

HAFENWERK SCHWERIN

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

Bebauungsplan Nr. 130
"Werdervorstadt - Hafenwerk Schwerin"

Anlage 3

„Visionen sind Strategien des Handelns,
das unterscheidet sie von Utopien.“

Prof. Roman Herzog

Die Idee

Seit etwa einem Jahrzehnt ändert sich das Urlaubsverhalten der Deutschen. Der Urlaub im eigenen Land erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Die Abkehr von klimabedenklichen europäischen Kurzstreckenflügen und Pauschalreisen und die Zuwendung zu inländischen Urlaubsmodellen, die Urlaub im nachhaltigen

Einklang mit der Natur und dem eigenen Gewissen ermöglichen, ist ein ungebrochener Trend.

Hafenwerk Schwerin steht für die Idee der Schaffung eines modernen, auf die Herausforderungen der Zeit ausgerichteten maritimen Dienstleistungszentrums und erfüllt damit sowohl die Bedürfnisse der einheimischen Wassersportler als auch die Erwartungen überregionaler Gäste.

Die touristische Entwicklung eines ökologischen Ferienparks für Camper und Ferienhausgäste wird begleitet durch eine wassernahe Gastronomie mit regionalen Produkten.

Dabei stehen Dienstleistungs- und Service-Geschehen rund um das Thema „Boot“ dem Erholungsgedanken der Urlauber keineswegs konträr gegenüber. Vielmehr dient das Dienstleistungsgeschehen und das pulsierende Hafentreiben als kurzweilige Unterhaltung für diejenigen, die sich auf den Weg gemacht haben, Urlaub in der Stadt und trotzdem am Wasser zu erleben.

Das Team

Große Entwicklungen in Unternehmen kommen nie von einer Person. Sie sind das Produkt eines Teams.

Steve Jobs



Tony Pilipenko

Seit seiner Kindheit ist der in Schwerin geborene Unternehmer dem Wassersport verbunden. Nach dem Abitur zog es ihn zum Studium nach Berlin. Diesen Lebensabschnitt beendete ein familiärer Schicksalsschlag bereits nach kurzer Zeit. Seit seinem 20. Lebensjahr ist Tony Pilipenko nun in Schwerin im Bereich Service und Reparatur von Booten, seit 2007 dann auch im Chartergeschäft mit einer Bootsvermietung am Schweriner Schloss, tätig. Seit 2011 ist der heute 36-jährige Unternehmer auch im Neubootvertrieb deutschlandweit etabliert, in dem er Alleinvertretungsrechte für eine eigene Bootsmarke für Deutschland und diverse andere europäische Länder hält. Das Familienunternehmen „Pilipenko“ feiert in diesem Jahr sein 35-jähriges Bestehen in Schwerin.



Silke Mann

In Ostberlin geboren, führte der Lebensweg Silke Mann zunächst in die Hotellerie und Gastronomie. Nach abgeschlossener Ausbildung und anschließender kaufmännischer Lehre baute Sie mit ihrem damaligen Geschäftspartner eine in Berlin ansässige Friseurkette mit mehr als ein Dutzend Läden auf. Silke Mann ist leidenschaftliche Wassersportlerin. Ob Windsurfen, Standup-Paddeling oder Wakeboardfahren, auf dem Wasser fühlt sich die Finanzexpertin nach eigenen Aussagen besonders wohl. Das war eine der Hauptgründe, sich im Jahr 2000 mit ihrem späteren Mann Stephan Bethke für ein Bootshaus in Schwerin zu entscheiden. Als „Wahlheimat“ wie sie sagt, um der Hektik der Großstadt ausweichen zu können. Silke Mann leitet als geschäftsführende Gesellschafterin die Geschicke ihres in Berlin ansässigen Unternehmens.



Stephan Bethke

Der in der Hansestadt Hamburg geborenen Sohn einer im Handwerk tätigen Unternehmerfamilie zog es früh in das damals noch geteilte Berlin. Nach dem Abitur und abgeschlossenem Ingenieursstudium gründete Bethke eine Firma, die sich mit der innovativen Produktion von kreativen Neon-Werbeanlagen nach us-amerikanischem Vorbild profilierte. Seine Inspiration holte sich Bethke, der schon seit Kindertagen dem Segeln und Motorbootfahren verbunden ist, seinerzeit auf längeren Aufenthalten in Las Vegas. Heute leitet Bethke zusammen mit seiner Frau die Geschicke einer international anerkannten Beauty Marke und betreiben diverse Salons in ganz Deutschland und eine eigene Akademie.

A	Beschreibung des Gesamtprojektes	Seite 6
	a1 Wassersportdienstleistung	Seite 7
	a2 wassernahe Gastronomie und Steganlage	Seite 8
	a3 naturnaher Wohnmobilstellplatz	Seite 9
	a4 Ferienhäuser	Seite 10
B	Grafischer Entwurf zur Verteilung der Nutzungsflächen	Seite 11
	b1 Erläuterung einzelner Bereiche	Seite 12
C	Nachhaltigkeit	Seite 13
	c1 Entsiegelung der Flächen	Seite 13
	c2 Bestandsanalyse und Entsiegelungsplanung	Seite 14 - 15
	c3 Nachhaltigkeit in Architektur und Bau	Seite 16
	c4 energetische Nutzung	Seite 17
D	Ansichtsvisionen	Seite 18
	d1 foto-realistische und grafische Darstellung der Einzelbereiche	Seite 18-23
E	Erschließungskonzept	Seite 24
	e1 grafische Darstellung aller Versorgungsmedien inkl. Planungsentwurf	Seite 24-25
F	Wirtschaftlichkeit und Finanzierung	Seite 26
	f1 Aufteilung der Einzelbereiche der Gesamtinvestition	Seite 26
G	Q & A – Fragen und Antworten	Seite 27
H	Finanzierung	Seite 28
	h1 Aussagen zur Finanzierung	Seite 28-29
I	Partner und Referenzen	Seite 30
	i1 Vorstellung der Partner mit zugehörigen Referenzen	Seite 30 - 36
K	Schlussbemerkungen	Seite 37

Hinweis:
Die Seiten 25 - 36
sind nicht öffentlich einsehbar.

A *Beschreibung des Gesamtprojektes*

Die identitätgebende DNA von „Hafenwerk Schwerin“ besteht im Wesentlichen aus der Zusammenführung der unterschiedlichen Teilbereiche aus dem Dienstleistungs- und dem Tourismussektor. Hierbei entstehen folgende vier Geschäftsfelder

Wassersportdienstleistung



Ferienhäuser am Wasser



naturnaher Wohnmobilstellplatz



wassernahe Gastronomie



a1 Wassersportdienstleistung

Das Dienstleistungs- und Servicezentrum für Boote befindet sich im Planungsentwurf linksseitig der Auffahrt.

Es ist zentraler Anlaufpunkt und Herzstück des Gesamtprojektes. Das moderne Gebäude dient als Empfangsbereich für Kunden und anreisende Gäste, beherbergt Büro und Verwaltungsräume sowie den Sanitärbereich der Gesamtanlage.

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes zur Bundesstraße befindet sich der Hallenkomplex mit den Bereichen Bootsservice, Neubootinstallation und Motorenreparatur. Das Servicecenter koordiniert die gesamte Anlage. Von hier aus werden die Vergabe von Ferienwohnungen, Charterbooten und Stellplätzen für Wohnmobile ebenso koordiniert, wie Kunden empfangen, die eine technische Dienstleistung rund um ihr Boot in Anspruch nehmen wollen. Vorstellbar ist ferner die Ansiedlung einer Segel- und Motorbootfahrschule.

Der Werkstatt- und Werftbetrieb kann unmittelbar nach Errichtung vollwertig anlaufen, da Herr Pilipenko sowohl das Know-How aus 18 Jahren Erfahrung in dieser Branche als auch die notwendigen Liefer- und Händlerverträge in der Industrie aus seinem aktuellen Geschäft mitbringt.



a2 Wassernahe Gastronomie und Steganlage

Die moderne, kleine Marina entspricht in ihrer Ausstattung internationalen Wassersportstandards.

Die Steganlage bietet Platz für maximal 20 Boote. Die Aufteilung der Liegeplätze erfolgt zwischen eigenen Charterbooten, Liegeplätzen für mit dem Wohnmobil oder in ein Ferienhaus anreisende Urlauber, Wasserwanderer sowie als Gastlieger für wasserseitig anreisende Besucher des Restaurants.

Die Liegeplätze für Wasserwanderer werden in der Saison 24h / 7 Tage die Woche online buchbar und anfahrbar sein.

Sie haben Frischwasser- und Elektrizitätsanschlüsse, den Zugang zu kabellosem Internet und abendliche Beleuchtung.

Im Bereich der Steganlage befinden sich die Wassertankstelle und der zentrale Punkt zur Fäkalienentsorgung.

Eine Vergabe der Liegeplätze an Dauerlieger ist nicht vorgesehen.

Darüber hinaus bietet die Steganlage Anlegemöglichkeiten für das wassernahe Restaurant. Ziel ist die Realisierung einer modernen regionalen Küche im mittleren Preissegment. Außerhalb der Saison können Kochkurse ebenso angeboten werden wie Familienfeiern und Firmenevents.

Dabei wollen wir mit Produkten aus dem Umland sowohl vorbeifahrende Wasserwanderer als auch Einheimische ansprechen.

Eine detaillierte Beschreibung hierzu befindet sich im Anhang des Konzeptes.



a3 Naturnaher Wohnmobilstellplatz

Klein aber fein ist die Devise für die nach den Vorgaben des Vereins „WOHNmobil für Klimaschutz e.V.“ geplanten Caravanstellflächen im Hafenwerk Schwerin.

Die wenigen Stellplätze bieten Urlaubern ein einzigartiges Campingerlebnis in unmittelbarer Stadt-und Wassernähe.

Alle Wohnmobilstellflächen sind ausgestattet mit Frischwasser und Elektrizität. Die Fäkalienentsorgung erfolgt für alle Stellplätze an einem zentralen Ort in unmittelbarer Nähe des Servicegebäudes.

Im Sommer dienen die Flächen Urlaubern dazu, ihr Wohnmobil stadtnah zu parken, um anschließend fußläufig, mit dem Fahrrad oder dem Mietboot in die Innenstadt zu fahren.

Im Winter bieten dieselben Flächen eine ideale Möglichkeit, große Schiffe im Außenlager überwintern zu lassen. Ferner sind ein E-Bike-Verleih mit Ladestation, ein Kanu- und StandUp-Paddelverleih sowie eine Motorboot- und Segelschule angegliedert. Ein ausgiebiges Angebot an Freizeitaktivitäten macht den Aufenthalt im Hafenwerk Schwerin zu einem ganz besonderen Erlebnis.



a4 Ferienhäuser

Die Ferienhäuser im Hafenwerk Schwerin bieten seinen Gästen naturnahe Erholung. Entlang des Werderkanals und am Ufer des Ziegelaußensees erstrecken sich die mit nachwachsenden Ressourcen errichteten Ferienhäuser. Sie gliedern sich sowohl von der Auswahl der Baumaterialien als auch von der Architektur harmonisch in die Umgebung ein. Die für 4 bis maximal 6 Personen ausgelegten Unterkünfte bieten ein modernes Interieur, wahlweise einen Kamin und einen Boots- oder Liegeplatz direkt vor dem Haus.

Gäste, die sich im Hafenwerk aufhalten, haben eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. So können die Feriengäste den Boots- oder Kanuverleih vor Ort ebenso nutzen wie die Möglichkeit, mit einem Elektrofahrrad die Schweriner Innenstadt zu erkunden.

Die Anreise kann bei Onlinebuchung zu einer beliebigen Uhrzeit an 7 Tagen in der Woche erfolgen. Das Bauen mit Holz, die Verwendung von Gründächern und die nachhaltige energetische Nutzung entsprechen den Anforderungen an einen zukunftsweisenden, naturnahen und verantwortungsbewussten Tourismus. Detaillierte Informationen befinden sich im Anhang des Konzeptes.



B Verteilung der Nutzungsflächen



b1 Erläuterung einzelner Bereiche

Nutzung	Beschreibung
<i>Bootswaschplatz</i>	- wasserstrahlbasierter Reinigungswaschplatz für Boote mit Auffangbecken, Ölabscheider und Wasserrückgewinnung
<i>Rundweg Schweriner Seen</i>	- Das gesamte Areal des Hafenwerk Schwerin Geländes ist über den Rundwanderweg von mehreren Punkten von der Güstrower Straße öffentlich zugänglich.
<i>Stellplätze für E-Mobilität</i>	- Schaffung diverser energieautarker Photovoltaik-Stellplätze
<i>Entsiegelung und Renaturierung</i>	- Rückbau der verfallenen Industrieflächen und des großflächig versiegelten Bodens
<i>Stellplätze</i>	- Stellplätze für Tagesgäste und Gastronomiebesucher aus Rasengitter oder Ökopflaster, was die natürliche Versickerung begünstigt
<i>Spielplatz</i>	- öffentlich zugänglicher Naturspielplatz als Lernort für eine nachhaltige Bildung vor dem Hintergrund des Verständnisses und der Verantwortung für Tiere, Natur und Umwelt
<i>Weißer Flotte</i>	- Das Konzept sieht keine Überplanung der Fläche am Ende des Werderkanals vor. Die Nutzung durch die Weiße Flotte zu Winterlagerzwecken etc. kann weiterhin fortbestehen (siehe Schreiben im Anhang).

C Nachhaltigkeit

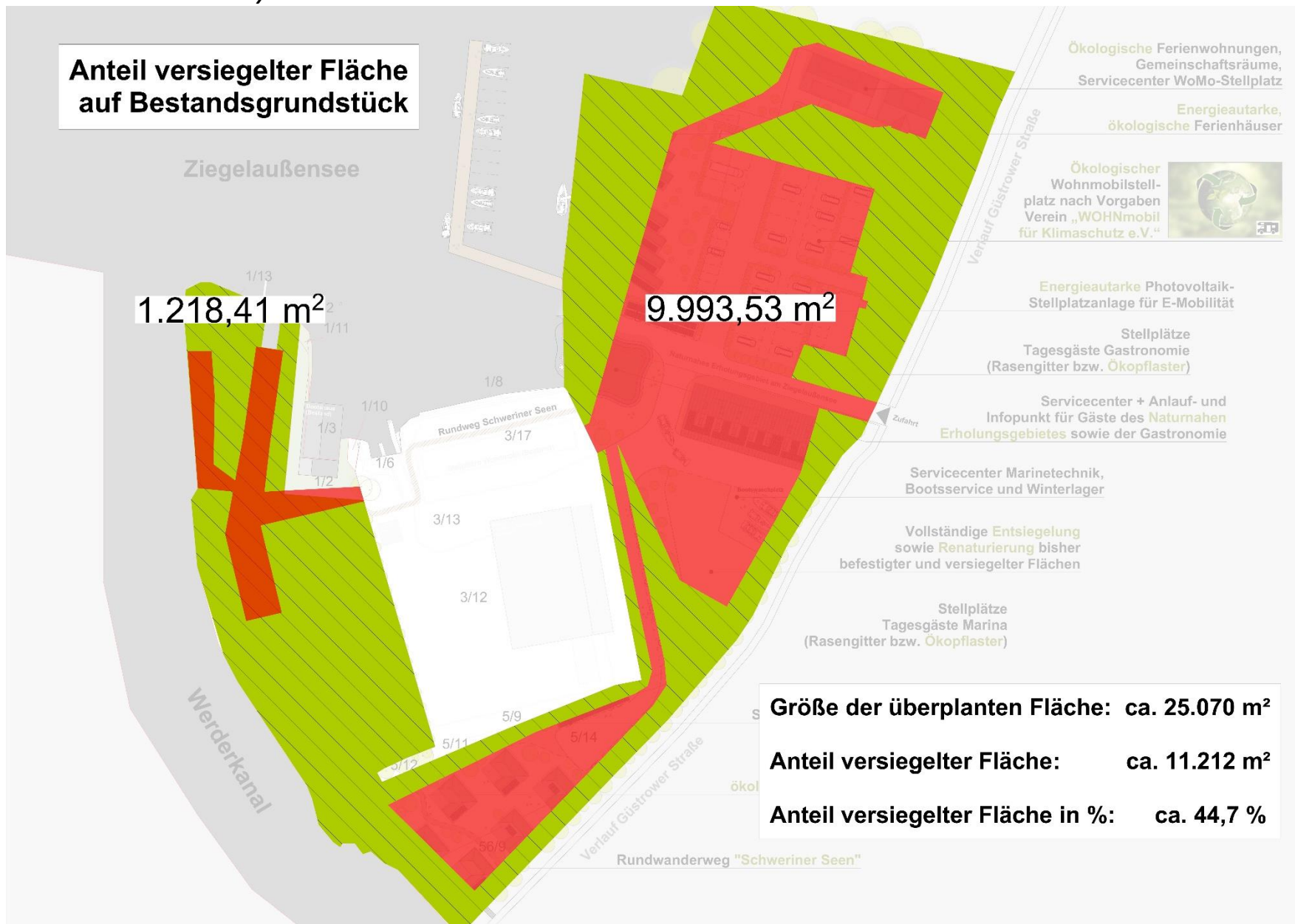
c1 Flächenentsiegelung

Seit Anfang der Neunziger Jahre stehen die Industriearraken verweist am Ufer des Ziegelaufensees . Das Gelände – immerhin mehr als 2,5 Hektar – liegt weitestgehend über Jahre brach. Verlassen. Heizhausbaracken und verfallene Flachdachhallen stehen in offener Disharmonie zu der Schönheit des Ziegelaufensees und der umliegenden Natur.

Der Abriss der Gebäude, die Beseitigung zerfallener Industriebauten und die Entsiegelung tausender Quadratmeter Böden dient hierbei auch der Renaturierung einer seit Jahrzehnten gepeinigten Fläche. Wir verstehen daher das Hafenwerk Schwerin auch als großes ökologisches Projekt, das mit einer breiten Zustimmung der Politik, der Verwaltung und der Stadtbevölkerung umgesetzt werden muss.



c2 Bestandsanalyse



c2



c3 Nachhaltigkeits in Architektur und Bau

Bauen mit Holz

Als nachwachsender, energieneutraler und heimischer Rohstoff ist Holz ein außergewöhnlich nachhaltiges Baumaterial und daher ideal geeignet für den Einsatz im HAFENWERK SCHWERIN.

Die Vorteile eines Holzhauses, unabhängig davon, welche Bauweise gewählt wird, sind äußerst vielfältig. Zuerst wird natürliches Baumaterial verwendet, das von Natur aus nahezu schadstofffrei und deshalb auch für Allergiker geeignet ist. Holz ist ein nachwachsender Rohstoff mit einer guten Ökobilanz, der recyclebar und ohne schädliche Rückstände zu entsorgen ist. Zudem hat es eine geringe Wärmeleitfähigkeit sowie gute Dämmwirkung und ist daher für energieeffizientes Bauen bestens geeignet.

Im HAFENWERK SCHWERIN wird Holz im gesamten Einsatzbereich verwendet. So sind z.B. sämtliche Tragkonstruktionen, Fassadenaufbauten und -verkleidungen, Fußböden und Terrassen bis hin zu vollständigen Innenausbauten aus diesem Material hergestellt. Im Vergleich zu anderen Baustoffen hat Holz außerdem ein geringes Gewicht, sodass es kaum Ansprüche an die Tragfähigkeit des Bodens und Fundamentes stellt, was besonders hier ein entscheidender Vorteil ist. Da Holz Feuchtigkeit aus der Raumluft aufnehmen und wieder abgeben kann, sorgt es des Weiteren für ein gesundes Raumklima.

Verwendung von Gründächern

Im HAFENWERK SCHWERIN sollen auf dem Großteil der Ferienwohnungen sowie auf dem zentralen Servicegebäude Gründächer verbaut werden. Eine Dachbegrünung weist gegenüber gebräuchlichen Dachbedeckungen eine Reihe von Vorteilen auf:

Sie bildet wertvolle Biotope in der Stadt.

Eine Dachbegrünung verbessert die Luft, sowohl im direkten Umfeld als auch weiteumfassend betrachtet.

Sie hält in gewissem Umfang Niederschläge zurück und bildet somit einen wichtigen Filter bei der Regenwassergewinnung und -entsorgung.

Nicht zuletzt stellt ein Gründach auch optisch eine deutliche Aufwertung dar, was besonders beim Bauen am Wasser einen wichtigen Bezug zur Natur darstellt.

Darüber hinaus weist eine Dachbegrünung aber auch bauphysikalische Vorzüge auf, denn sie gleicht Temperaturschwankungen aus (kühlt im Sommer, wärmt im Winter) und verlängert die Lebensdauer eines Daches.

c4 Energetische Nutzung

Thermische Solaranlage / Photovoltaik / Elektromobilität

Besonders vor dem Hintergrund der ressourcenschonenden Bauweise ist die Verwendung von thermischen Solaranlagen zur Erwärmung des Brauchwassers und als Heizungsunterstützung ein wesentlicher Faktor des Nachhaltigkeitskonzeptes. Über Solarkollektorflächen, die sich hauptsächlich auf den Dächern befinden, wird so z.B. in der Zeit von Mai bis Oktober nahezu 100 % des benötigten Brauchwassers völlig energieautark erzeugt. Auch in den restlichen Monaten kann durch die Nutzung der solaren Wärmegewinnung umweltschonend geheizt und gelebt werden.

Die Belegung der Werkstatthalle mit einer ca. 130 kWp großen Photovoltaikanlage (ca. Leistung /Flächenverhältnis: 1kWp / 5,8 m²) stellt eine Alternative zur thermischen Solaranlage da. Diese erzeugt ca. 120.000 kWh / Jahr, Tendenz eher steigend sowohl durch technologischen Fortschritt als auch tendenziell steigender Sonneneinstrahlung.

Mit dieser Kapazität kann das Wärmemanagement des Hafenwerks mit zwei Ansätzen unterstützt werden:

- Erdwärmepumpe (Sonde oder Fläche) wenn möglich, Vorteil: nahezu konstante Arbeitszahl (COP – Coefficient of Performance) von ca. 4, d.h. 1 kWh elektrische Energie à 4 kWh in Wärmeenergie*
- Luftwärmepumpe mit einer stark schwankenden Arbeitszahl von 1 (Winter) bis 4 (Sommer) könnte bei einer zu erwartenden saisonalen Nutzung eine gute Alternative zu der Erdwärme darstellen*

Auch das Thema E-Mobilität haben wir in der Planung des Hafenwerks berücksichtigt. Auf den Parkflächen ist die Errichtung von Wallboxen vorgesehen, die sowohl Tagestouristen als auch Stammkunden des Hafenwerks zum Aufladen ihrer Fahrzeuge nutzen können.

Energetisch befinden wir uns zur gegenwärtigen Zeit in einem rasanten Wandel. Das E-Auto wird über das nächste Jahrzehnt hinaus präsent sein und zeitnah massiv an Bedeutung gewinnen.

Die Lebensdauer einer Photovoltaikanlage beträgt nach heutigem Stand nach Auskunft von Experten circa 30 Jahre. Je nach technologischer Entwicklungsdynamik gehen Experten davon aus, dass in circa 15 Jahren die Wasserstofftechnologie integriert sein wird. Diese wird aller Voraussicht nach Boote, Autos und auch Häuser betreffen, die ferner dann mit Brennstoffzellen ausgestattet sein werden. Der Wasserstoff könnte dann vor Ort mit der bereits installierten Photovoltaikanlage und einer Elektrolyseeinheit produziert werden.

D Ansichtsvisionen

„A city's architecture is always a bit like a constructed, psychological version of its people.“

*„Die Architektur einer Stadt ist immer ein bisschen wie eine
erbaute, psychologische Version ihrer Menschen.“*

*Jacques Herzog
Herzog & de Meuron international architecture*

HAFENWERK SCHWERIN



HAFENWERK SCHWERIN





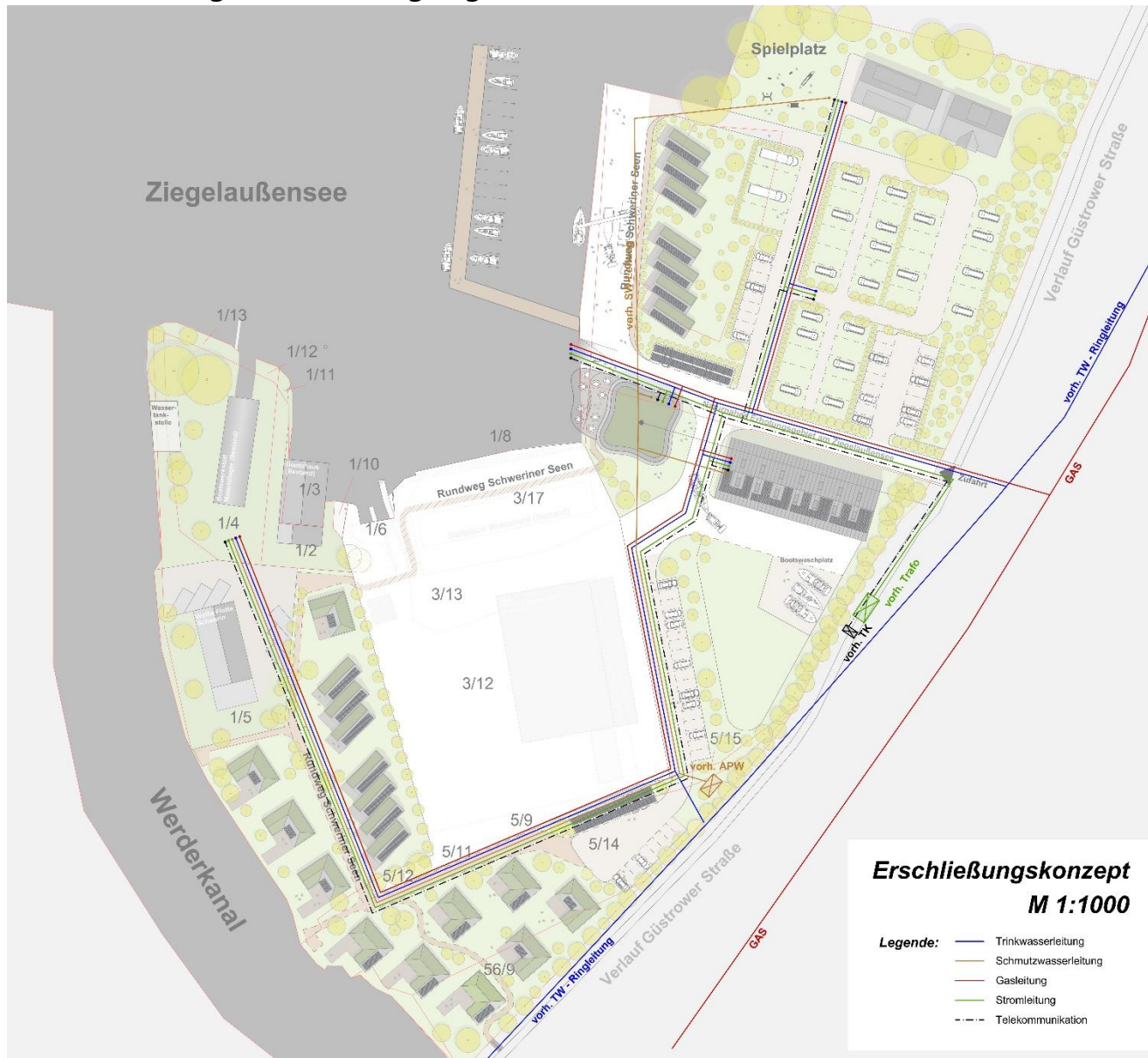
HAFENWERK  SCHWERIN



HAFENWERK  SCHWERIN



E Erschließungskonzept
e1 Grafische Darstellung aller Versorgungsmedien



K *Schlussbemerkungen*



Das „Hafenwerk Schwerin“ wird durch ein umfangreiches Service- und Dienstleistungsangebot den Interessen der einheimischen Wassersportler gerecht. Weiterhin trägt es entscheidend zur dringend erforderlichen Verbesserung der wassertouristischen Infrastruktur Schwerins bei. Wassersport setzt eine besondere ökologische Verantwortung voraus. Wir befürworten ausdrücklich Vereinbarungen, die zwischen Wassersport- und Naturschutzvereinen getroffen wurden und werden diese aktiv unterstützen.



Wassertankstelle, Bootwaschplatz und eine Entsorgungsanlage für Fäkalien sind unabhängig von ihrer wirtschaftlichen Rentabilität zwingend in einer modernen Wassersportregion erforderlich. Zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Gesamtprojektes bedarf es daher einer konzeptinternen Querfinanzierung der einzelnen Bereiche. Wir verstehen das Hafenwerk als komplexes Wassersportdienstleistungszentrum.



Die Errichtung von maximal 20 Liegeplätzen ist erforderlich, um den Betrieb des Dienstleistungszentrums zu ermöglichen, aber auch um die Zugänglichkeit für wasserseitige Besucher des Restaurants zu gewährleisten. Die Errichtung einer Marina mit Dauerliegeplätzen ist nicht geplant.



Die Ferienhäuser dienen ausschließlich der Vermietung. Es ist keine Dauerwohnnutzung und kein Verkauf von Ferienhäusern im Konzept vorgesehen.



Ziel ist die Aufwertung des Wassertourismus in der Landeshauptstadt verbunden mit der ökologischen Verantwortung, der wir uns als Schweriner Traditionsunternehmen verpflichtet fühlen.



Durch die bereits existierenden, exklusiven Partnerschaften mit einigen wichtigen Herstellern aus der Wassersportindustrie bringen wir die fachliche Expertise in das Projekt Hafenwerk mit ein. Es findet kein Verkauf, keine Reparatur und auch keine Vermietung von Wassermotorädern statt. Das Trailern von Jetskis/Wassermotorädern ist auf dem Gelände untersagt.



Die Errichtung einer Wassertankstelle war Bedingung der Mehrheit der Stadtpolitik für dieses Projekt. Wir stehen ausdrücklich zu unserer Zusage diesbezüglich. Sollten sich an dem parteiübergreifenden Bekenntnis für eine Wassertankstelle in Zukunft Veränderungen ergeben oder es keinen Konsens über die Errichtung einer solchen geben, stehen wir einem Dialog über mögliche Alternativen offen gegenüber.



Bewusst haben wir für den Bau und die Ausführung des Gesamtprojektes regionale, starke Partner für uns gewinnen können. Die Firma TuK GmbH mit ihrem Geschäftsführer Thomas Maync oder die zwei²Werk Architekten um Markus Gerike sind seit vielen Jahren verlässliche Partner bei der Umsetzung diverser Großprojekte in Schwerin und stellen auch für die Verwaltung bereits bekannte und verlässliche Partner dar.