

Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

Datum: 25.01.2024

Dezernat: I / Büro der
Stadtvertretung
Bearbeiter/in: Herr Nemitz
Telefon: 545-1021

Informationsvorlage Drucksache Nr.

00808/2023/PE

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Stadtvertretung

Betreff

Prüfantrag | Baugebot zur Schließung von Baulücken in der Schweriner Innenstadt

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung nimmt das Ergebnis zur Kenntnis.

Begründung

Die Stadtvertretung hat in ihrer 32. Sitzung am 08.05.2023 unter TOP 37.3 zur Drucksache 00808/2023 Folgendes beschlossen:

In der Schweriner Innenstadt finden sich etliche offene Baulücken bzw. unbebaute Grundstücke vor leeren Giebelwänden in ansonsten geschlossenen Straßenzügen. Zur Förderung eines attraktiven Stadtbildes und einer nachhaltigen Innenentwicklung wäre eine alsbaldige Schließung dieser Baulücken erforderlich.

Der Oberbürgermeister möge daher prüfen:

Welche Baulücken bzw. welche unbebauten Grundstücke in ansonsten geschlossenen Straßenzügen der Schweriner Innenstadt wurden bisher erfasst?

Bestehen nach Erörterung mit den Betroffenen triftige Gründe gegen eine zeitnahe Bebauung dieser Grundstücke bzw. gegen ein mögliches Baugebot nach § 176 Abs. 2 BauGB?

Welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestünden für die Unterstützung bei der Schließung von Baulücken in der Innenstadt?

Bei welchen Baulücken wäre den jeweiligen Eigentümern eine Bebauung wirtschaftlich nicht zuzumuten?

Welche Baulücken könnten ohne Beeinträchtigung des Stadtbildes ggf. unbebaut bleiben und wären nicht aus städtebaulichen Gründen in absehbarer Zeit zu schließen?

Wäre die Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH innerhalb angemessener Frist im Sinne des § 176 Abs. 4 Satz 2 BauGB in der Lage, im Einzelfall ein mögliches Baugebot zur Schließung von Baulücken zu erfüllen, sofern die Eigentümer hierzu wirtschaftlich nicht in der Lage sein sollten?

Wie viele Baugebote im Sinne von § 176 Abs. 2 BauGB wurden durch die Landeshauptstadt Schwerin in den vergangenen 25 Jahren bereits angeordnet?

Hierzu wird mitgeteilt:

Die Landeshauptstadt Schwerin hat aus den folgenden Gründen seit 1990 kein Baugebot gemäß § 176 Abs. 2 BauGB verfügt:

Der Schwerpunkt der Stadterneuerung der Innenstadt seit 1990 bestand insbesondere darin, Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Sanierung erhaltungswürdiger Gebäude zu unterstützen. Die Sanierungsgebiete in den Stadtteilen Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt und Schelfstadt haben dabei eine besondere Bedeutung.

Im Vergleich zu anderen Städten ist die Anzahl von Baulücken in Schwerin aufgrund der geringen Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg sowie aufgrund der Vernachlässigungen während der DDR Zeit klein.

Das ist der Hintergrund der Aussage im Leitbild „Schwerin 2030“, dass Schwerin über ein geschlossenes Stadtbild verfügt. Andere ostdeutsche Städte, die von Baulücken und Brachfläche in wesentlich größerem Umfang betroffen sind, entwickelten Leitbilder der „perforierten Stadt“ und erarbeiteten Zwischennutzungskonzepte für brachliegende Grundstücke. Das ist in Schwerin nicht erforderlich

Um ein Baugebot rechtssicher zu verfügen, bedarf es eines umfangreichen verwaltungsrechtlichen Vorverfahrens. Das Baugebot selbst muss den folgenden Grundsätzen entsprechen:

- Die alsbaldige Durchführung der Bebauung muss erforderlich sein. Ein Hinweis auf ein allgemeines Durchführungsinteresse allein reicht nicht aus.
- Das Baugebot muss hinreichend bestimmt sein. Eine reine Aufforderung, das Grundstück zu bebauen, genügt nicht. Hier sind konkrete Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung vorzugeben, die auch innerhalb der Verwaltung z.B. zwischen Bauordnung und Denkmalpflege abgestimmt sein müssen.
- Das Baugebot muss sich an den Grundstückseigentümer richten, was bei Eigentümer- oder Erbengemeinschaften mehrere natürliche Personen umfassen kann.

Die Fachgruppe Stadtentwicklung und Stadtplanung verfolgt daher die Strategie anstatt rechtsmittelfähige Gebote zu verfügen, Eigentümerinnen und Eigentümer zu beraten und zu unterstützen. In den Sanierungsgebieten Paulsstadt und Schelfstadt kann die Landeshauptstadt Schwerin die Eigentümerinnen und Eigentümer durch Mehrfachbeauftragungen von drei Architekturbüros, die Entwurfsskizzen erarbeiten, unterstützen. Diese sog. „Baulückenwettbewerbe“ sind Bestandteil der Maßnahmen zur „Charta für Baukultur Schwerin“, die die Stadtvertretung beschlossen hat.

Jüngere Beispiele dieser Baulückenwettbewerbe sind:

- **Fritz-Reuter-Straße 25/Von-Thünen-Straße**

Seit dem 18. Jahrhundert war das Grundstück mit einem zweigeschossigen Wirtschaftsgebäude (Schlachtereie) des Wohnhauses der Fritz-Reuter-Straße 25 bebaut, das 2021 abgerissen wurde, nachdem die gewerbliche Nutzung (zuletzt Partyservice) beendet wurde. Das Ensemble sollte aus stadtplanerischer Sicht durch einen Neubau auf Grundlage des Gutachterverfahrens (architektonisch/städtebaulicher Entwurf) geschlossen werden. Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes wurde ein Bauantrag eingereicht. Die Baugenehmigung wurde am 4.7.2023 erteilt. Die Bebauung soll in Kürze beginnen.

- **Münzstraße 4**

Aufgrund eines Brandschadens wurde das zweigeschossige Fachwerkgebäude 1999/2001 abgerissen. Ein Baulückenwettbewerb wurde 2021 durchgeführt. Eine Baugenehmigung wurde im November 2022 erteilt.

- **Puschkinstraße 33**

Seit dem 18. Jahrhundert war das Grundstück mit einem dreigeschossigen Fachwerkgebäude bebaut, das aufgrund seiner mangelhaften Bausubstanz abgerissen werden musste. 2015 erfolgte die Auslobung zu einem städtebaulich/architektonischen Wettbewerb auf dessen Grundlage ein Bauantrag eingereicht wurde. Die Baugenehmigung wurde 2018 erteilt.

- **Puschkinstraße 23-27**

Die Grundstücke waren mit dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut, die ebenfalls aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz noch vor der Wende abgebrochen wurden. 2014 erfolgte ein städtebaulich/architektonischer Wettbewerb zur Bebauung der Grundstücke. Die Baugenehmigung wurde 2018 erteilt. Das Grundstück wurde anschließend weiter veräußert. Inzwischen wurde ein Änderungsantrag zur Baugenehmigung gestellt, der im September 2023 positiv beschieden wurde, so dass die Bauarbeiten an der Baugrube in Kürze wiederaufgenommen werden sollten.

- **Werderstraße 51**

Das Grundstück Werderstraße 51 war ein unbebautes Grundstück, das vollflächig versiegelt war und für Stellplätze genutzt wurde. 2015 erfolgte die Auslobung des Wettbewerbes für die Neubebauung des Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus. Die Baulücke ist inzwischen geschlossen.

- **Werderstraße 23/23a**

Rückbau eines zweigeschossigen Zweifamilienhauses 2020 und Neubebauung mit einem fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus 2021 mit 5 Wohnungen. Die Baulücke ist bebaut.

- **Lübecker Straße 71/73**

Ein Baulückenwettbewerb fand 2020 statt, das Gebäude ist in Bau und wird voraussichtlich Ende dieses Jahres bezugsfertig sein.

Ich werte diese Strategie als erfolgreich. Die Wohnungsgesellschaft Schwerin, die ihren Beitrag zur Stadtentwicklung durch die Modernisierungen ihrer Wohnungsbestände leistet,

ist für die Aktivierung von Baulücken in der Innenstadt daher nicht erforderlich.

Der Prüfauftrag ist somit umgesetzt.

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ---

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ---

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen: ---

☐ nein

Anlagen:

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister