

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2010-08-24

Dezernat/ Amt: IV / Amt für
Stadtentwicklung
Bearbeiter: Herr Pichotzke
Telefon: 545-2647

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00453/2010

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Wirtschaft, Liegenschaften und Tourismus
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Masterplan zur Entwicklung der Flächen "Waisengärten" in der Werdervorstadt von Schwerin

Beschlussvorschlag

1.
Die Stadtvertretung beschließt, die bauliche Entwicklung der Flächen „Waisengärten“ im Stadtteil Werdervorstadt der Landeshauptstadt Schwerin auf der Grundlage des im Auftrag der Entwicklungsgesellschaft Schwerin (EGS) erstellten Masterplanes (Anlage 1) unter Einarbeitung der Empfehlungen der Projektgruppe Waisengärten vom 20.05.2010 (Anlage 2) vorzunehmen.
2.
Parallel soll die Fläche des ehemaligen Polizeigeländes an der Amtstrasse baulich entwickelt werden. Für diese Fläche besteht bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Mit der gesonderten Beschlussvorlage 00496/2010 über die Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Geländes der ehemaligen Polizeidirektion Schwerin soll eine Bebauung der Fläche nördlich der Amtstrasse eingeleitet werden.
3.
Die Stadtvertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75.10 „An den Waisengärten“ für ein Baufenster nördlich der verlängerten Achse Amtstraße bis zur westlichen Verlängerung des Gartenweges „Am Werder“. Die Fläche ist im Lageplan (Anlage 3) gekennzeichnet.
4.
Die Eigentümerin der Waisengärten, die LGE Landesgrunderwerb MV GmbH, wird aufgefordert, einen Realisierungs- und Ideenwettbewerb für die Flächen der Waisengärten durchzuführen. Hierbei soll Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualität für die Bauflächen nach Punkt 3 für den Realisierungsteil im Vordergrund stehen. Der Ideenteil soll die weitere schrittweise Entwicklung der Gesamtfläche unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Projektgruppe Waisengärten umfassen.

Die Wettbewerbsauslobung wird den städtischen Gremien zur Kenntnis gegeben.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Diese Vorlage bekräftigt den Beschluss der Landeshauptstadt Schwerin über den Rahmenplan von 1997 zur Weiterentwicklung der Werdervorstadt. Hierin ist eine stufenweise Entwicklung der Flächen Amtstraße und Waisengärten vorgesehen. Vor dem aktuellen Investitionsinteresse der Grundeigentümerin der Waisengärten ist daher die parallel vorzubereitende bauliche Entwicklung des ehemaligen Polizeigeländes in den Beschluss aufzunehmen.

Die Flächen des ehemaligen Polizeigeländes an der Amtstraße sowie der östlich davon liegenden Waisengärten sind Entwicklungsflächen in der Landeshauptstadt Schwerin. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung eines am Seeufer verbleibenden öffentlichen Grünzuges hat die Landeshauptstadt mit dem Beschluss über den ‚Rahmenplan Werdervorstadt‘ bereits 1997 festgelegt.

Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Areal entsprechend Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

Schließlich stellt der Stadtvertreterbeschluss vom 07.12.2009 Anforderungen an die Ausgestaltung einer baulichen Entwicklung der Werdervorstadt im Bereich der ehemaligen Polizeiliegenschaft und der Waisengärten.

Die Grundeigentümerin der Flächen der Waisengärten hat für eine abschnittsweise Entwicklung den Entwurf eines Masterplanes (Stand März 2010) erarbeiten lassen.

Parallel dazu hat die Verwaltung für das Areal des ehemaligen Polizeigeländes ein Konzept erarbeiten lassen, dessen Ergebnisse jetzt ebenfalls vorliegen. Vorgesehen sind hier eine Wohnbebauung im nördlichen Bereich, sowie eine Hotelnutzung im südlichen Teilbereich.

Der Entwurf des Masterplans wurde im März 2010 der Stadtverwaltung vorgestellt. Demnach soll auf dem Waisengartenareal ein Stadtquartier entstehen, das vielfältig nutzbare Freiräume und öffentliche Räume enthält, die um attraktiv gelegene Wohnbauflächen ergänzt werden. Durch viele unterschiedliche Gebäudetypen wird gewährleistet, dass sich die Wohnangebote an die verschiedenen Haushaltstypen und Bevölkerungsgruppen wenden. Zentrales Element ist eine öffentliche Uferzone, die sich vom ehemaligen Polizeigelände bis zur Straße ‚Am Werder‘ erstreckt und lediglich die Wassersportbereiche auf der Schwaneninsel ausspart.

Die bauliche Entwicklung der Waisengärten soll abschnittsweise in drei Bauabschnitten erfolgen, die jeweils eine eigene städtebauliche Prägung aufweisen:

Bauabschnitt 1 – Leitmotiv Urbanes Wohnen

Bauabschnitt 2 – Leitmotiv wasserbezogenes Wohnen mit Seeblick

Bauabschnitt 3 – Leitmotiv landschaftsbezogenes Wohnen am Uferpark

Für den Bauabschnitt 1 wird mit dieser Vorlage der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75.10 „An den Waisengärten“ gefasst.

Vor dem Hintergrund der eingangs erwähnten Beschlusslagen, der verschiedenen Nutzerinteressen und den Diskussionen, die um eine künftige Nutzung des Areals „Waisengärten“ geführt wurden ist unter Moderation von Dr. Volker Zahn eine ‚Projektgruppe Waisengärten‘ eingerichtet worden.

In dieser Projektgruppe waren betroffene Vereine, lokale Akteure, Institutionen und Gremien breit gestreut vertreten. Die Grundeigentümerin und die Landeshauptstadt Schwerin hatten nur Beobachterstatus.

Mit Datum vom 20.05.2010 hat die ‚Projektgruppe Waisengärten‘ Ergebnisse und

Empfehlungen für den Masterplan verfasst, die im weiteren Verfahren mit eingearbeitet werden sollen.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt als nächsten Arbeitsschritt die Durchführung eines Wettbewerbs, mit dem u.a. die städtebaulichen Vorgaben des Masterplans konkretisiert werden. Gleichzeitig dient der Wettbewerb dazu, die hohe städtebauliche und architektonische Qualität, die aufgrund der Bedeutung des Standortes erforderlich ist, abzusichern.

Die Ergebnisse des Wettbewerbes bilden dann die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 75.10 „An den Waisengärten“.

2. Notwendigkeit

Die Beschlüsse sind notwendig, um die weiteren Verfahren zur Entwicklung der Flächen Waisengärten zu betreiben.

3. Alternativen

Alternativ könnte ein Realisierungs- und Ideenwettbewerb zusammenfassend für eine Entwicklung des ehemaligen Polizeigeländes Amtstraße und die Flächen der Waisengärten ausgelobt werden.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Eine Entwicklung des Polizeigeländes und der Flächen der Waisengärten entsprechend des Masterplanes und der Empfehlungen der Projektgruppe Waisengärten schafft zum einen qualitativollen Wohnraum, in dem auch Familien in der Stadt natur- und wassernah leben können. Von der Aufwertung des gesamten Umfeldes der Werdervorstadt werden vor allem Familien der angrenzenden Stadtquartiere profitieren.

Ebenso können Familien eine öffentliche Grünzone am Ufer nutzen.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Erschließungs- und Bauaktivitäten stützen die städtische und regionale Bauwirtschaft. Die gewollte Verbesserung der touristischen Infrastruktur schafft auf Dauer Arbeitsplätze für Schwerin.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Entwicklung des Areals ‚Waisengärten‘ wird privatrechtlich betrieben und geht nicht zu Lasten der Landeshauptstadt Schwerin. Eine erfolgreiche Entwicklung dieses hochkarätigen Standorts ist für die finanzielle Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin von besonderer Bedeutung.

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: ---

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: ---

Anlage

Anlage 1 – Masterplan Waisengärten

Anlage 2 – Empfehlungen der Projektgruppe Waisengärten

Anlage 3 - Lageplan

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff
Beigeordneter

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin