



Robert Erdmann

Stadtentwicklung in der Landeshauptstadt Schwerin

Eine kurze Situationsbeschreibung

Schwerin gefällt! Es bereitet immer wieder viel Vergnügen, Menschen, die Schwerin bisher nicht kennengelernt haben – tatsächlich gibt es sie noch! –, durch die Stadt der sieben Seen zu führen. Die Stadt „versprüht“ großzügig ihren Reiz und zeigt sich von der besten Seite, wenn man als „Fremdenführer“ den Alten Garten, den Pfaffenteich oder den Altstädtischen Markt ansteuert. Das ist sicher weniger ein Ergebnis der städtebaulichen Entwicklung der letzten hundert Jahre, und man kann dankbar dafür sein, dass die „Regime“ ihre gigantischen Planungen aus den dreißiger und sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts nicht in die Tat umsetzen konnten, sondern ein kontinuierlicher Prozess zur Herausbildung einer Residenzstadt, der im 19. Jahrhundert seinen Höhepunkt erlebte.

Die Stadt profitiert bis heute von der eindrucksvollen Symbiose von Landschaft und Gebautem, von Schloss und See. Diese Qualitäten wissen selbstverständlich nicht nur die Besucherinnen und Besucher, sondern die Schwerinerinnen und Schweriner selbst zu schätzen. Vielleicht war das auch ein Grund dafür, dass die Sprengung von ganzen Straßenzügen in der Schweriner Altstadt in den achtziger Jahren bis kurz vor der Wende so viel Empörung und Widerstand (Stichworte „Schelfstadt-Initiative“ / „Denk-mal“ Schelfstadt) erzeugte und damalige Aktivisten, wie Architekten, Denkmalschützer, Künstler und Stadtplaner, mobilisierte.



Abb. 1: Altstädtischer Markt in Schwerin (Fotos: LGE M-V)

Behutsame Stadterneuerung im Innenstadtbereich

Aber auch Schwerin besteht nicht nur aus einer „erneuerten“ Altstadt, die – wie gesagt – Besucher und Einheimische gleichermaßen „entzückt“, sondern aus ausgedehnten Plattenbauquartieren – subsumiert bei der Schweriner Bevölkerung als Großer Dreesch – und Wohngebieten, die in den letzten 30 Jahren mit Eigenheim- oder Geschosswohnungsbau entstanden sind. Sicher ist es aber die hohe Wertschätzung für die „geretteten“ Altstadtquartiere aus der Bevölkerung heraus gewesen, die zu einem ersten Schwerpunkt der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt führte, der behutsamen Stadterneuerung! Zahlreiche Aktivisten der „Wendezeit“ (dazu fand im letzten Jahr eine interessante Wanderausstellung „Stadt-wende“ statt, flankiert durch eine entsprechende Veröffentlichung) übernahmen später Aufgaben in der Verwaltung, wurden politische Mandatsträger, gründeten Architekturbüros. Gemeinsam mit neuen Akteuren bei Fördereinrichtungen, Rahmenplanern und Sanierungsträgern sowie in Bürgervereinen wie „Pro Schwerin“ – die sich für die BUGA oder den Welterbestatus der Stadt einsetzten – wurden die Ziele der „städtebaulich geprägten Bürgerbewegung“ in professionelle Strukturen von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen überführt, was für einige Engagierte der Wendezeit allerdings keinen einfachen Prozess darstellte. Die Selbstverständlichkeit, mit der heute ein Aktionsradius des treuhänderischen Sanierungsträgers definiert wird, war neben der Skepsis gegen entstehende formalisierte Strukturen im Förder- und Planungsrecht noch nicht gegeben. Rückblickend kann festgestellt werden, dass sich die damals gebildeten Strukturen nicht nur beim Sanierungsträger, sondern in administrativer Hinsicht auf städtischer und Landesebene sowie bei den freien Planern und zum Teil in die Bauwirtschaft hinein bewährt haben. Die sich herausgebildeten Strukturen und personellen Kontinuitäten prägen noch heute die Stadtentwicklung Schwerins auch über die Altstadt hinaus.

Im Innenstadtbereich bestanden in den letzten 30 Jahren bis zu zehn Sanierungs- (zum Teil als Erweiterungsgebiete) und Stadtumbaugebiete. In diese insgesamt 140 ha Gebietskulisse wurden seit 1991 rund 150 Mio. Euro allein aus den Städtebauförderungsprogrammen investiert. Der Multiplikatoreffekt muss nicht weiter ausgeführt werden. So weit die Zahlen. Die „Kleinteiligkeit“ der Schweriner Sanierungsgebiete – sicher eine Besonderheit unter den größten Städten des Landes – hat den Vorteil der Konzentration auf eine spezifische Zielsetzung des jeweiligen Quartiers. Auf der anderen Seite besteht der Nachteil zahlreicher Verfahrensgrenzen und erhöhter Aufwendungen in der Verfahrensbetreuung. Mittlerweile wurden komplette Gesamtmaßnahmen oder Teilbereiche erfolgreich beendet, z. B. die Feldstadt mit 32 ha im Jahr 2012.

Heute verfügen die Altstadtquartiere wieder über ein geschlossenes Bild an historischen Straßenfronten. Die wenigen Ergänzungen sind überwiegend von guter Qualität, auch dank eines regelmäßig und konsequent angewandten Gutachterverfahrens, und die öffentlichen Räume haben eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Stadt als Bauherr übernahm Vorbildfunktion bei der Sanierung von Kultureinrichtungen in historischen Gebäuden oder Neubauten wie dem Hort „Heine Kids“ in der Werderstraße.



Abb. 2: Hort Heine Kids in der Schweriner Altstadt

Durch bereits zahlreich erfolgte Transformationsprozesse in der Vergangenheit, die die Innenstadt „durchleben“ musste, u. a. die Ansiedlung großer Shoppingcenter um den Marienplatz, besteht die Hoffnung, dass die Innenstadtmisere die Altstadtquartiere nicht so massiv trifft wie anderswo. Erfreulicherweise bestehen auch für stadtbildprägende Gebäude und langjährige „Sorgenkinder“, wie die historische Post, das wilhelminische Bankgebäude und den Speicherkomplex an der Paulskirche, aktuelle realistische Perspektiven einer baldigen Sanierung. Also insgesamt ein Erneuerungsprozess, der eine gewisse Resilienz erlangt hat, von der man nur hoffen kann, dass sie anhält.

Leitbild Stadt am Wasser

Schwerin als Stadt am Wasser zu begreifen, ist naheliegend. Die „Initialzündung“, das Leitbild der zukünftigen Stadtentwicklung damit zu verknüpfen, gelang endgültig mit der erfolgreichen Bundesgartenschau BUGA 2009. Wie auch in anderen Städten wurde die BUGA zu einem Stadtentwicklungsprojekt über das eigentliche Veranstaltungsgelände hinaus mit dem Bau von Promenaden, neuen Platzflächen und einer Hafenanlage. Diese Investitionen sollten wiederum stimulierend auf weitere private Investitionen wirken. Neben den erheblichen Effekten in der Werderstraße und Werdervorstadt ist die Entwicklung des neuen Stadtteils Waisengärten zu nennen.



Abb. 3: Ehemaliges BUGA-Gelände Bertha-Klingberg-Platz

Zu einem Zeitpunkt, als der Immobilienmarkt nicht so ausgeprägt nachfrageorientiert war wie bis vor Kurzem, wurde auf einem rund 10 ha großen Gelände zwischen Altstadt und Schweriner See ein neuer Stadtteil entwickelt. Unmittelbar angrenzend an den neuen Stadthafen, der zur BUGA entstand, sollte auch abseits des Schlosses und des Pfaffenteichs erlebbar werden, dass die Stadt tatsächlich am Wasser liegt. Der Wohnstandort Schwerin konnte mit attraktiven Gebäuden und Freiflächen am See deutlich gestärkt werden. Parallel entstanden, sicher auch durch den „Schub“ dieser Entwicklung, weitere Wohnstandorte am Ziegelsee auf dem Gelände des alten Hafens und des ehemaligen Molkereigeländes, also vorgenutzten ehemaligen Gewerbeflächen.

Nach über zehn Jahren werden nun die letzten Gebäude in den Waisengärten fertiggestellt. Ziel war es, die urbane Stadt in einer kompakten und dichten Form weiterzubauen. Die Dichte der Wohnbebauung kontrastiert zu den überwiegend naturbelassenen Uferbereichen. Neben diesen üppigen Grünflächen entstanden Wohneinheiten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Die hohe Anzahl an Wohnungen für Ältere ist sicher ein Indikator für die demografische Situation der Stadt und ein Ergebnis dessen,



dass Schwerin eine Schwarmstadt für Senioren geworden ist. In der gelegentlichen Kritik, häufig eine rein ästhetische Debatte zur Gebäudegestaltung, werden meines Erachtens die neu geschaffenen Qualitäten der öffentlichen Räume zu wenig gewürdigt, von denen im erheblichen Maße ein größerer Einzugsbereich der Altstadt profitiert. Nach ersten Erfahrungen und Versäumnissen bei Entwicklungsprojekten an Wasserkanten werden die Uferbereiche in der Stadt nun konsequent der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, von denen zuvor nur wenige Privilegierte profitieren konnten. Der Uferbereich an den Waisengärten, ebenfalls Jahrzehnte nicht zugänglich, wird im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme in den nächsten Jahren neugestaltet, wovon – wie gesagt – alle Altstadtbewohner profitieren. So partizipieren (wie es eigentlich immer sein sollte) öffentliche und immobilienwirtschaftliche Projekte voneinander. Neben den direkten positiven Wirkungen für die Schweriner Stadtentwicklung waren auch die immobilienwirtschaftlichen Effekte nicht zu unterschätzen, weil sich Schwerin durch diese Quartiersentwicklung insgesamt als interessanter Standort für Anbieter und Nachfragende gleichermaßen etablieren konnte.



Abb. 4: Stadthafen am Beutel und Waisengärten



Abb. 5 „Urbane Dichte“ in den Waisengärten

Eine Initiative im Rahmen der BUGA konnte allerdings bis heute nicht erfolgreich verwirklicht werden. Weil Schwerin einen erheblichen Bevölkerungsverlust in den neunziger Jahren verkraften musste, bestand die Hoffnung, dass auch hier die BUGA positive Impulse setzen und mit der Initiative 5000+, gemeinsam von Akteuren der Wohnungswirtschaft getragen, die Stadt neue Bewohner gewinnen könnte. Auch wenn die Bevölkerungszahl weiterhin gemächlich ansteigt, liegt sie mit 98.596 Menschen (2022) weiter unter der Großstadtmarke. Damit bleibt Schwerin die kleinste Landeshauptstadt Deutschlands.

Instrumente und Akteure

Es wurde bereits darauf verwiesen, dass eine gewisse Kontinuität in der Akteursstruktur der Stadt besteht. Das muss nicht immer von Vorteil sein, ist in Schwerin, nach meiner zugegeben subjektiven Einschätzung, aber der Fall. Es führte u. a. zu interessanten Initiativen zur Stärkung der Baukultur. Stadt und LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, die neben vielfältigen Aufgaben als Sanierungsträgerin auch als Flächenentwicklerin in der Stadt aktiv ist, haben sich gemeinsam in dem Exwost-Forschungsprojekt „Baukultur in der Praxis“ engagiert. Die daraus gesammelten Erfahrungen und die Anwendung bereits bestehender Instrumente, wie die „Initiative Innenstadt M-V“, entstanden aus einer Anregung des damaligen Bauministeriums und der Architektenkammer und führten dazu, dass das Entstehen baukultureller Qualitäten in der Stadt nicht dem Zufall überlassen war, sondern zunehmend gesteuert werden kann. So wurden konkurrierende Verfahren für Baulücken verpflichtend und Gestaltungsbeiräte, zum Teil projektbezogen, wie in den Waisengärten, installiert. Die Schweriner Architektenschaft und die lokalen mittelständischen Investoren haben derartige Institutionen nicht nur akzeptiert, sondern betrachten sie überwiegend als Partner in notwendigen Qualitätsprozessen. Trotz dieser grundsätzlichen Akzeptanz der Geschäftsgrundlage bleibt die Daueraufgabe Stadterneuerung ein Thema, das regelmäßig neu verhandelt werden muss. Und auch die baukulturelle Verantwortung der öffentlichen Bauherren ist bei den hohen Bedarfen an Bildungseinrichtungen keine Selbstverständlichkeit.

Zukünftige Herausforderungen

Die Herausforderungen werden, trotz der Erfolge in der Stadterneuerung und attraktiver integrierter Standorte am Wasser, auch in Schwerin nicht weniger. Neben den globalen Fragestellungen zur Nachhaltigkeit in den Bereichen Energieversorgung, bezahlbares Wohnen und Mobilität bleiben die lokalen Fragestellungen prägend. Eine wesentliche davon ist, wie sich das Verhältnis von Neuentwicklung zu Bestandsweiterbau entwickeln wird. Ein wesentliches Potenzial für den Weiterbau im Bestand bieten hier sicher die

ausgedehnten Plattenbauquartiere im Südosten der Stadt. Der erfolgreiche Stadtumbau, im Wesentlichen neben der Stadt getragen durch die kommunalen und genossenschaftlichen Bestandshalter, hat auch zu einem deutlichen Rückbau der Bestände geführt, notwendig geworden durch die massive Abwanderung, aber stets verbunden mit einer baulichen Intervention in den Wohnhöfen und öffentlichen Räumen. So sind beispielhafte Quartierslösungen (Perleberger Straße) durch die Kombination von Neu- und Rückbau umgesetzt worden. Viel zu tun bleibt noch im Stadtteil Mueßer Holz, in dem die Segregationstendenzen deutlicher als anderswo zutage treten, obwohl die soziokulturellen Interventionen stark ausgeprägt sind und sich baulich u. a. durch das Bürgerzentrum „Campus am Turm“ oder das Eltern-Kind-Zentrum der AWO manifestieren.



Abb. 6: Nachnutzung vorge nutzter Flächen im Plattenbauquartier

Mit der „Neuen Mitte Neu Zippendorf“ will sich auch die kommunale WGS wieder mit einer großmaßstäblichen städtebaulichen Entwicklung zurückmelden, mit bis zu 300 geplanten Einheiten. Weitere Potenzialflächen stellen das Gelände des ehemaligen Kraftfahrzeug-Instandhaltungswerks (KIW) und die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs dar. Beide Flächen befinden sich in Verfügung der Stadt. Obwohl die Deutsche Bahn AG die nicht mehr benötigte Fläche des Güterbahnhofs an einen Investor ohne eigene Entwicklungsstrategie verkaufte – die LGE hatte den Zuschlag nicht erhalten –, konnte sich die Stadt durch die Ausübung des Vorkaufsrechts doch noch den Besitz sichern und kann nun bereits vorhandene Perspektiven fortschreiben.

Das KIW-Quartier ist durch einen interessanten Gebäudebestand geprägt. Die ehemalige Werkhalle mit einer Nutzfläche von 14.000 m² ist ein Raum, für den derzeit keine tragfähige Nutzungsperspektive besteht, der aber für die Stadt Schwerin zu einem ganz besonderen Ort werden kann, wenn man „das Ringen“ um die richtige Lösung aushält. In Kombination mit dem Verwaltungstrakt, für den bereits eine konkrete Perspektive besteht, weil Fördermittel für das Schaudapot einer Kunstsammlung zur Verfügung

gestellt wurden, werden im Rahmen eines Wettbewerbs kreative Ansätze erarbeitet, die für das Gesamtareal tragfähig sein müssen und hoffentlich auf die Stadt ausstrahlen.



Abb. 7: Herausforderung und Potenzial: Werkhalle des KIW

Bleibt noch die Entwicklung von städtebaulichen Projekten als neue Entwicklung auf nicht vorge nutzten Flächen. Hier ist, wie in vielen anderen Städten und Regionen, eine Debatte entbrannt, wie viel Entwicklung noch zugelassen werden soll. Selbstverständlich ist eine flächenschonende Stadtentwicklung geboten und sind bereits vorge nutzte Standorte in den Fokus zu nehmen. Mit dieser Fragestellung sollten alle Akteure sehr verantwortlich umgehen und nicht dogmatisch mit Blick auf die eigene Stadt richten. Sollten in Schwerin zukünftige Bedarfe nicht gedeckt werden können, weil entsprechende Flächen nicht ausgewiesen werden, besteht die Gefahr, das Problem auf das ländliche Umland zu verlagern, sodass an anderer Stelle Flächeninanspruchnahme und Verkehre zunehmen könnten. Abschließend kann derzeit für die Landeshauptstadt bilanziert werden, dass auf Basis einer erfolgreichen behutsamen Stadterneuerung ausreichend Potenziale vorhanden sind, zukünftige Herausforderungen zu bewältigen, wenn engagierte Akteure bewährte Instrumente weiterentwickeln und neue Perspektiven zu bisherigen Strategien zugelassen werden.



Robert Erdmann

Geschäftsführer der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Schwerin