



RAHMENPLAN FORTSCHREIBUNG 2008 OV-PARKSEITE

*Umbau des Wohngebietes
im Rahmen des
Förderprogrammes
Stadtumbau Ost*

Greifswald

Inhaltsverzeichnis Kurzfassung:

Teil 1

A Impressum / Vorbemerkung

Anlass und Rahmenbedingungen
Allgemeine Ziele der Stadtteilentwicklung

B Erläuterungstext

1. Lage im Stadtgebiet / Eigentumsverhältnisse
2. Demographische Situation und Sozialstruktur
3. Wohnungsbestand
4. Wohnumfeld (Freiraum / Öffentliches Grün)
5. Bildung / Kinderbetreuung
6. Dienstleistung / Gewerbe / soziale Dienste
7. Kultur / Freizeit
8. Städtebau / Stadtraum / Architektur
9. Verkehr
10. Technische Infrastruktur
11. Maßnahmenübersicht

C Pläne

- 4.1 Maßnahmen- und Rückbauplan
- 4.2 Gebäude- und Wohnungsstruktur
- 4.3 Verkehr
- 4.4 Leitplan

Auftraggeber: Universitäts- und
Hansestadt Greifswald
Markt
17461 Greifswald



Beauftragte der
Universitäts- und
Hansestadt Greifswald



Schwerin, Juli 2007/ Mai 2008

Impressum

Herausgeber: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Stadtbauamt
Rathaus
PF 31 53
17461 Greifswald
Tel.: 03834 - 52 42 11
Fax: 03834 - 52 42 13

 BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Als Beauftragte der Universitäts- und Hansestadt
Lange Straße 1/3
Tel.: 03834 - 79 73 - 0
Fax: 03834 - 79 73 - 43

Konzept: Mikolajczyk - Kessler - Kirsten
Arbeitsgemeinschaft Freier Architekten
Dr.-Hans-Wolf-Straße 3
19055 Schwerin
Tel.: + 49 (0) 385 - 55584 -0
Fax: + 49 (0) 385 - 55584 -29

 Proske + Steinhausen
Garten- und Landschaftsarchitektur
Demmlerplatz 6
19055 Schwerin
Tel.: + 49 (0) 385 - 716538
Fax: + 49 (0) 385 - 716546

Anlass und Rahmenbedingungen

Die städtebauliche Situation (hohe Bebauungsdichte) und die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt führten seit 1995 im Ostseeviertel Parkseite, das in der ersten Hälfte der 80er Jahre vorwiegend in der industriellen Wohnungsbauserie WBS 70 errichtet wurde, zu steigendem Wohnungsleerstand (2002: 15 %). Diese eng mit überregionalen Veränderungen bei der Einwohnermigration und der mittelfristigen Bevölkerungsentwicklung verbundene Tendenz konnte im 1995/96 erarbeiteten und 2002 noch gültigen Rahmenplan für das Ostseeviertel noch nicht berücksichtigt werden.

Daher wurden im Rahmenplan von 2002 vor allem stark reduzierte Wohnungsbestände, die langfristig in der randstädtischen Lage Greifswalds attraktiv und vermietbar bleiben, vorgeschlagen. Der Rahmenplanentwurf wurde im zeitgleich bearbeiteten 'Integrierten Stadtentwicklungskonzept' für die Gesamtstadt (ISEK, Juni 2002, Arbeitsgemeinschaft F + B / Urban / populus et regio) berücksichtigt. Damit sind die zur Wohnraumplanung fixierten Eckdaten auch in der dort vorgesehenen Wohnraumentwicklung für ganz Greifswald enthalten.

Dem Rahmenplanentwurf 2002 gingen mehrere Abstimmungsrunden mit den Wohnungsunternehmen WVG (Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald) und WGG (Wohnungsbaugenossenschaft Greifswald e.G.), dem Stadtplanungsamt, dem Sanierungsträger (BauBeCon) und der Stadtteilvertretung voraus. Die Arbeit beruhte zudem auf einer umfangreichen Analyse, einer Befragung der Bewohner und der breiten Diskussion des Zwischenberichtes vom Mai 2002 mit der Stadtteilvertretung Ostseeviertel.

Alle Beteiligten stimmten dem Konzept und Inhalt des Rahmenplanes 2002 zu. Anregungen und Bedenken wurden abgewogen und entsprechend in den Rahmenplan integriert.

Während der ersten Schritte zur Umsetzung des Rahmenplanes 2002 haben sich bis zum Jahre 2007 Änderungen ergeben. So haben beispielsweise die Schulen in Quartier B2 ihren Schulbetrieb aufgegeben, wodurch in diesem Bereich eine Lücke in der Planung entsteht. Des Weiteren haben sich bezüglich der Gebäudestruktur, des Versorgungsgrades an Pkw-Stellplätzen etc. Änderungen ergeben. Aus diesen Gründen hat das Stadtbauamt eine Fortschreibung des Rahmenplanes im Frühjahr 2006 angeregt.

Die Fortschreibung 2007 (Langfassung) enthält Inhalte des Rahmenplanes 2002, um die Veränderungen und somit die Notwendigkeit einer Fortschreibung zu verdeutlichen. Der Rahmenplan 2002 wurde dazu in gekürzter Version eingearbeitet.

Vollständige Informationen zur Situation im Jahr 2002, Grundlagen zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung etc. sind der Broschüre „Rahmenplan 2002 Ostseeviertel Parkseite“ zu entnehmen.

Allgemeine Ziele der Stadtteilentwicklung

Im Wesentlichen sollen die guten städtebaulichen und infrastrukturellen Faktoren des Wohngebietes erhalten und gestärkt werden. Durch die Umbau- und Rückbaumaßnahmen sind die Defizite in der Wohnqualität zu beseitigen und den bestehenden Konflikten im Wohnumfeld abzuwehren.

Der Entwurf stellt den groben Rahmen für alle generellen Eingriffe und Maßnahmen im Wohnungsbestand, in der sozialen und technischen Infrastruktur, im Verkehr sowie in der Freiraumnutzung dar. Diese sind teilweise von kommunaler und von privatwirtschaftlicher Seite, insbesondere von den Wohnungsunternehmen, zu finanzieren.

In diesem Verständnis wird die Realisierung des Rahmenplanes auch nur als gemeinschaftliche Aufgabe der beteiligten Unternehmen und der öffentlichen Hand unter Mitwirkung der Bewohner gelingen.

Die architektonische Umsetzung des erarbeiteten städtebaulichen Leitbildes soll durch die quartierweise Umgestaltung der Wohnbauten und dem zugehörigen Wohnumfeld zu einem differenzierteren und attraktiven Stadtteil Greifswalds beitragen.

Dem Rahmenplanentwurf liegen folgende Leitsätze zugrunde:

1. Ausformung und Gliederung der anonymen Wohnblocks in überschaubare und privatere Nachbarschaften (durchschnittlich sechs Mietparteien)
2. größere Differenzierung des um ca. 40 % verringerten Wohnraumbestandes nach Größe und Ausstattungsqualität für verschiedene Einkommen und Haushaltsformen / besondere Berücksichtigung gilt altengerechtem Wohnen
3. Verbesserung der städtebaulichen Qualität des Stadtteils in seinen baulichen Proportionen durch Geschossreduzierungen (geringere Bebauungsdichte) und gestalterische Differenzierung der Wohnbauten
4. Erhöhung der Freiraumqualität durch eine feinere Neugliederung und stärkere Durchgrünung
5. Umgestaltung der Innenhöfe zu quartierseigenen Freiräumen, die nur von den Hausbewohnern des Quartiers genutzt werden können
6. Neuordnung und Ergänzung der Verkehrsstruktur durch neu gestaffeltes und zusätzliches Stellplatzangebot und eine neue Straßenverbindung
7. Erhalt der guten Dienstleistungsangebote und der sozialen Versorgungsangebote
8. Bereitstellung von Bauflächen für ca. 130 neue Wohnungen



Abb. 1: Beispiel Umgestaltung einer Fassade (Nord-Ost-Fassade WBS 70)

B Erläuterungstext

1. Lage im Stadtgebiet / Eigentumsverhältnisse

Das Ostseevierviertel Parkseite bildet mit dem alten Ostseevierviertel und dem Ostseevierviertel Ryckseite einen Stadtteil der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Es wurde in der ersten Hälfte der achtziger Jahre vorwiegend in der industriellen Wohnbauserie WBS 70 erbaut. Im Planungsgebiet herrschen stark typisierte Wohnungsgrundrisse und Gestaltungselemente vor. Das Gebiet liegt ca. 2,5 km östlich des Stadtzentrums und 1,5 km südwestlich des Greifswalder Boddens. Es ist an drei Seiten von Grünflächen umgeben; im Norden durch die Niederung des Rycks, im Osten durch den Grünzug entlang des äußeren Verkehrsringes und im Süden durch die Pappelallee mit dem Stadtpark.

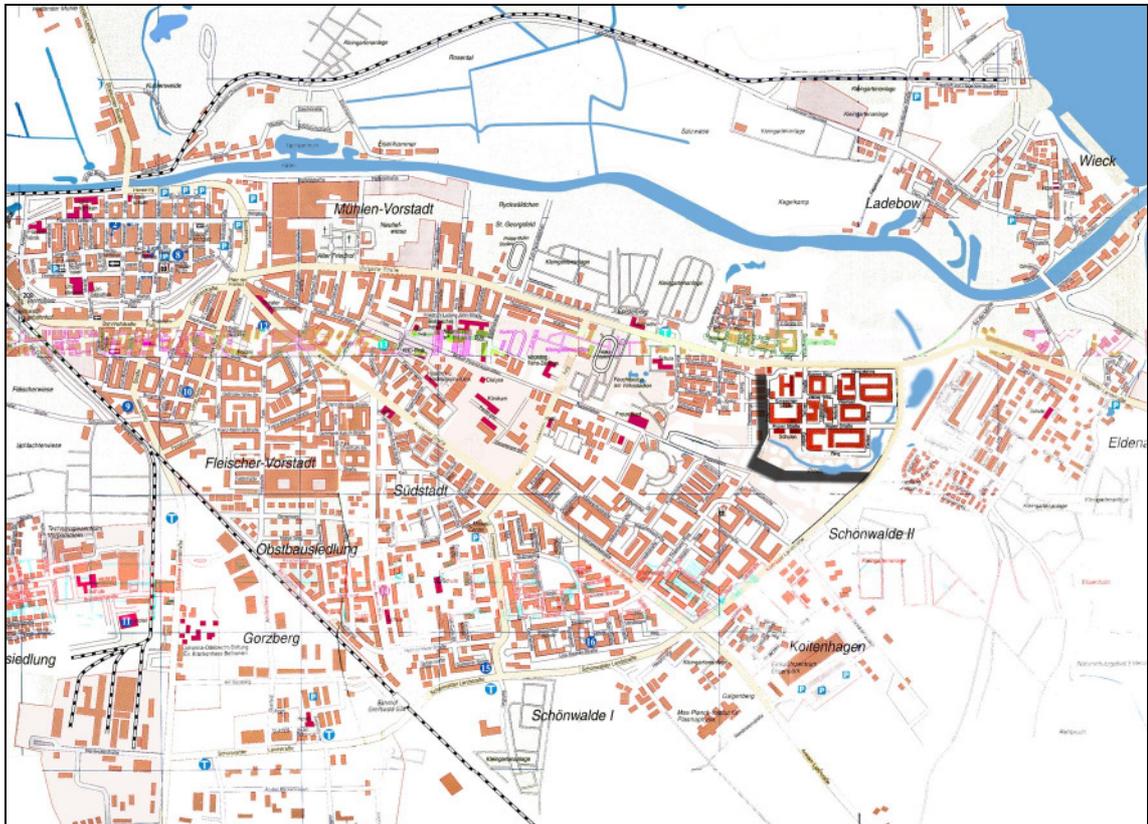


Abb. 2: Lage des Bearbeitungsgebietes in Greifswald

Die Eigentumsverhältnisse im Ostseevierviertel sind 2002 relativ klar und paritätisch zwischen der WVG und der WGG mit je ca. 1100 WE im Bestand gegliedert. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben besitzt im Quartier A5/ NO-Ecke Helsinkiring (14-15) noch 30 Wohnungen in zwei Aufgängen. Die Dienstleistungsbereiche in den eingeschossigen Anbauten an den Quartiersecken sowie das Einkaufszentrum (OEZ) sind in privater Hand.

Die „Kursana“ betreibt im Quartier A2 an der Talliner Straße ein neuerbautes Pflegeheim in voller Auslastung. Eine zweite Ausbaustufe des Pflegeheimes mit 65 Pflegeplätzen wurde 2007 in Betrieb genommen. Die „Kursana“ erwarb für diese Erweiterung Grundstücksfläche aus städtischer Hand hinzu.

Für die Umsetzung des Rahmenplanes galt es die Grundstücksflächen neu zu ordnen. (siehe Abb. Plan 1.2 Eigentumsverhältnisse)

Im Quartier A4 wurde im Zuge der Hofgestaltung ein Grundstückstausch vorgenommen. Einen weiteren Grundstückstausch unternahmen die Wohnungsunternehmen zwischen den Quartieren A3 und B4. Die Wohnungsunternehmen erwarben in den Quartieren A3, A4, B4 und C4 die Grundstücksflächen bis zu den Straßenkanten hinzu.

Dabei wurde teilweise eine dingliche Sicherung im Grundbuch für die öffentliche Nutzung der Gehwege vorgenommen.

Zudem erwarb die WGG mehrere „Eckgrundstücke“ in den Quartieren B4 und C3, auf denen eingeschossige Dienstleistungsgebäude der WBS-70-Baureihe stehen. Diese sollen für Mieterbetreuungsstützpunkte der WGG oder wohnungsnaher Dienstleistungen (Arzt, Pflegedienst, u. ä.) umgebaut werden (teilweise schon realisiert).

Im Quartier B5 erweiterte die „Aktion Sonnenschein M-V e.V.“ (Montessorischule) ihre Erbbaurechtsfläche für die Errichtung neuer Schul-/KITA-Gebäude.

Für den im Quartier A2 noch verbliebenen westlichen Trakt des ehemaligen, leerstehenden „Hufeland-Pflegeheimes“ könnte entweder ein Nachnutzer (z. B. altengerechtes Wohnen) gesucht werden oder das Quartier wird nach dem Abbruch des Gebäudes mit Wohnbauten bebaut. Die „KITA Pustebblume“ (leerstehend) im Quartier B2 soll abgebrochen und, sofern ein Rückbau der angrenzenden Gebäude an der Talliner Str.2-3 und am Trelleborger Weg 34-36 erfolgt, das dazugehörige städtische Grundstück für eine spätere Neubebauung mit Wohnbauten veräußert werden.

Die WVG erwarb das „Eckgrundstück“ an der Nordostecke des C4-Quartiers, riss den eingeschossigen Eckbau ab und gestaltete die Fläche als öffentliche Freifläche.

2. Demographische Situation und Sozialstruktur

2.1 Situation / Konflikte 2007

Die Bewohnerschaft des Stadtteiles durchläuft mit dem 2003 eingeleiteten Stadtumbau einen gravierenden Umbruch. Dies äußert sich vor allem zunächst durch den weiter anhaltenden Rückgang der absoluten Einwohnerzahl auf 2310 Personen mit Hauptwohnsitz und weiterer 168 Bewohner mit Nebenwohnsitz im Ostseeviertel Parkseite zum Stichtag 21.12.2006.

Außerdem nimmt der Anteil der Jüngeren (0 bis unter 20 Jahre) weiter ab und liegt derzeit bei 12 % (gesamstädtischer Durchschnitt Greifswald: 16 %, siehe Tabelle 2.2.1).

Bei den Älteren (60 Jahre und darüber) liegt der Anteil an der Stadtteilbewohnerschaft mit derzeit 31 % deutlich über dem städtischen Gesamtdurchschnitt von 23 % (Stichtag 31.12.2006).

Vom ehemals „jüngsten“ Stadtteil Anfang der 90-er Jahre wandelt sich das Ostseeviertel also allmählich zu einem „Stadtteil mit einem Trend zur Überalterung“, dem gezielt in den kommenden Jahren gegengesteuert werden sollte (siehe Lösungsstrategien).

Im Zuge des Stadtumbaus wurde beim planmäßigen Umzug der Mieter durch die großen Wohnungsunternehmen WVG und WGG seit 2003 erfolgreich versucht, die Bewohner des Ostseeviertels im Gebiet zu halten, was für manche Betroffene zwei Umzüge bedeutete. Inzwischen sind genügend sanierte Wohnungen fertiggestellt, so dass die meisten Haushalte nur einmal im Stadtteil umziehen, wenn sie bleiben wollen. Beide Wohnungsunternehmen richteten eigene Informationsstellen im Gebiet ein und betreuen die Betroffenen mittels individueller Beratungsgespräche. So findet seitdem eine intensive Kommunikation und Information zwischen Vermietern und Mietern/Genossenschaftsmitgliedern statt, die bis zur Einflussnahme der Mieter auf die Grundrissgestaltung und die Erstausrüstung der Wohnung (hinsichtlich Fliesenauswahl und Farbgebung) reicht. Daher vollzieht sich der Freizug der alten und der Neubezug der fertiggestellten Quartiere ohne nennenswerte Probleme und ohne „neuer Wohnungen“ Leerstand in den ersten dreieinhalb Jahren. Die Wohnzufriedenheit der Mieter mit der neu bezogenen Wohnung ist nach Aussage der Unternehmen sehr hoch.

Es wird bei beiden Wohnungsunternehmen seit 2004 beobachtet, dass ein großer Anteil der älteren Mieter sich eine Wohnung für ihren Lebensabend auswählen, aus der sie möglichst nicht mehr umziehen müssen. Dafür sind neben den aufzugerschlossenen Wohnungen auch Wohnungen im Erdgeschoss oder in den unteren Etagen begehrt.

Ein zweiter Trend bei der Wohnungsnachfrage ist seit 2005 auch der Zuzug von Familien und Alleinstehenden aus anderen Stadtteilen in das Ostseeviertel Parkseite. Dem ist zu entnehmen, dass ein positiver Imagewandel bereits kurz nach Fertigstellung der ersten Wohnquartiere eingesetzt und die Abwanderung bis 2002 abgelöst hat. Bei der Wohnungsgenossenschaft existieren derzeit bereits Wartelisten für Wohnungen, die erst im Jahr 2008 fertiggestellt werden. Für die Wohnungsunternehmen, die Versorger und die Dienstleister im Gebiet schafft dies bereits jetzt eine erhöhte Planungssicherheit. Gleichzeitig können städtische Prognosen exakter abgeleitet werden (siehe Tabelle 3.2.1 in Abschnitt 3.2 – Verfolgung und Prognose der Wohnungsleerstände und -belegungen).

Problematisch stellt sich der Rückgang der Kinder, die Schließung der KITA „Pustebblume“ sowie der Abbruch der beiden Schulen im Stadtteil dar. Damit werden nach „außen“ keine positiven Signale für junge Familien mit Kindern gesendet. Die Montessori-Schule, mit Kindergartenteil und Hort bleibt als einziger Anbieter für die Kinderbetreuung im Stadtteil (siehe Abschnitt 5).

Bei einem Vergleich der Arbeitslosenstatistik im Sozialraum Ostseeviertel (altes Ostseeviertel, OV Parkseite, OV Ryckseite) zwischen 2000 und 2007 wird deutlich, dass der Anteil von Arbeitslosen an der Stadtteilbevölkerung allmählich sinkt und die absoluten Zahlen deutlich abnehmen (März 2005/1043 Arbeitslose im Sozialraum 4 – Ostseeviertel; Dezember 2007/527 Arbeitslose; Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Amt für Wirtschaft und Finanzen, Statistikstelle, 29.05.2006). Es liegt die Vermutung nahe, dass das leicht steigende Mietniveau die einkommensschwächeren Bewohner und Haushalte aus dem Stadtteil wegziehen lässt.

Bevölkerung Altersgruppe	31.12.1999	31.12.2001	31.12.2003	31.12.2007	31.12.2007 Gesamtstadt Greifswald
0 bis unter 20 Jahre (in Prozent)	1084 (24 %)	788 (21 %)	513 (18 %)	230 (10 %)	15 %
20 bis unter 40 Jahre (in Prozent)	1441 (32 %)	1149 (31 %)	811 (28 %)	525 (23 %)	33 %
40 bis unter 60 (in Prozent)	1198 (27 %)	1060 (28 %)	860 (30 %)	722 (32 %)	28 %
60 Jahre und mehr (in Prozent)	778 (17 %)	744 (20 %)	687 (24 %)	796 (35 %)	23 %
absolut insgesamt (in Prozent)	4501 (100 %)	3741 (100 %)	2871 (100 %)	2273 (100 %)	53474 (100 %) (Prozentangabe gerundet)
Bemerkungen: Erfasst sind <u>ausschließlich</u> Bewohner mit Hauptwohnsitz	ca. 10 % Wohnungsleer- stand/Bevölkerungsab- wanderung resultieren aus dem Status Quo des Stadtteiles, kein gezielter Freizug	ca. 13 % Wohnungsleer- stand, ohne gezielten Freizug; Mietniveau liegt unter dem städtischen Durchschnitt	für Umbau ist Quartier A4 fast leergezogen; in den Quartieren A3/ B4/ C4 hat Freizug begonnen	Quartier A4 nach Umbau wieder voll bewohnt; Quartiere B4/C4 weit- gehend freigezogen; in den Quartieren A3/C3 hat Freizug begonnen	

Tab. 2.1.1: Altersentwicklung Bewohnerschaft /Quelle: Amt für Wirtschaft und Finanzen / Statistikstelle

2.2 Lösungsstrategien / Maßnahmen 2007

1. Die Stärkung und Konzentration altengerechter Wohnformen im Stadtteilzentrum findet im Quartier B2 (2010/2011) seinen Abschluss, nachdem die geplanten altengerechten Wohnungen in den Quartieren A3, A4, B4, C4 und C3 bereits fertig oder im Umbau sind.

Eine quantitative Erweiterung altengerechter Wohnungen darüber hinaus sollte im Stadtteil nicht angestrebt werden.

2. Für eine behutsame Mischung verschiedener Einkommensgruppen und sozialer Schichten sollten auch die Sanierungsaufwendungen und daraus resultierende Miethöhen gezielt gestaffelt werden (Quartiere A5, B2).

3. Für eine sinnvolle Mischung aller Altersgruppen im Stadtteil werden mehr familienfreundliche Wohnungen mit mindestens 3 Wohnräumen benötigt. Die derzeit große Nachfrage nach 2-Raum-Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt darf nicht das alleinige Umbauziel der Wohnungsunternehmen sein.

Für Familien mit Kindern oder Alleinstehende mit Kindern sind genügend geeignete Wohnungen 3-/4-Raum-WE (ca. 25 %) zu planen und bereitzustellen.

Dieser Gesichtspunkt ist auch bei der Auswahl der Mietinteressenten bis 2010/2011 von großer Bedeutung. Es sind gezielt junge Familien oder Ehepaare für das Ostseeviertel zu werben.

4. Zur ökonomischen Ausnutzung der stadtechnischen sowie der sozialen Infrastruktur und der Dienstleistungsangebote muss auf den potentiellen Wohnbauflächen auch ein Neubau von Wohnungen stadtplanerisch gefördert werden (Wohnquartiere A2, B2, C2, C5). Neue Wohnungen sollten auch zur Erweiterung von Wohnformen im Stadtteil beitragen.

5. Nur bei kontinuierlicher Fortsetzung der Umgestaltung kann das Ostseeviertel Parkseite langfristig und nachhaltig zu einem stabilen und nachgefragten Stadtteil entwickelt werden.

Dafür ist der Stadtteilumbau im geplanten Umfang konsequent bis 2011 umzusetzen und die erfolgreiche Mieterbetreuung intensiv weiterzubetreiben.

Die Erfahrungen beim Stadtteilumbau sollten in regelmäßigen Abständen von allen wichtigen Beteiligten ausgewertet und dokumentiert werden (AG Stadtumbau findet in der Regel 1x im Monat statt).

3. Wohnungsbestand

3.1 Situation / Konflikte 2007

Nach dem Umbau der ersten drei Wohnquartiere A4, B4, C4 seit 2004 lassen sich folgende Erkenntnisse ableiten:

- Die Vielfalt der Wohnungsgrundrisse hat sich von 8 Typen in den WBS-70-Wohnblöcken auf über 25 Varianten vergrößert.
- Das Spektrum der Lösungen ist trotz der engen Konstruktionsraster der Plattenbauweise breit gefächert. Neben kleinen 2-Raum-WE, die im alten Grundriss mit innenliegenden Bädern verblieben, wurden in über 90 % der Wohnungen außenliegende Bäder geschaffen. Flure und Abstellflächen wurden erweitert, Loggien teilweise verglast und Wohnräumen zugeschlagen, aber auch Dachterrassen und vorgesetzte Balkone realisiert.
- Bei vielen Gebäuden wurden altersgerechte und behindertengerechte Wohnungen durch ebenerdige Erschließung und Aufzüge geschaffen.
- Der hohe Anteil altengerechter Wohnungen mit Aufzugserschließung im Stadtteilzentrum schafft in Zukunft für die älteren Bewohner die Sicherheit, dass sie auch ihren Lebensabend im Stadtteil verbringen können.
- Als weitere Sonderformen entstanden Maisonette, Gäste- und Dach-Terrassen-Wohnungen.
- Die Anzahl der Wohnräume je WE hat sich in der Verteilung der Wohnungen nach dem Umbau wenig verändert, es dominieren 2-Raum-WE unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Zuschnitten, gefolgt von 3-Raum-WE in großer Vielfalt. Größere Wohnungen mit Flächen über 90 m² sind selten, da die Nachfrage seit Jahren auf diesem Sektor gering ist.
- Die durchschnittliche Wohnfläche je WE ist durch den Umbau bei beiden Wohnungsunternehmen von 55 m²/ WE auf 61 m²/ WE gestiegen (ohne altengerechte WE, siehe Tab. 3.1.2/ 3.1.3). Je Bewohner steigt die Wohnfläche noch deutlicher an, was dem gesamtgesellschaftlichen Trend entspricht.
- Durch den Umbau der Grundrisse wird die Anzahl der verbleibenden Wohnungen in den Wohngebäuden trotz Einhaltung der im Rahmenplan vorgesehenen Geschossigkeit/ Kubatur der Häuser kleiner als ursprünglich 2002 geplant.

- Das Mietniveau ist durchschnittlich von ca. 3,00 € vor der Sanierung auf 4,50 bis 6,00 € (Kaltmiete) gestiegen. Die Wohnungen bleiben damit zukünftig für mittlere und untere Einkommensgruppen erschwinglich.
- Die Umbaukosten der Gebäude sind höher als ursprünglich geplant, was die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich stark belastet, da das Mietniveau nicht adäquat angehoben werden kann.
- Aufgrund dieser zu großen Belastung wurden in 4 Quartieren zusätzliche Totalabbrüche von Wohnblöcken abweichend vom Rahmenplan 2002 mit dem Stadtbauamt vereinbart. Als Kompensation für den damit verbundenen Wohnungsverlust wurden zusätzliche Dachterrassenwohnungen und Neubauf Flächen für Wohnbauten festgelegt.

Erfasster Stichtag/ Planung	31.12.1999	31.12.2001 (erfasster Leerstand der WVG am 15.01.2002)	31.12.2003	31.12.2006	Prognose 2015
Gesamtbestand WE	2198	2198	2198	1832 (Durchschnittsgröße der Wohnungen steigt)	1489 <i>(inkl. 170 Neubau-WE)</i>
Leerstand / Freizug WE (%)	148 (7 %)	291 (13 %)	612 (28 %) (Freizug hat systematisch begonnen)	561 (31 %) (Freizüge/Umzüge werden planmäßig organisiert)	45 (3 %)
Bewohnte WE	2050	1907	1586	1271	1444
Bewohner Hauptwohnsitz	4501	3741	2871	2310	2685
Bewohner Nebenwohnsitz	263	201	188	168	203
Bewohner Gesamt	4764	3942	3059	2478	2888
Durchschnittliche WE-Belegung EW/bewohnte WE (Haupt- und Nebenwohnsitz)	2,3	2,1	1,9	2,0	2,0

Tab.3.1.1: Entwicklung und Prognose der Wohnungsleerstände und –belegungen im OV-Parkseite

Anmerkung: Die Wohnungsdaten (Stichtag: 31.12.2007) liegen im Rahmen des Stadtmonitorings noch nicht vor.

Quelle: Amt für Wirtschaft und Finanzen / Statistikstelle

Bei der Betrachtung der Wohnungsbelegung der letzten Jahre wird deutlich, dass trotz großer Schwankungen der Leerstandszahl (seit 2003 weitgehend vom Umzugsmanagement der Wohnungsunternehmen bestimmt) die Wohnungsbelegung um zwei Personen je WE stabil bleibt. Daraus leitet sich die Prognose für 2015 der Verfasser ebenso ab, wie aus der Feststellung, dass sich die Größe der Wohnungen durch den Stadtumbau im Schnitt erhöht und 1-Raum-Wohnungen nahezu aus dem Bestand verschwinden (siehe Tab. 3.1.2/ 3.1.3).

Die umzugsbedingten Leerstände werden bis zum Abschluss des Stadtteilumbaus 2011 bestehen bleiben, danach aber auf ein Minimum abschmelzen.

Beispiel- Quartier A4	Bestand vor Umbau			Stand nach Umbau		
	Anzahl WE	Wfl. je WE in m ²	Wfl. Gesamt in m ²	Anzahl WE	Wfl. je WE in m ²	Wfl. Gesamt in m ²
WGG-Anteil (EG + 3 Geschosse + 2 Terrassen- WE)	100	55	5497	55	63	3464
Demontage	-35 WE (4. + 5. OG)					
Umwidmung/ Zusammenlegung	-10 WE wurden aufgelöst durch Grundrissänderungen in städtebaulich vorgegebener Gebäudekubatur					

Tab.3.1.2: Entwicklung Wohnungsbestand beim Stadtumbau (WGG)

Quelle: WGG e.G.

Beispiel- Quartier C4	Bestand vor Umbau			Stand nach Umbau		
	Anzahl WE	Wfl. je WE in m ²	Wfl. Gesamt in m ²	Anzahl WE	Wfl. je WE in m ²	Wfl. Gesamt in m ²
WVG (EG + 3 und EG + 4 Geschosse)	211	55	11701	130	60	7762
Demontage	-68 WE (4. + 5. OG)					
Umwidmung/ Zusammenlegung	-13 WE wurden aufgelöst durch Grundrissänderungen in städtebaulich vorgegebener Gebäudekubatur					

Tab.3.1.3: Entwicklung Wohnungsbestand beim Stadtumbau (WVG)

Quelle: WVG mbH

3.2 Lösungsstrategien / Maßnahmen 2007

Nach Auswertung aller verfügbaren Wohnungs- und Bewohnerdaten und den Trendausagen der Wohnungsunternehmen sollten für den Umbau der letzten Quartiere (A5 und B2) sowie die städtebauliche Entwicklung der potentiellen Bauflächen in den Quartieren A2, B2, C2 und C5 folgende Planungsprämissen gelten:

1. Keine Erweiterung explizierter Angebote für altengerechtes Wohnen als im Rahmenplan ausgewiesen
2. Erhöhung des Anteils größerer und familienfreundlicher Wohnungen mit drei und mehr Wohnräumen
3. Fein ausdifferenziertes Mietpreisspektrum zur Schaffung möglichst heterogener Bewohnerstrukturen hinsichtlich Einkommen und Haushaltsgröße
4. Vermeidung weiterer „Wohnungsverluste“ durch Zusammenlegungen oder Kompensation durch zusätzliche Dachterrassen- oder Erdgeschosswohnungen
5. Förderung des Wohnungsneubaus in den Quartieren A2, B2, C2 und C5 in verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen, die im Gebiet noch fehlen.

Die bis 2015 angestrebte Umgestaltung des Wohngebietes geht in unserer Prognose zur Wohnungsentwicklung von folgenden in der Tabelle 3.2.1 dargestellten Werten aus.

Für die nachhaltig stabile und ausgewogene Stadtteilentwicklung sollte auch der Neubau der ca. 170 geplanten Wohnungen in den ausgewiesenen Quartieren (siehe Pkt. 5) stadtplanerisch unterstützt und gefördert werden.

Wohnquartier	WE-Bestand 2000	WE-Planung 2002	WE-Planung 2015
A2	0	0	+ 46 (Neubau)
A3	305	209	182
A4	279	173	154
A5	443	240	231
B2	237	180	174 (incl. 36 Neubau)
B3	114	114	114
B4	282	201	153
B5	0	0	0
C2	0	0	+ 61 (Neubau)
C3	262	202	176
C4	274	183	171
C5	0		27 (Neubau)
Gesamt	2196 WE	1562 WE	1489 WE
Gesamt ohne Neubau		1502 WE	1319 WE

Tab.3.2.1: Gesamt-WE-Entwicklung

Quelle: Universität- und Hansestadt Greifswald
 - Amt für Wirtschaft und Finanzen, Statistikstelle
 - WVG mbH
 - WGG e. G.

Prognose: MKK - Architekten

4. Wohnumfeld (Freiraum / Öffentliches Grün)

Bei der Beurteilung des Wohnwertes kommt dem Wohnumfeld eine immer größere Bedeutung zu. Dies gilt im besonderen Maße für Großsiedlungen wie dem Planungsgebiet.

Es kommt hier im besonderen Maße darauf an, auch das Wohnumfeld als die Visitenkarte des Wohngebietes entsprechend zu gestalten und nutzbar zu machen.

Die Aufgabe des Planers ist, diese Anforderungen zu einem harmonischen Gesamtbild zusammenzufügen. Die Bewohner sind bei der Gestaltung "ihres" Wohnumfeldes zu beteiligen, um ihre Identifikation mit der Siedlung zu steigern und das Verantwortungsbewusstsein für die Freiräume zu erhöhen.

Ob sich hierbei eine soziale Bindung, Identifikation oder gar ein Heimatgefühl zu dem Wohn- oder Stadtgebiet entwickelt, hängt sowohl von der individuellen Nutzbarkeit der Freiflächen als auch von der Gesamtqualität der städtischen Räume ab.



Abb. 3: Beispiellösung Quartier A4 – Parzellierung des Innenhofes

4.1 Situation / Konflikte 2007

Mit Beginn der Umsetzung des Rahmenplanes 2002 wurde zu Teilen bereits eine Verbesserung der Situation des Wohnumfeldes erreicht. Im Quartier A4 wurden der Innenhof und die Hauszugänge entsprechend der aufgestellten Maßnahmenvorschläge umgestaltet. Dabei sind öffentliche, halböffentliche und private Bereiche sinnvoll voneinander getrennt. Dies bewirkt eine privatere Atmosphäre, Identifizierung mit dem Wohnort und mehr Sicherheit für spielende Kinder. Am Eingang zum Innenhof des Quartiers A4 entstand eine platzartige Aufweitung zur Betonung der Eingangssituation. Das Prinzip der Parzellierung der Innenhöfe wurde bei den Entwürfen zu den Quartieren B4 und C4 ebenfalls beibehalten. Die Quartiere A3 und C3 befinden sich in der Umgestaltung.

Die Idee mit den quartierszugehörigen Nachbarschaftstreffs hat sich nicht durchgesetzt, da die Betreuung auf die Nebenkosten umgelegt werden musste.

Die Durchgrünung und Aufwertung der Straßen, Plätze und Innenhöfe mit Großgrün schreitet bei der Umsetzung der Planung voran, so dass bei Etablierung der bereits gepflanzten Gehölze eine raumbildende und gliedernde Wirkung zu erwarten ist.

Das Baumkonzept (Planung Arbeitsgemeinschaft Ostseevierviertel Parkseite) definiert für die unterschiedlichen Straßenzüge Baumarten, welche die Haupterschließungsstraßen und die anderen quartiersumgrenzenden Straßen jeweils markieren. Das führt dazu, dass jede Seite eines Quartiers von einer anderen Baumart geprägt ist und die Orientierung im Stadtteil erleichtert wird.

Bei der Planung des Quartiers A4 wurde eben beschriebenes Prinzip beibehalten. Aufgrund der Neuordnung der Stellplätze und der Gestaltung der Vorgärten entstand ein Platzmangel, welcher die Verwendung von kleinkronigen Bäumen mit sich brachte. Demnach wurden abweichend vom Baumkonzept andere Baumarten gewählt als vorgeschlagen.

Die Situation in den öffentlich nutzbaren Bereichen, wie Plätze vor dem OEZ, Alten- und Pflegeheim Kursana und Lubminer Platz hat sich bis zum Beginn der Fortschreibung des Rahmenplanes nicht geändert. Der Lubminer Platz befindet sich derzeit in der Planungsphase zur Umgestaltung.

Die Nutzung des angrenzenden Stadtparks spielt in der Freizeit der Bewohner weiterhin eine große Rolle. Bolzplätze sind in die Grünflächen am westlichen Siedlungsrand bei der Sporthalle und südlich des Gedser-Ringes sinnvoll integriert. Die Anlage des kleinen Teiches im SO des Bearbeitungsgebietes entfällt.



Abb. 4: Innenhof Quartier A4 – Parzellierung des Innenhofes zu Gärten der Hausgemeinschaften und Quartiersspielplatz als halböffentlicher Bereich vom Straßenraum durch einen Zaun abgetrennt



Abb. 5: Hauseingänge Quartier A4 – individuelle Gestaltung mit Staudenbepflanzung und Gehölzen heben die Aufenthaltsqualität und fördern die Identifizierung mit dem Wohnort

4.2 Lösungsstrategien / Maßnahmen 2007

Die Lösungsstrategien und Maßnahmen dieses Rahmenplanes haben sich zu den 2002 gefassten Beschlüssen kaum geändert. Das Konzept hat sich als praktikabel und sinnvoll erwiesen und geht mit anhaltender Zustimmung einher.

Wie oben bereits erwähnt, hat sich die Idee der Nachbarschaftstreffe nicht durchgesetzt. Dennoch soll für jeden Innenhof ein quartiersbezogener, von den Wohnungen aus einsehbarer Spielplatz entstehen.

Für das Freiraumkonzept, vor allem die Nutzung der Innenhöfe, soll die Akzeptanz der Anwohner durch Gemeinschaftsaktionen gefördert werden. Verschiedene Möglichkeiten stehen dafür zur Verfügung. Sie reichen von Bereitstellung einer Gartengrundausrüstung über gemeinsame Pflanzaktionen bis hin zu Quartiersfesten. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass für die „Inbesitznahme“ der Gärten durch die Mieter nur ein wenig Geduld nötig ist.

Bei der weiteren Durcharbeitung der Begrünungsmaßnahmen sind selbstverständlich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Erdreich hinsichtlich der notwendigen Abstände bei Baumpflanzungen zu beachten.

5. Bildung und Kinderbetreuung

5.1 Situation/ Konflikte 2007

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald aktualisiert fortlaufend das Schulkonzept in Abhängigkeit von zu erwartenden Schülerzahlen und ministeriellen Vorgaben der Landesregierung (Kultusministerium). Somit hat sich ergeben, dass der Schulbetrieb der Friedrich-Engels-Schule im Jahr 2003/2004 und der Karl-Marx-Schule im Jahr 2004/2005 aufgegeben wurde. Die Friedrich-Engels-Schule wurde 2005 abgerissen und für die Karl-Marx-Schule erfolgte der Abriss 2006.

Die Kindertagesstätte Pustebume in Quartier B2 stellte im August 2005 den Betreuungsbetrieb ein. Mehrfach erfolgte eine Ausschreibung zum Verkauf des Grundstücks inklusive des Gebäudes, leider ohne Ergebnis. Das Gebäude und das Grundstück kann 2008 von der WGG erworben werden. Das Gebäude soll abgebrochen werden, während das Grundstück für Neubebauungen von mehrgeschossigen Mietswohnungsbauten vorgesehen ist.

Eine ganztägige Betreuung von Kindern und eine schulische Ausbildung in Grundschule (Klasse 1 bis 4) und Orientierungsstufe (Klasse 5 und 6) wird derzeit im Ostseeviertel-Parkseite nur im „Kinderhaus und Schule der Aktion Sonnenschein Mecklenburg-Vorpommern e.V.“ ermöglicht. Sie stellt 12 Krippenplätze und 42 Kindergartenplätze (2 ½ Gruppen), 116 Hortplätze und 240 Schülerplätze zur Verfügung. Zudem beinhaltet diese Einrichtung einen Jugendclub, welcher die Betreuung von 25 Kindern und Jugendlichen (6 bis 16 Jahre) beinhaltet.

Wenn sich darüber hinausgehender Bedarf für die Kinderbetreuung entwickelt, werden längere Wege für die Eltern und Kinder in benachbarte Gebiete erforderlich, was zwar in der gesamtstädtischen Konzeption toleriert wird, für das Wohngebiet jedoch von Nachteil ist, da das Gebiet an Attraktivität für junge Familien verliert.

In den nächsten Jahren wird ein Versorgungsengpass für Krippenplätze im OVP bestehen.

5.2 Lösungsstrategien / Maßnahmen 2007

Nach dem Abriss der o. g. Schulen sind künftig die Martin-Andersen-Nexö-Grundschule sowie die Regionale Schule „Caspar-David-Friedrich“ für die Versorgung des Stadtteilgebietes Ostseeviertel-Parkseite als Schulstandorte dringend notwendig. Daneben ist auch der Standort der Allgemeinen Förderschule „J-H-Pestalozzi“ im alten Ostseeviertel zu sichern.

Einem weiteren Kapazitätsabbau ist entgegen zu wirken und die Montessori Schule mit Kindertageseinrichtung ist als wichtige Betreuungs- und Freizeiteinrichtung des Gebietes zwingend zu halten und zu unterstützen.

6. Dienstleistungen / Gewerbe / soziale Dienste

6.1 Situation / Konflikte 2007

Das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot im OVP ist in seiner Qualität und Quantität im Vergleich zum Jahr 2002 im Wesentlichen konstant geblieben. An der südwestlichen Ecke des Quartiers B2 ist ein Blumenladen hinzugekommen. Die ehemalige Eckkneipe „Don Promillo“ wird im Zuge des Quartiersumbaus C3 zu einer sozialen Einrichtung (Tagesseniorenbetreuung) umgestaltet.

Im Quartier C4 wurde ein professioneller Dienstleister für das Betreute Wohnen von der WVG mbH unter Vertrag genommen.

6.2 Lösungsstrategien / Maßnahmen 2007

Die Lösungsstrategien und Maßnahmen aus dem Rahmenplan 2002 besitzen weiterhin ihre Gültigkeit.

Durch die Abnahme der Bewohnerdichte im Stadtteil ist der Dienstleistungssektor und seine Entwicklung stetig zu beobachten. Eine negative Entwicklung der Einwohnerzahl könnte sich nachteilig auf den Einkaufs- und Dienstleistungssektor auswirken. Deshalb ist eine weitere Abnahme der Einwohnerzahlen, als in diesem Rahmenplan vorgesehen, dringend zu vermeiden.

Die Ansiedlung wohnungsnaher und wohnverträglicher Dienstleistungen ist weiterhin zu unterstützen.

7. Kultur und Freizeit

7.1 Situation / Konflikte 2007

Beim Schwerpunkt Kultur und Freizeit spielt die stadtteilübergreifende Planung eine wichtige Rolle. Vor allem in diesem Sektor ist eine alleinige stadtteilbezogene Planung nicht sinnvoll.

Mit einem Anbau wurde das „Haus der Begegnung“ im Quartier A2 vergrößert. Das Behindertenforum Greifswald e.V. ist eine Interessenvertretung für Menschen mit Handicap und bietet in diesen Räumlichkeiten 29 Selbsthilfegruppen, Vereinen und Verbänden verschiedenster Behinderungsrichtungen Möglichkeiten zum regelmäßigen, auch gruppenübergreifenden Erfahrungsaustausch und Veranstaltungen. Alle Bürger der Stadt haben die Möglichkeit verschiedene Beratungen zu nutzen oder an Veranstaltungen Teil zu nehmen. Somit ist das Haus der Begegnung zu einem kulturellen Zentrum geworden.

Die Sporthalle wird durch die Allgemeine Förderschule „J. H. Pestalozzi“, die Regionalschule „Caspar-David-Friedrich“ und von Vereinen genutzt.

Der Jugendclub „Cavern“ wird als Standort zum 30.06.2008 aufgegeben. Der Jugendclub „Sonnenschein“ in der Montessori-Schule ist damit einziger Jugendclub im Stadtteil bzw. Sozialraum.

Das Freizeitangebot wird auch stark von der Qualität des Wohnumfeldes bestimmt. Mit der Umgestaltung der Vorgärten und Innenhöfe wird das Angebot von Verweilmöglichkeiten im Freien stark erhöht.

Die nahegelegene Niederung des Rycks und der Stadtpark bieten eine ideale Ergänzung des Freizeitangebotes im Grünen.

Vom Jugendamt der Stadt wird die ausschließliche Ansiedlung von Freizeitflächen im Stadtteilpark kritisch gesehen. Der Rahmenplan verfolgt dennoch das Ziel, diese aus Gründen des hohen Störpotenzials (Lärm, Vandalismus) aus den Wohnquartieren auszulagern.

7.2 Lösungsstrategien / Maßnahmen 2007

Die Lösungsstrategien und Maßnahmen dieses Rahmenplanes haben sich zu den 2002 gefassten Beschlüssen kaum geändert. Sie können in die Fortschreibung des Rahmenplanes übernommen werden.

Wie im Punkt Wohnumfeld beschrieben, hat sich die Idee der „Nachbarschaftstreffs“ nur als gebietsübergreifende Einrichtung für mehrere Quartiere durchgesetzt, er wurde also nur in modifizierter Form aufgenommen.

8. Städtebau / Stadtraum / Architektur

8.1 Situation / Konflikte 2007

Mit der Realisierung des Umbaus der Quartiere B4 und C3 wurden 2004/05 von der WGG zusätzliche Totalabbrüche von sechs Blocksegmenten mit insgesamt 63 Wohnungen vorgenommen. Dieser WE-Verlust konnte teilweise durch Dachterrassenwohnungen auf anderen Wohnblocks kompensiert werden.

Der Neubau von Stadtvillen südlich von den Quartieren C3 und C4 soll, wie noch im Rahmenplan 2002 vorgesehen, zunächst nicht zwingend verfolgt werden, da die WVG und die WGG die jetzige „Parkkante“ an der Südgrenze der Stadtteilbebauung nicht „verbaut“ haben möchten und eine Verlagerung des Gedser Ringes am Quartier C4 vor allem aus Kostengründen gegenwärtig gescheitert ist, und andere Wohnquartiere an der „Parkkante“ den Vorzug haben. Neue Bebauungen in Form von Stadtvillen und Zeilenbauten sind zur Auflockerung der Bebauungsstruktur und zur Vervielfältigung des Raumerlebnisses jedoch immer noch in Diskussion für die Quartiere A2, B2, C2 und C5 (siehe Planwerk).

8.2 Lösungsansätze / Maßnahmen 2007

Die Lösungsansätze und Maßnahmen des Rahmenplanes 2002 haben sich bewährt und sind demnach grundsätzlich beizubehalten. Städtebaulich ergeben sich aus den Erfahrungen der letzten Jahre jedoch folgende Forderungen:

1. Es muss durch entsprechende Außenraumgestaltung, wie Bepflanzung und bauliche Maßnahmen (Mauern Zäune, Flachbauten, Hecken, Sträucher, Bäume u. ä.), die Trennung der Straßenräume von den Quartiershöfen aufrecht erhalten werden.
2. Der Verbleib von zusätzlichen Dach- oder Terrassenwohnungen muss zu einer weiteren Auflockerung der blockartigen Baukörper beitragen. Gleichzeitig können diese exponiert liegenden Wohnungen als Besonderheit oder „Markenzeichen“ auch das Gesamtimage der Quartiere steigern.
3. Aus den beiden o. g. Punkten leitet sich für alle noch detailliert zu bearbeitenden Quartiere die Forderung nach einer variantenreichen Entwurfsplanung unter Betrachtung und Abwägung der städtebaulichen Komposition ab. Baumassenmodelle bzw. 3-D-Visualisierungen sollten dazu in der Arbeitsgruppe Stadtumbau diskutiert und abgestimmt werden.

4. Die Verschiedenartigkeit der bisherigen Quartiersumbauten (A4, B4 und C4) zeigt den enormen Gestaltungsspielraum des Wohnungsbestandes trotz durchschnittlicher Baukosten. Diese Vielfalt gilt es bis zum kompletten Stadtteilumbau in 2010/11 fortzusetzen, um die gewünschte Heterogenität und Lebendigkeit des Wohngebietes zu erreichen und letztlich einen nachhaltig erneuerten, freundlichen Stadtteil als gute Wohnadresse zu formen.
5. Der Umgang der verschiedenen Planungsbüros bei der Gebäudeplanung einzelner Quartiere führte zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen im Erscheinungsbild des Stadtteiles – was insgesamt positiv zu bewerten ist.
Allerdings ist das architektonische Verständnis bei der Blocksanierung in zwei „Lager“ zerfallen. Während in einigen Quartieren der im Rahmenplan und Farbleitbild geforderten Aufgliederung der „Wohnblöcke“ in Einzelhausfassaden oder zumindest kleinere Segmente farblich ablesbar gestaltet wurde, betonen andere Büros weiterhin den großen „Wohnblock“ mit durchgängiger reduzierter Farbgebung.
6. Es soll weiterhin angestrebt werden, mehrgeschossige Stadtvillen mit Miet- und Eigentumswohnungen (Quartiere A2, B2, C2, C5) und Reihenhäuser (C2) neu zu errichten, um die Wohndichte und damit die Auslastung aller stadttechnischen Netze und Dienstleistungsangebote so hoch und effizient wie möglich zu halten.
Die Lage und Höhe der vorgesehenen Neubebauung nimmt einerseits bestehende Quartiersränder und Kubaturen in gemäßiger Form auf (B2, C2) und fördert andererseits eine aufgelockerte Verzahnung von Wohngebäuden und Parkstrukturen sowie Großgrün (A2, C2, C5). Eine Abriegelung des Stadtteilparks zu den bestehenden Wohnquartieren soll vermieden werden!
Vom Immobilienverwaltungsamt wird es als schwieriger angesehen, Investoren für mehrgeschossige Stadtvillen im Gebiet zu finden, während Reihenhausbauungen als realisierbarer eingeschätzt werden. Letztere sind bisher dennoch nur im Quartier C2 städtebaulich gut integrierbar. Während im Quartier C5 eine unterirdische Abwassertrasse bei Grundstücksverkäufen beachtet werden muss, sprechen im Quartier B2 städtebauliche Gründe (hohe geschlossene Blockrandbebauung an 3 Seiten) gegen eine dortige Ansiedlung dieses Wohntyps. Im Quartier A2 wäre eine alternative Wohnzeile aus Reihenhäusern evtl. vertretbar. Für die vorgeschlagenen mehrgeschossigen Wohnhäuser sollten neben interessierten Dritten vor allem die WGG und die WVG als Investoren geworben werden.

9. Verkehr

9.1 Situation / Konflikte 2007

9.1.1 Fließender Verkehr

Die Situation bezüglich der verkehrlichen Anbindung des Gebietes und die Erschließung innerhalb des Gebietes hat sich seit dem Jahr 2002 nicht verändert. Die fehlende Straßenquerverbindung vom Helsinkiring zum Riemser Weg konnte realisiert werden. Aufgrund eines geringeren Pkw-Besatzes gekoppelt mit teilweise Straßenneubau kommt es weniger häufig zu Verengungen des Straßenquerschnittes durch unzulässiges Parken.

In realisierten Planungen und welchen, die sich gerade in der Umsetzung befinden, ist die Durchfahrtsbreite für die Feuerwehr berücksichtigt worden.

Die Straßenzüge im Ostseeviertel Parkseite weisen einen sehr unterschiedlichen Zustand auf, der vor allem auf die unterschiedliche Frequentierung, aber auch die verschiedenen Stärken der Betonplatten und der darunter liegenden Aufschüttungen zurückzuführen sind.

Die Straßenzüge konnten nach einer Besichtigung im Jahre 2005 in vier verschiedene Zustandskategorien eingeteilt werden. Sie reichen von „keine Erneuerung erforderlich“ bis „sofortige Erneuerung notwendig“. Im Lageplan (Abb. 9) sind die verschiedenen Zustandskategorien farblich gekennzeichnet. Aus dem überwiegenden Anteil von rot und orange eingefärbten Straßen lässt sich die Dringlichkeit der Straßenerneuerung ablesen. Nach dem Winter 2005/2006 hat sich der Zustand der Straßen noch weiter verschlechtert.

Neben der o. g. visuellen Zustandserfassung wurden von einem Baustofflabor detaillierte Untersuchungsmethoden zur Erkundung des Befestigungsaufbaus und des Baugrundes vorgenommen und Empfehlungen für die Erneuerung abgeleitet.

Die größten Schäden weist die Haupteinfahrtsstraße des Viertels, die Rigaer Straße, auf. Hier ist die Verkehrsbelastung am höchsten und im Gegensatz zu den anderen Straßenzügen wird die Rigaer Straße auch durch Busse des ÖPNV befahren. Zur Kategorie IV zählen auch viele der Stellflächen im gesamten Bearbeitungsgebiet und der gesamte Parkplatzbereich am Kooser Weg/ Helsinkiring.

In einigen Bereichen, wie z. B. im Trelleborger Weg, sind die alten Betondecken durch Asphalt ersetzt bzw. überbaut worden. Bei der Umgestaltung der Quartiere A4 und B4 wurden die angrenzenden Straßen und die dazugehörigen Stellplatzanlagen bereits erneuert. Diese Änderungen sind in Abb. 9 bereits eingearbeitet.

Legende

-  Kategorie I - keine Erneuerung notwendig
-  Kategorie II - kurz- bzw. mittelfristige Erneuerung notwendig
-  Kategorie III - langfristige Erneuerung notwendig
-  Kategorie IV - sofortige Erneuerung notwendig
-  zusätzliche Kennzeichnung für Asphaltdecke



Abb. 6: Lageplan zum Erneuerungsbedarf der Verkehrsflächen, Stand 2008

9.1.2 Ruhender Verkehr

Das Stadtbauamt, hat unter Zuhilfenahme einer Analyse der Pkw - Bestandsentwicklung und des Motorisierungsgrades vorangegangener Jahre eine Prognose erstellt, wie sich die Motorisierung bis zum Jahr 2015 entwickeln könnte.

Wie aus Abb. 10 zu entnehmen ist, war die Pkw - Bestandsentwicklung der letzten Jahre in den einzelnen Stadtumbaugebieten rückläufig. Betrachtet man die Aussage über die Anzahl der Pkw pro Einwohner (siehe Abb. 11) ist für die Gesamtstadt Greifswald eine stabile Situation ablesbar. Ähnliches lässt sich über den Stadtteil Ostseevierviertel Parkseite sagen. Dies liegt jedoch darin begründet, dass aufgrund der Umbaumaßnahmen eine Vielzahl von Einwohnern vorübergehend aus dem Stadtteil weggezogen sind.

Für die Prognose der Entwicklung des Motorisierungsgrades wurden drei verschiedene Szenarien erstellt (siehe Abb. 12). Für den Rahmenplan ausschlaggebend ist das dritte Szenario, welches die optimistischste der drei Prognosen darstellt. Die Konsequenz für das Ostseevierviertel Parkseite ist einen Versorgungsgrad von 0,7 Stellplätzen pro Wohneinheit. Anzumerken ist, dass in diesem Versorgungsgrad eine Reserve von 10 % bereits einkalkuliert ist.

Weiterhin besteht ein Bedürfnis nach bewachtem, gesicherten Parken.

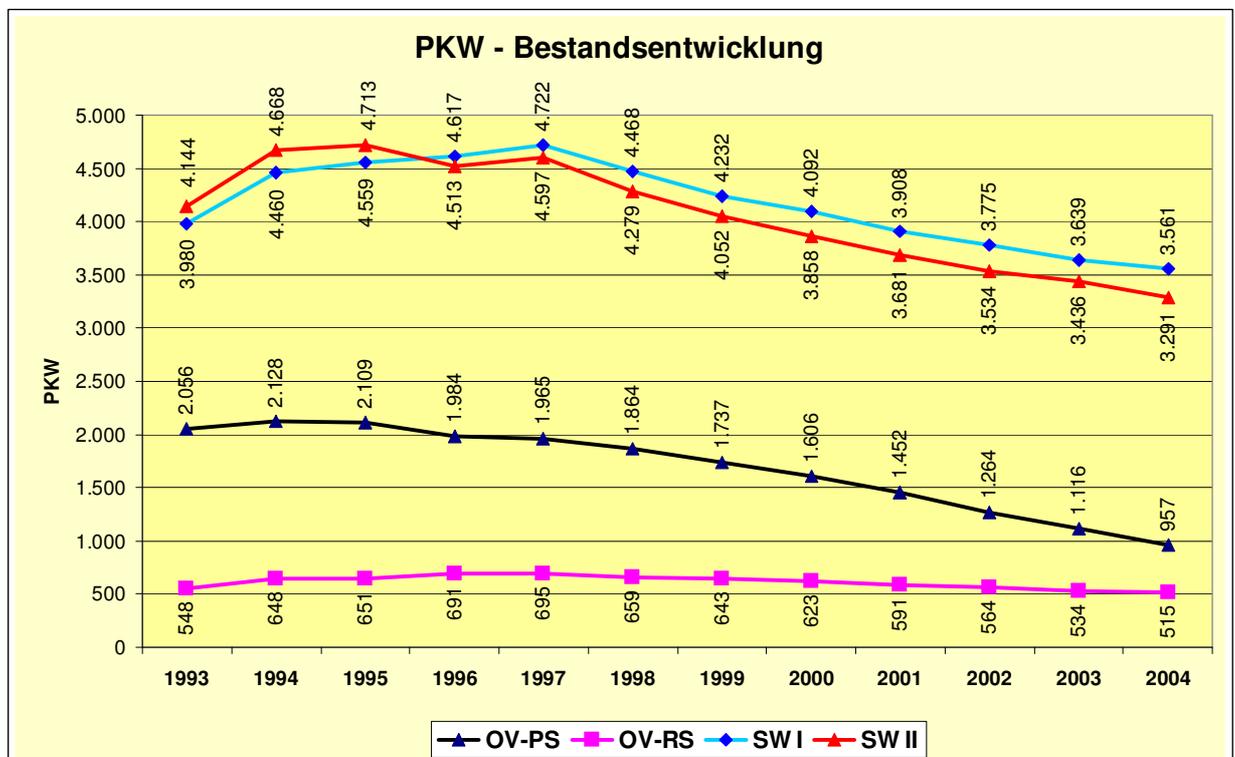


Abb. 7. Pkw - Bestandsentwicklung vorangegangener Jahre

Quelle: UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD, STADTBAAUAMT, 2007: Verkehrsuntersuchung - Motorisierungs-entwicklung in Stadtumbaugebieten, S. 7, Greifswald.

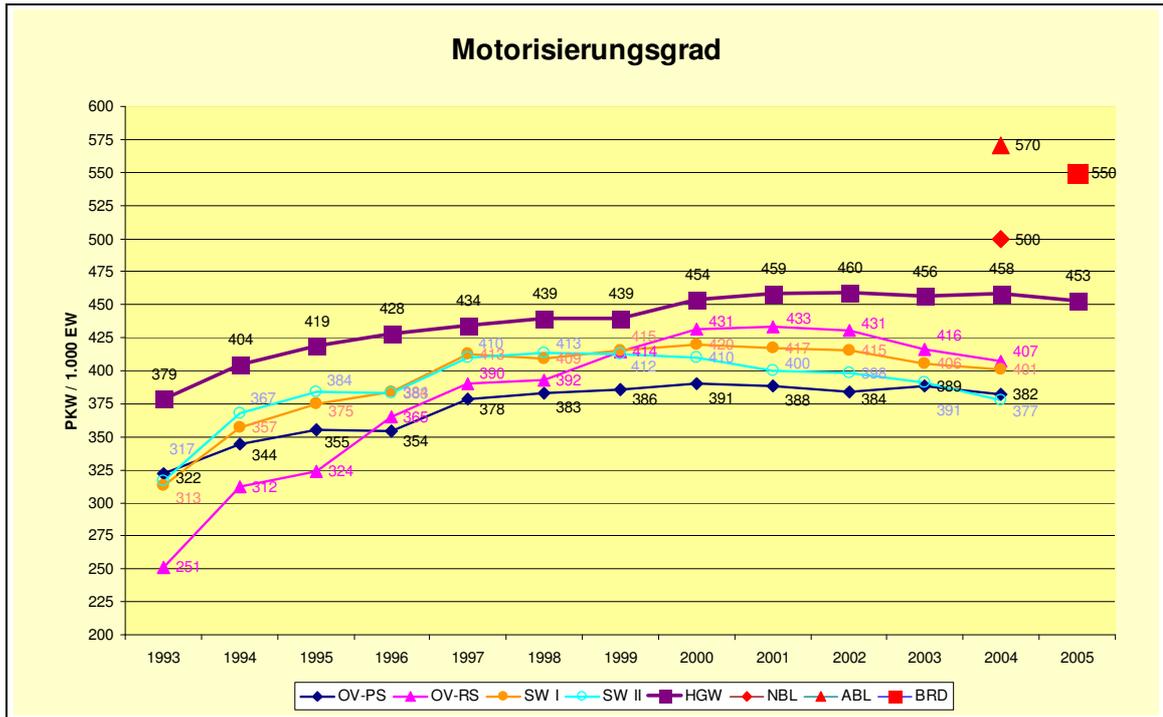


Abb. 8: Motorisierungsgrad vorangegangener Jahre

Quelle: UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD, STADTBAUAMT, 2007: Verkehrsuntersuchung - Motorisierungsentwicklung in Stadtumbaugebieten, S. 7, Greifswald.

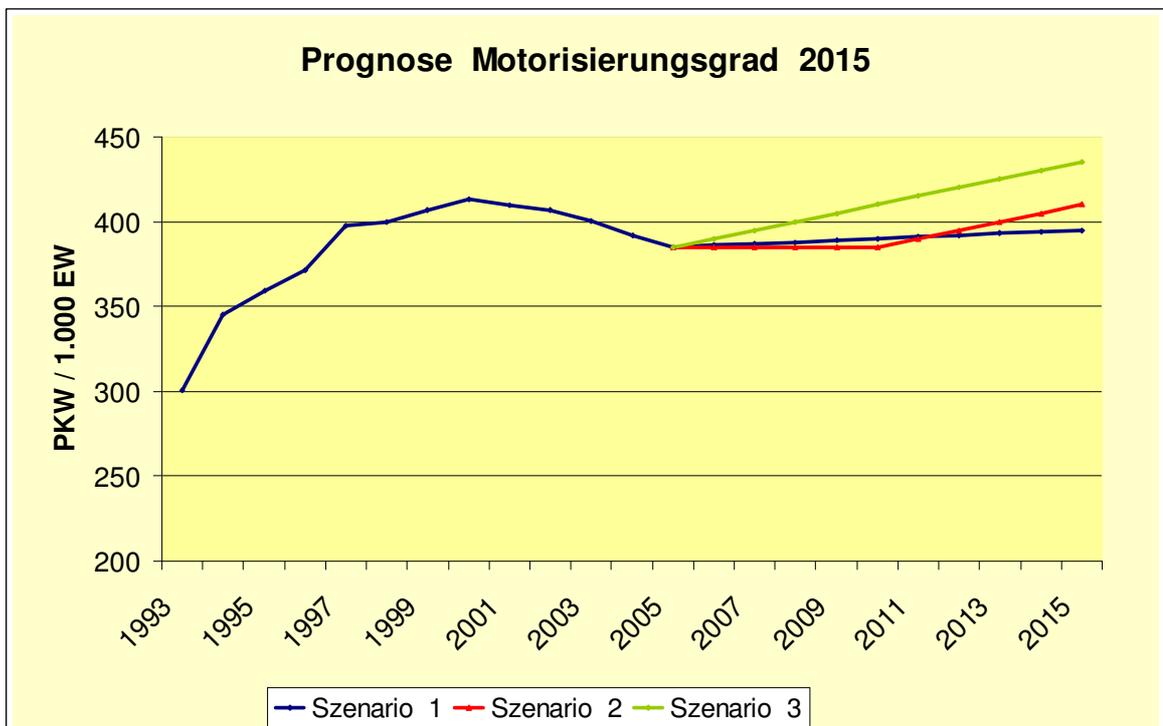


Abb. 9: Prognose über den Motorisierungsgrad des OV-PS bis zum Jahr 2015

Quelle: UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD, STADTBAUAMT, 2007: Verkehrsuntersuchung – Motorisierungsentwicklung in Stadtumbaugebieten, S. 8, Greifswald.

9.1.3 Fußgänger- und Radverkehr

Bezüglich des Fuß- und Radverkehrs hat es zum Rahmenplan 2002 kaum Änderungen gegeben. Einzig in der Befestigungsart kam durch die Umgestaltung einzelner Quartiere eine größere Vielfalt hinzu.

9.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs ergaben sich keine Änderungen zum Rahmenplan 2002.

9.2 Lösungsansätze / Maßnahmen 2007

9.2.1 Fließender Verkehr

Die Lösungsansätze und Maßnahmen des Rahmenplans 2002 behalten ihre Gültigkeit. Hinzu kommt die Sanierung der Straßen (Maßnahme 20). Mit der Umgestaltung der einzelnen Quartiere soll eine schrittweise Sanierung, beginnend mit Zustandskategorie IV, des Straßenbelages erfolgen.

9.2.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich bleiben auch im Bereich des ruhenden Verkehrs die Lösungsansätze und Maßnahmen des Rahmenplans 2002 erhalten. Nachfolgend werden nur Punkte aufgeführt, in denen es Änderungen gab und diese an dieser Stelle angepasst.

Es werden langfristig bedarfsdeckend wohnungsnaher Stellplätze mit überwiegend straßenbegleitender Quer- und Längsaufstellung geschaffen, die den zukünftigen Bedarf mit 0,7 Stellplätzen je Wohnung ebenerdig abdecken. Eingerechnet wurde dabei eine Mischnutzung der 171 Stellplätze im Bereich des OEZ. Die Reduktion des Stellplatzbedarfes eröffnet neue planerische Möglichkeiten. So können „eingesparte“ Stellplatzflächen zur Umsetzung des Grünkonzeptes genutzt werden. In Bereichen hochwertigeren Wohnens, wie in der Gestaltungsalternative von Quartier A2 und im Quartier C2 ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 vorzusehen.

Stellplätze für Behinderte sind entsprechende den Richtlinien auszuweisen. Für die Planung der Stellplätze zu Wohnblöcken in denen Wohneinheiten mit altengerechtem Ausbau angeboten werden (Quartier B2 und C3), ergeht der Hinweis nach Möglichkeit ein verstärktes Angebot an behindertengerechten Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.

Das 3-geschossige Parkdeck entfällt in der Fortschreibung. An der östlichen Zufahrt zum Ostseeviertel Parkseite soll im Quartier B5 eine ebenerdige Stellplatzanlage (Maßnahme 7) entstehen.

WE Bestand 2002	WE Rahmenplan 2002	WE Fortschreibung Rahmenplan 2007	Anzahl der Stellplätze (neu / zu überformen)	Anzahl der Stellplätze (den aktuellen Anforderungen entsprechend)	Summe der Stellplätze ohne Carports	Versorgungsgrad 2007 Stellplatz/Wohnheit	Stellplätze (Carport)	Summe der Stellplätze mit Carports	Bemerkungen
Quartier A2									
0	0	46	0	38	38	0,83		38	Versorgungsgrad ohne Stellplätze der Kursana
Quartier A2 (Alternativlösung)									
(0)	(0)	(0)	(48)	(38)	(86)	(1,04)		(86)	Versorgungsgrad ohne Stellplätze der Kursana
Quartier A3									
305	209	182	108	42	150	0,82		150	
Quartier A4									
279	173	154	27	57	84	0,55	58	142	
Quartier A5									
443	240	231	165		165	0,71		165	
Quartier B2									
237	180	174	186		186	1,07		186	inkl. 36 WE Neubau mit Versorgungsfaktor 1,00
Quartier B3 (mit OEZ)									
114	114	114	39	198	237	2,08		237	Versorgungsgrad ohne OEZ-StPl. = 0,58
Quartier B4									
284	201	153	8	134	142	0,93		142	
Quartier B5 (Montessori)									
0	0	0	53	15	68			68	20 StPl. Montessori; 48 StPl. Reserve-Stellplatzanlage
Quartier C1 (Turnhalle)									
0	0	0		23	23			23	
Quartier C2									
0	0	61	61		61	1,00		61	hochwertigeres Wohnen mit Versorgungsfaktor 1,00
Quartier C3									
262	202	176	144		144	0,84		144	
Quartier C4									
274	183	171	105	38	143	0,84		143	
Quartier C5 (und D4)									
0	60	27	27		27	1,00		27	
Gesamt									
2198	1562	1489	971	583	1554	1,04	58	1612	

Tab.9.2.2.1: Stellplatzbilanz im Ostseeviertel Parkseite

9.2.3 Fußgänger- und Radverkehr

Die Lösungsansätze und Maßnahmen des Rahmenplans 2002 gelten weiterhin.

9.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der vorliegende Rahmenplan hat keinen entscheidenden Einfluss auf den öffentlichen Personennahverkehr. Dieser soll in seiner bestehenden Ausprägung beibehalten werden.

10. Technische Infrastruktur

10.1 Situation / Konflikte 2007

Die technische Infrastruktur gewährleistet weiterhin eine ausreichende Versorgung des Wohngebietes. Das Leitungsnetz entspricht fast vollständig dem des Jahres 2002. Die Leitungsbestände sind zum größten Teil überdimensioniert. Bei der oberirdisch verlaufenden Fernwärmeleitung ist mit Energieverlusten zu rechnen.

Im Riemser Weg wurde im Zuge von Straßenneubaumaßnahmen die Fernwärmeleitung südlich des Quartiers A4 modernisiert und in den Dimensionen den Abnehmern angepasst. Beim Rückbau des Innenblocks in Quartier A3 wurde die Reglerstation verlegt.

10.2 Lösungsansätze / Maßnahmen 2007

Um unnötige Energieverluste zu vermeiden und eine der Planung entsprechende Dimensionierung zu erreichen ist eine Modernisierung des Leitungsnetzes anzustreben. Hier wird von Seiten der Stadtwerke an eine neue Fernwärmeeinspeisung und an einen kompletten Rückbau der Sockelleitung gedacht. Aus Sicht der Rahmenplanung wird durch den Rückbau ein städtebaulicher Missstand beseitigt und neue Möglichkeiten für die Umsetzung des Grün- und Erholungskonzeptes geschaffen.

Im Quartier A5 soll nach dem Rückbau des "Innenblockes" die Reglerstation verlegt werden (Maßnahme 2).

Die im Zuge der Neueinspeisung geplante Fernwärmeleitung von der Talliner Straße bis zur Reglerstation C3/C4 ist zur Versorgung der geplanten Wohnbaufläche in Richtung Quartier C5 zu verlängern. Das ist Voraussetzung für die Außerbetriebnahme des alten Betonkanals in der Rigaer Straße.

Auch im Quartier B2 müssen im Rahmen der Neueinspeisung und des geplanten Gebäuderückbaus Fernwärmeleitungen umverlegt werden; für die geplante Neubebauung auf der Nordseite muss eine neue Anbindung geschaffen werden.

Für die Quartiere A2 und C2 ist eine Neuerschließung erforderlich.

11. Maßnahmenübersicht

11.1 Zwischenbilanz für den Stadtumbau

Bisher (2002-2007) wurden über das Förderprogramm Stadtumbau Ost ca. **3,2 Mio. €** für die Aufwertung des Stadtteiles und Rückbau städtischer Infrastruktur bewilligt (hierin ist ein städtischer Eigenanteil von 0,9 Mio. € enthalten!). Nicht berücksichtigt sind erhebliche Eigenanteile der beiden Wohnungsunternehmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes (bei Einzelmaßnahmen 1/3) und zum Wohnungsrückbau, sowie die Fördermittel für den Wohnungsrückbau aus dem Programmteil Rückbau.

Mit den o. g. Mitteln konnten bisher nachfolgende Maßnahmen realisiert werden:

1. Stadtpark 1. und 2. Bauabschnitt
2. Umgestaltung der Verkehrs- und Freianlagen des Quartiers A4
3. Umgestaltung des Quartiere B4 und C4
4. 2 Ordnungsmaßnahmen (Abriss Hufelandheim, Haus 2 und Schulkomplex)
5. Fertigstellung des wichtigen Straßenabschnittes (Querachse Vilmer Weg - BA Durchstich Riemser Weg)
6. Ausbau der Verkehrsanlage Helsinkiring (östlich B4) im Hocheinbauverfahren
7. Umgestaltung der Quartiere A3 und C3 (ab 2007)

11.2 Noch erforderliche Maßnahmen im Stadtumbau

Für die Fortführung und Abschluss des Stadtumbaus und flächendeckende Umgestaltung in den Quartieren A3, C3, A5 und B2 sind noch **ca. 4,6 Mio. €** Fördermittel erforderlich, davon u.a. für:

- Aufwertung der Freiflächen **ca. 1,8 Mio. €**
- Aufwertung der Verkehrsflächen **ca. 1,8 Mio. €**
- Rückbau städtischer Infrastruktur **ca. 0,4 Mio. €**

Zielstellung: Wohnungsrückbau im Quartier B2 2011 beenden und Abschluss Gesamtmaßnahme 2015.

11.3 Finanzierungsübersicht

- Von den bisher bewilligten Mitteln stehen von 2008 bis 2011 noch **1,1 Mio. €** zur Verfügung (davon **722,7 T€** aus SUB- Programm und **380,5 T€** sind RSI-Mittel). Darüber hinaus werden umgeschichtete Mittel aus Schönwalde I (ca. **700 T€**) rückgeführt.
- Da die Fortführung des Förderprogramms Stadtumbau Ost nach 2009 noch unklar bezüglich Finanzausstattung, Prioritäten und Gebietskulisse ist, wird folgende Annahme getroffen:
- Die Förderung auf niedrigem Niveau von 2007 (**ca. 231 T€/a** aus dem SUB-Programm geht weiter bis 2015, aber keine Fortsetzung der Förderung von RSI-Maßnahmen ab 2010).
- Damit ständen insgesamt **ca. 3,8 Mio. €** bis 2015 bereit.
(ohne RSI-Mittel nur **3,0 Mio. €**, dem ein Bedarf von ca. **4,6 Mio. €** gegenüber steht).

11.4 Prioritäten im OV-PS

1. **Priorität** (zwingend erforderlich) neben Wohnungsrückbau und Modernisierung

1. Aufwertungsmaßnahmen in den Wohnquartieren A3, C3, A5 und B2
2. Sanierung der Rigaer Straße (Sammelstraße, Buserschließung, sehr schlechter baulicher Zustand)
3. Ausbau der Straßenabschnitte Gedser Ring (östlich C4) und Helsinkiring (westlich B4) und notwendige Anpassung der bereits realisierten Stellplätze
4. Umgestaltung Lubminer Platz/ Vilmer Weg als zentraler Platz und Fußgängerachse
5. Umgestaltung Verkehrs- und Freiflächen an Wolgaster Straße (nördlich der Quartiere A3 bis A5)
6. Rückbau „Kita Pustebblume“

Für die o. g. Maßnahmen 1. Priorität werden insgesamt 3,1 Mio. € an Fördermitteln benötigt.

Nachrangige Priorität

7. weiterer Straßenausbau gemäß bisheriger Festlegung (Prioritäten im Straßenausbau, Stand: 12/07)
8. Anbindung Helsinkiring an Wolgaster Straße
9. Rückbau der oberirdischen Fernwärmeleitung in der Rigaer Straße und Koitenhäger Landstraße
10. weitere Aufwertungsmaßnahmen s. Maßnahmenübersicht

11.5 Maßnahmengesamtübersicht

Maßnahmen	Maßnahmen-Nr.	Vermerk
Neugestaltung/Parzellierung des Wohnhofes und der Straßenseiten	01	
Verlagerung der Reglerstation (Fernwärmeversorgung)	02	
Umgestaltung OEZ-Marktplatz	04	
Umgestaltung Lubminer Platz	05	
Umgestaltung Vilmer Weg zur Fußgängerachse	06	
Umgestaltung Stellplatzanlage Rigaer Straße (Quartier B5)	07	
Umgestaltung Verkehrs- und Freiflächen Wolgaster Straße	08	
Ergänzende Wohnbebauung 27 WE (Quartier C5)	09	
Revitalisierung Pflegeheim / altengerechtes Wohnen	10a	
Abbruch „Hufelandheim“ / ergänzende Wohnbebauung 46 WE (Quartier A2)	10b	Alternative zu 10a
Abbruch KITA „Pustebume“ / ergänzende Wohnbauung 36 WE (Quartier B2)	11	
Ergänzende Wohnbebauung 61 WE (Quartier C2)	12	
Rückbau der oberirdischen Fernwärmeleitung	13	
Neugestaltung Parkeingang	14	2 Zugänge zum Wohngebiet bereits realisiert
Freiflächengestaltung Sport- und Freizeitanlage im Park	15	
Ringweg: Fuß- und Radwegeverbindung im Park	16	
Verkehrsanbindung Wolgaster Straße - Helsinkiring	17	
Umnutzung des Jugendclubs „Cavern“	18	
Straßensanierung in Abschnitten	19	nach Prioritäten
Neuordnung Pkw-Stellplätze und Baumpflanzungen im Straßenraum	20	
Lärmschutzwall Koitenhäger Landstraße (Quartier C5)	21	

(Maßnahmen-Nr. im Plan 4.1 dargestellt)

Schwerin, Juli 2007/ Ergänzungen Mai 2008

Erarbeitet :

Frank Kirsten
Architekt und Stadtplaner

Matthias Proske
Landschaftsarchitekt