

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 16.11.2021

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Dahlenburg, Silke
Telefon: 545-2642

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00275/2021

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Stadtvertretung

Betreff

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Schwerin-Schelfstadt und Altstadt
Beschluss über die Verlängerung des Zeitraums zur Durchführung der Sanierung in den
förmlich festgelegten Sanierungsgebieten „Schelfstadt“, „Schelfstadt-Erweiterung“, „Südliche
Werdervorstadt“, „Altstadt“ und „Altstadt-Schloßstraße“ (§142 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreter der Landeshauptstadt Schwerin beschließen gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4
Baugesetzbuch (BauGB) die Laufzeit der rechtsverbindlichen Sanierungssatzungen
„Schelfstadt“ vom 06. Dezember 1991, „Schelfstadt-Erweiterung“ vom 10. Mai 2004,
„Südliche Werdervorstadt“ vom 01. September 2006, „Altstadt“ vom 12. Februar 1992,
„Altstadt-Schloßstraße“ vom 21. März 1999 über den gemäß § 235 Abs. 4 BauGB gesetzlich
festgelegten Zeitraum, datiert mit dem 31. Dezember 2021, bis zum 31. Dezember 2026 zu
verlängern.

Die Festlegung der Frist zur Durchführung der Sanierung im Bereich des
Sanierungsgebietes „Altstadt-Am Dom/Bischofstraße“ wird auf 10 Jahre bis zum 31.
Dezember 2028 festgelegt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat seit Dezember 1991 Satzungen
über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Schelfstadt“, „Schelfstadt-
Erweiterung“, „Südliche Werdervorstadt“, „Altstadt“ und „Altstadt-Schloßstraße“
beschlossen. Grundlegendes Ziel der Sanierungssatzungen war die Beseitigung der in den
Gebieten vorliegenden städtebaulichen Missstände auf Basis der im Vorfeld durchgeführten
vorbereitenden Untersuchungen. Die Gebiete sollten durch umfangreiche städtebauliche
Ordnungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet

werden. Zur Erreichung der Sanierungsziele waren bis heute eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund wurden die Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierfür kamen gemäß des besonderen Städtebauförderrechts die §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung.

Die Sanierungssatzungen „Schelfstadt“, „Schelfstadt-Erweiterung“, „Südliche Werdervorstadt“, „Altstadt“ und „Altstadt-Schloßstraße“ wurden ohne eine Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beschlossen. Das zum damaligen Zeitpunkt geltende Städtebaurecht (BauGB) beinhaltete keine Laufzeitbegrenzung der Maßnahmen. Mit der BauGB-Novelle 2007 hat der Gesetzgeber für künftige Sanierungssatzungen eine Befristung auf 15 Jahre gesetzlich vorgegeben. Für alle vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemachten Satzungen, zu denen auch die hier gegenständlichen Satzungen zählen, regelt das Überleitungsrecht im § 235 Abs. 4 BauGB eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2021. Demnach müssen die Sanierungssatzungen bis spätestens zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgehoben werden, es sei denn, es wird entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt oder aber eine bestehende Frist verlängert.

Im Zuge der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme konnten die zu Beginn der 1990-iger Jahre festgestellten städtebaulichen Missstände deutlich reduziert, in Teilen sogar vollständig beseitigt werden. Deshalb wurden bereits einzelne Straßenzüge aus dem Sanierungsverfahren entlassen.

Jedoch bestehen insbesondere in den Bereichen der Schelfstadt und Schelfstadt-Erweiterung noch Defizite, die es nicht erlauben, die Sanierungsmaßnahme für abgeschlossen zu erklären. Vorausschauend ist festzustellen, dass hier wesentliche Sanierungsziele auch bis zum Ende des Jahres 2021 nicht erreicht werden können.

Der § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB eröffnet der Stadt für den Fall, dass die Sanierung nicht innerhalb der festgesetzten Frist durchgeführt werden kann, die Möglichkeit, den Durchführungszeitraum durch einen Beschluss der Stadtvertretung zu verlängern. Mit der beabsichtigten Verlängerung des Durchführungszeitraums soll weiterhin die Möglichkeit genutzt werden, Städtebaufördermittel einzuwerben bzw. in den Sanierungsgebieten eingenommene Ausgleichsbeträge für weitere Vorhaben in den Sanierungsgebieten einzusetzen zu können.

Die Satzungen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Schelfstadt“, „Schelfstadt-Erweiterung“, „Südliche Werdervorstadt“, „Altstadt“ und „Altstadt-Schloßstraße“ enthalten inzwischen nur noch die Teilbereiche, für die die Sanierungsmaßnahme nicht als abgeschlossen erklärt werden kann. Hierfür soll der Durchführungszeitraum bis zum 31. Dezember 2026 verlängert werden.

Die **Satzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt-Am Dom/Bischofstraße“** wurde am 08.04.2019 beschlossen und am 24. Mai 2019 bekannt gegeben. Damit ist diese Satzung rechtskräftig. Nach § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch ist bei Beschluss die Frist festzusetzen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

Die Durchführung der Sanierung soll ab Beschlussfassung in einem Zeitraum von 10 Jahren bis zum 31. Dezember 2028 erfolgen.

2. Notwendigkeit

Sanierungsgebiet „Schelfstadt“ und Sanierungsgebiet „Schelfstadt-Erweiterung

Neben der Behebung städtebaulicher und baulicher Missstände, der Erneuerung der unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz und der Sanierung und Erhaltung des Wohnraumbestandes liegt in diesen Sanierungsgebieten noch ein besonderer Schwerpunkt in der Erneuerung der städtischen Infrastruktur. So sind in der Schelfstadt noch nicht alle

Straßen saniert. Die Hospitalstraße, die Amtstraße und der Abschnitt Neubau der Amtstraße sind noch zu erneuern.

Es gibt einen erhöhten Sanierungsbedarf an Kinder- und Bildungseinrichtungen. Auf dem Gelände des alten Fridericianums stehen ein weiteres unsaniertes Schulgebäude, die Turnhalle, leerstehende Schuppengebäude und ein gegenwärtig genutztes Wohngebäude. Das Entwicklungsziel ist die Turnhalle und das Hofgebäude für eine städtische Infrastruktur zu sanieren.

Des Weiteren sind die Gebäude des sozio - kulturellen Zentrums „Der Speicher“ und die Kunstschule Ataraxia dringend sanierungsbedürftig.

Sanierungsgebiet „Altstadt-Am Dom/Bischofstraße“

Das Domumfeld, das in der Kernzone des möglichen „Residenzensemble Schwerin“ liegt, befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die Herstellung der Barrierefreiheit für mobileingeschränkte Menschen in diesem denkmalgeschützten Bereich stellt sich als sehr komplexe Aufgabe dar.

Die Planungen für den zweiten und dritten Bauabschnitt (Bischofstraße und Straße Am Dom) zur Umgestaltung des Domumfeldes befinden sich im Abstimmungs- und Planungsverfahren.

Die Festsetzung des Sanierungszeitraumes ist die Voraussetzung für den Einsatz von Städtebaufördermitteln.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen

☒ **Lebensverhältnisse von Familien:** Verbesserung des Wohnumfeldes für Familien und mobileingeschränkte Bürger

☒ **Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:** Stärkung der Bauwirtschaft durch die Beauftragung von örtlichen Unternehmen.

☐ **Klima / Umwelt:**

☐ **Gesundheit:**

5. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

☒ ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

☐ nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe:

☐ ja

☒ nein, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von

übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

☐ ja, die Deckung erfolgt aus:

☐ nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

☐ ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

☐ nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

Fördermittel in Höhe von Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes:

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

Anlagen:

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister