



Robert Erdmann, Robert Wick

# Stadterneuerung in Mecklenburg-Vorpommern

## Schwerin als Modellfall



Mit der Bewilligung der ersten Städtebaufördermittel begann 1990 für Mecklenburg-Vorpommern ein beispielloser, noch anhaltender Stadtumbauprozess. Dabei waren die Ausgangsbedingungen kritischer zu bewerten als in den anderen neuen Bundesländern, da, einmal abgesehen von den Werften, industrielle Kerne völlig fehlten. Hauptarbeitgeber waren im Wesentlichen die Landwirtschaft und das Militär, denen erhebliche Umstrukturierungen und massiver Personalabbau bevorstanden. Der auch durch weitere Faktoren einsetzende Bevölkerungsverlust des Landes wurde durch diesen Umstand begünstigt. Dafür konnte Mecklenburg-Vorpommern mit seinen Residenz-, Ackerbürger- und altehrwürdigen Hansestädten sowie den Seebädern an der Ostseeküste auf eine lange baukulturelle Tradition zurückblicken, die auf die Bevölkerung identitätsstiftend wirkte.

## Stadtumbau in Mecklenburg-Vorpommern – eine Zwischenbilanz

Die Verknüpfung von historischen Stadtkernen und Tourismus lag auch aufgrund der naturräumlichen Vorzüge nahe und hatte erheblichen Anteil am touristischen Aufschwung, der Mecklenburg-Vorpommern zum Urlauberland Nr. 1 in Deutschland werden ließ. Ein wesentlicher Faktor dieser positiven Entwicklung war die Revitalisierung der Innenstädte, die neben einer Belebung durch Handel und Kultur auch die Innenstadt als Wohnstandort wieder interessant machte. Im Ergebnis verfügen die Stadtkerne der Städte im Land – insbesondere in den größeren Städten wie Greifswald, Schwerin, Stralsund oder Wismar – inzwischen weder über besorgniserregende Leerstände in den vorhandenen Wohnungsbeständen noch über größere Baulandreserven in innenstadtnahen Lagen, die die Errichtung zusätzlichen Wohnraums ermöglichen.

Ein besonderer Aspekt in den ostdeutschen Bundesländern ist weiterhin der Umgang mit den großen „Plattenbauquartieren“. Zum einen sind diese Quartiere von wesentlicher Bedeutung für die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit preisgünstigem Mietraum, zum anderen ist es ein wesentliches Ziel, das Image dieser Stadtteile aufzuwerten, die vorhandene „Stigmatisierung“ abzubauen und somit die Sozialstruktur dauerhaft zu festigen. Das Programm „Soziale Stadt – Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ ist hierbei von wesentlicher Bedeutung. Auf Grundlage der in den Integrierten

Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) definierten Ziele trug der erforderliche Rückbau zu einer deutlichen Entdichtung der Stadtteile und somit zu einer gesteigerten Attraktivität bei.

Der demografische Wandel wurde auch im Zusammenhang weiterer städtebaulicher Aufgaben spürbar: So gelang bereits, nicht mehr alle für eine Nachnutzung vorgesehene Konversationsstandorte einer neuen Nutzung zuzuführen. Geblieben sind hier einige innerstädtische Brachen, deren Belebung Herausforderung bleibt und Aufgabe der Zukunft sein wird.

Es bleibt jedoch zunächst festzustellen, dass sich das eher bevölkerungs- und wirtschaftsschwache Bundesland in hohem Maße auch finanziell im Stadterneuerungsprozess engagierte.



Abb. 1: Gebäudeabriss in Parchim-Weststadt (Quelle: EGS)



So konnten der Bund, das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Gemeinden des Landes seit 1991 rund 2,54 Mrd. Euro Finanzmittel als Beteiligung an den verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen aufbringen. 2009 konnte wiederum ein Volumen von 114 Mio. Euro in der Städtebauförderung des Landes für 98 Gesamtmaßnahmen in 72 Gemeinden aufgebracht werden.

Die elementaren Strukturen der Stadterneuerung und der Städtebauförderung orientierten sich am Nachbarland Schleswig-Holstein und führten dazu, dass die Prozessbetreuer komplexer Stadterneuerungsmaßnahmen aus Schleswig-Holstein umfangreiche Aufgaben in Mecklenburg-Vorpommern übernahmen.

### Schwerin als wichtiges Stadterneuerungsprojekt

Zwar das vom Fördervolumen nicht größte, aber von der Problemlage vielseitigste Projekt im Land stellt die Erneuerung der Landeshauptstadt Schwerin dar, bilden sich hier doch nahezu alle im Land vorhandenen Problemlagen ab. Als ehemalige Residenzstadt mit einer Vielzahl von Gebäuden mit herausragender Bedeutung, einem Stadtkern, in dem sich Baustile aus mehreren Jahrhunderten vereinen, einer Wasserlage mit einem noch nicht ausgeschöpften Entwicklungspotenzial sowie einem hohen Anteil von Quartieren in industrieller Bauweise, stehen die hier zu bewältigenden Herausforderungen repräsentativ für den Stadttumbau in Mecklenburg-Vorpommern



Abb. 2: Baulückenschließung in der Schelfstadt, Schwerin (Foto: EGS)

Betreut wird der Stadterneuerungsprozess in Schwerin von der EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, die aus der ehemaligen LEG Schleswig-Holstein hervorgegangen ist und somit auf eine nahezu 20-jährige Tätigkeit als treuhänderische Sanierungsträgerin für die Landeshauptstadt Schwerin verweisen kann. Als Unternehmen des Landes Mecklenburg-Vorpommern gewährleistet sie kurze Wege zu den entscheidenden Stellen in den Ministerien.

Die Problemlage in der Landeshauptstadt Schwerin konzentrierte sich zunächst schwerpunktmäßig auf die vernachlässigten Innenstadtquartiere: die Altstadt, Feldstadt und Schelfstadt (weitere Sanierungsgebiete kamen später hinzu), die trotz räumlicher Nähe zueinander ihre Besonderheiten aufwiesen und sich in ihrer Gebietstypik grundsätzlich voneinander unterschieden. In der Schelfstadt ging es vordringlich darum, die größtenteils barocke Bausubstanz zu retten. In der gründerzeitlich geprägten Feldstadt ging es zusätzlich noch darum, die vorhandene Bewohnerstruktur zu stabilisieren. In der Altstadt, die eine eher heterogene Mischung unterschiedlicher Baustile darstellt, bestand die Zielstellung darin, die Erneuerungsnotwendigkeit mit dem erwarteten „Druck“ auf Gewerbe und Einzelhandelsimmobilien in Einklang zu bringen.

Durch die Ausweisung von zunächst eher drei kleinteiligen Sanierungsgebieten (insgesamt 63 ha) mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung konnte eine behutsame Erneuerung der Bausubstanz eingeleitet werden. Dem zunächst schleppenden Beginn der Sanierung setzte die Stadt eigene Aktivitäten entgegen: Durch die Sanierungsträgerin wurden zahlreiche im Treuhandvermögen stehenden Gebäude wie in der Münzstraße saniert. Damit konnte zum einen das Angebot an preiswertem Wohnraum erhöht werden, was zu einem Zuzug in diese Stadtteile führte. Gleichzeitig wirkte es so beispielgebend im Rahmen denkmalgerechter Modernisierung und löste damit umfangreiche Sanierungsaktivitäten privater Eigentümer aus. Da die Stadt und EGS sukzessive mit der Erneuerung des öffentlichen Raums nachzogen, können große Teile der Schweriner Innenstadt inzwischen als saniert angesehen werden, auch wenn noch einige Projekte ihrer Umsetzung harren. Der Planungsansatz und die Umsetzung sind mehrfach ausgezeichnet worden.

Parallel zum Erneuerungsprozess, der die ersten Jahre prägte, hat die Stadt weitere umfassende Entwicklungsziele formuliert. Ausgangspunkt dafür war, dass die besondere Lage am Schweriner See und zahlreicher anderer Seen im Stadtgebiet als Potenzial für die Stadtentwicklung noch nicht ausgeschöpft war. Die Uferbereiche waren, wenn überhaupt zugänglich, ungestaltet und die Entwicklungsrichtung der Stadt in der Vergangenheit mehrheitlich seeabwärts gewandt. Ein ambitioniertes Konzept sah eine Qualifizierung der Uferbereiche durch neue und wieder instandgesetzte Grünflächen, Wiederherstellung der historischen Uferlinie und den Bau einer ca. 1,5 km langen Uferpromenade vor. Der Zuschlag für die Aus-





Abb. 3: Historischer Speicher in Klütz, vor der Sanierung (Quelle: Architekturbüro GPK)

richtung einer Bundesgartenschau (BUGA) gab den entscheidenden Impuls für die Realisierung dieses Konzeptes, dessen erste Abschnitte im Jahr 2009 zur Bundesgartenschau fertig gestellt wurden. Die BUGA war für die Stadt mit einem erheblichen Imagegewinn verbunden. Die Besucher zeigten sich beeindruckt von den Sanierungserfolgen in der Innenstadt und den gestalteten Uferbereichen des

Schweriner Sees. Beleg für diesen Erfolg ist, dass die erwarteten Besucherzahlen übertroffen wurden und die erhofften wirtschaftlichen Effekte eingetreten sind. Das Konzept sieht über das „BUGA-Jahr 2009“ hinaus u.a. die Verlängerung



Abb. 4: Historischer Speicher in Klütz, nach der Sanierung (Quelle: Architekturbüro GPK)

der Promenade, die Schaffung eines neuen attraktiven Wohnquartiers sowie eines Hotel- und Kongresszentrums auf einer über 10 ha großen innerstädtischen Brache vor.

## Neuorientierung des Stadtumbaus

Seit Ende der neunziger Jahre war absehbar, dass die finanziellen Mittel nicht ausreichen würden, um den Umbau der Städte mit dem gleichen Tempo und der gleichen Intensität gleichsam über das gesamte Land so lange fortzuführen, bis jedes einzelne Gebäude saniert ist. In Mecklenburg-Vorpommern ist

daher eine Neuausrichtung des Stadtumbaus erkennbar, die sich neben den Missständen verstärkt an den Potenzialen des Landes orientiert. Mit der „Initiative Zukunftsstandorte“ hat das Land einen Wettbewerb zwischen den Städten um die Fördermittel forciert. Ziel dieses Prozesses ist, die Städte dazu zu bewegen, durch die Suche und Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen ihr Profil weiterzuqualifizieren. Wesentlicher Aspekt dieses Verfahrens ist dabei, keine rein quantitative Betrachtung durchzuführen, sondern auch der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Schaffung von wenigen Arbeitsplätzen in einer kleinen Kommune genauso bedeutungsvoll sein kann wie die Ansiedlung größerer Strukturen.

Darüber ist das Land in der Lage, mit seinen Gesellschaften auch aktiv am Umbauprozess mitzuwirken. Ausgehend von den guten Erfahrungen in den alten Bundesländern, die diese in der Restrukturierung mit ihren Landesentwicklungsgesellschaften gesammelt haben, hat das Land 2005 die Gesellschaftsanteile an der EGS Entwicklungsgesellschaft von der LEG Schleswig-Holstein übernommen, um das hier vorhandene Know-how für das Land nutzen zu können. In Verbindung mit der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern und der LGE Landesgründerwerb Mecklenburg-Vorpommern hat das Land damit einen Unternehmensverbund formiert, der für die anstehenden Aufgaben sehr gut aufgestellt ist. Insbesondere die Kooperation zwischen der umsetzungsorientierten LGE und der EGS Entwicklungsgesellschaft, die ihren Schwerpunkt im Rahmen der Stadterneuerung hat, ermöglicht die Umsetzung zukunftsfähiger Stadtumbau- und -entwicklungsprojekte. So besteht zukünftig verstärkt die Möglichkeit, aus dem Kontext der Stadterneuerung selber Schlüsselprojekte zu realisieren.

## Perspektive

Stadtumbau bleibt eine Aufgabe, die sich nur mit der finanziellen Unterstützung durch Förderprogramme bewältigen lässt. In den für den Stadtumbau relevanten Förderprogrammen zeichnet sich derzeit eine deutliche Verschiebung zugunsten einer projektbezogenen Förderung mit einem kurzen Bewilligungszeitraum ab. Somit werden Schlüsselprojekte wie ufernahe Flächen, alte Hafengebiete, wichtige das Ortsbild prägende Gebäude verstärkt in den Fokus geraten. Da eine Realisierung dann in der Regel zügig erfolgen muss, sie zudem ein breites Spektrum von Kompetenzen erfordert, die in den meisten Verwaltungen in der Regel nicht verfügbar sind, werden Stadtentwicklungsgesellschaften hier wieder eine große Rolle spielen.

Ein beispielhaftes Projekt für zukünftige Schwerpunkte im Stadtumbau stellt der historische Speicher in der westmecklenburgischen Kleinstadt Klütz dar, wo es der EGS gelungen ist, zur Sanierung eines historischen – allerdings in einem desolaten Zustand befindlichen – Speichergebäudes verschiedene Fördermittelgeber an einen Tisch zu bringen. So konnten





Visualisierung Stadtumbau im Jahre 2008

Abb. 5: Visualisierung des Modellquartiers Vidiner Straße, Schwerin Neu Zippendorf (Quelle: Schweriner Wohnungsgenossenschaft [SWG])

die erforderlichen Finanzmittel aufgebracht und das Projekt realisiert werden. Inzwischen hat sich das alte Speichergebäude als „Literaturspeicher Uwe Johnson“ mit einer zunehmend über die Region hinausgehenden Ausstrahlung profiliert.

Ähnlich in ihrer positiven Ausstrahlung nach innen und außen sind kulturelle Projekte wie die Sanierung des Synagogenkomplexes in Hagenow oder die Klosteranlage in Malchow zu bewerten. Weitere Pilotprojekte wie die Neuanlage eines Stadthafens ebenfalls in Malchow verbinden Stadterneuerung mit touristischer Infrastruktur und können nur unter Einbeziehung privaten Kapitals realisiert werden. Die Einbeziehung privater Investoren wird neben der Fördermittelausstattung eine wesentliche Aufgabe der Prozessverantwortlichen sein.

Doch auch wenn alle historischen stadtbildprägenden Gebäu-

de wieder genutzt sind, wird der Stadtumbau in Mecklenburg-Vorpommern trotz aller Erfolge fortgesetzt werden müssen:

Der demografische Wandel hat das Land Mecklenburg-Vorpommern wie ganz Deutschland erfasst und führt zu einer dramatischen Überalterung und Schrumpfung der Bevölkerung. Im ländlich strukturschwächeren Nordosten des Landes können so Wandlungsprozesse, Erfahrungen und Modelle beobachtet und umgesetzt werden, die für das ganze Land perspektivisch von Bedeutung sein können.

Mecklenburg-Vorpommern steht diesem Wandel nicht chancenlos gegenüber. Ein großes Pfund, mit dem Mecklenburg-Vorpommern wuchern kann, ist der Tourismus. Die Erfahrung, dass die baukulturellen Zeugnisse der Vergangenheit in Kombination mit einzigartigen Naturräumen zum touristischen Aufschwung beitragen, belegen die Notwendigkeit, im Stadtumbau- und Stadterneuerungsprozess nicht nachzulassen.



Abb. 6: Umgebauter Plattenbau im Modellquartier Vidiner Straße, Schwerin Neu Zippendorf (Quelle: Schweriner Wohnungsgenossenschaft [SWG])

Dipl.-Ing. (FH) Robert Erdmann

Geschäftsführer EGS Entwicklungsgesellschaft mbH,  
Schwerin

Dipl.-Ing. Robert Wick

Projektleiter EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, Schwerin