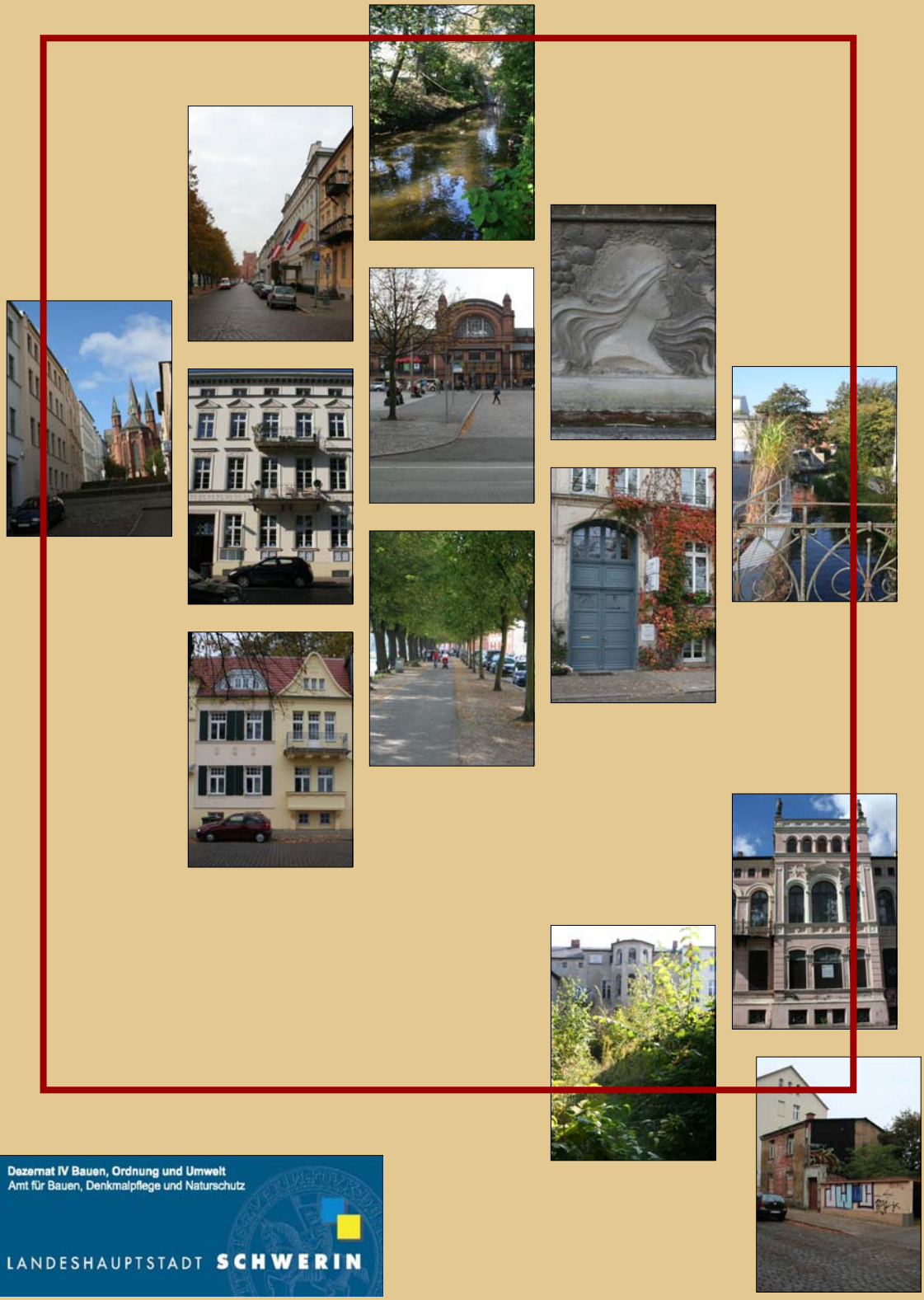
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

ÖSTLICHE PAULSSTADT



Dezernat IV Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Landeshauptstadt Schwerin

Vorbereitende Untersuchungen

“Östliche Paulsstadt“

Oktober 2007

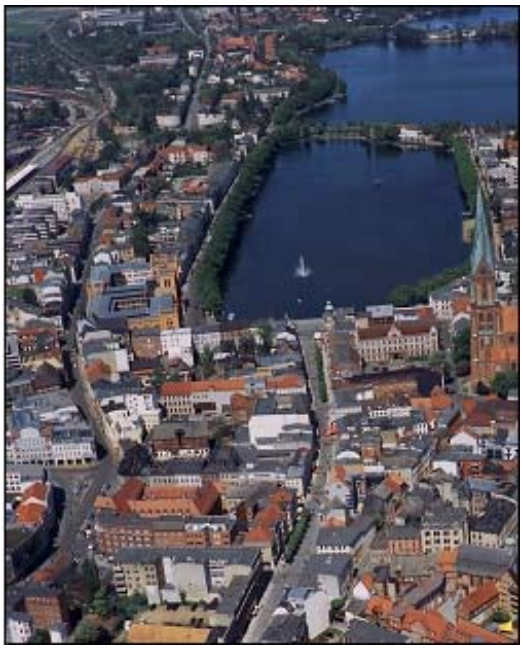
Vorbereitende Untersuchungen “Östliche Paulsstadt“ Landeshauptstadt Schwerin

Bericht

1	**Einleitung**	**3**
2	**Planungsgrundlagen**	**4**
2.1	Räumliche Abgrenzung und Lage des Untersuchungsgebietes	4
2.2	Historische Entwicklung	4
3	**Bestandserfassung und Bewertung**	**6**
3.1	Bevölkerungsstruktur	6
3.2	Baustruktur und Städtebau	8
3.3	Gebäudebestand und Gebäudenutzung	11
3.4	Grün- und Freiflächen	14
3.5	Verkehr und Verkehrsflächen	15
4	**Städtebauliche Missstände und Ziele der Sanierung**	**17**
4.1	Städtebauliche Missstände	17
4.2	Maßnahmen und Ziele der Sanierung	19
4.3	Festlegung des Sanierungsgebietes	20

1 Einleitung

Das Untersuchungsgebiet “Östliche Paulsstadt“ gehört zum Stadtteil Paulsstadt, dem einwohnerstärksten Stadtteil der Schweriner Innenstadt. Die Paulsstadt ist ein traditioneller innerstädtischer Wohnstandort, der in seinem Kernbereich von typischen gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen geprägt ist. Die Wohnfunktion ist durch eine enge Verflechtung mit gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet. Im Vergleich zu anderen innerstädtischen Stadtteilen zeigt sich in der Paulsstadt jedoch ein unterdurchschnittlicher Modernisierungsgrad und ein überdurchschnittlicher Wohnungsleerstand. Der öffentliche Raum mit Straßen, Wegen und Plätzen weist erhebliche Mängel in Zustand und Gestaltung auf.



Innerhalb des Stadterneuerungsprogrammes der Landeshauptstadt Schwerin hat die Erneuerung der Innenstadt als Wohn-, Arbeits- und Handelsort Priorität. [1] Dies gilt sowohl für die Stärkung des Standortes Innenstadt als auch für die Fortsetzung der Erneuerung bauhistorisch und stadtgestalterisch wertvoller Gebäude und Straßenräume. Im Laufe des Jahres 2004 wurden daher bereits Teile der Paulsstadt in das Städtebauförderprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgenommen. Am 24.04.2006 hat die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin das Sanierungsgebiet “Paulsstadt“ beschlossen, welches sich im Wesentlichen auf den gründerzeitlichen Kernbereich südwestlich der Bahnanlagen erstreckt.

In der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 (ISEK)[2] wird die Paulsstadt als Stadtteil mit Aufwertung definiert, wobei die Intensivierung der erhaltenden Stadterneuerung im Vordergrund steht. Ziel soll es sein, die Erneuerung von Stadtstruktur und Stadtbild in der Innenstadt fortzusetzen sowie den strukturellen Wohnungs- und Gebäudeleerstand zu beseitigen. Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes “Paulsstadt“ ist hierfür bereits der rechtliche Rahmen geschaffen worden. Aufwertungsbedarf besteht dennoch auch für weitere Teile der Paulsstadt. Dabei nimmt der Bereich der “Östlichen Paulsstadt“ als unverzichtbares Bindeglied zwischen Stadtzentrum und dem Norden eine Schlüsselstellung ein. Deutlich liegen hier positive und negative Entwicklungstendenzen eng beieinander, die im Stadtbild sichtbar ihre Spuren hinterlassen.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen zum Bereich “Östliche Paulsstadt“ werden gemäß § 141 BauGB Beurteilungsgrundlagen erstellt, aus denen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme klar hervorgeht und in denen die wesentlichen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge dargestellt werden.

[1] Die Strategie der Innenstadterneuerung wurde am 04.04.2005 durch Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin zur Kenntnis genommen.

[2] Beschluss der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 20.03.2006

In Vorbereitung der Festlegung des Sanierungsgebietes “Paulsstadt“ wurden 2004 bereits Städtebauliche Voruntersuchungen auch für den Bereich der “Östlichen Paulsstadt“ vorgenommen, die nunmehr präzisiert und detaillierter fortgeschrieben werden können. In diesem Sinne wurden auch die Blocknummern aus den Vorbereitenden Untersuchungen “Paulsstadt“ beibehalten.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Räumliche Abgrenzung und Lage des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet “Östliche Paulsstadt“ umfasst die bebauten Bereiche zwischen dem Pfaffenteich im Osten und den Gleisanlagen der Bahnstrecke Schwerin - Bad Kleinen als deutliche städtebauliche Zäsur im Westen. Die nörd-liche Grenze verläuft im Bereich des Bürgermeister - Bade - Platzes. Die süd-liche Grenze bilden die Franz- Mehring-und die Arsenalstraße.

Der Grunthalplatz bildet den räumlichen und funktionalen Mittelpunkt des Gebietes. Hier befinden sich der Hauptbahnhof und der Busbahnhof sowie die Haltstellen des Schweriner Nahverkehrs. Den Grunthal-platz tangierend stellt die Wismarsche Straße als Hauptverkehrsstraße die direkte Verflechtung mit dem Altstadtbereich, hier dem Marienplatz, her. Stadtauswärts nach Norden ist sie die wichtigste Straßenverbin-dung u.a. nach Wismar. Über den Grunthal-platz und die Straße Zum Bahnhof nach Osten gelangt man auf die Alexandrinen-straße am Westufer des Pfaffenteiches, die unmittelbar zum historischen Stadtkern Schwerins führt.
Das Untersuchungsgebiet ist rund 15,5 ha groß.

2.2 Historische Entwicklung

Die Planungen zur Erweiterung Schwerins nach Westen wurden 1837 von Großherzog Paul Friedrich initiiert. Eine erste Maßnahme zum Ausbau der Paulsstadt bestand in der Einbeziehung des Pfaffenteiches in das Stadtbild. Dafür wurde das Westufer befestigt und die Alexandrinenstraße als Promenade mit einer doppelten Reihe von Linden bepflanzt. Der Bau des Arsenals (Demmler und Willebrand) von 1840 bis 1844 leitete auch die Bebauung mit Wohnhäusern entlang des Pfaffenteiches, zunächst bis zur Straße Zum Bahnhof ein. Bereits 1840 konnte hier das erste Wohnhaus bezogen werden.

“Demmlerplan“ Schwerin 1862/63“

Danach folgte die Bebauung bis zur Reutzstraße, in der das großherzogliche Amtshaus (ehemaliges Arbeitsamt) mit einer Länge von 75 m als Höhepunkt hervortritt. Bis zum Jahre 1856 war das gesamte Westufer des Pfaffenteiches bebaut.

Etwa in dem gleichen Zeitraum erfolgte auch die Bebauung entlang der Wismarschen Straße, die bereits um 1830 als Chaussee und Verbindungsstraße nach Wismar angelegt worden war.

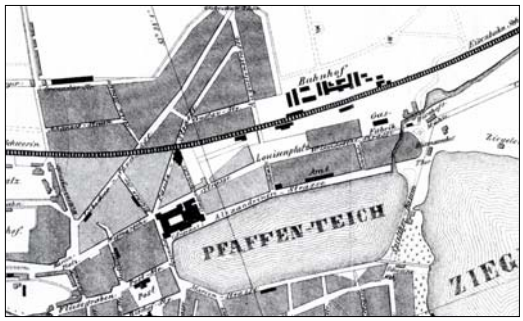
Ausgehend von der Moritz - Wiggers - Straße hinauf gelangt man zur St. Pauls Kirche. Der Backsteinbau wurde in den Jahren 1863 bis 1869 als dreischiffige Hallenkirche mit Querschiff erbaut und steht auf der höchsten Erhebung der Paulsstadt.

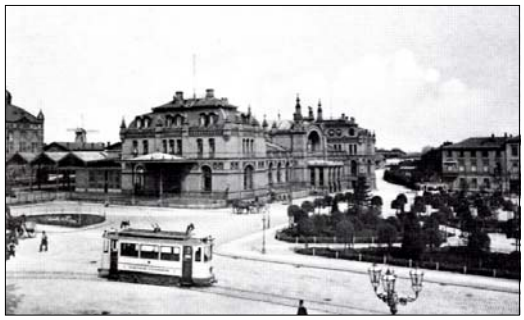
oben: Das Arsenal um 1935
unten: Wismarsche Straße mit Perzinahaus um 1910

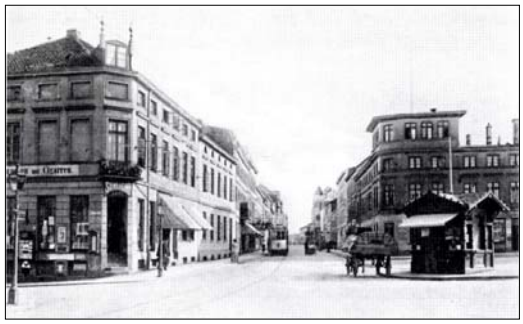
Einschneidend für die weitere bauliche Erweiterung der Paulsstadt nach Westen war der Bau der Eisenbahnlinie Schwerin - Hagenow im Jahr 1847, die den damals wachsenden Stadtteil Paulsstadt dauerhaft zerschnitt. Im Jahr 1848/49 wurde die Eisenbahnstrecke Richtung Bad Kleinen/ Wismar eröffnet.

Bereits auf dem Plan von 1843 ist der heutige Grunthalplatz als Louisenplatz eingetragen. Mit der Errichtung des Bahnhofes wuchs seine Bedeutung als wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Das heutige Bahnhofsgebäude wurde im Jahre 1890 eröffnet. Der eklektizistische Bau, der nur kleinere Veränderungen erfahren hat, wurde in den 1990er Jahren umfangreich denkmalgerecht saniert.

Der Platz war mit einigen auffälligen Wohn- und Geschäftshäusern umbaut, wovon der Großteil erhalten, aber nur zum Teil saniert ist. Hierzu gehören u.a. das Hotel Reichshof und das Bahnhofshotel an der Ostseite des Platzes sowie der dreigeschossige Putzbau von Demmler aus dem Jahre 1847, der sich über die gesamte Nordseite des Grunthalplatzes erstreckt. An der Südseite fanden sich ähnliche Gebäude, so auch das Hotel Luisenhof.







Bilder von oben nach unten: Schwerin um 1843; Louisenplatz um 1910; Louisenplatz/ Wismarsche Straße nach Süden 1920

Im Jahre 1972 wurde die Bebauung durch das heutige Intercity - Hotel ersetzt.[3] Das Gebäude wurde 1996 saniert und umgebaut. Dahinter befindet sich der 1998 errichtete Gebäudekomplex der Stadtverwaltung Schwerin. Vormals befand sich hier die seit 1880 bestehende Schweriner Zentralmolkerei. Der Jugendstil - Brunnen “Rettung aus Seenot“ kam erst 1927 vom Marktplatz (dort 1911 eingeweiht) auf den Grunthalplatz.

Weiter nördlich an der Wismarschen Straße lag von 1855 bis 1980 das Schweriner Gaswerk. Im Bereich des Bürgermeister - Bade - Platzes befand sich bis 1933 die Bischofsmühle, die durch den dort verlaufenden Aubach angetrieben wurde. Der Aubach fließt nach Osten in den Pfaffenteich.

3 Bestandserfassung und Bewertung

3.1 Bevölkerungsstruktur

Derzeit wohnen in der Östlichen Paulsstadt 475 Einwohner. Das sind rund 7% der Bevölkerung der gesamten Paulsstadt. Insgesamt gab es in der Östlichen Paulsstadt in den letzten 10 Jahren einen leichten Bevölkerungszuwachs. Betrachtet man jedoch die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Blöcken, ergibt sich ein differenziertes Bild der Entwicklung und ein deutliches Nord- Süd- Gefälle. Während es in den nördlichen Blöcken 5 und 6 Einwohnerrückgänge zwischen 30 und 40% gab, erreichten die Blöcke 19 und 20 im Süden des Gebietes Zuwächse bis zu 46%. Vor allem im Block 20 hat sich die verstärkte Modernisierungs- und in Teilen Neubautätigkeit positiv auf die Einwohnerentwicklung ausgewirkt.

Die drastischen Bevölkerungsrückgänge im Block 5 lassen sich u.a. mit dem fehlenden Modernisierungsgrad von Wohngebäuden begründen. Ursächlich hierfür sind die unattraktiven Lagebedingen direkt an wichtigen Verkehrsadern der Stadt, hier der Wismarschen Straße und im Hinterland den Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Einige Wohnhäuser grenzen unmittelbar an den Busbahnhof des Schweriner Nahverkehrs an. Allerdings hat es in den letzten Jahren auch Modernisierungen und Umnutzungen von Wohngebäuden in Bürogebäude gegeben, was zum Wegfall von Wohnraum geführt hat. Der Bevölkerungsrückgang ist an dieser Stelle durchaus mit einem positiven Strukturwandel verbunden.

Wismarsche Straße in Richtung Marienplatz >

[3] Das Gebäude wurde nach den Plänen der Schweriner Architektin Eva Maria Hetzer errichtet.

Tabelle Einwohnerentwicklung pro Block (Hauptwohnsitz)[4]

Block	Einwohner am 31.12.			Einwohnerzu/-rückgang					
	1996	2003	2006	1996 - 2003		2003 -2006		1996 - 2006	
				abs.	%	abs.	%	abs.	%
05	28	24	17	- 4	-14	- 7	-25	- 11	- 39
06	69	50	50	-19	-28	0	0	- 19	- 28
07	90	91	92	1	1	1	1	2	2
19	57	74	76	17	30	2	3	19	33
20	127	165	186	38	30	21	13	59	46
29	57	53	54	- 4	- 7	1	2	- 3	- 5
Gesamt	428	457	475	+29	+12	+18	+ 6	+47	+ 11

Das Untersuchungsgebiet ist bezüglich seiner Altersstruktur ein eher junges Gebiet. Mit einem Anteil von rd. 39,6% nimmt die Gruppe der 27 bis 45-jährigen den größten Anteil an der Gebietsbevölkerung ein, im Vergleich zur übrigen Paulsstadt mit rd. 31,4% und zur Gesamtstadt mit nur 23,4%. Der Anteil der Kleinkinder unter 6 Jahren liegt mit 7,6% um 1,3% höher als zur übrigen Paulsstadt und um 3% höher als zur Gesamtstadt.

Dem hohen Anteil der 27 bis 45-jährigen steht ein mit insg. 18,7% mehr als die Hälfte niedrigerer Anteil bei den älteren Altersgruppen über 55 Jahren gegenüber. In der Gesamtstadt ist diese Altersgruppe mit 33,7% deutlich höher vertreten.

Tabelle Altersstruktur der Wohnbevölkerung [5]

Untersuchungsgebiet				Paulsstadt			Gesamtstadt		
Altersgruppen	%	%	absolut	%	%	absolut	%	%	absolut
0 bis unter 6		7,6	36		6,3	459		4,5	4411
6 bis unter 10	19	1,9	9	21,2	3,4	242	18,1	2,6	2523
10 bis unter 18		3,6	17		6,2	446		6	5776
18 bis unter 21		5,9	28		5,3	384		5	4800
21 bis unter 27		10,7	51		13,8	1000		9,1	8789
27 bis unter 45	62,3	39,6	188	59,1	31,4	2272	48,2	23,4	22920
45 bis unter 55		12	57		13,9	1003		15,7	15291
55 bis unter 65		8,6	41		6,7	483		11,9	11612
65 bis unter 75	18,7	7,4	35	19,7	6,6	478	33,7	13,1	12768
75 und älter		2,7	13		6,4	465		8,7	8439
Gesamt	100	100	475	100	100	7232	100	100	97329

[4] Statistikstelle der Landeshauptstadt Schwerin
[5] Statistikstelle der Landeshauptstadt Schwerin

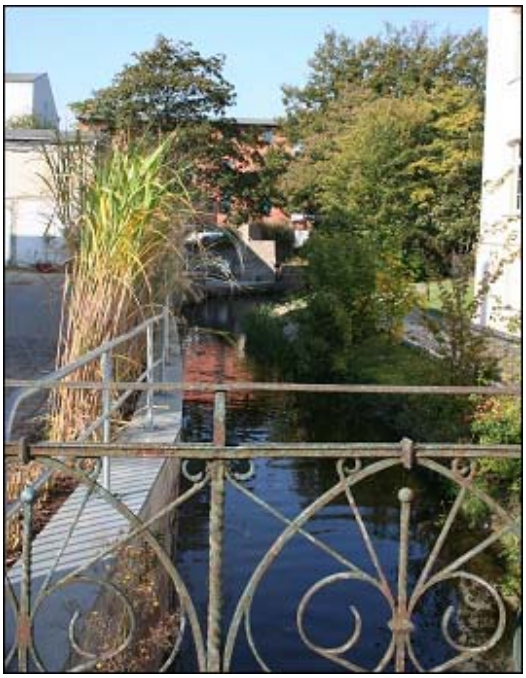
3.2 Baustruktur und Städtebau

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt durch eine sehr homogene Bebauung mit überwiegend geschlossenen Blockrand-strukturen geprägt. Gegenüber ihrer Entstehungszeit zeigt sie sich kaum verändert. Der überwiegende Teil der Gebäude, rund 84 %, stammt aus der Gründungszeit der Paulsstadt. Nur etwa 7% der Gebäude stammen aus der Zeit 1998 bis 2004. Ausgehend vom Arsenal als markantem städtebaulichem Auftakt entstanden ab 1840 entlang der Alexandrinenstraße in kürzester Zeit dreigeschossige traufständige Putzbauten, die anfänglich als Wohnhäuser für Hofbeamte dienten. Sie sind im Wesentlichen in schlichter klassizistischer Formensprache mit hoher stilistischer Einheit ausgeführt worden. Bereits 1857 war fast die gesamte Bebauung entlang der Alexandrinenstraße vollendet.

Alexandrinenstraße Richtung Arsenal

Das ursprüngliche klassizistische Erscheinungsbild der Bebauung ist fast vollständig erhalten und prägt auf besondere Weise das Westufer des Pfaffenteiches. Auch die Bebauung östlich entlang der Wismarschen Straße hat ihre Entstehungszeit etwa um 1840 bis 1900. Die Blöcke selbst sind lang und schmal. Die überwiegend ost-west-gerichteten Parzellen sind ebenfalls schmal, wobei die der Alexandrinenstraße wesentlich tiefer als die der Wismarschen Straße sind. Die nördlichen Ränder im Block 6 sind baulich nicht geschlossen. Der Block wird vom Aubach durchquert.

Wohnhaus in der Alexandrinenstraße



Der Aubach im Bereich Block 6

Die Blöcke 19 und 29 westlich der Wismarschen Straße und südlich des Grunthalplatzes sind ebenfalls von geschlossener Blockrandbebauung geprägt. Allerdings ist das Baualter und Erscheinungsbild der Gebäude differenzierter, vor allem im Block Am Packhof/ Molkereistraße/Wismarsche Straße. In der jüngsten Vergangenheit sind hier die meisten Neubauten errichtet worden, die sich in Volumen und Architektur deutlich von den sonst eher kleinteiligen Gebäudestrukturen im Untersuchungsgebiet abheben. Dazu gehört der 1972 errichtete Hotelneubau an der Südseite des Grunthalplatzes, das Gebäude mit Sitz der Schweriner Stadtverwaltung Am Packhof oder die Bürohäuser an der Wismarschen Straße.

Der Block 5 bildet keine geschlossene Blockrandbebauung. Ursprünglich dürfte eine solche Bebauung geplant gewesen sein, aber spätestens mit dem Bau der Eisenbahnlinien (1847/1848) und den dazugehörigen Anlagen wurde dies unmöglich. Der Block war zu schmal, seine Westseite blieb zu den Bahnanlagen hin geöffnet.

Die Gebäude entlang der Wismarschen Straße entstanden etwa im gleichen Zeitraum wie die der angrenzenden Bereiche. Die gesamte Nordhälfte des Blockes war von 1855 bis 1980 industriell vom Schweriner Gaswerk geprägt. Seit mehreren Jahren wird ein Großteil der Fläche vom Nahverkehr Schwerin als Busparkplatz genutzt.
Im Norden durchfließt der Aubach den Block. Hier befindet sich eine historische Steinbrücke, die bereits im Jahre 1773 erbaut wurde. Im 19.Jahrhundert erfolgte hierüber die Auffahrt der Fuhrwerke zum Güterbahnhof.

Bildabfolge von oben nach unten: Intercity-Hotel Grunthalplatz
Bürgermeister- Bade- Platz
Gelände des NVS an der Wismarschen Straße
Historische Steinbrücke über den Aubach

Insgesamt stehen 46 der 126 Gebäude im Untersuchungsgebiet unter Denkmalschutz, das sind rund 36 % der Gebäudesubstanz. Der Pfaffenteich mit seiner Uferbefestigung, den Promenaden, Straßen und der rahmenden Bebauung wurde im August 2000 als Denkmalbereich eingestuft. Zu diesem Denkmalbereich gehört damit die Alexandrinenstraße mit ihrer westlichen Bebauung einschließlich dem Arsenal, die Promenade mit Linden sowie die Böschung bis zur Uferkante des Pfaffenteiches. Hier verläuft die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes.

Die vorhandenen Straßenräume besitzen fast ausnahmslos intakte, geschlossene Raumkanten ohne seitlichen Bauwich. Dadurch wird der homogene Eindruck der Bebauung noch verstärkt. Raumgliedernde Platzräume sind bis auf den Grunthalplatz nicht vorhanden. Der Bürgermeister- Bade- Platz dominiert als Verkehrsknotenpunkt. Städtebaulich besitzt er darüber hinaus wegen seiner fehlenden Raumkanten keine nennenswerte Bedeutung.

Die Straßenräume sind mit Ausnahme eines Teils der Moritz- Wiggers- Straße und der Alexandrinenstraße vollständig unbepflanzt. Im Zuge der Herstellung des Westufers des Pfaffenteiches wurde entlang der Alexandrinenstraße eine Doppelreihe mit Linden gepflanzt. Ein Großteil der Bäume ist noch erhalten, im Laufe der Jahre hat es aber auch Abgänge und umfangreichere Nachpflanzungen (1985) gegeben. Die Bäume schaffen eine prägnante und außergewöhnliche Promenadensituation entlang des Pfaffenteiches und bilden eine markante grüne Kulisse zu den gegenüberliegenden hellen klassizistischen Fassaden.

Promenade mit Lindenallee am Pfaffenteich

Alexandrinenstraße nach Norden

3.3 Gebäudebestand und Gebäudenutzung

Hauptgebäude

Für die Erfassung des Bauzustandes und des korrelierenden Sanierungsbedarfes wurden die Gebäude straßenseitig augenscheinlich begutachtet. Die Bewertung beschränkte sich auf das äußere Erscheinungsbild und die daraus zufolgernden Erkenntnisse über den inneren Gebäudezustand. Eine Analyse von Gebäuden in den Innenhofbereichen erfolgte stichprobenartig.

Insgesamt befindet sich ein Großteil der Gebäude in einem guten Bauzustand. Die Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre haben das Erscheinungsbild vieler Straßenzüge positiv verändert. Insgesamt zeigt sich im Untersuchungsgebiet ein Modernisierungsgrad von rd. 71%, darin ist ein Anteil von ca. 6% an Neubauten enthalten. Etwas über 15% der Gebäude sind nur teilsaniert und weisen derzeit zum Großteil partielle bzw. noch geringere Substanzmängel auf. Zumeist wurden nur die Fenster ausgetauscht, sowie Dachflächen teilerneuert bzw. ausgebessert. Auch im Inneren der Häuser gab es Teilinstandsetzungen. Größere Mängel gibt es aber bereits an den Fassaden der Gebäude. Für eine nachhaltige Bestandssicherung ist es in den nächsten Jahren erforderlich, die zum Teil vor ca. 10 Jahren und länger begonnenen Sanierungsmaßnahmen fortzusetzen und abzuschließen.

Noch etwa 13% der Gebäude sind gänzlich unsaniert und stehen in der Regel seit längerer Zeit vollkommen leer. Die hier anzutreffenden gravierenden Substanzmängel betreffen meist alle Gebäudeteile einschließlich der technischen Gebäudeausstattung. Leerstandsbedingter Vandalismus und dessen Folgeerscheinungen wie eingeschlagene Fenster oder Graffiti verstärken das negative Erscheinungsbild dieser Gebäude.

Das Untersuchungsgebiet hatte einen Wohnungsleerstand von ca. 15,2 % im Jahr 2006. Im Vergleich liegt dieser Leerstand deutlich unter dem zur übrigen Paulsstadt mit 18 %. Der Wohnungsleerstand der Gesamtstadt beträgt 13,5 %. Mit 33% weist Block 5 den höchsten Wohnungsleerstand auf. Gleichzeitig herrscht hier mit 50% auch der höchste Gebäudeleerstand pro Block, gefolgt von den Blöcken 6 und 7 mit jeweils 25 bzw. 21 Prozent. Im gesamten Untersuchungsgebiet stehen 24 Gebäude zu über 70 bis 100 Prozent leer, das sind 19,3% der untersuchten Gebäude insgesamt.

Mit über 66% stehen die Gebäude leer, die nicht saniert sind. Hinsichtlich Modernisierungsgrad und Gebäudeleerstand zeigt sich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle zu Lasten der nördlichen Blöcke.

Bilder: Bebauung in der Alexandrinenstraße und Wismarschen Straße >

Der hohe Sanierungsstau sowie die langen Leerstandszeiten lassen eine weitere Verschlechterung des Bauzustandes dieser Gebäude erwarten, was sich letztlich auch negativ auf benachbarte sanierte Gebäude und beispielsweise deren Vermietbarkeit auswirken kann. Da die Ursachen des Leerstandes neben dem geringen Modernisierungsgrad auch in ungünstigen Lagebedingungen mit Lärmbelastungen, Belichtungsproblemen oder kaum gebrauchsfähigen Grundrisszuschnitten liegen, sind innovative Nutzungs- und Sanierungskonzepte notwendig. Dies trifft vor allem auf die leer stehenden Gebäude im Block 5 und 7, hier besonders auch auf das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Arbeitsamtes zu.

Reutzstraße

Das ehemalige Arbeitsamt in der Alexandrinenstraße

Die in den Innenhofbereichen vorhandenen Nebengebäude werden häufig nur als Abstell- bzw. Lagerflächen oder als Garagen genutzt. Ein Großteil der Gebäude steht auch leer. Der Zustand ist zum Teil mangelhaft. Ein Teil der Gebäude beeinträchtigt die Freiraumqualität und Besonnung der Grundstücke erheblich. Überwiegend positiv stellt sich die Modernisierung und Umnutzung von Nebengebäuden für Wohnzwecke und auch für Dienstleistungen und Gewerbezwecke dar. Als Beispiel hierfür kann Block 20 genannt werden.

Eigentümerstruktur

Rund 80 % der Gebäude und Grundstücke liegt in Privateigentum, wobei ein Großteil privaten Eigentümergemeinschaften oder Einzeleigentümern gehört. Mit insgesamt rd. 5% haben der Bund, das Land und die DB AG den geringsten Anteil am Eigentum im Untersuchungsgebiet. Die Landeshauptstadt Schwerin sowie die Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) und die Stadtwerke Schwerin GmbH als städtische Tochtergesellschaften besitzen weitere 15% des Bestandes. Das Eigentum an den ausschließlich unsanierten Gebäuden stellt sich dagegen ganz anders dar: Mit insgesamt rd. 60% befindet sich der überwiegende Anteil aller unsanierten Gebäude im Eigentum der Stadt bzw. deren Tochterunternehmen.

Zum Verkauf stehendes Objekt der Wohnungsgesellschaft Schwerin in der Wismarschen Straße >

Weder die Stadt noch die WGS sind gegenwärtig in der Lage, diese Gebäude selbst zu sanieren, um sie dann dauerhaft weiter zu betreiben. Daher steht ein Großteil der Gebäude bereits zum Verkauf, einige Häuser schon über einige Jahre. Um auch diese Häuser einer Sanierung zuzuführen, müssten ggf. die Rahmenbedingungen für einen Verkauf an Private deutlich verbessert werden.

Gebäudenutzung

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist sehr stark von gemischten Nutzungsstrukturen geprägt. Ursprünglich als Wohngebiet geplant und entwickelt hat sich die Wohnfunktion, vor allem in den Blöcken östlich der Wismarschen Straßen weitestgehend erhalten. Insgesamt ist die Wohnnutzung jedoch durch eine enge Verflechtung mit gewerblichen Nutzungen geprägt. Dem Anteil von etwa 18% an reiner Wohnnutzung der Gebäude liegen 32,5% an gemischten Nutzungen aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe bzw. Büro oder Gemeinbedarf gegenüber.

Der Grunthalplatz und die südliche Wismarsche Straße bilden den Schwerpunkt aus gemischten Nutzungen. Entlang der Wismarschen Straße als Hauptverkehrsstraße in die Stadt, befinden sich kleinere Ladengeschäfte, Büros oder Gemeinbedarfseinrichtungen. Die wenigsten Läden dienen allerdings der Nahversorgung der Wohnbevölkerung, sondern decken die Bedarfe der zahlreichen Fußgängerströme in und aus der City. Vor allem hier wird der Charakter des Untersuchungsgebietes als ein typischer Verflechtungsbereich zur City mit ihrem umfangreichen Infrastrukturangeboten deutlich. Auch die im Schnitt häufiger wechselnden Ladengeschäfte oder deren Leerstand ist auf die fehlende wirtschaftliche Grundlage aufgrund der gegebenen innenstadtnahen Lage zurückzuführen. Kleinere klassische Handwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer, Schuster) sind überhaupt nicht mehr vertreten.

Wismarsche Straße südlicher Abschnitt

Wismarsche Straße nördlicher Abschnitt

Während die Wismarsche Straße eher stark durchmischt, geschäftig und verkehrsorientiert ist, zeigt sich die Alexandrinenstraße insgesamt homogener in ihren Nutzungsstrukturen. Neben dem Wohnen dominiert in den Erdgeschosszonen die Büronutzung, in Teilen sind auch Arztpraxen ansässig. Im Innenhofbereich des Blockes 20 hat sich in den letzten Jahren die Wohnnutzung stark entwickelt. Mit ihrer Bebauung und Lage am Pfaffenteich ist die Alexandrinenstraße trotz hoher Verkehrsbelastung die Schauseite des Gebietes. Dennoch hat diese, für das Stadtbild so prägende Schauseite markante Mängel im Gebäudebestand. So steht das ehemalige Arbeitsamt seit langem leer, der Bauzustand verschlechtert sich und das Gebäude wird im Erdgeschoss aufwendig mit Fensterabdeckungen geschützt. Wenige Meter weiter stehen weitere Gebäude leer und sind seit Jahren Verfall und Vandalismus ausgesetzt.

Substanzmängel Alexandrinenstraße

Der Block 5 unmittelbar östlich der Gleisanlagen der Bahn ist besonders von Gebäudeleerstand betroffen. Daneben gibt es aber wie bereits erwähnt auch Gebäude, die komplett als Bürogebäude genutzt werden und für diese Zwecke saniert wurden. Aufgrund der eher ungünstigen verkehrsbedingten Grundstückslage stellt eine solche Nutzung eine Alternative zum Wohnen, vor allem aber zum drohenden weiteren Verfall und Abriss der Substanz dar.

3.4 Grün- und Freiflächen

Wie bereits zu seiner Entstehungszeit befinden sich im gesamten Untersuchungsgebiet auch heute kaum bedeutende Grünstrukturen. Allein die Alexandrinenstraße ist entlang des Pfaffenteichufers mit einer fast durchgehenden Doppelreihe aus Linden bepflanzt. Die übrigen Straßen- und auch Platzräume sind kaum bepflanzt oder nur sporadisch begrünt.

Der Grunthalplatz als bedeutender Platzraum im Gebiet ist überwiegend versiegelt, allein um den Brunnen gibt es eine bepflanzte Fläche. Die Aufenthaltsqualität ist mangelhaft, auch aufgrund der fehlenden Möblierung. Die Straßenräume selbst sind aufgrund ihrer Abmessungen, Bebauung oder aber wegen ihrer Funktion nur in sehr geringem Umfang für Begrünungen und Baumpflanzungen geeignet. Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, in welchen Bereichen Aufwertungsmaßnahmen möglich sind.

Grunthalplatz

Die im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Mischgebietsstrukturen spiegeln sich in den privaten Freiflächen der Innenbereiche wieder. Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad der Blockinnenbereiche ist mit Ausnahmen von Bereichen der Blöcke 5 und 6 sehr hoch. Die kleinen und schmalen Parzellen sind z.T. mit Gebäuden umbaut, an die straßenseitigen Hauptgebäude schließen sich in die Tiefe gehende Nebengebäude mit unterschiedlichen Nutzungen an. Wohnungsnahe Grünflächen sind wenig vorhanden, dafür ist der Anteil an gepflasterten Parkplätzen auffällig hoch, der oft im Zusammenhang mit den dortigen gemischten Nutzungsstrukturen aus Wohnen, Büro- und Dienstleistungsgewerben oder auch Verwaltungen steht. Spielplätze sind nicht vorhanden. Von den Familien mit Kindern werden die Spielmöglichkeiten der benachbarten Schelfstadt, hier zunächst am Spieltordamm genutzt.

Stark versiegelte Hofflächen mit Garagen und Nebengebäuden

Wildes Parken auf einer Hoffläche in der Wismarschen Straße

Auf Grundstücken von bereits länger leer stehenden Gebäuden machen sich ausgeprägte Ruderallandschaften breit, in Teilen handelt es sich bereits um dichteren Kleinbaumbewuchs. Im Block 5 hat sich auf diesen ungenutzten Flächen wildes Pkw-Parken etabliert. Im Zuge künftiger Sanierungsmaßnahmen kann mit Entsiegelungen oder dem Abriss nicht oder minder genutzter Nebengebäude mehr Freiraumqualität für das Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen werden.

3.5 Verkehr und Verkehrsflächen

Das Untersuchungsgebiet ist ein vom Verkehr belastetes und geprägtes Gebiet. Die Wismarsche Straße und die Alexandrinenstraße sind stark befahrene Hauptverkehrs-bzw. Sammelstraßen, die insbesondere auch vom ÖPNV genutzt werden. Aber auch die Straße Zum Bahnhof sowie Am Packhof sind erheblich durch den Autoverkehr frequentiert. Der Grunthalplatz mit dem Hauptbahnhof, dem ZOB und den Haltstellen des NVS wird vom Verkehr dominiert. Im Bereich der Kreuzung Bürgermeister-Bade-Platz laufen Bauarbeiten zum 4-spurigen Ausbau des Obotritenringes bis zur Eisenbahnbrücke. Auf die Blockbereiche wirken erhebliche Immissionen vom Straßenverkehrslärm und im Norden auch vom Schienenverkehrslärm der Eisenbahnstrecke ein.

Straße Zum Bahnhof Richtung Grunthalplatz >

Die Straßenräume werden in der Mehrheit von parkenden Autos geprägt. In Teilen handelt es sich um Anwohnerparkplätze, im Bereich der Alexandrinenstraße, der Wismarschen Straße und des Stadthauses Am Packhof befinden sich öffentlich nutzbare Parkplätze. Am Stadthaus selber liegt auch eine Tiefgarage. Im besonderen Maße negativ wirken sich die parkenden Fahrzeuge in der Alexandrinenstraße, hier vor allem im südlichen Abschnitt aus. Das Erscheinungsbild und die historische stadträumliche Qualität des als Gesamtanlage geplanten Raumes mit ihren Gebäuden und der Promenade sind dadurch erheblich beeinträchtigt.

Ein Großteil des privaten Stellplatzbedarfes für Anwohner, Beschäftigte und sonstige Nutzer wird in den Blockinnenbereichen abgedeckt. Dadurch ist auch der Versiegelungsgrad in den Blöcken relativ hoch. Die Entschärfung dieser Problematik zumindest in Teilbereichen der Blöcke ist äußerst problematisch, da auch im öffentlichen Raum nur begrenzt Parkraum zur Verfügung gestellt werden kann. Die Einordnung von Parkplätzen entlang der Wismarschen Straße ist aufgrund der Straßenbahngleise und der begrenzten Abmessungen der Straße schwierig zu realisieren.

Private Stellplätze Innenhof Block 20

Die Straßen und Gehwege weisen zum Teil erhebliche bautechnische Mängel auf. Davon sind im besonderen Maße auch gleichzeitig die stadtbildbedeutsamen Straßen- und Platzräume, hier die Alexandrinenstraße sowie die Moritz-Wiggers- Straße und Teile des Grunthalplatzes betroffen. Die Wismarsche Straße und die Franz- Mehring- Straße sind im Straßenkörper selbst in gutem Zustand, allerdings gibt es hier in größeren Abschnitten erhebliche Mängel bei den Gehwegen. Vor allem die in Teilen schon gravierenden Substanzmängel der Gehwegflächen wirken negativ auf den Eindruck und das Qualitätsempfinden des Gebietes. Die Fußgänger sind auf diese Flächen unmittelbar angewiesen und können den Mängeln kaum ausweichen. Die Promenade entlang des Pfaffenteiches ist zum Großteil ein Flickwerk aus Asphalt, Kleinpflaster und unbefestigtem Boden, der bei nasser Witterung erheblich aufweicht. In der Asphaltdecke befinden sich Schlaglöcher und das Kleinpflaster ist an manchen Stellen bereits lose.

Molkereistraße/ Richtung Straße Am Packhof

Der untere Abschnitt der Moritz- Wiggers-Straße bietet ein tristes und vernachlässigtes Erscheinungsbild. Pflaster- und Asphaltflächen in schlechtem Zustand wechseln sich ab, die Treppenanlage ist baufällig und raumgliedernde Grünelemente fehlen völlig. Diese baulichen und gestalterischen Mängel schwächen den Raum in seiner stadtbildprägenden Bedeutung, die ihm im Zusammenhang mit der Paulskirche zukommen.

Moritz- Wiggers-Straße mit Blick zur Paulskirche

Insgesamt liegt gerade in den Gehwegflächen ein hohes Aufwertungspotenzial, dessen Ausschöpfung sich positiv auf das derzeitige teilweise vernachlässigte Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes auswirken wird.

4 Städtebauliche Missstände und Ziele der Sanierung

4.1 Städtebauliche Missstände

Im vorangegangenen Kapitel wurde auf die Bestandssituation und die vorgefundenen Qualitäten und Mängel im Untersuchungsgebiet eingegangen. Ein Teil des Gebietes hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. In besonderem Maße trifft dies auf den Südteil, dem beginnenden Verflechtungsbereich mit der Innenstadt zu. Die Blöcke sind überwiegend konsolidiert, nur in einzelnen Bereichen besteht Handlungsbedarf bei der Erneuerung von Bausubstanz. Die Nutzungsstrukturen zeigen sich gut gemischt und gefestigt. Die Wohn- und Büronutzung vor allem zur Alexandrinenstraße und dem Pfaffenteich hat sich außerordentlich entwickelt. Der Block 20 hat mit Abstand auch die jüngste Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet. Der Leerstand von Gebäuden liegt im Südteil unter 10%, nur etwa 5% der Gebäude sind nicht saniert. Mit der Schweriner Stadtverwaltung, dem Innenministerium und einigen weiteren größeren Büro-, Verwaltungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen liegt hier auch ein bedeutender Schwerpunkt an Arbeitsplätzen des tertiären Sektors.

Den räumlichen und funktionalen Mittelpunkt des Gebietes bildet der Grunthalplatz mit dem Hauptbahnhof. Hier treffen vor allem die innerstädtischen Verkehrs- und Fußgängerströme zusammen und verteilen sich hiervon über die Wismarsche Straße nach Süden und Norden bzw. auch in die angrenzende östliche Schelfstadt. Wichtigstes Verkehrsmittel sind Bus und Straßenbahn. Im nördlichen Randbereich des Platzes befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof, der vor einigen Jahren neu gestaltet wurde. In den südlichen und östlichen Platzbereichen finden sich hauptsächlich kleinere Läden sowie insgesamt 3 Hotels. Baulich dominiert das Intercity- Hotel den Platzraum deutlich und setzt sich damit über die sonst eher kleinteiligen Bebauungsstrukturen am Platz hinweg. Nur das eklektizistisch geprägte Gebäude des Hauptbahnhofes kann dieser Massivität und Schmucklosigkeit der Fassade etwas entgegensetzen. Dabei hat auch ein Großteil anderer Gebäude am Platz große, derzeit jedoch verborgene oder verwischte Qualitäten vor allem der Fassaden, die bei einer behutsamen Sanierung, Erneuerung oder Instandsetzung zur gestalterischen Aufwertung des Raumes und des Stadtbildes beitragen können. Auch der Grunthalplatz selbst bedarf einer dringenden Aufwertung in seiner Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung seiner Funktionen.

Der Nordteil des Untersuchungsgebietes zeigt deutliche Unterschiede zum Südteil, vor allem in den Bebauungs- und Nutzungsstrukturen und damit auch im Stadtbild. Handels- und Dienstleistungsstrukturen sind kaum noch vorhanden. Vor allem die Wismarsche Straße wirkt in diesem Abschnitt im Gegensatz zu ihrem südlichen Teil kaum noch geschäftig. Auch der Anteil an Wohnnutzung ist hier relativ gering, dagegen gibt es in der Mehrzahl Bürogebäude bzw. Büro- und Verwaltungsnutzungen. Die Bereiche zur Alexandrinenstraße sind vornehmlich durch Wohnen in Verbindung mit Büronutzungen der Erdgeschossbereiche geprägt. Massiver tritt die Leerstandsproblematik zu Tage. Insgesamt stehen fast 30% der vorhandenen Gebäude leer, allein im Block 5 sind es über die Hälfte der Gebäude. Gleichzeitig sind 20% der Gebäude nicht saniert, der Anteil teilsanierter Gebäude liegt nur knapp darunter. Gebäudeleerstand sowie mangelhafte Gebäudesubstanz und die zum Norden hin zerfallenden Blockrandstrukturen prägen in Teilen das Stadtbild wesentlich, in besonderem Maße jedoch den nördlichen Abschnitt der Wismarschen Straße. Der weitere Verfall der Gebäude wirkt sich negativ auch auf die angrenzenden Gebäude, deren Vermietbarkeit oder gar die Modernisierungstätigkeit aus. Werden die Gebäude dagegen saniert, kann umgekehrt davon ausgegangen werden, dass sowohl das Quartier selbst und auch die benachbarten Quartiere davon profitieren und unmittelbar auch weitere private Investitionen anregt werden können.

Allen Blockinnenbereichen gemeinsam ist der hohe Anteil an versiegelten Flächen und Pkw-Stellplätzen. Begrünte Freiflächen sind kaum vorhanden. Die ausgeprägte Mischgebietstypik auf insgesamt kleinteiligen Parzellenstrukturen hat die Herausbildung größerer zusammenhängender Grünflächen bisher verhindert und erschwert. Wohnungsnahe Freiräume wurden überwiegend direkt an den Gebäuden in Form von Balkonen oder Terrassen geschaffen. Zukünftig muss der vorhandene Grünbestand weiter erhalten und möglichst aufgewertet werden, da diese Bereiche entscheidend zur Sicherung der Wohnqualität und deren Festigung beitragen. Durch Entsiegelungsmaßnahmen oder den Abriss nicht genutzter Nebengebäude können hier neue Freiflächen geschaffen werden. Auch die weitere Ausdehnung von Parkplatzangeboten muss weitestgehend eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Dennoch ist darauf zu achten, dass dadurch die Ausübung der anderen Mischgebietsbedingten Nutzungen nicht zu stark eingeschränkt wird.

Der öffentliche Raum und hier in besonderem Maße die prägenden Straßen- und Platzräume sind in ihrem Zustand, ihrem Erscheinungsbild und damit auch in ihrer Aufenthaltsqualität in großen Teilen mit erheblichen Mängeln behaftet. Vor allem die Fußwege sind insgesamt in überwiegend schlechtem Zustand. Der öffentliche Raum steht damit zum Teil in erheblichem Widerspruch, der ihm gemessen an seiner historischen und bereits sanierten Gebäudesubstanz stadträumlich zukommt. Schwerpunktbereiche für bautechnische, gestalterische und auch funktionale Aufwertungen sind die Alexandrinenstraße mit Promenade, die Moritz- Wiggers-Straße und der Grunthalplatz. Darüber hinaus soll geprüft werden, ob in anderen Straßenräumen ggf. Potenziale für gestalterische Aufwertungsmaßnahmen mit Baum- oder anderen Grünpflanzungen gegeben sind. Im nördlichen Bereich der Blöcke 5 und 6 soll darüber hinaus geprüft werden, ob eine Fußwegverbindung Aubach-begleitend hin zum Pfaffenteich möglich ist.

Zusammenfassend sind für das Untersuchungsgebiet “Östliche Paulsstadt“ folgende wesentlichen Substanz- und Funktionsmängel feststellbar:

Bebauung

- Drohender Gebäudeverlust in der denkmalpflegerisch wertvollen und stadtbildprägenden Raumstruktur
- im Nordteil verstärkte Häufung unsanierter Gebäudesubstanz mit gleichzeitigem Leerstand
- Tendenz zur Verwahrlosung ungenutzter Gebäude und Grundstücke mit der Gefahr eines Imageverlustes angrenzender intakter Strukturen
- Beginnende Substanzmängel bei teilsanierten Gebäuden
- Fehlende oder ungeordnete Raumkanten

Nutzung

- Zum Teil erhebliche Leerstände an Wohnungen, Gewerbe- und Büroräumen oder Verwaltungseinrichtungen
- Vermehrte Leerstände oder Mindernutzung von Nebengebäuden in den Innenhofbereichen
- Nutzungskonflikte durch Immissionsbelastungen; dadurch mangelnde Investitionstätigkeiten an Gebäuden

Öffentlicher Raum und Grün

- Erhebliche Mängel in Ausstattung, Funktion und Erscheinungsbild von Straßen- und Platzräumen, hauptsächlich von Fußwegen
- Gründefizit und hoher Versiegelungsgrad des Straßenraumes
- Erheblicher Versiegelungsgrad und Pkw-Anteil in den Blockbereichen

Verkehr

- Hohes Verkehrsaufkommen und Immissionsbelastungen der Wohngebäude und Grundstücke
- Erhebliche Mängel im Bauzustand von Straßen und Fußwegen
- Hoher Stellplatzdruck im öffentlichen Raum, der zur Besetzung von Anwohnerparkplätzen oder wildem Parken auf ungenutzten Grundstücken führt
- Fehlende wirksame Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

4.2 Maßnahmen und Ziele der Sanierung

Aus den dargestellten Missständen ergeben sich folgende wichtige Maßnahmeschwerpunkte der Sanierung:

Bebauung

- Sanierung von Gebäuden, Erhaltung und Aufwertung von stadtgestalterisch wichtigen Fassaden
- Schrittweise Fertigstellung von teilsanierter Gebäudesubstanz zur Vermeidung weiteren Substanzverlustes
- Bebauung oder Neugestaltung von gestörten Blockrandbereichen

Nutzung

- Erhalt und Stabilisierung der Nutzungsmischung von Handel und Dienstleistung im Verflechtungsbereich zur Innenstadt
- Modernisierung und Instandsetzung der unsanierten und teilsanierten Gebäudesubstanz als Chance zur Reduzierung des Leerstandes
- Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Neuordnungs- und Begrünungsmaßnahmen in Blockbereichen
- Verhinderung der Neuansiedlung von störendem Gewerbe in Nachbarschaft zum Wohnen

Öffentlicher Raum und Grün

- Erneuerung und Aufwertung der prägenden Straßen- und Platzräume bei gleichzeitiger Verbesserung von Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes
- Besondere Gestaltung und Akzentuierung von bedeutsamen Straßenräumen oder Blick- und Wegebeziehungen
- Entsiegelung von Hofflächen und Abriss ungenutzter Nebengebäude mit anschließenden Begrünungsmaßnahmen
- Eingrünung vorhandener Pkw- Stellflächen
- Erweiterung des wohnungsnahen Freiraumes durch Balkone oder Terrassen

Verkehr

- Grundhafte Erneuerung von Straßen und Fußwegen und deren Oberflächenmaterialien unter besonderer Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Aspekten (Alexandrinenstraße)
- Maßnahmen zum passiven Immissionsschutz an Gebäuden
- Wirksame Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
- Überprüfung möglicher Veränderungen der Verkehrsorganisation

4.3 Festlegung eines Sanierungsgebietes

In der Östlichen Paulsstadt sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um die festgestellten städtebaulichen Missstände zu verringern bzw. zu beseitigen. Vor allem die nördlichen Blöcke erfordern einen mittleren bis dringenden Handlungsbedarf. Darüber hinaus weisen aber auch die Straßen- und Platzräume im gesamten Untersuchungsgebiet teilweise erhebliche oder gravierende Mängel im Bauzustand und der Gestaltung auf, was im Widerspruch zu ihrer stadträumlichen Bedeutung steht. Mit der angestrebten Sanierungsmaßnahme soll die in weiten Teilen geschlossene städtebauliche Struktur gesichert und die Bausubstanz dabei instand gesetzt und modernisiert werden. Durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes soll die Lebens- und Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden. Die davon ausgehenden positiven Impulse können eine erhebliche Anstoßwirkung auch für die erforderlichen privaten Investitionen in die Bausubstanz auslösen.

Zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände und zur Konsolidierung des Gebietes soll ein förmliches Sanierungsgebiet gemäß §142(1) BauGB für den Bereich “Östliche Paulsstadt“ ausgewiesen werden. Die Anwendung des Besonderen Städtebaurechtes ist notwendig, um die beabsichtigten Maßnahmen einheitlich vorzubereiten und zügig durchführen zu können.

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

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme wird voraussichtlich im Vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt, weil im Untersuchungsgebiet keine erheblichen Gebietsumgestaltungen angestrebt werden oder wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind, die die Anwendung des Umfassenden Verfahrens nach §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich machen.

Nur ein Teil der Gebäude befindet sich in einem schlechtem baulichen Zustand, wodurch grundlegende Erneuerungsmaßnahmen notwendig werden. Ein Blockinnenbereich ist durch einen hohen Versiegelungsgrad und zudem durch eine hohe Stellplatzdichte gekennzeichnet, was zur Beeinträchtigung der Wohnnutzung führt. Hier sind entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes vorgesehen. Die Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahmen liegen vorwiegend im Bereich Verkehr bzw. öffentlicher Verkehrsraum, der in seinem

Bauzustand, seiner Ausgestaltung und damit seinem Erscheinungsbild erheblich aufgewertet werden soll. Damit soll eine wesentliche Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität erreicht werden. Die Wohnnutzung sowie die kleinteiligen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsstrukturen sollen stabilisiert und aufgewertet werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Umsetzung der Ziele der Sanierung keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind; Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Überwiegend sind Maßnahmen innerhalb der Flächen erforderlich, die im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin liegen. Die Kosten können nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden.

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist. Somit ist die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens nach § 142 (4) BauGB sachgerecht und zu empfehlen.

Ein Sozialplan gemäß § 180 Baugesetzbuch ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu befürchten sind.

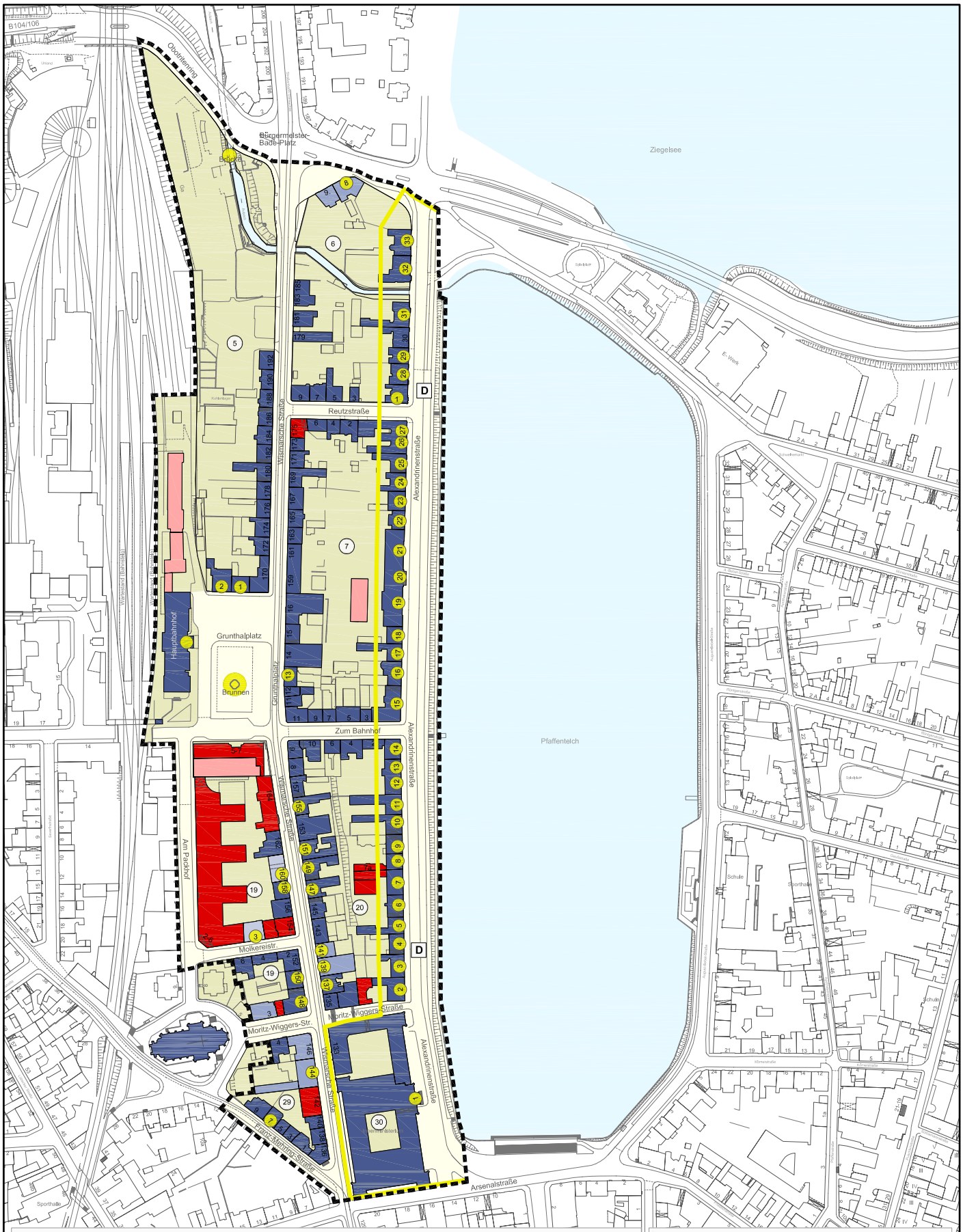
Für die Sanierungsmaßnahme ist ein Zeitraum von 10 Jahren vorgesehen. Der Kostenaufwand wird gegenwärtig auf rd. 6,0 Mio. € geschätzt. Eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht wird bis zum evtl. Satzungsbeschluss über die städtebauliche Gesamtmaßnahme erarbeitet. Die Landeshauptstadt Schwerin geht davon aus, dass zur wesentlichen Finanzierung Städtebaufördermittel eingeworben werden.

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Vorbereitende Untersuchungen
"Östliche Paulsstadt"

Untersuchungsgebiet

Oktober 2007



LEGENDE

Baualter

- 1840 - 1900
- 1901 - 1918
- 1919 - 1945
- 1946 - 1988
- 1989 - 2007

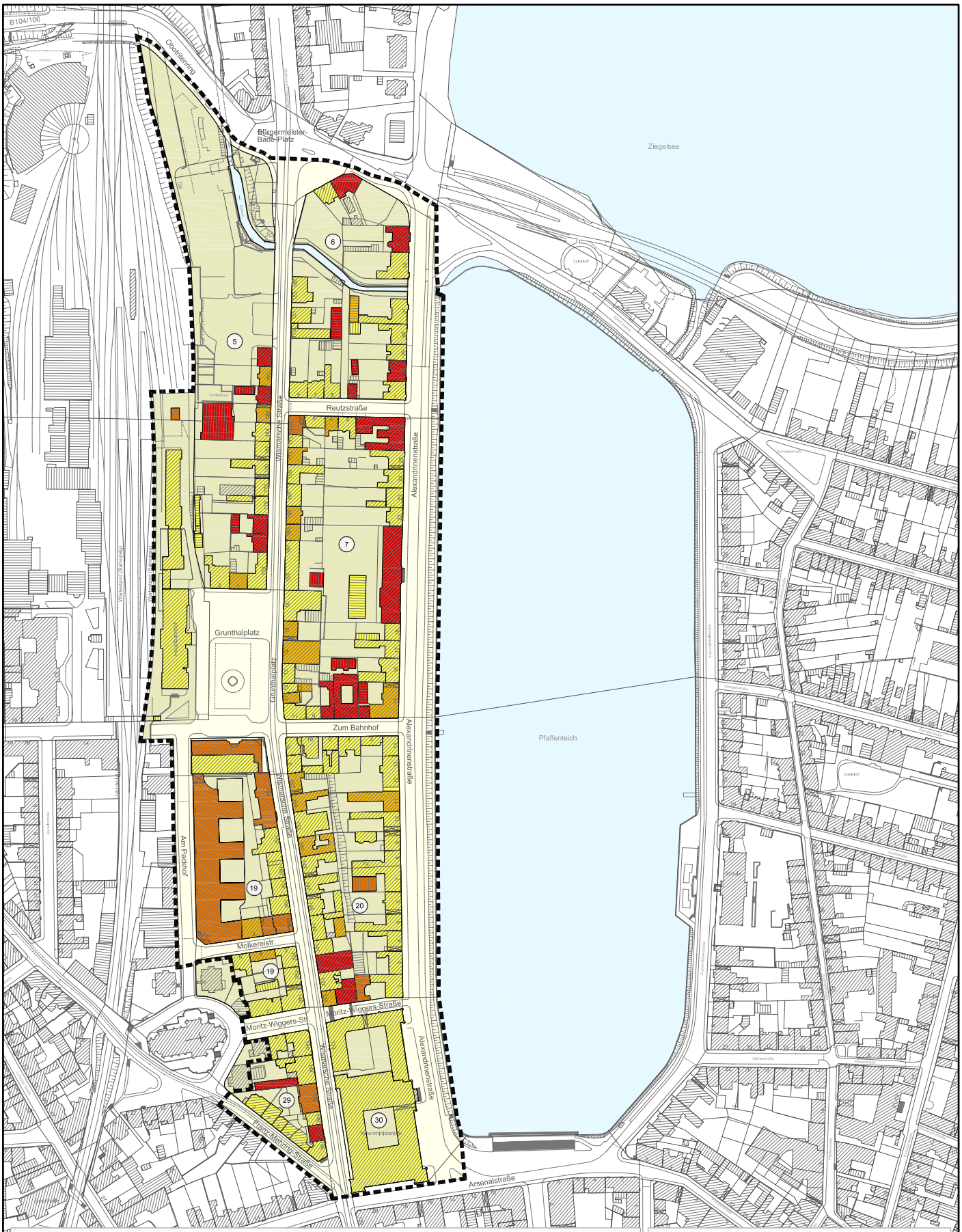
- D Denkmalbereich
- Gebäude/ Objekt unter Denkmalschutz
- Wasserflächen
- (5) Blocknummer
- Grenze des Untersuchungsgebietes

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Vorbereitende Untersuchungen
"Östliche Paulsstadt"

Baualter und Denkmalschutz

Oktober 2007



LEGENDE

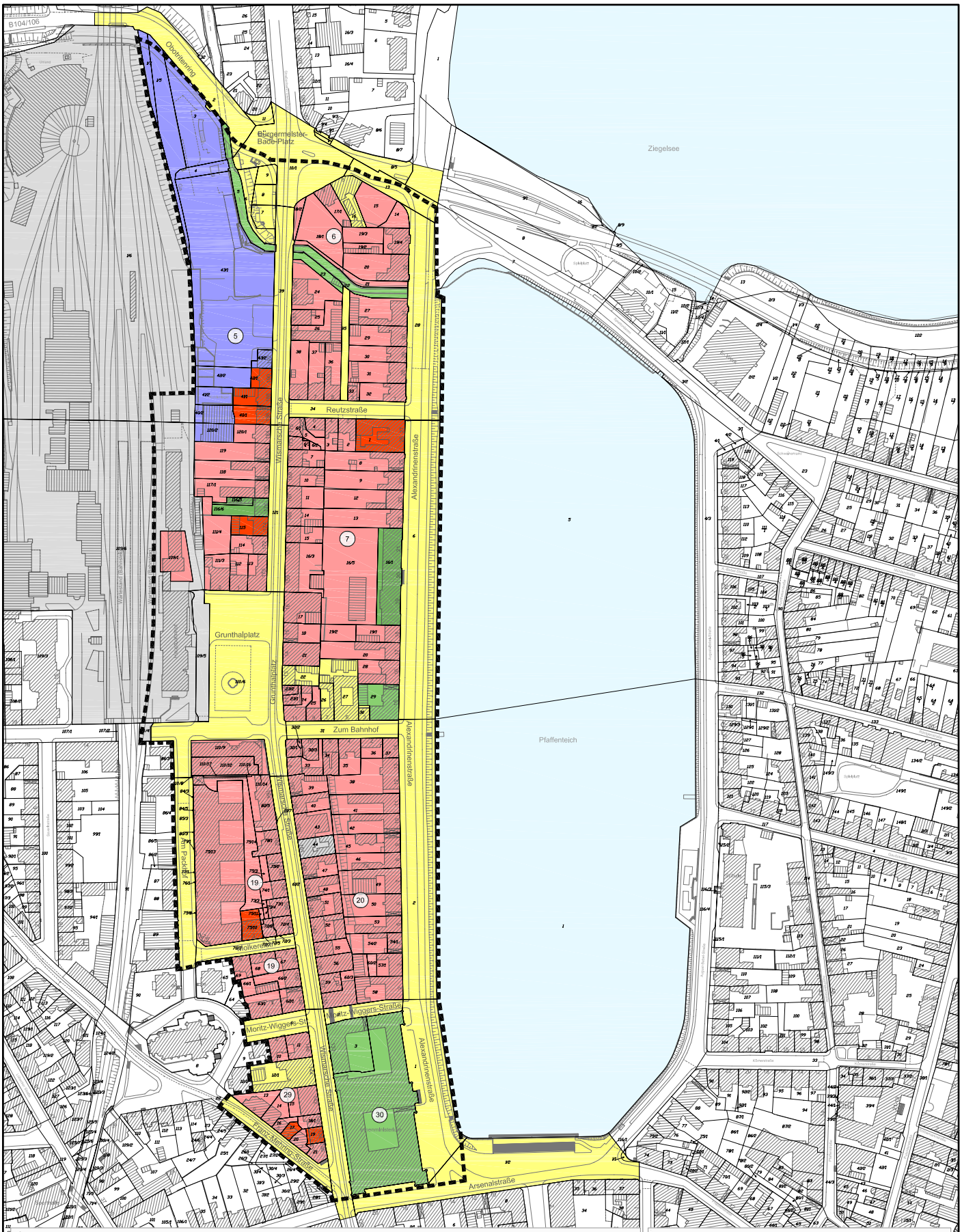
- Neubau
- sanierte Gebäude
- teilsanierte Gebäude
- unsanierte Gebäude
- Wasserflächen
- (5) Blocknummer
- Grenze des Untersuchungsgebietes

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Vorbereitende Untersuchungen "Östliche Paulsstadt"

Modernisierungsstand

Oktober 2007



LEGENDE

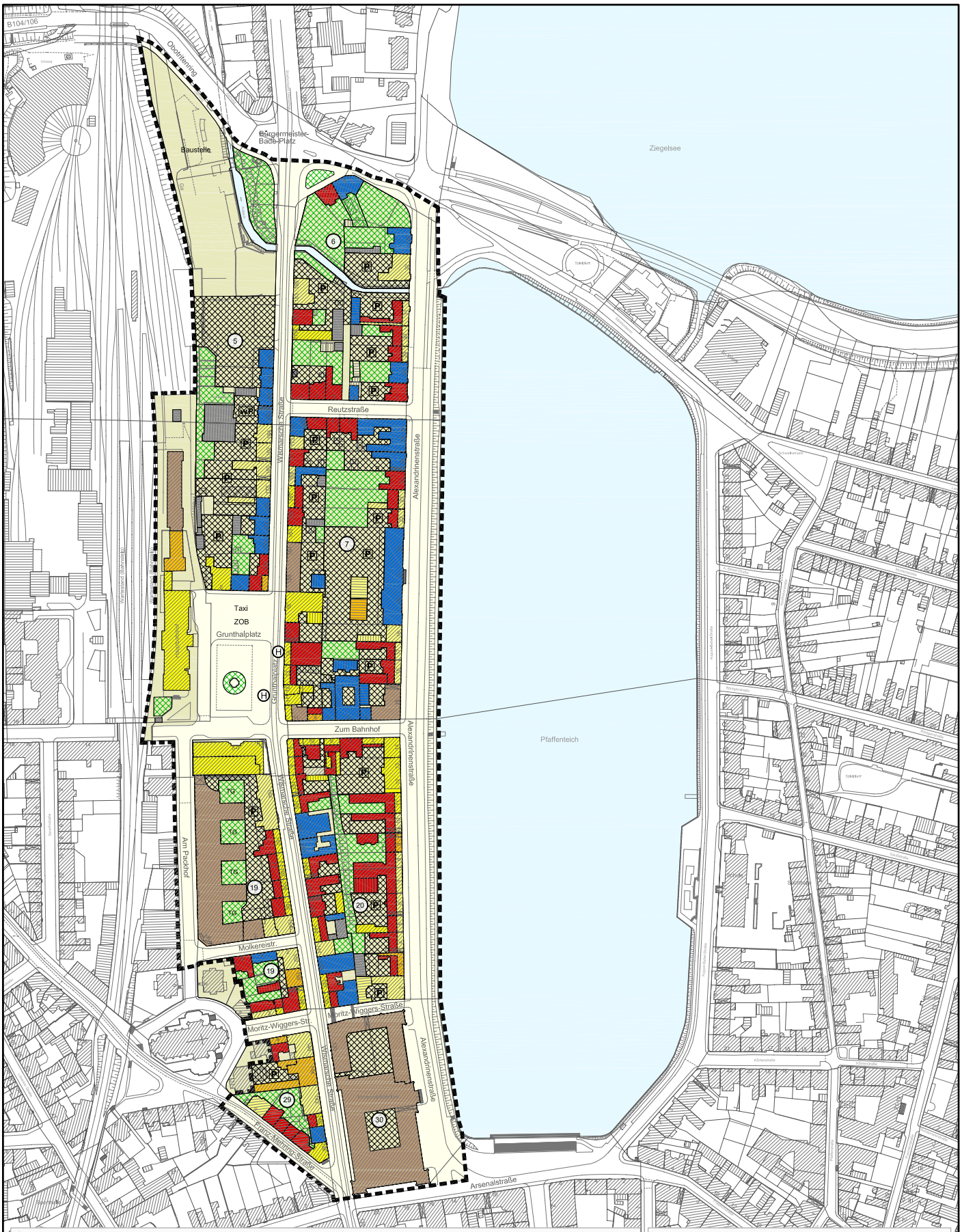
- Bund
- Land M-V
- Deutsche Bahn AG
- Stadt Schwerin
- Stadtwerke Schwerin
- Wohnungsgesellschaft Schwerin
- Privat
- Wasserflächen
- (5) Blocknummern
- Grenze des Untersuchungsgebietes

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Vorbereitende Untersuchungen "Östliche Paulsstadt"

Eigentümerstruktur

Oktober 2007



LEGENDE

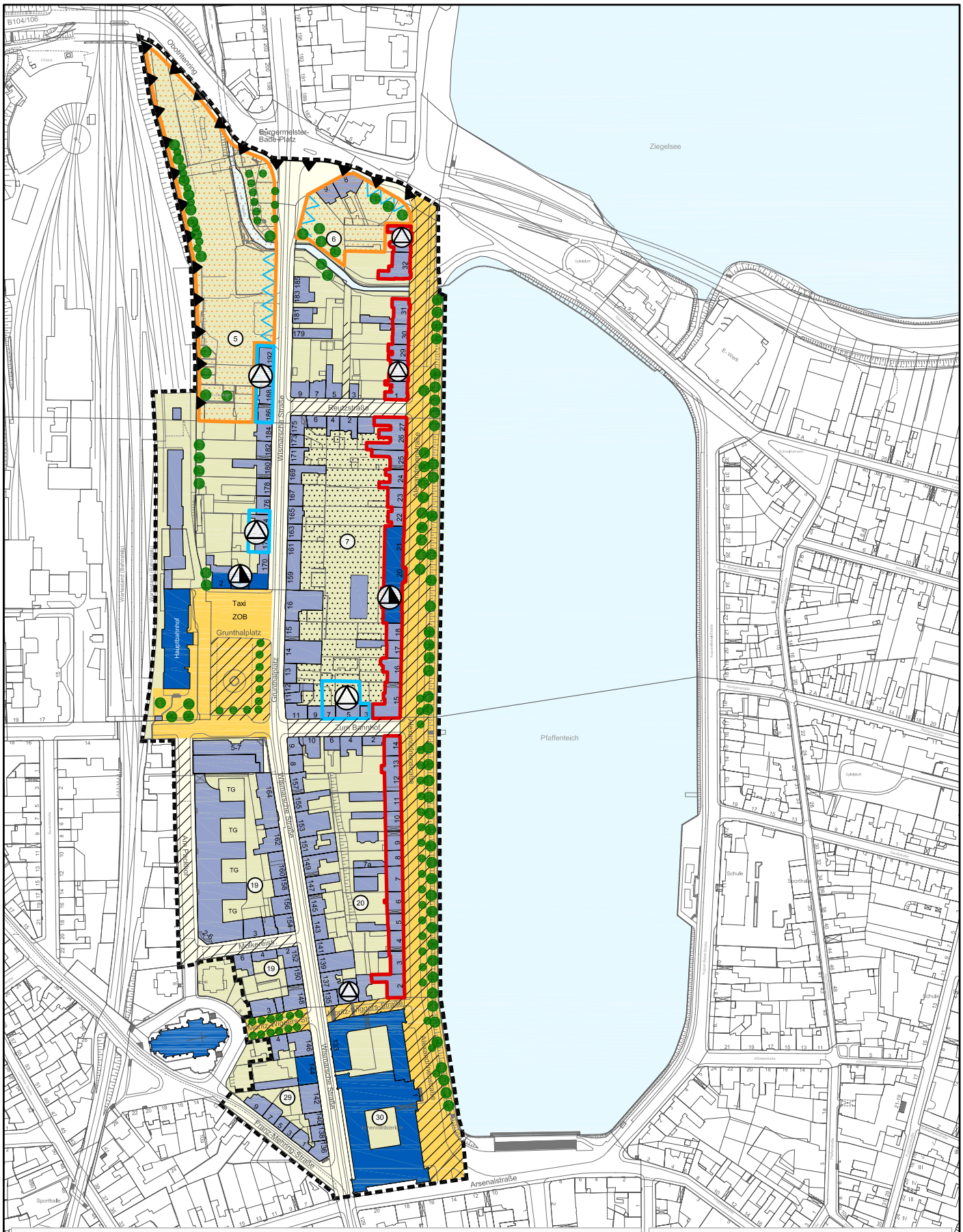
- Wohnen
- Dienstleistung/ Gewerbe
- Büro
- Verwaltung
- Gemeinbedarf
- Leerstand über 70%
- Nebengebäude
- Begrünte Flächen
- Versiegelte Flächen
- Andere
- P WP Parken / wildes Parken
- H Haltestelle ÖPNV
- ZOB Zentraler Omnibusbahnhof
- TG Tiefgarage
- Wasserflächen
- 5 Blocknummer
- Grenze des Untersuchungsgebietes

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Vorbereitende Untersuchungen "Östliche Paulsstadt"

Gebäudenutzung

Oktober 2007



LEGENDE

- Stadtbildprägende Bebauung
- Stadtbildprägende Einzelgebäude
- Konzentration von Funktions- und Substanzmängeln
- Gebäudeleerstand
- unsanierte/teilsanierte Gebäudesubstanz
- gestörter Blockrand
- Stadtbildbedeutsame Straßen- und Platzräume
- Straßenflächen
- erhebliche Mängel in Gestaltung und Bauzustand
- städtebaulich ungeordnete Bereiche
- stark verlegelter Blockbereich mit Wohnfunktion
- Immissionen
- bedeutender Baumbestand
- Bebauung
- Wasserflächen
- (5) Blocknummer
- Grenze des Untersuchungsgebietes

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Vorbereitende Untersuchungen
"Östliche Paulsstadt"

Qualitäten und Mängel

Oktober 2007

Wartestand (Bahnsteig)
Wartestand (Bahnsteig)
Hauptbahnhof
Grunthalplatz
Grunthalplatz
Wismarsche Straße
Bürgermeister-Bade-Platz
Obotritenring
Geöwig
Zum Bahnhof
Reutzstraße
Alexandrinenstraße
Aubach
5
6
7
1, 2
5-7
170
172
174
176
178
180
182
184
186
188
190
192
Busparkplatz NVS
11, 12, 13
14
15
16
159, 161
163
165
167
169
171
173
175
179, 181
183, 185
Bgm.-Bade-Platz
LEGENDE
Neubau
sanierte Gebäude
teilsanierte Gebäude
unsanierte Gebäude
Wasserflächen
Blocknummer
Grenze des Untersuchungsgebietes
LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN
Vorbereitende Untersuchungen
"Östliche Paulsstadt"
Gebäudeabwicklung
Wismarsche Straße
Oktober 2007