

**Begründung zur Städtebaulichen Entwicklungskonzeption**

(in Ergänzung zur Vorlage 00647/2005)

Die Landeshauptstadt Schwerin hat am 28.10.2003 die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Großteils der Flächen als Wohngebiet zu schaffen. Neben dieser langfristigen Funktion ist der ehemalige Küchengarten zentraler Bestandteil der BUGA- Ausstellungsflächen im erweiterten Schlossgartenumfeld und wird 2009 den Schwerpunkt der Freiland- und Hallenschauen bilden. Bezüglich der Ausstellungsinhalte haben sich für den Küchengarten neue Prämissen ergeben, wodurch der zur Umsetzung geplante Gartenentwurf von LohausCarl/OX2 Architekten überarbeitet werden muss. Die LGE Landesgrunderwerb M-V wird nach der BUGA 2009 die Entwicklung des Wohngebietes betreiben und hat sich bereiterklärt, vorzeitig solche Erschließungsleistungen zu finanzieren, die gleichermaßen für das Wohngebiet wie auch für die BUGA benötigt werden. Daher erfolgte die Erarbeitung der Städtebaulichen Entwicklungskonzeption in enger Abstimmung auch mit der BUGA GmbH, auf deren Grundlage bis Ende des Jahres ein neuer Gartenentwurf durch LohausCarl erstellt werden soll. Die Flächen des Tennisclubs werden nicht wie zwischenzeitlich geplant, in das Konzept einbezogen (mit Ausnahme des Parkplatzes), weil sich der Vorstand des Vereins gegen die angebotene Verlagerung auf die Krösnitz ausgesprochen hat. Der Fortbestand der denkmalgeschützten Gebäude (Warm- und Kalthaus) ist nicht abschließend geklärt (nähere Ausführungen folgen). Die vorliegende Variante der Entwicklungskonzeption geht zunächst vom Erhalt des denkmalpflegerisch wertvolleren Warmhauses aus.

Weiterhin waren folgende Prämissen zu berücksichtigen:

- Mindestabstand von 40m zwischen den südlichen Tennisspielfeldern und der Wohnbebauung (Lärmgutachten liegt vor)
- Die wertvolle Gehölzreihe südlich des Warmhauses soll erhalten werden
- Kompensation der Kosten des Wettbewerbes von 1999 auf der Fläche über eine annähernde Verdopplung der damals erreichten Nettobaufläche (Bruttogeschossfläche rund 3.400 qm und 38 WE);  
**Juryempfehlung aus dem Wettbewerb:** sensible Erhöhung der Quantität unter Aspekt der wirtschaftlichen Ausnutzung etwa auf Bruttogeschossfläche von 8.000 qm und ca. 76 WE.

**Städtebauliche Kennwerte**

In der Planung wurde annähernd an die vorhandene Gebäudestruktur des Schlossgartenviertels ein Stadtvillentyp mit einer Grundfläche von 16x16m gewählt. Erfahrungsgemäß lässt sich auf diesem Grundriss ein wirtschaftliches Verhältnis zwischen den Wohnflächen und den notwendigen Gebäudeerschließungsflächen (Treppenhaus) herstellen. Bzgl. der Grundrisse sind 2- oder 3- Spänner möglich, wobei die Wohnungsgrößen bei einem 2- Spänner rund 100qm betragen würden. Diese Größen erscheinen in der bevorzugten Wohnlage durchaus angemessen. Die Grundflächen der Stadtvillen sollten nicht unter einem Maß von 14x14m liegen. Hinsichtlich der Geschossigkeit wird es im weiteren Verfahren noch Differenzierungen geben. So sollte der Gebäudetyp im linken Baufeld max. 2 Vollgeschosse haben, das 3. (Dach)-Geschoss darf kein Vollgeschoss sein.

Den Berechnungen liegen folgende Werte zu Grunde:

- Grundfläche der Gebäude 16x16m; Typ 2-Spänner; 3 Vollgeschosse, wobei das 3.Vollgeschoss die Grundfläche des 2. Geschosses um 75% überdeckt; insg. 6 WE
- Die Gebäude im linken Baufeld sind 3- geschossig; das 3. Geschoss überdeckt max.70 % des darunter liegenden Geschosses; insg. 8 WE; Grundfläche 16x25m

<b>Gesamtbruttowohnfläche:</b>	<b>8.156 qm</b>
<b>Gesamtnettowohnfläche:</b>	<b>6.117 qm</b>
<b>Gesamtzahl der WE:</b>	<b>66 WE</b>

### **Bebauungskonzept**

Die Entwurfskonzepte werden von der zentralen Mittelachse bestimmt, durch die ein klares städtebauliches Grundgerüst für eine Bebauung entsteht. Es werden zwei Baufelder gebildet, die ausgehend von der Mittelachse erschlossen werden. Das östliche Baufeld wird nochmals geteilt und eine Bauzeile zur steilen Hangkante verschwenkt. Die Erschließung dieser Bauzeile erfolgt über eine Ringstraße mit Einrichtungsverkehr. Damit verringert sich der Straßenquerschnitt.

Der ruhende Verkehr für das westliche Baufeld wird in 2 Gemeinschaftsanlagen untergebracht. Die Parkplätze für die übrige Wohnbebauung sind den Gebäuden jeweils vorgelagert. In den Wohngebäuden sind Wohnungstypen mit verschiedenen Eigentumsformen möglich. Die aufgelockerte Baustruktur erlaubt vielfältige, variable und miteinander verbundene Freiraumgestaltungen, die die Wohnqualität und Adressbildung steigern.

Die im bisherigen Gartenkonzept vorgesehene Mauer (alte Weinmauer) sollte für das Wohngebiet erhalten bleiben. Dabei sind ihr Verlauf und ggf. Öffnungen noch zu präzisieren.

Der FNP stimmt mit der Flächenentwicklung des Wohngebietes überein.

Die Erreichbarkeit des Tennisplatzes war bisher über das Wohngebiet vorgesehen, da der Franzosenweg entlastet werden soll. Dabei ist davon auszugehen, dass in der Saison besonders an den Wochenenden mit erhöhtem Verkehrsaufkommen im Wohngebiet zu rechnen ist. Diese Lösung findet seitens der LGE keine Zustimmung. Mit dem Tennisverein soll erörtert werden, ob die zur BUGA zu errichtenden Pkw- Stellplätze unterhalb der Schlossgartenallee (südlich des Warmhauses) dauerhaft als Stellplatzanlage für den Verein zu nutzen sind.

### **Flächenbilanz**

Plangebiet:	47.190,28 qm	
Baugebiet:	25.691,88 qm	=100%
Nettowohnbauland:	13.478,16 qm	= 52 %
Verkehrsflächen:	4.876,87 qm	= 19 %
Grünflächen:	5.791,85 qm	= 22 %
Gewerbefläche:	1.545,00 qm	= 7 %

### **Finanzierung**

Auf Grundlage der Städtebaulichen Entwicklungskonzeption soll der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Schwerin und der LGE (Planungskostenvertrag) sowie der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Schwerin und der LGE unter Berücksichtigung der mit der BUGA GmbH getroffenen Anforderungsprofile geschlossen werden.

Laut Finanzkonzept BUGA 2009 sind für den Ehemaligen Küchengarten Gesamtkosten von 866 T€ vorgesehen. Die LGE wird im Vorfeld der BUGA solche Erschließungsleistungen finanzieren, die sowohl für die BUGA- Ausstellung selbst wie dann dauerhaft für das Wohngebiet benötigt werden. Diejenigen Erschließungsleistungen bzw. Erschließungsanlagen, die nicht dauerhaft verbleiben, müssen über das o.g. BUGA - Budget abgedeckt werden. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen kann erst beziffert werden, wenn das BUGA- Ausstellungskonzept erarbeitet ist. Erst dann wird feststehen, wie z.B. der Ausbau (Schwarzdecke oder wassergebundene Decke o.ä.) von Wegen oder Plätzen vorzunehmen ist. Bisher konnte man sich mit der LGE über die Finanzierung der Mittelachse und davon abgehender Nebenwege, die dauerhaft als Wohnwege genutzt werden, verständigen. Die LGE selbst hat sich trotz mehrmaliger Aufforderung nicht zum Kostenumfang geäußert. Erfahrungsgemäß können für die

Herstellung einer Straße (ohne Leitungen!) als gepflasterte Mischverkehrsfläche zwischen 90 und 120€/qm angesetzt werden. Über darüber hinausgehende Maßnahmen oder Leistungen, die auch für das künftige Wohngebiet Bestand haben können (Grünanlagen), soll sich mit der LGE im weiteren Verlauf der Planungen verständigt werden. Grundsätzlich sollen der Stadt Schwerin keine zusätzlichen Kosten als die gedeckelten BUGA- Anteile entstehen. Die derzeit geschätzten Erschließungskosten für das Wohngebiet liegen bei rd. 740T€.

### **Warm- und Kalthaus**

Durch die BUGA GmbH wurde in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung dargestellt, dass die Gebäude nicht kostendeckend zu sanieren bzw. zu modernisieren sind. In den Abstimmungsgesprächen zwischen der BUGA GmbH und dem Amt 61 zur Städtebaulichen Entwicklungskonzeption wurde der Umgang mit den Gebäuden stets thematisiert. Auf dem letzten Termin am 29.04.05 hat man sich so geeinigt, dass die BUGA GmbH einen Abbruchartrag zu den Gebäuden stellen wird, um letztlich auch von den Denkmalbehörden eine eindeutige Aussage zum weiteren Umgang zu erhalten. In der Vergangenheit ( immerhin schon seit 1998) hatte sich zumindest das Landesdenkmalamt stets für den Erhalt des Warmhauses aufgrund des hohen Denkmalwertes ausgesprochen. Daher wurde trotz der Schwierigkeiten hinsichtlich der Sanierung und wirtschaftlichen Nachnutzung auch in der Entwicklungskonzeption der Bestand des Gebäudes berücksichtigt. In einem Gespräch zwischen dem Landesamt und der BUGA GmbH am 17.05.2005 (61.3 erhielt das Protokoll erst am 6.Juni, also nach Redaktionsschluss für die Vorlage) wurde nochmals über den denkmalpflegerischen Ansatz für den Erhalt der Gebäude gesprochen. Danach vertritt das Landesamt jetzt die Position, dass aufgrund des schlechten Zustandes des Warmhauses, hier insbesondere die der Stahlkonstruktion, eine denkmalgerechte Sanierung gar nicht möglich ist. Nunmehr solle nach Möglichkeit das Kalthaus wieder hergerichtet werden, wofür ca. 50 % Denkmalförderung zur Verfügung gestellt werden könnten. Zur Nachnutzung will das Landesamt zunächst Gespräche mit dem Land aufnehmen. Die BUGA GmbH wird eine Kostenermittlung für die Sanierung vornehmen (bisher geschätzte Kosten für reine Instandsetzung bei rd. 450T€) und einen Förderantrag an das Landesdenkmalamt übergeben. Ungeachtet dieser Entwicklungen will die BUGA GmbH aber die Abrissanträge stellen, um Planungssicherheit zu erhalten. Die Bemühungen um eine Nachnutzung beider Gebäude werden seitens der BUGA noch bis Jahresende betrieben. Für beide Gebäude verfügt die BUGA GmbH über ein Budget von jeweils 87T€. Seitens des Denkmalschutzes kann eine Summe von jeweils 50T€ bereitgestellt werden.

### **Ruderverein (SRG)**

Der Ruderclub soll langfristig am Standort verbleiben. Während der BUGA soll hier die zentrale Gastronomieversorgung stattfinden. Der Verein will mit der BUGA GmbH ein neues Bebauungs- und Freianlagenkonzept erarbeiten. Aus planerischer Sicht ist für den Standort ein standortadäquates Bebauungskonzept zu entwickeln, das die landschaftliche Öffnung der verbauten Uferbereiche vorsieht. Hierzu wurden durch 61.3 folgende Anforderungen an die BUGA GmbH übermittelt:

- Max. Überbauung mit Gebäuden auf 1.500 qm innerhalb der derzeit bebauten Fläche (entspricht etwa einem Raster von 30 x 50 m ).
- Max. 2 Geschosse; Gebäudehöhe max. 6,50m
- Der Stellplatznachweis muss auf dem Grundstück erfolgen.

Aufgestellt am: 22.06.2005