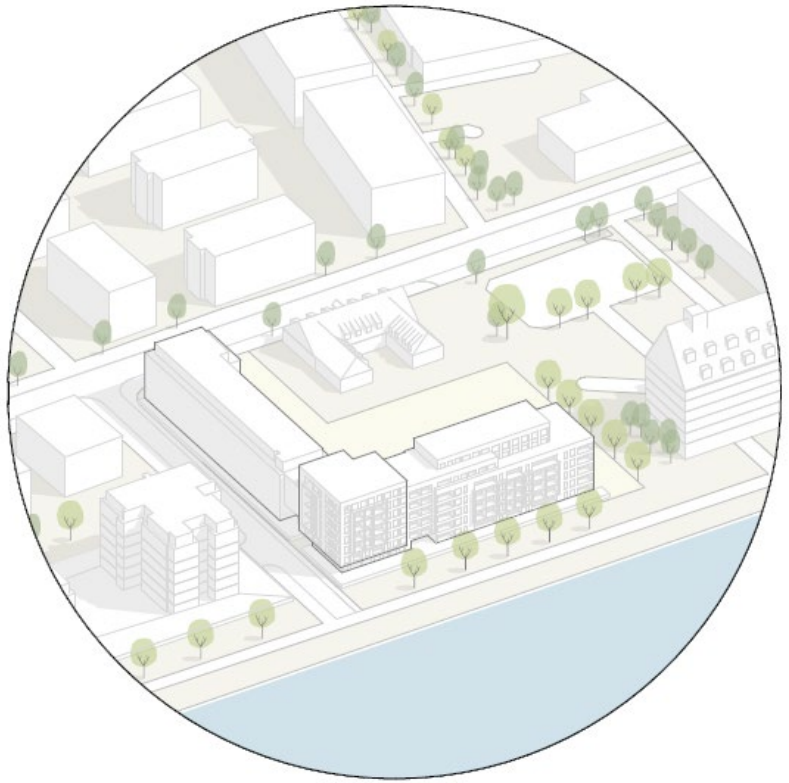
Bauvorhaben Hafenpromenade / Kranweg am Ziegelinnensee Schwerin

EIN PROJEKT DER ZIEGELSEE DOCKSIDE LIVING GMBH



Bürgerinformationsveranstaltung

Schwerin, 17. September 2025

Agenda

Einführung und Ausblick

Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes

Entwicklungsschritte des Bauentwurfes

Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes

Einordnung der planungsrechtlichen Befreiungen und vorgetragener Einwände in einen Gesamtkontext

Ausblick auf die Umsetzung und zusammenfassende Würdigung

Diskussion

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Unsere Bauvoranfrage bewegt Nachbarschaft und Stadtpolitik

PRESSEECHO AUF BAUVORANFRAGE

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Ostsee-Zeitung vom 05.06.2025

Streit um Riesen-Haus am Schweriner Ziegelsee: „Wer braucht diese Wohnungen?“

Nordkurier vom 05.06.2025

Streit an der Hafen-Promenade: Anwohner wollen das so nicht

Schwerin-Lokal.de vom 17.07.2025

Investorenpläne schüren Unmut:

Bürgerinitiative wehrt sich gegen Großprojekt am Ziegelsee

Ostsee-Zeitung vom 16.07.2025

3 **Ziegelsee: Keine größere Bebauung**

Das ist passiert: Die Stadtvertreter haben mehrheitlich beschlossen, dass es keine größere Bebauung am Ziegelsee neben dem Speicher geben soll. Eine Bürgerinitiative hatte zuvor ihre Sorgen geäußert.

Miteinander statt gegeneinander für ein lebenswertes Quartier am Ziegelsee

MOTIVATION BÜRGERINFORMATIONSVERANSTALTUNG

Wir geben einen ***transparenten Einblick*** in unsere Planung und Überlegungen

Wir stellen ***Klarheit*** her und wünschen uns einen ***faktenbasierten Dialog***

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

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

Wir stehen bereit für einen weiteren ***reflektierten Dialog***

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

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Agenda

- Einführung und Ausblick
- **Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes**
- Entwicklungsschritte des Bauentwurfes
- Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes
- Einordnung der planungsrechtlichen Befreiungen und vorgetragener Einwände in einen Gesamtkontext
- Ausblick auf die Umsetzung und zusammenfassende Würdigung
- Diskussion

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Es ist Zeit, sich von falschen Vorstellungen und Bildern zu verabschieden

PROJEKTVISUALISIERUNG GEMÄSS OSTSEE-ZEITUNG 05. JUNI 2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Wir stehen für einen modernen und stadtbildprägenden Entwurf, der sich harmonisch und respektvoll in das Umfeld einfügt

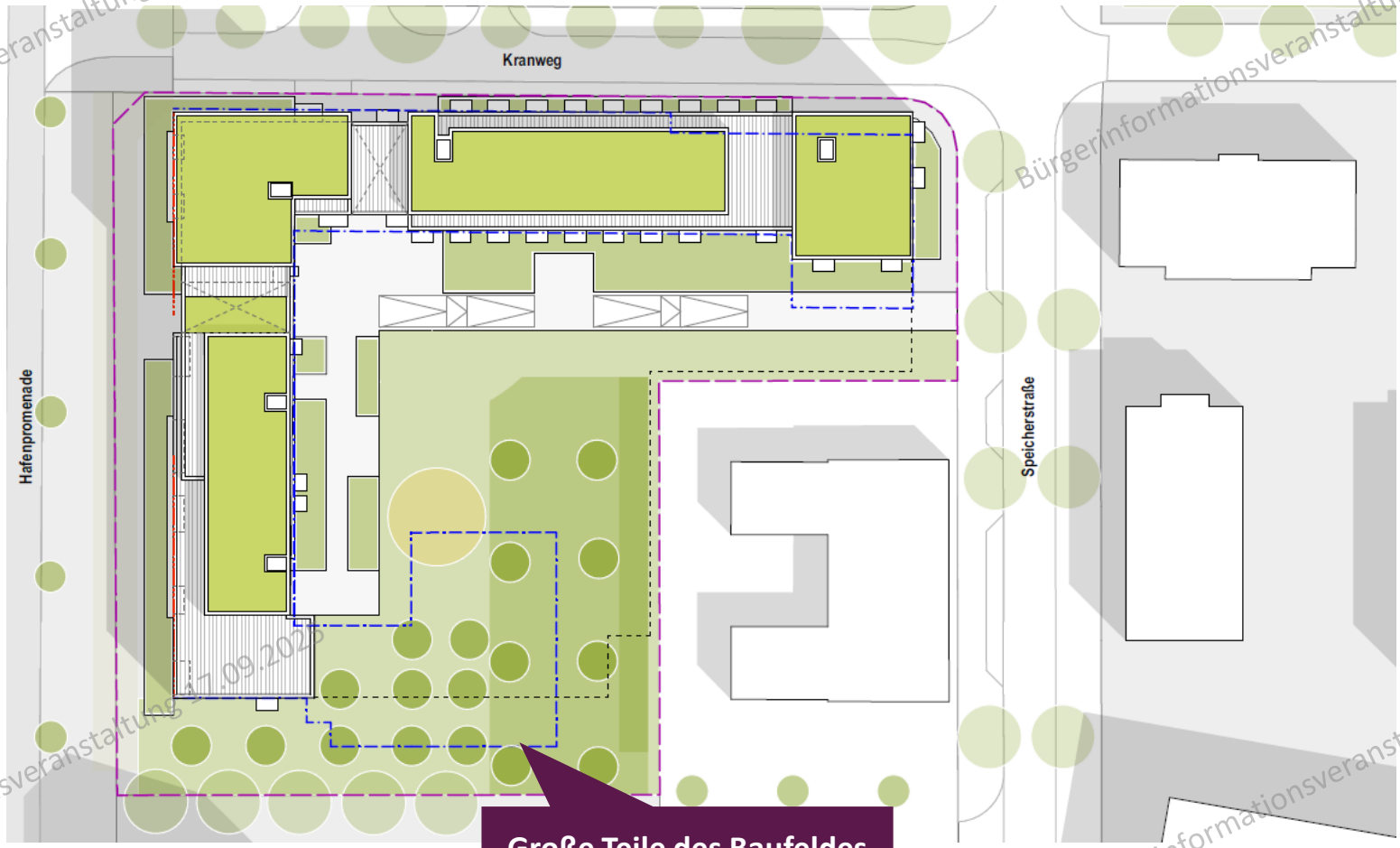
PROJEKTVISUALISIERUNG

Stand: 17.09.2025

Die Verortung des Baukörpers auf dem Baufeld ändert sich nicht

LAGEPLAN

Stand: 17.09.2025

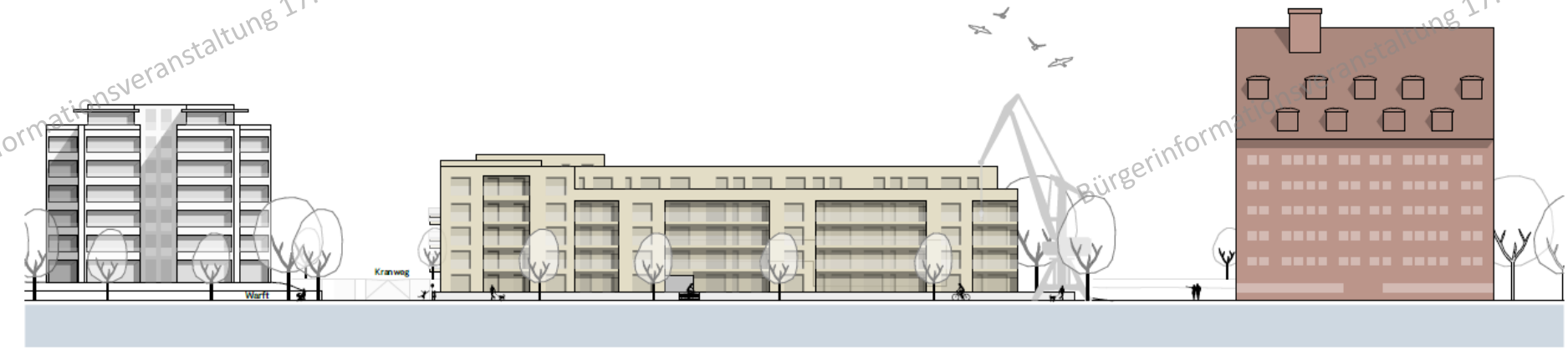


Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Aus städtebaulicher Sicht wird mit dem aktuellen Entwurf eine deutlich stimmigere Silhouette ausgebildet

ANSICHT WEST: PLANUNG HIT VERSUS AKTUELLE PLANUNG

Stand: 17.09.2025



Wenig strukturierte Blockbebauung versus differenziert gegliederte und rücksichtsvoll gestaffelte Kubatur

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Im Gegensatz zum Vorentwurf liegt unser Schwerpunkt auf kleinen Wohneinheiten, …

GEGENÜBERSTELLUNG WOHNUNGS-MIX [ANZAHL WE]

Stand: 17.09.2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Planung HIT 2021	Aktuelle Planung 2025
Anzahl 1-Raum-Wohnungen	*Anzahl 1-Raum-Wohnungen*
0	75

Wertvoller Beitrag zur Umsetzung des ISEK Schwerin[1)]

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

1) ISEK Schwerin = Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin

… die wir primär als Mietwohnungen vorsehen

GEGENÜBERSTELLUNG WOHNUNGS-MIX [ANZAHL WE]

Stand: 17.09.2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Planung HIT 2021	Aktuelle Planung 2025
Anteil Mietwohnungen	*Anteil Mietwohnungen*
0%	60%

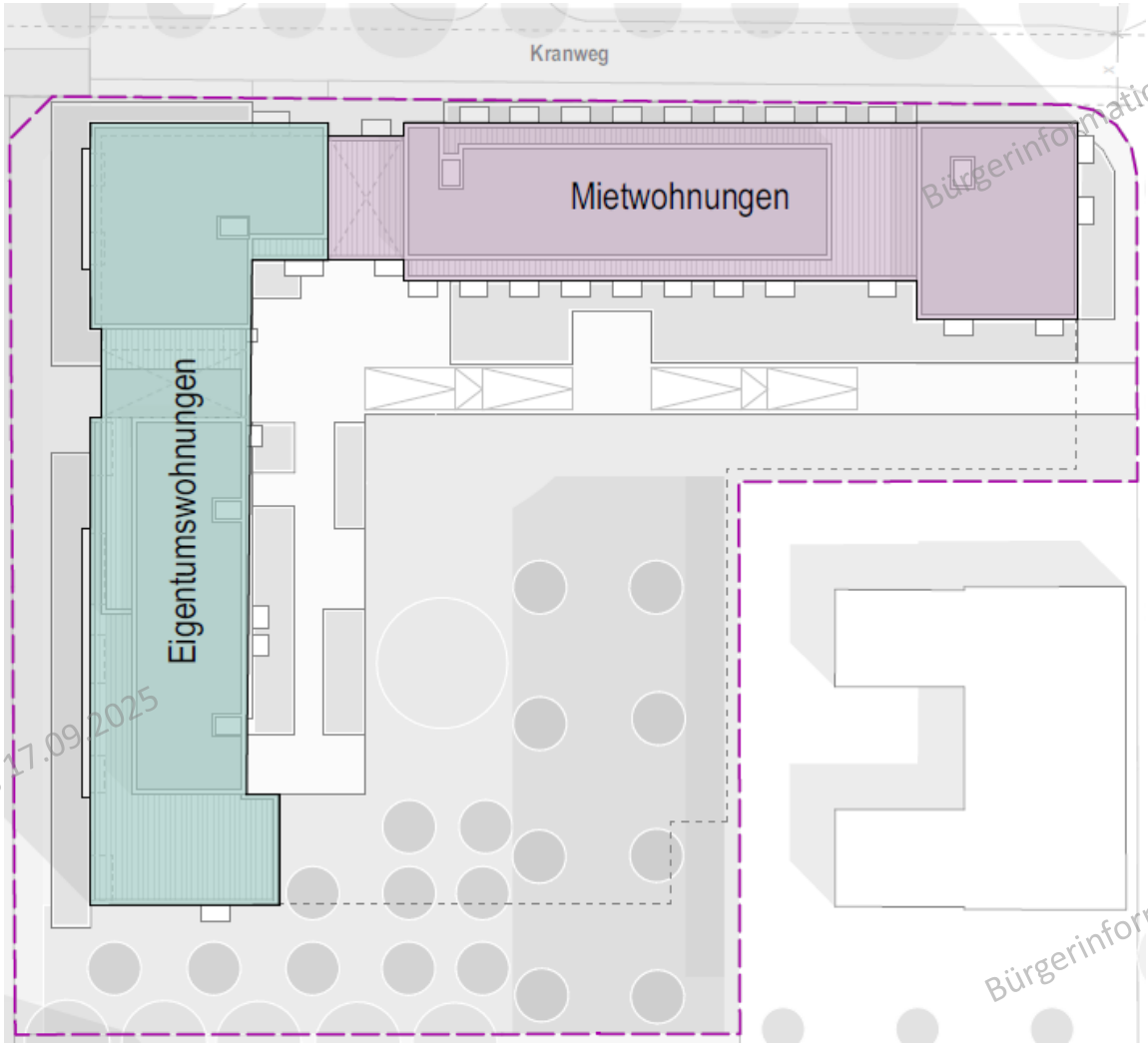
Wertvoller Beitrag zur Umsetzung des ISEK Schwerin[1)]

1) ISEK Schwerin = Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin

Die erstmalig vorgesehenen Mietwohnungen sind entlang des Kranweges verortet

VERORTUNG MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

Stand: 17.09.2025



Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Agenda

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

- Einführung und Ausblick
- Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes
- **Entwicklungsschritte des Bauentwurfes**
- Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes
- Einordnung der planungsrechtlichen Befreiungen und vorgetragener Einwände in einen Gesamtkontext
- Ausblick auf die Umsetzung und zusammenfassende Würdigung
- Diskussion

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Wir haben zugehört und verstanden, dass zentrale Kritikpunkte einer Antwort bedürfen

EIGENANSPRUCH INVESTOR AN KONFLIKTLÖSUNG

Grundsatzkritik an Bauvoranfrage	Aktivitäten Investor	Erkenntnis Investor
Beeinträchtigung des **Speichergebäudes** als stadtbildprägendes Denkmal	Intensiver **Dialog** mit **Denkmalschutzbehörden** und Vertreter **Weltkulturerbe**	**Weiterentwicklung Ursprungsentwurf** zur Erfüllung von Auflagen des Denkmalschutzes
Überlastung des öffentlichen **Parkraums**	**Reflexion** der Argumente der **Bürgerinitiative** und Prüfung der Vorgaben der **Stadtverwaltung**	**Optimierung Stellplatzangebot** zur Reduzierung nachbarschaftlicher Vorbehalte
Generelle **Überlastung** der öffentlichen **Infrastruktur** und des öffentlichen Raums	**Reflexion** der Argumente der **Bürgerinitiative**	**Überarbeitung Wohnungsangebot** zur Reduzierung nachbarschaftlicher Vorbehalte

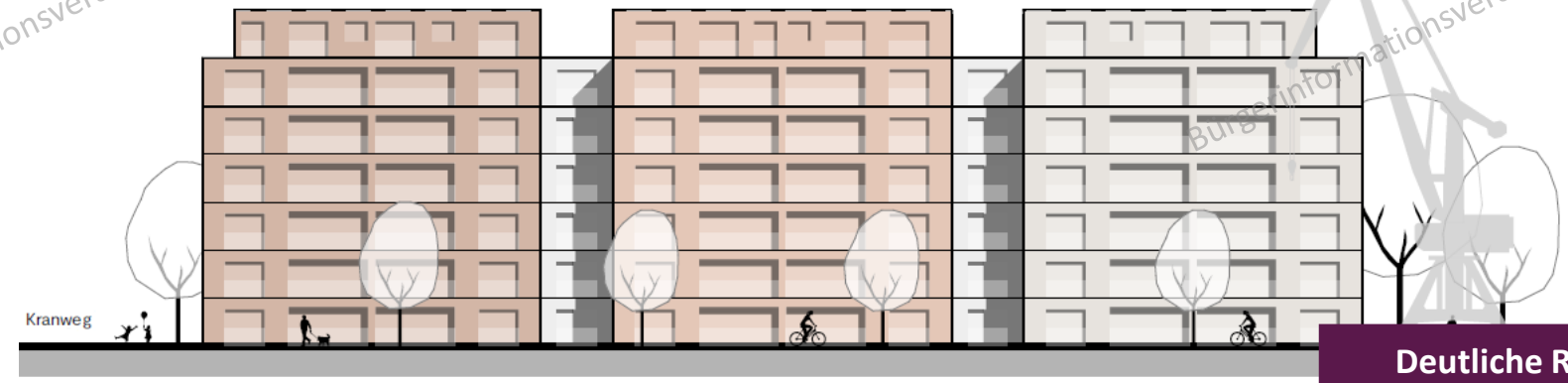
ZUGEHÖRT → **VERSTANDEN** → **GEHANDELT!**

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

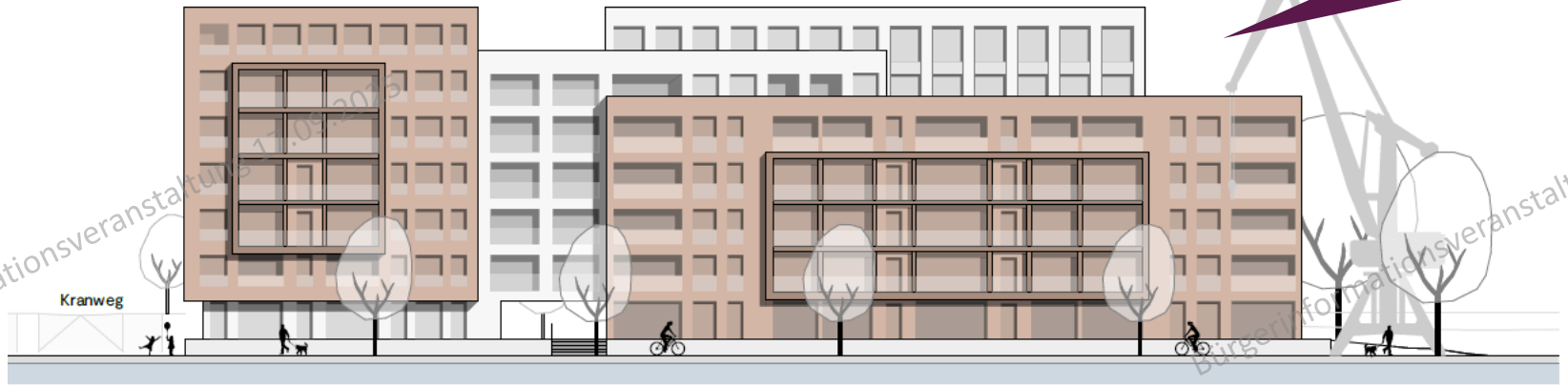
Im konstruktiven Dialog mit den Denkmalschutzbehörden wurde eine gemeinsame Lösung gefunden, die dem Speicherdenkmal den gebotenen Respekt zollt

DENKMALSCHUTZBEZOGENE WEITERENTWICKLUNG URSPRUNGSENTWURF

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025



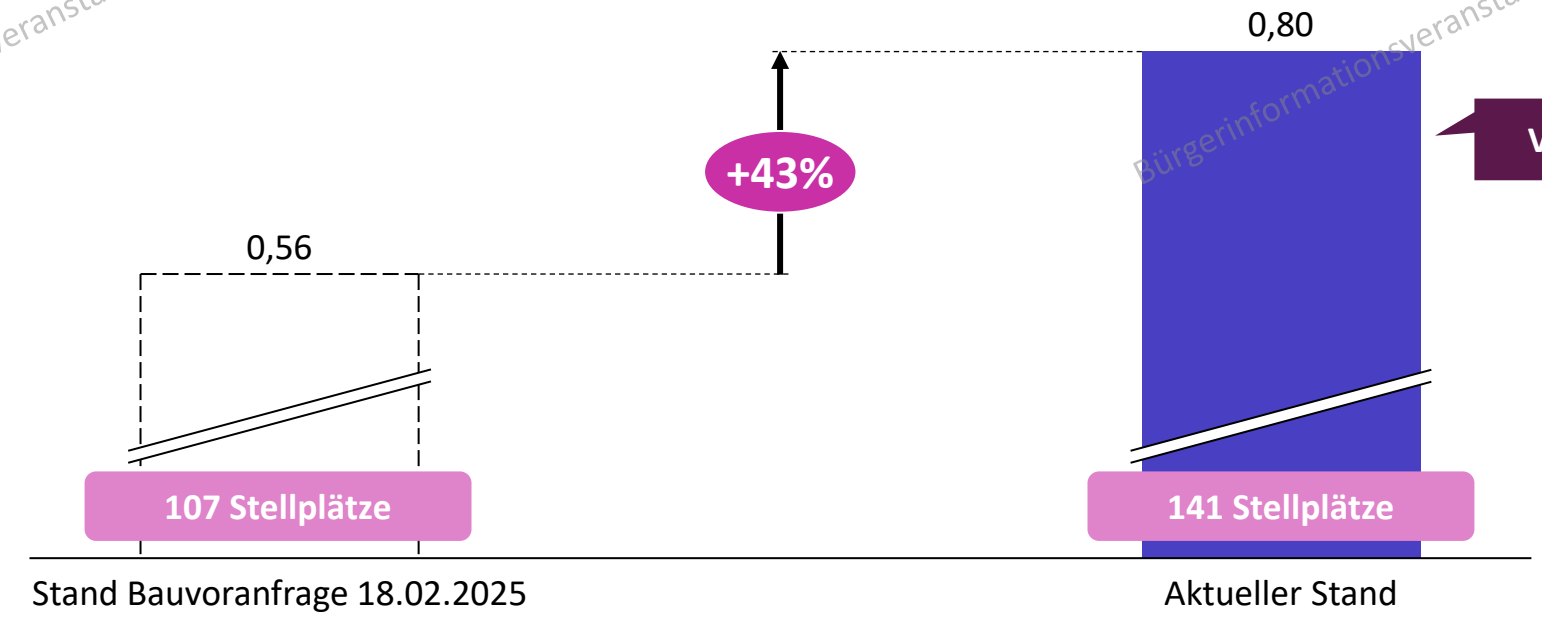
Deutliche Reduzierung von Kubatur und Baumasse, um Sichtbarkeit des Speichers aus Norden zu erhöhen



Kostenintensive Zusatzmaßnahmen ermöglichen einen um gut 40% erhöhten Stellplatzschlüssel von 0,8

OPTIMIERUNG STELLPLATZSCHLÜSSEL

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

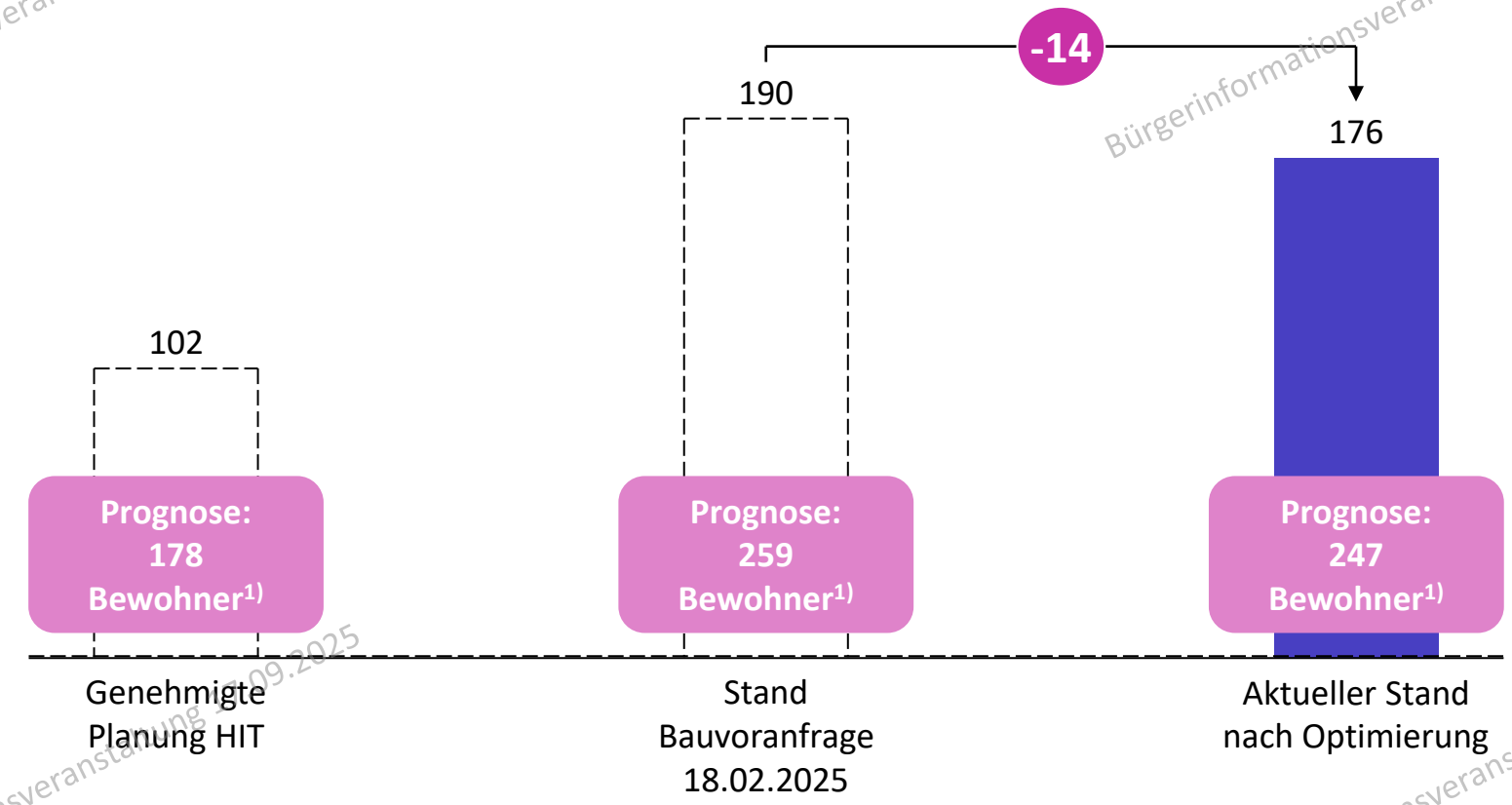


- **Vergrößerung Tiefgarage**
- **Reduzierung Wohnungsanzahl**

1) Vorgabe Fachdienst Verkehr Landeshauptstadt Schwerin, die einem größengewichteten Durchschnitt über alle WE-Typen entspricht

Die Reduzierung des Wohnungsangebotes trägt zu einer weiteren Entlastung des öffentlichen Raums und der Infrastruktur bei

ENTWICKLUNG WOHNUNGSANGEBOT [WOHNEINHEITEN]



Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

1) Eigene Prognose auf Basis Daten Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes

Agenda

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

- Einführung und Ausblick
- Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes
- Entwicklungsschritte des Bauentwurfes
- **Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes**
- Einordnung der planungsrechtlichen Befreiungen und vorgetragener Einwände in einen Gesamtkontext
- Ausblick auf die Umsetzung und zusammenfassende Würdigung
- Diskussion

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

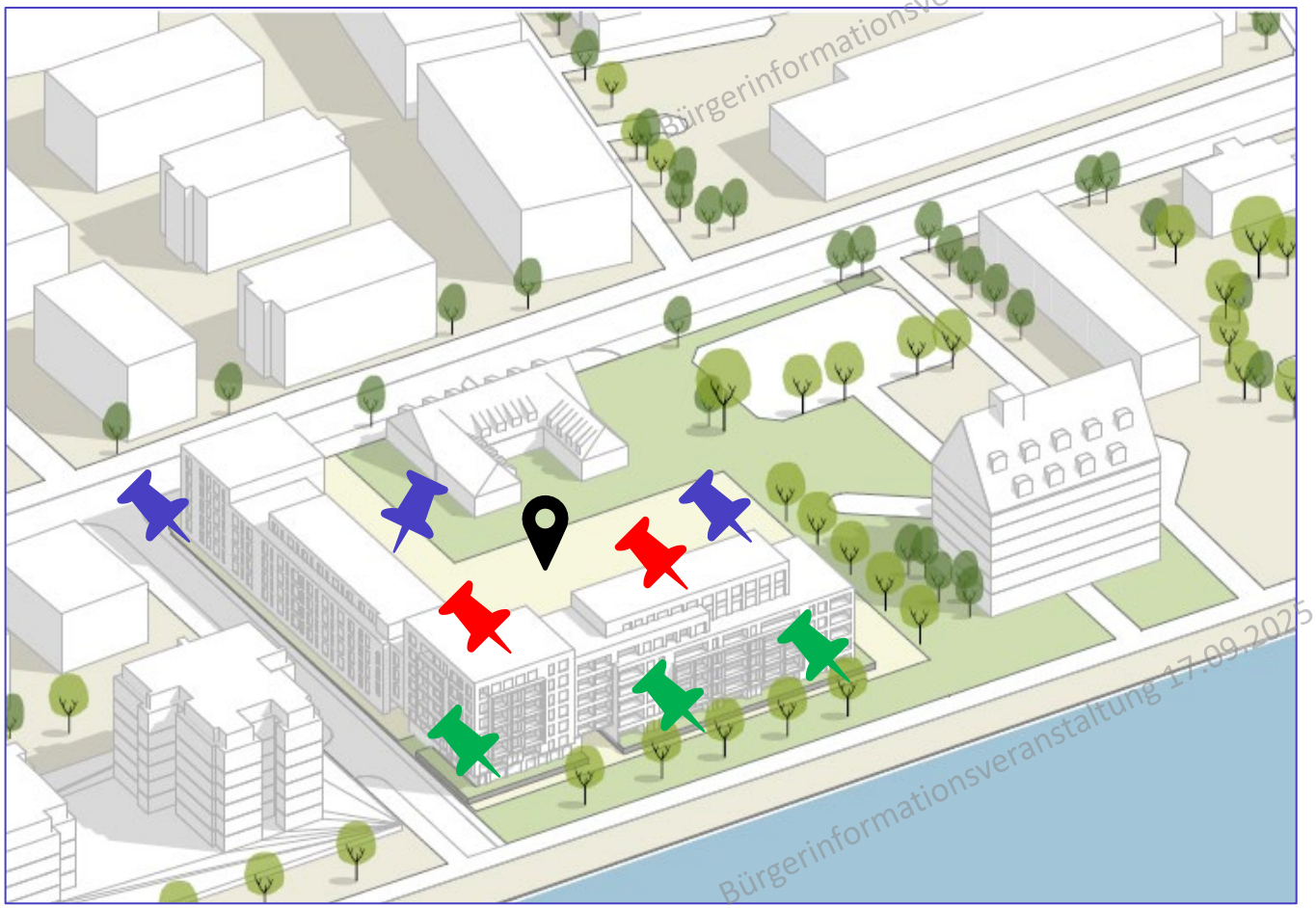
Die Umsetzung unseres Entwurfes erfordert im Kern vier Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans

ÜBERBLICK WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE BEFREIUNGEN

VEREINFACHTER AUSZUG

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

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

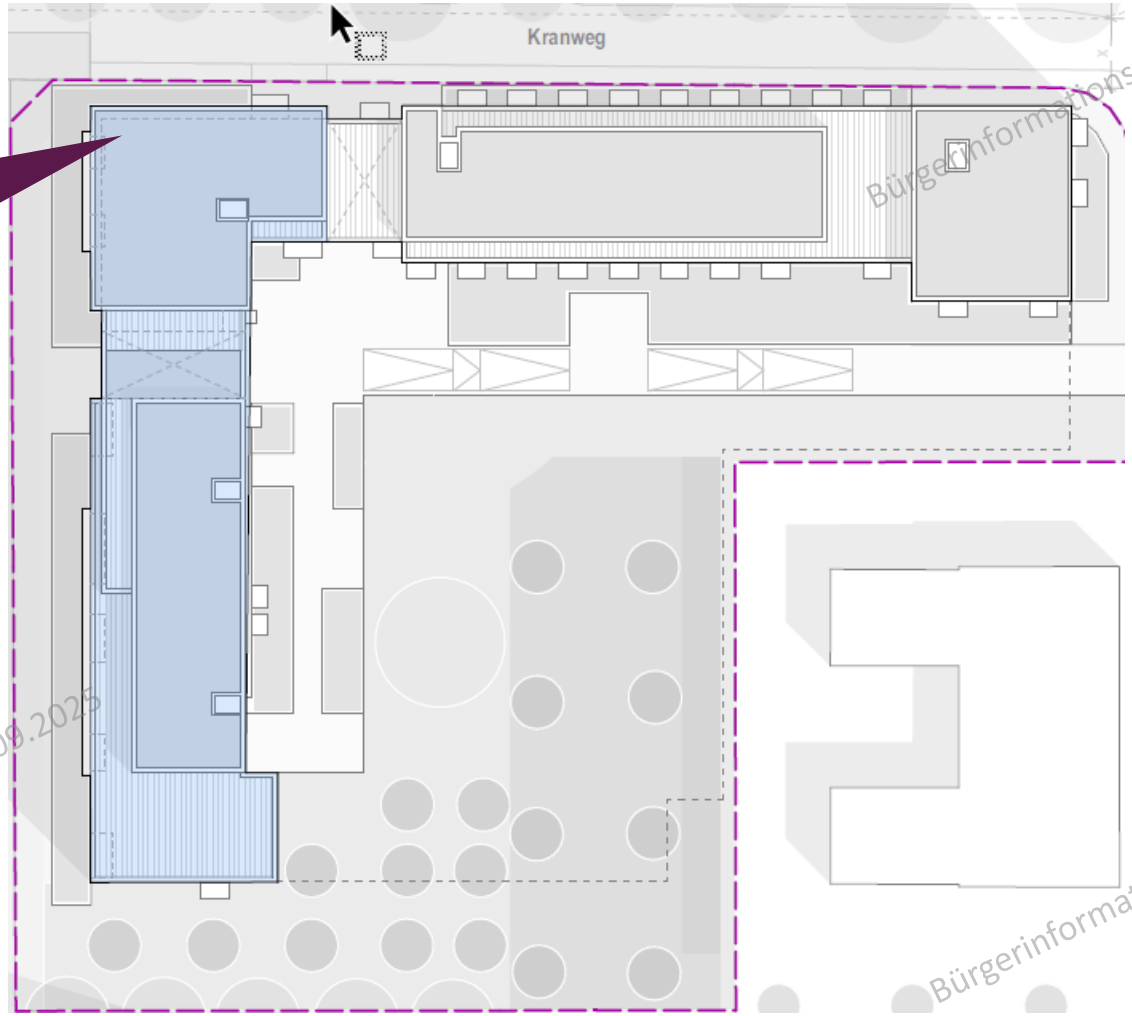


Die Erhöhung der Geschossigkeit ist auf den Gebäudeteil entlang der Hafenpromenade beschränkt

DETAILLIERUNG BEFREIUNG GESCHOSSIGKEIT

VEREINFACHTER AUSZUG

Bereiche mit erhöhter Geschossigkeit



Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Die Baulinie wird punktuell nicht eingehalten

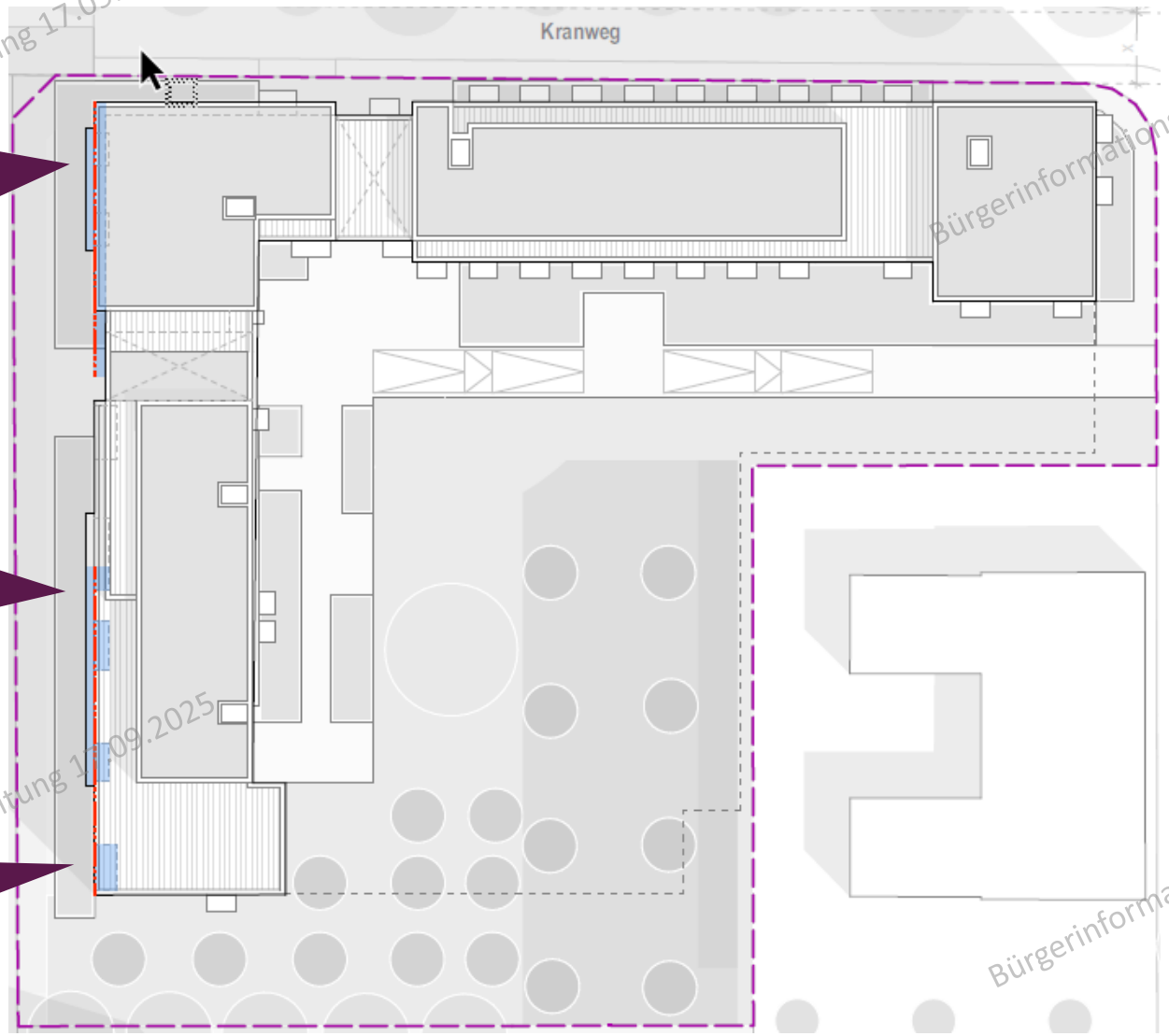
DETAILLIERUNG BEFREIUNG BAULINIE

VEREINFACHTER AUSZUG

Überschreitung Baulinie mit Balkonen um 0,75 m auf einer Länge von 11,3 m

Überschreitung Baulinie mit Balkonen / Loggien um 0,75 m auf einer Länge von 20,0 m

Zurückspringen von der Baulinie

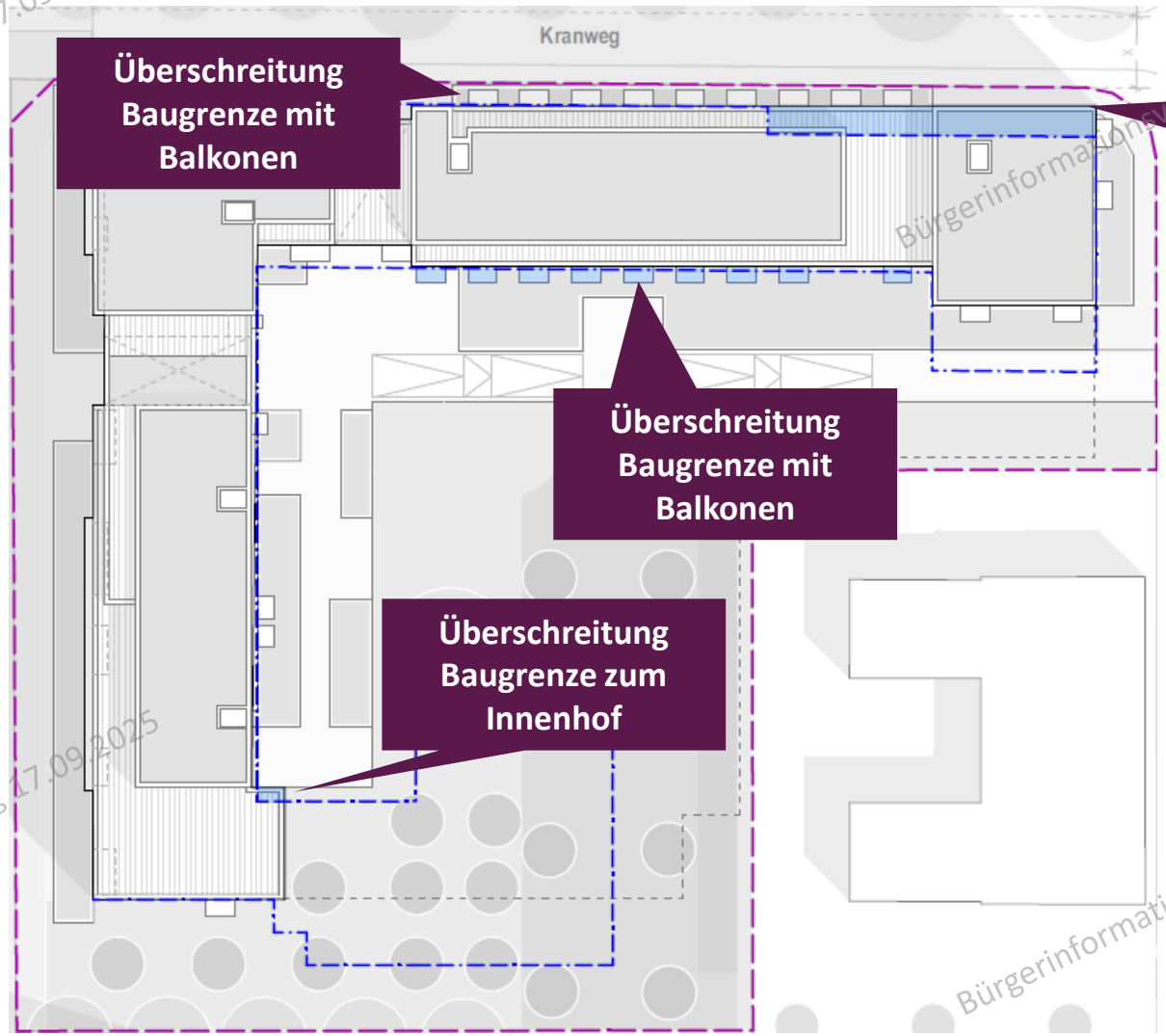


Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Baugrenzen werden in einem untergeordneten Umfang überschritten

DETAILLIERUNG BEFREIUNG BAUGRENZE

VEREINFACHTER AUSZUG



Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Agenda

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

- Einführung und Ausblick
- Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes
- Entwicklungsschritte des Bauentwurfes
- Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes
- **Einordnung der planungsrechtlichen Befreiungen und vorgetragener Einwände in einen Gesamtkontext**
- Ausblick auf die Umsetzung und zusammenfassende Würdigung
- Diskussion

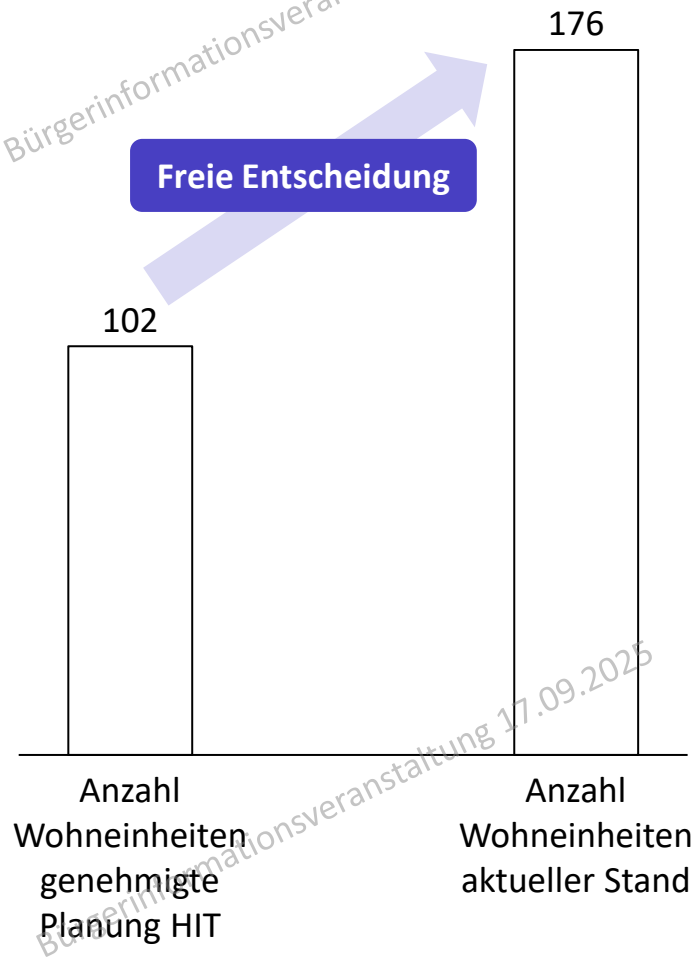
Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Eine Erhöhung des Wohnungsangebotes bedarf keiner planungsrechtlichen Befreiung

AUTONOME INVESTORENENTSCHEIDUNG DIMENSIONIERUNG WOHNUNGSANGEBOT



Motivation und Einordnung des erhöhten Wohnungsangebotes

- B-Plan enthält ***keine Festsetzungen zur maximalen Wohnungsanzahl***
- Als ***Investor*** können wir ***frei*** über Zuschnitt und Größe der Wohnungen ***entscheiden*** – einer planungsrechtlichen Befreiung bedarf es nicht
- Unsere ***Entscheidungen*** leiten wir aus unseren ***Markterwartungen*** ab
- Wir glauben, dass die ***Vermarktungschancen*** von ***kleinen Wohnungen*** entlang des Kranweges ***besser*** sind als von größeren Wohnungen
- Wir sind überzeugt, dass diese ***Entscheidung auch*** aus ***wohnungs-politischen*** und ***sozialen*** Erwägungen heraus ***vorteilhaft*** ist und verweisen hier auf das ***ISEK[1)] der Stadt Schwerin***

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

1) ISEK = Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2030

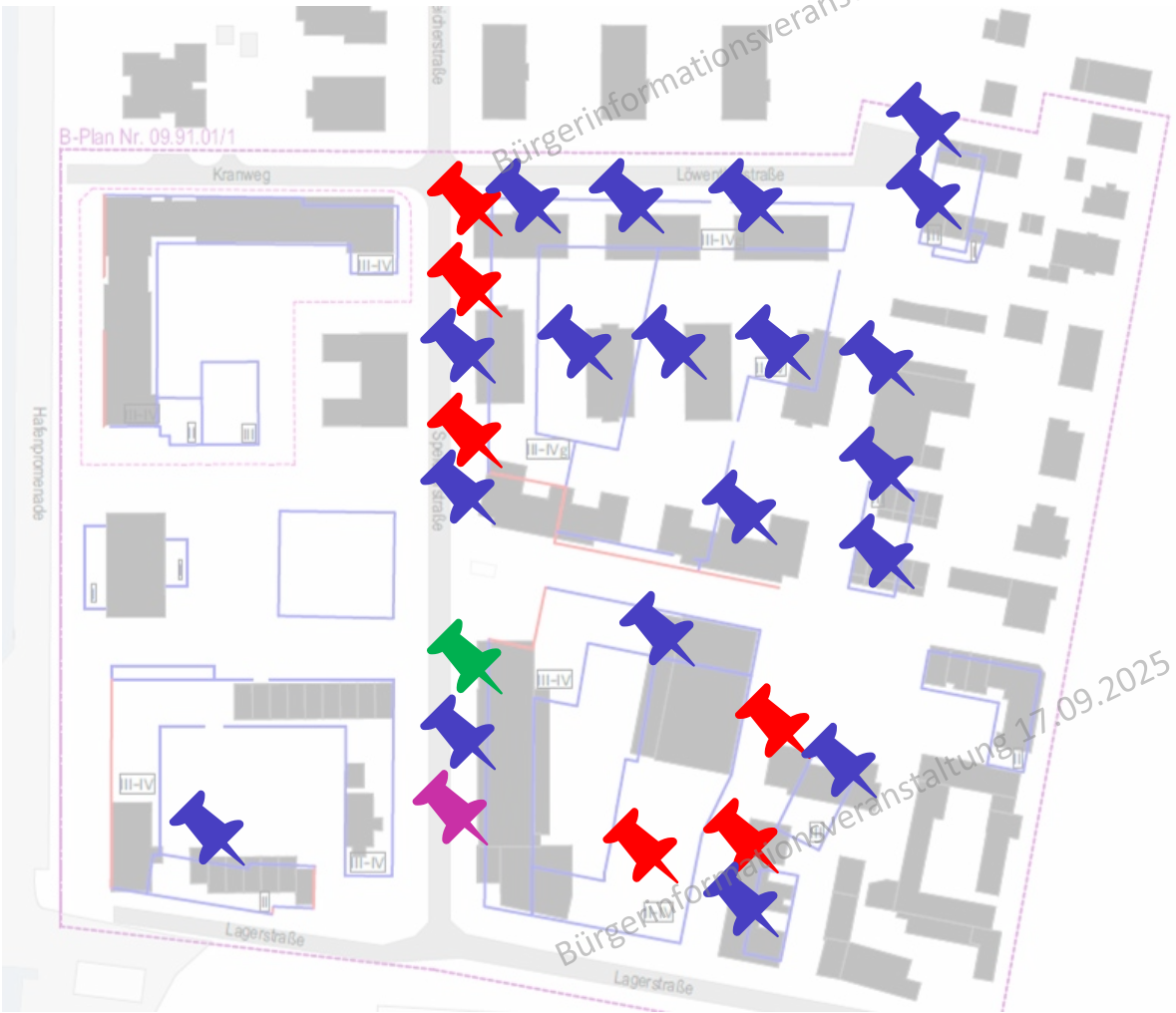
In der Nachbarschaft unserer Liegenschaft stellen Abweichungen vom rechtskräftigen B-Plan eher die Regel als die Ausnahme dar

ÜBERSICHT AUSGEWÄHLTER B-PLAN-ABWEICHUNGEN

VEREINFACHTER AUSZUG

Vom Investor durchgeführter Abgleich der IST-Situation mit rechtskräftigem B-Plan 09.91.01/1 – „Hafen/Speicher“ vom 12. November 2004

- Erhöhung ***Geschossigkeit***
- Überschreitung ***Baulinie***
- Überschreitung ***Baugrenze***
- Überschreitung ***GRZ***



Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Der zwischenzeitlich optimierte Stellplatzschlüssel erreicht bzw. übertrifft (!) das Niveau des benachbarten Geschossbaus

ÜBERBLICK STELLPLATZSCHLÜSSEL GESCHOSSBAU

VEREINFACHTER AUSZUG

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Die aktuelle Faktenlage legt nahe, die ursprünglich vorgetragenen Einwände und Befürchtungen zu reflektieren und neu einzuordnen

GESAMTHAFTE EINORDNUNG UND WÜRDIGUNG VORBEHALTE

VEREINFACHT

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Vermuteter Konfliktgehalt	*Themenfeld*	*Sichtweise Investor*
Mittelhoch	***Baulinie | Baugrenze | GRZ***	▪ Keine Belastung des öffentlichen Raumes, keine Einschränkung der Nachbarschaft ▪ Unsere Anträge gehen nicht über das in benachbarten Baufeldern umgesetzte Maß hinaus ▪ **Grundsatzzweifel an Legitimität darüber hinausgehender Forderungen**
Hoch	***Anzahl Geschosse***	▪ Bei Aufstellung Nachbar-B-Plan[1)] wurde Geschossigkeit von 5 auf 7 erhöht ▪ Zusatzgeschosse wurden auch in Baufeldern des relevanten B-Plans umgesetzt ▪ Zusatzgeschosse sind ein explizit im ISEK[2)] vorgesehener Hebel zur Angebotserweiterung ▪ Unser Antrag fördert städtebaulich stimmige und denkmalpflegerisch respektvolle Silhouettenführung
Sehr hoch	***Anzahl Stellplätze***	▪ Ursprünglicher Stellplatzschlüssel wurde zwischenzeitlich optimiert ▪ Aktueller Schlüssel von 0,8 entspricht den Werten des benachbarten Geschossbaus ▪ **Grundsatzzweifel an Legitimität darüber hinausgehender Forderungen**

35 von 45 Stadtvertretern (78%) haben für das ISEK gestimmt

1) B-Plan 09.91.01/07 – „Speicherstraße, Hafenstraße, Kranweg“
2) ISEK = Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2030

Auch die weiteren Einwände sind zu hinterfragen

EINORDNUNG WEITERER EINWÄNDE GEGEN BAUVORANFRAGE (1/2)

35 von 45 Stadtvertretern (78%) haben für das ISEK gestimmt

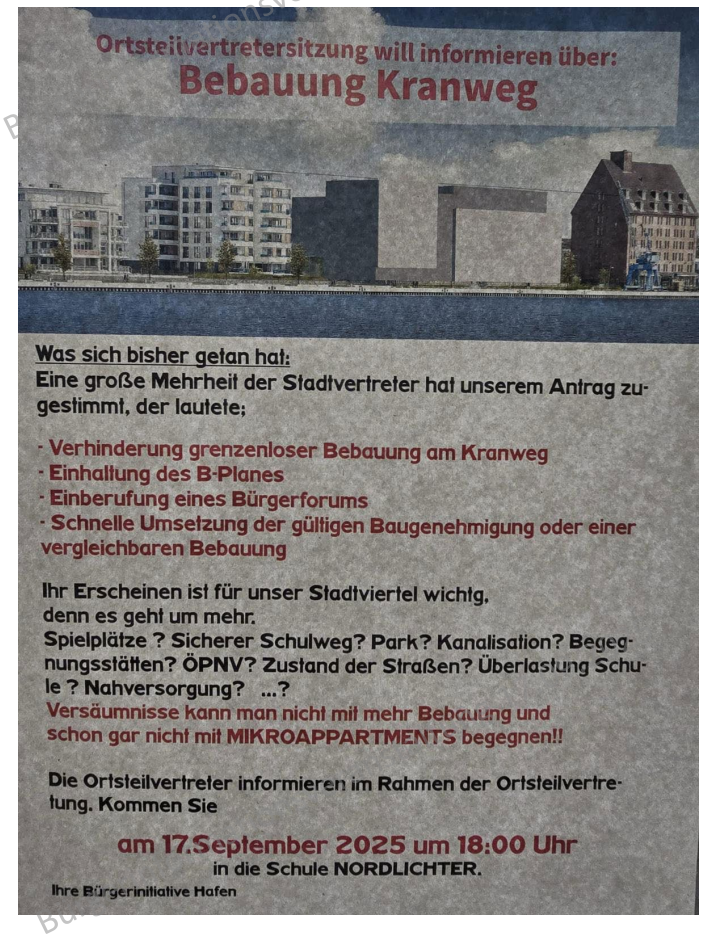
Einwand	*Sichtweise Investor*
Kein Bedarf für Wohnraum	Das ISEK[1)] Schwerin unterstellt einen ab 2026 steigenden Wohnraumbedarf (insb. 1-Raum-Wohneinheiten)
Überlastung Nahversorgung	Bereits heute zahlreiche Nahversorger in näherer Umgebung vorhanden (EDEKA, ALDI, REWE, Netto, Rossmann); weitere Entlastung durch aktuelles B-Planverfahren „Nahversorger Möwenburgstraße“
Überlastung öffentlicher Raum	Promenaden sind Räume, die von Begegnungen leben und genau dafür konzipiert wurden. Zudem glauben wir nicht, dass 47 zusätzliche Bewohner eine Überlastung des öffentlichen Raums bewirken
Überlastung Leitungsnetz Schwerin	Leitungsquerschnitte sind ausreichend dimensioniert und können ein Mehr von 47 Bewohnern auffangen
Klimaanpassungs-konzept LH SN unberücksichtigt	Unsere Planungen werden Elemente des Konzeptes umsetzen, z. B. Korridore zur Durchlüftung, Regenwassermanagement, Starkregenvorsorge, erneuerbare Energien …

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

1) ISEK = Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2030

Auch die weiteren Einwände sind zu hinterfragen

EINORDNUNG WEITERER EINWÄNDE GEGEN BAUVORANFRAGE (2/2)



Einwand	*Sichtweise Investor*
Spielplatz	Wir werden einen Spielplatz auf unserem Baufeld errichten und stellen die Gegenfrage, auf welchen privaten Grundstücken Spielplätze errichtet wurden?
Sicherer Schulweg	Wir erkennen nicht, warum unser Vorhaben den Schulweg unsicher machen sollte
Park, Begegnungs-stätten	Der B-Plan sieht Wohnbebauung und keinen Park bzw. keine Begegnungsstätte auf unserem Grundstück vor
ÖPNV	Wir glauben nicht, dass 47 zusätzliche Bewohner im Quartier zu einer Überlastung des ÖPNV führen[1)]
Zustand der Straßen	Wir werden den Kranweg auf unsere Kosten erstmalig in hoher Qualität herstellen

1) Unser aktueller Entwurf geht von ca. 247 Bewohnern aus. Sollte die Geschossigkeit bei 4 + Staffel verbleiben, würden wir den HIT-Entwurf so optimieren, dass von 200 Bewohnern auszugehen wäre. Diese Optimierung wäre in jedem Fall zu genehmigen. Folglich ist das Delta 47 die tatsächliche Mehrbelastung, die von unserem Entwurf ausgeht

Agenda

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

- Einführung und Ausblick
- Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes
- Entwicklungsschritte des Bauentwurfes
- Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes
- Einordnung der planungsrechtlichen Befreiungen und vorgetragener Einwände in einen Gesamtkontext
- **Ausblick auf die Umsetzung und zusammenfassende Würdigung**
- Diskussion

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Ausblick auf die Umsetzung

WAS SIE NOCH WISSEN SOLLTEN

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Bauzeit

Maximal 24 Monate nach Erteilung Baugenehmigung

Bauausführung

Jederzeit im Einklang mit dem Ortsrecht und weiteren Vorgaben

Bauunternehmen

Errichtet wird das Gebäude durch die HTG Hoch- und Tiefbau Gadebusch GmbH, die das größte und leistungsfähigste Bauunternehmen aus MV mit Top-Bonität ist

Glauben wir, dass es zu einer Überlastung des öffentlichen Raums kommt, weil voraussichtlich 47 weitere Menschen im Quartier wohnen werden?

PROGNOSE BEWOHNER PLANSTÄNDE

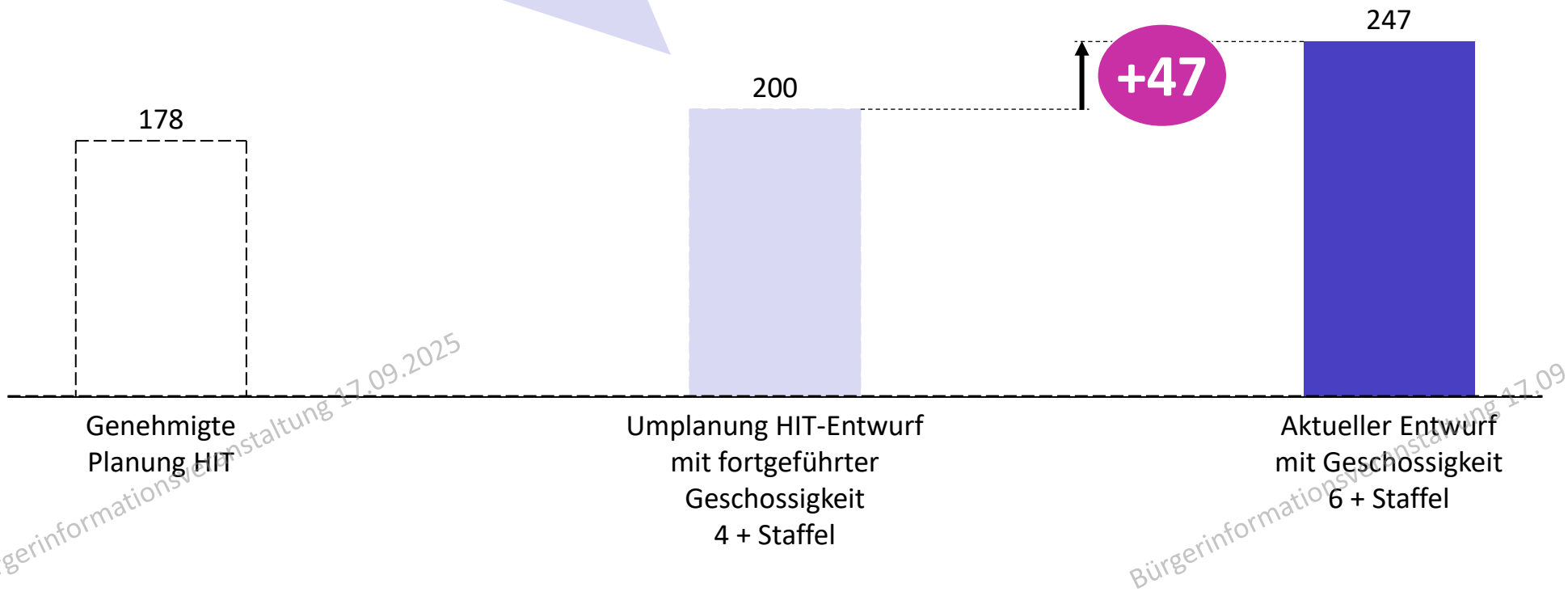
Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Hinweis:

Der genehmigte HIT-Entwurf wird von uns in KEINEM Fall umgesetzt. Stattdessen würden wir eine Optimierung des Wohnungsmix vornehmen. Für diesen Fall geht unsere Prognose von 200 Bewohnern aus.[1)]

Hinweis:

Für unsere aktuelle Planung gehen wir von einer prognostizierten Bewohnerzahl von 247 Bewohnern aus.[1)]



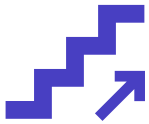
1) Eigene Prognose auf Basis Daten Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes

Es ist Zeit für eine Bestandsaufnahme

WO STEHEN WIR?

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Sie wissen, was wir vorhaben (und was eben auch nicht)



Sie haben gesehen, dass der Ursprungsentwurf deutlich überarbeitet wurde

Sie haben einen Eindruck von den bisher erteilten Befreiungen / Abweichungen vom B-Plan

Sie kennen die Fakten, können diese einordnen und sich ein gesamthaftes Bild machen

Sie können für sich entscheiden, ob Ihre bisherigen Befürchtungen weiterhin Bestand haben

Agenda

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

- Einführung und Ausblick
- Vorstellung des aktuellen Bauentwurfes
- Entwicklungsschritte des Bauentwurfes
- Planungsrechtliche Befreiungen zur Umsetzung des Bauentwurfes
- Einordnung der planungsrechtlichen Befreiungen und vorgetragener Einwände in einen Gesamtkontext
- Ausblick auf die Umsetzung und zusammenfassende Würdigung
- **Diskussion**

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Bürgerinformationsveranstaltung 17.09.2025

Ihr Feedback interessiert uns

PROJEKTVISUALISIERUNG

Stand: 17.09.2025