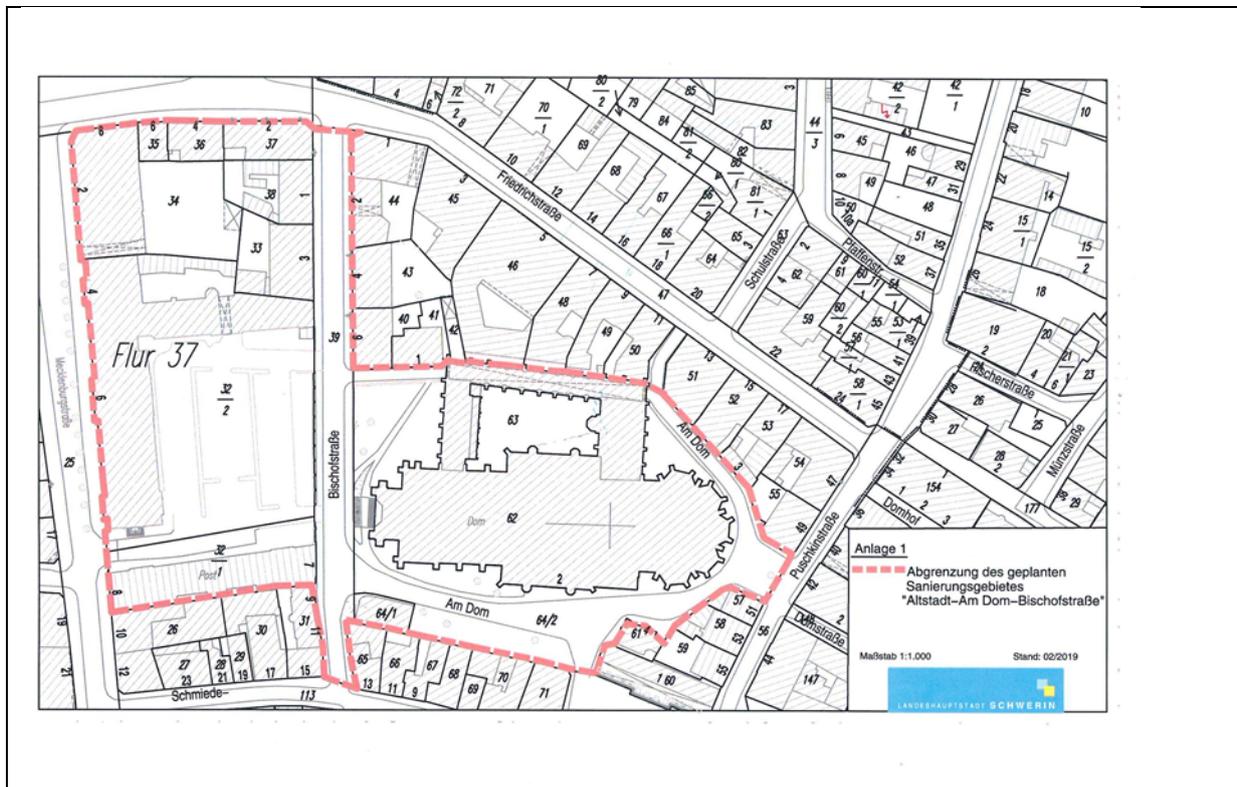


# Sanierungsgebiet Altstadt – Am Dom – Bischofstraße

## Beurteilungsgrundlagen und Begründung der Sanierungssatzung



### Inhalt

- 1 Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Altstadt - Am Dom- Bischofstraße
- 2 Strukturelle Entwicklung im untersuchten Gebiet
- 3 Bestandsdaten der Grundstücke
- 4 Städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB
- 5 Grundzüge des Erneuerungskonzeptes
- 6 Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften
- 7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

## **1. Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Altstadt - Am Dom- Bischofstraße**

Der Erweiterungsbereich zum Sanierungsgebiet „Altstadt“ umfasst eine Fläche von 2,0178 ha. Es wird umgrenzt:

- im Norden durch das Gewässer Pfaffenteich und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Schelfstadt“.
- im Süden durch die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Altstadt“.
- Im Osten durch die Abgrenzung der Sanierungsgebiete „Altstadt“ und „Schelfstadt“.
- Im Westen durch die westliche Bebauung der Mecklenburgstraße.

## **2. Strukturelle Entwicklung im untersuchten Gebiet**

Das Erweiterungsgebiet liegt im Zentrum der Altstadt. Die Altstadt weist trotz zum Teil erheblicher Veränderungen die stadtgeschichtlich ältesten Teile Schwerins auf. Sie sind durch unregelmäßig geformte Blöcke mit kleinteiliger Parzellenstruktur und dichter Überbauung sowie häufig engen Straßenräumen charakterisiert. Gleichzeitig befinden sich hier neben den administrativen und kirchlichen Repräsentationsbauten, vereinzelt größere städtische Wohn- und Geschäftshäuser, meist aus der Zeit um die Jahrhundertwende.

Im Bereich der heutigen Altstadt entstand die erste deutsche Kaufmannsiedlung, die schon 1160 von Heinrich der Löwe mit dem Stadtrecht bewidmet wurde. Wahrzeichen der Stadt ist der alles überragende Dom.

Der Dom war in Richtung der heutigen Bischofstraße, Puschkinstraße und Friedrichstraße mit Domherrenhöfen umbaut. Diese wurden zwischen 1330 und 1340 durch eine Stadtmauer eingegrenzt. Um 1500 hatte der hochgotische Bau bereits seine äußere Gestalt, die sich bis heute im Wesentlichen erhalten hat. Den jetzigen Turm erhielt der Dom 1892. Auf der Karte für die Erweiterung und Verschönerung der Residenzstadt Schwerin, entworfen von G. A. Demmler, gezeichnet von Barnehl 1862/63 wird der ehemaligen Bischofshofes als Posthof mit dem jetzigen Postgebäude(1897) vermerkt.

## **3. Bestandsdaten der Grundstücke**

Im Erweiterungsgebiet liegen 13 Grundstücke, zwei Straße und 9 Hauptgebäude. Alle Grundstücke sind bebaut. Von 10 unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, sind 5 Gebäude in einem schlechten Bauzustand. Es befinden sich keine Gebäude im städtischen Besitz.

## **4. Städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB**

Im Jahr 2009 wurden vorbereitende Untersuchungen in der „Mittleren Altstadt“ durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen bauliche und städtebauliche Missstände auf, die es notwendig machen, das bereits bestehende Sanierungsgebiet um den Block 10 und 18 zu erweitern. Dazu gehören vorgefundene Schäden und Mängel in der Bausubstanz, fehlende und veraltete Ausstattung der Wohnungen. Bei der Mehrzahl der Gebäude handelt es sich um mehrgeschossige Gründerzeitgebäude. In der Mecklenburgstraße befindet sich das leer stehende ehemalige Postamt mit seiner desolaten Gebäudesubstanz und ungeordneten vollflächig beparkten Innenhoffläche und der mangelnden Wegebeziehung zwischen der Mecklenburgstraße und der Bischofstraße.

Wichtigste Straßen des Untersuchungsgebietes sind die Bischofstraße und die Straße Am Dom. Diese Straßen sind die unmittelbar angrenzenden Straße an den kirchlichen Repräsentationsbau den Dom. Sie weisen ungeordnete Parkbereiche, gestalterische und funktionale Mängel auf.

## 5. Grundzüge des Erneuerungskonzeptes

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet soll die Stärkung des Stadtzentrums mit seinen spezifischen Aufgaben erfolgen. Das Zentrumsgebiet erfüllt die seiner Lage zukommenden Funktion nur ungenügend.

Zur Behebung der Missstände in den genannten Blöcken wurden folgende Ziele für die Sanierung erarbeitet, die Grundlage des Sanierungskonzeptes sein sollen:

### Erhaltung und Aufwertung des Stadtbildes:

1. Erhalt und Erneuerung charakteristischer, insbesondere unter Denkmalschutz stehender kulturhistorisch wichtiger Gebäude
2. Funktionsstärkung der Wohnnutzung und der Leerstands-beseitigung
3. Erhalt und Stabilisierung einer verträglichen Mischung von Wohnen und Arbeiten
4. Beseitigung der Gestaltungsmängel an Gebäuden und in den Erdgeschosszonen

### Aufwertung der Geschäftsfunktion:

1. Aufwertung der öffentlichen Räume zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich des Domumfeldes und der Hauptpost in den Bereichen der Straße Am Dom und der Bischofstraße (Verbesserung der Straßendecke, Fußgängerbereiche, Grün – bzw. Freiflächen, Beleuchtung, Möblierung usw.)
2. Sicherung, Ergänzung und qualitative Verbesserung des Einzelhandels- und des personenorientierten Dienstleistungsangebotes
3. Entwicklung der Touristischen Infrastruktur

### Stärkung der Wohnfunktion:

1. Beseitigung baulicher Mängel, Sanierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude, Schaffung von Ruhe-zonen im Hofbereich
2. Modernisierung der Wohnungen, Verbesserung des Ausstattungsstandards (Umstellung der Heizsysteme, Bäder, WC)
3. Veränderung der Wohngrundrisse zu attraktiven Wohnungen

### Verbesserung des Wohnumfeldes:

1. Dach- und Fassadenbegrünung in den Blockinnenhöfen
2. Altlastensanierung
3. Erneuerung der technischen Infrastruktur
4. Qualitative und quantitative Verbesserung der Grünflächenanteile

Auffallend ist die denkmalgeschützte und unsanierte Bausubstanz im Bereich der Hauptpost mit ihren Nebengebäuden, dem Dom und der Wohn- und Geschäftshäuser in der Arsenalstraße 4 und 6. Hier wird deutlich, wie wichtig es ist, die Sanierung der historischen Gebäude finanziell zu unterstützen.

Im untersuchten Bereich stehen 10 Gebäude unter Denkmalschutz.

Die Standorte sind in der nachfolgenden Aufstellung verzeichnet:

Nr.	Straße	HNr.	Flur	Flurstück
1	Am Dom	2	37	62
2	Am Dom	4	37	63
3	Bischofstraße	3	37	33
4	Arsenalstraße	2	37	37
5	Arsenalstraße	4	37	36
6	Arsenalstraße	6	37	35
7	Arsenalstraße bzw. Mecklenburgstraße	8 2	37	34
8	Mecklenburgstraße Mecklenburgstraße Mecklenburgstraße	4 6 8	37	32/2

## **6. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften**

Die Stadt Schwerin legt das Gebiet „Altstadt – Am Dom – Bischofstraße“ im umfassenden Verfahren förmlich fest. Die geschilderten Missstände und die zu ihrer Beseitigung vorgesehenen Maßnahmen bedingen eine Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB stehen der Stadt zur Sicherung der Planungsziele die Erhaltungssatzung für die Innenstadt und Randbereiche von Schwerin und die Werbesatzung zur Verfügung.

## **7. Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Die Kosten für die Erneuerung des Domumfeldes sowie für die Erneuerung der Bischofstraße werden auf 3,5 bzw. 1,5 Mio. Euro geschätzt. Für die Unterstützung privater Baumaßnahmen einschließlich des städtebaulichen Mehraufwandes für technische Einrichtungen der Stadtwerke Schwerin werden voraussichtlich 450 T€ benötigt. Die Kosten sollen aus Städtebaufördermitteln des Bundes, des Landes Mecklenburg – Vorpommern und der Landeshauptstadt Schwerin finanziert werden.