

BERICHT

über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt /Schloßstraße,, rechtfertigen

I. Geltungsbereich des Sanierungsgebietes -"Altstadt /Schloßstraße ,,

Das Sanierungsgebiet umfaßt eine Fläche von 0, 703 ha.

Es wird umgrenzt im :

Norden : durch die Schloßstraße , Schloßstraße 14 ,16 ,18 ,20 ,22 ,24 ,26 ,28

Süden: durch die Grundstücke der Klosterstraße 5 ,9 ,11 ,13 ,15 ,17 ,19 .

Osten : durch das Grundstück Schloßstraße 12

Westen : durch das Grundstück Schloßstraße 30

Block	Straße / Nr.	Grundbuch Blatt	Flur	Flurstück	Fläche qm
	Schloßstraße 12/ Klosterstraße 5	70165	47	25	838
24	Schloßstraße 14	70994	47	24	453
24	Schloßstraße 16/	71358	47	23	497
24	Schloßstraße 18/ Klosterstraße 9	71359	47	22	509
24	Schloßstraße 20	3760	47	20	300
24	Schloßstraße 22/ Klosterstraße 13	3757	47	19	1123
24	Schloßstraße 24/	70210	47	68	351
24	Klosterstraße 15				
24	Schloßstraße 26	71020	47	69	593
24	Schloßstraße 28	71303	47	72	196
25	Schloßstraße 30	70022	47	73	366
24	Klosterstraße 11	3991	47	21	235
24	Klosterstraße 17	71857	47	70	136
24	Klosterstraße 19	8261	47	71	68
	Straße Klosterstraße teilweise	72325	47	67	148
	Straße Schloßstraße	72325	47	18	1448

2. Strukturelle Entwicklung im untersuchten Gebiet

Der Bereich ,der als Sanierungsgebiet „Altstadt / Schloßstraße“ förmlich festgelegt werden soll liegt südlich angrenzend an das Satzungsgebiet „Altstadt“,unmittelbar in der historischen Altstadt und weist stadtdenkmaltypisch mit die ältesten Teile Schwerins auf. Die alten historischen Straßenstrukturen sind noch vorhanden. Hier liegen u. a. wichtige repräsentative Gebäude Schwerins,wie die Katholische Kirche „Sankt Anna“,das Gebäude Schloßstraße 12 (1845 nach Plänen von G. A. Demmler als Hotel errichtet), das um 1871 aus der ehemaligen Mühle durchgebaute Gebäude Schloßstraße 30 mit original erhaltenem Sgraffito am Erker des 1. Obergeschosses,oder die beiden unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkg Gebäude Schloßstraße 24 u. 26 aus dem 18. Jahrhundert. Der von Westen nach Osten verlaufende und dann nach Südosten abknickende historische Straßenzug der jetzigen Schloßstraße ist nachweisbar seit 1160 die einzige Zufahrt zur Burginsel. Die unmittelbar an der südwestlichen Grenze der ummauerten

mittelalterlichen Altstadt verlaufende Klosterstraße führte von der sogenannten Grafenmühle (Schloßstraße 30)zu dem 1343 erstmals erwähnten Franziskanerkloster (1825 für den Neubau des Kollegiengebäudes / jetzt Staatskanzlei /Klosterstraße 2 abgetragen). Innerhalb dieser beiden Straßenzüge liegt das Sanierungsgebiet „Altstadt /Schloßstraße“.

Laut Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg -Vorpommern /Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 30.11.1993 i. d. V. vom 6.01.1998 stehen folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

- Schloßstraße 12
- Schloßstraße 22 Katholische Kirche Sankt Anna
- Schloßstraße 24
- Schloßstraße 26 und Hofgebäude
- Klosterstraße 5
- Klosterstraße 13

3. Bestandsdaten der Grundstücke

Block	Straße /Nr.	WE		Grundstück Fläche/ qm	Wohnfl. qm	Ladenfl. qm	Gewerbefl. qm
		gesamt	leer				
24	Schloßstraße 12/	-	-	838	-	320,80	903,3
24	Klosterstraße 5	6	4	397,1	-	-	-
24	Schloßstraße 14	2	-	453	223,6	134,14	-
24	Schloßstraße 16/	9	-	497	424,3	150,5	-
24	Schloßstraße 18/	-	-	509	-	-	-
24	Klosterstraße 9	-	-	s.o.	-	-	- Kita
24	Schloßstraße 20	6	-	300	319,4	108,6	-
24	Schloßstraße 22/	-	-	1123	-	-	-Kirche
24	Klosterstraße 13	2	-	125,67	-	145,35	-
24	Schloßstraße 24/	2	-	351	130,6	-	180,98
24	Klosterstraße 15	2	-	s.o.	97,9	-	73,70
24	Schloßstraße 26	2	-	593	132,8	244,80	107,92
24	Schloßstraße 28	-	-	196	-	100,6	100,0
25	Schloßstraße 30	8	-	366	480,2	241,34	51,3
24	Klosterstraße 11	-	-	235	-	-	- Kita
24	Klosterstraße 17	-	-	136	-	168,91	-
24	Klosterstraße 19	1	-	68	30,2	34,52	-
	Straße Klosterstraße teilweise			148			
	Straße Schloßstraße			1448			

4. Städtebauliche Mißstände im Sinne des § 136 BauGB

In diesem Altstadtbereich liegen bauliche und städtebauliche Mißstände vor.

Dazu gehören z.B.Mängel in der Bausubstanz und der Ausstattung der Wohnungen, Fehlnutzung der Gebäude ,hohe Versiegelung einiger Blockinnenbereiche,keine oder wenig Grünflächen, mangelhafte Gestaltung der Blockrandbereiche,ungestaltete Erdgeschoßzonen an Gebäuden, unsanierte und ungestaltete Straßenräume.

5. Grundzüge des Erneuerungskonzeptes

Zur Behebung der Mißstände in den genannten Blöcken wurde auf Grund der in den Vorbereitenden Untersuchungen ermittelten und in den Plänen der Anlage 3 dargestellten Zusammenhänge folgende Ziele für die Sanierung ermittelt ,die Grundlage des Sanierungskonzeptes sein sollen:

- Erhalt und Aufwertung der für das Stadtbild charakteristischen Merkmale, insbesondere der kulturhistorischen Gebäude

- Erhaltung und Stabilisierung einer verträglichen Mischung von Wohnen und Arbeiten
- Funktionsstärkung als Teil des Schweriner Geschäftszentrum

Verbesserung der Wohnsituation:

- Beseitigung der baulichen Mängel, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude
- Modernisierung der Wohnungen, Verbesserung des niedrigen Ausstattungsstandarts (Umstellung der Heizsysteme, Bäder, WC)
- Beseitigung der Gestaltungsmängel an Gebäuden in den Erdgeschoßzonen

Aufwertung der Geschäftsfunktion

- Aufwertung der öffentlichen Räume zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Fußgängerbereich Schloßstraße (Verbesserung der Beleuchtung, Begrünung, Möblierung usw.)
- Aufwertung der Geschäftsbereiche

Verbesserung des Wohnumfeldes:

- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verlagerung störender Nutzungen
- Erneuerung der technischen Infrastruktur
- Qualitative und quantitative Verbesserung der Grünflächenanteile

6. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 -156 a BauGB

Die Stadt Schwerin beabsichtigt, die Sanierung des Gebietes „Altstadt / Schloßstraße“ im umfassenden Verfahren durchzuführen. 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 der Rahmenplan-Innenstadt (beschlossen von der Stadtvertreterversammlung am 16.04.1993), die Erhaltungssatzung für die Innenstadt und Randbereiche von Schwerin (vom 2.08.1991) und die Werbesatzung (vom 24.08.1997) zur Verfügung.

7. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 i. V. m. § 4 BauGB wurden die Träger Öffentlicher Belange beteiligt. Die Träger haben eine Ausfertigung dieses Berichtes nebst Entwurf der Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes erhalten. Die Belange der öffentlichen Träger werden, soweit möglich, bei der weiteren Planung berücksichtigt.

8. Kosten -und Finanzierungsübersicht

Bei der Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt /Schloßstraße“ werden voraussichtlich Kosten in folgender Höhe entstehen (in TDM):

• Sanierungsplanungen und -untersuchungen	50
• Ordnungsmaßnahmen	800
• Baumaßnahmen :	
→ Straßen	1.100
→ Gebäude	2.900
• Sanierungsträger	150

insgesamt 5.000
