

Rahmenbedingungen

Die Wohnsiedlung Krebsförden West ist als letztes Projekt vor der Wende im Jahr 1988 in industrieller Bauweise begonnen worden. Von den ursprünglich dort geplanten 5.000 Wohneinheiten wurden lediglich 900 realisiert. Eine nach der Wende geplante Fortführung der Wohnbebauung über den Bebauungsplan „Krebsförden I“ wurde mit Ausnahme dreier Neubauten mit insgesamt 329 Wohnungen nicht realisiert.

Heute sind im Stadtteil Krebsförden insgesamt rund 6.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahren stabil geblieben, wobei sich die Daten auf den gesamten Stadtteil beziehen. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Entwicklung räumlich differenziert verläuft und der Bereich der Großwohnsiedlung eher negative Werte aufweist, da die Leerstandsquote seit 2002 stetig gestiegen ist: Von insgesamt 1.042 Wohnungen in Krebsförden West standen zum 31.12.2007 167 Wohnungen leer. Die derzeitige Leerstandsquote von 16 Prozent liegt inzwischen somit über dem städtischen Durchschnitt, während die Leerstandsquoten in früheren Jahren noch dem städtischen Durchschnitt entsprachen.

750 Wohnungen sind im Eigentum der WGS und der SWG, ein Gebäude ist Bestandteil eines auswärtigen Immobilienfonds. Die Wohnungen der Eigentumswohnanlage, die nach der Wende errichtet wurde, befinden sich in Streubesitz.

Die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose Schwerin 2020 geht davon aus, dass die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2020 um weitere 5% zurückgehen wird. Unter der Annahme, dass die Großsiedlungen von dieser Entwicklung überproportional betroffen sein werden, wird sich die Leerstandsproblematik in Krebsförden West auch in Zukunft noch weiter verschlechtern.

Räumliche Situationsanalyse

Der Wohnstandort Krebsförden West liegt ca. 6 km südwestlich der Innenstadt und weist keinen direkten Bebauungszusammenhang mit den umgebenden Siedlungsflächen auf. Das Wohngebiet ist über die Bundesstraßen B 106 und B 321 gut erschlossen und verfügt über eine schnelle Verbindung zur Autobahn.

Die Nutzungsstruktur des Standortes wird von den Wohnblöcken geprägt, die sich entlang der Friedrich-Schlie-Straße und der Benno-Völkner-Straße um eine große ungestaltete Freifläche anordnen. Im Nordwesten und Süden des Gebietes grenzen Bereiche mit einer gemischten Nutzung an, im Norden der Festplatz, durch den potenzielle Nutzungskonflikte hervorgerufen werden können. Darüberhinaus gehen von den benachbarten Hauptverkehrsstraßen erhebliche Lärmbelastungen aus, die sich negativ auf die Wohn- und Lebensqualität auswirken. Problematisch ist die diffuse Bebauungsstruktur des Standortes, die nur wenige private Flächen oder Rückzugsräume bietet. Die Gebäude



selber sind größtenteils nicht modernisiert.

Ebenso stellen die in den 90er Jahren errichteten Neubauten eine Bindung für zukünftige Konzepte dar. Das Wohnungsangebot beschränkt sich auf Geschosswohnungsbau, besondere Wohnformen oder bauliche Strukturen, gibt es nicht. Aufgrund des vergleichsweise geringen Baualters der Wohnsiedlung dürften die Bindungen der Bewohnerinnen und Bewohner an den Wohnstandort nicht so ausgeprägt sein wie in anderen Stadtteilen.

Die Nahversorgung ist über einen Discounter im Norden des Gebietes sicher gestellt.



Abb. 1: Situationsanalyse

Entwicklungsziele

Das Entwicklungskonzept sieht eine langfristige Stabilisierung und Ergänzung des Wohnstandorts vor. Die Perspektive, um das Konzept umzusetzen, umfasst einen Zeitraum von 5 – 10 Jahren.

Die bestehende, diffuse Bebauungsstruktur des Stadtteils soll durch eine klare städtebauliche Grundstruktur abgelöst werden, indem neue Wohnquartiere entstehen, die sich eindeutig von den benachbarten Bereichen abgrenzen sollen.

Der erste Schritt kann darin bestehen, durch ein rd. 30 m breites Grünband den Wohnbereich von Bauflächen für gemischte Nutzungen für Büro- und Dienstleistungen, die zur Bundesstraße 106 orientiert sind, abzugrenzen. Die Freifläche nördlich der Benno-Völkner-Straße bis zum „Grünband“ bietet die Option, 2- bis 3-geschossige Stadthäuser zu errichten, um neue Wohnformen im Stadtteil zu etablieren.

Der zweite Schritt sollte darin bestehen, die baulichen Strukturen südlich der Benno-Völkner-Straße zu profilieren und die Siedlung stärker mit dem angrenzenden Landschaftsraum zu vernetzen. Die Gebäude Achter de Wisch 1-4 und 5-8 sollten mittelfristig vollständig zurückgebaut werden. Die Geschossigkeit aller Gebäude der beiden östlich gelegenen, zum Landschaftsraum offenen Blöcke sollte auf 3 Geschosse reduziert werden. Die größtmögliche Öffnung zum Landschaftsraum wäre durch den vollständigen Rückbau der Gebäude Immengang 1-2 und Carl-Friedrich-Fleming-Straße zu erzielen. Eine alternative Entwicklungsrichtung für diesen Teilbereich könnte darin bestehen, alle Plattenbauten vollständig zurück zu bauen und die Flächen unmittelbar mit 2-3 geschossigen Stadt- oder Reihenhäusern wieder zu bebauen.

Das Band der Bebauung nördlich der Benno-Völkner-Straße besteht rund zur Hälfte aus Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden und daher nicht im Fokus des Stadtumbaus stehen. Die Geschossigkeit des östlichen Blocks nördlich der Benno-Völkner-Straße, der noch vor 1990 gebaut wurde, sollte in seiner Geschossigkeit erhalten und die Gebäude sollten modernisiert werden.



Abb. 2: Entwurf des Stadtteilentwicklungskonzepts „Krebsförden“