

Sanierungsgebiet
Schweriner Vorstadt Güstrow



Sanierungsfortschritt Stand: 17.04.2014



Historische Entwicklung der Schweriner Vorstadt

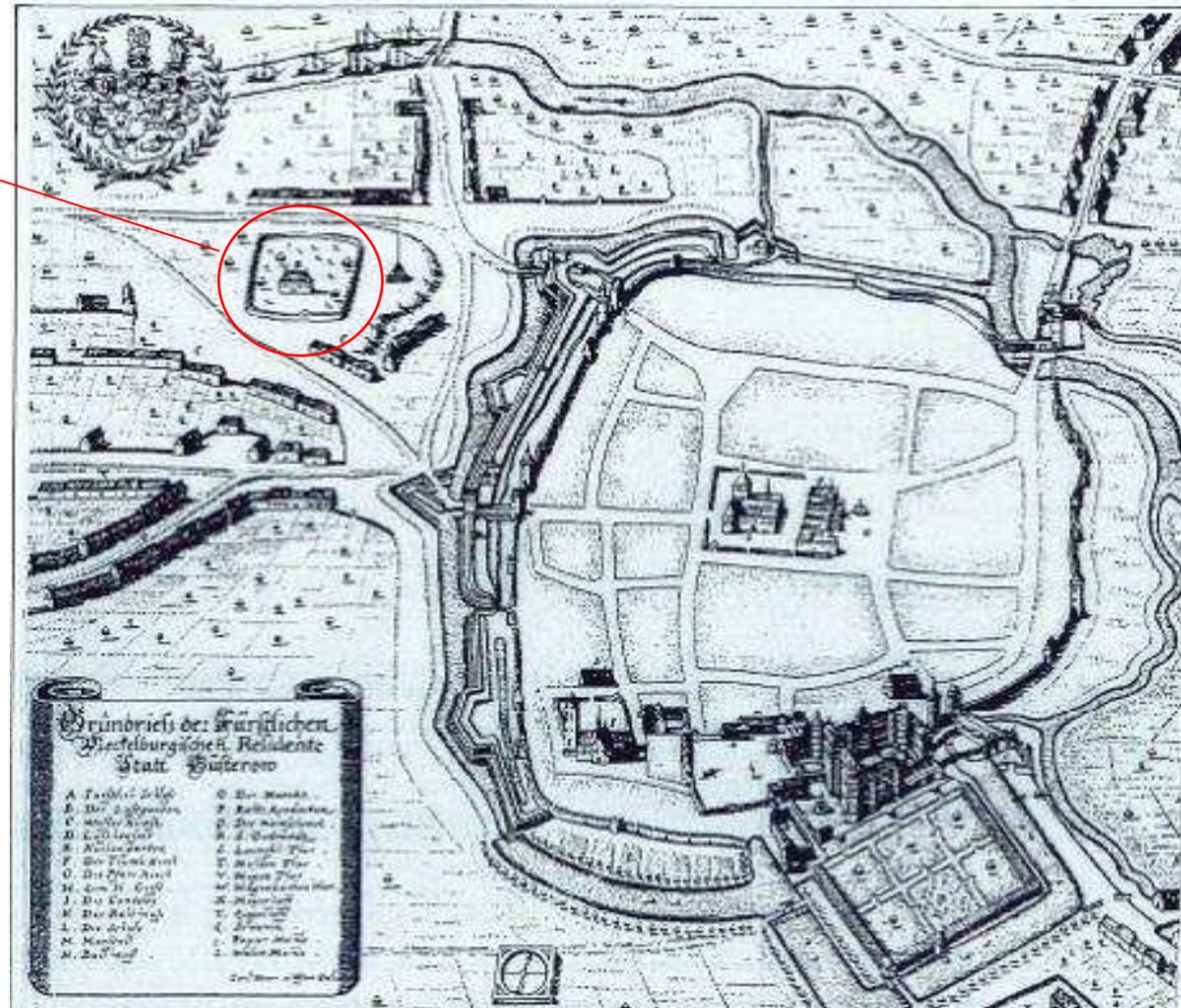


Gertrudenskapelle

- erstmals erwähnt 1430
- Ausgangspunkt für die Entstehung der Schweriner Vorstadt

erste Bebauung um die Gertrudenskapelle

- kleinteilige, eingeschossige, geschlossene Baustruktur, heute noch ablesbar
- nach den Stadtbränden im 16. Jh. hauptsächlich als Scheunen genutzt, (da diese aus dem Stadtkern ausgelagert wurden)



Stadtkarte 1653 - erste bauliche Entwicklung im 17. Jahrhundert

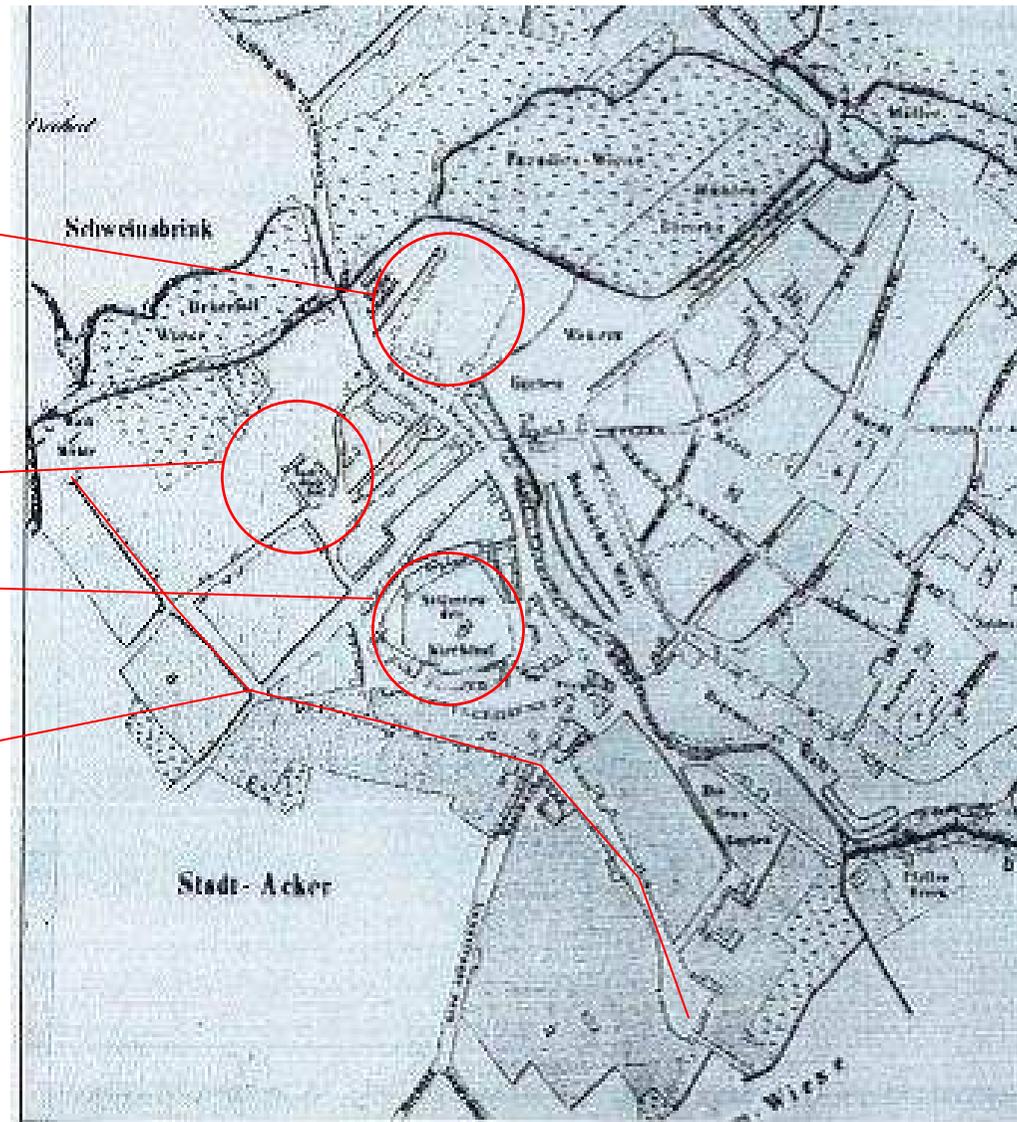


Historische Entwicklung der Schweriner Vorstadt



ab 1800 erste Stadterweiterungen:

- im Norden - **Stahlhof**
- im Westen - **Schweriner Vorstadt**
 - kleinteilig parzellierte Blockstrukturen mit geschwungenen Straßenläufen
 - Spaldingshof (18. Jh)
 - Gertrudenkirchhof (18. Jh)
 - Entwicklung des Straßenzuges Walkmühlenstraße - Tivolistraße - Brunnenplatz - Gliner Straße - Schützenstraße (heute: Zu den Wiesen)
 - Parzellenstruktur noch heute ablesbar



Stadtkarte 1831 - Entstehung des Stadtteils im 19. Jahrhundert



Historische Entwicklung der Schweriner Vorstadt



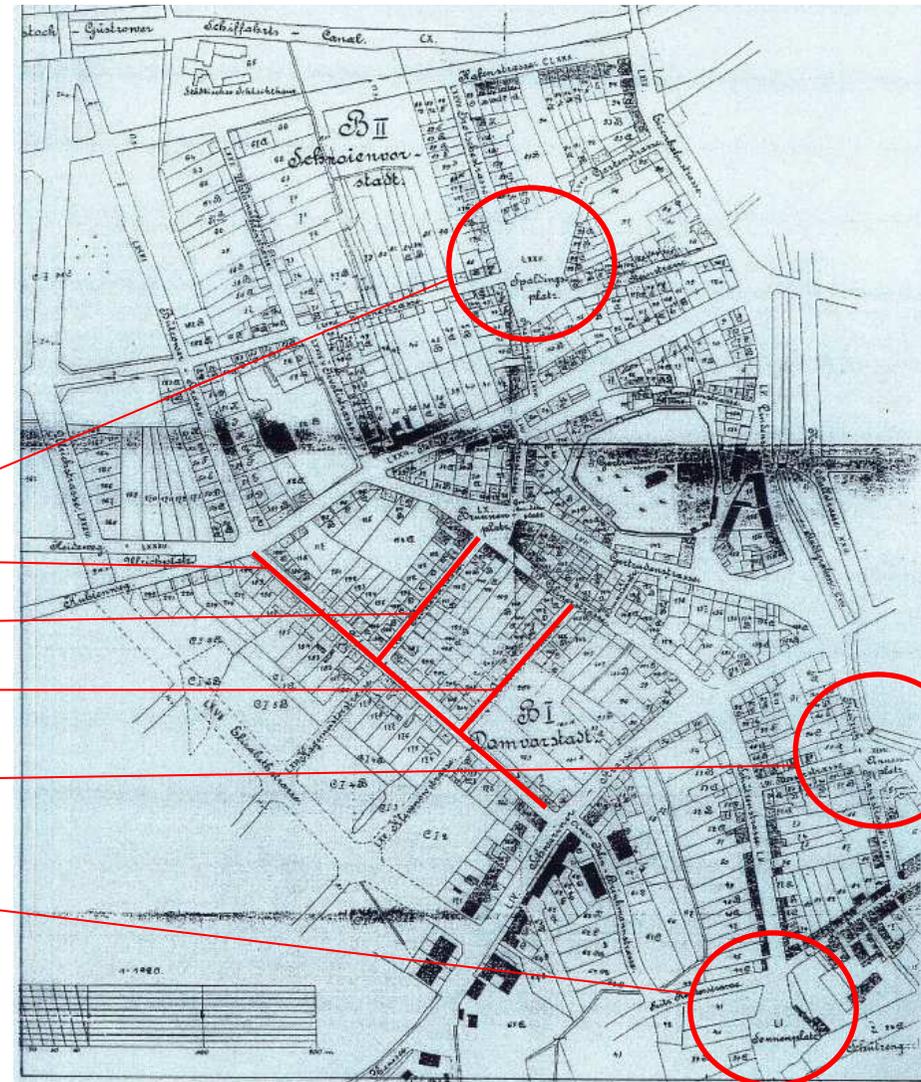
größter Entwicklungsschub 1850

durch Eisenbahnanschluss und Industrialisierung

in Anbindung an vorhandene Blockstrukturen entstanden:

- planmäßig angelegte Baublöcke und Straßenräume mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden
- Spaldingsplatz (ehemals Spaldingshof)
- Ulmenstraße,
- Kösterstraße,
- Bülower Straße,
- Gymnasium am Goetheplatz
- Sonnenplatz

1919 ist die Entwicklung des Stadtteils so gut wie abgeschlossen



Karte von 1890 - Gründerzeit 1890- 1919

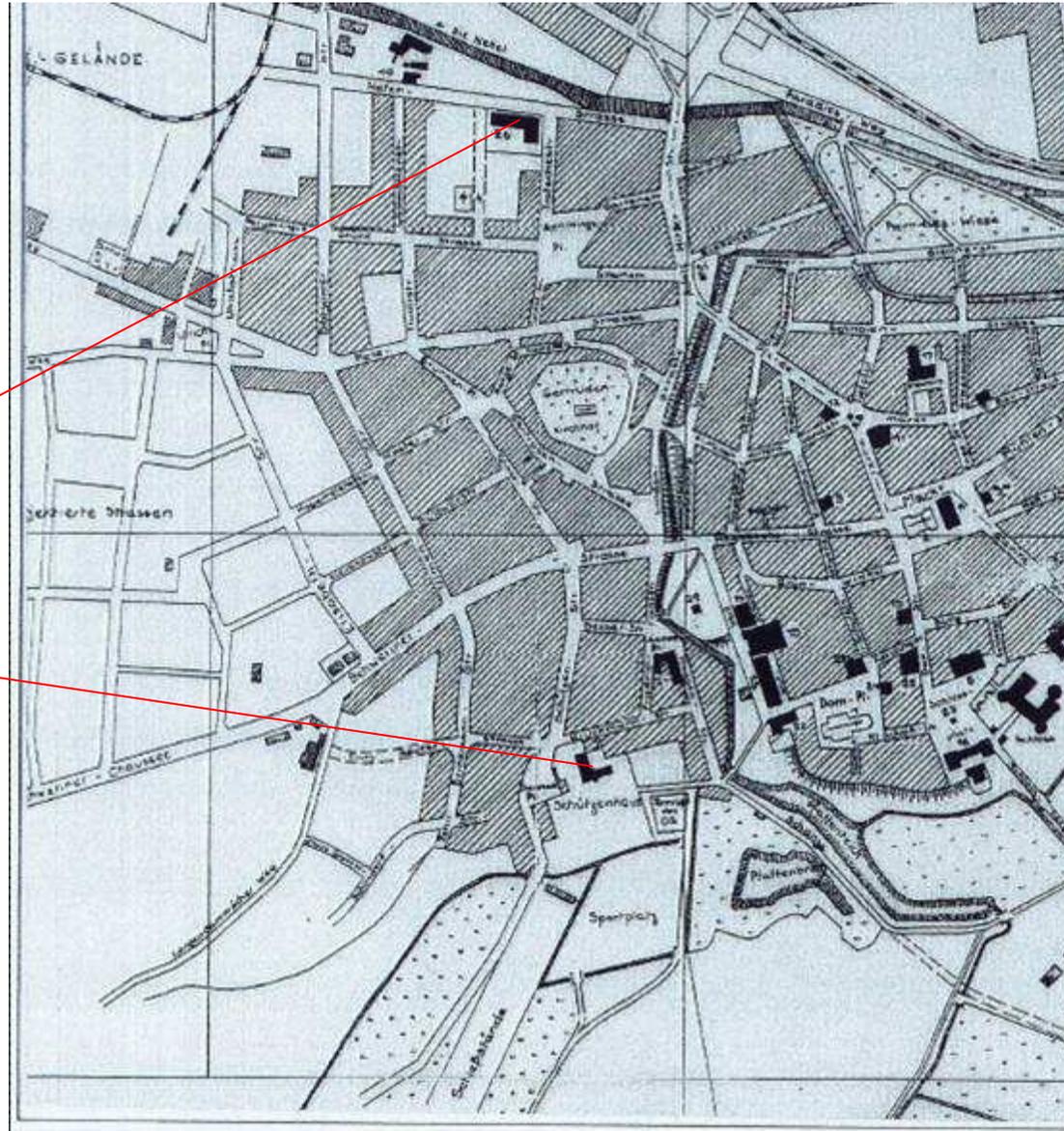


Historische Entwicklung der Schweriner Vorstadt



- teilweise Vervollständigung der Wohnblöcke
- Errichtung der Richard-Wossidlo-Schule
- Errichtung Bürgerhaus am Sonnenplatz

**mit diesen Ergänzung
Abschluss der räumlichen
Entwicklung**



Stadtkarte von 1935 - 20er und 30er Jahre



Historische Entwicklung der Schweriner Vorstadt



Städtebauliche Veränderungen fanden in diesem Zeitraum nur in 70er Jahre statt.

- westlicher Randbereich wurde mit viergeschossigen Zeilenbauten in Plattenbauweise ergänzt ohne Einfügung in die ehemals geplante Blockstruktur
- durch Vernachlässigung zugunsten des Wohnungsneubaus kam es zu einer erheblichen Verschlechterung der historischen Bau-substanz bei gleichbleibendem minimalem Ausstattungsgrad,
- keine Vervollständigung der teilweise beeinträchtigten Blockstrukturen,
- Randbereiche gekennzeichnet durch fehlende Raumabschlüsse,

Fazit:

keine Weiterentwicklung in der historischen Schweriner Vorstadt



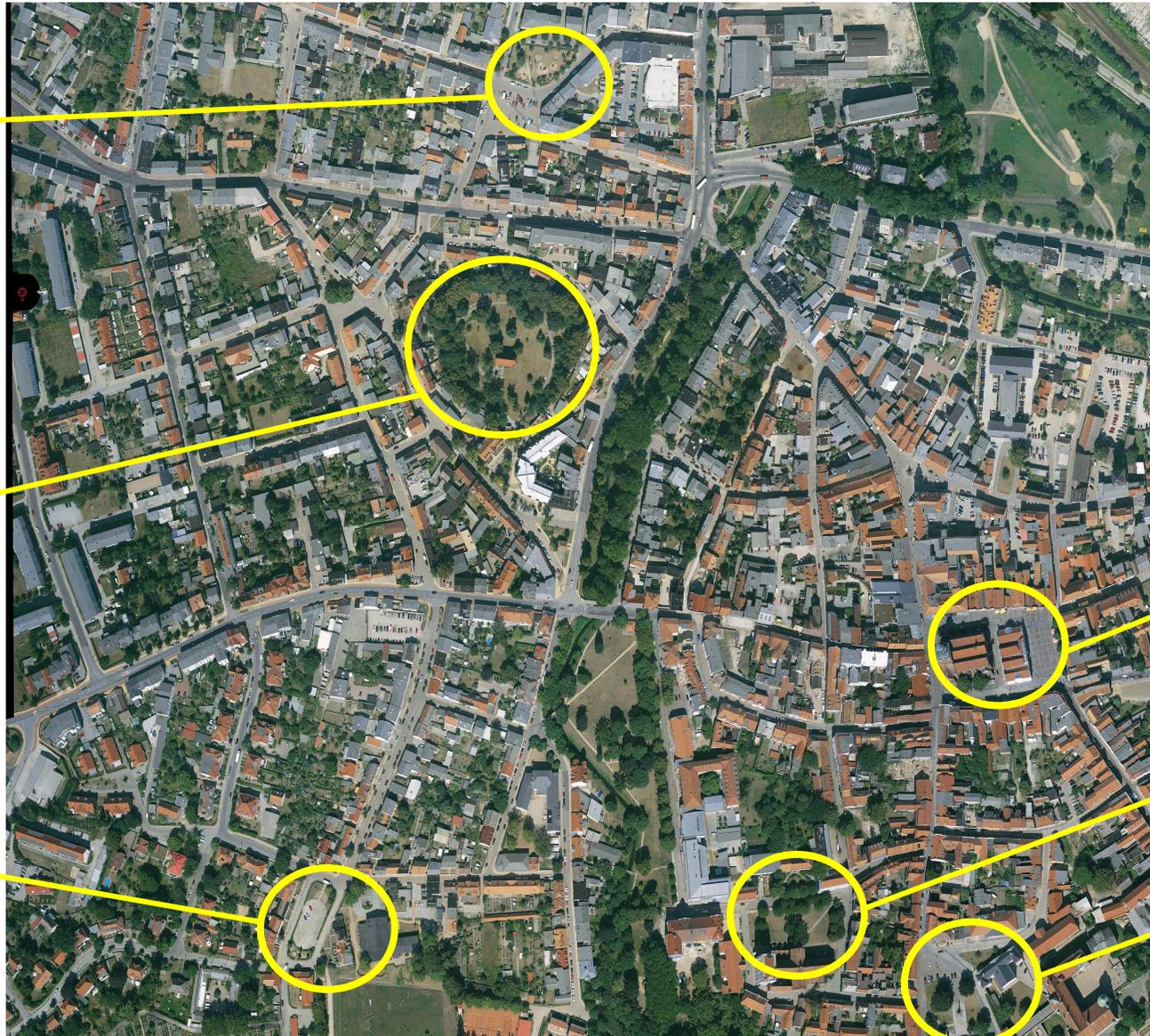
Historische Entwicklung der Schweriner Vorstadt



Spaldings-
platz

Gertruden-
kapelle
und
Gertruden-
kirchhof

Sonnenplatz



Marktplatz

Domplatz

Franz-Parr-
Platz

Heute



Sanierungsgebiet



27.08.1992 und 31.08.1995:
Beschlüsse zur Durchführung
Vorbereitender Untersuchungen nach
§ 141 Abs. 1 BauGB

Gebietsabgrenzung:

- Gertrudenskapelle und Umgebung
- Gründerzeitliche Bebauung und Ergänzung bis 1935
- Plattenbauten Elisabethstraße Ostseite



Vorbereitende Untersuchungen: Gebietsabgrenzung



Sanierungsgebiet



traditioneller Wohnstandort mit starker Ausrichtung auf die Altstadt,

(2.148 WE ca. 15 % der Güstrower WE/1993)

aber:

- **kein eigener kulturellen Schwerpunkt,**
- **Barriere Bundesstraße B 104,**
- **Verdrängung und Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Gewerbe,**
- **hohe Dichte mit Defiziten bei Belüftung, Belichtung und Besonnung,**
- **schlechte Bausubstanz,**
637 Gebäude, davon nur 205 (ca. 30 % mit gutem Bauzustand, 268 ca. 42 % mit Mängeln, 164 ca. 28 % vom Verfall bedroht,
- **beengte Wohnverhältnisse,**
Wohnungsgröße im Durchschnitt 53 m², 50 % der Wohnungen sind 2 Zimmerwohnungen mit ca. 40 m²,
- **schlechte Ausstattung der Wohnungen,**
WC außerhalb der Wohnung: 46 %, ohne Bad 55 %; Einzelöfen 85 %,
- **Leerstand: 285 WE = 13,3 %,**
insbesondere bei den 1 und 2 Zimmerwohnungen,
- **Unzureichendes Angebot an öffentlichern und privaten Freiflächen,**
fehlende Kinderspielplätze und Treffpunkte für Jugendliche und ältere Menschen,
Wohnumfeld ist im Wesentlichen die Straße, die diese Funktion nicht wahrnehmen kann.

Vorbereitende Untersuchungen: Städtebauliche Missstände



Sanierungsgebiet



- **niedrige Einkommenssituation,**
in einem Drittel der befragten Haushalte ist keine Person erwerbstätig,
- **hoher Anteil an Personen über 60, Rückgang der Altersgruppe 21-29 Jahre,**
- **Einwohnerückgang,**
1990 noch 4755 Einwohner, 1993 nur noch 4429 Einwohner,
- **Problematische Zuzüge,**
hauptsächlich junge (einkommensschwache) Familien) mit Kindern in 2 Raumwohnungen,
- **Problematische Eigentümerstruktur,**
ca. 60 % private (einkommensschwache) Eigentümer, 20 % Stadt/Städtische Wohnungsgesellschaft,
17 % mit Rückforderungsansprüchen.

dennoch:

hohe Wohngebietsverbundenheit: - 59 % länger als 10 Jahre im Gebiet,
- über 80 % wohnen gern im Gebiet

→ dringender Handlungs- und Planungsbedarf.

Vorbereitende Untersuchungen: Soziale und demographische Probleme



Erhaltungssatzung

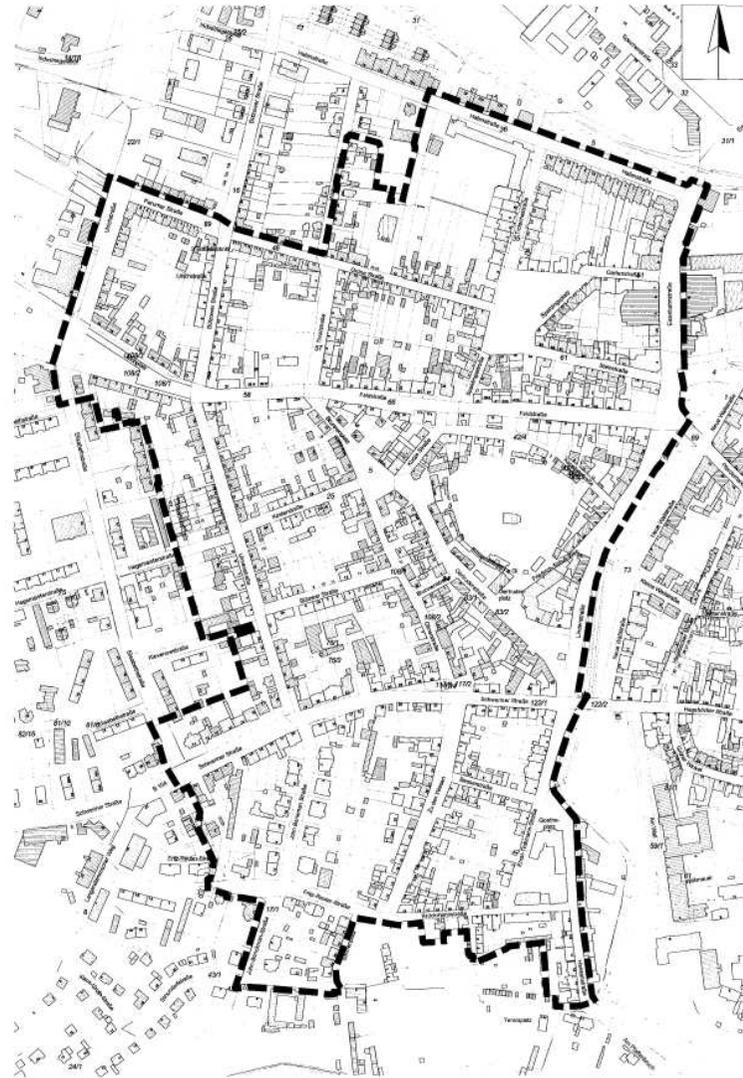


15.05.1997:

Beschluss zur Erhaltungssatzung nach
§ 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB

Gebietsabgrenzung:

Gertrudenskapelle und Umgebung,
Gründerzeitliche Bebauung und
Ergänzung bis 1935



Gebietsabgrenzung



Sanierungsgebiet



1999 erster Zuwendungsbescheid

30.10.2003:

Beschluss zur öffentlichen Auslegung der vorbereitenden Untersuchung für das geplante Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt

Gebietsabgrenzung:

- Reduzierung der Gebietsgröße aufgrund des Sanierungsfortschritts in der westlichen Schweriner Vorstadt auf Gertrudenskapelle und Umgebung,
- Gründerzeitliche Bebauung mit Spaldings- und Sonnenplatz, Zu den Wiesen, Ostseite Ulmenstraße.



Ergänzende Vorbereitende Untersuchung: Gebietsabgrenzung 2003



realisierte Sanierungsmaßnahmen



ältester und stadthistorisch wertvollster Bereich der Schweriner Vorstadt

- Gertrudenskapelle herausragendes Einzeldenkmal,
- erstmals 1430 (Hochgotik) bezeugt (Filialkirche der Pfarrkirche St. Marien),
- Ende des 16. Jhs.: Friedhof um die Kapelle wird als allgemeiner Begräbnisort festgelegt,
- im 18. Jh. (nach der Reformation) entsteht der Gertruden-Kirchhof mit mehreren Mausoleen entlang der Friedhofsmauer und klassizistischen Grabkapellen im Eingangsbereich,
- ab 1820 Funktionsverlust durch Friedhofsverlagerung,
- ab 1856 Leerstand.



Gertrudenskapelle und Gertrudenfriedhof



realisierte Sanierungsmaßnahmen



- 1931 (nach 80 Jahren Leerstand) erwarb die Stadt Güstrow die Kapelle und den aufgelassenen Friedhof von der Kirche,
- 1935 aufwändig Restaurierung als nationalsozialistische Ahnenhalle, Einweihung 30. August 1937,
- Neuordnung des verwilderten Friedhofs als Volkspark,



- 1945 die im Zweiten Weltkrieg unversehrt gebliebene Ahnenhalle zunächst wieder leer,
- 1949 Beschluss durch Güstrower Stadtrat zur Einrichtung einer Barlach Gedenk- und Ausstellungsstätte, Entfernung von nationalsozialistischer Symbolik, aber Beibehaltung des baulichen Zustands von 1937,
- 31. Oktober 1953 Einweihung der Barlach-Gedenkstätte, erstes Museum das Barlach gewidmet wurde.



realisierte Sanierungsmaßnahmen



2005/2006: aufwendige Sanierung der Gertrudenskapelle
durch die Barlachstiftung mit Hilfe von Städtebaufördermitteln
und Mitteln der Stadt



- Neueindeckung des Daches,
- Überarbeitung des Mauerwerks,
- Rückbau von Baufehlern vergangener Jahre,
- Restaurierung des Innenraums,



- Sanierung der Friedhofsmauer im Zuge der Straßenbaumaßnahmen,
- Behebung baulicher und gestalterischer Mängel im Umfeld.



realisierte Sanierungsmaßnahmen



Barlach Museum in der Kapelle:

überregionale Bedeutung, neben dem Dom eine der wichtigsten Sehenswürdigkeiten für Kunst- und Kulturinteressierte (ca. 30.000 Besucher/Jahr)

Sanierung der Parkanlage in Orientierung an das Erscheinungsbild des 19. Jahrhunderts.

Bauherr: Barlachstiftung

Baukosten: 330 T€

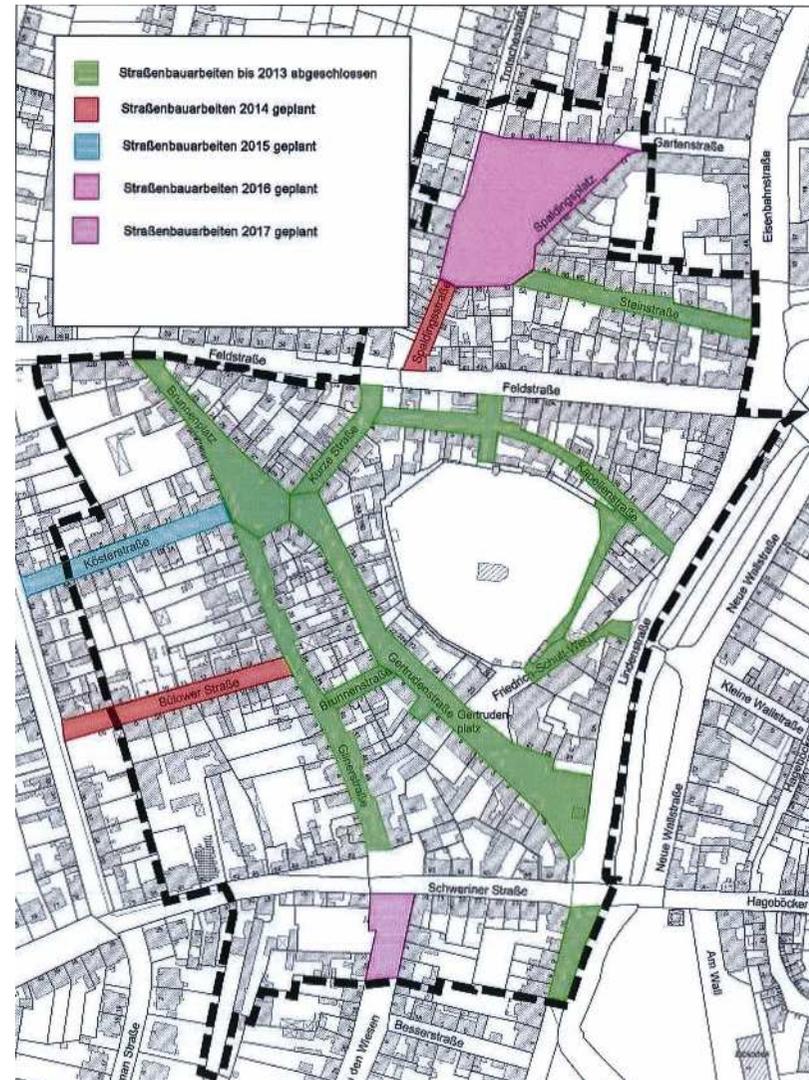
Stadtebaufördermittel: 162 T€



Gertrudenkapelle und Gertrudenfriedhof



Sanierungsmaßnahmen



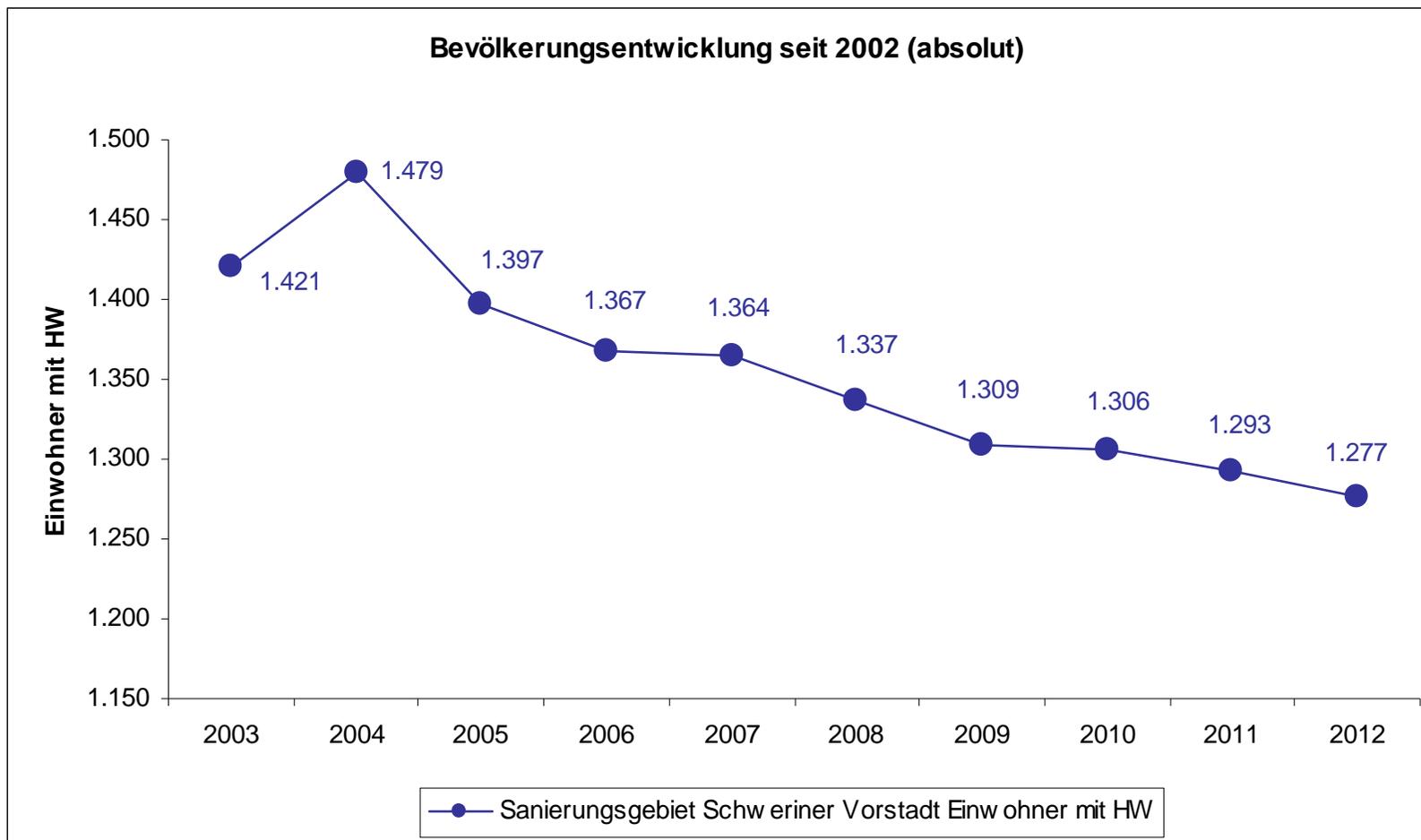
Realisierungsstand

fertiggestellt
in Vorbereitung
in Planung
nicht abschließend finanziert
zurückgestellt

Erschließungsanlagen

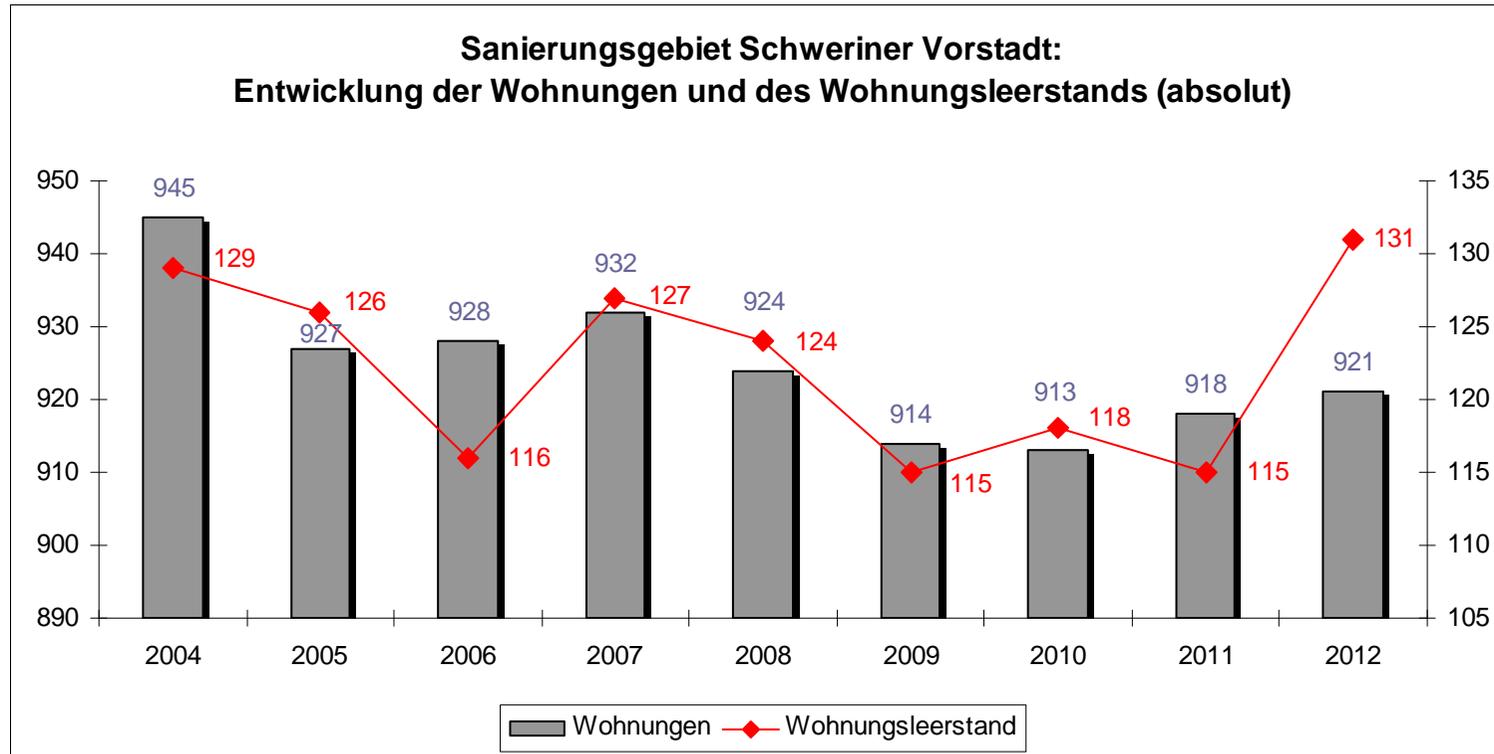


Sanierungsgebiet





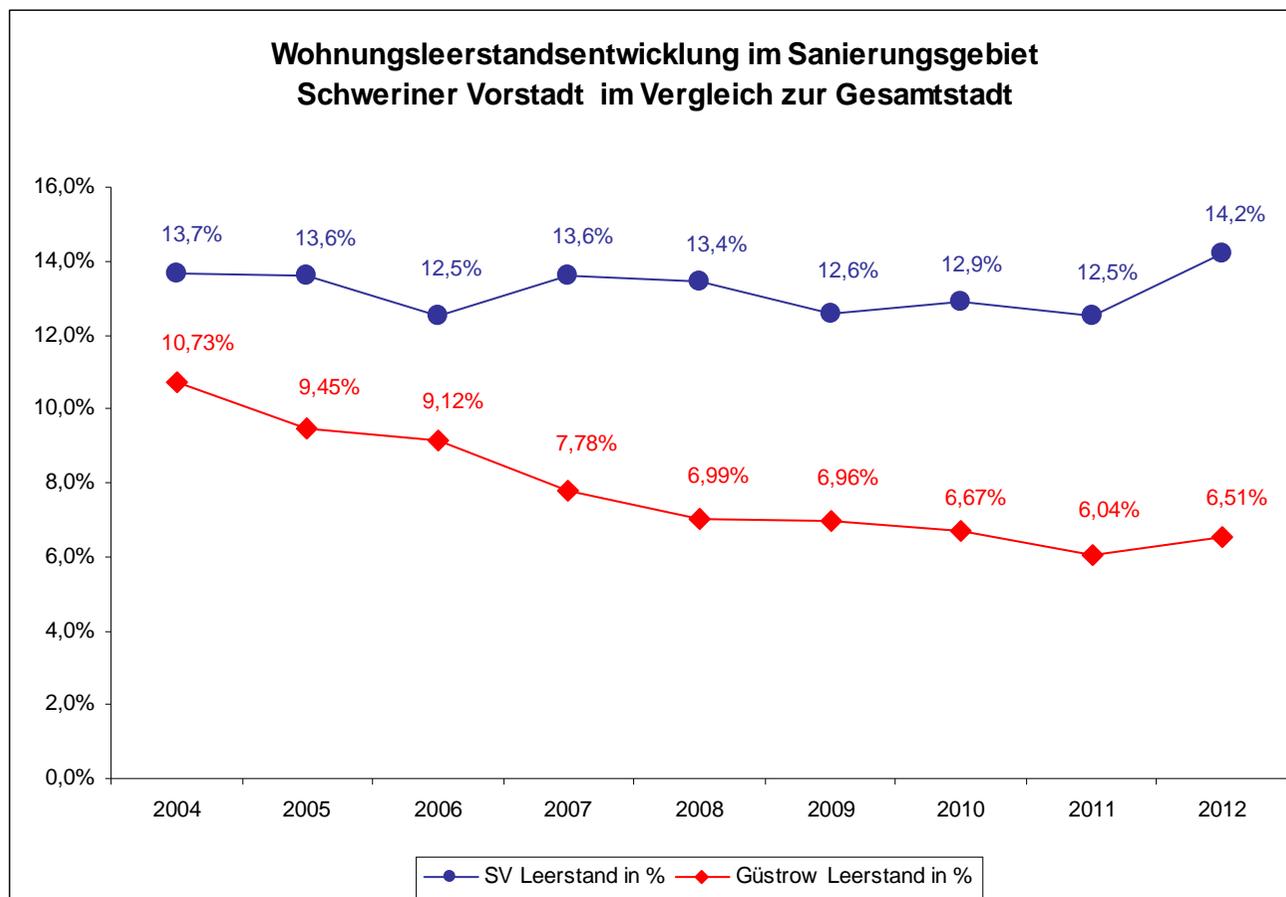
Sanierungsgebiet



Entwicklung der Wohnungen und des Wohnungsleerstand



Sanierungsgebiet



Entwicklung des Leerstands im Vergleich zur Gesamtstadt

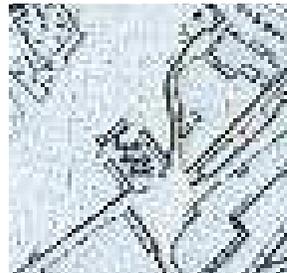


Handlungsbedarf



Einzig klassizistische Platzanlage Güstrows

bis 1848 der Ackerhof der
Ratsherrenfamilie Spalding



ab ca. 1889: Bebauung des Platzes mit
angrenzenden Straßen (vorher unbefestigte
Wirtschaftswege)

Spaldingsplatz



Handlungsbedarf



Spaldingsplatz