

Verordnung über den Denkmalbereich „Stadt Schwerin – Ostorfer Hals“

Aufgrund des § 5 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz –DSchG M-V) vom 30. November 1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V Seite 12 ff, 247), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V Seite 66, 84) verordnet die Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt Schwerin als untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern:

§ 1 Erklärung zum Denkmalbereich

Das Gebiet des Ostorfer Halses in der Stadt Schwerin wird in den im § 2 genannten Grenzen zum Denkmalbereich erklärt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Denkmalbereich „Ostorfer Hals“ umfasst das Gebiet mit den Straßenzügen Franzosenweg, Schloßgartenallee, Am Tannenhof, Parkweg, Tannhöfer Allee, Tannenhof, Kalkwerderring, Küchengartenweg, Schleifmühlenweg, Paulshöher Weg und Paulshöher Ring, Weinbergstraße und Lennéstraße.

(2) Die Grenzen des Denkmalbereiches sind gekennzeichnet durch die Flurstücke:

Flur 52 mit den Flurstücken: 2/3, 2/4, nördl. Teil 10/1

Flur 51 mit den Flurstücken: 50, 53, 54, 55, 56, 58, 59/2, 61, 71/2

Flur 55 mit den Flurstücken: 6/2, 6/4, 7/7, 7/3, 6/1

Flur 49 mit den Flurstücken: (72/1?), 72/3, 73, 74, 75, 85/20, 85/19, 85/21, 85/17, 1

Flur 1 mit den Flurstücken: 1/14, 1/13, 1/12, 1/11, 1/10, 1/1

Flur 48 mit den Flurstücken: 2/2

Flur 50 mit den Flurstücken: 1/2, 1/1, 2/4, 2/7, 3/1, 3/2, 2/6, 2/2

(3) Für diesen Bereich gilt die Liste der Denkmale mit Straßen und Hausnummern in der jeweils aktuellen Fassung.

(4) Die Grenze des Denkmalbereichs ist in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:2000 (Flurkartenausschnitt der Stadt Schwerin) flur- und grundstücksgenau gekennzeichnet. Die Anlage 1 (Karte) ist Bestandteil dieser Verordnung und wird durch die untere Denkmalschutzbehörde Schwerin, Landeshauptstadt Schwerin, Die Oberbürgermeisterin, Dezernat für Wirtschaft und Bauen, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Denkmalpflege, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin verwahrt. Eine Ausfertigung der Verordnung über den Denkmalbereich „Stadt Schwerin - Ostorfer Hals“ und der Übersichtskarte ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Domhof 4/5, 19055 Schwerin niedergelegt. Die Verordnung einschließlich der Übersichtskarte kann bei den genannten Behörden während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden.

§ 3

Ziel und Begründung der Unterschutzstellung

(1) Ziel

Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des historischen städtebaulichen Grundrisses des im § 2 definierten Bereiches und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch ihre historische Substanz geprägt werden. Soweit die Erneuerung von Bauteilen, Gruppen von Bauteilen oder ganzen Gebäuden wegen irreparabler Schädigung der Bausubstanz unumgänglich ist, ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen zu erneuernder und zu erhaltender originaler Substanz abzuwägen, inwieweit eine originalgetreue oder eine freiere Gestaltung umgesetzt werden kann. Die Fläche, das Straßensystem, die Platzräume und die Baufluchten sowie die Silhouette, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen, wie in § 4 dieser Verordnung beschrieben, sind zu erhalten.

(2) Begründung

Der im § 2 bezeichnete Denkmalbereich wird unter Schutz gestellt, weil für die Erhaltung und Nutzung der städtebaulichen Konzeption des Bereiches geschichtliche, wissenschaftliche, volkskundliche, künstlerische und städtebauliche Gründe vorliegen, die ein öffentliches Interesse bekunden.

a) Geschichtliche Merkmale

Der im § 2 Abs. 1 näher definierte Denkmalbereich dokumentiert das städtebauliche Wachstum Schwerins in der Zeit zwischen 1870 und 1945. Durch die geographische Lage zwischen zwei Wasserflächen bedingt war die räumliche Entwicklung der städtebaulichen Erweiterung Schwerins im Bereich Ostorfer Hals eingeschränkt. Sie bestand zunächst aus dem ehemaligen Küchengarten des Schweriner Schlosses mit Katen und landwirtschaftlicher Nutzhausbebauung, die Ostorfer Dominalhof - Anlage und kleinen Büdnerhäusern.

1826 wurden für das Gebiet ein von dem Oberlanddrosten von Lehsten entwickelter Parzellierungsplan und ein von Hofbeamten und dem Oberforstmeister von der Lühe zu Jassenitz aufgestellter Verschönerungsplan eingereicht. In dieser ersten noch verhältnismäßig ungeordneten, freien und frühen Stadtteilentwicklung entsteht an dieser Stelle unter anderem bis 1912 entlang der heutigen Schlossgartenallee eine erste Bebauung mit repräsentativen Wohnhäusern. Die vor und um die Jahrhundertwende im neogotischen oder neobarocken Stil entstandenen repräsentativen Villen-Einzelbauten sind bis heute, wenn auch teilweise stark überformt und erweitert, erhalten geblieben.

Bis zum Zeitpunkt der Jahrhundertwende wurden hierbei die Straßen und Bebauungspläne ohne – im heutigen Sinn ausgesprochen – städtebauliche Erwägungen angelegt. Stadterweiterungen und Teilbebauungspläne folgten zumeist den seit 1826 bestehenden Straßenanlagen und den vorhandenen Verbindungswegen als Binnenerschließung. Der Vergleich mit anderen Städten, verbunden mit dem Wunsch fachmännisch angelegte Bebauungspläne zur „Verschönerung“ der Stadt zu erhalten, führte 1892 dazu, dem Magistrat ein mit bautechnischen Fragen vertrautes Mitglied zuzuordnen. 1900 wurde ein eigenes Stadtbauamt mit einem Stadtbaurat an der Spitze geschaffen.

Gerade im Hinblick auf die Erweiterungspläne Schwerins im Ostorfer Hals – und hier besonders im o.a. Denkmalbereich zu beiden Seiten der Schloßgartenallee – sowie der neuen Weststadt wurde ab 1906 die Entwicklung von Entwürfen zur städtebaulichen

Erweiterung Schwerins Emil Genzmer, Professor an der TH Danzig und kgl. Baurat a.D., übertragen. Charakteristisch für die Planung Genzmers, die basierend auf dessen Entwurfsgrundlage 1914 ff durch den Stadtgenieur Kleist als Bebauungsplan umgesetzt wurde und das gesamte Stadtgebiet zwischen Franzosenweg im Norden und Schleifmühlenweg im Süden betraf, ist die Aufteilung des Geländes in unregelmäßige, den Höhenlinien angepasst und leicht geschwungene, offen wirkende Baublöcke mit großen Grünflächen.

Im Verbund mit den parkähnlichen Gartenanlagen und dem gekrümmten Verlauf der Erschließungs- und Verbindungsstraßen ergibt sich ein Stadtbaukonzept, das - am Fußgänger orientiert - noch heute eine reizvolle, an eine ländliche Villen-Bauweise erinnernde, idyllische Vorstadtstimmung erzeugt. Mit seinen sich in der Bewegung wandelnden Blickpunkten der Straßenzüge, ist Genzmers städtebaulicher Entwurf – sicherlich auch bedingt durch die hügelige Lage zwischen zwei Wasserflächen im Norden und Süden und Park- und Waldflächen im Osten und Westen – an der damals neuen städtebaulichen Bewegung der Gartenstadt orientiert. Die in Norddeutschland geschmacklich vorherrschende Vorstellung einer mittelalterlichen, kleinteiligen Stadtplanung wird nur marginal durch den kurvigen und wie zufällig weiterentwickelten Straßenverlauf aufgegriffen. Im Ganzen ein Entwurf, der im Stil der Gartenvorstädte bzw. begrünten vorstädtischen Erweiterungen ohne urbane Eigenständigkeit entstand, wie die zeitgleichen Stadterweiterungen in den norddeutschen Stadtmetropolen oder die Weiterentwicklung der großen Ostseebäder.

Ausgehend von den ursprünglichen Nutzgartenanlagen des Schlosses mit einer eher zufälligen Kleinhausbebauung und Hofanlagen sowie den ersten Seevillen an der heutigen Schlossgartenallee (hier insbesondere Nr. 26), beginnt mit Genzmer und Kleist 1914 die gezielte stadtplanerische Entwicklung im Ostorfer Hals. Sie fand ihren vorläufigen städtebaulichen Abschluss mit dem Bebauungsplan von 1925 entlang des Straßenzuges „Am Tannenhof“ mit seiner typischen Einfamilienhaus-Bebauung im Heimatschutzstil der 1930er Jahre. Die Neuplanung des NDR-Landesfunkhaus-Komplexes am östlichen Rand des Verordnungsbereichs setzt einen modernen städtebaulichen Kontrapunkt.

Als städtebaulicher Kristallisationskern darf hierbei die Bebauung mit den bereits vor 1906 erbauten Villenbauten gelten, die heute den Status von Einzeldenkmälen (siehe Denkmalliste) haben. Beispielhaft seien hier genannt: Schloßgartenallee 4, 21, 58, 61, Schleifmühlenweg 36, Tannhöfer Allee 5 oder Weinbergstraße 1.

Bilden die beiden klassizistischen Bauten von Georg Adolph Demmler, das Grün- und das Kavalierhaus als ehemalige Sommerwohnungen des Großherzogs Paul Friedrich den städtebaulichen Auftakt vom und die Grenze zum Schlossgarten, so ist mit dem Bau des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei (erbaut 1953-55 als Institut zur Aus- und Weiterbildung von Lehrmeistern und Berufsschullehrern) mit kleiner Parkfläche und kleinem Vorplatz in Bezug auf den Denkmalbereich allein durch die Lage auf dem Hügelkamm der städtebauliche Mittelpunkt des Siedlungsgebietes Osdorfer Hals bestimmt.

b) Wissenschaftliche Merkmale

Erhaltener, gut ablesbarer, regelmäßiger Stadtgrundriss mit historischem Straßennetz und Straßenprofilen. Im mittleren Abschnitt der Schlossgartenallee, dem Parkweg, Teile des Paulshöher Weges, Weinbergstraße, Küchengartenweg und Teilen des Straßenzuges Schleifmühlenweg durch Beibehaltung der überformten Art der Pflasterung mit Trottoirs durch die Auswechslung der Pflastersteine leicht überformt. Eine überwiegend freistehende offene Einzelhausbebauung mit Vorgärten und teilweise parkartigen, rückwärtigen Grünanlagen bzw. kleineren, untergeordneten Neben- oder Gartengebäuden in den nach B-Plänen vorgegebenen Baufluchten der Straßenzüge dienen als Quelle und Dokument für eine systematische Stadtentwicklung von den Anfängen der Stadterweiterung von 1826 sowie in Folge nach den Plänen Genzmers 1914 und den nachfolgenden Erweiterungsplänen zum Gebiet des Tannenhofs (ab 1926

als Bebauungsplan für das von der Stadt Schwerin angekaufte Gebiet des ehemaligen Obstgutes Tannenhof).

Zusätzlich zur neuen Bauverordnung tritt am 14.01.1913 die Verordnung zum Schutz des Ortsbildes gegen Verunstaltung in Kraft. Für die neuen Straßen am Burgsee, Ostorfer Ufer, Beutel, in Ostorf, auf dem Ostorfer Hals und im Schlossgarten waren in der Bauordnung von 1906 schon besondere Bestimmungen und die offene Bauungsweise vorgesehen worden. Fortan mussten Neu- und Umbauten *„den Forderungen einer künstlerischen Gestaltung genügen“* und besonders *„der landschaftlichen Umgebung sich anpassen“*. Besonderen Wert sollte auf die *„Ausbildung der Schauseiten, die Wahl geeigneter Bauformen, Baustoffe und Farben, eine ästhetisch befriedigende Gestaltung der Dächer, Dachformen und Schornsteinen“* sowie *„angemessene Ausbildung der Vorbauten und Ausbauten“* gelegt werden.

c) Volkskundliche Merkmale

Bautätigkeit und neue Wohnvorstellungen der gehobenen Mittel- und Oberschicht spiegeln sich in der Art und Weise der Bebauung wieder. Das Bedürfnis nach außerhalb der Altstadt gelegenen Einzel- und Etagenmietshäusern im Villenstil wächst in der 2. Hälfte des 19. Jh. in dem Maße, wie sich die hygienischen und beengten Wohnverhältnisse in den vorhandenen Stadtteilen verschlechtern und sich gleichzeitig die wirtschaftliche Lage der bürgerlichen Mittelschicht verbessert. Der Denkmalbereich „Ostorfer Hals“ stellt einen Abriss der Baustile und städteplanerischen Entwicklung der ersten Hälfte des 19. Jh. bis zur modernen Stadtplanung im 20. Jh. mit einem Querschnittscharakter für die Wohnkultur der gehobenen, mittleren und oberen Bevölkerungsschicht dar.

In der Zeit von 1830-1870 betrug die Bevölkerungszuwachsrate 112% d.h. die Bevölkerung von Schwerin verdoppelte sich innerhalb der Stadtgrenzen. 1871 zählte man 26.533 Einwohner. 1880 überschritt die Einwohnerzahl 30.000. 1905 betrug die Bevölkerung 41.566 und im Jahre 1919 43.305.

Der Bevölkerungsentwicklung entsprechend kommt es zu einer starken Bautätigkeit und Stadterweiterung durch die Ausweisung von neuen Baugebieten. Gleichzeitig kann man an den Durchschnittszahlen der Bewohner pro Haus, die 1870 ca. 24 und 1910 nur noch 17 beträgt, ein allgemeines Kennzeichen der Bauweise während dieser Zeit in Form der Hinwendung zum kleinerem Einfamilien- bzw. Mietshaus festmachen. Diesen Aspekt spiegelt der Denkmalbereich Ostorfer Hals stellvertretend wider.

Zwischen 1914 und 1926 entstanden im Denkmalbereich unter anderem die repräsentativen Bauten an der Schloßgartenallee, die Häuser in der oberen Tannhöfer Allee sowie im seenahen Bereich zum Franzosenweg, der Sportplatz mit seinen Nebengebäuden und ein Teil der Kleinhausbebauung entlang des Franzosenwegs.

Mit den Villenbauten entlang der Schloßgartenallee wird der repräsentative Charakter des neuen Siedlungsgebietes festgelegt. Es entstand ein städtebaulicher Grundklang als architektonische Struktur, der für das neue Wohngebiet der Stadt charakteristisch werden sollte und sich sowohl formal als auch sozial auf die weitere Entwicklung des Ostorfer Halses auswirkte.

Der überformt erhalten gebliebene Baukörper der Verwaltungsvilla der ehemaligen Kalkbrennerei am Ende des Paulshöher Weges mit den prägnanten Terrakottakonsolen als zierliche Träger der Fensterstürze ist, wie die Mühlengebäude am Schleifmühlenweg, eines der wenigen Dokumente der Zeit höfischer, landwirtschaftlich und gewerblicher Nutzung des Gebietes.

d) Künstlerische Merkmale

Der Denkmalbereich gibt einen Überblick über die baukünstlerische Vielfalt der klassizistischen Bebauung mit jüngeren historischen Überformungen bis hin zum Reformstil, der Heimatschutzarchitektur und den Beginn der expressionistischen Architektur der 20er sowie den Siedlungshausbau (Am Tannenhof) der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts.

Die gut erhaltene Originalsubstanz der Gebäude, die im Äußeren teilweise Überformungen durch Sanierung und / oder Um- und Anbauten aufweisen, hat in ihrer Gesamtheit einen dokumentarischen Charakter für die pluralistische Stilvielfalt der Baukunst des ersten Viertels des 20. Jh. über den Historismus und Jugendstil der Jahrhundertwende bis zum „Reformstil“ der neuen Architekturbewegung in den ersten beiden Dekaden des 20. Jh. in seinen verschiedenen Ausprägungen von Werkbund und Heimatschutzbund. Der hufeisenförmige Ringstraßenzug „Am Tannenhof“ ist beispielhaft für die neue „volksverbundene“ Idee der Siedlungsbau-Architektur in den 30er Jahre des 20. Jahrhunderts.

Sie sind als baukünstlerischer Ausdruck gekennzeichnet durch:

- Individualisierte, historische, ein- bis maximal zweigeschossige Villenarchitektur in offener Reihung mit leicht verspringender Straßenflucht (Schloßgartenallee; Tannhöfer Allee), Einzelhäuser im Reformstil und Heimatschutzstil der 20-er Jahre des 20. Jh. (einzelne Häuser Am Tannenhof, Tannhöfer Allee und Schlossgartenallee) sowie Siedlerbundarchitektur (Am Tannenhof oder Paulshöher Ring) als eingeschossige kubische Baustruktur mit ausgebauten Satteldächern über als Sockel ausgebildetem Kellergeschoss.
- Ausbildung mindestens einer Schauffassade (freistehende Villen mit zwei oder mehr Schauffassaden) mit bauplastischer Schmuckgliederung wie Rustikaquaderung, Säulenportalen, profilierten Fensterrahmen, Pilaster- und Lisenengliederung, profilierten Gesimsen, Deutschem Band oder Ortgangbetonung. Dekorelemente, die auf die tektonische Kernform in Form floraler Quaderrelieffelder aufgesetzt werden, sind als typische Baumerkmale für die späteren Bauphasen der 20-er Jahre des 20. Jh. anzusprechen. Diese Siedlungsbauten sind einfache, fast schmucklos zu nennende Putz- und Ziegelbauten ohne oder mit sehr zurückhaltendem ornamentalen Dekor. Die Fassaden sind hierbei überwiegend verputzt oder weisen im Obergeschoß ziegelsichtige Zierelemente auf. Wobei die Putzfassade immer eine farbige Fassung erhält, die als Originalfarbigkeit durch Freilegung bei Sanierungen durch eine geeignete Fachfirma oder Bauforschungsbüro zu ermitteln ist. Reine Ziegelbauten (teilweise mit Fachwerk) bilden bei den frühen Denkmalbereichsbauten eher die Ausnahme in diesem Gebiet und kennzeichnen die Hausbauten um 1900. Die Bauten entlang des Straßenzuges „Am Tannenhof“ nach 1926 zeigen überwiegend ziegelsichtige Architektur mit den zeittypischen Schmuckformen.
- Räumlich ausladende und repräsentative Wirkung der Gebäude durch Erker und Türmchen vor allen in den großen, wegen ihres turmartigen Ausgucks auch „Kapitänshäuser“ genannten Villenbauten im Franzosenweg am See. Darüber hinaus Balkone, Ziergalerien, Risalite, Pilaster; Dachüberstände und Frontispiz. Durch neue architektonische Setzungen von modernen Ausdrucksformen bei den abgeschlossenen Sanierungen kommt es leider in einigen Fällen zu einer Verunklarung der ursprünglichen Architektursprache.
- Dächer mit Mansard-Walmdach, Mansard-Satteldach und abgewandelten Hybrid- und Komplexdachformen bei den Villenbauten sowie reine Walmdächer und einfache Satteldächer bei den kleineren Haustypen sind die Regel. Als Deckung muss ursprünglich eine Ton-S-Pfanne sowie bei den Mansard-Dachformen eine Biberkronen- und / oder einfache Biberdeckung vorausgesetzt werden.
- Aufwändige neoklassizistische Fassaden mit Säulenportikus und Festonschmuckkartuschen (Tannhöfer Allee 5) sind im Denkmalbereich die Ausnahme. Sie dokumentieren die älteste erhaltene Bebauung im Straßenbild der Schloßgartenallee, Schleifmühlenweg und der Tannhöfer Allee.
- Die Regel sind in den Straßenzügen zurückhaltende fast schmucklos zu nennende, aber gut proportionierte und auf Raumwirkung gedachte Architekturen mit gerade geschnittenen Fensterlaibungen, teilweise mit abgesetzter Rahmung und waagerechten Fensterstürzen (z.B. Am Tannenhof, Paulshöher Weg und Ring, Weinbergstraße und Parkweg.) Bei Repräsentationsfronten tritt häufiger der Rundbogensturz sowie eine besondere Betonung von Tür- und Fensterzonen des Erdgeschosses auf. Die Putzfassaden haben farbige Putzfassungen in hellen

Pastelltönungen mit farbig abgesetzten Gliederungselementen. Bei noch nicht renovierten Fassaden herrschen Grautöne vor.

- Großbauten der urbanen Infrastruktur finden sich lediglich im Nachkriegsbau des jetzigen Ministeriums für Landwirtschaft und Forsten, in der stark veränderten Sportfeldanlage sowie in dem überformten und erweiterten Villenbau der Jahrhundertwende des Kreiswehrrersatzamtes. Typische kleine Ladeneinrichtungen und Konsumgeschäfte fehlen in diesem Stadtteil und charakterisieren den Ostorfer Hals als reines Wohngebiet mit einigen wenigen Bürostandorten- bzw. Kleingewerbetreibenden.
- Der neue Großbau der Landesfunkanstalt unter Einbeziehung des Villenbaues Schlossgartenallee 61 am Rande des Denkmalbereichs kennzeichnet eine neue Entwicklung, die sich bereits in den modernen Architekturzitataten der sanierten und modernisierten Hausbauten oder Neubauten zeigt.

e) Städtebauliche Merkmale

reines Wohngebiet, mit Haupteerschließungsstraße (Schloßgartenallee) und kleineren Rippen- und Ringstraßen für die Binnenerschließung.

Offene Einzelhaus- oder kleinere Etagenmietshausbebauung mit repräsentativem, villenartigen Charakter, der durch eine bauplastische Gliederung der Baukörper durch Erker, Risalite, Wandvorlagen, Gesimse sowie Fenster-, Portal- und Giebelbekrönungen gekennzeichnet ist. Der Wechsel zwischen ziegelsichtigen und verputzten Fassaden belebt den individuellen Ausdruck der Straßenzüge, die durch den leicht gekrümmten Verlauf der Nebenstraßen eine zusätzliche Dynamisierung erfahren. Das Prinzip des Point-de-Vue wird bei allen Straßen des Denkmalbereichs konsequent verfolgt.

Städtebaulich kulminiert die Anlage des Bereichs in der Ausbildung der begrünten Schloßgartenallee mit Boulevard-Charakter. Alle Nebenstraßen erhalten durch die Vorgärten mit ihren Bepflanzungen und ihrem kurvigen Verlauf mit teilweise erheblichen Höhenunterschieden einen eher ländlichen denn städtischen Charakter, der durch die abschließenden Wasserflächen im Norden und Süden mit ihren Uferbegleitpromenaden und den Waldflächen im Osten noch verstärkt wird. Im Westen löst sich die dichte Bebauung des Denkmalbereichs auf, um durch die innerstädtische Parkfläche des alten Schlossgartens von den sich anschließenden Stadtteilen der Jahrhundertwende getrennt zu werden.

§ 4

Sachlicher Geltungsbereich (Schutzgegenstand)

(1) Im Geltungsbereich der Verordnung sind geschützt

- der historische Siedlungsgrundriss
- das historische Erscheinungsbild

(2) Der historische Siedlungsgrundriss wird bestimmt durch

a) die in § 2 bestimmte Fläche des Denkmalbereiches

b) das geschwungene Straßennetz mit Haupteerschließungsstraße und innerbezirklichen Nebenstraßen mit erhaltenem Straßenprofil auf der Grundlage der Parzellierung von 1826 und den historischen Bebauungsplänen von 1914 (Genzmer/Kleist) und dem Teilbebauungsplan von 1926;

c) die begrünten Alleestraßen mit Boulevard-Charakter

d) die überlieferte Parzellenstruktur mit gleichförmigen, von der erschließenden Straße in die Tiefe reichenden Grundstücke mit offener Einzelhausbebauung an der Straßenseite mit Vorgarten und sich rückwärtig anschließenden Gartenanlagen oder untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden in zweiter Reihe;

e) die Lage der historischen Baufluchten, welche Straßen- und Platzräume begrenzen, die Lage und Ausrichtung der Nebengebäude sowie die historischen Raumkanten;

f) die städtebaulich prägende, geschlossene Reihenbildung der Einzelgebäude als Straßenkanten mit vorgelagerten Hausgärten;

g) die Binnenstrukturen mit Grünflächen.

(3) Das historische Erscheinungsbild wird getragen von der überlieferten historischen Substanz, deren konkrete Gestalt jeweils die Zeit ihrer Entstehung und der bauhistorischen Veränderung authentisch bezeugt; und es wird bestimmt durch

a) die baulichen Anlagen

Im ausgewiesenen Denkmalbereich überwiegt die offene Einzelhausbebauung mit Villencharakter. Einzelbauten als städtebauliche Solitäre sind das Ministeriumsgebäude mit umgebender Parkfläche und vorgelagertem Platz, das heutige Kreiswehrrersatzamt sowie der aus den 1990er Jahren stammende Baukomplex des NDR.

b) die Maßstäblichkeit der Bebauung (Geschosse)

Ein- bis zweigeschossige Bauten mit Hochkellern als Sockelgeschoss und ausgebauten Dachgeschossen bestimmen den Denkmalbereich.

c) die Fassaden

Die sichtbaren Außenwände der Gebäude, insbesondere die Schaufassaden unterscheiden sich in Konstruktion und Erscheinung in:

-ziegelsichtige Massivbauten aus der Bauzeit nach 1920 sowie Einzelbauten um 1900.

-putzsichtige Massivbauten mit bauplastischer Gliederung; teilweise mit ziegelsichtigen Obergeschossen vor allem als freistehende Villenbauten der ersten zwei Dekaden des 20. Jahrhundert

d) die räumlichen Bezüge

Die städtebauliche Anordnung und Proportionierung des Stadtteils führen in der Folge zu städtebaulichen Raumbildungen, die untereinander in einem durch Sichtachsen konstituierten Erlebnisbezug stehen. In ihrer Gesamtheit tragen sie entscheidend zum Erscheinungsbild des kleinstädtischen eher ländlich orientierten, ortstypischen Charakters des Ostorfer Halses bei.

Baufluchtlinien sowie die Trauf- und Firsthöhen der die Straßen- und Platzräume begrenzenden Bebauungen tragen zur Entwicklung eines pittoresken Stadt- und Straßenraumbildes bei, das durch die Dachformen (Satteldach, Walmdächer in verschiedenen Ausprägungen, Mansarddächer verschiedener Ausformungen), kleine Gauben, die Dreiecksgiebel der Hausfassaden, Erker und Risalite geprägt wird. Die Straßenprofile mit Pflasterung (teilweise durch Asphaltbeläge erneuert) und die Baumbepflanzung in städtebaulich hervorgehobenen Bereichen tragen in ihrer jeweiligen Funktion ebenfalls zur Prägung der stadträumlichen Bezüge bei und bedürfen eines Schutzes.

e) die historisch geprägte Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile

Die historisch geprägte Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile ergibt sich aus der Konstruktion, der Gliederung, dem Material und der Farbgebung der

Gebäudefassaden, einschließlich ihrer Toranlagen, Türen und Fenster, sowie der Form, der Neigung, der Firstrichtung, der Aufbauten und Öffnungen, sowie dem Material der Deckung der Dächer.

Zu den zu erhaltenden historischen Gestaltungselementen gehören außer den bereits unter 3 a - d genannten Merkmalen weiterhin:

- Form und Neigung, Firstrichtung, Material, Aufbauten und Öffnungen der Dächer.
- Historisch vorherrschende Dachformen sind das Mansard-Sattel oder Mansard-Walmdach, reine Walmdächer sowie Sattel- und Zwerchgiebeldächer. Darüber hinaus Dachaufbauten in Form von Gauben oder Zwerchhäusern. Die regelmäßigen Dächer haben eine symmetrische Dachneigung, die nur bei den jüngsten Sanierungen und Neubauten asymmetrische Ausprägungen erfahren. Die Dächer sind entsprechend ihrer Bauzeit mit Tonpfannen als S-Pfanne oder Biberschwanz eingedeckt.
- Weiterhin gehören dazu die Gliederung, das Material und die Farbgebung der Gebäudefassaden, einschließlich der Tore, Türen und Fenster, soweit sie durch Fachuntersuchungen (Bauforscher, Restauratoren) zu ermitteln sind.
- Die Mauerwerksfassaden zeigen verschiedene Rot- und Brauntöne und sind durch typische Backsteinzierverbände oder vorspringende Bauteile gegliedert.
- Die Putzfassaden haben helle Pastellfarbtöne und sind durch Profile, Pilaster, Lisenen und Gesimse gegliedert.
- Die Fensteröffnungen sind überwiegend rechteckig stehend, bei Repräsentationsfassaden manchmal mit Rundbogen, bei Ziegelsichtmauerwerk auch mit flachen Stichbögen als Sturz und haben ursprünglich stehende Pfosten und Kämpfer oder Blendfenster mit Stulp.
- Liegende Fensterformate sind bei den Bauten der 1920-er Jahre die Regel. Nachträgliche Veränderungen der Fassaden entsprechen nicht dem historischen Erscheinungsbild.

f) die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Plätze in ihrer Ausformung

Die Frei- und Verkehrsflächen sind in der Regel durch die Befestigung, das Profil und die Begrünung (Schloßgartenallee, Tannhöfer Allee) mit einer Pflasterung entsprechend der Straßenkategorie charakterisiert oder durch neuere Asphaltbeläge überformt. Die Straßen sind durch flache Hochborde und breite, begradigte Bürgersteige, Hausvorflächen und Fahrbahnen mit gewölbtem Quergefälle gegliedert. Sie unterscheiden sich in Querschnitt und Gliederung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes von 1914 und 1926.

Im Rahmen städtebaulicher Instandsetzungsmaßnahmen wurde die historische Pflasterung teilweise durch eine Schwarzdecke ersetzt bzw. verdeckt.

g) die Garten- und Platzflächen

Historische Baumbepflanzungen bestehen noch im Bereich der Alleen und der Uferandstreifen.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen bilden Garten- oder Rasenflächen mit Baumbewuchs und kleineren Gartenarchitekturen aus. Sie sind jedoch in jüngerer Zeit teilweise überbaut worden bzw. sie dienen befestigt als Parkflächen.

Ein platzartiger Mittelpunkt oder ein Zentrum lässt sich auf Grund des Siedlungscharakters als reines Wohngebiet nicht ausmachen. Selbst die Sportanlage rückt in eine Randlage und wurde in einer Mulde quasi zwischen den Hügeln des Stadtraumes versteckt.

§ 5 Rechtsfolgen

(1) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung unterliegt der Denkmalsbereich „Schwerin - Ostorfer Hals“ den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Insbesondere wird darauf verwiesen, dass Maßnahmen, die den im § 4 dargestellten Schutzgegenstand (Stadtgrundriss und Erscheinungsbild) betreffen, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Erfordert eine solche Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so haben die dafür zuständigen Behörden die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes entsprechend § 7 DSchG M-V zu berücksichtigen.

(3) Der Schutz der sich innerhalb des Denkmalbereiches befindlichen Einzeldenkmale durch das Denkmalschutzgesetz wird von dieser Verordnung nicht eingeschränkt.

(4) Verstöße gegen das Denkmalschutzgesetz in seiner jeweiligen Fassung können gemäß § 26 DSchG M-V als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 150.000,- €, bei Verstoß gegen § 7 Absatz 1 Buchstabe a) DSchG M-V mit bis zu 1,5 Mio € geahndet werden.

Verstöße gegen § 4 Abs. 2 Satz 1 dieser Verordnung können gemäß § 19 SOG M-V als Ordnungswidrigkeit und mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- € geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: Schwerin, den

Dienstsiegel

Die Oberbürgermeisterin
Landeshauptstadt Schwerin
- Untere Denkmalschutzbehörde -