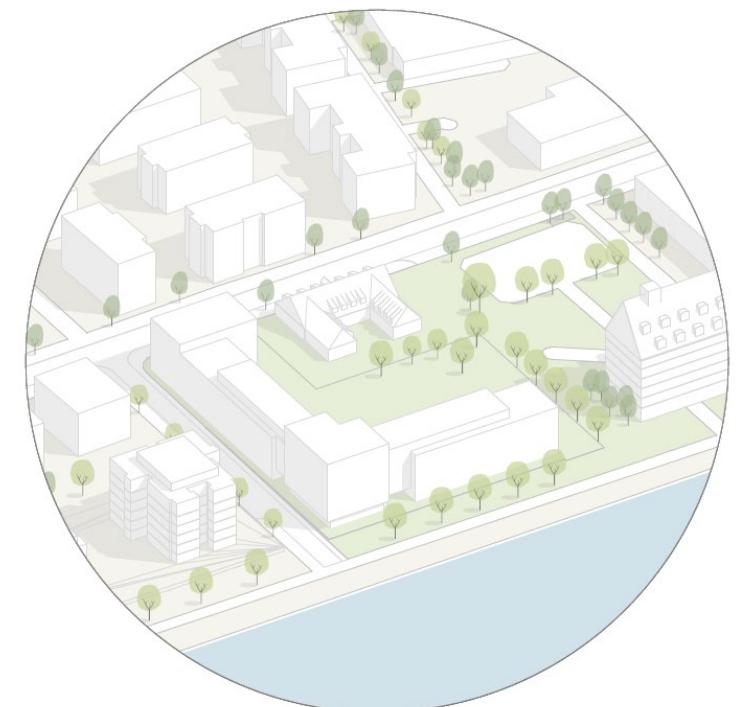


# *Bauvorhaben Hafenpromenade / Kranweg am Ziegelinnensee Schwerin*

*EIN PROJEKT DER ZIEGELSEE DOCKSIDE LIVING GMBH*

2. Bürgerinformationsveranstaltung



# Agenda

## Einführung und Ausblick

Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes

Entwicklungsschritte des Bauentwurfes

Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes

Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Schwerin

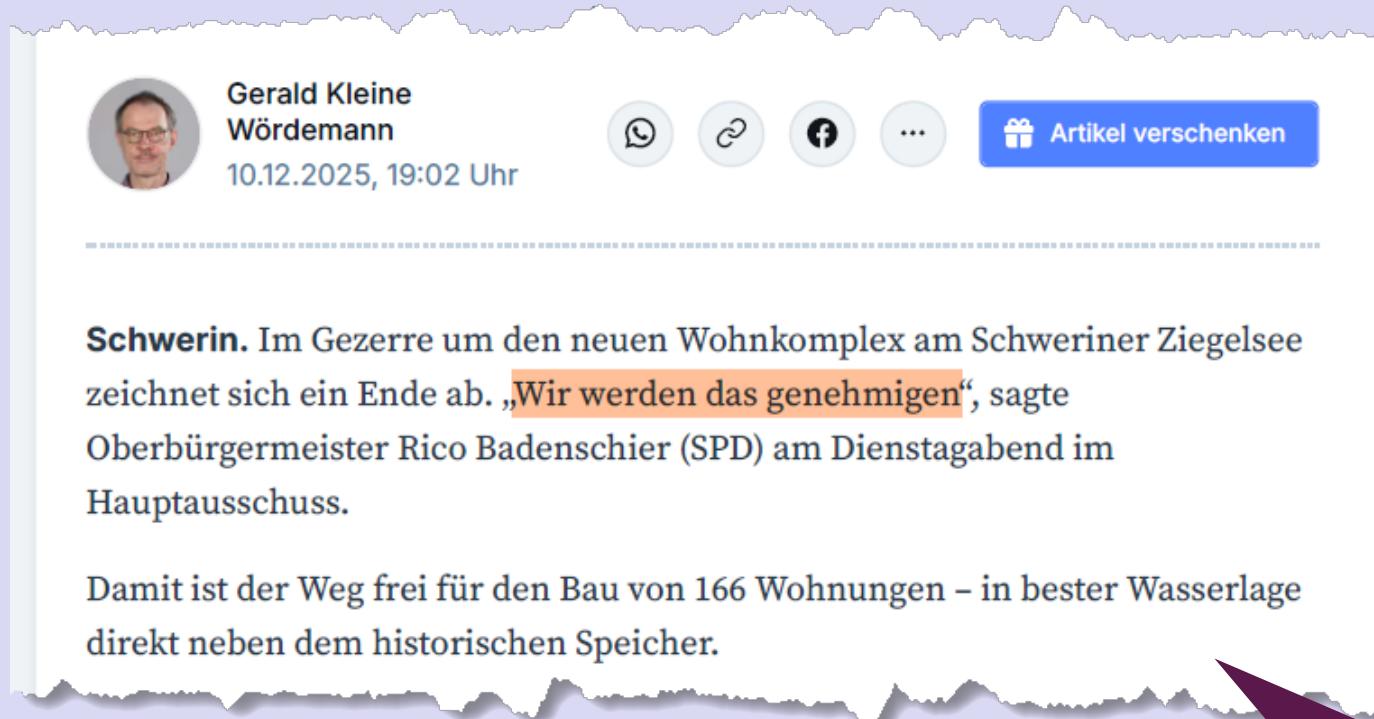
Ausblick auf das weitere Vorgehen und die Umsetzung

Diskussion

# Die bisherige Unsicherheit weicht Klarheit und Verbindlichkeit

## STATUS BAUVORANFRAGE

*Ostsee-Zeitung vom 10.12.2025*



The screenshot shows a news article from the Ostsee-Zeitung. At the top, there is a profile picture of Gerald Kleine Wördemann, the publication date (10.12.2025, 19:02 Uhr), and sharing icons for WhatsApp, Email, Facebook, and more. A blue button for 'Artikel verschenken' (share article) is also visible. The article text discusses the end of uncertainty regarding a new residential complex in Schwerin, mentioning the mayor Rico Badenschier (SPD) and the planned 166 apartments near the historical Speicher. A red arrow points from the bottom right towards the text.

**Schwerin.** Im Gezerre um den neuen Wohnkomplex am Schweriner Ziegelsee zeichnet sich ein Ende ab. „Wir werden das genehmigen“, sagte Oberbürgermeister Rico Badenschier (SPD) am Dienstagabend im Hauptausschuss.

Damit ist der Weg frei für den Bau von 166 Wohnungen – in bester Wasserrlage direkt neben dem historischen Speicher.

Zusammenfassung Sitzung  
Hauptausschuss LH Schwerin  
vom 09.12.2025

# Wir setzen den bisherigen Dialog fort und schaffen Transparenz für alle Beteiligten

## MOTIVATION UND FAHRPLAN 2. BÜRGERINFORMATIONSVERANSTALTUNG



Wir stellen Ihnen unseren ***abschließend überarbeiteten Entwurf*** vor

Wir belegen ***erneut***, dass wir uns ***kooperativ*** und nicht konfrontativ verhalten

Wir erneuern die Basis für eine ***objektive Einordnung*** unserer Überlegungen

Wir skizzieren und motivieren die ***Beschlussvorlage der Stadtverwaltung***

Wir geben einen ***Ausblick*** auf das weitere Vorgehen

Wir möchten ***weiterhin Vertrauen*** und ***Verständnis etablieren*** und ***Ängste nehmen***

# Agenda

Einführung und Ausblick

**Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes**

Entwicklungsschritte des Bauentwurfes

Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes

Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Schwerin

Ausblick auf das weitere Vorgehen und die Umsetzung

Diskussion

**Wir erinnern uns: am 17.09.2025 haben wir Ihnen unseren Entwurf in der  
1. Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt**

PROJEKTVISUALISIERUNG

Stand: 17.09.2025



**Mit der Geschossigkeit greifen wir Ihren zentralen Kritikpunkt an unserem Entwurf auf und reduzieren die beantragte Geschossigkeit entlang der Promenade auf 5 plus Staffel**

PROJEKTVISUALISIERUNG

Stand: 07.01.2026



# Der überarbeitete Entwurf fügt sich weiterhin harmonisch in das Umfeld ein

ISOMETRIE VORDERSEITE

Stand: 07.01.2026



# Der überarbeitete Entwurf fügt sich weiterhin harmonisch in das Umfeld ein

ISOMETRIE RÜCKSEITE

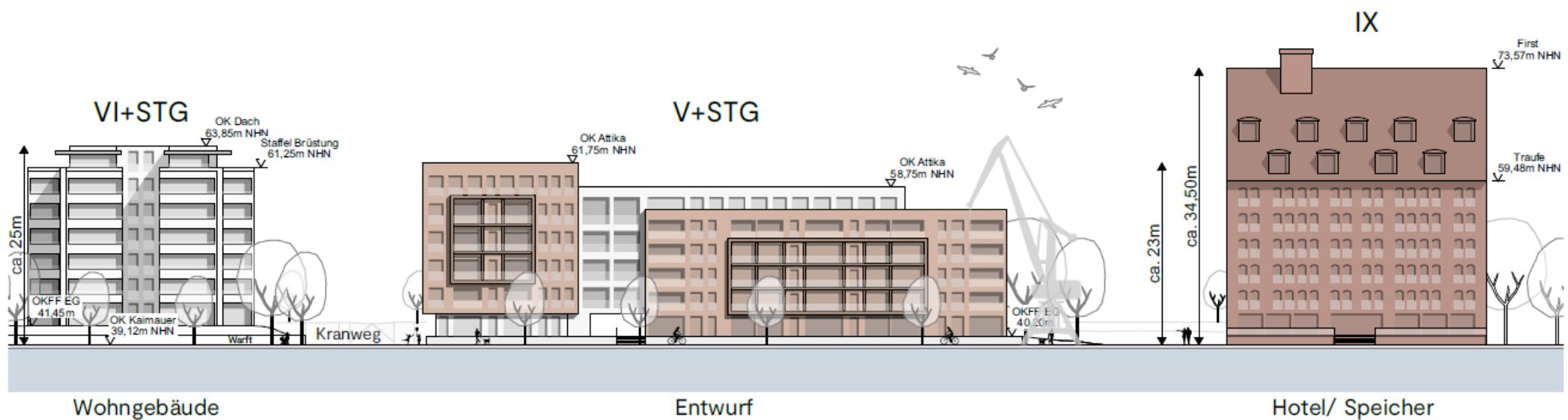
Stand: 07.01.2026



# Die harmonische Silhouettenführung bleibt weiterhin gewährleistet

ANSICHT

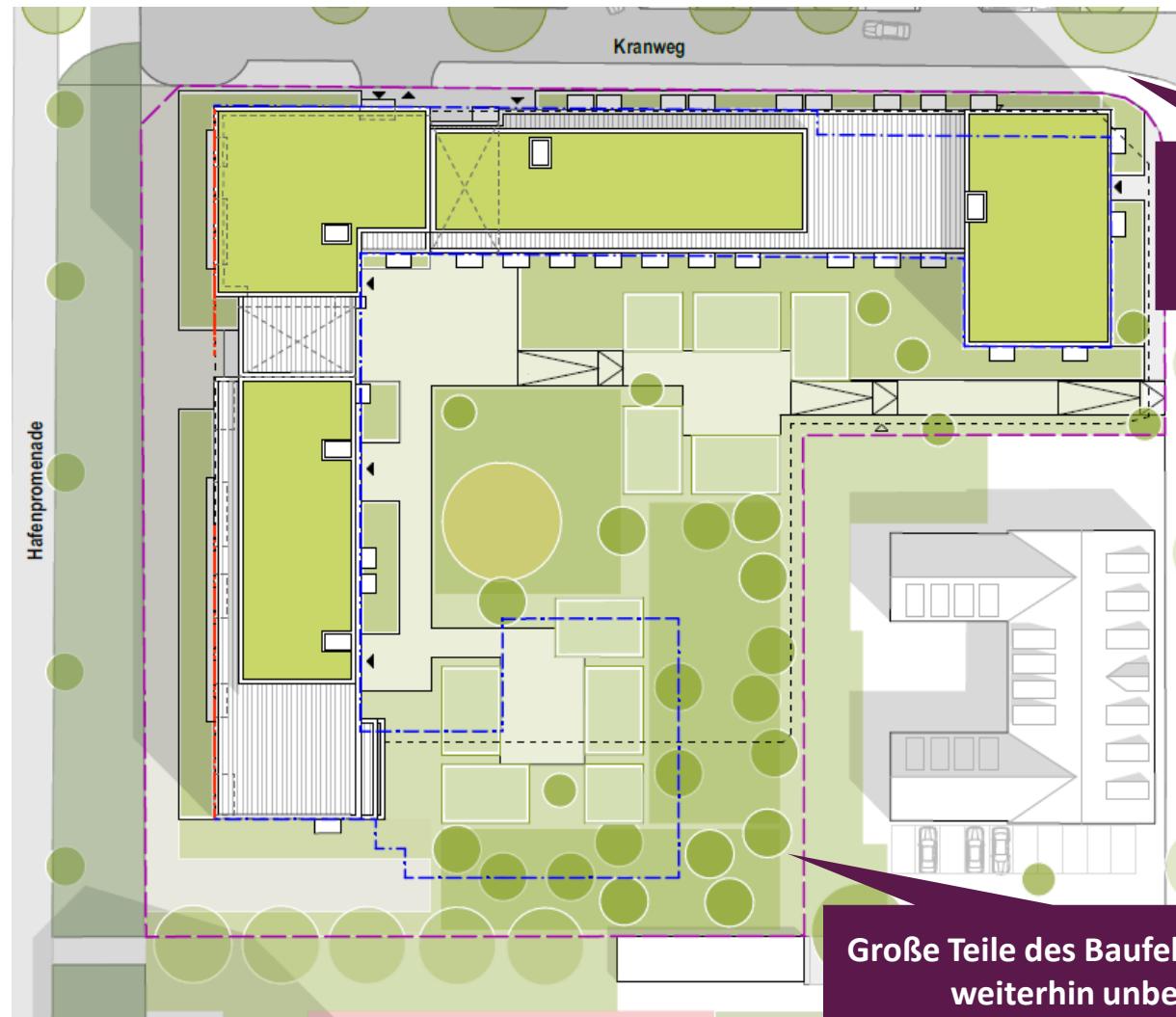
Stand: 07.01.2026



# Die Verortung des Baukörpers auf dem Baufeld ändert sich nicht

LAGEPLAN

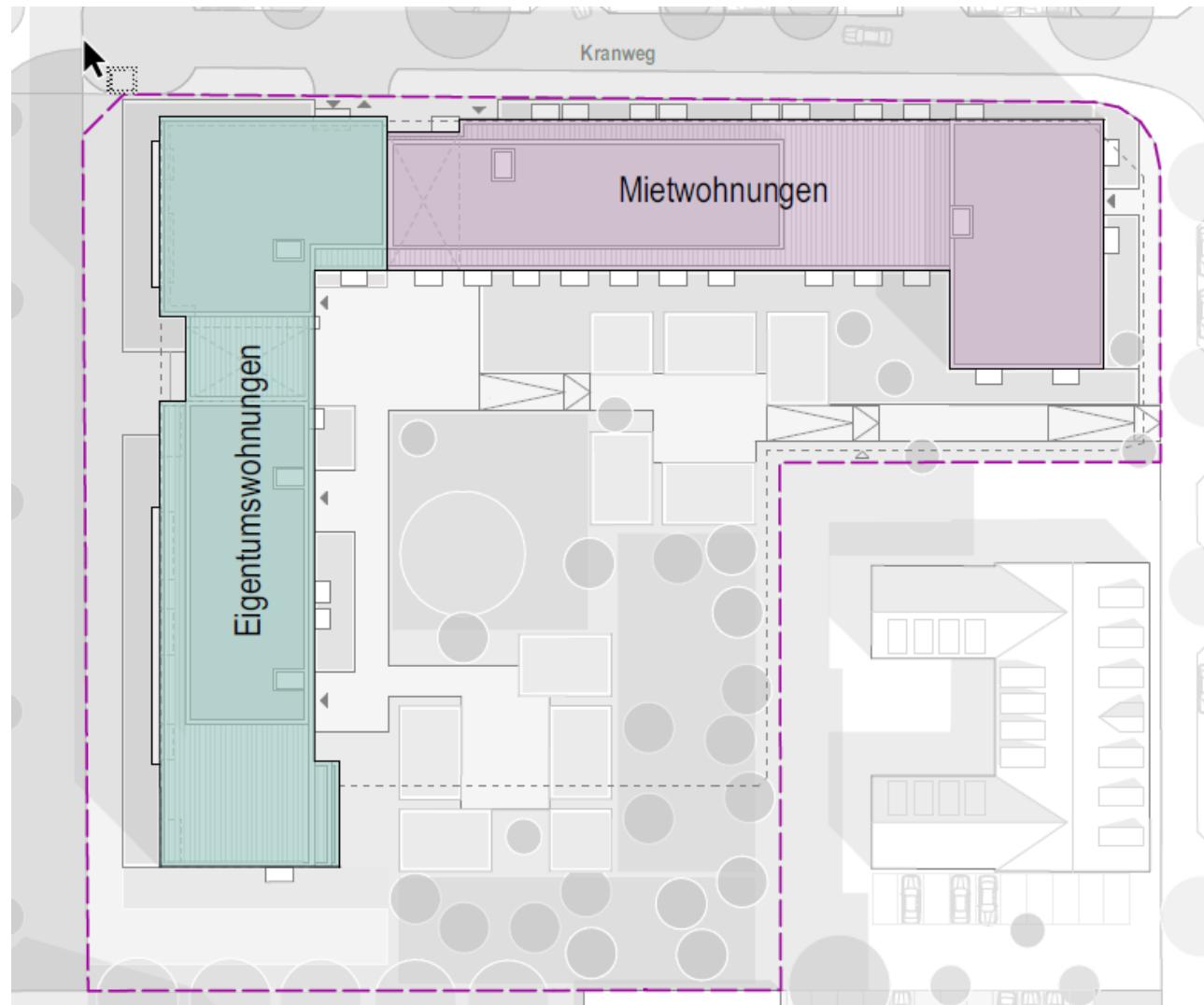
Stand: 07.01.2026



# Auch die Verortung von Miet- und Eigentumswohnungen ändert sich nicht

VERORTUNG MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

Stand: 07.01.2026



# Agenda

Einführung und Ausblick

Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes

**Entwicklungsschritte des Bauentwurfes**

Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes

Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Schwerin

Ausblick auf das weitere Vorgehen und die Umsetzung

Diskussion

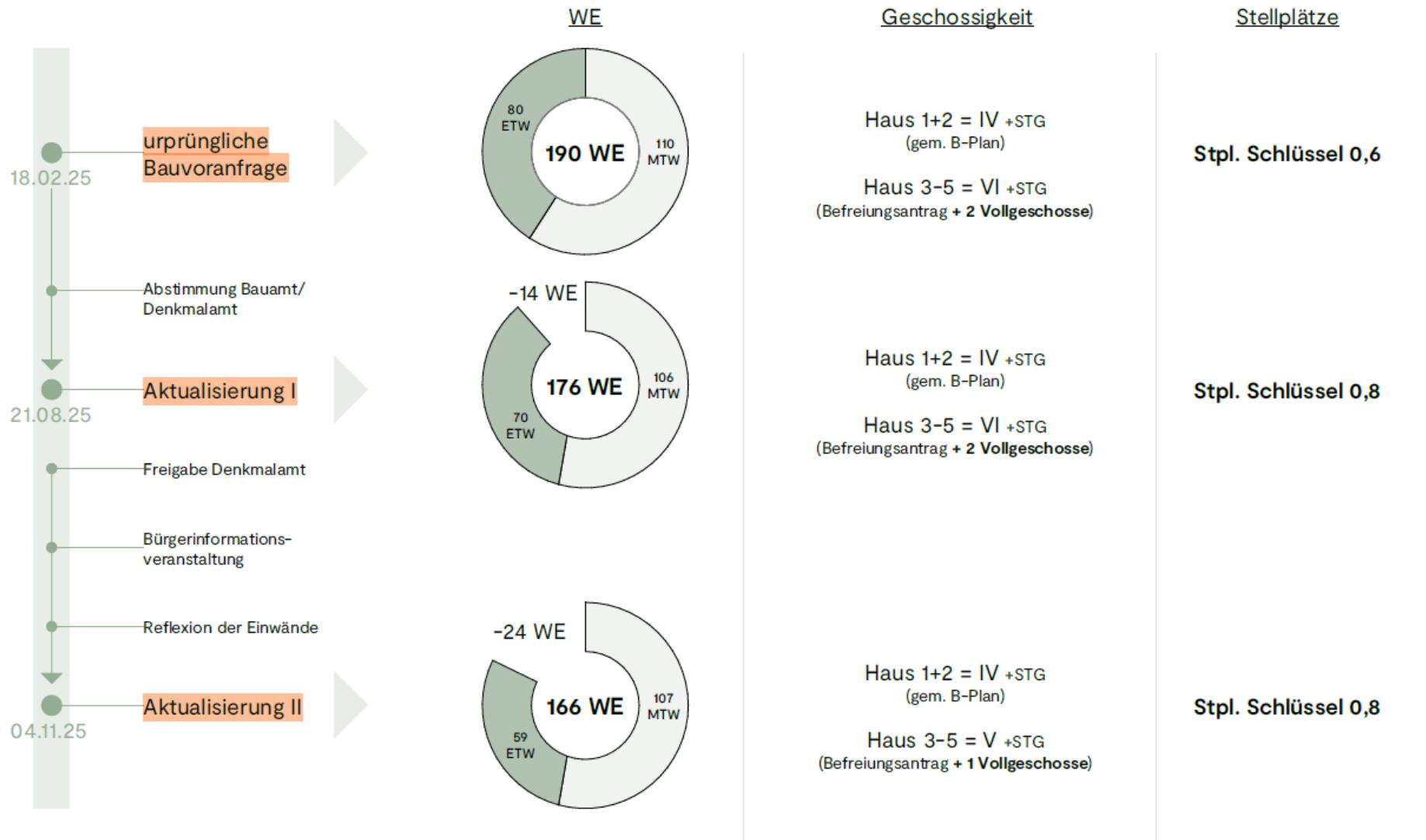
# Unser Leitmotiv ZUHÖREN | VERSTEHEN | HANDELN ist kein Lippenbekenntnis

## ENTWICKLUNGSSCHRITTE BAUENTWURF (1/2)



# Unser Leitmotiv ZUHÖREN | VERSTEHEN | HANDELN ist kein Lippenbekenntnis

## ENTWICKLUNGSSCHRITTE BAUENTWURF (2/2)



ETW = Eigentumswohnungen | MTW = Mietwohnungen | WE = Wohneinheiten

# Agenda

Einführung und Ausblick

Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes

Entwicklungsschritte des Bauentwurfes

**Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes**

Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Schwerin

Ausblick auf das weitere Vorgehen und die Umsetzung

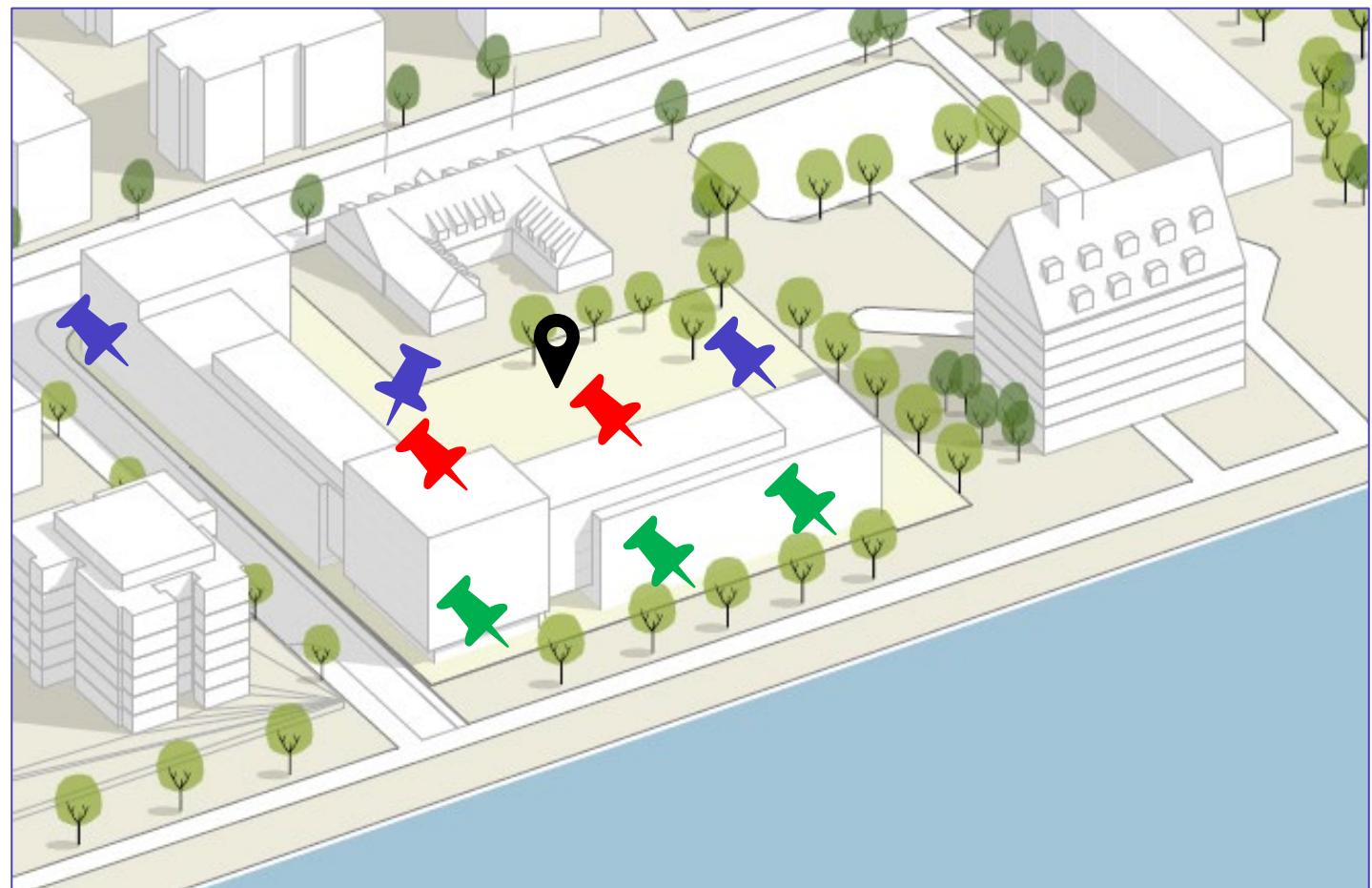
Diskussion

# Unverändert gilt: die Umsetzung unseres Entwurfes erfordert im Kern vier Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans

## ÜBERBLICK WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE BEFREIUNGEN

## VEREINFACHTER AUSZUG

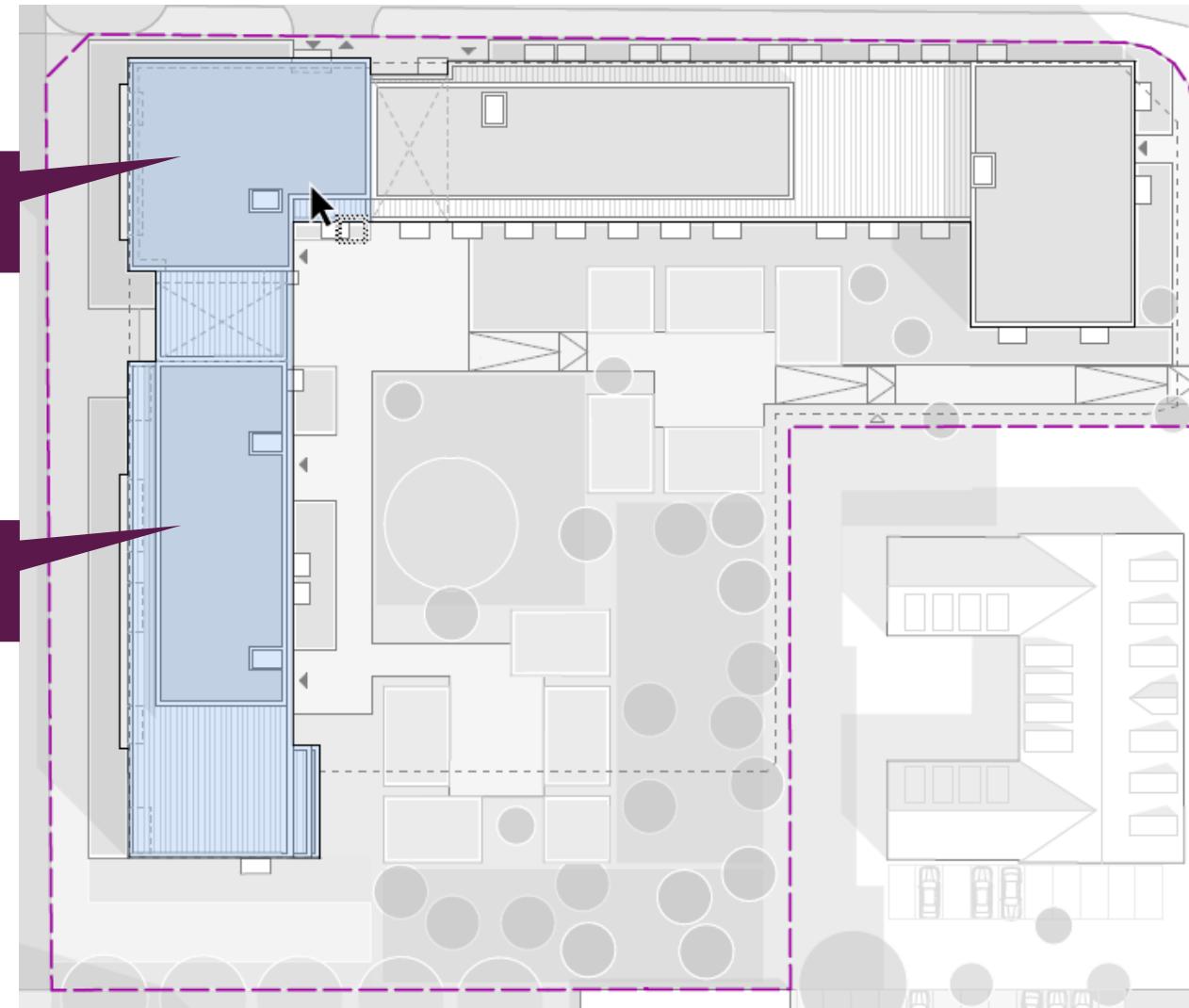
Befreiung	Bezug	Verortung
Überschreitung Geschossigkeit	Gebäudeteil Hafen-promenade	
Überschreitung Baulinien	Gebäudeteil Hafen-promenade	
Überschreitung Baugrenzen	Alle Gebäudeteile	
Überschreitung Geschoss-flächenzahl	Gesamtobjekt	



# Die Erhöhung der Geschossigkeit ist auf den Gebäudeteil entlang der Hafenpromenade beschränkt

DETAILLIERUNG BEFREIUNG GESCHOSSIGKEIT

VEREINFACHTER AUSZUG



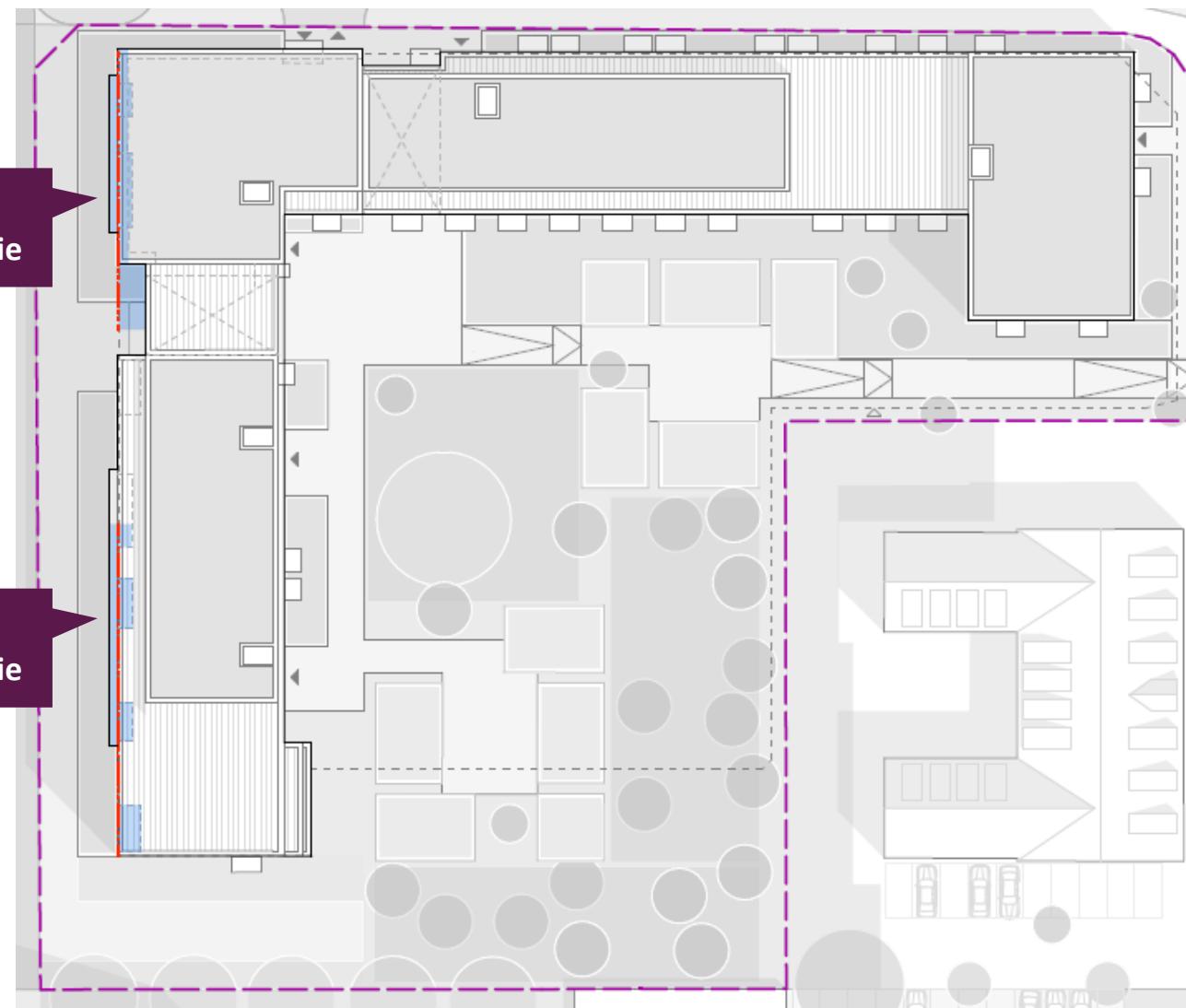
# Die Baulinie wird punktuell nicht eingehalten

DETAILLIERUNG BEFREIUNG BAULINIE

VEREINFACHTER AUSZUG

Überschreiten /  
Zurückspringen Baulinie

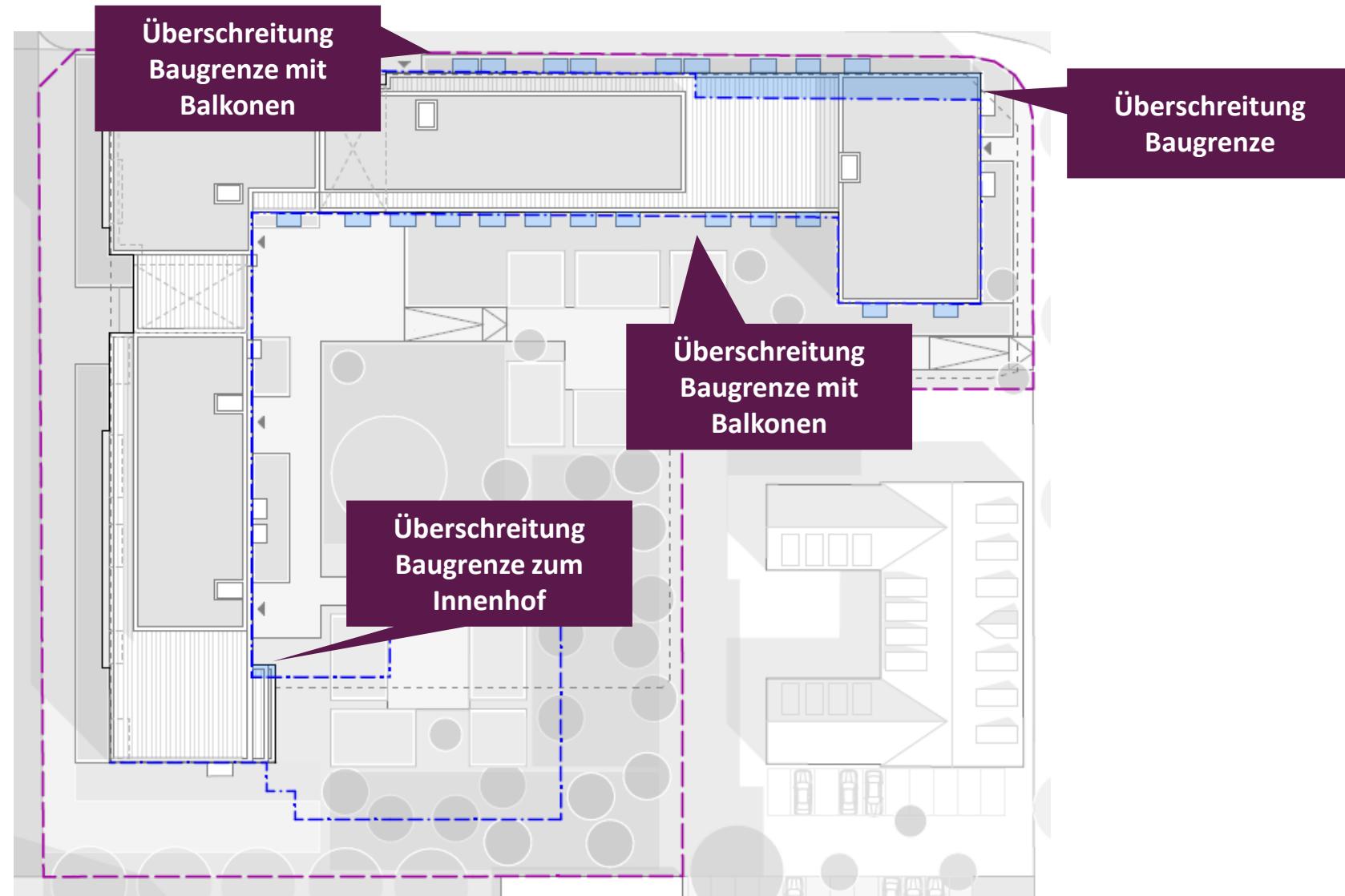
Überschreiten /  
Zurückspringen Baulinie



# Baugrenzen werden in einem untergeordneten Umfang überschritten

## DETAILLIERUNG BEFREIUNG BAUGRENZE

## VEREINFACHTER AUSZUG



# Agenda

Einführung und Ausblick

Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes

Entwicklungsschritte des Bauentwurfes

Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes

**Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Schwerin**

Ausblick auf das weitere Vorgehen und die Umsetzung

Diskussion

# Die Beschlussvorlage der Stadtverwaltung sieht vor, dass der beantragte Bauvorbescheid innerhalb des übertragenen Wirkungskreises positiv beschieden wird

## BESCHLUSSVORLAGE STADTVERWALTUNG

### Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

Datum: 02.12.2025

Dezernat: III / Fachdienst Bauen und  
Denkmalpflege  
Bearbeiter/in: Herr Böckers  
Telefon: 0385 545 2185

Beschlussvorlage  
Drucksache Nr.

01645/2025

öffentlich

#### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Liegenschaften und Verkehr  
Hauptausschuss  
Stadtvertretung

#### Betreff

Kenntnisnahme zu Nr. 2 der Beschlussvorlage 01542/2025, Bauvorhaben Kranweg /  
Speicherstraße

#### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung nimmt zur Kenntnis, dass die Stadtverwaltung beabsichtigt, die  
beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans zu genehmigen.

#### Begründung

# Alle beantragten Befreiungen werden erteilt

---

## KERNAUSSAGEN BESCHLUSSVORLAGE (1/2)

**Vom Investor  
beantragte Befreiung**      **Stellungnahme Stadtverwaltung  
(beispielhafte Auszüge)**

---

Geschossigkeit



„... sind die **Grundzüge der Planung gewahrt**“

---

GFZ



„Der **Überschreitung der GFZ** kann daher **zugestimmt** werden.“

---

Baulinie



„Der Baukörper fügt sich somit **harmonisch** in die **Umgebung** ein.“

---

Baugrenze



„Sie ist städtebaulich vertretbar und **berührt nicht die Grundzüge der Planung**.“

---

Verschiebung  
Durchgänge



„Diese Verschiebungen werden als **städtebaulich vertretbar** beurteilt.“

---

# Der Bauvorbescheid ist in Übereinstimmung mit der geltenden Rechtslage zu erteilen

---

## KERNAUSSAGEN BESCHLUSSVORLAGE (2/2)

### 2. Notwendigkeit

Gem. § 75 i. V. m. § 72 Abs. 1 LBauO M-V ist der beantragte Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Nach pflichtgemäßer Ermessensausübung hinsichtlich der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen diese Voraussetzungen hier vor, so dass der Bauvorbescheid zu erteilen ist.

# Agenda

Einführung und Ausblick

Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes

Entwicklungsschritte des Bauentwurfes

Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes

Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Schwerin

**Ausblick auf das weitere Vorgehen und die Umsetzung**

Diskussion

# Wir rechnen mit einer Fertigstellung Mitte 2028

NÄCHSTE SCHRITTE

GROBPLANUNG

Tätigkeit	2026				2027				2028			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Erteilung Bauvorbescheid		▲ 30.01.26										
Erstellung Genehmigungsplanung		■										
Einreichung Bauantrag			▲ 29.05.26									
Prüfung Bauantrag			■									
Erteilung Baugenehmigung				▲ 30.09.26					Maximal 20 Monate			
Hochbau					■							
Fertigstellung										▲ 31.05.28		

# Agenda

Einführung und Ausblick

Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes

Entwicklungsschritte des Bauentwurfes

Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes

Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Schwerin

Ausblick auf das weitere Vorgehen und die Umsetzung

**Diskussion**