

## **Denkmalpflegerische Maßnahmenbeschreibung**

### **Objekt:**

**Sanierung eines denkmalgeschützten Speicherensembles  
zu Wohngruppen, Seniorenwohnen und Gewerbe**

Franz-Mehring-Straße 13, 13a-c

19053 Schwerin



### **Bauherr:**

**Muhsal Martens Franz-Mehring-Straße Schwerin GbR**

Gerhart-Hauptmann-Straße 15

18055 Rostock

### **Planung:**

**Ingenieurbüro für Hochbau Bauplanung & Bauleitung**

Dipl. Bauing. (FH) Mirjam K. Drühl

Fontanestraße 53

17192 Waren (Müritz)

Tel.: + 49 (0) 3991 66 86 27

Fax: + 49 (0) 3991 67 399 30

E-Mail: [info@ing-büro-drühl.de](mailto:info@ing-büro-drühl.de)

10.01.2022

## 1. Allgemeine Angaben und Vorbemerkungen

Denkmalliste Nr. 320

Ziel ist die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes, unter Berücksichtigung folgender Abhängigkeiten:

- Erhaltung des geschützten äußeren Erscheinungsbildes
- notwendiger Sanierungsbedarf bzw. Schadensbeseitigung entsprechend aktuell geltender Vorschriften und Gesetze sowie den anerkannten Regeln der Technik
- Rahmenbedingungen und Erfordernisse durch Brandschutz, Schallschutz und Statik zur Umnutzung des Speichers zu Wohnungen
- Anforderungen infolge der energetischen Sanierung
- Einhaltung/Finden von Kompromisslösungen hinsichtlich gesetzlicher Vorschriften und Anforderungen, wie z.B. Thematiken ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen, notwendige Raumhöhen in Aufenthaltsräumen bzw. Wohnräumen, Berücksichtigung der Barrierefreiheit (Beachtung Landesbauordnung M-V)

## 2. Lage und Angabe zum Standort

Stadt	Schwerin
Gemeinde	Schwerin
Straße	Franz-Mehring-Straße
Flur	11
Flurstück	94/1
Grundstücksgröße	2.715 m <sup>2</sup>

### 3. Geschichte

#### 3.1. Historische Pläne

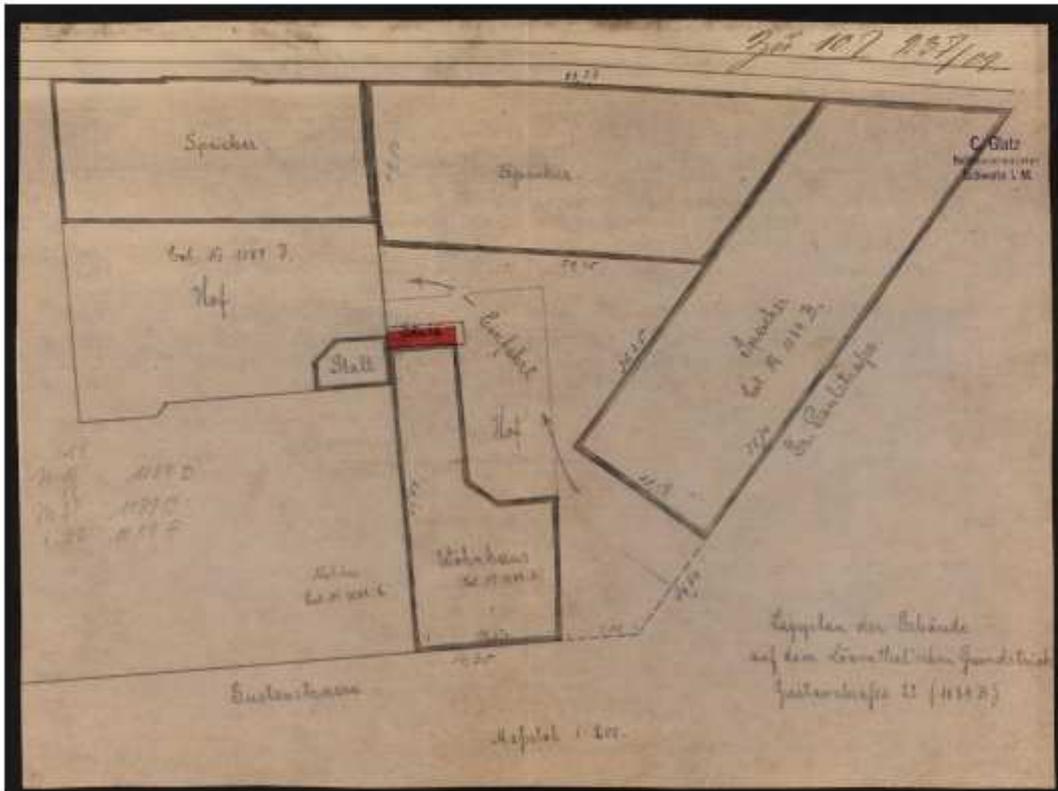


Abbildung 2: historischer Lageplan  
(Quelle: Stadtarchiv)

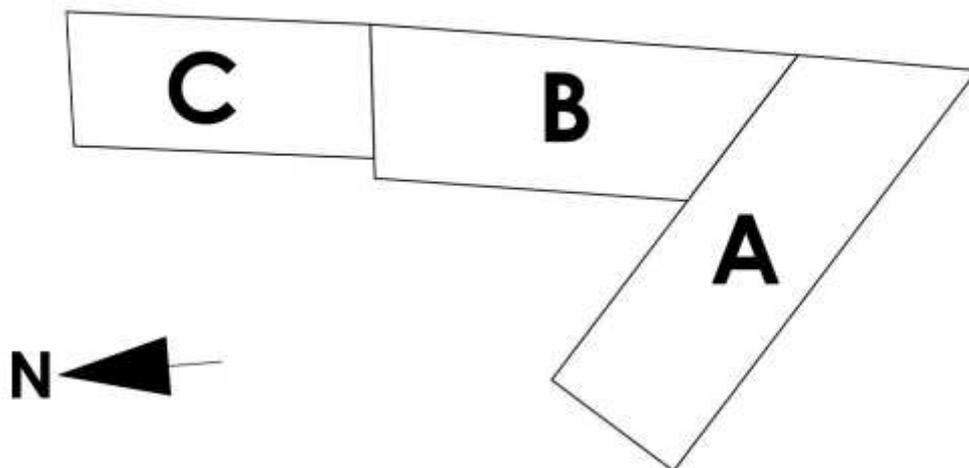


Abbildung 3: Übersicht mit Bezeichnung der einzelnen Speicher im Ensemble (Im Folgenden zum besseren Verständnis genutzt)  
(Quelle: eigene Darstellung)



Abbildung 4: historischer Plan - Anbau Speicher A an der Franz-Mehring-Straße. Bestandsgebäude in grau - rechts und in Rot - links - giebelseitiger Anbau, 1,5 Geschosse höher. Dieser Plan ist auf 1877 datiert. Auf dem heutigen Ziergiebel vom Anbau ist diese Jahreszahl angebracht. Später muss der ursprüngliche Bestand ebenfalls um die 1,5 Geschosse ergänzt worden sein.  
(Quelle: Stadtarchiv)

Denkmalpflegerische Maßnahmenbeschreibung  
 Sanierung eines denkmalgeschützten Speicherensembles, Franz-Mehring-Straße 13, 13a-c, 19053 Schwerin



Abbildung 5: historischer Plan - Speicher B, der mittlere Speicher, zu Beginn 2-geschossig, entstand zwischen den vorhandenen Speichern A und C.  
 (Quelle: Stadtarchiv)

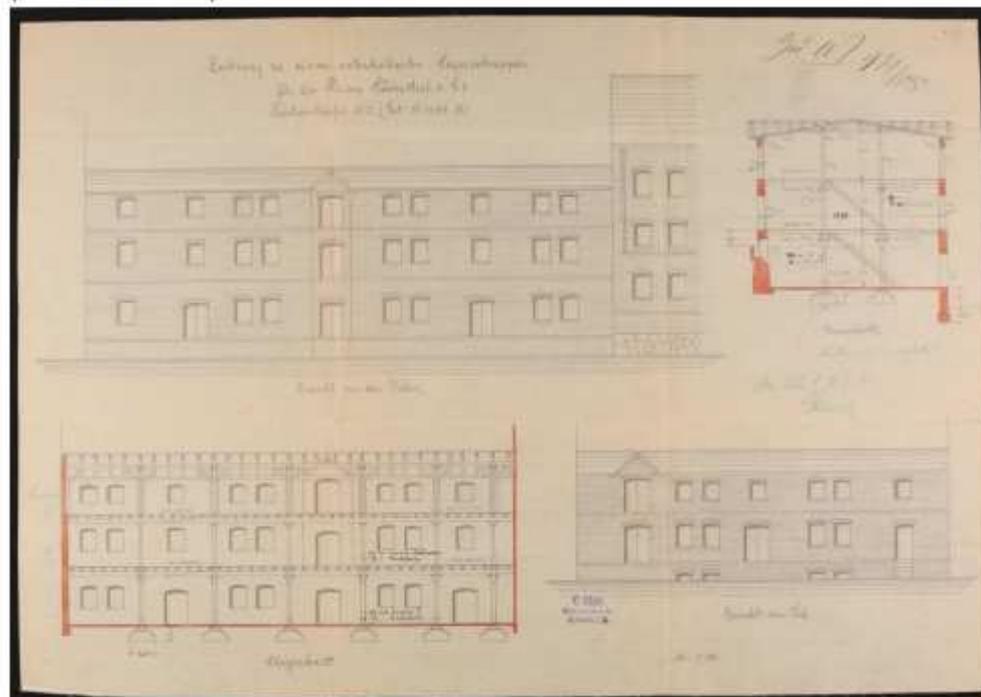


Abbildung 6: historischer Plan - Speicher B, der mittlere Speicher, später 3-geschossig  
 (Quelle: Stadtarchiv)

Denkmalpflegerische Maßnahmenbeschreibung

Sanierung eines denkmalgeschützten Speicherensembles, Franz-Mehring-Straße 13, 13a-c, 19053 Schwerin

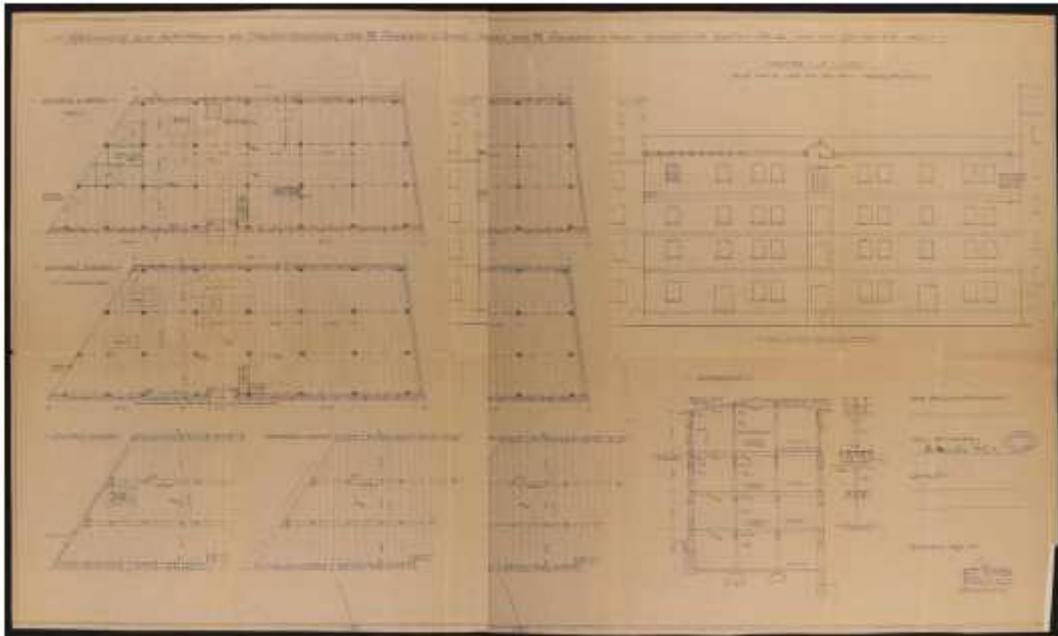


Abbildung 7: historischer Plan - Aufstockung Speicher B, Plan ist datiert mit Dez. 36 und deutet auf eine erneute Erhöhung des Gebäudes um ein weiteres Geschoss. Auf diesem Plan wird die Firma Ohlerich und Sohn als Bauherr benannt.  
(Quelle: Stadtarchiv)

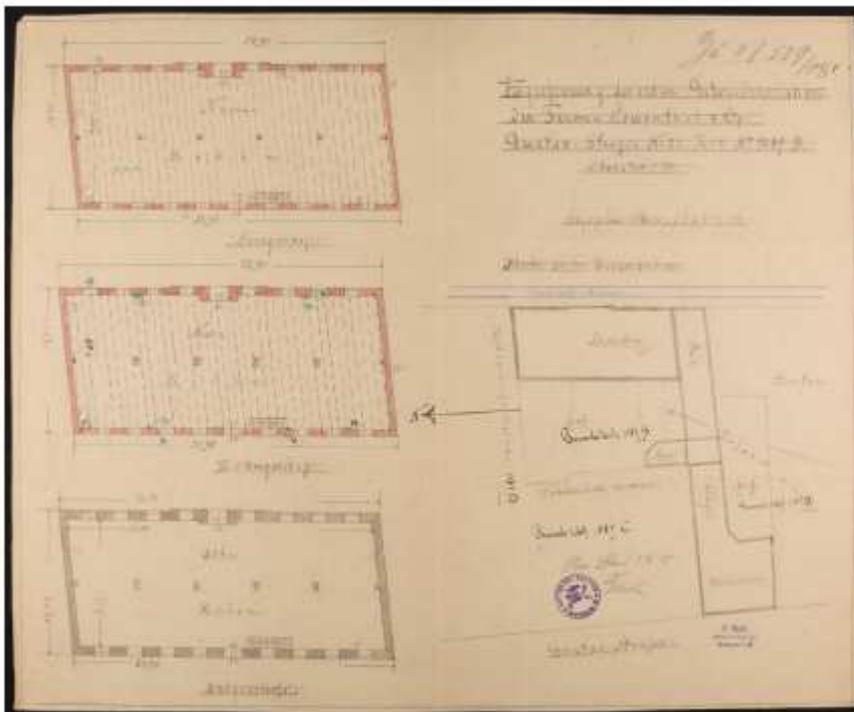


Abbildung 8: historischer Plan – Darstellung Speicher C Grundrisse der Aufstockung, im Bestand 3-geschossig, Ergänzung durch zwei weitere Geschosse  
(Quelle: Stadtarchiv)

Denkmalpflegerische Maßnahmenbeschreibung

Sanierung eines denkmalgeschützten Speicherensembles, Franz-Mehring-Straße 13, 13a-c, 19053 Schwerin

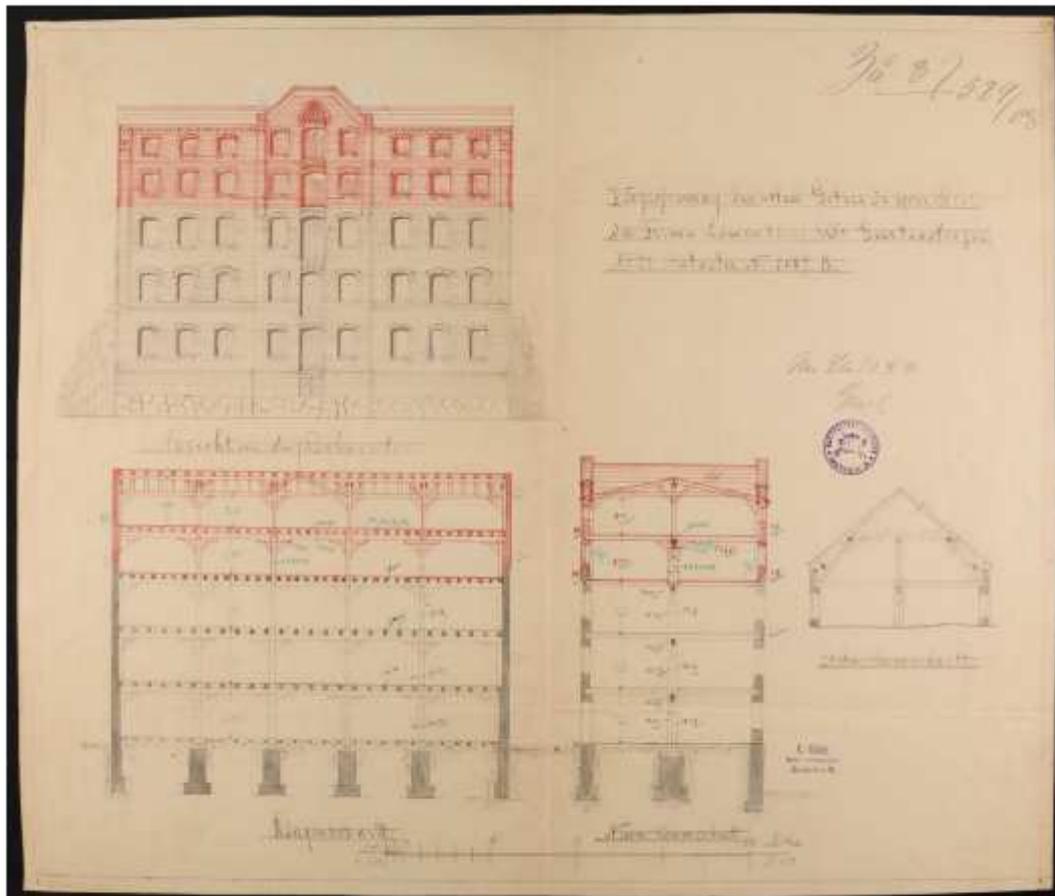


Abbildung 9: historischer Plan – Darstellung Speicher C Schnitte und Ansichten zur Aufstockung, später weitere Ergänzung eines Dachgeschosses mit Aufbau auf dem Dach als Maschinenraum für den Elevator (Quelle: Stadtarchiv)

### 3.2 Bauzeitliche Einordnung

Der erste Blick auf den Speicher an der Severinstraße Ecke Franz-Mehring-Straße vermittelt einen geschlossenen Eindruck, doch wurden die drei zusammenhängenden Gebäudeteile in verschiedenen Bauphasen errichtet.

Der Ursprung der Speicher ist auf 1877 datiert, der Speicher A an der Franz-Mehring-Straße. Anfangs ein 3-geschossiges Gebäude mit Walmdach, 10 Fensterachsen und einer mittigen Achse mit Quergiebel und Lastenaufzug, später kam ein Anbau mit weiteren 2 Fensterachsen und einer Achse mit Quergiebel und Lastenaufzug hinzu. Dieser Teil war bereits 6-geschossig. Am Ziergiebel ist die Jahreszahl 1877 zu erkennen. 1880 wurde auch der ältere Teil vom Speicher A aufgestockt, auf Höhe des giebelseitigen Anbaus. Der Ziergiebel zur Bahnseite trägt die Jahreszahl 1880.

1904 wurde der nördliche Speicher (Speicher C) erbaut. Wie auch der Speicher A am südlichen bahnseitigen Giebel einen spitzen Winkel in der Grundrissform aufweist, folgt auch der Speicher C einer im Grundriss eher ungewöhnlichen Form, der eines Parallelogramms. Es gibt in den vier äußeren Gebäudeecken keinerlei rechte Winkel. Der Baukörper hat 8 Fensterachsen und mittig eine Achse für den Lastenaufzug. Anfangs war dieser Speicher nur 3-geschossig. 1911 erhielt er eine Aufstockung um 2 Geschosse und ein Elevator wurde mittig im Gebäude integriert. Durch eine weitere Ergänzung eines Dachgeschosses und einem mittigen Aufbau als Maschinenraum für den Elevator, erhielt der Speicher C sein heutiges Mansarddach mit beidseitigen Mittelquergiebeln.

Mit dem Bau des mittleren Speichers (Speicher B) wurde 1910 begonnen. Er schließt sich an beiden Seiten an die vorhandenen Speicher an. Zur Hofseite sind 5 Fensterachsen und eine Achse mit kleinem Quergiebel und Lastenaufzug und Ladeluken erkennbar. Bahnseitig gibt es 9 Fensterachsen und eine Aufzugsachse mit Quergiebel. Das damals 3-geschossige Gebäude erhielt 1934 eine Aufstockung um sein heutiges Dachgeschoss. Die Geländehöhe des Hofes wurde angeschüttet und die Fenster des Untergeschosses hofseitig zugemauert.

Das gesamte Ensemble der Speicher wurde im Stil der Gründerzeit gebaut. Die Klinkerfassaden sind klar strukturiert mit durchlaufenden Fensterachsen und waagerechten Lisenen und Ziervorbänden. Die Fenster- und Türöffnungen haben Segmentbögen und sind mit ähnlich aufgebauten Holzläden verschlossen.

Seit 1990 stehen die Speicher leer.

### **3.3. Bedeutung/Wertung**

Die Speicher sind ein Beispiel für die wirtschaftliche Entwicklung Schwerins Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts. Sie entstanden an einer städtebaulich markanten Stelle im Stadtbild, gegenüber der Paulskirche, aber auch an einem verkehrlichen Knotenpunkt entlang der Bahntrasse, der schon damals eine direkte Möglichkeit des An- und Abtransports von Waren bot.

Die Firma Löwenthal, Nord & CO verlegte 1864 ihren Hauptsitz nach Schwerin. Sie handelte mit Getreide und Waren für Bauern. Das Unternehmen gehörte zu den bedeutendsten Getreidehändlern in Westmecklenburg, Rostock und Holstein. Bis heute sind etliche Speicher der Firma erhalten. Dazu gehört auch das Gebäudeensemble Severinstraße Ecke Franz-Mehring-Straße, welches unter anderem als Kornspeicher diente.

Ab 1906 wurde Paul Ohlerich Mitgesellschafter und 1933 wurde die Firma in Ohlerich & Sohn (KG) umbenannt. 1938 wurden die jüdischen Familien Löwenthal und Nord aus der Firma herausgedrängt und seither war das Grundstück mit den Speichern im Besitz der Familie Ohlerich.

#### 4. Denkmalpflegerische Anforderungen

Die Firma Muhsal Martens Franz-Mehring-Straße Schwerin GbR hat 2020 den Gebäudekomplex bestehend aus den Speichern A, B und C an der Severinstraße Ecke Franz-Mehring-Straße käuflich erworben.

Es handelt sich um ein historisch wertvolles und denkmalrechtlich geschütztes Bauwerk. Die frühere Nutzung als Kornspeicher ist noch deutlich zu erkennen.

Mit dem Hintergrund der bereits vorhandenen Erfahrungen und dem notwendigen Wissen, welches der Investor im Bereich des seniorengerechten Wohnens mitbringt, soll auch hier diese zukunftssträchtige Form der Nutzung zum Einsatz kommen. Ein überzeugendes Konzept, welches nicht im Konflikt zum historischen Äußeren steht, wird innerhalb der Mauern entstehen und für die Bewohner seinen Vorteil aus der zentralen City-Lage ziehen. Das Konzept soll vorrangig eine Umnutzung zu Wohnen, in Form kleiner Wohneinheiten und großer Wohngruppen, sein, ergänzt durch einen kleinen Anteil an Gewerbe wie z.B. einem Kosmetikstudio, Fußpflege oder Frisör.

In Speicher A und B entstehen im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss 3 Wohngruppen für je 10 Bewohner. Im 3. + 4. Obergeschoss von Speicher A sind 4 Maisonette-Wohnungen geplant. Im Speicher C werden 12 kleine Wohneinheiten, als 1 bzw. 2-Raum Wohnungen, mit einer Größe von ca. 50 - 70 m<sup>2</sup> und einer rollstuhlgerechte Wohneinheiten mit ca. 75 m<sup>2</sup> entstehen. Des Weiteren werden im Untergeschoss zwei kleine Gewerbeeinheiten integriert.

Für die gegenwärtige Gebäudestruktur sind einige Umbaumaßnahmen, im Hinblick auf die Funktionalität, zwingend erforderlich.

Der Speicher C wird am nördlichen Giebel mit einem neuen Treppenhaus und einem rollstuhlgerechten Personenaufzug erweitert, der dann zukünftig alle Wohnungen im Speicher C funktional erschließt.

Die drei Wohnungen, die als Wohngruppen konzipiert sind, erstrecken sich über das jeweils Erdgeschoss, 1.OG bzw. 2.OG von Speicher A und B. Sie bestehen je aus 10 Zimmern mit eigenen Nasszellen.

Weiterhin stehen den Mietern gemeinschaftliche Wohn-, Koch und Essbereiche innerhalb der Nutzungseinheit zur Verfügung. In den Wohngruppen können Menschen mit Einschränkungen oder Behinderungen gemeinschaftlich leben.

Der Umbau des Objektes zu Wohnungen und Wohngruppen erfolgt in bautechnischer Hinsicht für alle relevanten Gewerke.

Die Installationen für Heizung/ Sanitär und Elektro werden neu errichtet.

Die Bäder werden mit ebenerdigen Duschen und der erforderlichen Keramik ausgestattet. Wände und Böden erhalten einen Fliesenbelag.