



# Modellvorhaben

## Neu Zippendorf

Sozialer Segregation entgegenwirken –  
Zusammenleben stärken

# Modellvorhaben Neu Zippendorf

Wiederbelebung der zentralen Mitte und Entwicklung eines generationsübergreifenden Wohnquartiers

Sozialer Segregation entgegenwirken –  
Zusammenleben stärken



# Inhaltsverzeichnis



# Ausgangslage – Stadtteil Neu Zippendorf



Abb.: Stadtkarte Schwerin Neu Zippendorf (Geodatenportal Kreis LUP)

- 1976 Errichtung des Stadtteils Neu Zippendorf in industrieller Bauweise im Südosten von Schwerin
- Leerstand durch Folge von Abwanderung → Rückgang Wohnungsbestand um 16,2 % von 2004 zu 2013 (ca. 1000 WE) [ISEK 2025]
- Standortvorteile: Lage in Wald- und Seenlandschaft, verkehrliche Anbindung, Wegeverbindungen, infrastrukturelle Einrichtungen
- Einwohnerzahl: 5.059 [Stand 30.06.2019]
- 2. höchster Altersdurchschnitt Schwerins (von ca. 52 Jahren gegenüber ca. 46 Jahren in der Stadt) [Ortsteilbezogene Statistik 30.06.2019]

# Lage Modellvorhaben – Neu Zippendorf



Abb.: Luftbild 2016 Lage Modellvorhaben Neu Zippendorf (Geodatenportal Kreis LUP)

# Luftbildaufnahmen Neu Zippendorf

## Vergleich 1996 | 2016 (Rückbau- und Umbaumaßnahmen)

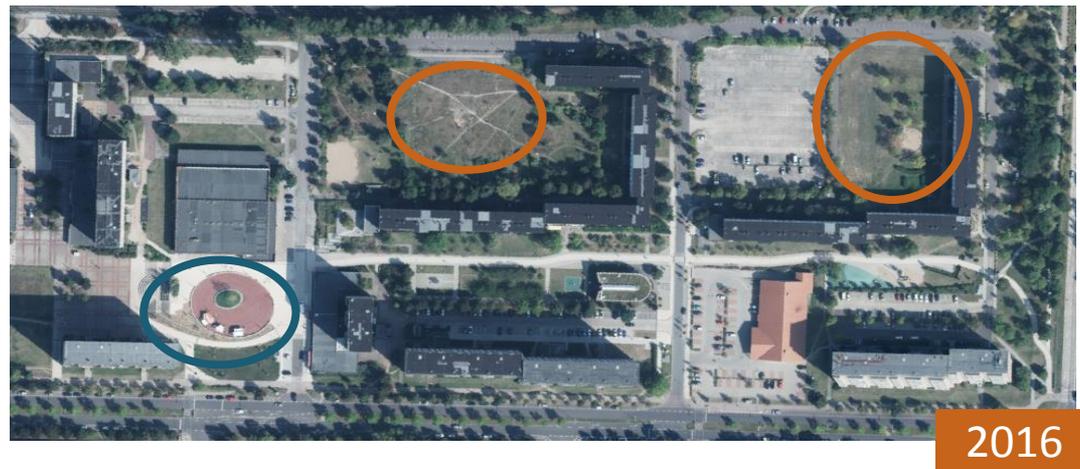


Abb.: Luftbilder 1996, 2016 (Geodatenportal Kreis LUP)

# BESTANDSAUFNAHME – AKTUELLE SITUATION VOR ORT





Abb.: Abriss Wohnblöcke am Berliner Platz (eigene Fotografie 08/2019)



Abb.: Bolzplatz Rostocker/Magdeburger Straße (eigene Fotografie 08/2019)



Abb.: Stadtteiltreff „Eiskristall“ (eigene Fotografie 08/2019)



Abb.: größere Freifläche Rostocker/Magdeburger Straße (eigene Fotografie 08/2019)



Abb.: Promenade (eigene Fotografie 08/2019)



Abb.: vorhandene fünfgeschossige Wohngebäude (eigene Fotografie 08/2019)



Abb.: Parkplatz Magdeburger/Pankower Straße (eigene Fotografie 08/2019)



Abb.: kleinere Freifläche Magdeburger/Pankower Straße (eigene Fotografie 08/2019)

# Ziele und Handlungsfelder

## Ziele:

- Wiederbelebung zentrale Mitte Neu Zippendorf
- Entwicklung generationsübergreifender Wohnquartiere
- Sozialer Segregation entgegenwirken – Zusammenleben stärken

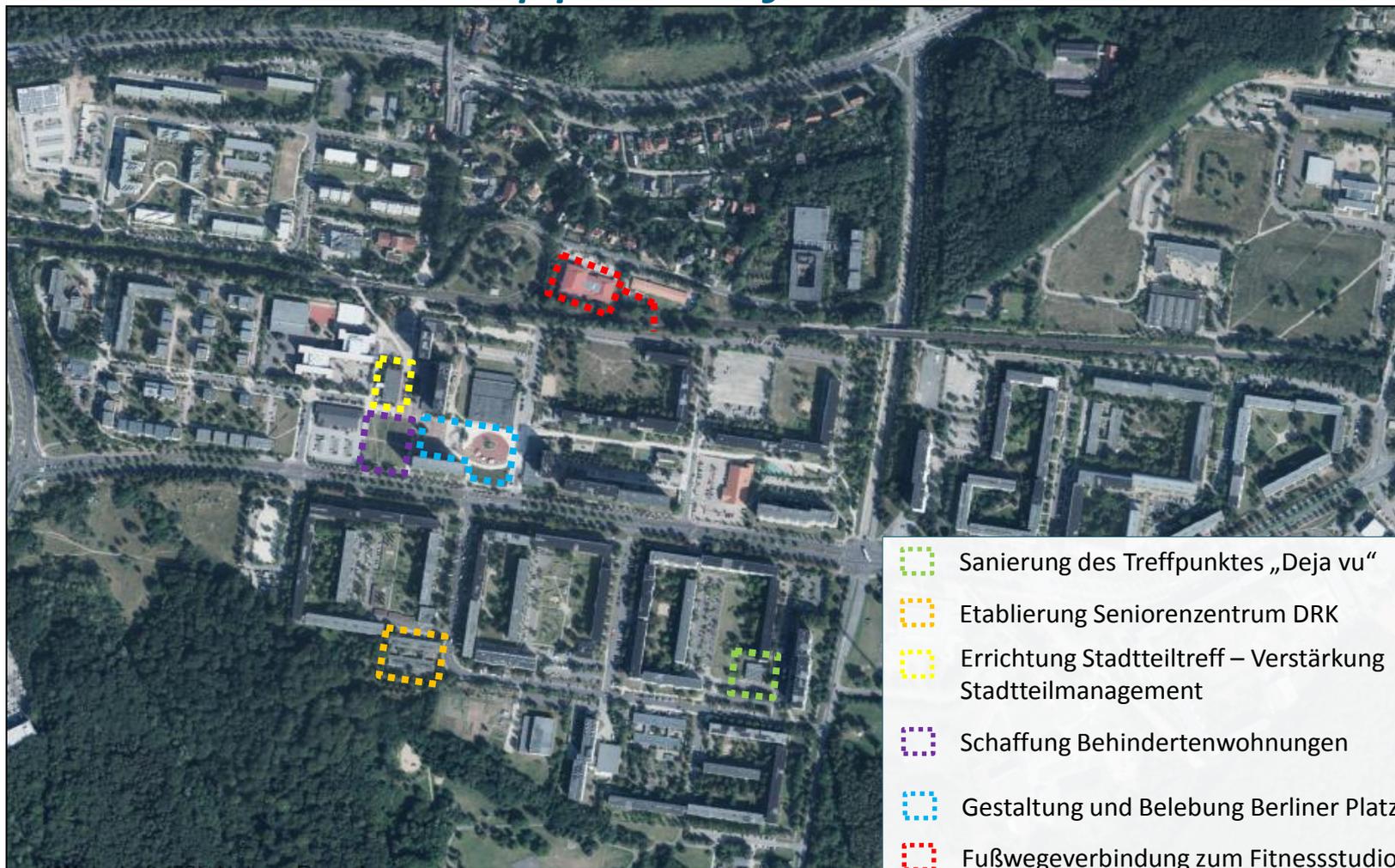
Handlungsfelder und Maßnahmen  
im Stadtteil Neu Zippendorf

Handlungsfelder und Maßnahmen  
im „Quartier Neu Zippendorf“

# Handlungsfelder und Maßnahmen im Stadtteil Neu Zippendorf

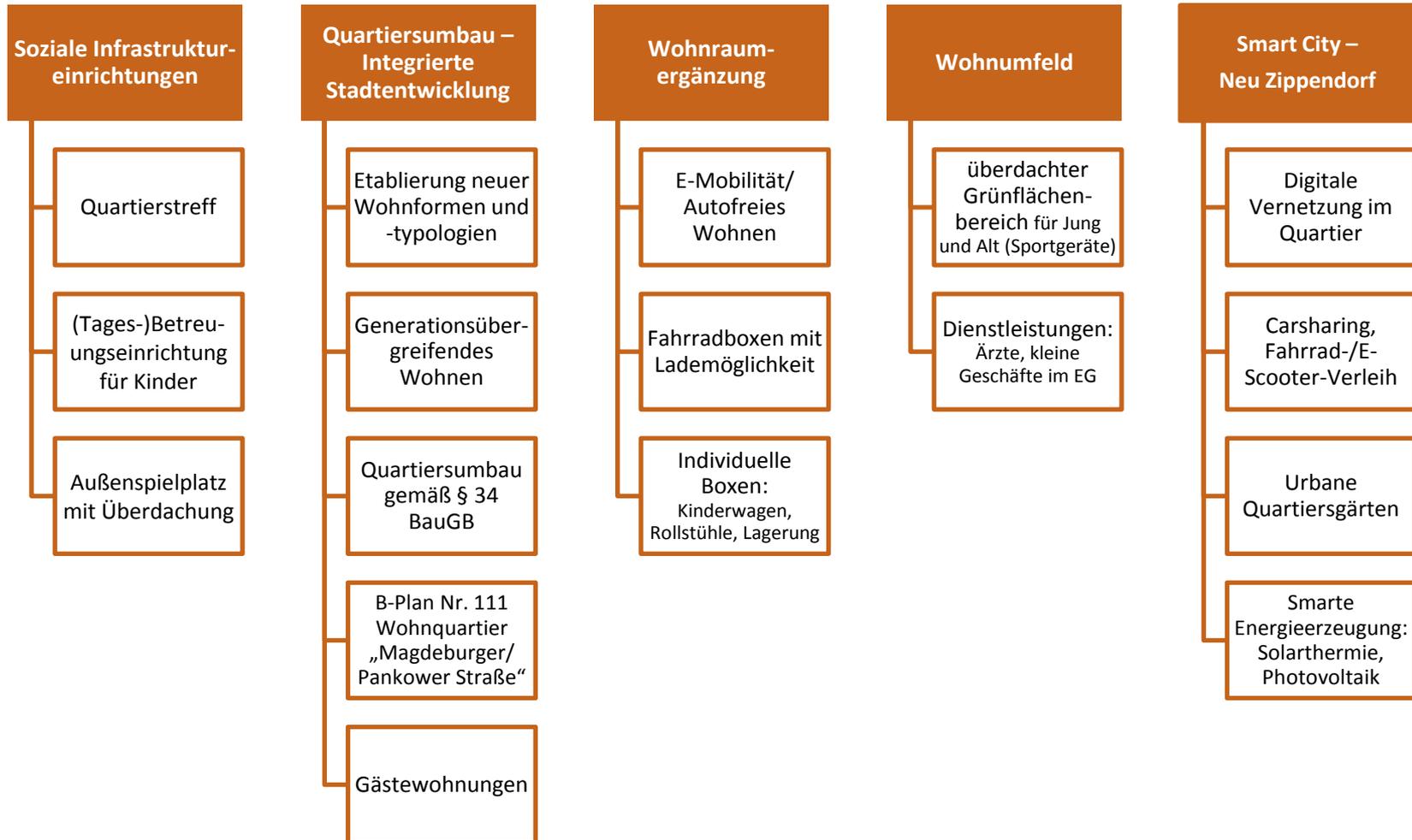


# Handlungsfelder und Maßnahmen im Stadtteil Neu Zippendorf

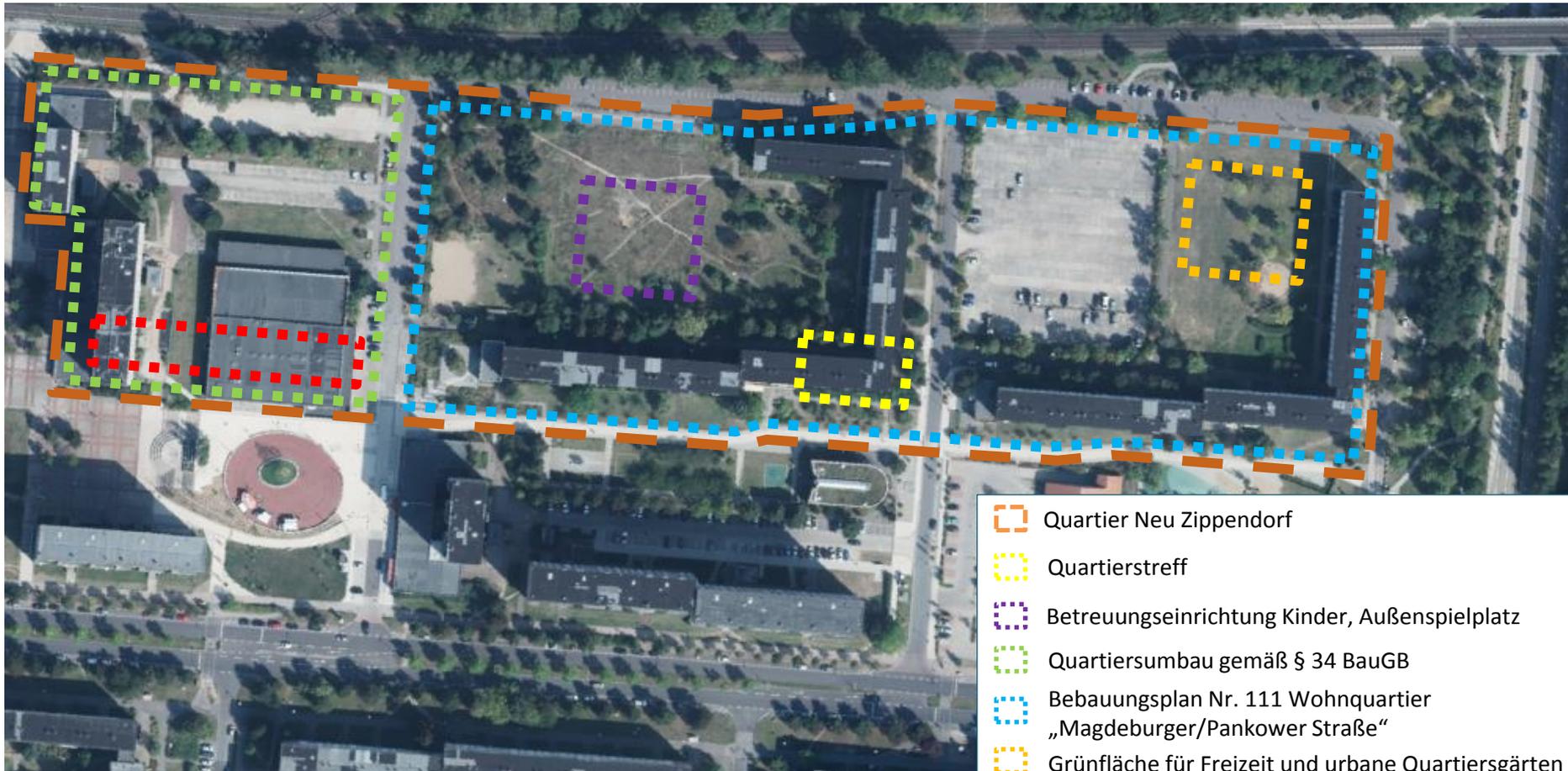


-  Sanierung des Treffpunktes „Deja vu“
-  Etablierung Seniorenzentrum DRK
-  Errichtung Stadtteiltreff – Verstärkung Stadtteilmanagement
-  Schaffung Behindertenwohnungen
-  Gestaltung und Belebung Berliner Platz
-  Fußwegeverbindung zum Fitnessstudio

# Handlungsfelder und Maßnahmen im „Quartier Neu Zippendorf“



# Handlungsfelder und Maßnahmen im „Quartier Neu Zippendorf“



-  Quartier Neu Zippendorf
-  Quartierstreff
-  Betreuungseinrichtung Kinder, Außenspielplatz
-  Quartiersumbau gemäß § 34 BauGB
-  Bebauungsplan Nr. 111 Wohnquartier „Magdeburger/Pankower Straße“
-  Grünfläche für Freizeit und urbane Quartiersgärten
-  Ärzte, kleine Geschäfte im EG

# Handlungsfeld „Soziale Infrastruktureinrichtungen“

- Schaffung eines lebendigen Quartierszentrum
  - Quartierstreff mit weiterer Infrastruktur (Café, Gemeinschafts-/Aufenthaltsräume)
  - Kinderbetreuung/Tagesbetreuung im Quartier
  - Überdachter Spielplatz für Kinder



**Angebote für junge Familien schaffen,  
Quartiersbildung aufbauen, Gemeinschaft stärken**

# Handlungsfeld „Quartiersumbau – Integrierte Stadtentwicklung“

- Schaffung neuer Wohnformen und -typologien
  - Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser
  - im Hinblick auf Schweriner Städtebaukultur
  - Sozialer Wohnungsneubau
  - Etablierung von Gästewohnungen
  - Zusammenleben verschiedener sozial-kultureller Generationen



**Sozialer Segregation entgegenwirken**



# Handlungsfeld „Wohnraumergänzung“

- Bedarfsgerechte Wohnraumergänzung
  - E-Mobilität fördern (E-Ladesäulen)
  - Autofreies Wohnquartier (Parkmöglichkeiten außerhalb, Gefahr für Kinder reduzieren)
  - Fahrradmobilität stärken (individuelle Fahrradboxen und Lademöglichkeiten)
  - Individuelle Boxen (Kinderwagen, Rollstühle, Abstellflächen)



**Klimagerechte und bequeme  
Wohnraumergänzungen – für mehr Lebensqualität**



# Handlungsfeld „Wohnumfeld“

- Schaffung eines lebenswerten Wohnumfeldes
  - Überdachte Grünflächen etablieren für witterungsunabhängige Freizeitaktivitäten für Jung und Alt (gemeinschaftliches Bewegen im Freien)
  - Dienstleistungen (Ärzte und kleine Geschäfte) im EG der Mehrfamilienhäuser etablieren für eine quartiersgerechte Versorgung und Belebung der Promenade/Berliner Platzes



**Wohnumfeld stärken – für ein Wohlfühlen im Quartier**

# Handlungsfeld „Smart City Neu Zippendorf“

- Digitale Vernetzung der Quartiersbewohner\_innen
- Sharing-Kultur etablieren (Carsharing, Fahrrad-/E-Scooter-Verleih) für ein gemeinschaftliches Nutzen
- Urbane Quartiersgärten entwickeln für eine regionale Versorgung, Kinder an das Gärtnern heranzuführen
- Energie nachhaltig erzeugen (Photovoltaik, Solarthermie etc.)



**für ein effizientes, grünes, technisch  
fortschrittliches und sozial-kulturelles Quartier**



**MAßNAHME: BEBAUUNGSPLAN NR. 111  
WOHNQUARTIER  
„MAGDEBURGER/PANKOWER STRAßE“**



# Lageplan und Luftbild mit Geltungsbereich

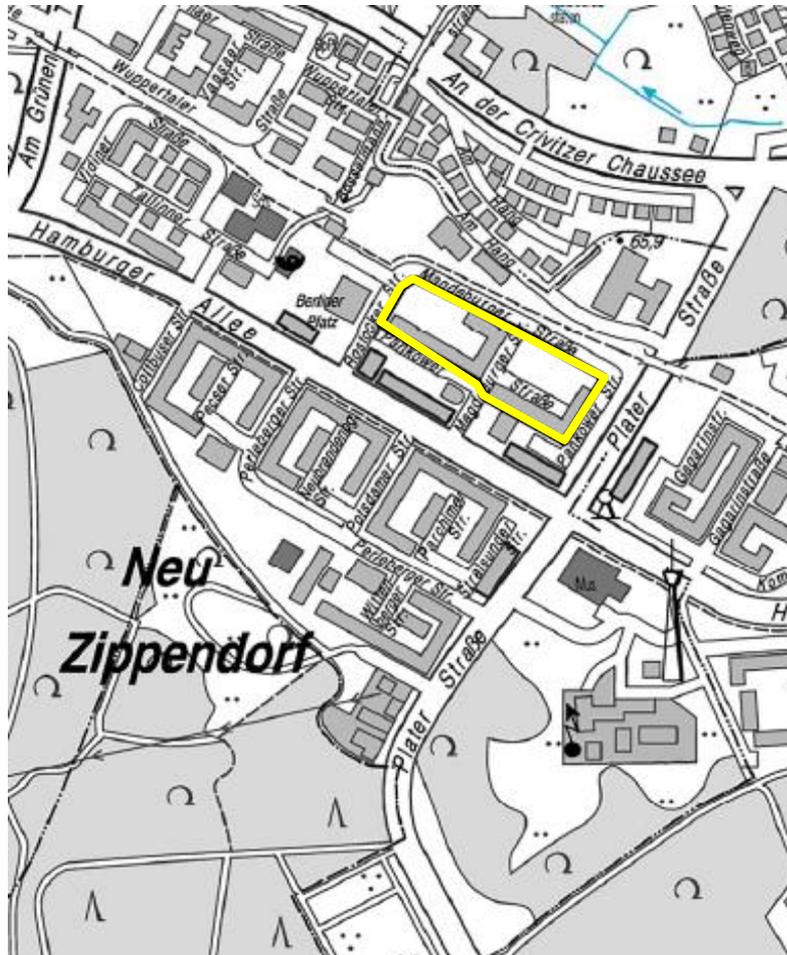


Abb.: Lageplan mit Geltungsbereich (Geodatenportal Kreis LUP)

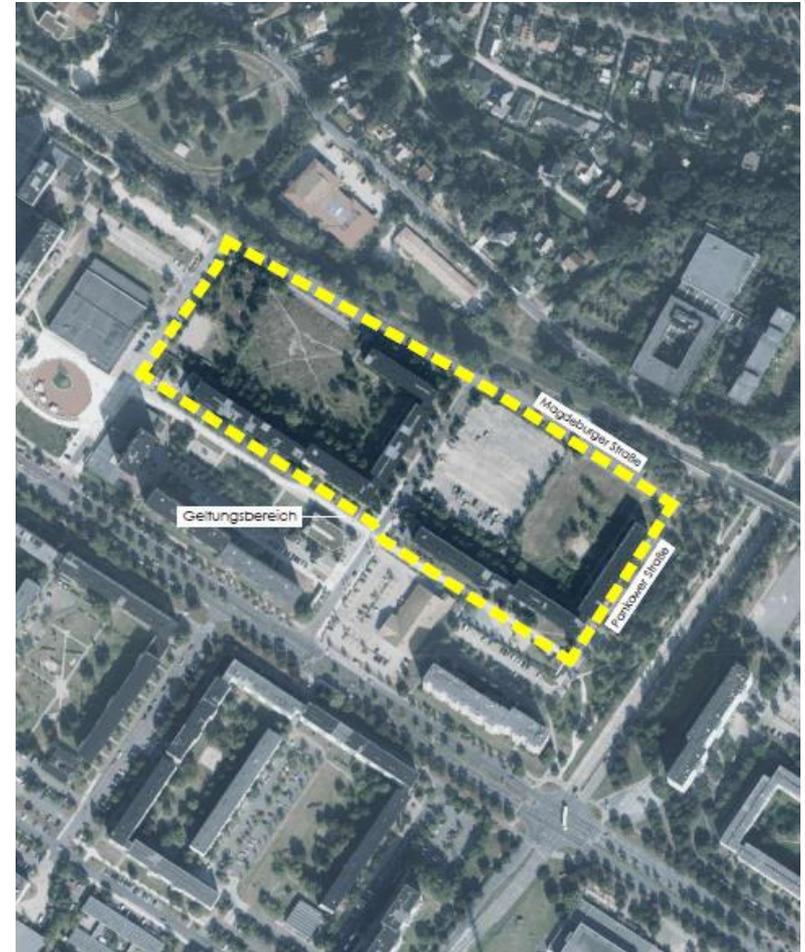


Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich (Geodatenportal Kreis LUP)

# Anlass und Ziel der Planung

## Anlass:

Absicht der Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) auf den Flächen eine Wohnbebauung zu errichten → Aufstellungsbeschluss (01.10.2019)



## Ziel:

Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes,  
Charakter als Wohnquartier beibehalten

Abriss der vorhandenen  
Wohngebäude

(in unterschiedlichen Zeitabständen:  
Beginn mit dem westlichen  
Abschnitt)

Realisierung von  
mehrgeschossigen  
freifinanzierten  
Mietwohnungen

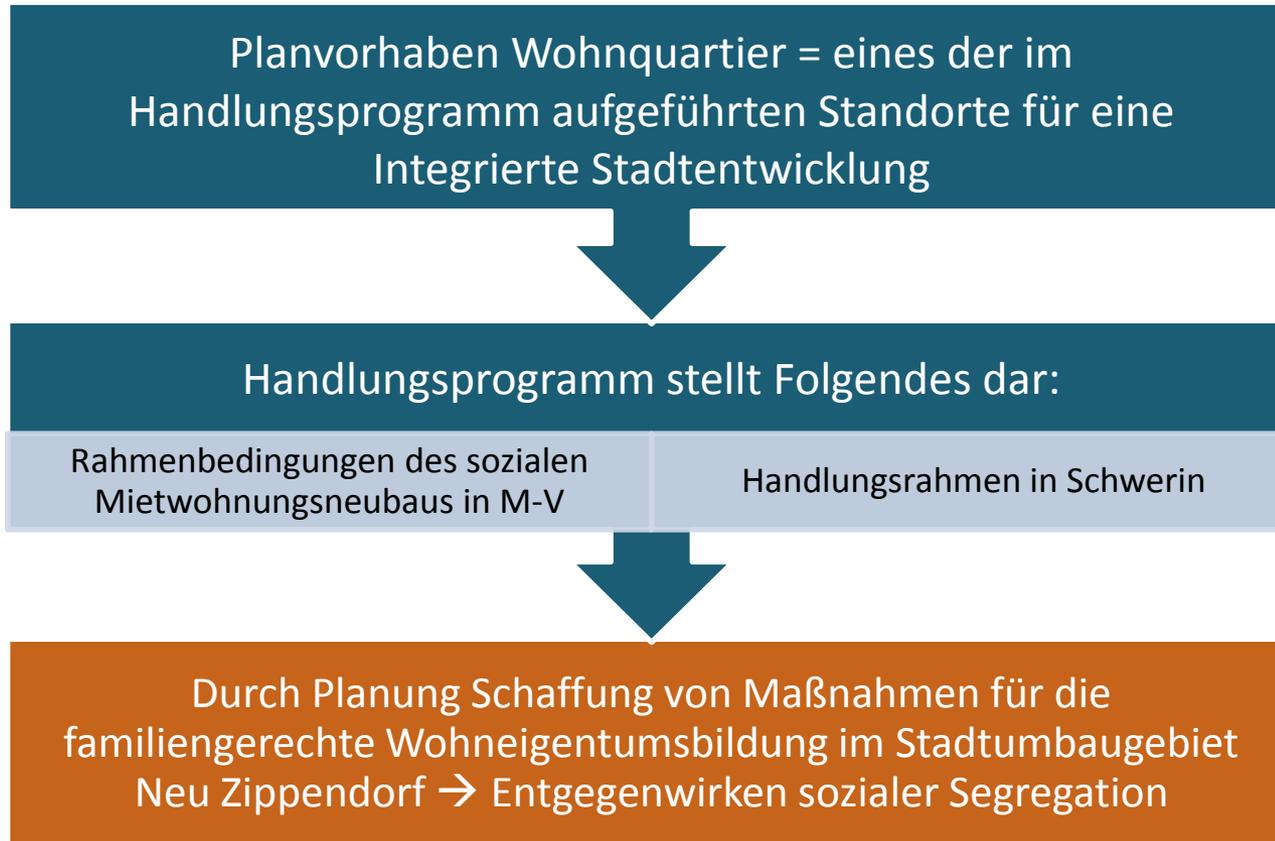
(parallel zur Promenade)

im nördlichen Teil  
Reihen-/Doppelhäuser



# Handlungsprogramm

„Sozialer Wohnungsneubau, Integrierte Stadtentwicklung und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik Schwerin“



# *Auswirkungen Modellvorhaben Neu Zippendorf*

- Stadtteilübergreifende Vorbildwirkung für eine sozial-kulturelle Durchmischung unterschiedlicher Generationen
- Smart City Neu Zippendorf
- Imagewechsel des Stadtteils Neu Zippendorf
- Alterung des Stadtteils entgegenwirken
- Neue junge Mitte schaffen
- Sozialer Wohnungsneubau
- Desegregation

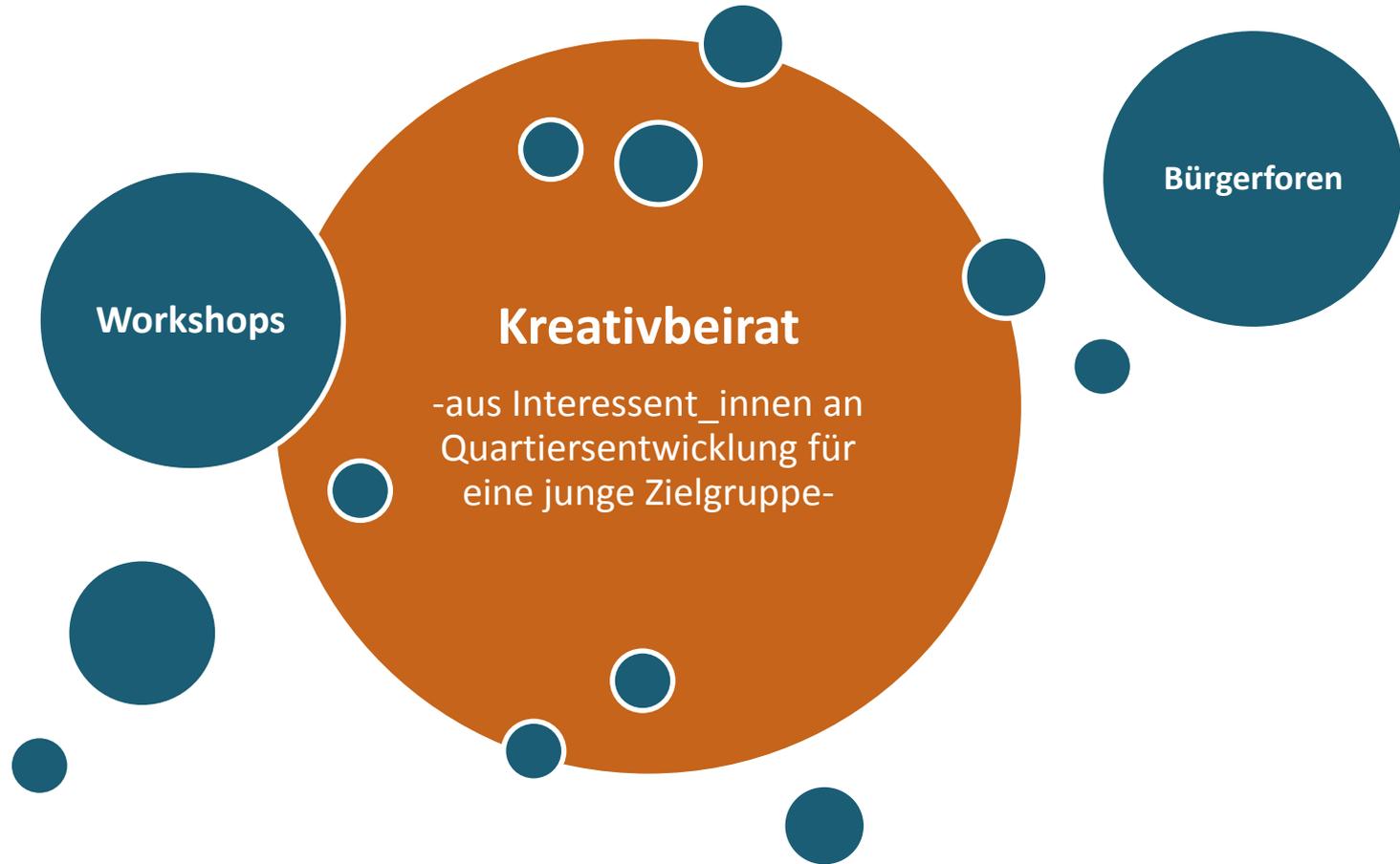
# Chronologie: Umsetzung der Maßnahmen

im Stadtteil Neu Zippendorf und im „Quartier Neu Zippendorf“



Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
Abriss- und Rückbaumaßnahmen Magdeburger/Pankower Straße	Sanierung Treffpunkt „Deja vu“	Etablierung Seniorenzentrum DRK
Fortführung Gestaltung und Belebung des Berliner Platzes	Errichtung Stadttreff im ehemaligen Postamt	Personelle Verstärkung des Stadttreffs
	Schaffung von Behindertenwohnungen westlich des Berliner Platzes	Straßenbahnüberquerung zum Fitnessstudio
	B-Plan Nr. 111 Wohnquartier „Magdeburger/Pankower Straße“	Soziale Infrastruktureinrichtungen im „Quartier Neu Zippendorf“
	Quartiersumbau gemäß § 34 BauGB	Wohnraumergänzungen im „Quartier Neu Zippendorf“
		Wohnumfeld „Quartier Neu Zippendorf“
		Smart City „Quartier Neu Zippendorf“

# Bürgerbeteiligung



# Modellvorhaben Neu Zippendorf

## Kontakt

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

Postfach 01 10 42  
Am Packhof 2-6  
19053 Schwerin

## Andreas Thiele

Telefon: 0385/545-2656  
Fax: 0385/545-2609  
E-Mail: athiele@schwerin.de

## Reinhard Huß

Telefon: 0385/545-2657  
Fax: 0385/545-2609  
E-Mail: rhuss@schwerin.de

## Cindy Rensch

Telefon: 0385/545-2639  
Fax: 0385/545-2609  
E-Mail: crensch@schwerin.de