

Inhalt

0. Vorbemerkungen

1. Leitbild, Entwicklungsziele

2. Analyse

Lage
Historische Entwicklung
Bevölkerungsentwicklung
Gebäudebestand
Gemeinbedarfseinrichtungen
Gewerbeeinrichtungen
Verkehr, Stellplatzsituation, ÖPNV
Öffentliches Grün, Spielplätze
Städtebauliche Mängel und Missstände

3. Maßnahmeräume

4. Maßnahmen

Rang und Reihenfolge
Kostenübersicht

5. Pläne

Plan 1	Bestandsplan
Plan 2	Bevölkerung
Plan 3	Baualter
Plan 4	Leerstand
Plan 5	Modernisierungsgrad
Plan 6	Gemeinbedarf
Plan 7	Gewerbe
Plan 8	Verkehr
Plan 9	Grün- und Freiflächen
Plan 10	Maßnahmeräume
Plan 11	Maßnahmeplan

0. Vorbemerkungen



Luftbild 2001

Die Paulsstadt umfasst eine Fläche von 96 ha im Bereich zwischen Obotritenring, Karl-Marx-Straße, Arsenalstraße und Eisenbahntrasse.

Im Gegensatz zu den innerstädtischen Sanierungsgebieten hat sich die Paulsstadt in den letzten 10 Jahren weniger positiv entwickelt. Das zeigt sich in einer unterdurchschnittlichen Modernisierungsquote des Gebäudebestandes und einem überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand. Maßnahmen zur Erneuerung der Straßen, Wege und Plätze sind bislang nur in sehr geringem Umfang durchgeführt worden.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“, das von der Stadtvertretung am 10.3.2003 beschlossen wurde, erfolgte für den Stadtteil Paulsstadt die Festlegung für die Entwicklungsstrategie „Städtebauliche Aufwertung“. Auf Grund der Bedeutung für das Stadtbild und gemäß dem städtebaulichen Leitbild „Erhaltung und Erneuerung von Stadtstruktur und Stadtbild“ sind hier insbesondere städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen und Gebäudesanierungen vorgesehen.

Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen analysiert die städtebauliche Situation im gesamten Gebiet der Paulsstadt, formuliert Leitbilder und Ziele für eine zukünftige Entwicklung und schlägt Maßnahmekonzepte vor.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyseergebnisse wird die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes festgelegt.

1. Leitbild, Entwicklungsziele



Positive Straßengestaltung

Entwicklung der Paulsstadt zu einem qualitätsvollen, lebendigen Stadtteil zum Wohnen und Arbeiten mit dem Anliegen, das charakteristische Stadtbild in seiner historischen Prägung und kulturellen Identität zu erhalten und die strukturellen Eigenarten der einzelnen Teilgebiete zu bewahren.

Folgende Ziele sollen erreicht werden

Aufwertung des Stadtbildes, insbesondere der öffentlichen Bereiche und der öffentlichen Grünflächen.

Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt durch Aufwertung der Querungsbereiche über die Bahntrasse (Lübecker Straße, Wittenburger Straße).

Verbesserung des direkten Wohnungsumfeldes in den Blockinnenbereichen bei Beibehaltung einer kleinteiligen Parzellenstruktur.

- Zonierung von Hofflächen in hausbezogene Flächen unter teilweiser Einbeziehung bestehender Nebengebäude und gemeinschaftlichen Zwecken dienender Flächen bei entsprechender Blockgröße (keine Totalentkernungen)
- Verlagerung von störenden Stellplatzansammlungen

Stabilisierung und Förderung der Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit zur Wohnnutzung

- Erhaltung und Förderung der historisch engen Verflechtung von Wohnen und Arbeiten als besonderer Vorzug im Gebiet um die Bahntrasse
- Beibehaltung und Weiterentwicklung von Einzelhandel- und Gastronomiestandorten in Bereichen wie der Wittenburger Straße, der Lübecker Straße und dem Platz der Freiheit

Erhaltung der bestehenden Gebäude und Beseitigung der Mängel in der Bausubstanz.

- Erhaltung von leerstehenden Baudenkmalen und Förderung einer neuen Nutzung
- Einpassung von notwendigen Neubauten in die historisch gewachsene Stadtstruktur ohne historisierende Anpassung



Lageplan 2004

2. Analyse

Lage

Die Paulsstadt wird begrenzt durch

- den Obotritenring im Norden,
- den Pfaffenteich, die Arsenalstraße und die Eisenbahnlinie im Osten
- und den Obotritenring im Süden und Westen,

und liegt in unmittelbarer Anbindung an die historische Altstadt Schwerins. Das Gebiet stellt eine großflächige Stadterweiterung in der Gründerzeit dar und ist durch eine Baustruktur des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts geprägt.

Auf Grund der stadträumlichen Barriere durch die Eisenbahnlinie und den Obotritenring als Hauptverkehrsstraße ist das Gebiet räumlich und funktional nur in geringem Maße mit der Innenstadt vernetzt. Zur Altstadt mit ihren Zentrumsfunktionen bestehen über die Zäsur der Eisenbahnlinie hinweg nur einige wenige Verbindungen über Brücken oder Fußgängertunnel.

Die angrenzenden Naherholungsgebiete, wie die Parkanlage des alten Friedhofs, der Uferbereich oder die Kleingartenanlage des Ostorfer und Lankower Sees, sind nur über den stark mit Verkehr belasteten Obotritenring zu erreichen.

Historische Entwicklung

Die Paulsstadt besteht aus einem heterogenen Stadtgefüge, welches in den verschiedenen Entstehungsetappen begründet liegt. Ausgehend von der Bebauungsstruktur des Stadtzentrums sind die ältesten Häuser an der ehemaligen Ausfallstraße nach Lübeck zu finden und im Bereich der östlichen Pfaffenteichseite, die ab 1840 mit den Wohnhäusern am Arsenal begann. Eine verstärkte Bautätigkeit setzte mit der Stadterweiterung in westlicher Richtung ein, die auf Betreiben des Großherzogs Paul Friedrich vollzogen wurde. Der neue Stadtteil umfasste ursprünglich nur den Bereich des östlichen Pfaffenteichs bis zum Bahnhof und der Lübecker Straße.

Die einschneidendste Baumaßnahme 1847 war der Bau der Eisenbahnlinie Schwerin - Hagenow. Die Eisenbahnstrecke teilte nun den neu entstehenden Stadtteil von der Altstadt räumlich ab.

1862 / 1863 wurde von Georg Adolf Demmler ein Erweiterungs- und Verschönerungsplan für die Residenzstadt Schwerin vorgelegt. Der Plan sah u. a. eine großzügige Straßenführung und Ufergestaltung im Boulevardcharakter vor. Rings um die Stadt sollten an den Seen entlang breit gepflanzte Allen geführt werden. Breite gerade Straßen sollten von der Innenstadt in die neuen Stadtviertel führen. Demmlers umfassender Plan wurde in einigen Ansätzen in der Paulsstadt verwirklicht. Sehr vorteilhaft für eine geschlossene Stadtstruktur wäre die Umsetzung seiner Idee der Überbauung der Eisenbahntrasse ab Ostorfer Ufer bis zur Lübecker Straße gewesen. Sie hätte die vorhandene städtebauliche Zäsur beseitigt und auch für die heutige Zeit eine verkehrstechnisch optimale Lösung ermöglicht.



Lageplan 1819



Planung von Demmler 1862/63

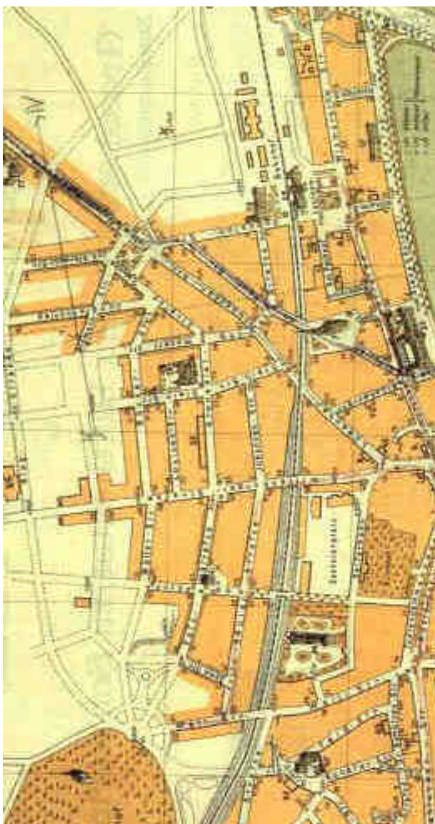
Mit der Gründung des Deutschen Reiches 1871 setzte auch eine verstärkte bauliche Entwicklung ein. Sie vollzog sich in erster Phase hauptsächlich entlang der schon vorhandenen Landstraßen nach Neumühle (Wittenburger Straße) und Lankow (Lübecker Straße). In der Folgezeit wurden die Flächen zwischen den Landstraßen nach Teilbebauungsplänen planmäßig erschlossen und bebaut. Die Baustruktur war überwiegend durch geschlossene 3 bis 4-geschossige Blockrandbebauung der Gründerzeit gekennzeichnet.

1885 erhielt der Platz der Freiheit (damals Moltkeplatz) eine gärtnerische Gestaltung als zentrale Anlage mit diagonalem Wegeverlauf mit mittigem Rondell sowie umlaufender Straße. Ausgehend von diesem Platz entwickelte sich im letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts die westliche Paulsstadt als eigenständige Stadtteilanlage in Form einheitlich geprägter Villen- und Wohnhausviertel mit überwiegend geschlossener Randbebauung der Straßenzüge.

1894 wird der Jungfernstieg angelegt. Es folgen in den Jahren unmittelbar danach die Beethovenstraße und die Rudolf-Breitscheid-Straße.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entsteht die obere Mozartstraße mit den vom Jugendstil geprägten Villenreihenbauten. Der Obotritenring wurde im Sinne des Demmlerschen Boulevard 1904 ausgehend von der Lübecker Straße bis zur Beethovenstraße ausgebaut. Ab 1906 erfolgte die weitere Bebauung auf der Grundlage von Entwürfen des Professor Genzmer. Der Ausbau der Mozart-, Stein- bis zur Wittenburger Straße erfolgte in den Jahren nach dem 1. Weltkrieg. Der Demmlerplatz entstand 1914 – 1916. Die Städtische Knabenschule, heute Erich Weinert Schule, wurde zwischen 1910 und 1912 gebaut.

Die Gebiete im Norden (Rosa-Luxemburg-Straße, Pestalozzistraße) und im Süden (Sand-, Müller-, Lorzingsstraße) der Paulsstadt wurden Ende der 1930er Jahre errichtet. Sie sind gekennzeichnet durch eine 3 geschossige ziegelsichtige Hauszeile mit Vorgärten und privaten Gärten im Hofbereich.



Lageplan 1905

Tab 1 Entwicklung der Einwohnerzahlen (Haupt- und Nebenwohnsitz)

Bevölkerungsentwicklung

	Paulsstadt	Gesamtstadt
1996	7968	117843
1997	7672	114545
1998	7810	111443
1999	7208	105523
2000	7486	103084
2001	7677	102358
2002	7659	101228
2003	7632	100166
03/2004	7694	100084
06/2004	7700	99919
09/2004	7687	99816
Rückgang	3,50%	15%

Tab 2 Einwohnerentwicklung pro Block
(Hauptwohnsitz)

Block	Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz am 31.12.		Kinder am 30.09.04			Einwohnerzu- / -rückgang	
	1996	2003	0 - 6	6 - 12	?	1996 - 2003	In%
1	251	196	10	3	13	-55	-22
2	366	281	14	4	18	-85	-23
3	236	204	12	5	17	-32	-14
4	20	1	0	0	0	-19	-95
5	28	24	2	3	5	-4	-14
6	69	50	2	0	2	-19	-28
7	90	91	2	0	2	1	1
8	147	142	10	10	20	-5	-3
9	137	117	4	0	4	-20	-15
11	159	143	6	7	13	-16	-10
12	145	149	21	9	30	4	3
13	20	29	0	0	0	9	45
14	214	218	18	7	25	4	2
15	240	260	14	12	26	20	8
16	101	153	16	7	23	52	51
17	36	16	0	0	0	-20	-56
18	30	16	3	0	3	-14	-47
19	57	74	8	1	9	17	30
20	127	165	11	4	15	38	30
21	190	199	13	9	22	9	5
22	100	106	10	4	14	6	6
23	118	131	8	2	10	13	11
25	126	138	9	7	16	12	10
26	102	105	9	6	15	3	3
27	197	201	20	7	27	4	2
28	105	113	9	2	11	8	8
29	57	53	4	2	6	-4	-7
31	119	117	4	3	7	-2	-2
32	182	174	12	16	28	-8	-4
33	319	369	33	17	50	50	16
34	229	252	22	10	32	23	10
35	233	243	16	8	24	10	4
36	229	291	17	10	27	62	27
37	105	131	10	8	18	26	25
38	321	249	10	1	11	-72	-22
39	203	156	10	3	13	-47	-23
40	240	215	15	10	25	-25	-10
41	139	153	7	2	9	14	10
42	112	134	8	3	11	22	20
43	581	473	20	11	31	-108	-19
44	278	238	6	12	18	-40	-14
45	227	247	15	13	28	20	9
46	165	151	6	1	7	-14	-8
48	174	207	20	7	27	33	19
49	73	76	4	7	11	3	4
?	7397	7251	470	253	723	-146	-2

Die Paulsstadt ist mit 7.687 Einwohnern der größte Stadtteil in der Innenstadt Schwerins.

Der Bevölkerungsverlust beträgt im Vergleich zu 1996 3,5%. Dagegen konnte die Innenstadt mit den Stadtteilen Altstadt, Schelfstadt und Feldstadt in diesem Zeitraum ein Bevölkerungsgewinn von 4% verzeichnen. I

Der Plan „Bevölkerung“ zeigt die Gebiete bzw. die Blöcke in denen ein besonders starker Einwohnerrückgang zu verzeichnen ist. Es handelt sich in erster Linie um die Gebiete nördlich der Paulskirche direkt an der Eisenbahnlinie (Block 4,17 und 18). In diesen Blöcken, die größtenteils von leerstehenden Gewerbebauten oder den Bahnanlagen geprägt sind, gab es in der Vergangenheit nur wenige Einwohner.

Weiterer starker Einwohnerrückgang ist im nördlichen und im südlichen Bereich der Paulsstadt zu verzeichnen. Dies betrifft vorwiegend die Bebauung aus den 30iger Jahren des 20. Jahrhunderts. In diesen Gebieten ist auch ein relativ hoher Leerstand zu verzeichnen, was mit dem niedrigen Modernisierungsgrad einhergeht.

Altersstruktur

Die Altersstruktur in der Paulsstadt stellt sich im Jahr 2003 zur Gesamtstadt wie folgt dar:

Der Anteil der jüngeren Bevölkerung (21-35 Jahre) ist deutlich höher als in der Gesamtstadt, dies gilt auch für den Anteil der Kinder unter 6 Jahren. Besonders groß ist der Anteil der Kinder im mittleren und im südlichen Bereich der Paulsstadt.

Der Anteil der älteren Altersgruppen über 55 Jahre (16,6%) ist deutlich geringer im Vergleich zur Gesamtstadt (31,2%).

Ausländische Mitbürger

Der Anteil der Ausländer hat sich in der Paulsstadt von 1996 bis 2003 um 2% erhöht. Die Entwicklung in der Stadt Schwerin verlief mit einem Ausländerzuwachs von 2,3% in diesen Jahren fast konform.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote betrug im Jahr 1999 16,5% und hatte 2001 ihren Tiefstand von 15,8% erreicht. 2002 stieg sie dann wieder auf 18,2%. Am 31.12.2003 waren in der Paulsstadt 17,0% der Erwerbspersonen arbeitslos, im Vergleich zur Gesamtstadt (16,6%) und der anderen altstädtischen Quartiere ist die Arbeitslosenquote etwas höher.

Gebäudebestand

Im Folgenden werden die Ergebnisse der vorliegenden Materialien, der geführten Gespräche und eigene Analysen dargestellt.

Tab 3 Altersstruktur 2003
(Haupt- und Nebenwohnsitz)

Alter	Paulsstadt		Schwerin	
	Ab-solut	%	Absolut	%
0 - 6 Jahre	482	6,3	4235	4,2
6 - 10 Jahre	172	2,3	2170	2,2
10 - 18 Jahre	646	8,5	8250	8,2
18 - 21 Jahre	418	5,5	5014	5,0
21 - 27 Jahre	1136	14,9	9423	9,4
27 - 35 Jahre	1183	15,5	9340	9,3
35 - 45 Jahre	1420	18,6	15286	15,3
45 - 55 Jahre	906	11,9	15239	15,2
55 - 65 Jahre	555	7,3	12603	12,6
65 - 75 Jahre	429	5,6	11228	11,2
75 Jahre u. ä.	285	3,7	7378	7,4
Gesamt	7632	100	100166	100

Tab 4

Baualter

Baualter	Anzahl Häuser	In %
1840 - 1900	553	55
1901 - 1918	165	16
1919 - 1945	239	24
1946 - 1960	6	0,6
1961 - 1989	3	0,4
1990 - 2003	42	4
	1008	100

Quelle: Hauptamt 2004

Im November 2004 wurden mehrere Begehungen durchgeführt und die Gebäude straßenseitig augenscheinlich begutachtet. Eine Analyse der Innenhöfe wurde nur stichprobenartig vorgenommen. Das Gebiet der Paulsstadt ist durch 3 unterschiedliche **städtebauliche Strukturen** gekennzeichnet.

Die erste Phase der baulichen Entwicklung, zu der ca. 55% der Gebäude gehören, ist hauptsächlich in der gründerzeitlichen Stadterweiterung entstanden. Sie ist gekennzeichnet durch 3 - 4 geschossige Mietshäuser, die meist als Zweispanner gebaut wurden. Die städtebauliche Struktur wurde von Bebauungsplänen vorgegeben und zeigt sich in der gleichmäßigen und rasterförmigen Blockstruktur. An den Haupteerschließungsstraßen (z.B. Wittenburger Straße) werden lange schmale Blöcke mit Parzellen von teilweise geringer Tiefe gebildet. Die Haupteerschließungsstraße, die von Ost nach West in die Stadt führt, übernimmt zum großen Teil die Versorgungsfunktionen, wobei die Nord - Süd ausgerichteten Nebenstraßen eine gleichmäßigere Ost - West Besonnung der Wohnungen ermöglicht.

In der 2. Phase der baulichen Entwicklung entsteht das Gebiet um den Demmlerplatz (zwischen Platz der Freiheit und Obotritenring), welches durch eine 2 – 3 geschossige geschlossene villenartige Bebauung mit Vorgärten gekennzeichnet ist. Dieser Bebauungstyp ist auch in der Voßstraße zu finden.

Als 3. Phase der Bebauung sind 2 Gebiete von Bauten der 30er Jahre zu nennen. Im Norden ist es das Gebiet um die Rosa-Luxemburg-Straße und die Pestalozzi Straße, welches auch in der Erhaltungssatzung für Siedlungen der Innenstadt aus den 30er Jahren verzeichnet ist und im Süden handelt es sich um das Gebiet zwischen Sand-, Müller-, Lörzing- und Von-Thünen-Straße.

In den 2 Phasen der Bebauung zwischen 1901 und 1945 entstanden 40% der Gebäude. Das heißt, daß ca. 95% der Bebauung des Gebietes aus der Erstbebauung stammen. Nur ca. 5% sind in den letzten 50 Jahren dazu gekommen und nur 4% der Gebäude wurden nach 1990 errichtet.

Hieraus leitet sich ein Hinweis auf die Größe des Aufwandes an baulichen Sanierungs-, Modernisierungs-, und Erhaltungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes ab.

Tab 5

Wohnungsl Leerstand

Jahr	Paulsstadt	Schwerin
Dez. 2001	17,7%	13,8%
Dez. 2002	18,1%	13,7%
Dez. 2003	16,7%	13,0%

Die Paulsstadt hat einen **Wohnungsl Leerstand** von 16,7% im Jahr 2003. Der Leerstand liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 13%. In einigen Blöcken ist ein über 50%iger Leerstand zu verzeichnen. Dies trifft vor allen Dingen auf die schmalen Blöcke an der Bahn zu.



Hoher Leerstand trotz guter Wohnlage

Sehr hoher Leerstand ist auch im Block 9 zwischen Dr.-Külz-Straße und der Straße Zum Bahnhof zu verzeichnen. Hier stehen 25% der Gebäude ganz und 29% der Gebäude zum Teil in mehreren Geschossen leer. Dies ist zum einem in einem niedrigen Modernisierungsstand der Gebäude und zum anderen in einem ungeordneten Wohnumfeld begründet. Die Karte „Leerstand“ zeigt einen weiteren deutlichen Leerstandsbereich um die Wittenburger Straße und der Fritz-Reuter- Straße. Auch hier gibt es die meisten unsanierten Häuser.

Ein hoher Anteil an Leerstand ist vor allem in den Gebieten der 30er Jahre Bebauung zu verzeichnen. Der Grund dafür ist eindeutig in der nicht erfolgten Modernisierung zu suchen. In der Sandstraße und auch im Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße stehen auffallend viele Häuser leer.

Quartiere mit geringen Leerständen und dem höchsten Modernisierungsgrad liegen im Bereich der villenartigen Bebauung um den Demmlerplatz. Obwohl die Voßstraße auch zum dem Gebiet der Villenbebauung gehört, sind hier ca. 10% nicht und 18% nur zum Teil saniert.

Tab 6 Modernisierung von Gebäuden

Ausgewählte Blöcke	Modernisiert	Teilmod.	Nicht Mod.
2	45%	0%	55%
9	30%	25%	45%
14	72%	0%	28%
15	81%	12%	7%
16	63%	0%	37%
36	69%	13%	18%
38	50%	28%	32%
39	60%	4%	36%
40	70%	5%	25%
43	67%	5%	28%
46	68%	0%	32%
12	80%	10%	10%
Gebiet insgesamt	73%	8%	19%

Finanz. Erhebung Nov. 2004 siehe Plan 5 Modernisierung



unterschiedliche Qualitätsstufen der Sanierung an einem Gebäude

In der gesamten Paulsstadt wurde ein Modernisierungsgrad von rund 73% ermittelt. 19% der Gebäude sind noch nicht saniert und 8% der Gebäude sind nur zum Teil modernisiert.

Wohngebäude

Die Paulsstadt ist nach ihrem ursprünglichen Zweck als Wohngebiet geplant und entwickelt worden. Die Wohngebietscharakteristik und die typische Wohnnutzung als Hauptfunktion sind dem Gebiet bis heute erhalten geblieben.

Der Kernbereich ist als typisches gründerzeitliches Arbeiter-Wohngebiet zu ca. 80% im Zeitraum von 1870 bis 1900 errichtet worden.

Die Wohnnutzung in diesem Gebiet ist durch eine enge Verflechtung mit gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet.

Nach den Zahlen der Gebäude- und Wohnraumzählung von 1995 gab es in der Paulsstadt 5.252 Wohnungen in 970 Gebäuden. 920 Wohnungen (17,5%) waren nicht genutzt.

Die Wohnungen der Gründerzeit wiesen einen geringen sanitär- und heizungstechnischen Standard auf. So besaßen die Wohnungen WC's nur im Keller oder außerhalb der Wohnung im Bereich der Treppenpodeste. Bäder waren nur die Ausnahme und die Beheizung erfolgte über Öfen.

Durch die erfolgten Sanierungsmaßnahmen sind diese Bedingungen schrittweise verändert worden. Dabei ist ein sehr breites Spektrum von unterschiedlichen Qualitätsstufen erkennbar. Diese reichen von einer oberflächlichen Sanierung wie Erneuerung des Heizsystems und der Fenster auf unterem Qualitätsniveau bis zur durchgreifenden Sanierung mit Verbesserung der Wärmedämmung, Fassadensanierung, Zusammenlegung von Wohnungen zu neuen Einheiten und Anbringen von Balkonen.

Gemeinbedarfseinrichtungen



Kindertagesstätte „Pumuckl“

Im Stadtteil befinden sich 4 Schulen, darunter eine Grundschule und eine Berufliche Schule. Die Berufliche Schule für Wirtschaft und Verwaltung befindet sich zur Zeit im Bau. Durch den Neubau verbessern sich die Ausbildungsbedingungen positiv, vor allem auch durch den Neubau einer Turnhalle. Durch den Umzug in das neue Gebäude wird u.a. ein Gebäude in der Friedensstraße freigezogen und leerstehen.

Für die Betreuung von kleineren Kindern stehen 2 Horteinrichtungen und eine Kindertagesstätte zur Verfügung.

Für 482 Kinder im Alter von 0-6 Jahren stehen in der Paulsstadt 80 Plätze zur Verfügung. Im angrenzenden Gebiet der Innenstadt (Region 1) stehen insgesamt 813 Plätze zur Betreuung von Kindern im Alter bis zu 6 Jahren zur Verfügung. Entsprechend des Kindertagesstättenbedarfsplanes kann der Bedarf an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen gedeckt werden. Es kommt zeitweise zu geringen Überbelegungen, da die Plätze im Innenstadtbereich stärker nachgefragt werden. Die räumliche Lage der Kindertagesstätten gewährleistet kein wohnungsnahes Angebot an Kita-Plätzen.

Kultur und Jugendfreizeiteinrichtungen in der Paulsstadt beschränken sich auf das Jugendhaus „Dr. K“ und den Jugendclub der Paulskirche.

Sportstätten sind im Zusammenhang mit den Schulstandorten vorhanden. Von den 4 Schulsporthallen sind 2 dringend sanierungsbedürftig. Die Sporthalle an der beruflichen Schule ist ein Neubau und als Dreifeldhalle eine echte Erweiterung des Sportstättenangebotes in der Paulsstadt. Die am Bahnübergang der Lübecker Straße wird ausschließlich von Vereinen genutzt.

Ein Mangel des Stadtteils besteht darin, dass er über keinen Sport- oder Freizeitplatz verfügt.

Tab 7 Gemeinbedarfseinrichtungen

Einrichtung	Anschrift	Kapazität
Kita gGmbH	R.-Breitscheid-Str.15 a	80 Plätze
City Hort	Steinstraße 21	132 Plätze
Hort Fritz-Reuter-Schule	Von-Thünen-Straße 9	70 Plätze
Friedensschule Grundschule	Friedensstraße 14	196 Schüler 8 Klassen
Erich-Weinert-Schule Realschule	R.-Breitscheid-Str.15 a	452 Schüler 18 Klassen
Berufliche Schule Wirtschaft u. Verwaltung	Friedensstraße 4	Sommer 05 Leerstehend
Berufliche Schule Wirtschaft u. Verwaltung	G.-Hauptmann-Str.50	Fertigstellung Sommer 05

Gewerbeeinrichtungen



Typischer „Tante Emma“ Laden

Die Versorgung mit **Handels-** und **Einzelhandelseinrichtungen** erfolgt meist entlang der historisch entwickelten Ausfallstraßen, wie die Wittenburger Straße und die Lübecker Straße, auch der Platz der Freiheit ist mit mehreren kleineren Einrichtungen bestückt. SB-Discounter befinden sich an der Wallstraße und der Wittenburger Straße. Zur Versorgung des Wohngebietes mit Handelseinrichtungen trägt auch das benachbarte Schloßparkcenter bei. Allerdings werden kleinere Einrichtungen immer mehr aufgegeben, was der hohe Leerstand an Läden bestätigt.

Gewerbe-, Büro-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen sind im Plan dargestellt. Die Paulsstadt besitzt als charakteristisches Gründerzeitwohngebiet eine besondere Struktur in Hinblick auf die Durchmischung mit einer Vielzahl von kleinen Gewerbebetrieben. Diese Betriebe stehen teilweise in enger Verbindung mit der Wohnnutzung.

Verkehr, Stellplatzsituation, ÖPNV

Die Paulsstadt wird am westlichen Randbereich von einer Hauptnetzstraße tangiert und von wenigen Sammelstraßen durchzogen. Die Lärmbelastung im Bereich dieser Straßen beeinträchtigt die Wohnqualität. Besonders kritisch ist die Situation um den Obotritenring, in der Wittenburger Straße, der Fritz-Reuter-Straße, der Wallstraße und zum Teil auch in der Friedensstraße und der Karl-Marx-Straße.

Die Ziele für den motorisierten Individualverkehr sind im Gesamtverkehrskonzept für die Landeshauptstadt von 1993 festgelegt und in letzter Zeit aktualisiert worden.

- Durchgängig vierspuriger Ausbau des Obotritenringes mit Beseitigung der Engstelle der Eisenbahnunterführung im Norden
- Tempo 30 - Zonen und verkehrsberuhigende Maßnahmen in den Wohngebieten

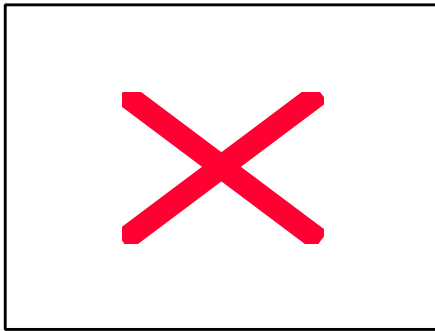


Parken im Hofbereich

Das augenfälligste Problem ist der ruhende Verkehr. Besonders in den meist engen Straßen wird der PKW zunehmend zum dominanten straßenraumprägenden Merkmal. Immer mehr Langzeitparker des Berufsverkehrs drängen in das Wohngebiet. Besonders drastisch sind die Auswirkungen im Bereich des Stadthauses, des Schloßparkcenters und auch des Gerichtsgebäudes am Demmlerplatz. Hier werden die Anwohnerparkflächen meist durch Besucherkehr oder Beschäftigte der genannten Einrichtungen besetzt.

Die Paulsstadt ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Die Einzugsbereiche sind optimal. Die Paulsstadt wird mit 2 Haltepunkten der Eisenbahn, 5 Haltepunkten der Straßenbahn und 4 Haltepunkten des Stadtbusses versorgt.

Öffentliches Grün, Spielplätze



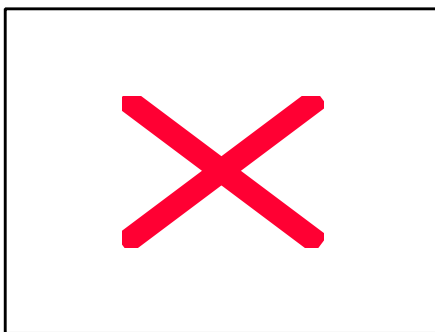
Demmlerplatz

Die Versorgung mit Grünflächen wird nach drei Freiraumtypen unterschieden:

1. übergeordnete Grünflächen
Einzugsbereich 5 km; 20 min ÖPNV
2. Siedlungsnahen Grünflächen
Einzugsbereich 1000 m; Richtwert 7m²/Einwohner
3. Wohnungsnahen Grünflächen
Einzugsbereich 500m; Richtwert 6m²/Einwohner

Die Paulsstadt liegt relativ dicht an mehreren Naherholungsgebieten. Dazu gehören der Lankower See, der Alte Friedhof mit den angrenzenden Kleingärten, der Grimke See sowie der Ostofer und der Neumühler See. Trotz der guten Lagebeziehung sind diese Grünflächen durch den stark befahrenen Obotritenring erschwert erreichbar und teilweise beeinträchtigt.

Für die Nutzung im Wohnumfeld stehen in sehr geringem Maße öffentliche Grünflächen zur Verfügung. Der relativ hohe Anteil an privaten Gärten, besonders den Gebieten mit Bebauung der 1930er Jahre und der villenartigen Bebauung um den Demmlerplatz, hebt dieses Defizit nur im begrenzten Maße auf.



Spielplatz Müllerstraße

Das Angebot an Spielplätzen ist unzureichend. In der Paulsstadt befinden sich 4 Anlagen, die sich in einem schlechten Zustand befinden und fast nicht nutzbar sind. Es besteht ein Defizit an Spielflächen von ca. 4.000 m².

Da öffentliche Grünflächen innerhalb der Bebauung nur begrenzt zur Verfügung stehen, ist es besonders wichtig, vorhandene Plätze in den Wohnquartieren der Paulsstadt und den angrenzenden Quartieren mit möglichst intensiver Begrünung zu versehen.



Straßenbäume in der Von-Thünen-Straße

Zur Belebung und Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen sollten bei der Erneuerung von Straßen auch Bäume und Fassadenbegrünung integriert werden.

Städtebauliche Missstände

„Städtebauliche Missstände bestehen unter anderem dann,

wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Substanzschwäche) oder

wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (Funktionschwäche) (vgl. § 136 BauGB)

Die Paulsstadt weist sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen auf:

Stadtgestaltung



Dringender Modernisierungsbedarf

- große Baulücken im Bereich Franz-Mehring-Straße
- ungeordnete Struktur im Bereich Dr.-Külz-Straße
- Brachflächen der Bahn
- desolate Platzsituation des Bürgermeister-Bade-Platzes
- vernachlässigte Platzräume (Platz der Freiheit, Platz der OdF, Paulskirche)

Bebauung

- dringender Modernisierungsbedarf einzelner Gebäude
- großer Wohnungsleerstand

Verkehr



Ungeordneter Platzraum

- schlechter baulicher und nutzungseinschränkender Zustand von Straßen und Fußwegen
- desolater Zustand der Fußgängerunterführung in der Lübecker Straße

Grün und Freiflächen

- Mangel an Grünflächen mit guter Aufenthaltsqualität
- erheblicher Versiegelungsgrad in Hofbereichen
- starke Überbauung der Höfe mit genutzten oder auch ungenutzten Nebengebäuden
- Defizit an Spiel-, Sport und Freizeitplätzen
- keine Vernetzung von Grünflächen bzw. schlechte Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten

Nutzung

- hoher, steigender Leerstand an Gewerberäumen
- hoher Wohnungsleerstand



Zunehmender Leerstand

3. Maßnahmeräume



Konsolidierungsbereich

Innerhalb der Paulsstadt gibt es sehr differenzierte Bereiche hinsichtlich der baulichen und städtebaulichen Situation und Problemlagen. Auf Grund von Lagequalitäten, einer attraktiven Gebäudesubstanz oder großzügigen Quartieren ist der Modernisierungsgrad in einigen Bereichen sehr hoch, mit nur geringen oder keinen baulichen und städtebaulichen Mängeln, während es Bereiche mit einem großen unsanierten Gebäudebestand und Leerstand, Baulücken, erheblichen Defiziten im öffentlichen Bereich und Missständen in den Innenhöfen gibt.

Es wird zwischen Konsolidierungsbereichen ohne Handlungsbedarf und Aufwertungsbereichen mit geringem Handlungsbedarf, mittlerem und dringendem Handlungsbedarf unterschieden.

Konsolidierungsbereiche ohne Handlungsbedarf

- Bereich der westlichen Paulsstadt um den Demmlerplatz
- Block 30 und 19 (Arsenal und Stadthaus)

Aufwertungsbereiche mit geringem Handlungsbedarf

- Bereich westlich der Friedensstraße vom Platz der Freiheit bis zur Wittenburger Straße

Aufwertungsbereiche mit mittlerem Handlungsbedarf

- der gesamte Straßenraum der Anliegerstraßen
- alle Blöcke in denen bis zu 30 % der Gebäude leer stehen



Aufwertungsbereich mit dringendem Handlungsbedarf

Aufwertungsbereiche mit dringendem Handlungsbedarf

- wichtige stadtbildprägende Plätze, wie der Platz der Freiheit und der Platz um die Paulskirche
- die Straßen, die stark vom Verkehr belastet werden und die eine wichtige Verbindung zum Stadtzentrum darstellen, wie die Wittenburger Straße, die Fritz Reuter Straße und die Lübecker Straße
- alle Blöcke, in denen bis zu 50% der Gebäude leer stehen und die einen hohen Sanierungsbedarf sowie erhebliche Mängel in ihrer städtebaulichen Struktur aufweisen (Blöcke 5, 7, 9, 14, 16, 17, 18, 28, 38, 39, 43, 46)

4. Maßnahmen

Im Maßnahmeplan werden die wichtigsten Maßnahmeschwerpunkte der Themen Stadtgestalt, Verkehr, Grün- und Freiflächen und Nutzung dargestellt.

Stadtgestaltungsmaßnahmen

- Aufwertung und Umgestaltung von Platzräumen und Straßen zur Verbesserung von Aufenthaltsqualität und Verkehrsführung
- Sanierung von Gebäuden, Erhaltung und Aufwertung von stadtgestalterisch wichtigen Fassaden
- Modernisierung des Wohnungsbestandes und Schaffung von individuellen Wohnformen wie Ateliers, Lofts und Maisonettewohnungen
- Ausstattung der Wohnungen mit Balkonen zur Erhöhung des Angebots an privaten Freiflächen im wohnungsnahen Bereich
- Bauliche Neuordnung von Teilbereichen bzw. Blöcken
- Schließen von Baulücken
- Untersuchung, Bewertung und Erarbeitung von Konzepten für Brachflächen oder größere zur Zeit ungenutzte Blockinnenbereiche

Verkehrsmaßnahmen

- Umbau von Platz und Straßenräumen mit Erneuerung der Oberflächenmaterialien
- Aufwertung und Neugestaltung der Verbindungen zum Stadtzentrum
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
- Verlagerung von störenden großflächigen Stellplatzanlagen

Grün- und Freiflächengestaltungsmaßnahmen

- Schaffung von Spielplätzen
- Öffnung der Schulhöfe zur Nutzung für die Bewohner außerhalb der Unterrichtszeiten
- Umgestaltung bzw. Neugestaltung von vorhandenen öffentlichen Grünbereichen und Plätzen
- Ergänzung und Erhaltung von Straßenbegrünung
- Aufwertung der Blockinnenbereiche als wohnungsnaher Grünbereich für die Bewohner zur Verbesserung des Wohnumfeldes

Nutzungsorientierte Maßnahmen

- Erhaltung von Schulen und Kindereinrichtungen
- Erhaltung von kulturellen Einrichtungen besonders für die Jugend
- Erhalt der Nutzungsmischung mit Entwicklung von Handel und Gastronomie in Schwerpunktbereichen

Beabsichtigte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Besondere Bedeutung für die Entwicklung der Paulsstadt hat die Aufwertung der öffentlichen Platz- und Straßenbereiche.

1. Erneuerung und Umgestaltung der Fritz-Reuter-Straße mit Baumpflanzungen
2. Fassadenprogramm Fritz-Reuter-Straße
3. Neugestaltung des Platzes der Freiheit
4. Neuordnung des Blockes zwischen Dr.- Külz - Straße und der Straße Zum Bahnhof
5. Erneuerung der Wittenburger Straße mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Einordnung von Straßenbäumen
6. Fassadenprogramm Wittenburger Straße
7. Aufwertung der Lübecker Straße als städtebauliche Verbindungssachse zum Stadtzentrum mit Neugestaltung des Fußgängertunnels (Wettbewerb) und Förderung von Einzelhandel
8. Fassadenprogramm Lübecker Straße
9. Aufwertung der Straße zum Bahnhof bzw. der Achse Pfaffenteich – Platz der Freiheit mit Einordnung von Straßenbäumen
10. Erhöhung der Attraktivität des Platzes um die Paulskirche
11. Straßensanierungen: Severin- und Franz-Mehring-Straße sowie Friedens-, Bäcker-, Stein-, Heinrich-Heine-Straße sowie die Johannesstraße und die Steinstraße
12. Neuordnung der Blockinnenbereiche zwischen Wittenburger Straße – Von Thünen Straße und Lorzingstraße – Voßstraße.
13. Neugestaltung des Spielplatzes am Platz der ODF in Zusammenhang mit der Ergänzung von Baumpflanzungen am Randbereich des Blocks 49
14. Erhaltung und Sanierung von Baudenkmälern wie: der Speicherbauten Franz-Mehring-Straße,
15. Umgestaltung der Schulhöfe der Friedensschule, der Fritz-Reuter - Schule und der Weinert - Schule

5. Festlegung eines Sanierungsgebietes

In der Paulsstadt sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um die festgestellten städtebaulichen Missstände zu beseitigen bzw. zu verringern.

Das künftige Sanierungsgebiet erstreckt sich insbesondere auf die Aufwertungsbereiche mit mittlerem und dringendem Handlungsbedarf. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat die Paulsstadt in das Städtebauförderungsprogramm des Landes aufgenommen. Die Städtebauförderungsmittel sollen im Rahmen der jeweils verfügbaren Budgets eingesetzt werden

- für die Erneuerung der öffentlichen Räume,
- für Ordnungsmaßnahmen der Blockinnenhöfe
- für Baumaßnahmen an stadtbildprägenden Gebäuden
- sowie für Fassadenprogramme an bedeutenden Straßen

Durch die Festlegung eines Sanierungsgebiets können Gebäudeeigentümer die Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 7 h Einkommenssteuergesetz steuerlich absetzen. Nach Ablauf der Frist für die Investitionszulagen ist dies der einzige finanzielle Anreiz für Modernisierungsinvestitionen.

Das Sanierungsgebiet wird im umfassenden Verfahren durchgeführt werden, insbesondere um über die rechtlichen Grundlagen für die Neuordnungen der Blockinnenhöfe zu gewährleisten. Die zu erhebenden Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB, die in das zu bildende Treuhandvermögen fließen müssen, sollen frühzeitig erhoben werden, um für weitere Sanierungsmaßnahmen verwendet zu werden.

Im Sanierungsgebiet befinden sich keine städtischen Gebäude, die als Bestandteil des Treuhandvermögens zu verwalten sind (vgl. D 4 Städtebauförderrichtlinie M-V)

Die Kosten für die beabsichtigten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen betragen rund 20 Mio. Euro. (Übersicht über die Maßnahmen und Kosten auf S. 17)

In Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Mitteln ist zur Erreichung der wesentlichen Sanierungsziele (Durchführung der Platzgestaltungen und wichtigsten Straßenerneuerungen, Neuordnung und Neugestaltung von Blockinnenbereichen, Schaffung und Aufwertung von Gemeinbedarfseinrichtungen) ein Mitteleinsatz in Höhe von 10 Mio. EURO erforderlich.

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat am 4.4.2005 die Strategie der Innenstadtenerneuerung zur Kenntnis genommen, wonach das Sanierungsgebiet "Paulsstadt" innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung in Schwerin eine hohe Priorität hat.

Kostenübersicht

Maßnahmen	Fläche qm	Kosten
Ordnungsmaßnahmen		
Neuordnung Block 9	18.500	720.000
Blockinnenbereiche Nr. 39/40	14.500	540.000
Summe		1.260.000
Erschließungsmaßnahmen		
Fritz-Reuter-Straße	6.500	1.400.000
Platz der Freiheit	8.300	2.000.000
Wittenburger Straße	7.200	1.600.000
Lübecker Straße	6.800	1.500.000
Zum Bahnhof	3.600	770.000
Platz an der Paulskirche	2.300	570.000
Severinstraße	3.200	600.000
Franz-Mehring Straße	8.300	1.500.000
Bäckerstraße	5.900	1.000.000
Steinstraße	5.200	900.000
Johannesstraße	2.800	500.000
Heinrich Heine Straße	2.800	490.000
Summe		12.830.000
Gemeinbedarf		
Spielplatz Fritz-Reuter Schule		180.000
Platz der OdF		330.000
Schulhof/Spielplatz Friedensschule		180.000
Schulhof/Spiel. R-Breitscheid Schule		180.000
Förderung von Gebäuden		300.000
Summe		1.170.000
Baumaßnahmen		
Fassadenprogramme - Fritz- Reuter-Straße - Wittenburger Straße - Lübecker Straße		600.000 600.000 600.000
Förderung von Wohnbauten		3.000.000
Summe		4.800.000