



LGE

Landesgrunderwerb

Mecklenburg-Vorpommern GmbH



EGS

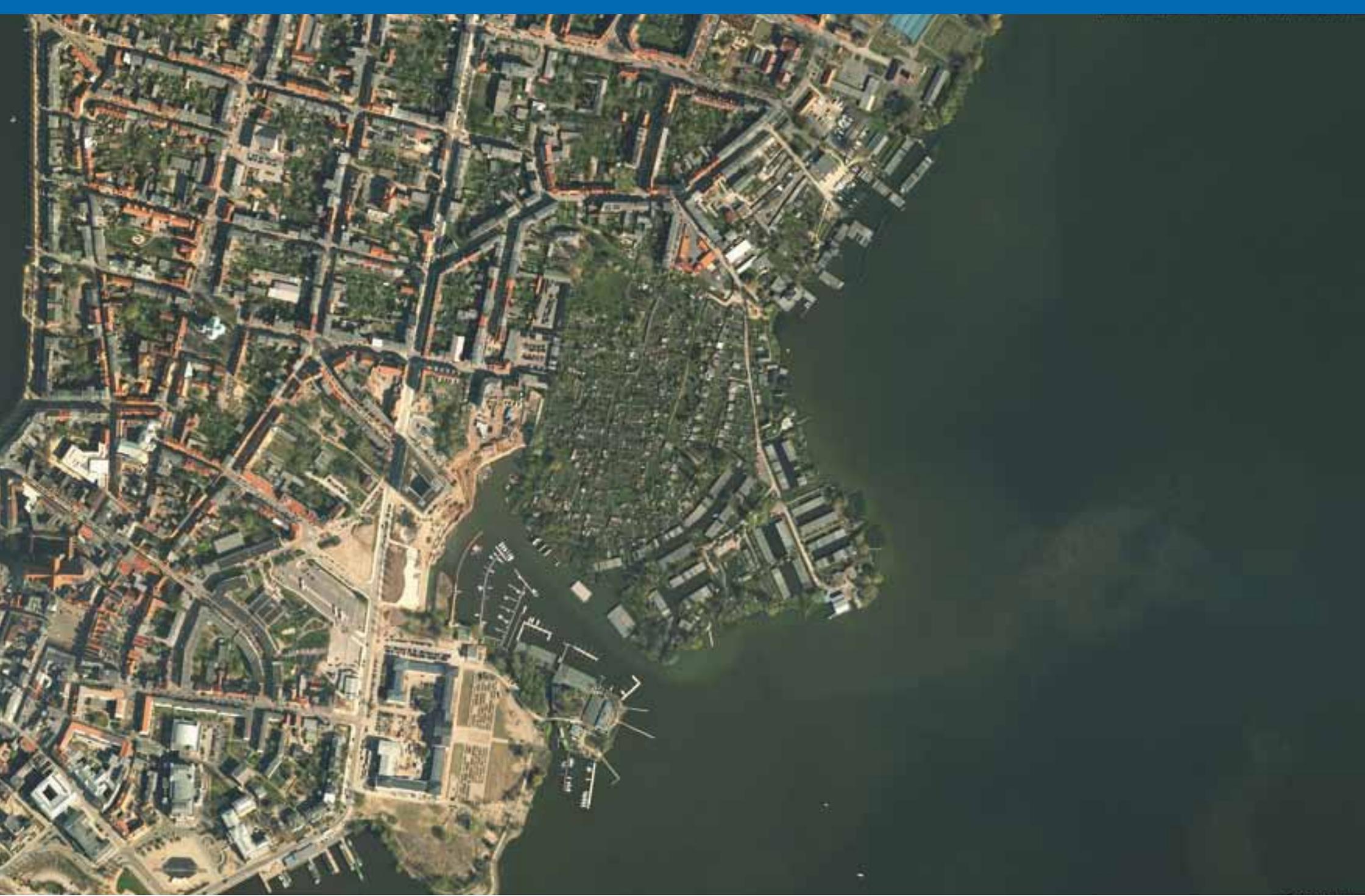
Entwicklungsgesellschaft mbH



Landeshauptstadt Schwerin Masterplan Waisengärten

Stand März 2010







Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Planungsgeschichte Waisengärten	4
Planungsrechtliche Vorgaben und Beschlüsse	5
Waisengärten – Eine Wasserstadt für alle	6
Vorgehensweise	9
Rahmenbedingungen	10
Flächenplan	13
Haupterschließung	13
Überlagerung Rahmenplan 1997/FNP	14
Bauabschnitte	15
Bebauungsstudien	16
Grünkonzept	21

Bild 1: Proske + Steinhausen Landschaftsarchitekten GmbH i.G.

Bild 2: Proske + Steinhausen Landschaftsarchitekten GmbH i.G.

Bild 3: Wettbewerbsvisualisierung »Wohnen am Westhafen« Geesthacht, <http://www.competitionline.de/4044286/>



Bornhöved-
straße

Schelfmarkt

Waisengärten

Werderhof

Uferpromenade am Beutel

Marstall

Alter Garten

Burgsee-
Promenade

Schloss

Schwimmende
Insel

Schloss-
park

Franzosenweg



Einleitung

Mit der Formulierung des städtebaulichen Leitbildes für die Landeshauptstadt Schwerin, die Stadt durch die Entwicklung der seeseitigen Wasserkanten aufzuwerten und zu stärken, sind die Waisengärten in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt. Der Rahmenplan für die Werdervorstadt hat für die weitere Entwicklung dieses Areals bereits im Jahre 1997 Aussagen getroffen, die auf eine Wohnnutzung in Verbindung mit uferbegleitenden Grünzonen abzielen.

Diese Zielstellung haben die Stadtvertreter durch ihren Beschluss vom 09.12.2009 weiter konkretisiert.

Die Landeshauptstadt Schwerin und die LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH haben die weitere Vorbereitung der Entwicklung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt und in diesem Zusammenhang die Erarbeitung eines Masterplans vereinbart.

Basierend auf dem Rahmenplan haben sich für die Waisengärten bereits die Struktur der Grunderschließung, der Baufelder und der Grün- und Uferbereiche herausgebildet, die zunächst in diesem Masterplan anschaulich definiert werden sollen.

Bild 1: Proske + Steinhausen Landschaftsarchitekten GmbH i.G.
Bild 2: Landeshauptstadt Schwerin
Bild 3: Proske + Steinhausen Landschaftsarchitekten GmbH i.G.

Der Masterplan soll die Aussagen des Rahmenplans und die vielfältigen planerischen Vorarbeiten konkretisieren. Er berücksichtigt dabei die Aussagen einer von der EGS Entwicklungsgesellschaft mbH in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie, die 2009 den aktuellen Bedarf des Wohnungsmarktes und Nachfrageperspektiven analysiert hat.

Darüber hinaus enthält der Masterplan Aussagen zur zeitlichen Abfolge sowie zu den einzelnen Umsetzungsschritten. Konkreter weiterer Planungsbedarf soll über Gutachterverfahren und entsprechende Detaillierungen weiter qualifiziert werden.

Im Rahmen der Bundesgartenschau realisierte die Landeshauptstadt am Ufer des Schweriner Sees umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen, die die Stadt näher an den See heranrückten und wichtige Bausteine des Leitbildes Stadt am See darstellten. Die Baumaßnahmen endeten mit der Promenade am Werderhof, die allerdings perspektivisch bis zum Stangengraben weitergeführt werden soll. Neue Grünflächen im Uferbereich der Waisengärten bilden ein wichtiges Glied in dieser Kette.

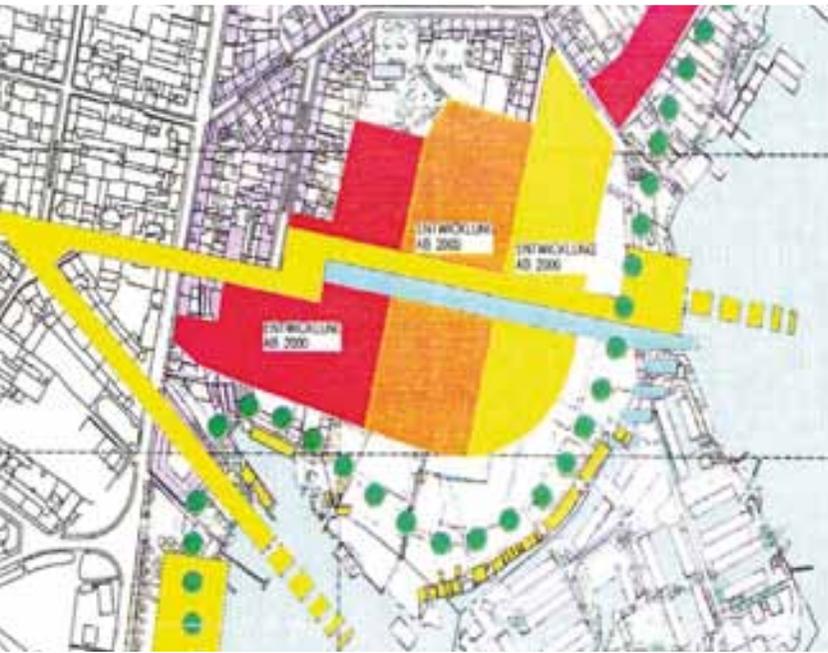
Planungsgeschichte Waisengärten

Die Planungsgeschichte der Waisengärten in der Schweriner Werdervorstadt reicht weit in das 19. Jahrhundert zurück. Der bekannte und für die Stadt Schwerin so bedeutende Architekt und Stadtplaner G. A. Demmler veröffentlichte bereits im Jahr 1866 in seinem »Erweiterungs- und Verschönerungsplan der Residenzstadt Schwerin« grundle-

gende Leitideen für die städtebauliche Weiterentwicklung der Werdervorstadt an den Schweriner See. Darin sah er eine Blockrandbebauung der jetzigen Waisengärten vor, die sich zum Schweriner Seeufer orientieren sollte sowie eine Verlängerung der Amtstraße, die zur damaligen Wiesenstraße (heute: Am Werder) führen sollte. Die geplante Promenade am Schweriner See war kennzeichnend für den Wandel des Naturverständnisses im 19. Jahrhundert. Das Wohnen am Wasser begann bereits zu dieser Zeit attraktiv zu werden. (aus: Rahmenplan Werdervorstadt 1995)

In den 90er Jahren rückte das Areal mit seinen Potenzialen sehr schnell in den Fokus der Stadtentwicklung, die nicht nur ein besonderes Augenmerk auf die Innenentwicklung legte, sondern die Wassernähe als wichtiges Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Schwerin erkannte. Den Waisengärten, als letzten noch unbebauten innerstädtischen Uferbereich, galt dabei ein besonderes Interesse, da diese Fläche alle Attribute vereinigt, um die angestrebten neuen Qualitäten zu erreichen.

Unterschiedliche Initiativen führten zu planerischen Auseinandersetzungen mit dem Thema »Bauen an der Schweriner Wasserkante«. Im Jahr 1996 wurde im Rahmen von IAAS »Institut for Advanced Architectural Studies« ein internationaler Städtebau-Workshop durchgeführt. Im Ergebnis standen grundsätzliche und zum Teil provozierende Thesen, die die Qualitäten des Areals deutlich machen und unterschiedlichste Perspektiven ausloten. Der Stand dieser Diskussion findet sich im Rahmenplan für das Gebiet wieder, der im Jahr 1997 beschlossen wurde. Darin sind Entwicklungsziele der Landeshauptstadt formuliert, die für den Bereich der Waisengärten eine Wohnbebauung vorsehen. Diese Ziele wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt, der die Waisengärten als Wohnbauflächen ausweist. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten zeigte das »Bauforum« auf, das die EGS Entwicklungsgesellschaft mbH im Jahr 2000 durchführte und an dem sich namhafte Architekten beteiligten. Im Rahmen des LEG-Preises (Preis der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften) im Jahr 2004 erfolgte eine weitere intensive planerische Bearbeitung des Gebietes unter dem Einfluss der BUGA-Planungen für Schwerin. Ca. 35 Arbeiten lieferten vielfältige Lösungsansätze für eine Stadtentwicklung unter Berücksichtigung von Wohnbebauung und Freizeiteinrichtungen.



Planungsrechtliche Vorgaben und Beschlüsse

Sämtliche Ergebnisse der unterschiedlichen Planungsverfahren dokumentieren die hohen Potenziale und vielfältigen Möglichkeiten, die Landeshauptstadt Schwerin direkt am Wasser in zentraler Lage mit neuen Qualitäten auszustatten. Dass es dabei nicht nur bei Visionen bleiben muss, ist durch die BUGA 2009 eindrucksvoll unterstrichen worden. In einem konzentrierten Rahmen sind eine Fülle von Projekten, die die Neugestaltung attraktiver Lagen am Wasser beinhalten, umgesetzt worden.

Durch den neu gestalteten Stadthafen am Beutel mit seiner großzügigen Promenade ist für die südliche Werdevorstadt ein ganz neuer Eingangsbebereich entstanden. Allerdings ragt die Promenade in eine unfertige städtebauliche Situation hinein, die notwendigerweise weiterentwickelt werden muss – und das nicht nur bis zu den Waisengärten, sondern weiter in Richtung Norden.

Die Planungsgeschichte der Waisengärten reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück. Seit fast 20 Jahren gibt es eine sehr intensive planerische Bearbeitung des Gebietes mit besonderem Augenmerk auf die Schaffung neuer Qualitäten direkt am Wasser in zentraler Lage.

1997	Rahmenplan	Die Waisengärten sind als Wohnbaufläche mit Realisierung in drei Abschnitten und Grünflächen im Osten und Süden gekennzeichnet.
2005	ISEK Schwerin, 1. Fortschreibung	Ein Leitbild: innenstadtnahe urbane Wohnquartiere schaffen.
2007	Flächennutzungsplan	Die Waisengärten sind als Wohnbaufläche und durch 50 bis 100 Meter breite Grünflächen im Osten und Süden gekennzeichnet.
07.12.2009	Stadtvertreterbeschluss zur Entwicklung der Waisengärten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die begonnene Öffnung der Stadt hin zum Wasser soll fortgesetzt werden. Wegebeziehungen sind hierfür neu zu ordnen, die Begehbarkeit von Uferzonen für die Allgemeinheit soll hergestellt werden. 2. Die Verbesserung der touristischen Infrastruktur (insbesondere Wassertourismus) soll Beachtung finden.

Fazit:

Eine Wohnbebauung der Waisengärten ist in den Programmen und Plänen der Stadt Schwerin grundsätzlich vorbereitet und in den Zielkonzepten entsprechend ausformuliert.



Waisengärten – Eine Wasserstadt für alle

Die jetzige Situation der Waisengärten ist dadurch gekennzeichnet, dass das Areal nur einer Bevölkerungsgruppe, nämlich den Kleingarten- und Bootshauspächtern, und nicht der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Die Uferzonen im Bereich des Stadthafens am Beutel sowie am Westufer des Schweriner Sees sind nicht zugänglich, die Wegeverbindungen in diesem Gebiet bestehen aus verschlungenen Pfaden, die nicht zum Durchqueren einladen. Die Uferpromenade findet keine adäquate Fortsetzung und verläuft ins Nichts.

Ziel des Konzeptes ist es, das Waisengärten-Areal in einen attraktiven Standort zu verwandeln, der die Landeshauptstadt Schwerin als »Stadt am Wasser« weiter qualifiziert. Das wird erreicht, indem das Quartier geöffnet und Angebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Entstehen soll ein Stadtquartier, das vielfältig nutzbare Freiräume und öffentliche Räume enthält, die um attraktiv gelegene Wohnbauflächen ergänzt werden. Durch viele unterschiedliche Gebäudetypen wird gewährleistet, dass sich die Angebote an verschiedene Bevölkerungsgruppen richten. Ein besonderes Augenmerk in der Konzeption liegt darauf, den Schweriner See zugänglich und sichtbar zu machen. Zentrales Entwurfs-element ist eine öffentliche Uferzone, die sich vom Polizeigelände bis hin zur Werft erstreckt und lediglich die Wassersportbereiche auf der Schwanenhalbinsel ausspart. Die geplante Uferzone ist Indiz für die starke Orientierung am öffentlichen Interesse, da für den gesamten Uferbereich

des Masterplangebietes eine öffentliche Nutzung vorgesehen und die Begehbarkeit gewährleistet ist.

Die Uferzone teilt sich in drei Bereiche mit unterschiedlicher Qualität auf:

- Im **südlichen Teil** ist die Situation gekennzeichnet durch einen Grundwasserstand unmittelbar unter der Geländeoberkante und einer ökologisch äußerst wertvollen Vegetation. Die hier vorgesehenen Eingriffe sind sehr sparsam und behutsam und zielen darauf ab, die vorhandenen Qualitäten sorgsam weiterzuentwickeln und für die Bürger als Besonderheit erlebbar zu machen. Ein Sukzessionsbereich ist geplant.
- An diesen Sukzessionsbereich schließt sich der **mittlere Teilbereich** an, der durch die Schnittstelle der Verlängerung der Amtstraße mit dem Schweriner See definiert ist. Hier entsteht ein aufwendig gestalteter Bereich, der die vorhandenen Sichtbezüge in Richtung Schelfkirche und Am Werder aufnimmt.
- Die **dritte Zone** ist der Strandbereich zum Schweriner See. Es ist vorgesehen, einen vielfältig nutzbaren Ufer- und Strandbereich zu entwickeln. Dieser Abschnitt soll sich als belebtes Freizeitgebiet etablieren und Angebote wie Beachvolleyball, Sandstrand, Spielmöglichkeiten für Kinder und verschiedene Sitzmöglichkeiten integrieren.

Insgesamt werden am Schweriner See stark frequentierte Bereiche entstehen. Die Anbindung erfolgt über die Verlängerung der Amtstraße sowie über die Straße Am Werder, wobei die geplante Verlängerung der Amtstraße die Hauptanbindung sein wird. Für die Amtstraße ist eine aufwendigere Gestaltung vorgesehen, die ein besonderes Augenmerk auf die Bedürfnisse der Fußgänger und Radfahrer legt. Auf ihr sollen Fußgänger, die auf der Promenade gehen, weitergeführt werden. Beide Straßen erschließen außerdem das neue, geplante Wohngebiet. Die attraktiven Uferbereiche tragen dazu bei, dass die rückwärtig angeordneten Wohnbauflächen sich nicht zu isolierten Quartieren entwickeln, sondern durch die Wege zu den Uferbereichen durchströmt werden. Damit wird jeglichen Isolations- und Abschottungstendenzen entgegen gewirkt.

Die geplanten Bauflächen gliedern sich in drei Bauabschnitte mit jeweils eigener städtebaulicher Prägung und werden so ihre eigene Identität entwickeln.

Bauabschnitt 1 – Leitmotiv Urbanes Wohnen/StadtWohnen

Gebäudetypologien:

- Stadthauszeilen mit Miet- und Eigentumswohnungen
- Privathäuser/Stadtvillen mit Miet- und Eigentumswohnungen

- Stadthausreihen oder Kettenhäuser als Privathäuser

Dimensionierung/Stil:

- urbane Dichte bzw. urbane Parzellen
- homogener Baustil für die einzelnen Gebäudetypen

- 3 Vollgeschosse + Dach- bzw. Staffelgeschoss

Zielgruppe:

- alle Bevölkerungsgruppen
- evtl. betreute Wohnformen

Bauabschnitt 2 – Leitmotiv Wasserbezogenes Wohnen mit Seeblick

Gebäudetypologien:

- Stadthauszeilen am Werderplatz mit Eigentumswohnungen
- Stadtvillen mit Eigentumswohnungen
- Stadthausreihen oder Kettenhäuser als Privathäuser

Dimensionierung/Stil:

- urbane Dichte mit Landschaftsbezug
- 2 Vollgeschosse + Dach- bzw. Staffelgeschoss

Zielgruppe:

- anspruchsvolle Interessenten, Familien und 2-Personen-Haushalte

Bauabschnitt 3 – Leitmotiv Landschaftsbezogenes Wohnen am Uferpark

Gebäudetypologien:

- Stadthauszeilen mit Miet- und Eigentumswohnungen

- Stadthausreihen oder Kettenhäuser als Privathäuser

Dimensionierung/Stil:

- urbane Dichte/bzw. urbane Parzellen
- individueller Baustil in U-Form
- homogener Baustil für die einzelnen Gebäudetypen

- 3 Vollgeschosse + Dach- bzw. Staffelgeschoss

Zielgruppe:

- alle Bevölkerungsgruppen

Leitbild

- **Urbanes Quartier**
- **Wohnungsangebote für breite Bevölkerungsgruppen**
- **Attraktive Grün- und Freiflächen, die für alle begehbar sind**
- **Öffnung der Uferzonen**

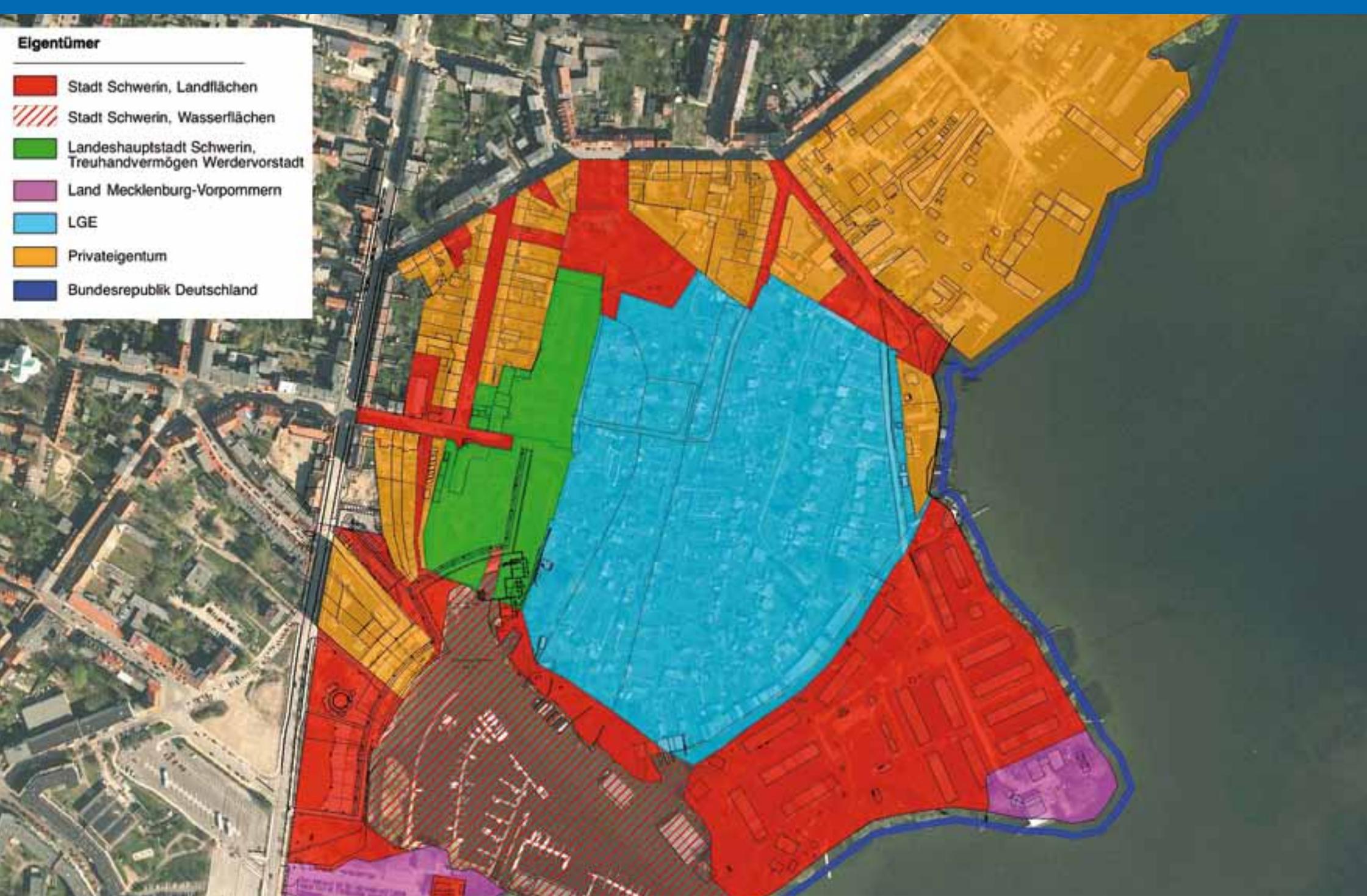
Bild 1: mit Genehmigung durch im-graphics - Ingo Moltzen
<http://www.im-graphics.com>

Bild 2: Visualisierung erstellt durch Proske + Steinhausen
 Landschaftsarchitekten GmbH i.G.

Bild 3: mit Genehmigung durch im-graphics - Ingo Moltzen
<http://www.im-graphics.com>

Eigentümer

- Stadt Schwerin, Landflächen
- Stadt Schwerin, Wasserflächen
- Landeshauptstadt Schwerin, Treuhandvermögen Werdervorstadt
- Land Mecklenburg-Vorpommern
- LGE
- Privateigentum
- Bundesrepublik Deutschland



Vorgehensweise

Die Aktivitäten zur Entwicklung der Waisengärten sind in das internationale Projekt ACT4PPP (Transnational Action for Public Private Partnership) im Rahmen des »Central Europe« Programms (INTER-REG IVB) eingebunden. Dieser internationale Austausch vereinigt 17 Partner mit ihren PPP-Experten aus sieben europäischen Ländern und bietet Gelegenheit zum Wissenstransfer.

Der besondere Anspruch des Projektes:
Kooperation, Transparenz und Interessenausgleich, die in einem besonders intensiven und offenen Beteiligungsverfahren zum Ausdruck kommen.

Hauptbausteine



Rahmenbedingungen



Die Rahmenbedingungen wurden umfassend in einer Machbarkeitsstudie von einem externen Gutachter untersucht. Die Ergebnisse werden in eine Standort- und Marktanalyse gegliedert.

Standortanalyse

- Der Untersuchungsbereich zeichnet sich mit seiner zentralen, urbanen und wasserbezogenen Lage, guter städtebaulicher Verknüpfung und attraktiver Nachbarschaft zu touristischen Zielpunkten als Fläche mit hervorragenden Potenzialen zur Entwicklung eines Wohnstandorts für urbane, vielfältige und hochwertige Wohnformen aus.
- Schlechte Baugrundverhältnisse, hoher Grundwasserstand und mögliche Bodenverunreinigungen erweisen sich als die »Schwächen« des Standorts.
- Das Waisengärten-Areal grenzt unmittelbar an den Schweriner See, der als FFH-Gebiet klassifiziert ist. Am Südrand des Gebietes befindet sich ein Erlenbruch, der als Biotop geschützt ist.
- Eine Wohnbebauung der Waisengärten ist in den Programmen und Plänen der Stadt Schwerin grundsätzlich vorbereitet und in den Zielkonzepten entsprechend ausformuliert.

- Das Areal der Waisengärten wird derzeit von zwei Kleingartenvereinen sowie ca. 60 Bootshauspächtern genutzt. Die Pachtverträge der Kleingartenvereine können jeweils zum Jahresende gekündigt werden. Im Vertrag mit dem vorherigen Grundbesitzer ist eine Beräumungspflicht bei Vertragsende vereinbart. Die LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH verzichtet darauf und bietet den Kleingärtnern stattdessen eine Entschädigungszahlung entsprechend dem Bundeskleingartengesetz.

Marktanalyse

- Die steigende Nachfrage nach spezifischen Wohnformen für das »Wohnen im Alter« sollte durch attraktive, differenzierte und seniorenge-rechte Angebote bedient werden.
- Die Wohnungsgrößen und -zuschnitte sollten auf die Trends zu kleineren Haushaltsgrößen abgestellt werden.
- Wegen der innerstädtischen und wassernahen Lage der Fläche sind gute Rahmenbedingungen gegeben, für Teilflächen, insbesondere in ufer-naher Lage, höherwertige Angebote zu entwickeln.

- Auf Teilflächen können differenzierte, urban geprägte Mietwohnungsangebote entstehen.
- Wegen der urbanen Prägung von Standort und Umfeld und der lagebedingten Wertigkeit der Flächen sind traditionelle Eigenheimlösungen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern städtebaulich kaum vertretbar. Vielmehr bedarf es hier stärker verdichteter, mehrgeschossiger Interpretationen des Eigenheims (»Stadthäuser« und »gestapelte Reihenhäuser«).
- Vor allem wegen seiner innerstädtischen Lage ist der Standort gut geeignet zur Entwicklung differenzierter Angebote für das selbstständige Wohnen im Alter im mittleren und höheren Preisgefüge. Dies gilt für das Eigentums- wie auch für das Mietsegment.
- Für den Wohnstandort der Waisengärten sollte die Vermarktung, insbesondere mit Blick auf das Klientel der »jungen Alten« (»Generation 50+«), vor allem überregional ausgerichtet werden.
- Auch für einzelne »Nischenprodukte«, z. B. in Form von genossenschaftlichen Wohnformen oder Baugemeinschaftsprojekten, sollten im beschränkten Umfang Angebote für die Nachfrage spezifischer Nutzergruppen vorgesehen und die auf ihre Umsetzung ausgerichteten Akteure einbezogen werden.
- Hauptnachfrager werden »Heimkehrer«, Senioren und Familien sein.
- Es wird ein Mix von unterschiedlichen Gebäudetypen vorgeschlagen: Stadthäuser, Eigenheime, Doppelhäuser, Geschossbauten.
- Nicht einer der Schweriner Konkurrenzstandorte, der sich in Realisierung oder Vorbereitung befindet (z. B. Mühlenscharrn, ehemaliges Klärwerk), zeichnet sich durch die Kombination von Lagegunst (Innenstadtrand), Wasserbezug und städtebaulicher Einbindung aus.
- Mit ihren Eigenschaften verfügen die Waisengärten in der Konkurrenz zu anderen Standorten über spezifische Alleinstellungsmerkmale, mit denen ein auf urbanes und qualitätsvolles Wohnen orientiertes Nachfrageklientel angesprochen wird.

Standort:

- **zentrale, urbane und wasserbezogene Lage**
- **vorhandene Biotope bleiben geschützt**
- **Kleingärtner erhalten Entschädigungszahlung**

Markt:

- **steigende Nachfrage »Wohnen im Alter«**
- **auf Teilflächen: differenzierte, urban geprägte Mietwohnangebote**
- **Mix von unterschiedlichen Gebäudetypen: Stadthäuser, Eigenheime, Geschossbauten**
- **Hauptnachfrager: »Heimkehrer«, Senioren und Familien**
- **Waisengärten haben spezifische Alleinstellungsmerkmale, die ein urbanes und qualitätsvolles Wohnen ermöglichen**



Masterplan – Haupterschließung

Flächenplan

Rahmenplan und Flächennutzungsplan liefern das Gerüst für die weiteren Schichten des Masterplans. Sie bestehen aus der städtebaulichen Planung, der Freiraumgestaltung, der Erschließung, den Baufeldern sowie den Bauabschnitten.

Zudem macht der Flächenplan Aussagen zum Charakter der öffentlichen Räume und den Schnittpunkten der verschiedenen Achsen. Neben der reinen Erschließungsfunktion der Straßen kommt der Abfolge von Plätzen eine wesentliche ortsgestalterische Bedeutung zu. Vorgesehen sind Plätze in unterschiedlicher Ausprägung an folgenden Stellen

- Einmündung Uferpromenade – Verlängerung Amtstraße
- Schnittpunkt Straße Am Werder – Verlängerung Amtstraße
- Schnittpunkt Verlängerung Amtstraße – Seeufer

Haupterschließung

Das Straßengerüst wird aus der Verlängerung der Amtstraße, der Straße Am Werder und der vorhandenen Straße Richtung Schwaneninsel gebildet. Fallen die beiden erstgenannten Straßen noch unter die Definition »Wohnsammelstraßen«, so ist die Straße zur Schwaneninsel für eine Entwicklung als Promenadenstraße prädestiniert.

Überlagerung Rahmenplan 1997/FNP

Die geplanten Bauflächen entwickeln sich aus der informellen und unverbindlichen Planung der Landeshauptstadt Schwerin, wobei die tatsächlich bebaubaren Bereiche in Bezug auf Baugrund und die Anbindung an vorhandene Straßen eine weiter reichende Berücksichtigung finden.





Bauabschnitte

Aus dem System der Straßenerschließung und der landschaftlichen Einbindung ergeben sich die Bauflächen in Form von drei Baufeldern nahezu gleicher Größe. Ihre Realisierung erfolgt entsprechend der städtebaulichen Logik des Wachsens von innen nach außen. Diese Planung berücksichtigt zudem, dass die erforderlichen Erschließungsanlagen noch errichtet werden müssen.

Der als erstes zu realisierende Bauabschnitt ist der Bereich, der von der Verlängerung der Amtstraße und der Verlängerung der Straße am Werder umgrenzt wird.

In einem zweiten Schritt entwickelt sich die Bebauung in Richtung Schweriner See.

Im dritten Bauabschnitt ist dann eine Entwicklung in südlicher Richtung ausgehend von der Verlängerung der Amtstraße vorgesehen.

Bebauungsstudien

Die städtebauliche Grundkonzeption für die Entwicklung des Areals der Waisengärten geht von einem städtisch verdichteten Ansatz aus, da dieser renommierte Ort eine urbane Dichte verlangt. Der Bezug zum Schweriner See, die Nähe zur historischen Altstadt und zu historisch bedeutenden Bauwerken erfordern eine Bebauung über das Maß des Einfamilienhauses hinaus.

Die Bandbreite der Gebäudetypen erstreckt sich deshalb auf Stadthauszeilen als Geschossbau, auf Stadthausreihen oder Kettenhäuser als private Hausgruppen und auf Stadtvillen in aktueller Stilrichtung. In einzelnen wenigen Bereichen kann diese Bandbreite auch auf das Doppelhaus reduziert werden. Flexible Ansätze sind hier gefordert. Die Zweigeschossigkeit darf jedoch nie unterschritten werden.

Der Ort ist herausragend. Er ist der Blockrandstruktur der Werdervorstadt vorgelagert, verfügt aber selbst über keine baulichen Strukturen und freiraumgestalterischen Qualitäten. Die Ideenfindung ist von daher zunächst ergebnisoffen angelegt.

Der Masterplan soll daher Rahmenüberlegungen definieren, in dessen Gerüst sich später die Ausgestaltung der Baufelder und Gebäudetypologien vollzieht. Eine verlängerte Amtstraße mit deutlichen Raumkanten, ein grüner Platz am Werder mit Blockrandfassung, eine Promenade parallel zum





Masterplan – Bebauungsstudie 2

Strand, eine fingerartige Bebauung in die südliche Landschaft hinein und eine öffentliche Grün- und Freiraumordnung im Übergang zum Wasser sind die Eckpfeiler der Planung.

Die Orts- und Landschaftsräume, vom Franzosenweg angefangen, über Schlosspark, Alter Garten, Platz am Werderhof/Stadthafen, bis zum Masterplangebiet geben zudem eine seeseitige Abfolge vor.

Die Planung zielt auf die Generierung eines urbanen Wohnangebotes mit den Bezügen Stadt – Wasser – Landschaft.

Die Bebauungsstudien 1 und 2 bieten:

- Stadtvillen in parkähnlicher Umgebung
- Stadthäuser mit kleinem Garten
- Geschossbauten an der »Hauptstraße«
- Geschossbau am Platz am Werder
- Wege- und Sichtbezüge zum Schweriner See und in den Landschaftsraum
- Promenade und Strand
- gepflegtes Grün und natürlicher Landschaftsraum

Mit den Bebauungsstudien wurden Testentwürfe einer städtebaulichen Gebäudestruktur erstellt. Die Rahmenvorgaben des Masterplans erweisen sich als »robust« im Sinne von unterschiedlichen Quartieren und Bautypologien. Die einzelnen Bauabschnitte lassen sich unterschiedlich gestalten, ohne dass der Zusammenhalt des Ganzen verloren geht.



Bauabschnitt 1



Bild 1: Stadthäuser Braunschweig, <http://www.aknds.de>
 Bild 2: mit Genehmigung durch im-graphics - Ingo Moltzen
<http://www.im-graphics.com>
 Bild 3: mit Genehmigung durch im-graphics - Ingo Moltzen
<http://www.im-graphics.com>



Bauabschnitt 2

Bild 1: mit Genehmigung durch im-graphics - Ingo Moltzen
<http://www.im-graphics.com>
 Bild 2: mit Genehmigung durch im-graphics - Ingo Moltzen
<http://www.im-graphics.com>
 Bild 3: EGS



Bauabschnitt 3



Bild 1: EGS
Bild 2: EGS
Bild 3: mit Genehmigung durch im-graphics - Ingo Moltzen,
<http://www.im-graphics.com>





Grünkonzept

In Anknüpfung an die geplante städtebauliche Verdichtung hat das Grünkonzept das Ziel/die Aufgabe, einen gestalterischen Übergang zwischen der Bebauung und der einzigartigen Landschaft des Schweriner Sees zu schaffen.

Die Landschaftspromenade südlich der Bebauungsflächen bietet einen spannungsvollen Wechsel zwischen offenen und geschlossenen Bereichen, freien Sichtachsen zum See und intensiver Bepflanzung. Die Gestaltungsintensität nimmt zum Ufer hin ab und mündet in die vorhandenen Uferzonen und den Erlenbruch.

Im Gegensatz zu diesem natürlichen Ufer bietet der Strand- und Promenadenbereich östlich der Bebauung eine Möglichkeit zur direkten Wassernutzung und ist somit wesentlicher Bestandteil der Naherholung für die Anwohner.

Ein weiteres Qualitätsmerkmal des Wohngebietes ist die starke innere Durchgrünung. Diese entsteht durch die großen Grundstücksflächen, die wegebegleitenden Baumpflanzungen und die großzügigen Übergangszonen zur anschließenden Werdevorstadt in Gestalt des »Grünen Platzes« und der großen zusammenhängenden Grünfläche mit Kleingewässer am nördlichen Bebauungsrand.

Auf diese Weise entsteht ein das Wohngebiet umgebendes grünes Band, das auf vielfältige Art miteinander verbunden ist und Siedlung und Freiraum, Arbeit und Freizeit, Mensch und Natur in Einklang bringt.



LGE

Landesgrunderwerb
Mecklenburg-Vorpommern GmbH



EGS

Entwicklungsgesellschaft mbH



Architektur + Stadtplanung

Baum · Ewers · Dörnen GmbH
Friedensstraße 51
19053 Schwerin



Proske + Steinhausen

Landschaftsarchitekten GmbH i.G.
Demmlerplatz 6
19053 Schwerin

Mehr Informationen

LGE Landesgrunderwerb

Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Bertha-von-Suttner-Straße 5 · 19061 Schwerin
Telefon 0385 3031 - 750 · Fax 0385 3031 - 751
info@lge-mv.de

EGS Entwicklungsgesellschaft mbH

Bertha-von-Suttner-Straße 5 · 19061 Schwerin
Telefon 0385 3031 - 770 · Fax 0385 3031 - 790
buero.schwerin@egs-mv.de



www.lge-mv.de

www.egs-mv.de

