



EGS

Entwicklungsgesellschaft mbH



LGE

Landesgrunderwerb

Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Fachveranstaltung

„Natur setzt Stadt in Wert – Biologische Vielfalt in städtischen Räumen der Tourismusregion MV“

09.10.2014 in Güstrow

Brachflächen im Stadtumbau

Mißstand oder Chance?



Robert Wick

Brachflächen im Stadtumbau

Mißstand oder Chance?

EGS Entwicklungsgesellschaft mbH

- Stadtentwicklungsgesellschaft des Landes MV
- Treuhänderischer Sanierungsträger
- Wir betreuen 36 Gesamtmaßnahmen in 23 Städten
- 20 Mitarbeiter
- Bürostandorte in Schwerin und Rostock
- Unternehmensverbund mit der Landgesellschaft MV und der LGE Landesgrunderwerb mbH





Brachflächen im Stadtumbau

Mißstand oder Chance?

Mueßer Holz im Wandel

Wohnungsbestände ausschließlich in Plattenbauweise, errichtet ab 1978

107 ha Fläche

Ca. 9.500 Wohneinheiten

Einwohnerentwicklung

1996 26.570

2001 14.872

2011 9.788

Leerstandsquoten zu Beginn dieses Jahres bei 24%





Brachflächen im Stadtumbau

Mißstand oder Chance?

Problemlagen im Stadtteil

Soziale Problemlagen

(Arbeitslosigkeit, Migrantanteil, Fluktuation, Überalterung, Altersarmut)

Fördergebiet Stadtumbau Ost und Soziale Stadt – Aufnahme ins Programm 1997

Städtebauliche Problemlagen

- Rückbau von 40% des Wohnungsbestandes
- Verlust des Raumgefüges, Perforation der städtebaulichen Struktur
- Brachflächen – Flächen werden nach Rückbau der Flächen nur sparsam begrünt und gepflegt, zurückgehende Verantwortlichkeit bei den Eigentümern





Brachflächen im Stadtumbau

Mißstand oder Chance?

Handlungsfeld Stadtumbaubrachen

Ca. 120.000 m² Stadtumbaubrachen im Jahr 2011
Tendenz: steigend

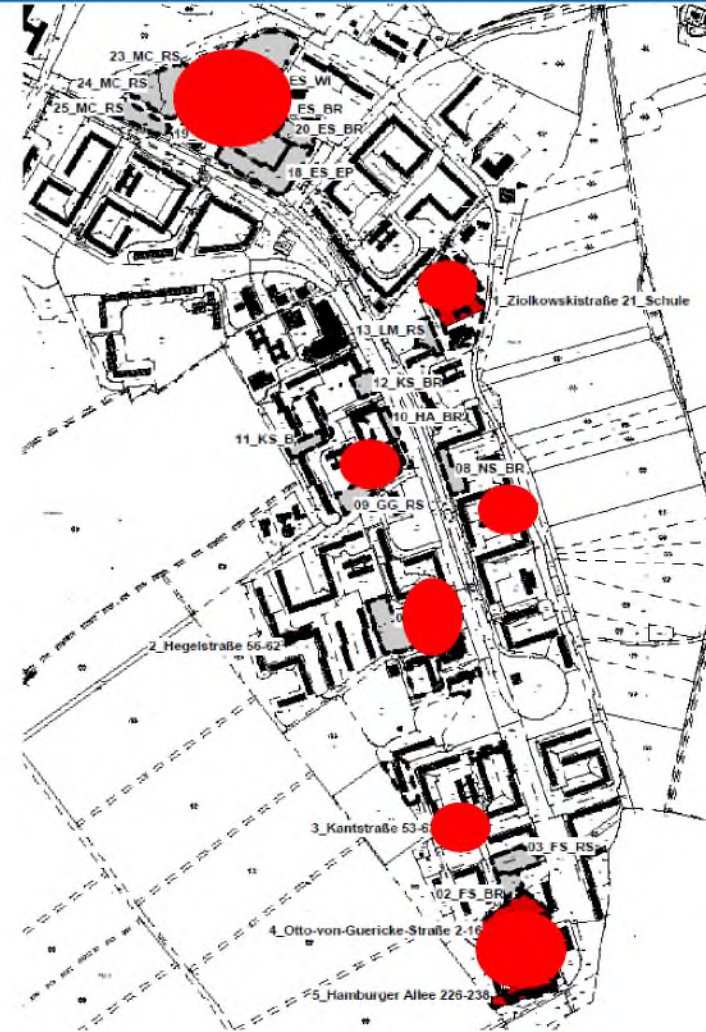
Zustand der Brachflächen unbefriedigend, da nur sparsam begrünt, minimaler Pflegeeinsatz seitens der Eigentümer

Wirkung der Brachen auf das Stadtbild problematisch, da Raumkanten perforiert und Flächen teilweise verwahrlost wirken

Kein Konzept im Umgang mit den Brachen

Fragestellungen:

Wie kann mit Hilfe der Stadtumbaubrachen ein Mehrwert für den Stadtteil erreicht werden?





Brachflächen im Stadtumbau

Mißstand oder Chance?

Hemmnisse bei der Umnutzung/ Reaktivierung von Brachflächen

Grundstücksverfügbarkeit

Problematischer Baugrund/
Untergrund

Dimension der Flächen übersteigt die
finanziellen Möglichkeiten

Unklare Nutzungsperspektive

Bei Umgestaltung der Flächen zu
Grünflächen Pflegeproblematik





Brachflächen im Stadtumbau

Mißstand oder Chance?

Lösungsansätze

- Überlassungsvereinbarung mit den Grundstückseigentümern
- Erarbeitung eines Konzeptes
- Finanzierung der Maßnahmen über die Städtebauförderung => Bestandschutz der Maßnahmen für 10 Jahren, Beachtung der VOB bei Vergabe von Leistungen
- Absicherung der Pflege durch Bewohner oder AGH-Kräfte (Knowhow)
- Einrichtung eines Bauhofes, in dem Pflegewerkzeuge aufbewahrt werden
- Kreative Gestaltung der Flächen





Brachflächen im Stadtumbau

Zurück zur Natur? Mißstand oder

Ideen zur Nutzung von Brachflächen

1. Betreute Gärten

Finanzierung über Städtebaufördermittel

Nutzungsperspektive ca. 10 Jahre (ggf. mehr)

Pflege durch Bewohner + andere Akteure

Erfolg+++++++

Schwierigkeit:

Maßnahmen erfordern eine Betreuung, die nicht an jedem Standort verfügbar ist

Betreuung und Koordinierung der Bewohner erfordert zusätzliche finanzielle Mittel





Brachflächen im Stadtumbau

Zurück zur Natur?

Ideen zur Nutzung von Brachflächen

2. Kreative Lösungen

Finanzierung über Städtebaufördermittel

Kostendämpfung durch AGH und BIWAQ

Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für die Brachflächen im Stadtteil

Nutzungsperspektive ca. 10 Jahre (ggf. mehr)

Sukzessive Bodenverbesserung durch Nutzung

Pflege durch AGH/ BIWAQ

Kostendämpfung durch naturnahe Gestaltung/ Lösungen durch die Natur





Brachflächen im Stadtumbau

Zurück zur Natur? Mißstand oder

Ideen zur Nutzung von Brachflächen

2. Beispiele für „Kreative Lösungen“

Rasenflächen als Mehrzweckflächen
Blumen-/ Kräuterpiesen als buntes
Gestaltungselemente

Baumreihen zur Wiederaufnahme
ehemaliger Raumkanten





Brachflächen im Stadtumbau

Mißstand oder Chance?





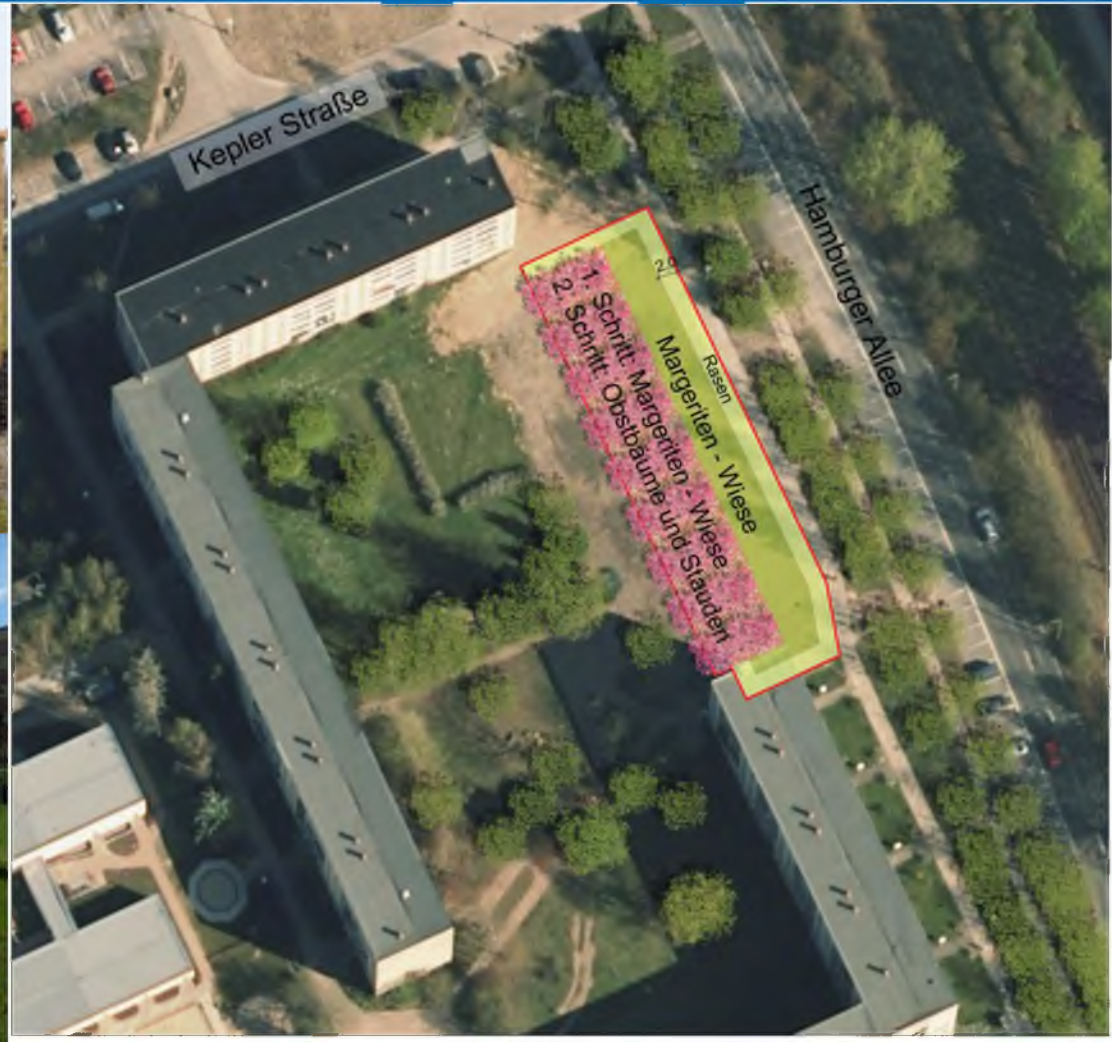
Brachflächen im Stadtumbau Mißstand oder Chance?





Brachflächen im Stadtumbau

Mißstand oder Chance?





Brachflächen im Stadtumbau

Mißstand oder Chance?





Brachflächen im Stadtumbau Mißstand oder Chance?





Brachflächen im Stadtumbau

Mißstand oder Chance?

Fazit

- Brachflächennutzung ist ein Prozess, bei dem alle Beteiligten kontinuierlich dazulernen
- Wenn man sich auf die Natur verlässt, gibt es Unwägbarkeiten
- Vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung im Mueßer Holz ist der eingeschlagene Weg alternativlos
- Im Mueßer Holz leistet die Natur einen Beitrag dazu, dass der Stadtteil bunter und schöner wird





Brachflächen im Stadtumbau Mißstand oder Chance?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit