

PAULSHÖHE SCHWERIN  
**DIALOGFORUM 5 – PAULSHÖHE**  
**AM 10.11.2020**

Am Dienstag den 10.11.2020 traf sich auf Einladung der Stadt Schwerin das Dialogforum Paulshöhe zur fünften Sitzung. Diese fand auf der Plattform zoom als digitale Videokonferenz statt.

Es waren 11 Gremium-Mitglieder anwesend.

Außerdem anwesend waren Herr Andreas Thiele, Frau Dagmar Raubold, Frau Annegret Reinkober von der Fachgruppe Stadtentwicklung und Stadtplanung der Landeshauptstadt Schwerin sowie Norbert Nähr (Moderation), Marie-Theres Böhmker (Dokumentation) und Leon Denecke (Technik) vom Kommunikationsbüro SUPERURBAN.

Das Thema der Veranstaltung ist „Offene Fragen und Entwurf für Empfehlungen“.

*Der Ablauf:*

- 17.00 **Begrüßung** (Thema u. Ablauf)
- 17.05 **Klärungen**
- 17.10 **Input: Kulturstadion**  
Herr Martini – Fragen und Antworten)
- 17.25 **Nutzungsstruktur-Varianten**  
Vorstellung überarbeitete Vorschläge  
Diskussion – Priorisierung
- 18.00 **Pause**
- 18.10 **Input: Pacht / Erbbaurecht / Verkauf**  
Herr Thiele – Fragen und Antworten
- 18.20 **Fokusgruppen**  
Wohnen ++ Gemeinschaft
- 19.00 **Ergebnisse der Fokusgruppen**
- 19.10 **Empfehlungen des Dialogforums**  
Vorstellung Entwurf + Resonanz
- 19.25 **Ausblick**
- 19.30 **Ende**

**Besonderer Hinweise zu Beginn der Veranstaltungen:** Aufgrund der aktuellen Entwicklung der COVID-19 Pandemie wurde seitens der Veranstalterinnen und Veranstalter ein digitales Forumsformat gewählt. Über die Plattform zoom wählen sich alle Gremium-Teilnehmerinnen und Teilnehmer dezentral über einen passwortgeschützten Link in die Veranstaltung ein.

**Klärungen und Anmerkungen zu den Vorkommnissen seit der letzten Forumssitzung:**

Herr M. bekundet sein Missfallen der Sitzung in digitaler Form. Die aktuellen Regelungen zur Eindämmung der Pandemie COVID-19 hätten ein physisches Zusammentreffen des Dialogforums Paulshöhe nicht ausgeschlossen. Des Weiteren bezieht sich Herr M. auf die Beschwerden bezüglich der Kommunikation der Sitzungsinhalte nach außen. Der Vorwurf, Interna auf diversen Kanälen (Website, Facebook) veröffentlicht zu haben, wurde zurückgewiesen. Die auf der Website ([www.kulturstadionpaulshoehe.com](http://www.kulturstadionpaulshoehe.com)) und dem Facebook-Profil (Paulshöhe erhalten!) enthaltenen Informationen seien den öffentlichen Protokollen zu entnehmen gewesen und reichten nicht darüber hinaus. Diese Quelle sei stets sichtbar gemacht worden über Verlinkungen. Zum dritten genannten Kanal ([www.paulshoehe-schwerin.de](http://www.paulshoehe-schwerin.de)) bestünde kein Bezug.

Der Zusammenschluss Kulturstadion habe bereits versucht zu klären, wer die Seite betreibe, ein Kontakt sei aber bislang nicht zustande gekommen. Herr M. distanziert sich von den Inhalten und Informationen dieser Website. Schließlich empfiehlt Herr M. für die nächste Sitzung des Forums ein anderes Medium als zoom einzusetzen.

Herr B. wendet ein, dass die veröffentlichten Informationen durchaus Interna enthalten würden. Er bittet darum, dass sich alle Gremium-Teilnehmerinnen und -Teilnehmer an die getroffenen Absprachen zur Verschwiegenheit halten mögen. Zudem teilt Herr B. die Skepsis gegenüber dem Betreiber zoom.

Herr L. bittet, sich fortan auf die Paulshöhe zu fokussieren und persönliche Befindlichkeiten zurückzustellen.

Herr M. wiederholt zudem seine Kritik, dass die Zusammensetzung des Dialogforums unausgeglichen sei und von der Waldorfschule dominiert werde.

**Zentrale Informationen aus dem Input: Kulturstadion Paulshöhe (siehe auch Präsentation Dialogforum 3)**

Herr M. stellt die Wünsche und Anforderungen der Initiative Kulturstadion Paulshöhe vor. Der Verein (Eintragung ins Vereinsregister beantragt) interessiert sich vorrangig für das Teil-Areal Ost samt historischem Sportplatz mit Tribüne und „Würfel“. Ziel sei eine multifunktionale Nutzung mit Kunstrasen ohne Microplastik-Granulat. Der historische Teil der Paulshöhe solle erhalten und gepflegt werden, mit der Ambition dies auf dem Qualitätsanspruch des Kulturerbes und unter dem Einsatz entsprechender ausgewählter Materialien, durchzuführen. So seien neben dem Ligasport

auch Schulnutzungen und diverse weitere Nutzungsarten möglich. Bisher habe die Initiative „Kulturstadion Paulshöhe“ mit zwei Optionen geplant. Die erste Option beziehe sich auf das bereits oben genannte Areal. Die zweite Option schließe das Funktionsgebäude am südlichen Ende der Paulshöhe mit ein. Hier könne beispielsweise ein Sporthotel mithilfe eines Investors entstehen. Derzeit favorisiere die Initiative jedoch die erste Option. Herr Martini betont den Wunsch, mit Blick auf die eigenen Planungen enger mit der Waldorfschule wie auch mit der Kanurenngemeinschaft Schwerin e.V. zu kooperieren.

Die Finanzierung der möglichen Pacht des Geländes solle aus den Mitgliedsbeiträgen sowie aus noch zu beantragenden Fördermitteln aus Deutschland und der EU geleistet werden. Sollte es nicht zu einer Realisierung im Sinne der Initiative Kulturstadion Paulshöhe kommen, würden die eingenommenen Beiträge an gemeinnützige soziale Träger umverteilt. Mehr Informationen können der Internetseite [www.kulturstadionpaulshoehe.com](http://www.kulturstadionpaulshoehe.com) sowie den zusätzlich online bereitgestellten Materialien entnommen werden.

Bezüglich einer engeren Kooperation mit der Waldorfschule legt Herr M. dar, wie aus dem Entwurf der Waldorfschule aus Perspektive des Kulturstadion Paulshöhe ein Entwurf entstehen könnte, der den Erhalt des Sportplatzes ermögliche. Hierzu wurden Umstrukturierungsansätze der Initiative visualisiert. Herr M. betont, dass die Bestrebungen des Erhalts der Paulshöhe aber auch der Kooperation mit den anderen Akteuren über die Dauer des Dialogforums hinaus reichen werde.

# DISKUSSION NUTZUNGS-VARIANTEN

Herr Nähr stellt zwei Nutzungsstruktur-Varianten (eine in zwei Alternativen) für die Paulshöhe vor, die wesentliche Ergebnisse und Wünsche aus der Diskussion der 4. Sitzungen aufgreifen (Varianten C1 sowie C2 u. C2.1 aus der Präsentation).

Variante C1 zeichne sich durch ein kompaktes Schulgelände sowie eine klarere Trennung der unterschiedlichen Nutzungen aus. Zudem werde nicht die komplette Fläche des ehemaligen Stadions als Grün- und Sportfläche umgenutzt.

In Variante C2 würde hingegen das komplette Areal des historischen Stadions in eine multifunktionale Grün- und Sportfläche umgenutzt, die durch den Schulcampus eingefasst würde. Hier läge das Wohnen an der Straße, was aus stadtplanerischer Sicht Vorteile habe. Zudem orientiere sich der gemeinschaftliche Bereich zum öffentlichen Straßenraum hin, statt im inneren des Areals an der grün- und Sportfläche zu liegen. Die Variante C2.1 greift die Idee auf, an der Grün- und Sportfläche eine größere Fläche für Sport und Gemeinschaftsnutzungen anzusiedeln. In dieser Variante ist die Fläche für Wohnen geringer. Die Varianten C2 und C2.1 beinhalten zudem jeweils eine Quartiersgarage.

Die Teilnehmenden diskutieren und kommentieren die Varianten der Nutzungsstrukturen im Plenum. Teilweise wird eine Priorisierung verbal formuliert. Diese kann an dem „+“ abgelesen werden. Dies stellt nur ein Stimmungsbild dar. Es hat keine Abstimmung stattgefunden.

Herr M. kritisiert, dass die Flächengröße für alle Nutzungen (Wohnen, Gemeinschaft, Sport) in den unterschiedlichen Varianten variieren, die Quadratmeterzahl für den Schul-Campus jedoch stets konstant bleibe, was nicht wie ein Kompromiss wirken könne. Herrn Nähr erläutert, dass die Varianten sich aus dem bisherigen Prozess entwickelt hätten und auf den Ergebnissen der letzten Sitzungen beruhten. Herr B. erklärt, dass für Schulen rechtliche Vorgaben bezüglich Größe und Fläche berücksichtigt werden müssten. Für eine zweizügige Schule wäre die zugrunde gelegte Annahme von 13.000 Quadratmetern Minimum.

Herr M. wirft ein, dass die Zugeständnisse, die an die Waldorfschule gemacht würden, enorm seien. Es müsse um mehr gehen, als die Interessen der Waldorfschule durchzusetzen. Frau J. betont ihre Auffassung, dass es im Forum um gemeinsame Ideen gehe, nicht vorrangig um schulische Interessen. Die Gesamt-Idee stehe im Mittelpunkt und nicht das Feilschen um Quadratmeter.

Auf Herrn M.s Frage, ob sich die Waldorfschule eine gemeinsame Nutzung des Sportplatzes mit den Fußballvereinen vorstellen könne, äußert Herr B. für die Waldorfschule erhebliche Bedenken an, mit Verweis auf einen ehemaligen Sponsor der SG Dynamo. Daraufhin entfacht eine intensive Debatte zwischen Herrn B. und Herrn M.. Am Ende einigt sich die Runde darauf, sich in der weiteren Diskussion auf die planerischen Fragen zur Zukunft der Paulshöhe zu konzentrieren.

In der Diskussion der Nutzungsstruktur-Varianten wurden folgende Argumente bzw. Aspekte genannt:

## Nutzungsvariante C1

### Überlegungen

- Urban Gardening/ Gemeinschaftsgarten, Teich o.ä.
- viel Gemeinschaftsfläche könne Segregation entgegenwirken, soziale Nähe erzeugen
- südliche Ausrichtung positiv für die Qualität des Wohnquartiers
- ggf. einfacherer Zugang für Kanurennengemeinschaft Schwerin e.V. auf Schulfläche möglich

## Nutzungsvariante C2

### Überlegungen

- Vorschlag: „Grünfläche“- streichen, dafür Sportfläche für Liga- und Schulsport (Heimspiele, Training an neuen Sportstätten)
- Kein Ligabetrieb mehr an diesem Standort
- Ligabetrieb (Heimspiele) würde den Standort auch nach 16:00 Uhr beleben und könnten gegen Segregation wirken
- „Grün- und Sportfläche“ meine nicht nur Zuschreibung für Sport, sondern könne auch Urban Gardening/ Gemeinschaftsgarten oder einen Teich o.ä. beinhalten
- Die Wohnbebauung in C2 und C2.1 könnte unter Umständen entlang des Schleifmühlenwegs zu dicht an der Allee liegen (Erläuterung Herr Nähr: die Flächen zeigten nur die Nutzung nicht die Gebäude – der Vorschlag gehe von einem Erhalt der Allee aus)

## Nutzungsvariante C2.1

### Überlegungen

- ggf. einfacherer Zugang für Kanurennengemeinschaft Schwerin e.V. auf Schulfläche möglich
- Die Wohnbebauung in C2 und C2.1 könnte unter Umständen entlang des Schleifmühlenwegs zu dicht an der Allee liegen (siehe oben)

# FOKUSGRUPPEN-INPUT UND ERGEBNISSE

## Zentrale Informationen Input Erbbaurecht:

Herr Thiele gibt einen kurzen Überblick zum Thema Erbbaurecht. Wichtig sei hier eine differenzierte Betrachtung der Zielgruppen. So sei Erbbaurecht für die im Verband der norddeutschen Wohnungsunternehmen VNW anderes zu bewerten als für bauwillige Familien. Die Thematik Erbbaurecht würde in der Stadt Schwerin nach neusten Erhebungen zur Sozialstruktur intensiv diskutiert. So gehöre Erbbaurecht, neben weiteren Ansätzen, zu einem Mittel, um Segregation entgegenzuwirken.

Eine wichtige Frage im Verfahren sei zudem die der Baulanderschließung: Denn nur ein baureifes Grundstück kann mit Erbbaurecht verpachtet werden. Das hieße, dass die Landeshauptstadt Schwerin die Investitionen für die Erschließung leisten. Hierzu schlägt Herr Thiele vor, einen ausführlicheren Beitrag im nächsten Forum vorzubereiten. Ergänzend wendet Herr L. ein, dass sich besonders die Finanzierung einer Erbpacht komplexer darstelle. Zudem solle - laut Beschluss - die Paulshöhe verkauft werden. Dies korrigiert Herr Thiele: Er räumt ein, dass man von einem Verkauf ausgehe, dies aber kein Muss sei - Erbpacht könne also in Frage kommen. Herr M. bittet darum, in der nächsten Sitzung auch über das Thema „Erbbaurecht und Vereine“ zu informieren.

## Ergebnisse Fokusgruppe Wohnen

Zunächst präsentiert Herr Thiele eine kleine Auswahl aktueller Wohnbauprojekte aus Deutschland (Neues Wohnen am Lankower See in Schwerin, Ehem. Schießhalle in Weimar, Alte Feuerwache in Kiel) und England (Norwich, Goldsmith Street), die in Planung und Ausführung als Beispiele dienen könnten. Die Quartiere unterscheiden sich zwar in ihrer Größenordnung, könnten aber eine mögliche Gesamtanmutung vermitteln. Grundsätzlich unterscheidet man für ein Wohnbauvorhaben zwischen Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern. Mithilfe von städtebaulichen Wettbewerben könne ein Gesamtkonzept für ein Quartier und beispielsweise ein entsprechendes Gestaltungshandbuch erstellt werden. So könne über die Bauweise, Fassaden- oder Dachausführung aber auch über die Gestaltung halböffentlicher Räume entschieden werden.

Um die Fragen „Welche Art von Wohnungsbau soll entstehen?“ und „Welche Typologien und Dichte sind sinnvoll?“ beantworten zu können, bitten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer um

Anhaltspunkte von Bauflächen und Richtwerten für die unterschiedlichen Bautypologien, um für die Paulshöhe einen Vorschlag erarbeiten zu können. Zu dem wirke das Areal von ca. 10.000 Quadratmetern für Geschosswohnungsbau relativ klein.

Die Teilnehmenden der AG verständigen sich darauf, dass ihr Interesse in der qualitativen und weniger in der quantitativen Entwicklung der Paulshöhe liege. So sprechen sie sich dafür aus, ein Gesamtkonzept Wohnung und Gemeinschaft zu entwickeln. So stehe die Nutzung der Flächen im Zentrum. Eine einheitliche bzw. verbindende Gestaltung des Quartiers (wie z.B.: Klinkerbauweise) über den Aspekt Wohnen hinaus sei demnach angestrebt. Schule, Gemeinschaftsfläche und Wohnen könnten so architektonisch Hand in Hand gehen. Es wird vorgeschlagen, sich nicht nur eines bestehenden Stils zu bedienen, sondern dem Quartier einen eigenständigen Charakter zu verleihen.

Zudem solle die Nutzungsstruktur nicht aus dem Blick geraten. Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftlichkeit, Nachbarschaft, Kunst und Kultur, Selbstorganisation und Barrierefreiheit werden genannt. Sich dem Gemeinwohl zu verpflichten sei Konsens der letzten Sitzungen gewesen. Zu dem könne aber auch Einheitlichkeit für die Gesellschaftsform gedacht werden, die gemeinnützig sein solle.

Nach Rückfragen, wie sich ein Geschosswohnungsbau in der Lage Paulshöhe in das Gesamtgebiet einfügen würde, gibt Herr Thiele an, dass eine Überschreitung von drei Geschossen nicht zu erwarten sei. Eine Typologie von 2-Geschossern und Satteldach, oder 3-Geschossern und Flachdach wäre beispielsweise denkbar. Als planerischen Referenzraum nennt Frau Reinkober außerdem die Denkmalsbereichsatzung.

## Ergebnisse Fokusgruppe Gemeinschaft

In der Fokusgruppe Gemeinschaft schlägt Herr N. einen Generationenpark für Sport, Freizeit und Erholung vor für Menschen zwischen 3 bis 80 Jahren aus dem Quartier und der Umgebung mit einer Vielfalt an Angeboten, u.a. einem Gemüsegarten. Der Park könne auf dem Areal des Stadions liegen, müsse er aber nicht. Herr M. trägt erneut sein Konzept für die Mehrfach-Nutzung der Sportfläche vor (u.a. durch Kanurennengemeinschaft, Waldorfschule und mit Liga-Heimspielen). Im Anschluss betont Frau J. die Bedeutung von Grün- und Spielflächen als „Herzzentrum“ bzw. Insel in der Mitte des Quartiers. Es sollte die Möglichkeit des gemeinsamen Gärtnerns geben. Der Ort solle ein öffentlicher Treffpunkt für Menschen aus dem gesamten Stadtteil sein. Ergänzend fügt Herr A. hinzu, dass bei einer Parknutzung auch aus ökologischen Gründen ein Gewässer geschaffen werden sollte, z.B. eine Zisterne, ein Teich oder ein natürlich gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken. Daraufhin wirft Herr M. ein, dass die ökologischste Lösung ein Beibehalt der jetzigen Rasenfläche des Sportplatzes sei.

In der Gesamtdiskussion wird deutlich, dass unterschiedliche Vorstellungen über das Grundkonzept der Fläche bestehen – von einer öffentlichen Grünfläche bis zu einer reinen Sport- und Bewegungsfläche – die auch unterschiedliche Betriebskonzepte mit sich bringen. Außerdem wurde klar, dass es einer (gemeinnützigen) Trägerschaft bedarf (Verein, Stiftung), die das Konzept entwickelt und als „Betreiber“ der gemeinschaftlichen Aktivitäten fungiert.

## ANMERKUNGEN EMPFEHLUNGEN

Nachdem der Entwurf für die Empfehlungen durch Herrn Nähr vorgetragen und kurz erläutert wurde, werden Anmerkungen und Ergänzungen an den Empfehlungen ausgesprochen und kritische Punkte diskutiert.

Anmerkungen:

- Der Aspekt der Nachhaltigkeit solle deutlicher mit aufgenommen werden
- Kulturstadion Paulshöhe ist derzeit noch kein eingetragener Verein (sollte geändert werden)
- „gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ ergänzen
- Zu 10: um „z.B.“ Tribüne erweitern
- Den Aspekt des Treffpunkts/ der gemeinschaftlichen Nutzfläche deutlicher herausstellen

Offene Diskussionen:

- Steht das Parkhaus im Widerspruch zu dem Vorhaben ein autoarmes Quartier zu entwerfen?
  - Kein Widerspruch, da durch eine Quartiersgarage Parkraum auf der Straße gespart werden kann
- Zu 10.: Könne „multifunktionale Sport- und Bewegungsfläche“ anstelle von „Grünfläche“ stehen?
  - „Grünfläche“ nicht streichen, da auch andere Nutzungen gemeint seien, wie z.B. Gemeinschaftsgärten, Park etc. und die Nutzung nicht auf Sport festgelegt sein sollte
- Zu 7.: Könne die „Zweizügigkeit“ gestrichen werden?
  - Damit lege man sich bereits fest und würde andere Möglichkeiten einschränken

- Zu 7.: Könne die Aufzählung „Veranstaltungssaal“ gestrichen werden?
  - Der Veranstaltungssaal ist als Ort der Partizipation gedacht und wäre nicht ausschließlich der Waldorfschule vorbehalten
- Zu 7. und 10.: Könne man nicht ein Abkommen machen und das „Grünfläche“ streichen, dafür die „Zweizügigkeit“ drin lassen?
  - Kritik der „Wortklauberei“, es sollten um Inhalte gehen

## AUSBLICK UND ABSCHLUSS

Abschließend erläutert Herr Nähr das weitere Vorgehen. Die Empfehlungen würden den Anmerkungen nach ergänzt und eine neue Fassung werde zum nächsten Termin des Dialogforums vorgestellt. Auf mehrfache Rückfrage, ob eine alternative Plattform/Software für das nächste Dialogforum in Betracht gezogen werden könne, wird diese Möglichkeit durch Herrn Thiele geprüft. Außerdem besteht der Wunsch seitens Herrn P. eine Potenzialanalyse der Waldorfschule einsehen zu dürfen.

SUPERURBAN, 16.11.2020