

# Eine Erhaltungssatzung für das Quartier Sebastian-Bach-Straße und Richard-Wagner-Straße



1.

- **Aufstellungsbeschluss**  
*(erfolgt am 16.05.2017 im Hauptausschuss)*

2.

- **Frühzeitige Beteiligung der Eigentümer**

3.

- **Entwurf zur Erhaltungssatzung**

4.

- **Öffentliche Auslegung**

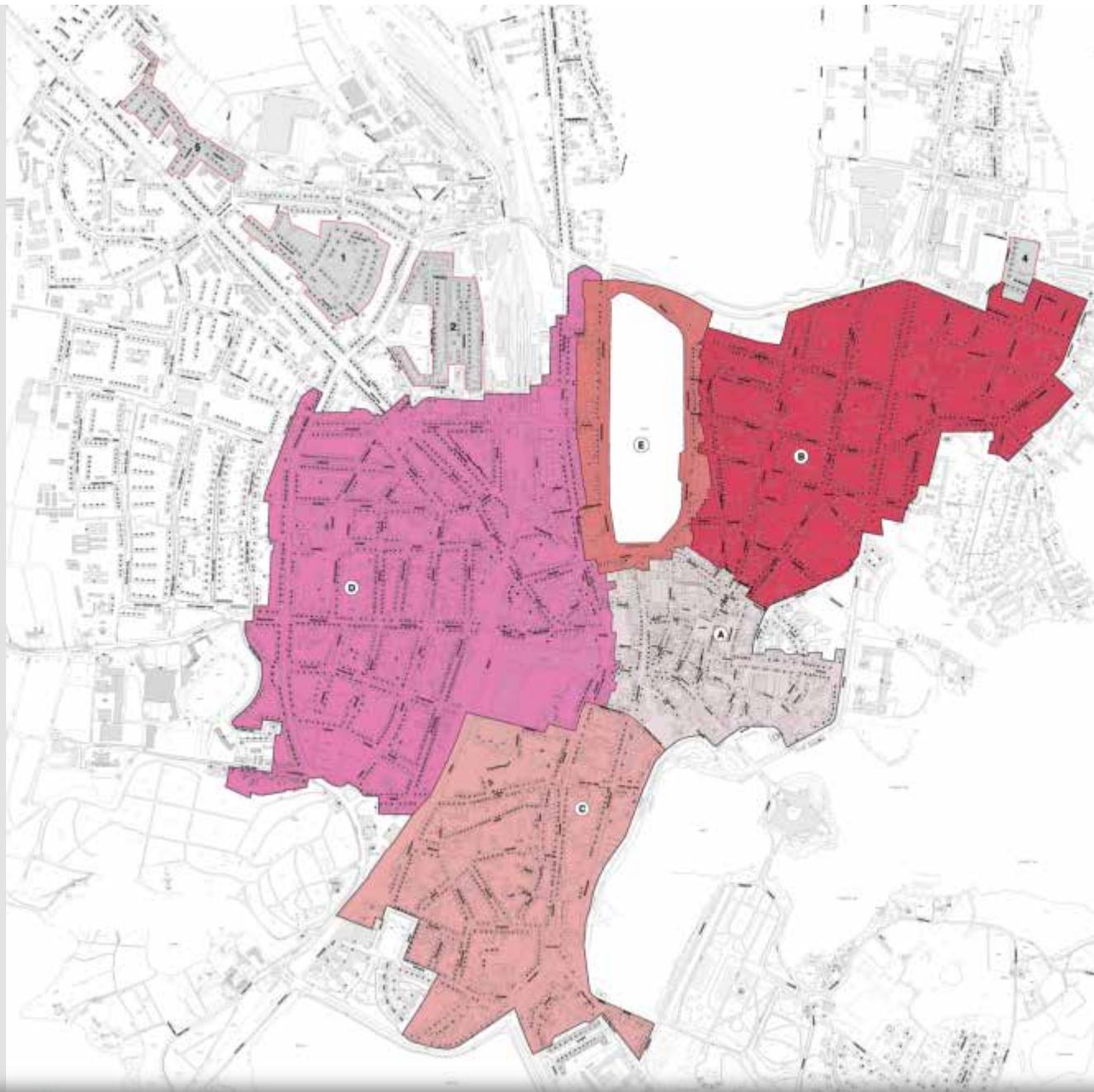
5.

- **Abwägung von Stellungnahmen**

6.

- **Satzungsbeschluss der Stadtvertretung**





### Erhaltungssatzung Innenstadt

- Ⓐ Teilbereich Altstadt
- Ⓑ Teilbereich Scheffstadt/Werdenvorstadt
- Ⓒ Teilbereich Feldstadt/Lutherstraße/Jägerweg
- Ⓓ Teilbereich Paulsack/Marienplatz
- Ⓔ Teilbereich Pfaffensteich

### Erhaltungssatzungen zur Erhaltung der Siedlungsgebiete aus den 30er Jahren

- 1 Max-Surber-Straße/Clara-Zelen-Straße
- 2 Riss-Luxemburg-Straße/Pestalozzistraße
- 3 Mörnerburgstraße/Gelbelstraße
- 4 Schwätkenberg
- 5 Weesdostraße

Vorhandene Erhaltungssatzungen



## Gliederung:

1. Einleitung
2. Lage des Quartiers
3. Geschichtlicher Kontext
4. Prägende Gestalt des Quartiers
5. Fazit



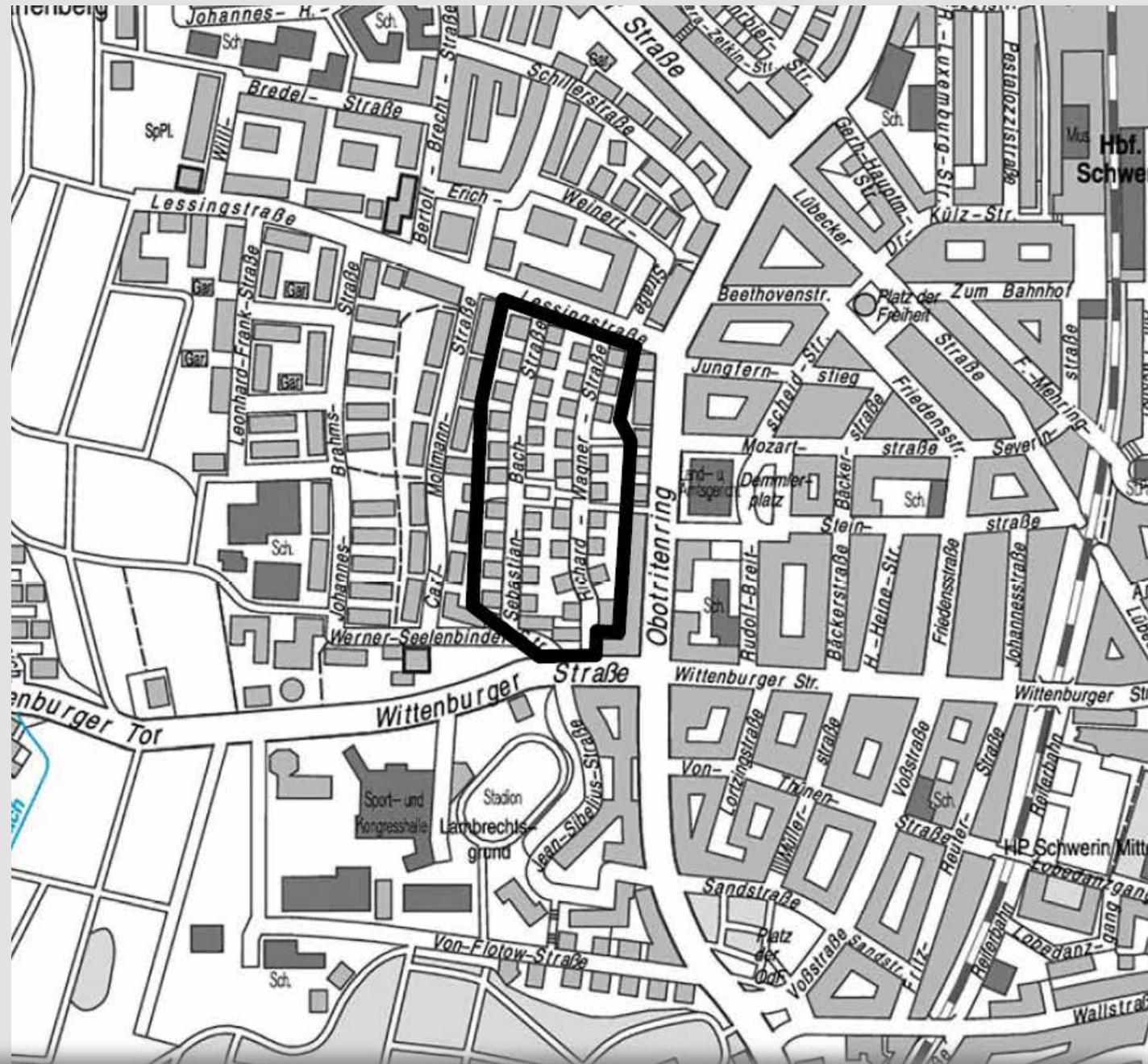
## Die Einzigartigkeit des Quartiers:

- Innerstädtisches Wohnquartier in offener Bauweise
- Geringe Baudichte
- Stadtvillen auf großzügigen Grundstücken
- Hoher Grünflächenanteil auf dem Grundstück und im öffentlichen Bereich



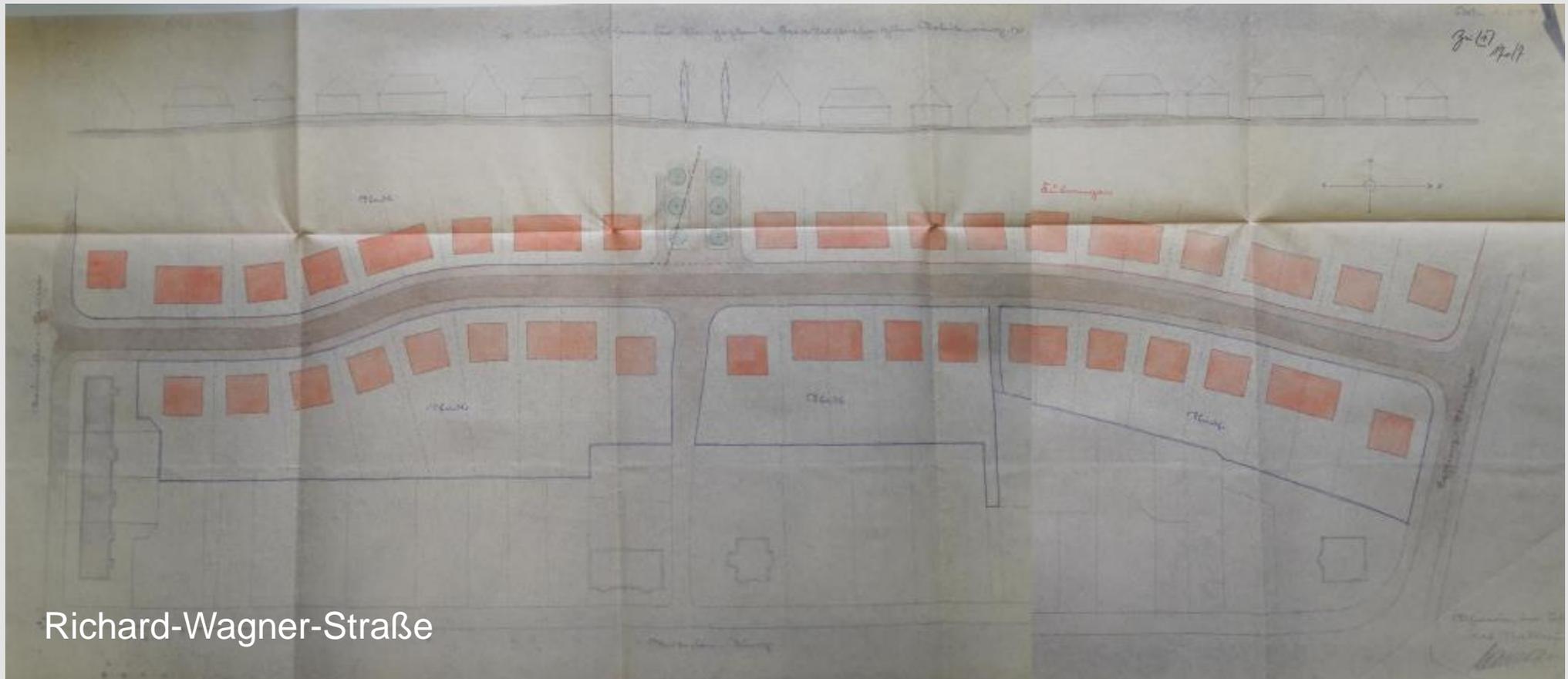
## Eingefasst wird das Quartier:

- Im Norden durch die Lessingstraße
- Im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Richard-Wagner-Straße
- Im Süden durch die Wittenburger und Werner-Seelenbinder-Straße
- Im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Sebastian-Bach-Straße



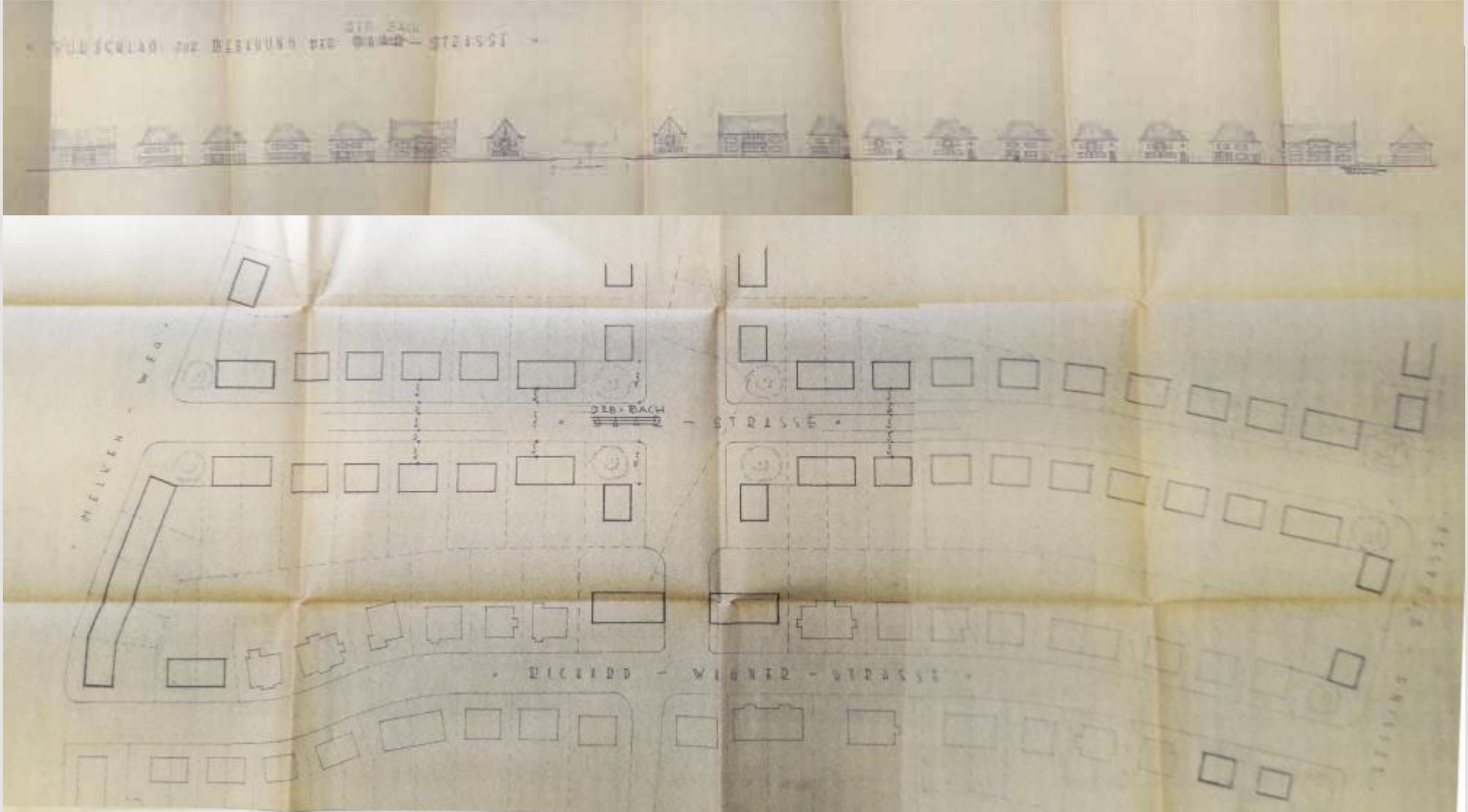
## 3. Der geschichtliche Kontext:

- Erster Bebauungsplanentwurf 1910
- mangelndes Bauinteresse
- Bebauung erst nach Bebauungsplan 1929



Richard-Wagner-Straße

## Bebauungsplan folgte 1929



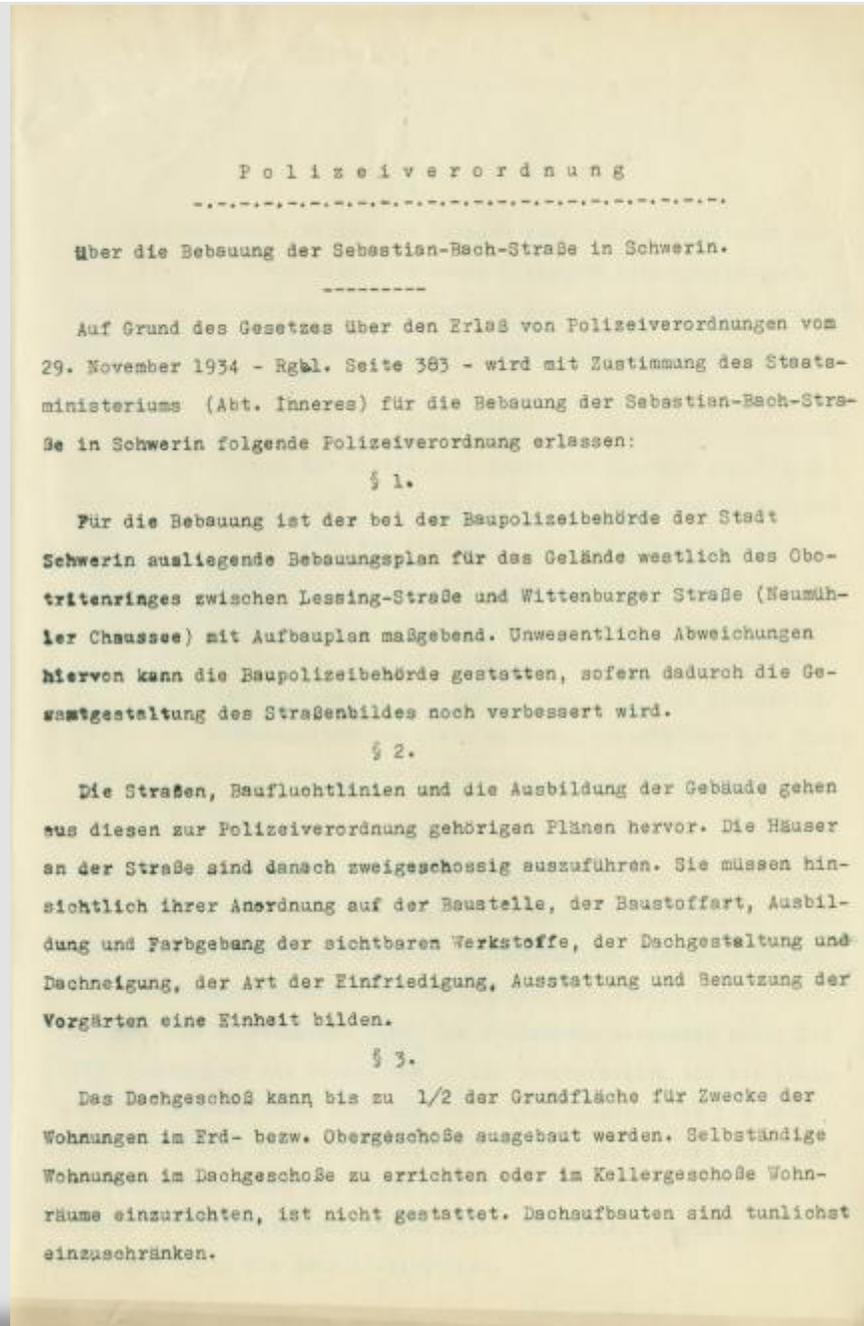
1935/36 Baubeginn

1935 Gestaltung nach **Polizei-**  
**verordnung**

1937 Überarbeitung PV -  
strengere und einheitliche  
Gestaltungsvorgaben

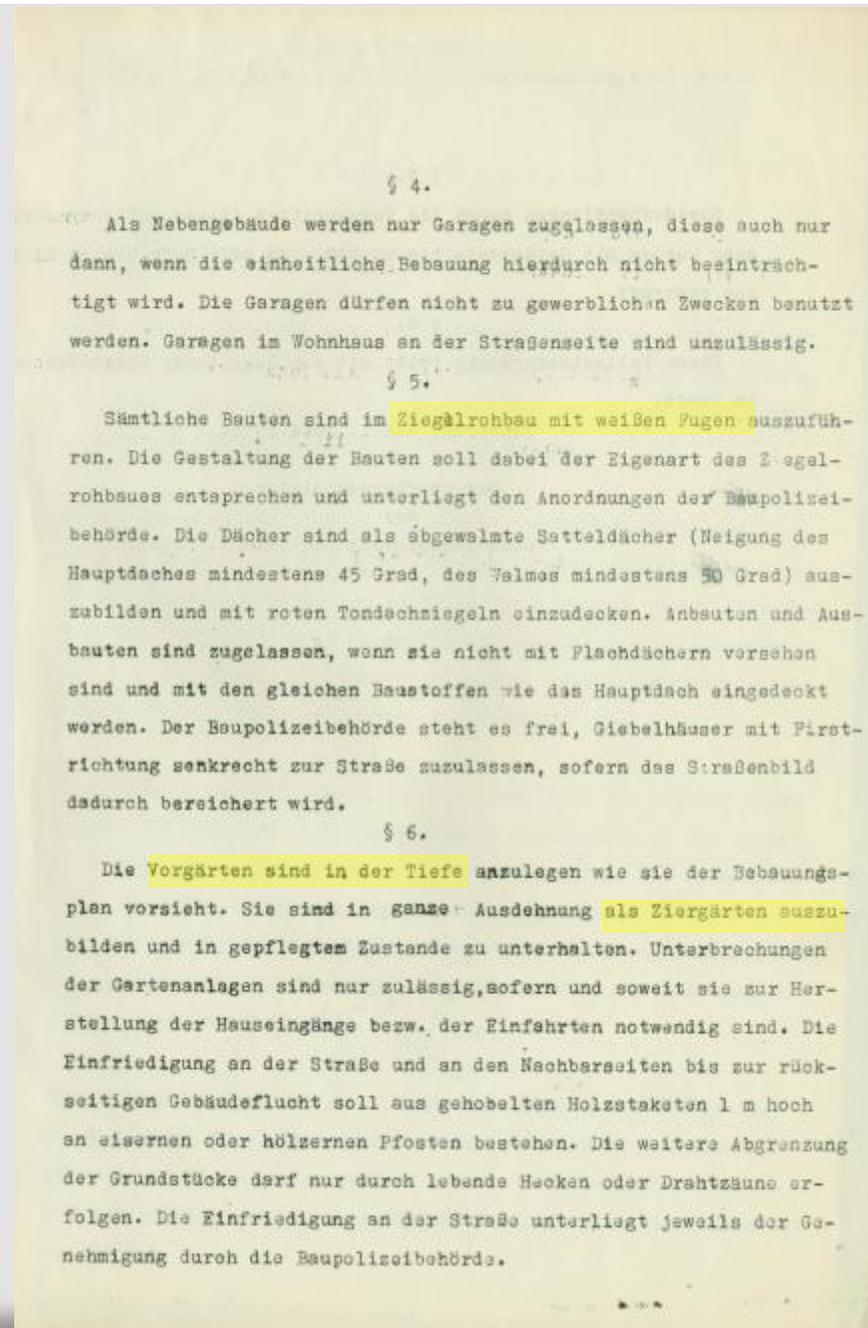
1939 Bauende

1945 Auf- und Umbauten  
sowie Lückenschließungen



## Vorgaben durch die Polizeiverordnung:

- zweigeschossige Häuser
- Ziegelbau mit weißen Fugen
- Walmdächer mit 50 ° DN
- rote Tondachziegel
- Beschränkung des Dachausbaus auf max. 50% Grundfl. und Dachaufbauten
- Verbot separater Wohnungen im DG oder Keller
- Garagen zurückgesetzt von der Straßenflucht und abgepflanzt
- Einfriedung der Vorgärten mit Holzstaketenzaun
- Vorgartengestaltung als Ziergarten



## 4. Die prägende Gestalt des Quartiers:

- offene Bauweise inmitten von Blockrandbebauung
- solitäre Stadtvillen auf großzügigen Grundstücken
- hoher Grünflächenanteil im Privaten und öffentlichen Bereich
- breite Straßenquerschnitte

▷ Geschlossenes städtebauliches Erscheinungsbild

▷ Hohe Wohnqualität  
Im Innenstadtbereich



## Die Allee

- Bauflucht zurückgesetzt
  - tiefe grüne Vorgärten
  - gepflasterte Fußwege, Rechts Und Links von Grün oder Kies gesäumt
  - breite Straßenquerschnitte; Beidseitig der Straße Platz für Bäume
  - Zufahrten zwischen den Bäumen angeordnet / zurücktretend
- ↳ Großzügiges, angenehmes Wohnumfeld





## Die Vorgärten

- ca. 5m tiefe Vorgärten
  - bepflanzt und gepflegt
  - Zaunanlage zumeist aus Klinker-Pfeilern mit Metall- oder Holzfeldern; teilweise entfällt der Zaun ganz
  - aufgrund der Geländegegebenheiten zum Teil terrassenförmig angelegt
  - nur Zufahrten / keine Stellflächen
- ▷ Gepflegtes, grünes Erscheinungsbild





## Die Zufahrten

- rechts oder links vom Gebäude; vereinzelt frontal, wenn Garage unterm Haus
  - Stellfläche hinter dem Gebäude in Garage (Hinterhof bzw. UG)
  - teilweise wurden überdachte Stellflächen dezent neben dem Gebäude nachgerüstet (Gründach, Holzkonstruktionen)
- ↳ Bis auf die straßenseitig parkenden Autos sind die PKWs aus dem Sichtfeld verbannt



## Ausnahmen



Links – Carport dezent angebaut mit Gründach

Garage – deplatziert in den Vorgartenbereich gebaut

## Die Gebäude

- zweigeschossige Stadtvillen unterschiedlicher Grundfläche, jedoch größer als EFH
- Sebastian-Bach-Straße: Ziegelsichtige Bauten, bis auf drei Ausnahmen
- Richard-Wagner-Straße: Ziegelsichtige und geputzte Fassaden im etwa gleichen Verhältnis vertreten
- vereinzelt gibt es Doppelhäuser Und Geschosswohnungsbauten; gleichen sich optisch der umgebenden Bebauung an



- Eingänge zumeist seitlich angeordnet
- kleine hervortretende Erker im Erdgeschoss; vereinzelt darüber ein Austritt im 1.OG



- Details / Verzierungen des Gebäudes i.d.R. aus Ziegel

▷ Ziegelsichtigkeit stellt eines der charakteristischsten Merkmale des Quartiers dar

▷ Es handelt sich nicht um glatte Fassaden, kleine Details sowie Erker u.ä. runden den stimmigen Gesamteindruck ab



## Ausführungsdetails



Ausnahmen, die das gesamtheitliche Erscheinungsbild unterbrechen



Erker, die über Eck gehen  
Putzfassaden ohne jeglichen Zierelemente



Eingeschossige Bauten;  
speziell an exponierten  
Eckgrundstücken



Einzelobjekt als Holz-  
Fertigteil-Montagebau  
(Musterhaus – wurde  
jedoch nicht dupliziert)



## Die Dachlandschaft

- überwiegend Walmdächer; Vereinzelt Satteldächer (diese sind alle giebelständig und haben eine DN von 50 ° u.m.)
- Eindeckung mit roten Ton-Dachziegeln; Neueindeckungen bereits häufig in Anthrazit
- ursprüngl. Planung sah nur kleine Dachaufbauten bzw. Vereinzelte Dachflächenfenster vor; diese haben im Zuge des Dachausbaus deutlich an Präsenz gewonnen

↳ harmonisierende Dachlandschaft (am Kippen)



- kleine Gauben bzw. Vereinzelte Dachflächen-Fenster zieren die Dächer
- Dachaufbauten passen sich der Farbigkeit an





## Die Fenster

- vorherrschendes Fensterformat ist stehend bzw. quadratisch  
Mit einer 1-/2- oder 3-achsigen Aufteilung
  - Sprossenteilung nur noch Vereinzelt vorhanden
  - Farbgebung zumeist Weiß, Bis auf wenige Ausnahmen
  - bodentiefe Fenster nur im Bereich der Austritte
- ↳ Fensterformate wiederholen sich und erzeugen dadurch Stimmigkeit im Straßenbild



## Das südliche Ende

- 2 Reihenhauseriegel à 6 Wohneinheiten
- bilden im Städtebau den Abschluss der zwei Straßen sowie den Übergang zur Blockrandbebauung entlang Der Wittenburger Straße
- harmonisieren mit Bebauung der Zwei Straßenzüge

▷ Gestaltungselemente  
Finden sich auch hier wieder  
Wenn auch in eigener  
Ortsangepasster Form



## 5. Fazit

- Das Quartier ist von einem sehr harmonisierenden, identitätsstiftenden Erscheinungsbild geprägt
- Ohne, dass ein Objekt das Duplikat des Nachbarn ist, folgen sie einer gewissen Gleichheit .... Zusammengehörigkeitsgefühl
- gemeinsamen Gestaltungscharakteristika: Dachform/-farbe, Ziegelsichtigkeit, Fensterformate und Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück
- die Sebastian-Bach-Straße erzeugt ein stärkeres Bild der Identität aufgrund der stärkeren Präsenz des Ähnlichen; die Richard-Wagner-Straße erzeugt das Bild der Identität ebenso, wenn auch abgeschwächt
- die Großzügigkeit der Gesamtanlage bewirkt eine hohe Wohnqualität, die das Quartier aufweist und in dieser Form kein vergleichbares Beispiel in Schwerin hat



▷ Eine Erhaltungssatzung dient dem Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebiets, aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Gestalt

.... Es geht darum, das Quartier in seinem besonderen Wesen zu erhalten, ohne es zu konservieren



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

Unser Kontakt:

Landeshauptstadt Schwerin  
Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft  
Am Packhof 2-6  
Postfach 01 10 42  
19010 Schwerin

Herr Andreas Thiele

Tel.: +49 385 545-2656

Fax: +49 385 545-2519

E-Mail: [AThiele@schwerin.de](mailto:AThiele@schwerin.de)

Internet: [www.schwerin.de/stadtplanung](http://www.schwerin.de/stadtplanung)

Herr Frank Fuchsa

Tel.: +49 385 545-2658

Fax: +49 385 545-2519

E-Mail: [FFuchsa@schwerin.de](mailto:FFuchsa@schwerin.de)

Internet: [www.schwerin.de/stadtplanung](http://www.schwerin.de/stadtplanung)

