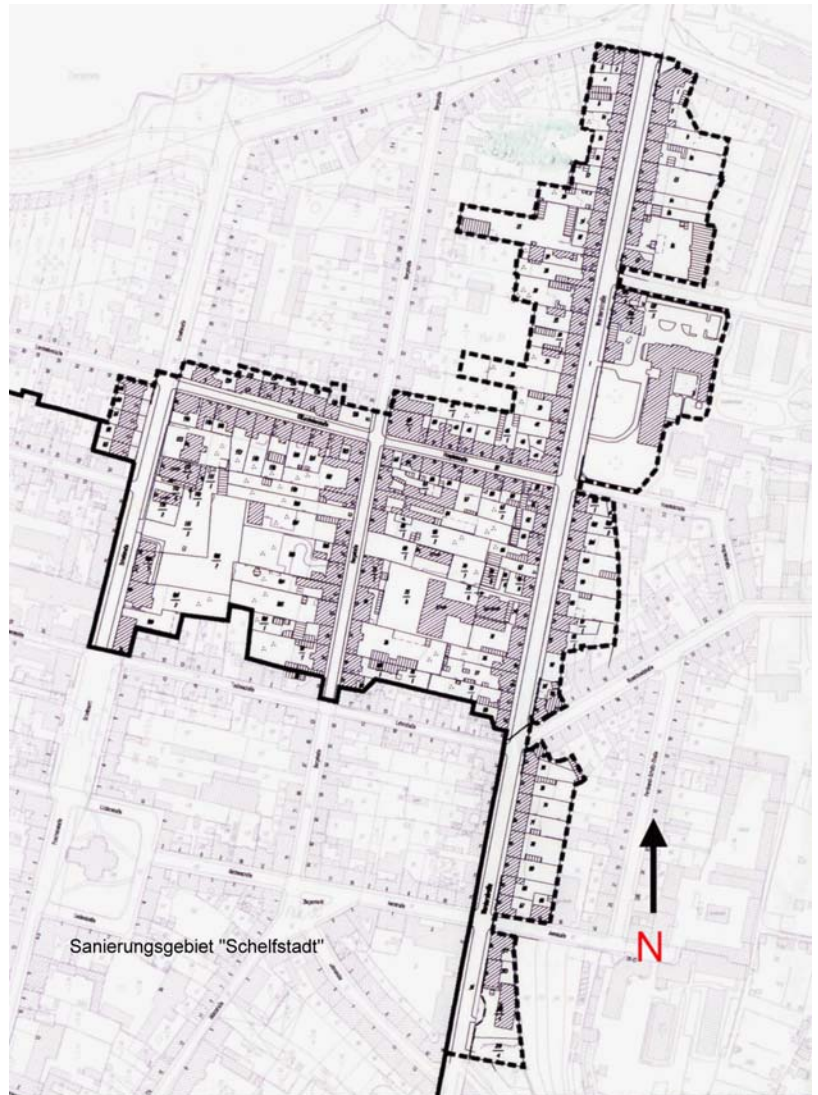


Sanierungsgebiet „Schelfstadt-Erweiterung“

Bericht über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des Erweiterungsgebietes rechtfertigen



Inhalt

- 1 Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Schelfstadt- Erweiterung“
- 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 Gemäß §§ 152 – 156 a BauGB
- 7 Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange
- 8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Zu 1. Geltungsbereich

Der Erweiterungsbereich zum Sanierungsgebiet „Schelfstadt“ umfasst eine Fläche von 10,3 ha.

Es wird umgrenzt im:

NORDEN durch die nördliche Bebauung der Landreiterstraße und der Hospitalstraße,

SÜDEN durch die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Schelfstadt“,

OSTEN durch die östliche Bebauung der Werderstraße,

WESTEN durch die Schelfstraße

Zu 2. Strukturelle Entwicklung im untersuchten Gebiet

Das Gebiet zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Schelfstadt“ liegt im Norden des Stadtteiles. Dieser Bereich der Schelfstadt - ehemalige Neustadt war in der Zeit von 1760 -1780 mit zweigeschossigen Fachwerkhäusern bebaut und wurde um 1900 überwiegend durch gründerzeitliche Bebauung ergänzt und ersetzt. Dabei handelt es sich vorwiegend um Gebäude in der Knaudtstraße (um 1890), der Hospitalstraße, der Landreiterstraße, der Schelfstraße und der Amtstraße . Die Werderstraße, ursprünglich Werderallee genannt, wurde 1841 (bis zur Amtstraße) angelegt, um die Kasernen in der Werderallee zu erschließen. Der Gebäudebestand der Straße zeigt in seinem äußeren Erscheinungsbild Stilmerkmale mehrerer Epochen auf. So erfolgte die Bebauung an der Werderstraße größtenteils um die Jahrhundertwende bis um 1910. Nach 1920 wurde die Bebauung unterhalb der Amtstraße fortgesetzt. Die noch existierenden Fachwerkgebäude gehören zur ältesten Bebauung und wurden schon um 1820 errichtet. Nach 1945 wurde die Bausubstanz in der Altstadt / Schelfstadt vernachlässigt. Lediglich in der Werderstraße wurde 1988 eine Lückenschließung vorgenommen.

Zu 3. Bestandsdaten der Grundstücke

Im Erweiterungsgebiet liegen 153 Grundstücke, fünf Straßen oder Straßenabschnitte und 136 Hauptgebäuden. 20 Grundstücke sind in diesem Bereich un bebaut. Von 22 unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, sind 16 Gebäude in einem schlechtem Bauzustand.

34 Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz (siehe Tabelle).

Wohnblöcke	Anzahl städtische Grundstk.	Größe Fläche	Anzahl Gebäude	Denkmalschutz	Gebäude leer	Gebäude Denkmalschutz, leer	Anzahl WE	davon leer	Größe WE m ²	Gewerbe m ²	davon leer
Block 65	3	97,00	0	0			0	0	0,00	0,00	0,00
Block 68	4	1.893,00	3	0	1		26	14	1.761,86	0,00	0,00
Block 74	7	4.741,00	8	3	6	2	20	17	1.051,00	4.746,12	608,12
Block 75	6	2.567,00	6	0	5		30	28	587,88	176,00	176
Block 88	3	1.872,00	3	0	1		20	4	1.126,04	0,00	0,00
Block92	2	8.224,00	3	2			0	0		3.270,00	0,00
Block 93	3	1.196,00	3	1	2	1	13	7	830,10	46,91	0,00
Block 94	3	1.134,00	3	0	2	0	18	14	858,98	17,00	0,00
Block 96	3	1.217,00	2	0	1		8	7	556,88	875,7	0,00
gesamt	34	22.844,00	31	6	18	3	135	91	6.772,74	9.131,73	784,12

Zu 4. Städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB

Im Jahr 2002 und 2003 wurden die vorbereitenden Untersuchungen im nördlichen Bereich der Schelfstadt durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen erhebliche bauliche und städtebauliche



Innenhof eines Grundstückes in der Werderstraße

Misstände, die es notwendig machen, das bereits bestehende Sanierungsgebiet um die Blöcke bzw. Teile der Blöcke(*) 64*, 65*, 67*, 68, 74, 75*, 88*, 92*, 93*, 94* und 96* zu erweitern. Dazu gehören vorgefundene Schäden und Mängel in der Bausubstanz, fehlende oder veraltete Ausstattung der Wohnungen und z.T. auch Fehlnutzung der Gebäude. Bei der Mehrzahl der Gebäude handelt es sich um mehrgeschossige Gründerzeitgebäude oder kleinteilige



Schelfstraße mit Sero – Trennsystem



Straßenzustand Bergstraße / Ecke Landreiterstraße

Fachwerkhäuser. Die Gebäude sind vorwiegend unsaniert, wobei die untersuchten Fachwerkhäuser mehrheitlich unter Denkmalschutz stehen.

In der Schelfstraße stellen der fehlenden Blockrand, die leere ehemalige Kaufhalle, die ungeordnete beparkte Freifläche, die leerstehende desolade Gebäudesubstanz in den Höfen und der Altlastenverdacht im Hofbereich der ehemaligen Gärtnerei einen erheblichen städtebaulichen Misstand dar. Der hohe Versiegelungsgrad und die starke Überbauung sind charakteristisch für den Innenhofbereich des Blockes 74 (Hospitalstraße, Bergstraße, Werderstraße). Die zahllosen in den Hinterhöfen vorgefundenen Schuppen und Nebengebäude sind vorwiegend in einem schlechten Bauzustand und müssen zum großen Teil entfernt oder durchgreifend saniert werden, um den Höfen Freiflächen und somit mehr Licht und Luft zu geben.



Der Verkehr in der Werderstraße

In dem Erweiterungsbereich liegen zahlreiche festgestellte Altlaststandorte und Altlastverdachtsflächen, die als solche im Altlastenkataster der Stadt Schwerin erfasst sind.

<u>Altlaststandorte :</u>	Werderstraße 20 Werderstraße 68/70	Lagerung flüssiger Brennstoffe ehem. Tankstelle u. Werkstatt
<u>Altlastenverdachtsflächen :</u>	Schelfstraße 36/38 Bergstraße 32 Werderstraße 19 a	Hofbereich ehem. Gärtnerei Hofbereich Malerei Hofbereich ehem. Klempnerei

Es handelt sich hier um Standorte, die jahrzehntelang gewerblich genutzt worden sind und die saniert werden müssen.

Wichtigste Straße im Untersuchungsgebiet ist die Werderstraße. Sie ist als Eingangsstraße der erste visuelle Eindruck von der Stadt und deshalb von hoher Bedeutung. Derzeit stellt die Werderstraße durch das hohe Verkehrsaufkommen, die daraus resultierende grosse Lärmbelästigung, die vorliegenden Substanz- und Funktionsmängel, den hohen Gebäudeleerstand, die ungestalteten Erdgeschosszonen und die ungeordneten oder fehlenden Blockränder einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Die Leerstandsquote der Werderstraße liegt mit rund 40 % deutlich über dem gesamtstädtischen Leerstand.

Zu 5. Grundzüge des Erneuerungskonzeptes

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet soll das Wohnumfeld verbessert werden und der Bereich in der nördlichen Schelfstadt zu einem attraktiven Wohnstandort aufgewertet werden. Zur Behebung der Missstände in den genannten Blöcken wurden folgende Ziele für die Sanierung erarbeitet, die Grundlage des Sanierungskonzeptes sein sollen:

Erhalt und Aufwertung des Stadtbildes

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

Stärkung der Wohnfunktion:

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

Aufwertung der Geschäftsfunktion:

1. Aufwertung der öffentlichen Räume zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Werderstraße und der Schelfstraße (Verbesserung der Straßendecke, Beleuchtung, Begrünung, Möblierung, Lärmschutz usw.)

Verbesserung des Wohnumfeldes:

1. Dach- und Fassadenbegrünung,
2. Verlagerung störender Nutzungen
3. Altlastensanierung
4. Erneuerung der technischen Infrastruktur
5. Qualitative und quantitative Verbesserung der Grünflächenanteile
6. Lärmschutzmaßnahmen in der Werderstraße



unter Denkmalschutz stehende Gebäude Werderstraße 55



Bergstraße 42

Auffallend bei der Auswertung der Analysedaten der Vorbereitenden Untersuchungen war die Überlagerung von denkmalgeschützter mit unsanierter Bausubstanz.

Hier wird deutlich, wie wichtig es ist, die Sanierung der historischen Gebäude finanziell zu unterstützen.

Im untersuchten Bereich stehen 22 Gebäude unter Denkmalschutz. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Fachwerkhäuser. Die meisten Fachwerkgebäude stehen in der Werderstraße und in der Bergstraße. 13 Gebäude befinden sich davon in einem schlechten Bauzustand.

In dem Gebiet "Schelfstadt-Erweiterung" sind zwei Bodendenkmalfächen ausgewiesen: in Höhe der Kreuzung Werderstraße / Knautstraße und in Höhe des Grundstückes Schelfstraße 32,34.

Aufstellung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude:

Nr.	Straße	HNr	Flur	Flurstück
1	Schelfstraße	26	31	114
2	Schelfstraße	28	31	113
3	Bergstraße	39	31	122
4	Bergstraße	45	31	107
5	Bergstraße	57	31	92/1
6	Bergstraße	55	31	102/1
7	Bergstrasse	30	31	53
8	Bergstrasse	32	31	63/1
9	Bergstrasse	34	31	64
10	Bergstrasse	40	31	73/2
11	Bergstrasse	42	31	74
12	Werderstraße	57	31	72
13	Werderstraße	55	31	71
14	Werderstraße	53	31	70/8
15	Werderstrasse	45	31	62
16	Werderstrasse	61	31	79/1
17	Werderstrasse	63	31	80
18	Werderstraße	20	25	16
19	Schelfstraße	38	31	100
20	Werderstraße Villa / Klinik	30	28	122/4
21	Werderstraße	42	32	97/1
22	Werderstraße	48	32	91

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

Die Stadt Schwerin legt das Gebiet „Schelfstadt-Erweiterung“ 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.

Zu 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 Erhaltungssatzung des Sanierungsgebietes erhalten. Sie hatten keine Bedenken zum Satzungsentwurf. Hinweise der Träger öffentlicher Belange werden, soweit möglich, bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Zu 8. Kosten- u. Finanzierungsübersicht

Bei der Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen im Erweiterungsgebiet-Sanierungsgebiet „Schelfstadt“ werden voraussichtlich Kosten in folgender Höhe entstehen (in EURO).

Erschließungsmaßnahmen	Flurstück	m ²	Belagart	Bemerkung	Kosten / m ²	Kosten	
Hospitalstraße	52	1080	gepflastert	v. Bergstr. bis Werderstr.	200,00	216.000,00	
Werderstr. 1. BA	31	4732	asphaltiert	schlechter Unterbau	185,00	875.420,00	
Werderstr. 2.BA	1	7349	asphaltiert	schlechter Unterbau	185,00	1.359.565,00	
Schelfstraße	anteil. 135	2450	gepflastert	Taubenstr. bis Landreiterstr.	250,00	612.500,00	
Landreiterstr.	132	1365	gepflastert	Schelfstr. bis Bergstr.	200,00	273.000,00	
Bergstr.	anteil. 124	2050	gepflastert	2. Bauabschnitt	250,00	512.500,00	3.848.985

Gebäude / Bauwerke	Anzahl	schlechter Bauzustand	WE	davon WE leer	Kostenansatz z	Kosten	
private Gebäude	88	24	502	130	30.000	720.000	
priv. Gebäude, Denkmal	16	10	39	23	100.000	1.000.000	
städt. Gebäude	25	20	135	91	10.000	200.000	
städt. Gebäude, Denkmal	6	6	21	21	50.000	300.000	
Sanierung Gebäude		60	697	265		2.220.000	2.220.000
Kleinteilige Maßnahmen						1.000.000	1.000.000
Grundstücke- Bodenneuord- nung, Altlasten	15					1.300.000	1.300.000
Trägerkosten, Planung, Öffentlichkeitsarbeit						1.200.000	1.200.000
Gesamtkosten							9.568.985

Die Sanierungsmaßnahme wird aus den folgenden Einnahmequellen finanziert:

- **Städtebauförderungsmittel des Bundes , des Landes Mecklenburg - Vorpommern und der Stadt Schwerin**
Die erforderlichen städtischen Eigenanteile in der Städtebauförderung sollen in der gleichen Höhe wie in den letzten Jahren fortgeschrieben und anteilig in den Gebieten "Schelfstadt" und "Schelfstadt – Erweiterung" eingesetzt werden.
Die Dauer der Sanierungsmaßnahme ist von der Verfügbarkeit der kommunalen Eigenanteile abhängig. Eine stetige Verfügbarkeit vorausgesetzt, ist mit einer Sanierungsdauer von 10 bis 15 Jahren zu rechnen.
- **Verkaufserlöse städtischer Grundstücke aus dem zu bildenden Treuhandvermögen**
Gem. Punkt D 4.1 Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) müssen alle privat nutzbaren Gebäude im Sanierungsgebiet veräußert werden. Die Mittel fließen in das Treuhandvermögen und können weiter für Sanierungsmaßnahmen verwendet werden.
- **Ausgleichsbeiträge nach § 154 BauGB**
Das Sanierungsgebiet „Schelfstadt“ wird nach und nach aus der Sanierungsmaßnahme entlassen werden. Die einzunehmenden Ausgleichsbeiträge fließen in das Treuhandvermögen

Durch die Festlegung als Sanierungsgebiet hat jeder private Grundstückseigentümer die Möglichkeit die erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) in Anspruch zu nehmen, wonach Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist steuerabzugsfähig sind.