

Entwicklungskonzept Am Werder Ufer

1 Spiel und Freizeit Am Werder Ufer

2 Grüne Mitte Bornhövedstraße



4 Neues Ufer Werdervorstadt

3 Sportboothafen am Angler II

Sanierungsgebiet “Werdervorstadt/Wasserkante Bornhövedstraße“

Entwicklungskonzept Am Werder Ufer

Im Juli 2008 hat die Landeshauptstadt Schwerin das Sanierungsgebiet “Werdervorstadt/Wasserkante Bornhövedstraße“ beschlossen. Wesentliches Sanierungsziel ist die funktionale und gestalterische Integration der Uferbereiche in die Stadtstruktur. Dabei steht insbesondere die Schaffung und Qualifizierung des öffentlichen Freiraumes am Wasser im Vordergrund. Die Lage am Schweriner See ist für den Stadtteil ein Potenzial, welches nicht ausgeschöpft ist. Insbesondere der Mangel an öffentlichem Freiraum ist gravierend. Die im Sanierungsgebiet liegenden, über 1 km langen Uferbereiche sind von Nutzungsstrukturen geprägt, die die Bewohner und die Öffentlichkeit ausgrenzen und nur unzureichende und kaum attraktive Zugänge zum Wasser gewähren.

Der Entwicklungsbereich “Am Werder Ufer“ ist neben dem Ehemaligen Klärwerk der Bereich mit dem höchsten Umbaubedarf innerhalb des Sanierungsgebietes. Dabei gibt es innerhalb des Bereiches ganz unterschiedliche Eigentums- und Nutzungsstrukturen und damit auch Interessenslagen zu berücksichtigen.

Das Konzept verfolgt die Leitidee einer klaren räumlichen, funktionalen und gestalterischen Neuordnung des Planungsbereiches. Der Wasserbezug soll gestärkt, die Wahrnehmbarkeit, Erlebbarkeit und Nutzbarkeit der Uferbereiche soll ermöglicht werden. Der Planungsbereich wird in 4 Teilräume gegliedert, die Räume und Orte werden nach ihrer künftigen Funktion wie folgt definiert:

1. **“Spiel und Freizeit Am Werder Ufer“,**
2. **“Grüne Mitte Am Werder/Bornhövedstraße“,**
3. **“Sportboothafen am “Angler II“ und**
4. **“Neues Ufer Werdervorstadt“.**

Entsprechend ihrer Funktion soll eine differenzierte, gestalterisch qualitätvolle und der Örtlichkeit angemessene Ausformulierung der Erschließungs-, Freiraum- und Nutzungsstrukturen erfolgen. In Teilräumen müssen bisherige Nutzungen eingeschränkt werden.

Ein großer Vorteil im Planungsraum besteht darin, dass ein Großteil der zu beplanenden Flächen im Eigentum der Stadt Schwerin liegt. Für die Teilräume Nr.1 bis Nr.3 bestehen daher gute eigentumsrechtliche Voraussetzungen einer zügigen Umsetzung der Planung. Für den Teilraum Nr. 4 “Neues Ufer Werdervorstadt“ sind jedoch der Erwerb oder auch Flächentausche zwingende Voraussetzung.



Teilräume und Konzepte

1. "Spiel und Freizeit Am Werder Ufer"

Straßenraum Am Werder:

Eine freie Blickachse in Verlängerung der Stichstraße Am Werder stärkt die identitätsstiftende und unverwechselbare Beziehung zum See. Eine schmale, prägnante Pflanzung mit *Miscanthus sinensis* "Gracillimus" (Chinaschilf) vor der Mauer des Grundstückes 25/1 lenkt den Blick auf den See. Als Raumteiler zwischen Spielplatz und Grünfläche mit Sitzplatz stärkt ein Pflanzstreifen mit Schilf den Charakter am Wasser. Auf der Nordseite der Fahrbahn begleitet eine kleinkronige Straßenbaumreihe die Stellplätze im Straßenraum und stärkt so die Ausrichtung zum Schweriner See.

- die Straße ist komplett erneuerungsbedürftig; die Erschließungssituation muss insgesamt neu geordnet und aufgewertet werden (Erschließung der Gärten bzw. auch Wasserschutzpolizei weiterhin notwendig)
- Längsparkstreifen mit Bäumen an Hausseite; Gestaltungsvorschlag: Fahrbahn Asphalt und Parkstreifen gepflastert (altes Pflaster aus der Straße)
- 15 Pkw-Stellplätze für Anwohner (Beseitigung von 5 Garagen auf städtischem Grund 25/2 erforderlich)
- Einordnung eines Bolzplatzes (lärmetechnisch unproblematisch)
-

Spielbereich mit Liegewiese und Strand am Schweriner See

Eine Liegewiese mit flacher Uferböschung und Strand bietet einen Zugang zum See. Der Strand kann im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung des Flurstückes 27/2 nach Norden verlängert werden. Der Spielplatz und die Liegewiese mit Strand bleiben frei von motorisiertem Individualverkehr (MIV).

- Herausnahme des Erschließungsverkehrs aus dem Erholungsbereich bedingt eine Neuordnung der Erschließung für die Grundstücke 1/1, 2/2 sowie 27/1 und 27/2
- der bestehende Spielplatz mit Spielgeräten soll erhalten werden
- der Bereich kann im Wesentlichen noch unabhängig vom Grundstück Klingebiel (27/2) hergerichtet werden
- Option eines Flächentauschs für einen Fußweg südwestlich über das Grundstück Hebermehl (25/1) in Richtung der dortigen Straße Am Werder bzw. zum Anschluss an die Gartenanlage; Optimierung der fußläufigen Erschließung zum Freizeitbereich Am Werder



2. "Grüne Mitte Am Werder/Bornhövedstraße"

Der Bereich ist insbesondere durch eine Vielzahl an Garagenanlagen geprägt. Der bauliche Zustand der Garagen und der gesamten Erschließungsstruktur ist mangelhaft. Der größte zusammenhängende Garagenstandort liegt auf dem städtischen Grundstück 22/10. Die Beseitigung der Garagen ist eine notwendige Grundvoraussetzung zur Umsetzung der teilräumlichen Konzepte "Grüne Mitte Am Werder/Bornhövedstraße", "Sportboothafen am "Angler II" und besonders für das "Neue Ufer Werdervorstadt". Neben der Beseitigung des baulichen Missstandes kann die Stadt, Teile der beräumten Fläche gegen private Flächen für einen öffentlichen Uferweg tauschen. Gemeinsam mit der WGS als Verwalterin der Garagenanlage wird nach Ersatzangeboten in anderen Standorten gesucht.

- Maßnahmeschwerpunkte sind die Erneuerung und Neuordnung der Erschließungssituation und die Beräumung und Umnutzung von Garagenstandorten
- die Zufahrt (Stichstraße Bornhövedstraße) wird insgesamt befestigt und gestalterisch als Achse zum Hafen und Schweriner See aufgewertet

Bereich der städtischen Garagenfläche (22/1):

- Garagen werden beräumt; die Fläche wird geteilt in einen Parkplatz für Besucher/Kundenverkehr (Angler II und sonstige Besucher des Hafens) und in eine Pachtgartenfläche; der Hafenbereich soll möglichst frei von Pkw-Verkehr sein
- die Erschließung der Wochenendgrundstücke wird komplett über 22/1 geführt; gleichzeitig werden diesen Grundstücken Teile von 22/1 zugeordnet im Tausch gegen bisher private Grundstücksflächen im Bereich des künftigen öffentlichen Uferweges entlang der Gaststätte "Angler II" (Zielplanung Nr. 4. "Neues Ufer Werdervorstadt"); der künftige Uferweg kann so von Fahrzeugverkehr freigehalten werden
- auf den privaten Garagengrundstücken 8/10 und 8/11 wird eine kleinteilige Wohnbebauung vorgeschlagen; die Eigentümerin von 8/10 würde das Grundstück an die Stadt verkaufen; ein Verkehrswertgutachten wurde bereits erstellt



3. "Sportboothafen am "Angler II"

Die kleinteilige maritime Nutzung des Standortes soll erhalten bleiben. Es stärkt und ergänzt den Charakter der seenahen Freiflächen. Die gesamte Hafenanlage soll neu geordnet und baulich gestaltet werden; die Aufenthaltsqualität soll verbessert werden. Hierfür ist die befestigte Hafenfläche in öffentliche und private Flächen zu zonieren. Fast die gesamte Hafenfläche (Grundstück 7/16) gehört der Stadt Schwerin. Größere Teile der Fläche sind verpachtet. Die Pachtverträge laufen zum Jahresende 2011 aus. Das bisher ungeordnete und unkontrollierte Befahren und Beparken der Hafenfläche soll mit Abpollerungen verhindert werden. Für den Hafenausbau sind Verhandlungen mit dem WSA Lauenburg und in Teilen auch mit dem Anglerverein "Greif" notwendig

Bootsbau Peters

Dem Betrieb werden Bewegungs- und Aufstellungsflächen direkt vor seinem Gebäude zugeordnet. Der bestehende Bereich zum Kranen und die Slipanlage bleibt abgegrenzt vom Sportboothafen erhalten.

Anglerverein "Greif"

Nördliche Teile der städtischen Hafenfläche 7/16 können dem Verein zugeordnet bleiben. Nach Möglichkeit sollen hier die Pkws der Vereinsmitglieder untergebracht werden, um die Hafenfläche künftig frei von solchen Parkplätzen zu halten.

Wasserplatz am Hafen

Die kleine Platzfläche zwischen Bootsbau Peters und dem Sportboothafen ist für Parken mit Pkw abgesperrt. Eine Baumreihe schirmt diesen Bereich zusätzlich ab. Die Stufenanlage ermöglicht einen ungestörten Zugang zum Wasser.

Neuer Steg am Hafen

In Verlängerung der Stichstraße Bornhövedstraße ergänzt ein öffentlich zugänglicher Steg die Möglichkeit das Wasser unmittelbar zu erleben. Von der Stegspitze ist der Schweriner See mit maritimer Bootshafenatmosphäre erlebbar. Hierfür ist die Wegnahme des Reihenbootsschuppens notwendig. Es wird geprüft, ob hierfür Ersatz in unmittelbarer Nähe geschaffen werden kann (Überprüfung der vorgeschlagenen Ersatzstandorte aus dem Rahmenplan Werdervorstadt).

Von der Hafenfläche wird der Uferweg in Richtung des Ehemaligen Klärwerkgeländes geführt. Die notwendigen Flächen sind in städtischem Eigentum.



4. "Neues Ufer Werdervorstadt"

Die Zielplanung sieht die Schaffung eines öffentlichen Uferweges ausgehend von der Freizeitfläche Am Werder bis zum Sportboothafen vor; der Weg ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtanierungsmaßnahme im Gebiet und hat auch für ein übergeordnetes Wegenetz am Schweriner Seeufer besondere Bedeutung.

Voraussetzung für die Wegeführung und die Weiterführung von Liegewiese und Strand ist, dass zumindest ein (Groß)teil des Grundstückes Klingebiel (27/2) in städtischen Besitz gelangt. Der Vorschlag ist, dass die Stadt den Ankauf des südlichen Grundstücksbereiches (ca. 1.000 qm) tätigt, etwa 600 qm könnten bei der Eigentümerin verbleiben, ggf. mit einem Baurecht für ein (Ersatz)Wohngebäude. Es ist nicht notwendig, das gesamte Grundstück zu erwerben! Auf die Stadt kommen dann die Abrisskosten und ggf. die Kosten für Bodensanierungen zu.

Um den weiteren Verlauf des Uferweges, auch in einer angemessenen Breite zu sichern, sind weitere Grundstücksverhandlungen mit dem WSA Lauenburg (Schweriner See 1/22) sowie ggf. privaten Anliegern und dem Verein "Greif" notwendig. Außerdem soll das denkmalgeschützte Vereinsheim "Angler II" eine breitere landseitige grüne Vorzone erhalten. Die entstehende südwestorientierte Fläche bietet Freisitzen oder einem Biergarten ausreichend Platz. Die Schaffung dieser Vorflächen kann über die bereits unter Nr.2 genannten Grundstückstausche bei den Wochenendhausgrundstücken erreicht werden. Ein weiterer Vorschlag besteht darin, zwischen der Fläche für die Pachtgärten (Nr.2 Grüne Mitte...) und dem Eingang der Gaststätte "Angler II" eine Wegeverbindung herzustellen.

Der Uferweg im Entwicklungsbereich "Am Werder Ufer" verbindet die Teilräume 1 bis 3 bzw. stellt wichtige Verknüpfungen her. Durch das Nähern des Weges direkt bis an den Schweriner See und das abschnittsweise Entfernen in die "Zweite Reihe am See" entsteht eine abwechslungsreiche Raumfolge in Verbindung mit prägnanten Orten am Wasser. Dieses Gestaltungsprinzip soll sich zukünftig auch für die Wegeführung nach Süden Richtung Stadthafen "Am Beutel" sowie nach Norden über das ehemalige Klärwerksgelände bis zum Stangengraben fortsetzen.





Am Werder Ufer



**Grüne Mitte
Bornhövedstraße**



**Sportboothafen
Am Angler II**



**Neues Ufer
Werdervorstadt**

