller Wahrscheinlichkeit erreicht wird.

Da einige Wohnungsunternehmen beabsichtigen, weitere Gebäude mit Hilfe der Städtebauförderung zurück zu bauen und da der restliche Wohnungsleerstand nicht in nennenswertem Umfang durch Umwidmungen, Stilllegungen oder Zusammenlegungen vom Markt genommen wurde, muss die „Rückbauquote“, d.h. die Zahl der zurück zu bauenden Wohnungen am prognostizierten Wohnungsleerstand erhöht werden.

A 2 Erfolgskontrolle „Stadterneuerung Innenstadt“

Die zweite Säule des Stadtumbaus in Schwerin besteht darin, die erhaltende Stadterneuerung der Innenstadt fortzusetzen und zu intensivieren. Seit dem Beschluss über das ISEK 2002 wurden hierzu folgende Maßnahmen ergriffen und Beschlüsse durchgeführt, um den Standort „Innenstadt“ zu stärken:

Gebietskulisse Städtebauförderung

Im ISEK 2002 wurde dargestellt, dass ein positiver Zusammenhang zwischen Städtebauförderungskulisse, geringerem Wohnungsleerstand, höherem Modernisierungsstand und kleinräumigen Bevölkerungszuwächsen besteht. Deshalb war Ziel der Stadterneuerung, die Gebietskulisse der Städtebauförderung zu erweitern: So hat die Stadtvertretung im Jahr 2004 das 10,5 ha große Sanierungsgebiet "Schelfstadt-Erweiterung" als Satzung beschlossen. Und im August 2005 hat der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin den Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung eines Sanierungsgebiets "Paulsstadt" gebilligt, das im Jahr 2006 beschlossen werden kann.

Schlüsselprojekte Innenstadterneuerung

Im April 2005 hat die Stadtvertretung „Schlüsselprojekte“ der Erneuerung öffentlicher Räume der Innenstadt beschlossen. Die Schlüsselprojekte sollen insbesondere die Maßnahmen der Erneuerung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze definieren, die private Folgeinvestitionen auslösen können. Die Schlüsselprojekte, die sowohl innerhalb als auch außerhalb der Fördergebietskulisse liegen, sollen schrittweise umgesetzt werden.

Baulandkataster "Innenstadt"

Die Landeshauptstadt Schwerin hat zum Ende des Jahres 2004 alle Baulücken und Brachflächen in der Innenstadt erfasst und ein Baulandkataster gemäß § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) veröffentlicht (www.schwerin.de/stadterneuerung). Dieses Baulandkataster wird künftig jährlich aktualisiert und fortgeschrieben.

Baupreis 2005 "Attraktive Innenstadt"

Die Landeshauptstadt Schwerin hat im Jahr 2005 erstmals den Baupreis "Attraktive Innenstadt" ausgelobt und private Bauherren prämiert, die einen Beitrag leisten, die historischer Bausubstanz zu modernisieren oder zeitgemäße Neubauvorhaben in Baulücken realisieren.

B Teilräumliche Entwicklungsziele des Stadtumbaus

Für die Stadtteile, die vom Wohnungsleerstand betroffen sind und mehr als 50 leer stehende Wohnungen aufwiesen, wurden im ISEK 2002 teilräumliche Entwicklungsziele aufgestellt. Die Stadtteile wurden nach Problemlagen und Entwicklungszielen klassifiziert, wobei insbesondere die räumlich-funktionale Bedeutung des Stadtteils, das Ausmaß des Wohnungsleerstands, der Zustand des Gebäudebestands und die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bewertet wurden:

- **Stadtteile in Konsolidierung**

Durch Stadtentwicklungsmaßnahmen stabilisierte Stadtteile ohne weiteren Handlungsbedarf.

- **Schwerpunktstadtteile "Aufwertung"**

Die Entwicklungsziele bestehen insbesondere darin, die Strategie der erhaltenden Stadterneuerung in den Stadtteilen der Innenstadt gemäß dem Leitbild "Erhaltung und Erneuerung der Stadtstruktur und Stadtgestalt" fortzusetzen und zu entwickeln.

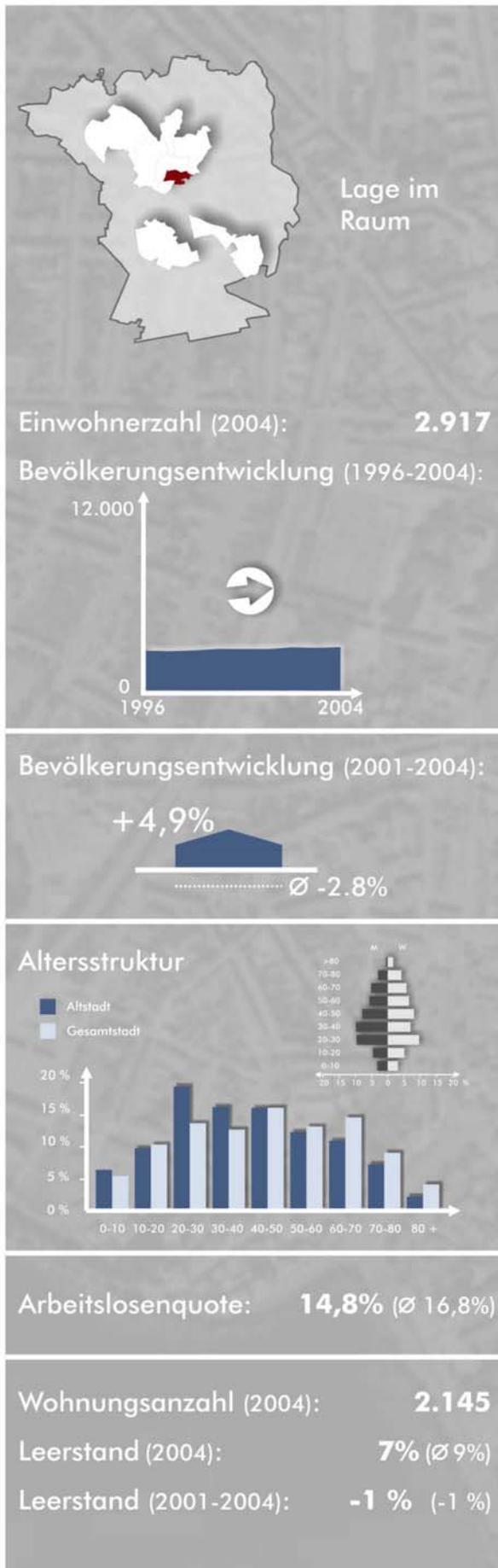
- **Schwerpunktstadtteile "Umstrukturierung"**

Stadtteile mit strukturschwachen Bereichen. Ziel ist, den Wohnungsbestand in den Stadtteilen durch Wohnungsrückbau zu reduzieren und Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. In den Schwerpunktstadtteilen Umstrukturierung werden Projekträume gebildet und die Maßnahmen in den Projekträumen beschrieben.

Die übrigen, im Folgenden nicht dargestellten Stadtteile sind **Stadtteile ohne Handlungsbedarf**: Kein Handlungsbedarf für den Stadtumbau besteht in den Stadtteilen, die einen unterdurchschnittlichen Wohnungsleerstand, einen hohen Modernisierungsgrad und eine stabile Einwohnerentwicklung aufweisen.

In Form von Steckbriefen werden die wichtigsten Rahmendaten und Entwicklungsziele für die Stadtteile aktualisiert und die Entwicklung seit 2002 beschrieben.

Die Altstadt - Wohnen im historischen Zentrum



Stadtteil ohne Handlungsbedarf

- › Sanierung fast abgeschlossen
- › höchster Bevölkerungszuwachs
- › positive wohnungswirtschaftliche und soziale Daten

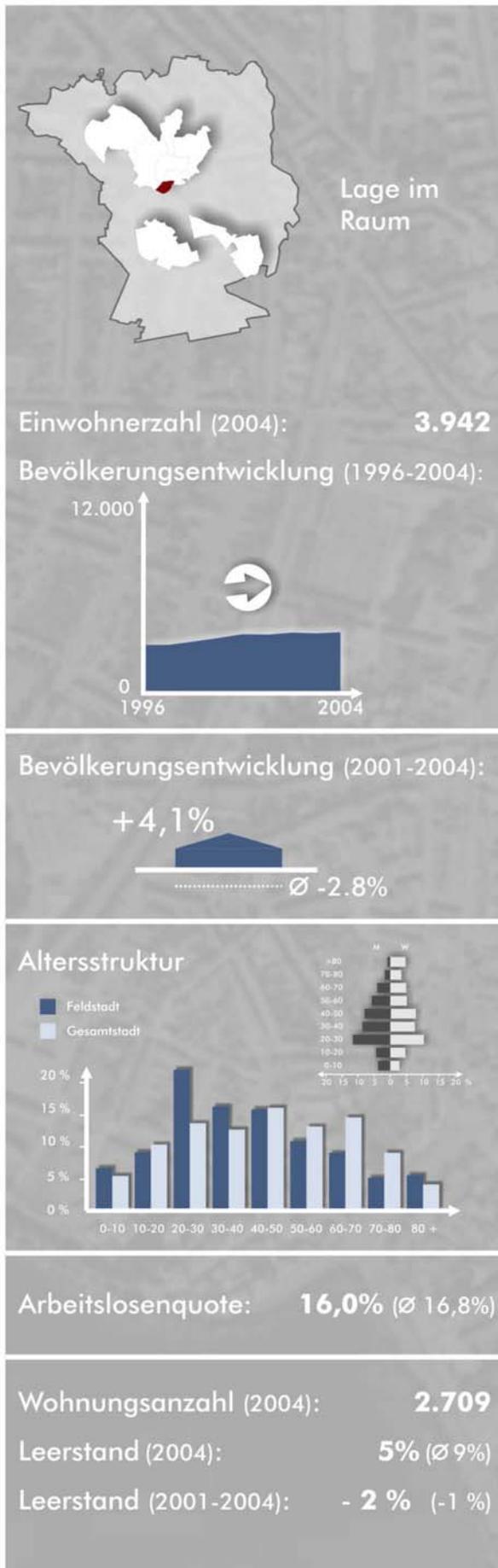


Die ‚Altstadt‘ bildet den historischen Stadtkern von Schwerin. Die überwiegend durch Altbauten und zahlreiche Denkmale geprägte Gebäudesubstanz ist fast komplett saniert. Ebenso wurde auch der öffentliche Raum in dem Sanierungsgebiet vollständig erneuert, während außerhalb des Sanierungsgebietes keine wesentlichen Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Durch die intensive Aufwertung der Altstadt konnte in den letzten Jahren die positive Bevölkerungsentwicklung fortgesetzt werden. Von den untersuchten Stadtteilen weist die Altstadt heute das größte Bevölkerungswachstum auf. Auch die im Vergleich zur Gesamtstadt etwas jüngere Altersstruktur und die unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote weisen darauf hin, dass der Stadtteil in Bezug auf die Einwohnerzahl und -struktur weitgehend konsolidiert werden konnte. Darüber hinaus haben die intensiven Sanierungsbemühungen und die komplette Erneuerung des öffentlichen Raums dazu beigetragen, den Leerstand in der Altstadt unter den gesamtstädtischen Durchschnitt zu senken. Im Bereich der sozialen Infrastruktur ist der Stadtteil inzwischen zum Teil an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen. Der Stadtteil liegt komplett im Bereich einer Erhaltungssatzung, Teile der Altstadt sind seit 1992 bzw. 1999 als Sanierungsgebiet festgesetzt.

Bis auf private Gebäudemodernisierungen im Bereich des ‚Uhle-Blocks‘ ist sowohl im Sanierungsgebiet Altstadt als auch im Gebiet Altstadt/ Schloßstraße kein besonderer Fördermittelbedarf zu erkennen. Insgesamt ist der Stadtteil als konsolidiert zu bezeichnen.

Die Feldstadt - Attraktives Altstadt-Wohnen



Stadtteil ohne Handlungsbedarf

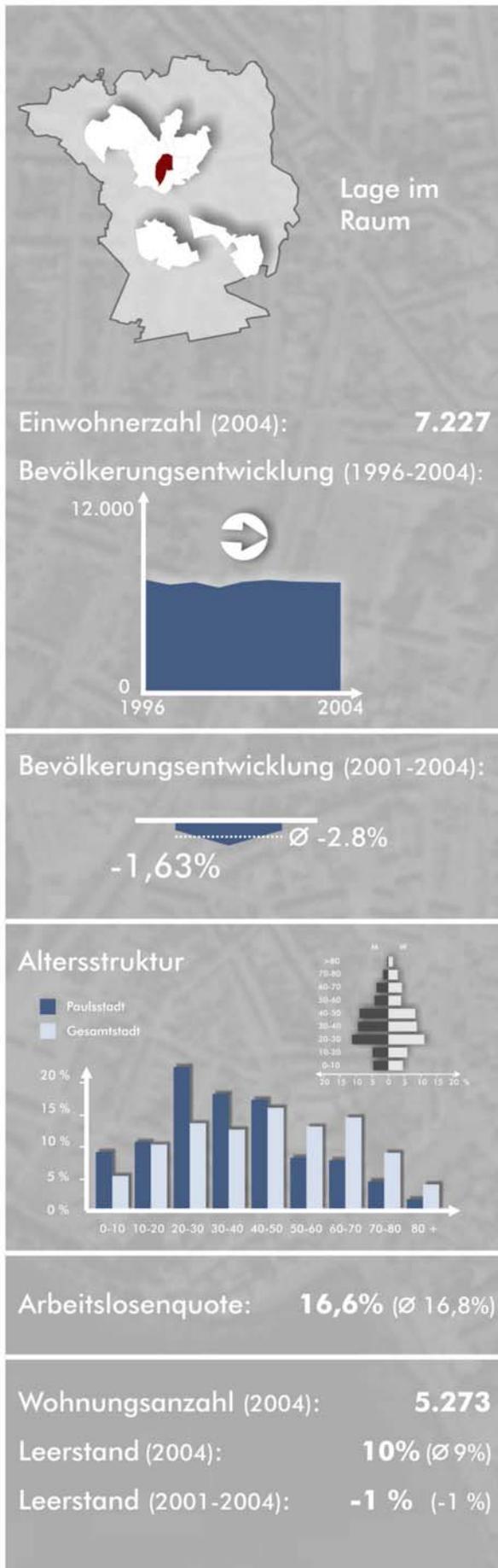
- › Sanierung fast abgeschlossen
- › zweithöchster Bevölkerungszuwachs
- › positive wohnungswirtschaftliche und soziale Daten



Die Feldstadt wird als ehemalige südliche Vorstadt heute vorwiegend durch gründerzeitliche Wohngebäude und einen unregelmäßigen Stadtgrundriss geprägt. Durch den Einsatz von Sanierungsmitteln und die Aufwertung des öffentlichen Raums konnte der positive Bevölkerungstrend fortgesetzt werden, so dass der Stadtteil in den letzten Jahren neben der Altstadt den größten Bevölkerungszuwachs in der Innenstadt zu verzeichnen hatte. Ebenso konnte der Leerstand in den letzten Jahren noch weiter gesenkt werden, so dass die Feldstadt insgesamt eine positivere Entwicklung aufzuweisen hat als die Gesamtstadt. Darüber hinaus wird der Stadtteil von einer sehr jungen Bevölkerung geprägt, was zusammen mit übrigen Indikatoren für eine weitgehende Konsolidierung der Feldstadt spricht.

Die Maßnahmen in dem seit 1991 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind weitgehend abgeschlossen. Fördermittelanträge für weitere Programmjahre müssen nicht mehr gestellt werden. Aus den vorliegenden Bewilligungen können bis 2008 noch Mittel abgerufen werden, um die restlichen Erneuerungsmaßnahmen zu finanzieren. Die Haushaltsansätze für die Feldstadt werden daher kontinuierlich reduziert. Die Feldstadt ist insgesamt als konsolidierter Stadtteil einzustufen.

Die Paulsstadt - Attraktives Altstadt-Wohnen



Stadtteil Aufwertung

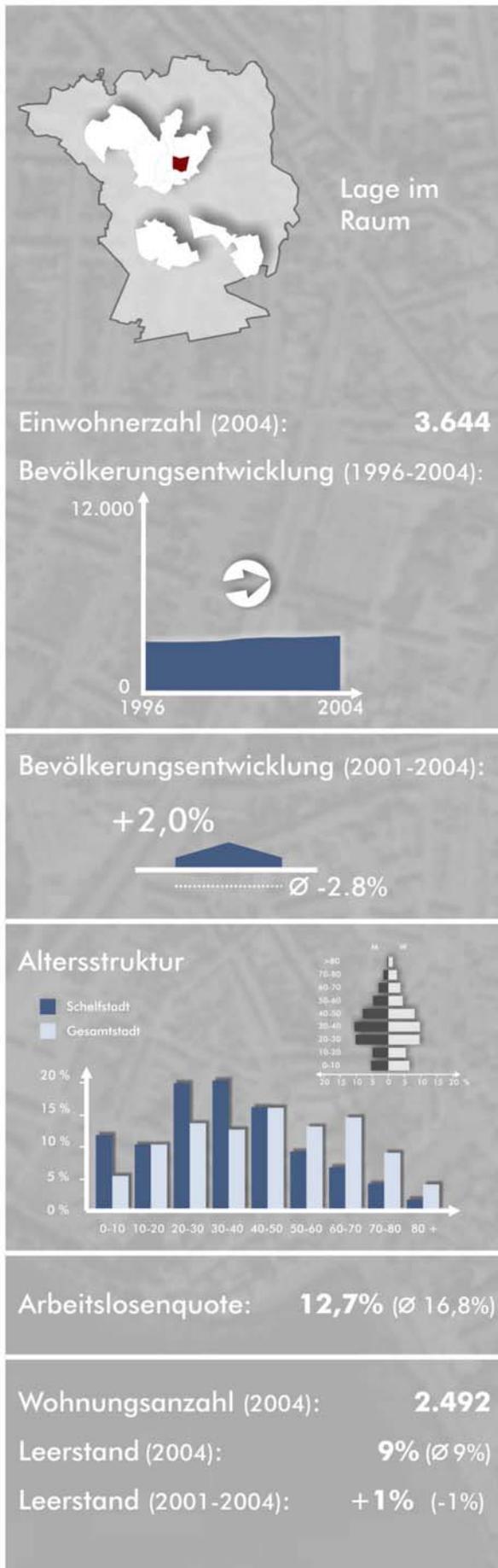
- › bauliche Defizite und hoher Leerstand
- › problematischster Stadtteil der Innenstadt
- › wichtiger, einwohnerstärkster Wohnstandort der Innenstadt
- › Ziel: Intensivierung der Stadterneuerung



Die östlich an das historische Zentrum angrenzende Paulsstadt ist der einwohnerstärkste Stadtteil der Altbaustadtteile. Die Stadterweiterung aus dem 19. Jh. ist fast ausschließlich von Altbausubstanz geprägt, die allerdings in bestimmten Bereichen einen sehr niedrigen Sanierungsgrad aufweist. Insbesondere in den östlichen Quartieren sind immer noch zahlreiche Gebäude unbewohnbar. Darüber hinaus bestehen auch deutliche Defizite im öffentlichen Raum. Unter anderem aufgrund fehlender Aufwertungsmaßnahmen konnte die negative Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren nicht umgekehrt werden. Auch der Leerstand konnte nur geringfügig gesenkt werden, so dass die Paulsstadt heute den höchsten Leerstand der Altbaustadtteile aufweist. Die Bevölkerungsstruktur des Stadtteils ist im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich jünger. Die Paulsstadt befindet sich vollständig im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

Insgesamt ist die Paulsstadt von den Stadtteilen der Innenstadt der problematischste. Aufgrund der fehlenden Entwicklungsdynamik muss der begonnene Stadterneuerungsprozess intensiviert und die Paulsstadt zu einem Schwerpunkt zukünftiger Aufwertungsmaßnahmen gemacht werden, da sie als Innenstadtgebiet und Wohnstandort eine hohe Priorität genießt. Vor diesem Hintergrund wurden Teile des Stadtteils im Jahr 2004 neu in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Die Festlegung eines Sanierungsgebietes ist vorbereitet.

Schelfstadt-Lebendiges Wohnen in der Altstadt



Stadtteil Aufwertung

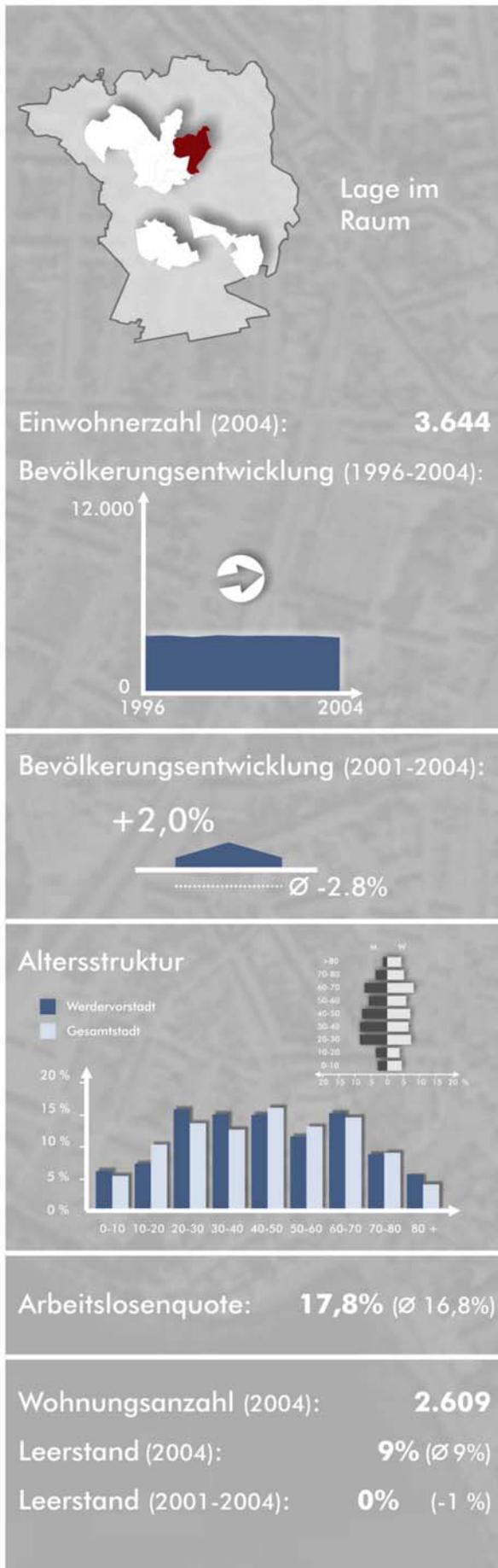
- › Weitgehende Konsolidierung der Bevölkerungsentwicklung
- › durchschnittlicher Leerstand
- › bauliche Defizite im Norden
- › Wohnstandort mit hoher Priorität



Die nördlich an die Altstadt angrenzende Schelfstadt, die mit ihrem barocken Stadtgrundriss das Ergebnis eines planmäßigen Ausbaus Anfang des 18. Jh. ist, wird vorwiegend von Altbausubstanz geprägt. Während der Stadtteil vor allem im Süden im Bereich des Sanierungsgebietes ‚Schelfstadt‘ einen hohen Sanierungsgrad aufweist, gibt es im nördlichen Bereich noch deutliche Defizite bei der Gebäudesubstanz und im öffentlichen Raum. Aus diesem Grund wurde das Sanierungsrecht im Jahr 2004 nach Norden erweitert. Durch die intensiven Aufwertungsmaßnahmen konnte die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren stabilisiert werden. Zusammen mit einer im Vergleich zur Gesamtstadt sehr viel jüngeren Bevölkerung und einer unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote kann diese Entwicklung als ein Indiz für eine weitgehende Konsolidierung des Stadtteils gewertet werden. Problematisch ist jedoch immer noch der leicht angewachsene Leerstand, der sich aufgrund der baulichen Defizite vor allem im Norden der Schelfstadt konzentriert.

Trotz eines fortgeschrittenen Sanierungsstandes gibt es nach wie vor einen Erneuerungsbedarf im öffentlichen Straßenraum sowie Zuschussbedarfe für die Erneuerung öffentlicher Gemeinbedarfseinrichtungen sowie für private Modernisierungsmaßnahmen. Die Schelfstadt wird weiterhin als ein Aufwertungsstadteil eingestuft. Es sollen keine Wohnungsrückbauten zur Verringerung des Leerstandes erfolgen.

Werdervorstadt - Attraktiver Stadtteil am Wasser



Stadtteil Aufwertung

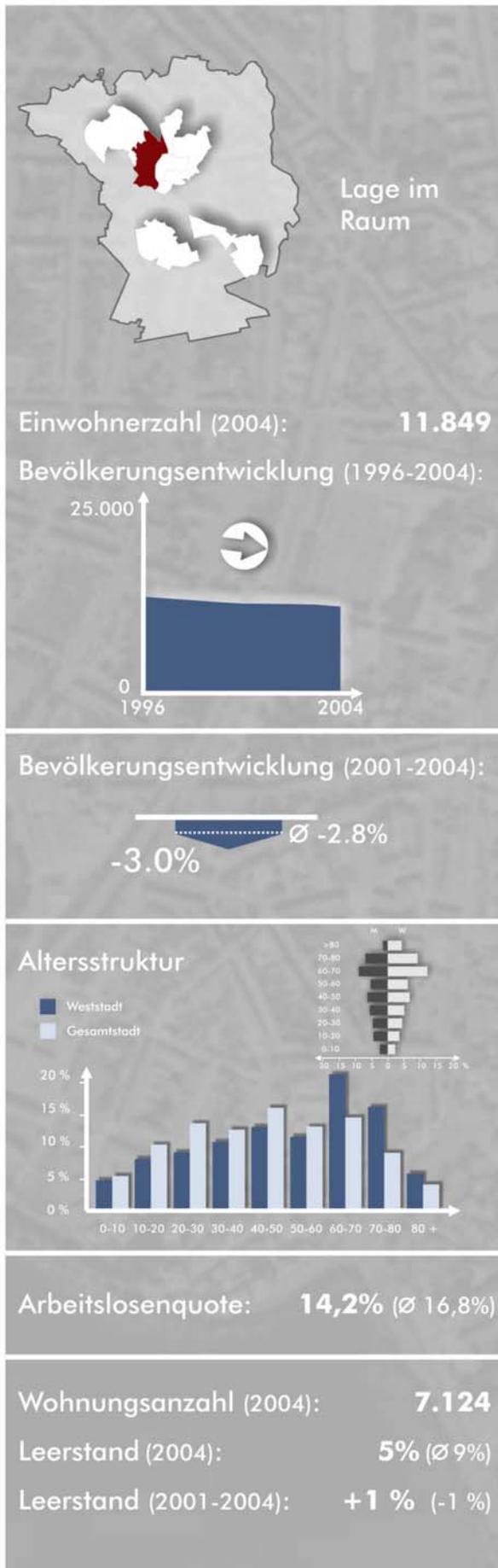
- › positive Bevölkerungsentwicklung
- › Indikatoren auf Niveau der Gesamtstadt
- › geringer Modernisierungsgrad
- › Prüfung einer Sanierungssatzung



Umgeben von Wasserflächen nimmt die Werdervorstadt eine attraktive Lage im Nordosten der Schweriner Innenstadt ein. Die Bebauungsstruktur ist relativ homogen und vorwiegend gründerzeitlich geprägt. Im östlichen Teil der Werdervorstadt befindet sich der ehemalige Hafen, der seit 1994 schrittweise in ein Wohngebiet umgenutzt wird. Nördliche Bereiche der Werdervorstadt liegen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, ein festgelegtes Sanierungsgebiet gibt es für den Stadtteil bisher nicht. Aus diesem Grund weist die Werdervorstadt noch zahlreiche punktuelle, städtebauliche Missstände und einen insgesamt geringen Modernisierungsgrad auf. Ungeachtet dieser Defizite hat sich der negative Bevölkerungstrend in den letzten Jahren umgekehrt und auch der Leerstand konnte auf dem gesamtstädtischen Durchschnitt gehalten werden.

Trotz positiver Entwicklungsansätze besteht in der Werdervorstadt für die nächsten Jahre weiterhin ein deutlicher Aufwertungsbedarf. Wie in den anderen Stadtteilen der Innenstadt sollte auf den Rückbau von Wohngebäuden zur Verringerung des Leerstandes verzichtet und die Bildung von Wohneigentum durch Selbstnutzer gestärkt werden. Grundsätzlich muss geprüft werden, inwieweit die Voraussetzungen für die Ausweisung eines flächenhaften Sanierungs- oder Fördergebietes gegeben sind. Vorbereitende Untersuchung für das Gebiet 'Südliche Werdervorstadt' liegen vor (um das Leitbild Stadt am Wasser am 'Beutel' umzusetzen). Die Werdervorstadt wird als Stadtteil 'Aufwertung' eingestuft.

Weststadt - Wohnen in Citynähe



Stadtteil in Konsolidierung

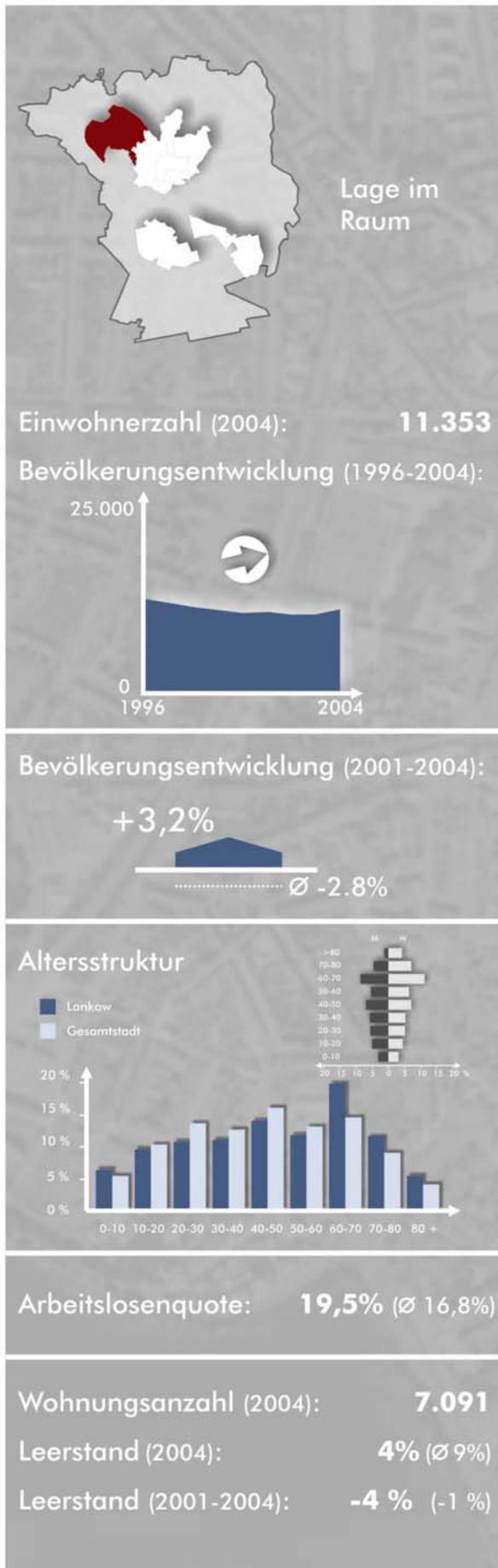
- › Bebauung aus den 50er bis 70er Jahren
- › hoher Modernisierungsgrad
- › geringer Leerstand
- › hohes Durchschnittsalter
- › nachhaltige Zukunftsstrategie



In direkter Nachbarschaft zur Paulsstadt und angrenzend an das Naherholungsgebiet des Lankower Sees liegt die ab den 50er Jahren errichtete Weststadt, die mit fast 12.000 Einwohnern der größte Stadtteil der Innenstadt ist. Der Wohnungsbestand der Weststadt, der zu etwa 90% modernisiert ist, wird überwiegend durch 4-5-geschossige traditionelle Zeilenbauweise geprägt, die im nördlichen Bereich in den 70er Jahren durch rund 400 Wohnungen in Montagebauweise ergänzt wurden. Anders als bei den (sanierten) Altbauquartieren der Innenstadt hat sich der negative Bevölkerungstrend in der Weststadt in den letzten Jahren fortgesetzt und befindet sich etwa auf dem Niveau der Gesamtstadt. Aufgrund des hohen Modernisierungsgrades und der guten Wohnzufriedenheit liegt der Leerstand im Stadtteil immer noch deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Auffällig ist das im Vergleich zur Gesamtstadt hohe Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung.

Aufgrund des hohen Modernisierungsgrads und des unterdurchschnittlichen Leerstands kann die Weststadt derzeit als ein in Konsolidierung befindlicher Stadtteil eingeordnet werden. In den nächsten Jahren werden keine Wohnungsrückbauten oder Modernisierungen erforderlich sein. Aufgrund der demographischen Struktur wird es jedoch notwendig, eine nachhaltige Zukunftsstrategie zu entwickeln, die sich mit möglichen Ziel- bzw. Nachfragegruppen, 'präventiven' Stadtumbaumaßnahmen sowie einer Anpassung von sozialer Infrastruktur auseinandersetzt.

Lankow- Wohnen am Lankower See



Stadtteil ohne Handlungsbedarf

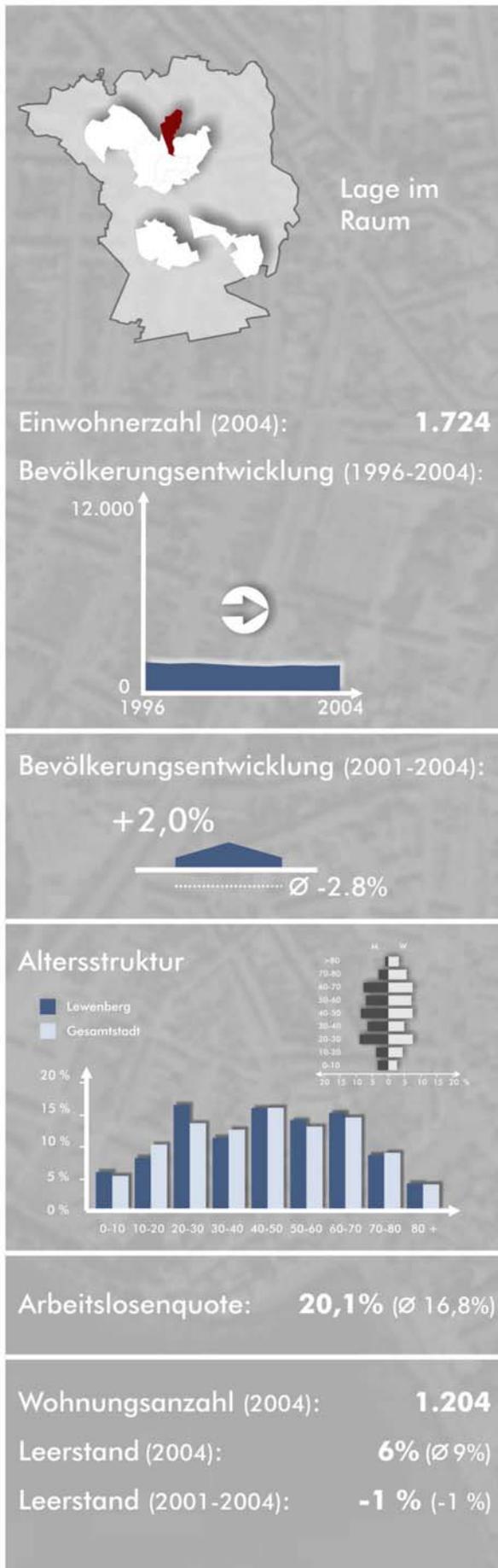
- › Stadtteil fast komplett modernisiert
- › niedriger Leerstand/ Einwohnerzuwachs
- › hohes Durchschnittsalter
- › nachhaltige Zukunftsstrategie



Der überwiegend in den 60er und 70er Jahren entstandene Stadtteil nördlich des Lankower Sees gehörte in den letzten Jahren zu den beliebtesten Stadtteilen in Schwerin. Die städtebauliche Struktur von Lankow wird durch traditionell errichtete, vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude sowie durch elfgeschossige Appartementhochhäuser geprägt, die entlang einer zentralen Achse angeordnet sind. Durch intensive Aufwertungsmaßnahmen wurde im letzten Jahrzehnt fast der gesamte Stadtteil modernisiert. Darüber hinaus hat der gezielte Abriss von einem nicht modernisierten Wohnhochhauses Ratzeburger Straße 1-2 dazu beigetragen, den Leerstand auf einen deutlich unterdurchschnittlichen Wert zu halbieren. Auf längere Sicht problematisch ist vor allem das hohe Durchschnittsalter der Bevölkerung mit einem im Vergleich zur Gesamtstadt sehr hohen Anteil an über 60-jährigen.

Aufgrund der positiven Bevölkerungs- und Leerstands-entwicklung und des hohen Modernisierungsgrads kann Lankow derzeit als weitgehend konsolidierter Stadtteil eingeordnet werden. In den nächsten Jahren werden keine weiteren Wohnungsrückbauten oder Modernisierungen erforderlich sein. Gefördert werden sollten nur noch punktuelle bauliche Maßnahmen (Internatskomplex). Aufgrund der fortgeschrittenen Überalterung ist es erforderlich, eine nachhaltige Zukunftsstrategie zu entwickeln, die sich mit möglichen Ziel- bzw. Nachfragegruppen, 'präventiven' Stadtumbaumaßnahmen sowie einer Anpassung von sozialer Infrastruktur auseinandersetzt.

Lewenberg - Wohnen am Rand der Innenstadt



Stadtteil Aufwertung

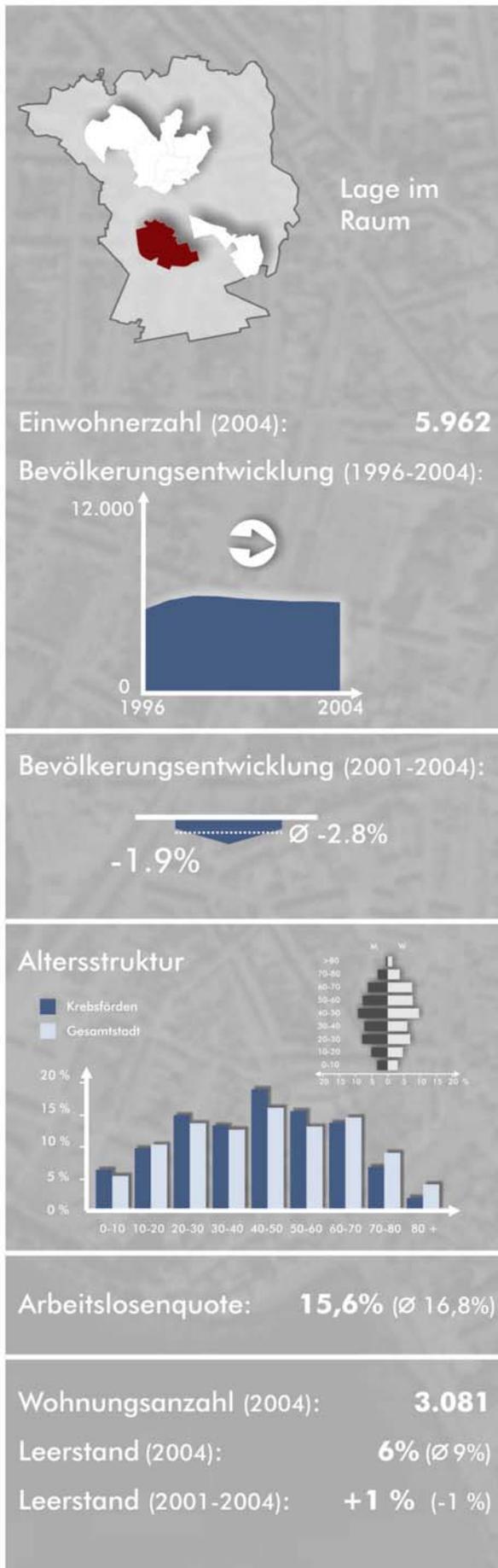
- › zum Teil geringer Sanierungsgrad
- › positive Einwohner- und Leerstandsentwicklung
- › starker Anstieg der Arbeitslosigkeit
- › Erhalt als Wohnstandort/ Sanierung



Zwischen Medeweger und Ziegelsee gelegen grenzt Lewenberg nördlich an die Schweriner Innenstadt an. Von den untersuchten Stadtteilen hat Lewenberg aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der geringen Zahl von Wohnungen die geringste Bedeutung als Wohnstandort. Die Wohnbebauung des Stadtteils, die insbesondere an der Hauptverkehrsachse 'Wismarsche Straße' und an der Robert-Beltz-Straße immer noch bauliche Defizite aufweist und z.T. unbewohnbar bzw. unsaniert ist, entstand größtenteils vor 1947. Entgegen dem gesamtstädtischen Trend konnte Lewenberg seine positive Bevölkerungsentwicklung fortsetzen, was unter anderem auf eine hohe Wohnzufriedenheit zurückzuführen sein dürfte. Parallel zum Anstieg der Einwohnerzahl konnte der Leerstand in den letzten drei Jahren deutlich unter den gesamtstädtischen Schnitt gesenkt werden. Als einzig negative Entwicklung im Stadtteil war ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenquote zu verzeichnen, die mit 14% jetzt über dem städtischen Niveau liegt. Lewenberg liegt weder im Geltungsbereich einer Sanierungs- noch einer Erhaltungssatzung.

Da im Stadtteil immer noch bauliche Defizite bestehen und der Standort auch langfristig als Wohnstandort zu erhalten ist, wird Lewenberg weiterhin als Aufwertungs-Stadtteil eingestuft. Wohnungsrückbau zur Verringerung des Wohnungsleerstandes sollen nicht erfolgen.

Großwohnsiedlung Krebsförden



Stadtteil Status-Quo

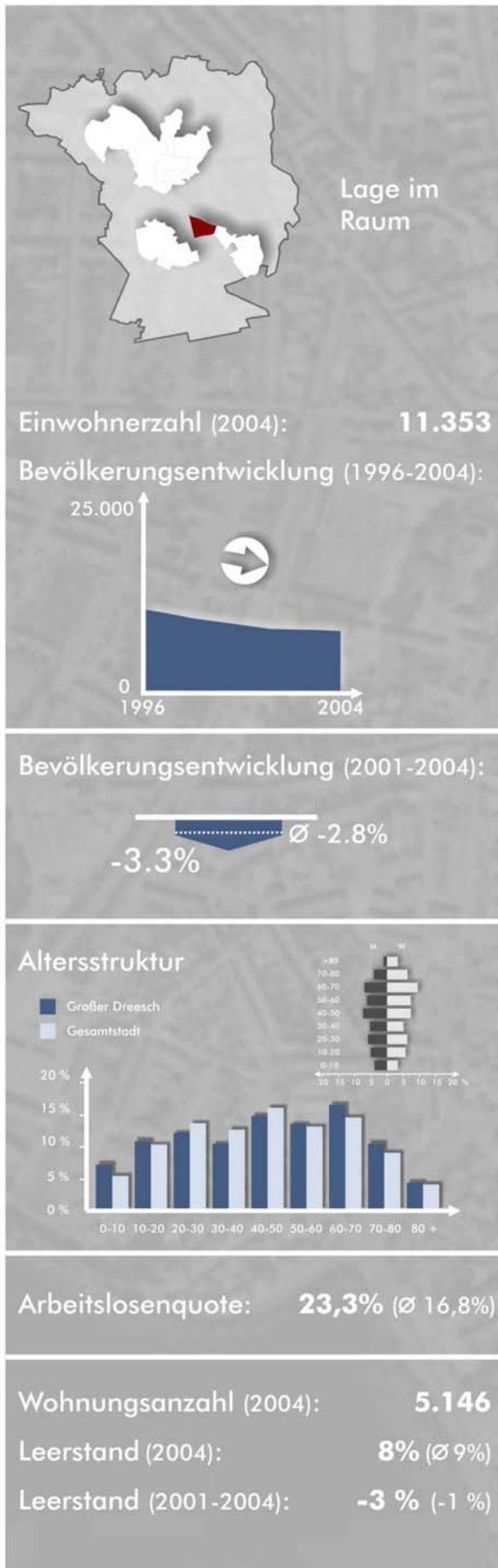
- › periphere und insuläre Lage
- › geringer Modernisierungsgrad
- › geringer Bevölkerungsrückgang
- › keine Modernisierungs- oder Abrissmaßnahmen



Krebsförden ist der jüngste Stadtteil Schwerins, gelegen an der südlichen Peripherie an der B 321. Während der Großteil der Bebauung nach 1991 entstanden ist und im Rahmen der Stadtumbau Diskussion nicht behandelt werden muss, befindet sich im Süden des Stadtteils in isolierter Lage eine Großwohnsiedlung, die erst im Jahr 1988 errichtet wurde. Von ursprünglich 5000 geplanten Wohnungen wurden nur 900 Wohnungen in industrieller Bauweise erbaut. Die nach der Wende geplante Fortführung der Wohnbebauung wurde mit Ausnahme dreier Gebäude mit insgesamt 329 Wohnungen nicht realisiert. Ein Großteil der Gebäude ist nicht modernisiert. Die untersuchten Indikatoren beziehen sich auf den gesamten Stadtteil, es ist jedoch anzunehmen, dass die Entwicklung räumlich differenziert verläuft und der Bereich der Großsiedlung sehr viel negativere Werte aufweist. Insgesamt hatte Krebsförden in den letzten Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, parallel dazu ist auch der Leerstand, der sich noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Niveau bewegt, geringfügig angestiegen. Die Bevölkerung ist im Vergleich zur Gesamtstadt etwas jünger.

Aufgrund bestehender Restriktionen und dem im Vergleich zu anderen Großsiedlungen geringeren Handlungsdrucks wird die Großwohnsiedlung Krebsförden zunächst weiterhin als Status-Quo-Stadtteil eingestuft, in dem keine Modernisierungs- oder Abrissmaßnahmen erfolgen sollen.

Großer Dreesch - Wohnen in Citynähe



Stadtteil in Konsolidierung

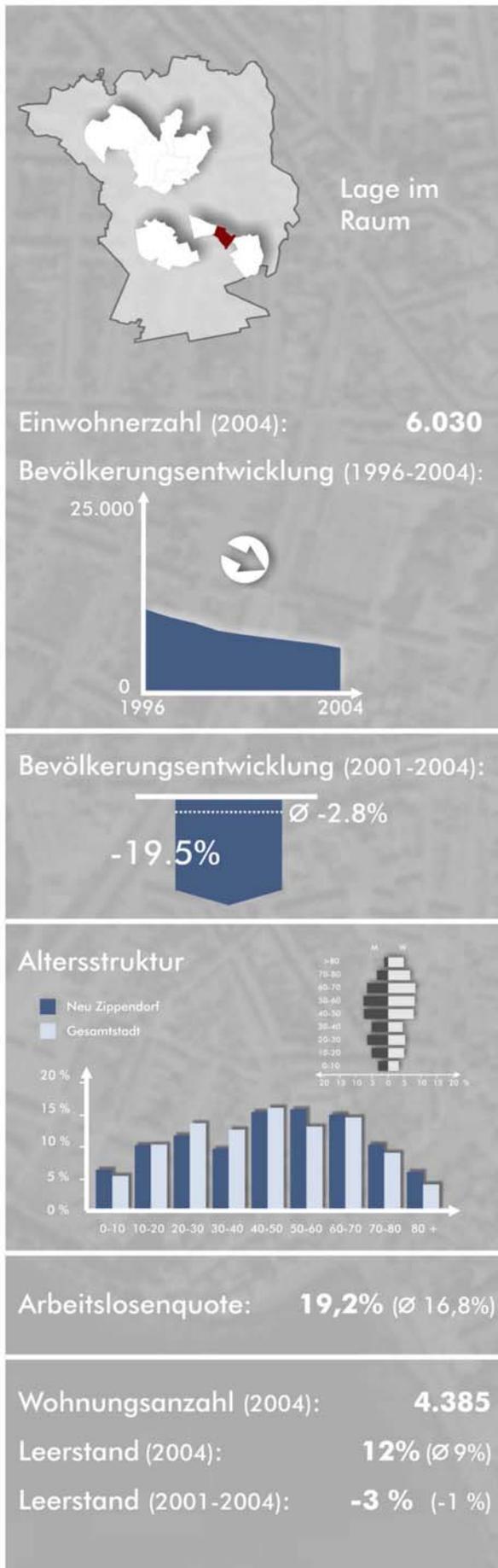
- › Stadtteil weitgehend konsolidiert
- › gebremster Bevölkerungsrückgang
- › Rückgang des Leerstandes
- › punktuelle Maßnahmen



Der Stadtteil Großer Dreesch wurde mit seinen über 5.000 Wohnungen, die heute einen sehr hohen Modernisierungsgrad aufweisen, in den 70er Jahren errichtet. Seit 1993 wurden im Rahmen des Förderprogramms 'Weiterbau der großen Neubaugebiete' und des Programms Stadtumbau-Ost große Investitionen getätigt und sowohl Aufwertungs- als auch Rückbaumaßnahmen durchgeführt. Mit Hilfe dieser Maßnahmen konnte der Stadtteil in den letzten Jahren weitgehend konsolidiert werden: Der Bevölkerungsrückgang wurde gebremst und befindet sich heute nur noch leicht unter dem gesamtstädtischen Niveau. Parallel hierzu konnte auch der Leerstand seit 2001 deutlich gesenkt werden. Negativ hat sich in den letzten Jahren die Arbeitslosenquote entwickelt, die nach einem starken Anstieg nun deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau liegt.

Punktuell besteht im Großen Dreesch immer noch Bedarf für einzelne Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, so z.B. an der Anne-Frank-Straße, der Egon-Erwin-Kisch-Straße und der Von der Schulenburgstraße. Mit diesen Maßnahmen soll der angestoßene Konsolidierungsprozess weiter fortgesetzt werden. In dem Stadtteil wurden seit dem Programmjahr 2003 keine Fördermittelanträge mehr gestellt. Die letzten bewilligten Fördermittel stehen noch bis zum Haushaltsjahr 2006 zur Verfügung. Soweit Maßnahmen im Programm Stadtumbau Ost Rückbau stattfinden, werden diese ohne städtischen Eigenanteil gefördert.

Neu Zippendorf - Wohnen am See



Stadtteil Umstrukturierung

- › höchster Bevölkerungsrückgang
- › geringer Modernisierungsgrad und hoher Leerstand
- › bisher: Schwerpunkt des Rückbaus
- › weitere Maßnahmen erforderlich

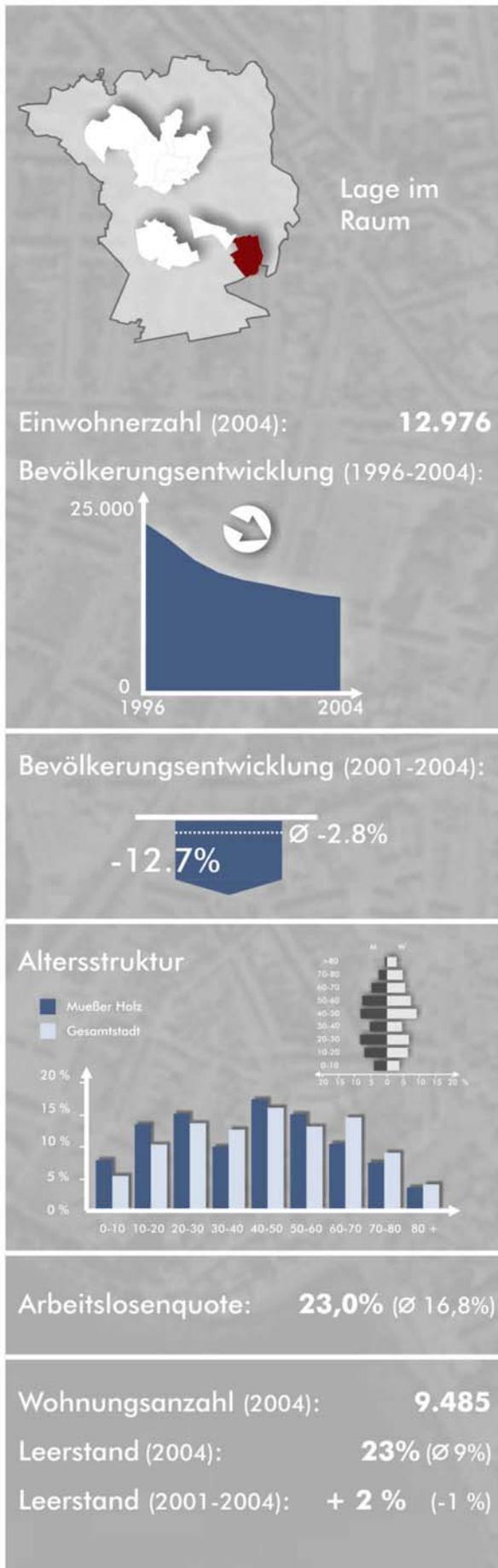


Der Stadtteil Neu Zippendorf liegt attraktiv zwischen dem Schweriner See und dem Waldgebiet Haselholz an der südlichen Peripherie der Stadt. Seine über 4.000 Wohnungen sind ausschließlich in industrieller Bauweise errichtet und weisen im Vergleich zu den anderen Großsiedlungen den geringsten Modernisierungsgrad auf. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung ist Neu Zippendorf zusammen mit dem Mueßer Holz der problematischste Stadtteil in Schwerin. Seit 2001 hat Neu Zippendorf fast ein Fünftel seiner Einwohner verloren. Obwohl in dem Stadtteil bisher die meisten Fördermittel für den Wohnungsrückbau eingesetzt und 360 Wohneinheiten vom Markt genommen wurden, ist der Leerstand trotz eines Rückgangs immer noch überdurchschnittlich hoch. Problematisch sind darüber hinaus auch die hohe Arbeitslosigkeit, der hohe Ausländeranteil und die im Vergleich zur Gesamtstadt etwas ältere Bevölkerungsstruktur.

Zusammen mit dem Mueßer Holz ist Neu Zippendorf Schwerpunkt von Umstrukturierungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus. Um den Stadtteil in seinem Kern als Wohnstandort zu erhalten sollen in den nächsten Jahren weitere Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen entsprechend der ISEK-Fortschreibung durchgeführt werden. Schwerpunkt der Stadterneuerung im Stadtteil ist es, die öffentlichen Räume im Modellquartier ‚Vidiner/ Tallinner Straße‘ mit Hilfe von Aufwertungsmitteln zu erneuern und das Stadtteilzentrum am Berliner Platz zu stärken. Die Maßnahmen im Programm Soziale Stadt müssen fortgesetzt werden.

Mueßer Holz - Wald:Stadt

Mueßer Holz



Stadtteil Umstrukturierung

- › größter Wohnstandort
- › starker Bevölkerungsrückgang und höchster Wohnungsleerstand
- › bisher kaum Rückbau/ Aufwertung
- › Ziel: Rückbau auf stabile Kerne



Der zwischen 1978 und 1989 entstandene Stadtteil Mueßer Holz liegt am südöstlichen Stadtrand von Schwerin eingebettet in das umgebende Waldgebiet. Mit seinen fast 9.500 in industrieller Bauweise errichteten Wohnungen ist er der größte, gleichzeitig aber auch problematischste Wohnstandort. Zusammen mit Neu Zippendorf hat das Mueßer Holz den höchsten Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre zu verzeichnen. Da der Stadtteil bisher kein Schwerpunkt des Fördermitteleinsatzes und speziell des Rückbaus war, ist der Wohnungsleerstand parallel zu dieser Entwicklung noch weiter angewachsen- trotz eines insgesamt recht hohen Modernisierungsgrades stand im Jahr 2004 fast jede fünfte Wohnung im Stadtteil leer. Auffällig für das Mueßer Holz ist darüber hinaus die hohe Arbeitslosigkeit, der deutlich überdurchschnittliche Ausländeranteil und die im Vergleich zur Gesamtstadt sehr viel jüngere Bevölkerungsstruktur, die einen Hinweis auf die grundsätzlich familienfreundliche Wohnungsstruktur gibt.

Aufgrund des hohen Problemdrucks muss der Stadtteil zum Schwerpunkt der Umstrukturierung gemacht werden. Mit dem Ziel, das Mueßer Holz langfristig auf ein oder zwei stabile Kerne zurückzuentwickeln, sollten daher in den nächsten Jahren intensive Rückbaumaßnahmen entsprechend des fortgeschriebenen Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes durchgeführt werden. Aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur kommt der Einbindung privater Akteure bei diesem Prozess eine hohe Bedeutung zu.

C Teilräumliche Entwicklungskonzepte Mueßer Holz, Neu Zippendorf und Großer Dreesch

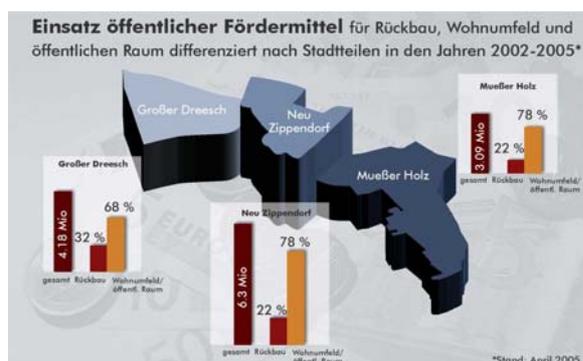
Evaluierung

Grundlage für die Fortschreibung der teilräumlichen integrierten Stadtteilentwicklungskonzepte ist die Evaluierung des bisherigen Umbauprozesses. Zunächst muss geprüft werden, welche der geplanten Stadtumbaumaßnahmen realisiert und inwieweit die Ziele für erreicht wurden.

Für die Stadtumbaumaßnahmen wurden in den Stadtteilen Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz in den letzten 4? Jahren über 13 Mio. Euro öffentliche Fördermitteln bereitgestellt:

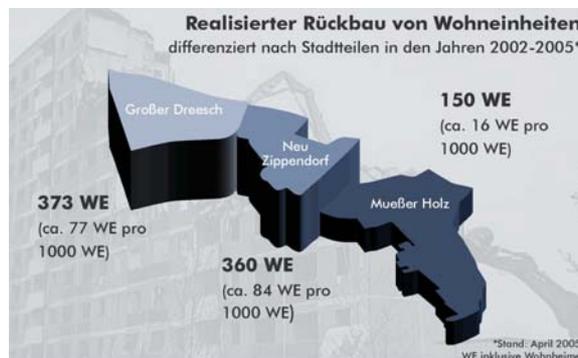


Schwerpunkt des Fördermitteleinsatzes pro Kopf war der Stadtteil Neu Zippendorf, während das Mueßer Holz mit Abstand den geringsten Anteil hatte.



Seit Beginn des Stadtumbaus konnten in den drei Stadtteilen insgesamt ca. 900 Wohneinheiten vom Markt genommen werden. Der Schwerpunkt des Rückbaus lag dabei in den Stadtteilen Großer Dreesch (373 WE) und Neu Zippendorf (360 WE). Das Mueßer Holz spielte mit nur 150 zurückgebauten Wohneinheiten eine unterge-

ordnete Rolle. Je 1.000 Bestandswohnungen aus 2002 wurden im Mueßer Holz nur 16 WE zurück gebaut, während im Großen Dreesch und in Neu Zippendorf 84 WE bzw. 77 WE auf 1.000 Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen wurden.



In der gemeinsamen Erklärung der AG-Stadtumbau aus dem Jahr 2002 wurde mit den Wohnungsunternehmen SWG und WGS der Rückbau von ca. 1.500 WE bis zum Jahr 2005 vereinbart. Von den zehn Gebäuden und Gebäudegruppen konnten 2005 sechs komplett realisiert werden, zwei zum Teil und zwei weitere werden im Jahr 2006 begonnen. Gemessen an der für 2010 vereinbarten Zielstellung konnte damit ca. zwei Drittel der Rückbauvorhaben schon durchgeführt werden.

Den Kern der teilräumlichen integrierten Stadtteilentwicklungskonzepte bildeten die Stadtumbauprojekte in 29 „Projekträumen“, die sowohl den Rückbau von Gebäuden als auch die Aufwertung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums umfassten. Bezogen auf diese Projekte wird im Stadtteil Großer Dreesch der höchste Realisierungsgrad erreicht: Von neun Projekten konnten fünf komplett realisiert werden, zwei wurden teilweise umgesetzt und nur zwei wurden noch nicht begonnen. In Neu Zippendorf und im Mueßer Holz war der Grad der Umsetzung bisher geringer. In Neu Zippendorf wurden von zehn Projekten nur zwei komplett und vier zum Teil realisiert. Vier Projekträume wurden noch nicht begonnen. Im Mueßer Holz konnte bisher nur ein Projekt komplett umgesetzt werden, fünf wurden begonnen und in vier Projekträumen wurden noch keine Maßnahmen durchgeführt.



Bezogen auf den in den Projekträumen vorgesehenen Rückbau von Wohngebäuden ergibt sich ein ähnliches Bild: Während im Großen Dreesch fast zwei Drittel der geplanten Abrisse realisiert werden konnten, waren es in Neu Zippendorf nur etwa ein Drittel. Der geringste Realisierungsgrad wurde mit nur etwa 20 Prozent im Mueßer Holz erreicht.



Die genannten Zahlen machen deutlich, dass der bisherige Schwerpunkt der Umbautätigkeit im Großen Dreesch und in Neu Zippendorf lag. Trotz der großen Handlungsbedarfs war die Umbauintensität im Mueßer Holz am geringsten.

Mit Hilfe der bisher durchgeführten Maßnahmen konnten vor allem im Großen Dreesch positive Effekte erzielt werden. Der Bevölkerungsrückgang wurde gebremst und befindet sich heute nur noch leicht unter dem gesamtstädtischen Niveau. Parallel hierzu konnte auch der Leerstand seit 2001 deutlich gesenkt werden.

Ausgelöst durch die zahlreichen Rückbauvorhaben und durch das Modellvorhaben zum Stadtumbau nahm die Bevölkerung im Stadtteil weiter ab. Der Leerstand konnte dagegen deutlich reduziert werden. Es wird erwartet, dass mit Abschluss des Umbau-

prozesses eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung eintritt.

Die wenigen Stadtumbaumaßnahmen im Mueßer Holz konnten keine Wirkung entfalten. Der Bevölkerungsrückgang liegt immer noch deutlich über dem Durchschnitt und der Leerstand ist seit 2001 noch weiter angewachsen. **Angesichts der bisherigen Entwicklung muss die Maßnahmenintensität im Stadtteil deutlich erhöht werden.** In diesem Zusammenhang müssen auch die bisherigen Planungen überprüft und gegebenenfalls angepasst und ergänzt werden.

C 1 Teilräumliches Entwicklungskonzept Mueßer Holz

Abgrenzung von Maßnahmeräumen

Da sich seit dem Jahr 2002 die Planungen und Zielvorstellungen für bestimmte Quartiere im Mueßer Holz geändert haben und bereits einige Projekte durchgeführt wurden, muss die Ausweisung von Maßnahmeräumen entsprechend angepasst werden. Mit dieser Ausweisung, bei der im Mueßer Holz insgesamt drei Maßnahmeräume unterschieden werden, soll eine Förderkulisse für die nächsten Jahre geschaffen werden. Im Einzelnen handelt es sich um die Gebietskategorien ‚Status-Quo‘, ‚Aufwertung‘ und ‚Umstrukturierung-Schwerpunkt Rückbau‘. Im Stadtteil befinden sich noch keine Bereiche, die aufgrund ihrer Qualität als konsolidiertes Gebiet zu werten sind.

Wie bisher sind große Teile am südlichen und nordöstlichen Rand des Mueßer Holz als **Status-Quo-Gebiete** ausgewiesen, in denen keine Förderung von Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen erfolgen soll. Hier bestehen aufgrund einer spezifischen Problemlage oder sonstiger Restriktionen Unsicherheiten hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit der Bestände.

Die **Aufwertungsgebiete**, in denen Wohnumfeld- und Modernisierungsmaßnahmen und nur punktuell Rückbau gefördert werden sollen, sind weitgehend unverändert geblieben. Sie umfassen den potenziell stabilen Kern des Stadtteiles, der parallel zu den Rückbaumaßnahmen weiter qualifiziert und auch in Zukunft erhalten werden soll.

Die **Rückbauschwerpunkte**, in denen schwerpunktmäßig Abrissmaßnahmen gefördert werden sollen, haben sich seit 2002 etwas verschoben. Im Konsens mit den Wohnungsunternehmen wurde das Quartier an der Fichtestraße zugunsten eines neuen Bereiches an der Mendelejewstraße als Rückbauschwerpunkt aufgegeben. Der Bereich an der Keplerstraße wurde Richtung Hamburger Allee verlagert. Beibehalten wurden die Schwerpunktgebiete an der Kantstraße, der Marie-Curie-Straße und dem Quartier am Fernsehturm, da die hier geplanten Maßnahmen bisher nicht realisiert werden konnten. Im Mueßer Holz sind auch weiterhin keine Bereiche für einen umfang-

reichen Umbau (Gebäudetransformation) vorgesehen.



- Maßnahmenräume**
-  Status Quo
 -  Potenzialfläche Sondernutzung
 -  Aufwertungsgebiet
 -  Schwerpunktbereich Stadtumbau
 -  Schwerpunktmäßig Abriss



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Fortschreibung 2005
Stadtteilkonzept Mueßer Holz
Maßnahmenräume des Stadtumbaus

Stand 13.10.2005

Maßstab 1 : 8.000 

 **planungsgruppe 4**
 Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
 Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
 http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
 Tel. 696 90 90 Fax 691 68 68 10/2005 

Stand der Projekträume

Im Folgenden wird der Sachstand in den Projekträumen aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Mueßler Holz dargestellt:

- Das einzige Projekt, das vollständig realisiert wurde, ist das Vorhaben an der **Bürgelstraße**. Der hier für den Rückbau vorgesehene Wohnblock der SWG mit 80 WE wurde Anfang 2005 abgebrochen.
- Im Bereich der **Fichtestraße** wurde von den vier zum Abriss vorgesehenen Wohngebäuden bisher nur 2003 das Gebäude „Fichtestraße 11-15“ abgerissen und die Freifläche mit Rasen begrünt. Die Wohnungswirtschaft verfolgt den Rückbau der restlichen drei Gebäude nicht weiter. Der Projektraum wird deshalb nicht mehr dargestellt.
- Der an der **Kantstraße** geplante Rückbau von drei Wohngebäuden mit 190 WE ist noch nicht terminiert. Der Rückbau der Schule ist für 2006 vorgesehen und soll jetzt beide Schulgebäude umfassen.
- Von den zwei an der **Keplerstraße/ Kopernikusstraße** vorgesehenen Rückbauten wurde Anfang 2005 ein Wohngebäude mit 40 WE realisiert (Kopernikusstraße 2-6). Das Gebäude Keplerstraße 12-24 soll nun aufgrund der guten Belegungssituation erhalten bleiben. Damit wird die Anlage einer Grünfläche nicht mehr erforderlich. Das vom Internationalen Bund geplante „Bürgerhaus“ wird gegenwärtig vorbereitet. Nach positiver Beschlussfassung durch die Gremien kann die Maßnahme beginnen.
- Im Bereich der **Hamburger Allee/Lise-Meitner-Straße** wurde der öffentliche Bereich durch den Ausbau einer Promenade und die Schaffung eines Grün- und Spielbereiches aufgewertet. Der Rückbau des Wohngebäudes Lise-Meitner-Straße 2-8 ist für 2006 vorgesehen. Die geplante Aufwertung des AWO Familienzentrums ist nicht mehr beabsichtigt. Der im ISEK 2002 vorgesehene Abriss des Schulgebäudes ist noch nicht abschließend geklärt.
- An der **Mendelejewstraße** wurde das Gebäude der ehemaligen Kita im Mai 2003 abgerissen. Das Gebäude Marie-Curie-Straße 18 a-d wurde 2005 frei ge-

zogen, die beiden übrigen Gebäude werden derzeit frei gezogen, so dass der gemeinsame Rückbau Anfang 2006 erfolgen kann.

- Im Bereich des **Keplerplatzes** wurden bisher noch keine Maßnahmen realisiert. Hier ist eine Neugestaltung des öffentlichen Raums vorgesehen. Die Planung sieht den Ausbau der Straße bis zur Kepler-Passage vor, damit die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage verbessert und die Anlieferung erleichtert wird.
- In dem Quartier am Fernsehturm (**Hamburger Allee**) soll der Abriss der Schule, des Wohnheims und der Versorgungseinrichtung in 2006 realisiert werden.
- Die geplante Aufwertung der ‚Urbanen Achse‘ entlang der **Hamburger Allee** wurde zum Teil realisiert. In einem ersten Abschnitt wurden der Radweg und der Gehweg auf der Südseite der Hamburger Allee zwischen der Plater Straße und dem Abzweig zum Ärztehaus neu angelegt und Alleebäume wurden neu gepflanzt. Die Fortsetzung der Maßnahme bis zum Kreisverkehr ist für 2006 vorgesehen.

Ergänzend zur Evaluierung der bisherigen Maßnahmen wurden im Rahmen der Fortschreibung die Status-Quo-Bestände überprüft, die Planungen der Wohnungsunternehmen abgefragt und zusätzliche Handlungsbedarfe ermittelt.

Auf dieser Grundlage wurden die bisherigen Planungen angepasst. Insgesamt werden im ISEK 2005 zwölf Projekträume für das Mueßer Holz ausgewiesen. Mit der vollständigen Realisierung aller Vorhaben würden 800 Wohneinheiten bis zum Jahr 2008 zurückgebaut.



Projekt 1: Potenzialraum Marie-Curie-Straße

Der bereits 2002 geplante Rückbau von drei Wohngebäuden mit zusammen 170 Wohnungen erfolgt im Jahr 2006. Die freie Fläche könnte zunächst einer landschafts- oder schulbezogenen Zwischennutzung zugeführt werden (z.B. durchgrünte Sport- und Freizeittflächen). Langfristig ist an dieser Stelle aufgrund der attraktiven Lage auch der kleinteilige Neubau von Wohngebäuden denkbar.

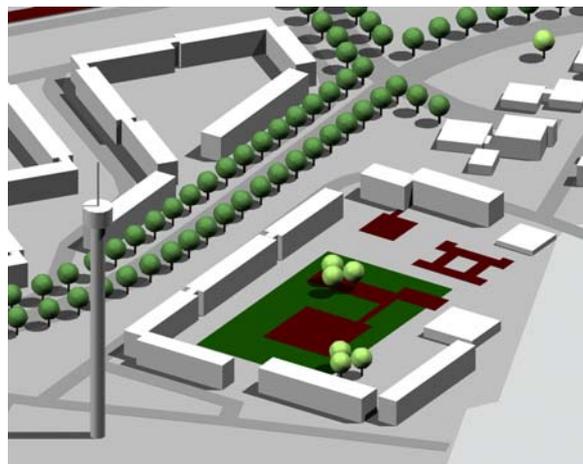


Projekt 2: Umgestaltung Lomonossowstraße (neu)

In diesem neuen Schlüsselprojekt zur städtebaulichen Aufwertung soll durch die Umgestaltung der Lomonossowstraße ein Beitrag für die Qualifizierung und attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums geleistet werden. Die geplante Umgestaltung umfasst eine Aufwertung des Straßenraums sowie der begleitenden Wege.

Projekt 3: Grüner Wohnhof Hamburger Allee

Das Projekt war bereits Bestandteil des ISEK 2002 und umfasst den Abriss eines Schulgebäudes, eines Wohnheims und einer Versorgungseinrichtung im Blockinnenbereich. Durch diese für 2006 vorgesehenen Maßnahmen soll die umgebende Wohnbebauung aufgewertet werden.



Projekt 4: Potenzialraum Keplerplatz

Im Projektraum soll neben der Sanierung von Schul- und Sportgebäuden der öffentliche Raum neu gestaltet werden. Dies soll die Aufwertung des Straßenraums und der Fußwege, die Schaffung neuer Parkplätze und die Realisierung einer Durchfahrsmöglichkeit bis zur Kepler-Passage umfassen, um so die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung zu verbessern. Die Maßnahme ist für 2006 geplant.

Projekt 5: Auflockerung Keplerstraße



Der bereits im ISEK 2002 enthaltene Projektraum an der Keplerstraße wird verändert. Statt des Abrisses Keplerstraße 12-24 sollen nun drei Wohngebäude entlang der Hamburger Allee und an der Galileo-Galilei-Straße mit zusammen 150 Wohnungen zurück gebaut werden. Das vom Internationalen Bund geplante "Bürgerhaus" wird gegenwärtig vorbereitet. Nach positiver Beschlussfassung durch die Gremien kann die Maßnahme auf beginnen.

Projekt 6: Potenzialraum Einsteinstraße

Auf der Platzfläche an der Hamburger Allee ist mittelfristig der Abriss der Gewerbehalle und eine Neugestaltung der Platzfläche durch eine Grünanlage vorgesehen. Bis zur Realisierung des Rückbaus soll das Gebäude, in dem sich zur Zeit eine Autoreparaturwerkstatt befindet, weiterhin zwischengenutzt werden, ebenso wie die umgebenden, relativ ungeordneten Flächen.

Projekt 7: Waldsiedlung Kantstraße



Das Projekt umfasst den Rückbau von zwei Wohngebäuden mit zusammen 90 Wohneinheiten sowie den Rückbau von zwei Schulgebäuden. Durch eine walddnahe Gestaltung der frei werdenden Flächen sollen die umliegenden Wohnquartiere aufgewertet werden.

Projekt 8: Potenzialraum Mendelejewstraße (neu)

Das neue Projekt an der Mendelejewstraße bildet den Schwerpunkt der geplanten Rückbaumaßnahmen im Mueßler Holz: Durch den schrittweisen Rückbau von fünf Wohngebäuden werden in den nächsten Jahren 280 WE vom Markt genommen. Die ehemalige Kindertagesstätte im Blockinnenbereich wurde bereits im Jahr 2003 zurückgebaut. Die frei werdenden Flächen sollen zunächst mit grünbezogenen Zwischennutzungen belegt werden. Aufgrund der guten Lage besteht die Option, die Fläche baulich wieder zu nutzen.

Projekt 9: Auflockerung Lise-Meitner-Straße

Das schon im ISEK 2002 vorgesehene Projekt umfasst den Rückbau eines Wohngebäudes in der Lise-Meitner-Straße sowie den Umbau eines Wohngebäudes in der Max-Planck-Straße. Große Teile des geplanten ‚Stadtparks‘ wurden in den letzten Jahren realisiert. Darüber hinaus wird der Straßenraum der Lise-Meitner-Straße zur Zeit aufgewertet. Der bislang vorgesehene Abriss des Schulgebäudes ist noch nicht abschließend geklärt.

Projekt 10: Auflockerung Niels-Stensen-Straße (neu)

Als Abschluss der umfassenden Aufwertungs- und Modernisierungsmaßnahme soll im Bereich der Niels-Stensen-Straße ein Wohngebäude mit 80 WE zurückgebaut und die frei werdende Fläche in die bereits durchgeführte Wohnumfeldgestaltung integriert werden. Die Maßnahme soll zur Aufwertung des langfristig als stabil erachteten Quartiers beitragen.

Projekt 11: Umgestaltung Hamburger Allee/ Hegelstraße (neu)

Die Aufwertung der zentralen Verkehrsachse an der Hamburger Allee soll weiter geführt werden. Für das Jahr 2006 ist eine Erneuerung des auf der Südseite geführten Geh- und Radweges zwischen Kepler- und Kantstraße vorgesehen. Für den gleichen Zeitraum ist eine Erneuerung des Fußweges an der Haltestelle Hegelstraße geplant.

Projekt 12: Potenzialraum Hegelstraße (neu)

In einem neuen Projektraum im Bereich der Hegelstraße ist der Abriss des leer fallenden Alten- und Pflegeheims und der Rückbau der leer stehenden Kaufhalle an der Hamburger Allee vorgesehen. Für die westlich angrenzende Freifläche ist eine grünbezogene Zwischen-Nutzung anzustreben, mit der die Option für eine zukünftige Neubebauung bestehen bleibt.

NEU ZIPPENDORF

MUESSER HOLZ

ID 1 Bezeichnung: 'Potenzialraum Marie-Curie-Straße' Maßnahmen:  

ID 2 Bezeichnung: 'Umgestaltung Lomonosow-Straße' Maßnahmen: 

ID 3 Bezeichnung: 'Grüner Wohnhof Hamburger Allee' Maßnahmen:  

ID 4 Bezeichnung: 'Potenzialraum Keplerplatz' Maßnahmen:   

ID 5 Bezeichnung: 'Auflockerung Keplerstraße' Maßnahmen:  

ID 6 Bezeichnung: 'Potenzialraum Einsteinstraße' Maßnahmen:   

ID 7 Bezeichnung: 'Waldsiedlung Kantstraße' Maßnahmen:  

ID 8 Bezeichnung: 'Potenzialraum Mendelejew-Straße' Maßnahmen:   

ID 9 Bezeichnung: 'Auflockerung Lise-Meitner-Straße' Maßnahmen:  

ID 10 Bezeichnung: 'Auflockerung Nils-Stensen-Straße' Maßnahmen:  

ID 11 Bezeichnung: 'Umgestaltung Hamburger Allee/Hegelstraße' Maßnahmen: 

ID 12 Bezeichnung: 'Potenzialraum Hegelstraße' Maßnahmen:   

-  Projekträume
- 1** Projektnummer
-  Stadtteil Mueßer Holz

- Maßnahmen**
-  Gebäude, für die im Rahmen des Stadtumbaus ein Abriss vorgeschlagen wird
 -  Gebäude, die im Rahmen des Stadtumbaus abgerissen wurden
 -  Gebäude und Straßenräume, bei denen eine Aufwertung/ein Umbau geplant ist

- öffentlich privat
-   Abriss
 -   potenzieller Neubau
 -   Aufwertung / Umbau vorhandener Gebäude
 -   Zwischennutzung vorhandener Gebäude
 -   Zwischennutzung brachliegender Flächen
 -   Aufwertung des Straßenraumes
 -   Aufwertung / Gestaltung des Wohnumfeldes



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Fortschreibung 2005

Stadtteilkonzept Mueßer Holz Projektübersicht

Stand 13.10.2005

Maßstab 1 : 8.000 

 **planungsgruppe 4**
 Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
 Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
 http://www.p4-berlin.de e-mail: p4@p4-berlin.de
 Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68 10/2005 

Beteiligung der Wohnungseigentümer

Der Wohnungsbestand im Mueßer Holz verteilt sich auf zehn Eigentümer. Die komplexe Problemstellung und die heterogene Eigentümerstruktur erfordern koordiniertes Handeln aller Akteure. Im bisherigen Verfahren fand die Koordinierung im Rahmen der „AG Stadtumbau“ statt.

Da an dieser Runde in der Vergangenheit nur die beiden großen Wohnungsunternehmen SWG und WGS teilnahmen, wurden im Rahmen der Fortschreibung nochmals speziell für das Mueßer Holz auch mit den übrigen Eigentümern Gespräche geführt, in denen zunächst ein Informationsaustausch stattfand und Möglichkeiten für ein gemeinsames Vorgehen im Rahmen des Stadtumbaus ausgelotet wurden. Am 22. August 2005 hat die Stadt mit allen Beteiligten einen Workshop durchgeführt, bei dem neben einem kurzen Rückblick auf den ISEK-Prozess und einer Präsentation zukünftiger Rahmenbedingungen die Ergebnisse der Unternehmensgespräche vorgestellt und diskutiert wurden.

In der Folge des Workshops fand dann eine erste gemeinsame Sitzung der Stadtumbau-AG statt, bei der die SWG und die WGS ihre Rückbauvorhaben präsentierten und weitere Umbaumaßnahmen diskutiert wurden.

Fazit ist, dass der Wohnungsrückbau im Mueßer Holz weiterhin ausschließlich von der SWG und der WGS getragen wird. Mit dem ISEK 2005 wird nur der Rückbau von rund einem Drittel der vorhandenen Wohnungsleerstands im Mueßer Holz geplant. Bislang ist es noch nicht gelungen, die Kooperationsbereitschaft der privaten Wohnungseigentümer und der Kreditwirtschaft am Stadtumbau im Mueßer Holz wirksam zu erhöhen.

Die Landeshauptstadt beabsichtigt, den Kommunikationsprozess mit der privaten Wohnungswirtschaft und der Kreditwirtschaft im Mueßer Holz fortzusetzen und zu intensivieren. Sollte es in absehbarer Zeit aber nicht gelingen, die Kooperationsbereitschaft deutlich zu erhöhen, muss erwogen werden, weitergehende Instrumente des besonderen Städtebaurechts einzusetzen.

Technische Infrastruktur

Insbesondere die Fortschreibung des ISEKs Mueßer Holz erfolgte in enger Abstimmung mit der Ver- und Entsorgungswirtschaft: Vertreter der Stadtwerke Schwerin und der WAG Schwerin sind an der „AG Stadtumbau“ beteiligt, so dass die Belange der technischen Infrastruktur frühzeitig integriert wurden. Insbesondere die zeitliche Reihenfolge der geplanten Rückbauten richtet sich nach der Lage vorhandener Hausanschlussstationen, die ggf. noch für die Versorgung weiterer Gebäude benötigt werden.

C 2 Teilräumliches Entwicklungskonzept Neu Zippendorf

Entwicklungskonzept

Auf der Grundlage des ISEK 2002 wurden in Neu Zippendorf zahlreiche Maßnahmen durchgeführt. Sie haben eine Stabilisierung des jeweiligen Projektraumes erreicht und waren ein wichtiger Beitrag zur Konsolidierung des Stadtteils. Dennoch bleibt der Handlungsbedarf in Neu Zippendorf weiterhin hoch und der Umbauprozess muss mit großer Intensität fortgesetzt werden. Der Schwerpunkt zukünftiger Umbaumaßnahmen, die weitgehend auf der Grundlage bestehender Ziele und Konzepte durchgeführt werden können, liegt auf der weiteren Qualifizierung des Wohnungsangebotes durch Umbau bzw. Transformation des Bestandes. Im Zuge der im folgenden dargestellten Maßnahmen könnten langfristig ca. 180 Wohneinheiten vom Markt genommen werden. Ein weiterer Schwerpunkt des Stadtumbaus besteht in einer Aufwertung des Stadtteilzentrums um den Berliner Platz und der Fußgängerachse zur Plater Straße.

Maßnahmeräume und Umsetzung

Abgrenzung von Maßnahmeräumen

In Neu Zippendorf werden insgesamt vier Maßnahmeräume abgegrenzt, die mit ihrem im Vergleich zum ISEK 2002 geänderten Zuschnitt auf die neuen Planungen und Zielvorstellungen sowie die bereits realisierten Projekte reagieren. Im Einzelnen handelt es sich um die Gebietskategorien ‚Konsolidiertes Gebiet‘, ‚Status-Quo‘, ‚Aufwertung‘ und ‚Umstrukturierung‘.

Durch intensive Rückbau-, Wohnumfeld- und Modernisierungsmaßnahmen konnten die Quartiere südlich der Hamburger Allee weitgehend stabilisiert werden. Aus diesem Grund werden sie als **Konsolidierte Gebiete** ausgewiesen, in denen nur noch in Einzelfällen Umbaumaßnahmen erforderlich sind.

Große Teile von Neu Zippendorf sind immer noch **Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus**. Mit Ausnahme der Schulgebäude an der Perleberger Straße, die für den Abriss vorgesehen sind, handelt es sich dabei um Gebiete, in denen vorwiegend der Umbau bzw. die Transformation von Gebäuden ge-

fördert werden soll. Der bestehende Umbauschwerpunkt im Bereich des Berliner Platzes und des Modellquartiers an der Tallinner/ Vidiner Straße wird Richtung Norden bis zur Pilaer Straße erweitert.

Die **Aufwertungsbereiche** nördlich der Hamburger Allee und entlang der Wittenberger Straße, in denen schwerpunktmäßig Wohnumfeld- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden sollen, sind mit Ausnahme der bereits konsolidierten Quartiere südlich der Hamburger Allee beibehalten worden. Zusammen mit den Umbauquartieren umfassen sie den potenziell stabilen Kern des Stadtteiles, der weiter qualifiziert und auch in Zukunft erhalten werden soll.

Die Wohnbebauung nördlich der Pilaer Straße und entlang der Magdeburger Straße bleiben **Status-Quo-Gebiet**, da weiterhin Unsicherheit hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit der Bestände besteht und mittelfristig keine Investitionsentscheidungen anstehen. In diesen Bereichen soll keine Förderung von Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen erfolgen.



Maßnahmenräume

-  Konsolidiertes Gebiet
-  Status Quo
-  Potenzielfläche Sondernutzung
-  Aufwertungsgebiet
-  Schwerpunktbereich Stadtumbau
-  Schwerpunktmäßig Abriss
-  Schwerpunktmäßig Umbau und Gebäudetransformation



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Fortschreibung 2005

**Stadtteilkonzept Neu Zippendorf
Maßnahmenräume des Stadtumbaus**

Stand 13.10.2005

Maßstab 1 : 8.000



planungsgruppe 4
Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 856 90 90 Fax 851 68 68 10/2005



Stand der Projekträume

Von den 2002 festgelegten Projekträumen konnten bereits drei vollständig realisiert werden. Die Maßnahmen in den übrigen Projekträumen wurden nur zum Teil umgesetzt oder noch nicht begonnen.

- In dem Bereich südlich der **Perleberger Straße** stehen die beiden für den Abriss vorgesehenen Schulgebäude leer. Fördermittel für den Abbruch sind bewilligt. Der Rückbau erfolgt in 2006. Die Fläche war 2003 eines von neun Projektgebieten beim Bundeswettbewerb „Tatort Stadt“. Einer von drei Preisträgern beschäftigte sich mit diesem Projektraum und dem gesamten Stadtteil.
- In den Quartieren südlich der Hamburger Allee (Projekt ‚**Grüne Wohnhöfe**‘) wurden durch den Abriss von drei Wohngebäuden in der Pescer Straße, der Neubrandenburger Straße und der Parchimer Straße bis Ende 2004 280 Wohneinheiten vom Markt genommen. Nach dem Rückbau wurde die Wohnhöfe in der Pescer und der Neubrandenburger Straße grundlegend neu gestaltet. In der Potsdamer Straße wurde ein Teilrückbau von 22 Wohneinheiten vorgenommen. Der geplante Abriss eines Wohngebäudes in der Wittenberger Straße wird aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht mehr verfolgt. Die Ziele im Projektraum wurden vollständig verwirklicht.
- Im Bereich der **Magdeburger Straße** (ehem. Projekt: ‚Wohnhof Magdeburger Str.‘) erfolgte im Jahr 2003 der Abriss der ehemaligen Kita, so dass die freie Fläche nun für eine Zwischennutzung oder eine bauliche oder sonstige Nachnutzung zur Verfügung steht.
- Im Umfeld des **Berliner Platzes** wurde eine Kaufhalle durch den Eigentümer beseitigt und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt. Dazu hat er den angrenzenden Stellplatz von der Stadt erworben und erneuert..
- Im Projektraum an der **Pilaer Straße**, ist die Transformation des Gebäudebestandes weiterhin beabsichtigt. Erste vorbereitende Projektierungsarbeiten sind erfolgt.,
- Mit einer Investition von ca. 510.000 Euro im Projekt ‚**Freizeitpark** Neu Zippendorf‘ ist im Süden des Stadtteils als Schlüsselprojekt der städtebaulichen Aufwertung ein vielseitiger, behinderten-

gerechter Grünbereich mit einem umfangreichen Freizeitangebot entstanden (Basketball, Volleyball, Fußball, Skaterkurs, etc.) entstanden. Zu den Maßnahmen zählte auch eine Erneuerung der Wege und des Kinderspielplatzes. Die insgesamt vier Bauabschnitte wurden bis zum Mai 2005 realisiert. Der Projektraum ist abgeschlossen.

- Im Projektraum an der **Wuppertaler Straße** steht das ehemalige Pflegeheim weiterhin leer. Über die Umnutzung bzw. einen Rückbau ist noch nicht entschieden.
- Das Modellvorhaben an der **Vidiner/Tallinner Straße** hat Ende 2003 mit dem kombinierten Rück- und Umbau an der Tallinner Straße 36-42 begonnen. Seitdem sind weitere Gebäude teiltrückgebaut und anschließend modernisiert worden. Die Wohnumfeldverbesserung im Quartier beginnt Ende des Jahres mit der Umgestaltung der Vidiner Straße und dem Wohnumfeld der Tallinner Straße 31-37.
- Von den geplanten Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (‚**Grüne Achse zwischen Wald und See**‘) wurde der Zugang zum Freizeitpark zwischen der ehemaligen Schule und Kita an der Perleberger Straße realisiert. Im Bau befindet sich ein weiterer Teil zwischen der Post und der Brücke über die Crivitzer Chaussee.

Nach der Evaluierung der bisherigen Maßnahmen wurden im Rahmen der Fortschreibung die Status-Quo-Bestände überprüft, die Planungen der Wohnungsunternehmen abgefragt und zusätzliche Handlungsbedarfe ermittelt. Auf dieser Grundlage wurden dann die bisherigen Planungen angepasst und ergänzt. Insgesamt werden für Neu Zippendorf acht Projekträume ausgewiesen: Sieben Projekträume werden fortgeführt und ein neuer Projektraum festgelegt.

Projekt 1: ‚Neues Wohnen an der Wuppertaler Straße‘

Der bisherige Projektraum wird erweitert: Aufgrund der attraktiven und eher ruhigen Lage der Quartiere in der Nähe zum See sollen die Gebäude in Anlehnung an das Modellquartier Vidiner/Tallinner Straße mittelfristig transformiert und teilweise zurückgebaut werden (geschossweiser Rückbau, Segmente heraustrennen, Anlage von Dachterrassen, neue Wohnungszuschneite).

Über eine Nachnutzung des ehemaligen Pflegeheims an der Wuppertaler Straße ist noch nicht entschieden. Aus städtebaulicher und aus Sicht der Wohnungsunternehmen ist ein vollständiger Rückbauerforderlich, Als Voraussetzung für die Aufwertung des östlich angrenzenden Wohnungsbestandes.

Projekt 2: ‚Neues Wohnen an der Tallinner Straße‘

Das 2003 begonnene "Modellprojekt" an der Tallinner Straße ist bereits zu einem Teil realisiert und wird schrittweise weiter umgesetzt. Durch den Umbau und die anschließende Modernisierung von fünf Wohngebäuden sind insgesamt ca. 100 Wohneinheiten vom Markt genommen worden. In den nächsten Jahren werden die Maßnahmen fortgesetzt, die einen weiteren Umbau von Gebäuden an der Tallinner und der Vidiner Straße, die Neugestaltung des Wohnumfeldes sowie die Aufwertung des Straßenraums umfassen. Insgesamt sollen im Rahmen des Projektes ca. 300 Wohneinheiten zurückgebaut werden.

Projekt 3: ‚Grüne Achse zwischen Wald und See‘

Das bereits im ISEK 2002 vorgesehene Projekt, mit dem eine attraktive Wegeverbindung zwischen dem Schweriner See, dem Berliner Platz und den Grün- und Frei-

zeiträumen im Süden des Stadtteils hergestellt werden soll, wird abschnittsweise umgesetzt. Im Bau befindet sich der nördliche Bereich des Berliner Platzes, weitere Abschnitte werden vorbereitet.

Projekt 4: ‚Neues Wohnen am Park‘

Vorgesehen ist der Rückbau der leer stehenden Schulgebäude (ehem. Bykowski-/Jähn-Schule). Der Rückbau der Turnhalle und des Alten- und Pflegeheims an der Perleberger Straße wird für einen sinnvolle Nachnutzung als städtebaulich erforderlich angesehen. Der Abriss der Schulgebäude soll in 2006 erfolgen. Aufgrund der besonderen Lagegunst könnte auf den frei werden Flächen, für die auch im Rahmen des Bundeswettbewerbs ‚Tatort Stadt‘ ein Entwurf prämiert wurde, langfristig eine Neubebauung durch alternative Wohnformen (Doppel- und Reihenhäuser, Stadtvillen, Sonderformen) realisiert werden, um das Wohnungsangebot in Neu Zippendorf zu ergänzen.

Der neue Betreiber des Alten- und Pflegeheims prüft zur Zeit, ob der Standort weiter betrieben wird und das Gebäude erhalten bleibt.

Projekt 5: ‚Neues Wohnen am Schweriner See‘

In dem Projektraum östlich der Wuppertaler Straße erfolgt ab 2007 der Rückbau von ca. 100 WE durch einen umfangreichen Umbau (Gebäudetransformation) von vier Wohngebäuden nach dem Vorbild des Modellquartiers Vidiner/Tallinner Straße.

Projekt 6: ‚Versorgungszentrum Berliner Platz‘

Die Aufwertung des Stadtteilzentrums am Berliner Platz gehört auch weiterhin zu den wichtigsten Aufgaben des Entwicklungskonzeptes. Neben einer Neugestaltung des öffentlichen Raums ist auch ein Umbau der angrenzenden Bebauung geplant. Das durch eine Tanzbar und Läden genutzte Gebäude sollte mittelfristig abgerissen oder –abhängig von einer zukünftigen Nutzung– aufgewertet werden. Das nördlich an den Berliner Platz angrenzende Einzelhandelsobjekt sollte abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Aufgrund der angrenzenden Flächenpotenziale könnten hier

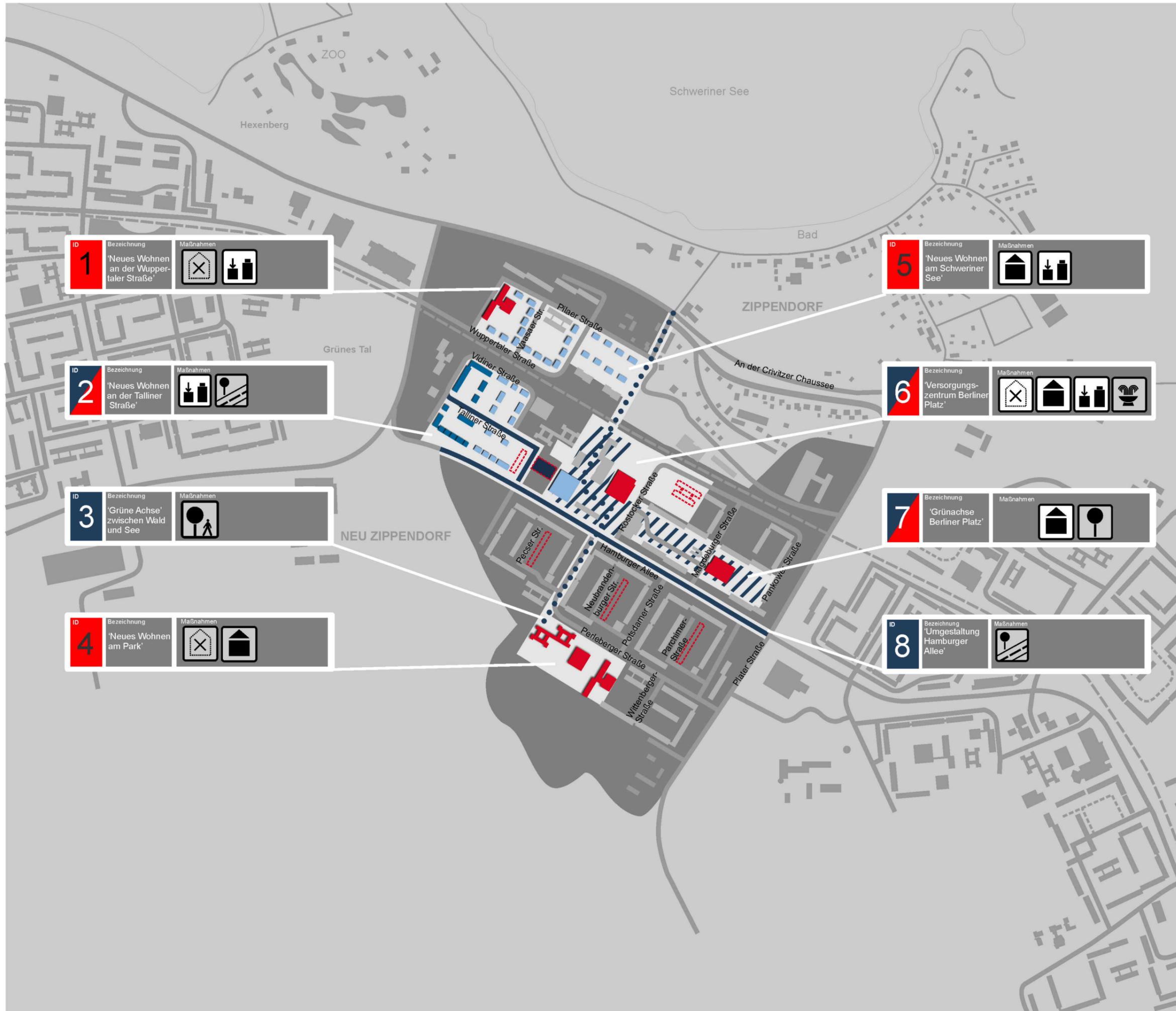
neue und vorhandene Einzelhandelseinrichtungen konzentriert werden, um den Berliner Platz als Stadtteilzentrum noch weiter zu stärken.

Projekt 7: ‚Grünachse Berliner Platz‘

An der Magdeburger Straße ist mittelfristig der Abriss des leer stehenden Kaufhalle vorgesehen. Zur Aufwertung der Quartiere entlang der Hamburger Allee ist zwischen dem Berliner Platz und der Pankower Straße eine durchgehende Grünachse geplant, die sowohl eine attraktive Fußwegeverbindung als auch wohnungsbezogene Spiel- und Aufenthaltsflächen umfassen soll.

Projekt 8: ‚Umgestaltung Hamburger Allee‘ (*neu*)

Die Hamburger Allee soll als zentrale Verkehrsachse des Stadtteils weiter aufgewertet werden. Schwerpunkt der für 2006 geplanten Maßnahmen soll eine Erneuerung der straßenbegleitenden Fußwege sein.



ID 1 Bezeichnung: 'Neues Wohnen an der Wuppertaler Straße' Maßnahmen: Abriss, Rückbau/Gebäudetransformation

ID 2 Bezeichnung: 'Neues Wohnen an der Talliner Straße' Maßnahmen: Rückbau/Gebäudetransformation, Neugestaltung eines Stadtplatzes

ID 3 Bezeichnung: 'Grüne Achse' zwischen Wald und See Maßnahmen: Anlage einer Grünfläche

ID 4 Bezeichnung: 'Neues Wohnen am Park' Maßnahmen: Abriss, Rückbau/Gebäudetransformation

ID 5 Bezeichnung: 'Neues Wohnen am Schweriner See' Maßnahmen: Rückbau/Gebäudetransformation, Neugestaltung eines Stadtplatzes

ID 6 Bezeichnung: 'Versorgungszentrum Berliner Platz' Maßnahmen: Abriss, Rückbau/Gebäudetransformation, Neugestaltung eines Stadtplatzes

ID 7 Bezeichnung: 'Grünachse Berliner Platz' Maßnahmen: Anlage einer Grünfläche

ID 8 Bezeichnung: 'Umgestaltung Hamburger Allee' Maßnahmen: Anlage einer ZwischenGrünfläche

- Projekträume
- 1 Projektnummer
- Stadtteil Neu Zippendorf
- Maßnahmen**
- Gebäude, für die im Rahmen des Stadtumbaus ein Abriss vorgeschlagen wird
- Gebäude, die im Rahmen des Stadtumbaus abgerissen wurden
- Gebäude, für die ein Umbau (Gebäudetransformation) vorgeschlagen wird
- Gebäude, bei denen ein Umbau (Gebäudetransformation) durchgeführt wurde
- Straßen/ Wege, bei denen Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen
- Platzbereiche , bei denen Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen
- Potenzieller Neubau
- Grüne Achse zwischen Wald und See
- öffentlich privat
- Abriss
- potenzieller Neubau
- Rückbau/ Gebäudetransformation
- Neugestaltung eines Stadtplatzes
- Anlage einer Grünfläche
- Anlage einer ZwischenGrünfläche
- Grüne Achse zwischen Wald und See
- Aufwertung des Straßenraumes



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Fortschreibung 2005
Stadtteilkonzept Neu Zippendorf
Projektübersicht

Stand 13.10.2005

Maßstab 1 : 8.000 0 40 200m

planungsgruppe 4
 Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
 Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
 http://www.p4-berlin.de e-mail: p4@p-berlin.de
 Tel. 691 90 90 Fax 691 69 69 10/2005

C 3 Teilräumliches Entwicklungskonzept Großer Dreesch

Entwicklungskonzept

Durch die zahlreichen Umbaumaßnahmen, die im Großen Dreesch auf der Grundlage des ISEK 2002 realisiert wurden, konnte der Konsolidierungsprozess des Stadtteils fortgesetzt werden. Der Bevölkerungsrückgang seit 2002 liegt nur noch knapp über dem gesamtstädtischem Niveau und auch der Leerstand konnte deutlich gesenkt werden. Insgesamt hat sich der Handlungsbedarf im Großen Dreesch durch die positive Entwicklung weiter verringert. Der Schwerpunkt zukünftiger Umbaumaßnahmen, die weitgehend auf der Grundlage der bestehenden Planungen durchgeführt werden können, liegt bei einem kleinteiligen Rückbau einzelner Objekte (insgesamt 180 WE) und bei der langfristigen Entwicklung von Potenzialflächen zur weiteren Qualifizierung des Wohnungsangebotes.

Maßnahmeräume und Umsetzung

Abgrenzung von Maßnahmeräumen

Auf dem Großen Dreesch werden drei Maßnahmeräume abgegrenzt. Im Einzelnen handelt es sich um die Gebietskategorien ‚Konsolidiertes Gebiet‘, ‚Aufwertung‘ und ‚Umstrukturierung‘.

Als Folge eines mehrjährigen Umbauprozesses ist ein Großteil des Stadtteils heute weitgehend aufgewertet und stabil. Diese Bereiche sind daher als **Konsolidierte Gebiete** ausgewiesen, in denen nur noch in Einzelfällen Umbaumaßnahmen erforderlich sind. Zusätzlich zu den schon 2002 bestehenden Teilbereichen konnten durch Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen die Quartiere südlich des Dreescher Marktes und im Bereich der Friedrich-Engels-Straße konsolidiert werden.

Rückbaumaßnahmen werden im Großen Dreesch in den nächsten Jahren keine größere Rolle mehr spielen. Als einzige **Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus**, in denen ein umfangreicher Rückbau angestrebt wird und gefördert werden soll, werden das Gelände des ehem. Wohnheims an der Anne-Frank-Straße und das Quartier nördlich des Dreescher Marktes ausgewiesen. In den Gebieten südlich der Anne-Frank-Straße und nördlich der Bernhard

Schwentner Straße , in denen sich leer stehende Einzelhandelsgebäude und Infrastruktureinrichtungen befinden, soll schwerpunktmäßig der Rückbau der bestehenden Gebäude gefördert werden.

Die Aufwertung der Wohnquartiere ist im Großen Dreesch bereits weitgehend abgeschlossen. Als einzige Bereiche, in denen in den nächsten Jahren schwerpunktmäßig Wohnumfeld- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden sollen, werden die Quartiere südlich der Von der Schulenburg Straße als **Aufwertungsbereiche** ausgewiesen.

Im Großen Dreesch gibt es keine Bestände, die als **Status-Quo-Gebiet** dargestellt sind, da die vorhandenen Stadtstrukturen grundsätzlich als zukunftsfähig und langfristig stabil angesehen werden.



- Maßnahmenräume**
-  Konsolidiertes Gebiet
 -  Aufwertungsgebiet
 -  Schwerpunktbereich Stadtumbau
 -  Schwerpunktmäßig Abriss
 -  Schwerpunktmäßig Umbau und Gebäudetransformation



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Fortschreibung 2005
Stadtteilkonzept Großer Dreesch
Maßnahmenräume des Stadtumbaus

Stand 13.10.2005

Maßstab 1 : 8.000 

 **planungsgruppe 4**
 Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
 Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
 http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
 Tel. 856 90 90 Fax 851 68 68 10/2005 

Stand in den Projekträumen

Von den 2002 festgelegten Projekten konnten bereits fünf vollständig realisiert werden. In den übrigen Projekträumen wurden die geplanten Maßnahmen nur teilweise realisiert oder noch nicht begonnen.

- Die fünf Hochhäuser an der **Anne-Frank-Straße** sind vollständig saniert und die Außenanlagen mit einfachen Mitteln erneuert worden. Der Parkplatz wurde mit Carports ausgestattet. Durch die Sanierung konnten eine gute Vermietung der Wohnungen erreicht werden. Der Projektraum wird geschlossen.
- Der Rückbau des Hochhauses **Anne-Frank-Straße** 49 mit 53 Wohnungen erfolgte Ende 2003. Die Projektziele sind erreicht.
- Am **Dreescher Markt** steht die Neugestaltung des Stadtplatzes kurz vor der Fertigstellung (ehem. Projekt ‚Stadtplatz Dreescher Markt‘).
- Im Jahr 2003 fand die Straßenraumgestaltung der **Friedrich-Engels-Straße** von der Straße „Am Grünen Tal“ bis zur Anne-Frank-Straße statt. An der Kreuzung mit der Bertha-von-Suttner-Straße und der Andrej-Sacharow-Straße entstand ein Kreisverkehr.
- An der **Arno-Esch-Straße** wurde der Rückbau des 11-geschossigen Hochhauses als erste Maßnahme im Stadtumbau im Mai 2003 abgeschlossen.
- In dem Projektraum an der **Egon-Erwin-Kisch-Straße** sind bisher keine Maßnahme realisiert worden. Der Gebäuderückbau ist für 2006 geplant.
- Der geplante Rückbau der Wohnheime an der **Anne-Frank-Straße** wurde bereits zum Großteil realisiert: Sechs von acht Blöcken wurden im Jahr 2004 zurück gebaut. Die verbleibenden Blöcke beherbergen eine Obdachlosenunterkunft, die in 2007 aufgegeben wird. Anschließend ist die Vermarktung als Bauland für Reiheneigenheime vorgesehen.
- Der Rückbau des Wohngebäudes an der **Von-der-Schulenburg-Straße** wird vorbereitet und 2006 realisiert. Im Anschluss wird der Innenhof gestaltet. Die angrenzenden Gebäude sind weitestgehend saniert.
- Die städtische Kita an der **Bertha-von-Suttner-Straße** wurde Anfang 2003 abgerissen. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks strebt dessen Verkauf mit

dem aufstehenden Gebäude an; bisher ohne Erfolg.

Nach der Evaluierung der bisherigen Maßnahmen wurden im Rahmen der Fortschreibung die Status-Quo-Bestände überprüft, die Planungen der Wohnungsunternehmen abgefragt und zusätzliche Handlungsbedarfe ermittelt.

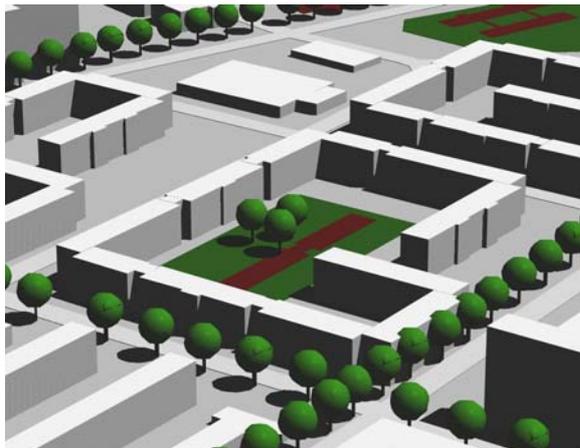
Auf dieser Grundlage wurden dann die bisherigen Planungen angepasst und ergänzt. Insgesamt werden für den Großen Dreesch sechs Projekträume ausgewiesen, darunter zwei neue.

Projekt 1: Potenzialfläche Egon-Erwin-Kisch-Straße

In dem Projektraum ist weiterhin der Rückbau des 5-geschossigen Wohnheims an der Egon-Erwin-Kisch-Straße und der Gewerbehallen vorgesehen. Die frei werdenden Grundstücksflächen kommen sowohl für eine Neubebauung als auch für eine Grün- und Freizeitnutzung in Frage.

Projekt 2: Grüner Wohnhof Von-der-Schulenburg-Straße

Mit dem Rückbau eines Wohngebäudes im Blockinnenbereich werden im Jahr 2006 60 Wohnungen vom Markt genommen. In dem gesamten Hofbereich einschließlich der frei werdenden Grundstücksflächen werden anschließend Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt.



Projekt 3: Neues Wohnen Bertha-von-Suttner-Straße (neu)

Im Bereich der Bertha-von-Suttner-Straße am südwestlichen Rand des Stadtteils wird ein neuer Projektraum ausgewiesen, in dem Potenziale für eine Neubebauung bestehen.

Im Anschluss an die Mitte der 90er Jahre entstandene Wohnbebauung könnten hier Geschosswohnungsbauten oder alternative Wohnformen mit bis zu vier Geschossen realisiert werden.

Projekt 4: Potenzialfläche Bernhard-Schwentner-Straße (neu)

Das leer stehende Gewerbegebäude an der Bernhard-Schwentner-Straße sollte abgerissen werden.

Projekt 5: Wohnen im Park Anne-Frank-Straße

Nach der Aufgabe der Obdachlosenunterkunft sollen die verbliebenen beiden Blöcke des ehemaligen Wohnheims zurück gebaut und die Fläche für eine bauliche Nachnutzung vorbereitet werden. Für den Projektraum wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, das eine Reihenhausbebauung vorsieht. Mit einer solchen Bebauung soll das vorhandene Wohnungsangebot des Großen Dreesch weiter qualifiziert und für zusätzliche Nachfragegruppen attraktiv gemacht werden.

Projekt 6: Potenzialfläche Bertha-von-Suttner-Straße

Von den beiden Gebäuden innerhalb des Projektraums, für die schon 2002 ein Abriss vorgesehen war, ist die ehemalige Kita Anfang 2003 zurückgebaut worden. Auch das zweite Gebäude sollte abgerissen werden, um auf der frei werdenden Fläche zunächst eine Grünfläche zu realisieren, die zur Aufwertung der umgebenden Wohnquartiere beiträgt.



ID 1 Bezeichnung: 'Potenzialfläche Egon-Erwin-Kisch-Straße' Maßnahmen:

ID 2 Bezeichnung: 'Grüner Wohnhof Von-der-Schulenburg-Str.' Maßnahmen:

ID 3 Bezeichnung: 'Neues Wohnen Bertha-von-Suttner-Str.' Maßnahmen:

ID 4 Bezeichnung: 'Potenzialfläche B.-Schwentner-Straße' Maßnahmen:

ID 5 Bezeichnung: 'Wohnen im Park Anne-Frank-Straße' Maßnahmen:

ID 6 Bezeichnung: 'Potenzialfläche Bertha-von-Suttner-Straße' Maßnahmen:

- Projekträume
 - 1** Projektnummer
 - Stadtteil Großer Dreesch
- Maßnahmen**
- Gebäude, für die im Rahmen des Stadtumbaus ein Abriss vorgeschlagen wird
 - Gebäude, die im Rahmen des Stadtumbaus abgerissen wurden
 - Gebäude, bei denen eine Modernisierung durchgeführt wurde
- öffentlich privat
- Abriss
 - Neubau
 - Rückbau/ Gebäudetransformation
 - Neugestaltung eines Stadtplatzes
 - Anlage einer Grünfläche
 - Anlage einer ZwischenGrünfläche



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Fortschreibung 2005
Stadtteilkonzept Großer Dreesch
Projektübersicht

Stand 13.10.2005

Maßstab 1 : 8.000

planungsgruppe 4
 Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
 Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
 http://www.p4-berlin.de e-mail: p4@p4-berlin.de
 Tel. 696 80 80 Fax 691 68 68 10/2005

D. Integriertes Handlungskonzept "Städtebauliche Aufwertung und Soziale Stadt Neu Zippendorf/ Mueßer Holz"

D 1 Neu Zippendorf

Bei der Weiterentwicklung des Stadtteils wirken neben der Rückbauförderung die Programme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ zusammen. Jedes Programm mit spezifischen Förderzielen.

Förderung der Wohnumfeldverbesserung

1998 wurde Neu Zippendorf in das Programm zur städtebaulichen Weiterentwicklung der großen Neubaugebiete aufgenommen. Im Jahr 2002 wurde das Programm in das Programm zum Stadtumbau Ost – Teil Aufwertung überführt. Bisher wurden 5,7 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung gestellt. Davon sind bis Ende 2005 3 Mio. Euro eingesetzt worden. Gefördert werden konnten Maßnahmen wie die Umgestaltungen im Bereich der Straßenbahnhaltestelle Berliner Platz, die Wohnhofgestaltungen Neubrandenburger Straße und Pecser Straße, die Erneuerung der Brunnenanlage auf dem Berliner Platz etc. Ziel ist vorrangig die gestalterische Aufwertung des Stadtteils und die Flankierung des Stadtumbaus, wie dies beispielhaft durch die Wohnhofgestaltung nach dem Rückbau von zwei Wohnblöcken in den Quartieren Neubrandenburger Straße und Pecser Straße erfolgt ist. Nur wenn der Rückbau von Wohnungen und die Aufwertung des Wohnumfeldes parallel und abgestimmt erfolgen, ist eine nachhaltige Aufwertung von Stadtquartieren zu erreichen.

Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt

1999 erfolgte die Aufnahme in das Bundesländer-Förderprogramm „Soziale Stadt – Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“. 2002 wurde das Programmgebiet um das Mueßer Holz erweitert. Bisher sind Fördermittel in Höhe von 3,9 Mio Euro für beide Stadtteile bewilligt worden. Davon wurden bis Ende 2005 2,6 Mio. Euro investiert. So konnten der Umbau der Astrid-Lindgren-Schule, die Erweiterung des Bauspielplatzes

oder die Umgestaltung des Freizeitparks Neu Zippendorf gefördert werden.

Neben den baulichen Aktivitäten ist der Aufbau von Beteiligungs- und Managementstrukturen zentrales Anliegen des Programms soziale Stadt. Die ab dem Jahr 2000 eingerichteten Strukturen arbeiten weiterhin erfolgreich. So beteiligen sich in den 5 Arbeitsgruppen ca. 50 Bewohner und Akteure aus sozialen Einrichtungen und der Wohnungswirtschaft und das Stadtteilbüro hat sich zu einem lebendigen Anlaufpunkt im Stadtteil entwickelt. Der intensive Dialog mit den Bewohnern unterstützt den zielgenauen Fördermitteleinsatz und ermöglicht eine kurzfristige Problembeseitigung.

Die Organisation der Stadtteilarbeit erfolgt durch das Stadtteilbüro und den Stadtteilmanager für Soziales und den für Wirtschaft.

Schwerpunkte der Arbeit des Stadtteilmanagers Soziales sind dabei die Integration der Zuwanderer und die Intensivierung des Stadteillebens. Der aus dem Kreis der Migranten stammende Mitarbeiter des Internationalen Bundes arbeitet dabei eng mit unterschiedlichen Migrantenorganisationen, den Ortsbeiräten und anderen Trägern zusammen. Ergebnisse seiner Arbeit sind z.B. die Stadtteilzeitung Turmblick, das Jugendrockfestival „Rock in da Block“, diverse Stadtteilsterke. Auch hat sie dazu beigetragen, dass Migranten sich in der Stadtteilarbeit engagieren, z.B. in der Turmblickredaktion, Arbeitsgruppen und bei der Durchführung von Stadtteilsterken.

Zentrale Aufgabe des Stadtteilmanagers für Wirtschaft ist die Entwicklung des Stadtteilzentrums Berliner Platz. Dazu besteht enger Kontakt zur WGS, der Stadtmarketing und den dortigen Gewerbetreibenden. Mit einem Marktkonzept (Trödelmärkte, Themenmärkte wie z.B. dem Eiermarkt vor Ostern) wird der Platz belebt und sein Bekanntheitsgrad erhöht. Existenzgründerseminare für Migranten und die Vermittlung von Gewerberäumen sind Beiträge zur Förderung der lokalen Ökonomie.

Diese erfolgreiche Arbeit in den beiden Bereichen wird in den nächsten Jahren fortgeführt.

Ein weiterer wichtiger Baustein im Programm soziale Stadt ist der Verfügungsfonds. Durch ihn können kleine Projekte zur Förderung des Stadtteillebens mit bis 1.250 € gefördert werden, wie Stadtteilstunde, Jugendaktionen, Öffentlichkeitsarbeit sozialer Träger, Theaterworkshops etc.. Für das Programmgebiet Neu Zippendorf/Mueßer Holz stehen seit 2005 dafür 40.000 € jährlich zur Verfügung. Die Nachfrage auf diese Mittel ist groß. Allein in 2005 wurden 40 Anträge gestellt und davon 37 Anträge durch den Lenkungsreis soziale Stadt nach kritischer Prüfung bewilligt.

Den Stadtumbau gestalten

Die Aktivitäten des Stadtumbaus und im Programm soziale Stadt zeigen deutliche Erfolge. So werden die neu gestalteten Quartiere gut vermietet und der Wohnungsleerstand beseitigt. Bei Investoren ist großes Interesse an der Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil festzustellen. Die bereits sichtbaren qualitativ hochwertigen Aufwertungsmaßnahmen sind dafür ein wichtiger Grund. Sie zeigen, dass die Wohnungsunternehmen und die Landeshauptstadt dem Stadtteil eine Zukunft geben.

Dennoch wird Neu Zippendorf für weitere Jahre ein Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus bleiben. Wichtigste Ziele des baulich-sozialen Entwicklungsprozesses sind:

- Stärkung des Stadtteilzentrums um den Berliner Platz

Dies erfolgt durch ein Bündel von unterschiedlichen Maßnahmen. So wird der Einzelhandelsstandort Rostocker Straße intensiv vermarktet, die Umgestaltung des Berliner Platzes und der Fußgängerachse zur Plater Straße wird vorbereitet und das Markt-konzept für den Platz wird kontinuierlich weiter verfolgt und qualifiziert. So soll ein wirtschaftlich aktives und attraktives Zentrum entstehen, welches positiv auf die weitere Stadtteilentwicklung ausstrahlt.

- Unterstützung des Wohnungsrückbaus in den Quartieren Tallinner und Wuppertaler Straße

Der Stadtumbau im Quartier Tallinner Straße wird in 2007/08 abgeschlossen werden.

Dann sind sowohl die Wohnungen modernisiert wie auch die Außenanlagen und die öffentlichen Straßen neu gestaltet. Parallel hierzu wird von der SWG bereits der Rückbau und die Modernisierung des Quartiers an der Wuppertaler Straße (Nr. ?) planerisch vorbereitet. Geplanter Baubeginn ist 2007. Auch hierfür sind begleitende Wohnumfeldmaßnahmen vorgesehen.

Aufwertung der Grünachse zwischen dem Schweriner See und dem Freizeitpark Neu Zippendorf

Der Schweriner See und der Freizeitpark Neu Zippendorf sind zwei attraktive Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteil. Zur besseren Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit sollen die Wegebeziehungen dorthin verbessert und eine attraktive Verbindung zwischen beiden Gebieten geschaffen werden. Erste Teile konnten mit der Erneuerung der Bosse-mannstraße, der Unterführung unter der Straßenbahn und dem Zugang zum Freizeitpark an der Kita Petermännchen bereits realisiert werden. Ein weiterer Teil wird mit der Neugestaltung der Perlebergerstraße vorbereitet und bei der Umgestaltung des Berliner Platzes soll diese Wegeverbindung stärker betont werden.

- Aufwertung der Verkehrsachse Hamburger Allee

Die Hamburger Allee ist bedeutende Verkehrsachse und räumliche Zäsur zugleich. Die eingeleiteten Umgestaltungsmaßnahmen sollen die trennende Wirkung der Straße reduzieren und sie ihrer Bedeutung entsprechend gestalten. Erste Erfolge konnten mit der Bepflanzung des Mittelstreifens, der Erneuerung der Leuchten und der Verkürzung von Abbiegespuren erreicht werden. Mit der Umgestaltung des nördlichen Gehweges, der Haltestellenbereiche auf beiden Seiten, der Schaffung von Zoneneinfahren und der Verbesserung der Querungsmöglichkeiten wird die Entwicklung des Straßenraums fortgesetzt.

- Unterstützung der Integration der Zuwanderer

Neu Zippendorf ist ein bei Zuwanderern beliebter Stadtteil. Ihre Integration in die Gesellschaft ist daher für das Stadtteilmanagement eine besondere Aufgabe. Hierfür

gibt es jedoch kaum etablierte Erfahrungen und bewährte Methoden und Verfahren. Entwicklungen vollziehen sich zudem über einen längeren Zeitraum. Fortschritte sind deshalb nur schwer quantifizierbar.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklung werden folgende Wege zur Förderung der Integration beschrieben:

- Einbeziehung der Migranten in die Aktivitäten des Stadtteillebens wie Stadtteil-feste, Lampionumzüge, Arbeitsgruppen
- Integration der heimatlichen Kultur in die Stadtteilkultur
- Information und Aufklärung der Migranten und der Einheimischen
- Verbesserung der Sprachkompetenz
- Unterstützung bei der Existenzgründung

- **Verbesserung des Stadtteilimages und Öffentlichkeitsarbeit**

Durch die Maßnahmen des Stadtbaus entwickelt sich der Stadtteil dynamisch weiter. Es entstehen neue Wohn- und Lebenssituationen. Viele Bereiche entsprechen schon jetzt nicht mehr der Vorstellung von „dem Plattenbaugebiet“. Und in den nächsten Jahren wird sich das Wohnungsangebot weiter ausdifferenzieren und auch beim Einzelhandel werden neue Angebote das Erscheinungsbild des Stadtteils verändern. Diese Veränderungen müssen kommuniziert werden. Das Stadtteilimage muss diese Entwicklung nachvollziehen. Nur so ist eine Nachhaltigkeit der Investitionen gewährleistet. Hierzu bedarf es einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit über unterschiedliche Medien. In den letzten Jahren sind dazu verschiedene Aktivitäten entwickelt worden, wie das Stadtteilbüro, die Stadtteilzeitung Turmblick, regelmäßige Berichterstattung in der örtlichen Presse, öffentlichkeitswirksame Aktionen und Veranstaltungen, der Jahreskalender 2006. Auch in Zukunft bleibt die Öffentlichkeitsarbeit ein wichtiger Beitrag zur Stadtteilentwicklung und die in der Vergangenheit entwickelten Formen werden weitergeführt.

D 2 Mueßer Holz

Auch das Mueßer Holz ist Programmgebiet für den Stadtumbau-Ost und das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“

Förderung der Wohnumfeldverbesserung

1994 wurde das Mueßer Holz in das Programm zur städtebaulichen Weiterentwicklung der großen Neubaugebiete aufgenommen. Im Jahr 2002 wurde das Programm in das Programm zum Stadtumbau Ost – Teil Aufwertung überführt. Bisher wurden 8 Mio. Euro Fördermittel eingesetzt. Gefördert werden konnten Maßnahmen wie die Umgestaltungen im Bereich der Straßenbahnhaltstellen, die Wohnhofgestaltungen Niels-Stensen-, Niels-Bohr-Straße, die Umgestaltung der Hamburger Allee oder die Anlage des Grünzuges Keplerstraße. Ziel ist vorrangig die gestalterische Aufwertung des Stadtteils und die Beseitigung funktionaler Defizite.

Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt

1999 erfolgte die Aufnahme Neu Zippendorfs in das Bund-Länder-Förderprogramm soziale Stadt. 2002 erfolgte die Erweiterung des Programmgebiets um das Mueßer Holz. Im erweiterten Programmgebiet wurden bis Ende 2005 ca. 500.000 Euro investiert. So konnte die Ausstattung des Bauspielplatzes gefördert werden und Mittel aus dem Verfügungsfonds stehen auch dem Mueßer Holz zur Verfügung und werden rege in Anspruch genommen.

Neben den baulichen Aktivitäten ist der Aufbau von Beteiligungs- und Managementstrukturen zentrales Anliegen des Programms soziale Stadt. So gibt es auch im Mueßer Holz ein Stadtteilbüro als Anlaufstelle für die Bewohner und die Stadtteilmanager für Soziales und für Wirtschaft sind auch für diesen Stadtteil zuständig. Für viele Themen erfolgt die Arbeit daher stadtteilübergreifend.

Den Stadtumbau gestalten

Das Mueßer Holz wird in den nächsten Jahren sein Gesicht deutlich verändern. Der Bevölkerungsrückgang, die Veränderungen

in der Bevölkerungsstruktur und der Wohnungsleerstand zwingen zum Handeln. Das Aufwertungsprogramm und das Programm soziale Stadt leisten einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der sich daraus ergebenden Probleme. Zudem ist der Stadtteil seit Ende 2005 Modellgebiet des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Damit sind gute Voraussetzungen zur Entwicklung und Umsetzung innovativer Konzepte zur Stadtteilentwicklung gegeben.

Für die Stadtteilentwicklung sind folgende Ziele handlungsleitend:

- Aufwertung der zentralen Achsen – Hamburger Allee, Lomonossow- und Ziolkowskistraße - und des Zentrums Keplerstraße. Aufgrund der Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Bevölkerungszahl und damit der Leerstände, wird die Aufwertung auf die Bereiche mit zentraler Bedeutung konzentriert, die auch beim Eintreten des Negativszenarios langfristig ihre Funktion behalten. So werden Fehlinvestitionen vermieden und die Aufwertungsmaßnahmen erzielen eine maximale Wirkung.
 - Rascher Rückbau leerstehender öffentlicher Gebäude. So steht z.B. die Schule in der Hegelstraße seit Mitte 2005 leer. Der Abriss ist für Anfang 2006 vorgesehen. Weitere Schulen und Kindergärten werden in den nächsten Jahren folgen. Vorher wird jeweils geprüft, ob eine Nachnutzung erfolgen kann. Allerdings sind die Möglichkeiten dafür in der Regel nicht gegeben. Die Schulen sind für andere Nutzungen zu groß und nicht wirtschaftlich umzugestalten.
 - Für die entstehenden Stadtbrachen werden (Zwischen-)Nutzungskonzepte gemeinsam mit den lokalen Akteuren und den Bewohnern entwickelt. Ist noch keine langfristige Nutzung absehbar, können die neuen Nutzungen temporären Charakter haben, d.h. Zwischennutzungen darstellen. Sie sollten preiswert herzustellen sein, keine oder nur geringe Folgekosten erzeugen und einer abschließen, höherwertigen Nutzung nicht entgegenstehen. Dazu wird angestrebt die Bewohner auch in die Pflege der Anlagen einzubeziehen.
- Sanierung und Aufwertung der verbleibenden sozialen Infrastruktur. Bei der sozialen Infrastruktur hat in den letzten Jahren eine Konsolidierung stattgefunden. Diese findet gegenwärtig ihren Abschluss durch die stattfindende Schulentwicklungsplanung und Kita-Bedarfsplanung. Hiermit ist dann die Grundlage für Investitionen gegeben. Zur Vermeidung einer weiteren sozialen Polarisierung und zur Realisierung der Chancengleichheit zwischen den einzelnen Stadtgebieten wird die Aufwertung der sozialen Infrastruktur als dringend erforderlich angesehen. Konkret wird die Sanierung und Umgestaltung der Keplerstraße 21/23 zu einem Bürgerhaus und die Ausstattung des zukünftigen Schulgebäudes der Gutenbergschule mit einem Veranstaltungsraum vorbereitet. Beide Maßnahmen werden vorwiegend aus den Mitteln der sozialen Stadt finanziert.

**Maßnahmenliste/Handlungskonzept Neu Zippendorf bis 2008
nach Realisierungsstand 12/2005**

Maßnahme	Träger	Gesamtkosten	Förderung
Modellvorhaben Stadtumbau – Gestaltung Vidiner Straße	Stadt	400	300
Modellvorhaben Stadtumbau – Gestaltung Wohnhöfe 1. BA + 2. BA	SWG/WGS	975	460
Neugestaltung Gehweg Hamburger Allee Nordseite	Stadt	570	570
Grünverbindung Perleberger Straße 3. BA (Pecser Str.)	Stadt	120	120
Erneuerung Turnhalle Astrid-Lindgren-Schule	Stadt	100	100
Rückbau Schule Perleberger Straße	Stadt	350	350
Spielplatz Wuppertaler Straße	Stadt	200	200
Einhausung der Recyclingcontainer in Müllboxen	SWG/WGS	70	35
Neugestaltung Hamburger Allee Südseite	Stadt	250	250
Umfeldgestaltung Jugendclub Deja Vu	Stadt	40	40
Schulhofgestaltung Astrid-Lindgren-Schule	Stadt	400	300
Grün für Neu Zippendorf	Stadt	150	150
Aufwertung Grünachse zur Plater Straße	Stadt	400	400
Aufwertung unterer- und oberer Berliner Platz	Stadt	1.500	1.500
Grünverbindung Perleberger Straße 2. BA	Stadt	480	480

**Maßnahmenliste/Handlungskonzept Mueßer Holz bis 2008
nach Realisierungsstand 12/2005**

Maßnahmen	Träger	Gesamtkosten	Förderung
Hamburger Allee 2. BA, 2. TA – Geh- und Radweg	Stadt	667	667
Schaffung eines Veranstaltungsortes am neuen Standort der Gutenberg-Schule	Stadt	700	700
Bürgerhaus Mueßer Holz	Internationaler Bund	1.700	850
Rückbau Schulstandort Hegelstraße	Stadt	350	350
Rückbau Versorgungseinrichtung Hamburger Allee 122b	Stadt	175	175
Umgestaltung Zentrum Keplerstraße	Stadt	525	475
Wege an der Haltestelle Hegelstraße 2. BA	Stadt	260	260
Umgestaltung und Sanierung Lomonossowstr.	Stadt	500	500
Umgestaltung und Sanierung Ziolkowskistr. 3. BA	Stadt	300	300

Die dargestellten Kosten sind Schätzungen, die im Projektverlauf konkretisiert werden. Die Realisierung erfolgt entsprechend der Verfügbarkeit der Fördermittel und des städtischen Eigenanteils nach den Vorgaben der jährlichen Haushaltsbeschlüsse