

# INITIATIVE "NEUES WOHNEN IN DER INNENSTADT"

## *Lückenbebauung Bleicherstraße 6*

Auslober:  
Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat Wirtschaft & Bauen  
Amt für Stadtentwicklung  
Am Packhof 2-6  
19055 Schwerin

Ansprechpartner



## 0. Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“

Das Bauministerium hat 2005 gemeinsam mit der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern eine Initiative zur Aufwertung der Innenstädte und zur Förderung der Baukultur im Land ins Leben gerufen, um für Baulücken im Sanierungsgebiet beispielhafte Neubebauungen zu entwickeln und zu realisieren.

Im Rahmen der Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“ wird der Planungsprozess durch die Förderung mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt. Das Verfahren wird bis zur Erstellung der Entwurfsplanung durch die Stadt begleitet. Ziel ist es, städtebaulich und architektonisch qualitätvolle Lösungen für das innerstädtische Wohnen zu finden.

Dieses Verfahren soll für die Neubebauung auf dem Grundstück **Bleicherstraße 6** durchgeführt werden. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Feldstadt“ und im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die Innenstadt.

Bauherren sind Juliane Kagel und Mirko Hirsch, die das Grundstück von der Stadt gekauft haben.

## 1. Beschreibung der baulichen Situation

Das unbebaute Grundstück Bleicherstraße 6 befindet sich auf der Südseite der Bleicherstraße zwischen dem Einmündungsbereich Osterfer Ufer und der Demmlerstraße. Bis zum Abbruch des Mehrfamilienhauses im Jahr 2002 bildeten die Gebäude Bleicherstraße 2, 4 und 6 ein städtebauliches Ensemble der typischen vorstädtischen Bebauung der Feldstadt aus der Zeit um 1870.

Auf der West- und Südseite wird die Bleicherstraße 6 durch das Grundstück Nr. 8 begrenzt, das mit einem zurückgesetzten, repräsentativen Wohnhaus bebaut ist.

Bei der Feldstadt handelt es sich um ein gründerzeitlich geprägtes Wohngebiet mit einer geschlossenen Blockrandbebauung. Die Straßenbebauung ist uneinheitlich, in der unmittelbaren Umgebung befinden sich 2 - 4 geschossige Mietshäuser und Stadtvillen überwiegend aus der Zeit um 1900, die in den letzten 15 Jahren saniert wurden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde 2003 ein Neubau errichtet.

Die Bleicherstraße wurde 1995 erneuert und durch Baumpflanzungen aufgewertet, die Neugestaltung der Straße Platz der Jugend einschließlich des Kreuzungsbereichs und der angrenzenden Grünflächen erfolgte 2007.

**Grundstück  
Bleicherstraße 6**

Das Grundstück ist seit 2002 unbebaut. Bereits 1996 wurde dem beantragten Abriss des leer stehenden, stark geschädigten Wohnhauses bis auf die erhaltungsfähige Straßenfassade zugestimmt. Es handelte sich um ein ursprünglich 2-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit Zwerchhaus und späterer straßenseitiger Aufstockung. In den folgenden Jahren verschlechterte sich der Zustand des Gebäudes weiter, 2002 wurde der Abbruch wegen Einsturzgefahr verfügt. Ein 2003 durch den damaligen Eigentümer beantragter Neubau auf dem Grundstück wurde nicht realisiert.

2009 hat die Stadt Schwerin das Grundstück angekauft, um es an Bauwillige zu veräußern. Durch die Schließung der Baulücke wird ein städtebaulicher Misstand beseitigt.

Das Grundstück Bleicherstraße 6 (Flur 43, Flurstück 29) hat eine Größe von 232 m<sup>2</sup>. Die Straßenfront beträgt 12,1 m, die Nr. 4 hat eine Gebäudetiefe von 9 m. Das Gelände steigt nach Westen und Süden an. (s. Höhenplan)

**2. Vorgaben für die Neubebauung**

Sanierungsziel ist es, das Grundstück Bleicherstraße 6 wieder mit einem, dem Maßstab der Nachbarhäuser Nr. 2 und 4 entsprechenden Gebäude zu bebauen. Vorzusehen ist eine 2 - 3 geschossige Bebauung mit einer zeitgemäßen Architektursprache, die sich in das Straßenbild einfügt.

Für die Fenster, Außentür und das straßenseitige Tor ist Holz, für die Fassade Putz oder ein geeignetes alternatives Material vorzusehen.

**Nutzungskonzept/  
Raumprogramm**

Bei den Käufern des Grundstückes handelt es sich um eine junge Familie. Sie wollen hier ein Einfamilienhaus mit einer max. Wohnfläche von 160 m<sup>2</sup> errichten. Es soll jedoch die Möglichkeit bestehen, Erdgeschoss und Obergeschoße später getrennt für 2 Wohnungen zu nutzen. Das Erdgeschoss soll altersgerecht/ barrierearm ausgebildet werden. Die Wohn-/Schlafbereiche sollen nach Möglichkeit zur Hofseite und straßenseitig die Nebenräume angeordnet werden. Daraus und aus der Nord-Südausrichtung ergibt sich der Wunsch nach hofseitig großen Fenstern/ Verglasungen und straßenseitig einer eher geschlossene Fassade.

Das Gebäude soll aus Kostengründen nicht unterkellert werden. Die Haustiefe soll max. 9 m (entspricht der Tiefe der Nr. 4) betragen. Als Baukosten wird von 160-170 T€ ausgegangen.

Das Gebäude soll als Niedrigenergiehaus/Passivhaus errichtet werden. Vorgesehen ist (zu einem späteren Zeitpunkt) eine Photovoltaikanlage auf der südlichen Dachfläche, eine hoch gedämmte Gebäudehülle (U-Werte Dach mind. 0,12, Bodenplatte mind. 0,18, Außenwand mind. 0,18) und 3-fach Verglasung. Im gesamten Haus soll die Beheizung über eine Fußbodenheizung erfolgen.

### **Erdgeschoss**

Hier soll sich der Wohnbereich- und die großzügige Küche mit Essplatz befinden. Die Küche soll vom Wohnzimmer getrennt bzw. abtrennbar sein und einen direkten Zugang zum Garten haben, Weiterhin ist ein Gäste-/ Arbeitszimmer und kleines Bad mit Dusche (bodengleich) vorzusehen.

Auf der linken Seite ist eine Durchfahrt anzuordnen, die auch als Garage genutzt werden soll. Von der Garage soll ein Zugang zum Hauswirtschafts-/ Hausanschlussraum möglich sein.

Da das Gelände nach Westen ansteigt, wird es zwischen Durchfahrt und Erdgeschoss einen Höhenunterschied geben (die Erdgeschossebene soll über dem Gehweg liegen). Stufen sind im Gebäude vorzusehen.

### **Obergeschoss/ Dachgeschoss**

Das Treppenhaus soll so angeordnet/gestaltet werden, dass eine spätere Trennung in zwei Wohnungen möglich ist und dass der Zugang zu den Obergeschossen nicht störend für die Erdgeschossnutzung ist.

In den Obergeschossen sind das Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmer vorzusehen sowie ein größeres Bad mit Badewanne und (bodengleicher) Dusche.

Im Flur soll Platz für großzügige Einbauschränke sein, evt. sollte der Flur direkt zur Straßenseite angeordnet werden.

Das Dachgeschoss soll als Ausbaureserve vorgesehen bzw. teilweise zur Umsetzung des Raumprogramms genutzt werden, hofseitig mit einer Dachterrasse.

## **3. Verfahren**

Von der Stadt werden 3 Architekten benannt, die geeignet und bereit sind, sich an dem Verfahren zu beteiligen. In einer ersten Phase erstellen diese eine Studie. Nach Vorstellung und Beratung der Studien durch eine Jury, bestehend aus dem Bauherrn und je einem Vertreter der Stadt, des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr, der Architektenkammer und des Sanierungsträgers wird ein Entwurf ausgewählt, der umgesetzt werden soll.

Der Architekt, dessen Studie ausgewählt wurde, erarbeitet in der zweiten Phase die Entwurfsplanung.

Über eine weitere Beauftragung entscheidet dann der Bauherr.

## **4. Unterlagen**

- Flurkartenauszug M 1:200 und M 1:500
- Höhenplan M 1:100
- Abwicklung M 1:200
- Luftbild M 1:1000
- Fotos

## 5. Leistungen

### 1. Phase (Studie, Darstellung auf zwei DIN A 3-Blättern)

- Grundrisse, Schnitte; Hofansicht M 1:200 oder 100
- Straßenansicht M 1:100
- Fassadenabwicklung M 1:200
- Lageplan M 1:500
- Isometrie/Perspektive, ggf. Details zu besonderen Lösungen
- Kostenschätzung
- kurze Erläuterung

### 2. Phase (Entwurfsplanung)

- Grundrisse, Schnitte, Ansichten M 1:100
- Lageplan M 1:500
- Kostenberechnung
- Baubeschreibung

## 6. Termine

- Ausgabe der Unterlagen 09.08.2010
- Abgabe 1. Phase 06.09.2010 (bis 11.00 Uhr)
- Rückfragen bis 18.08.2010  
(schriftlich oder per E-Mail)
- Jurysitzung wird noch bekannt gegeben

## 7. Teilnehmer

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

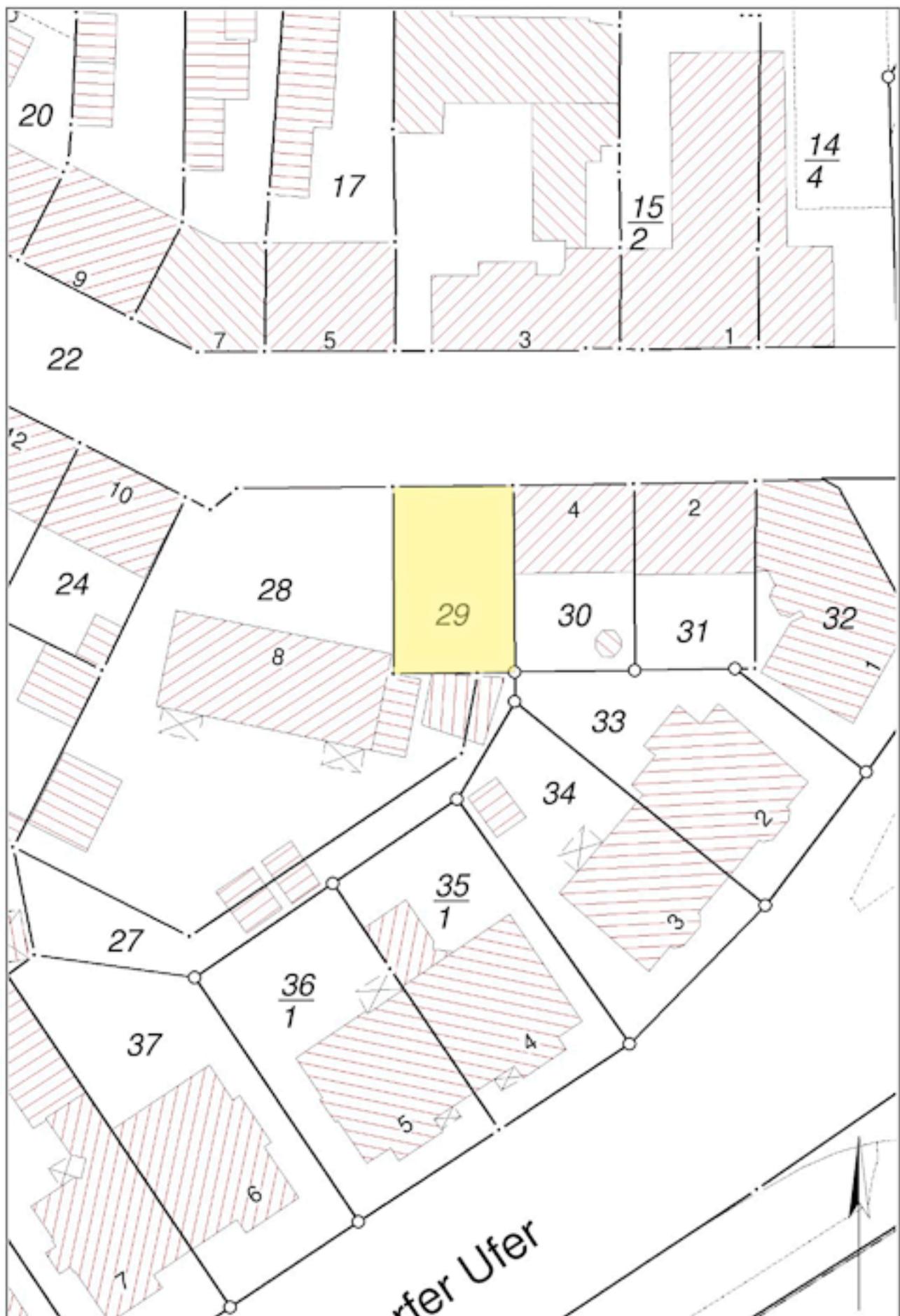
## 8. Jury

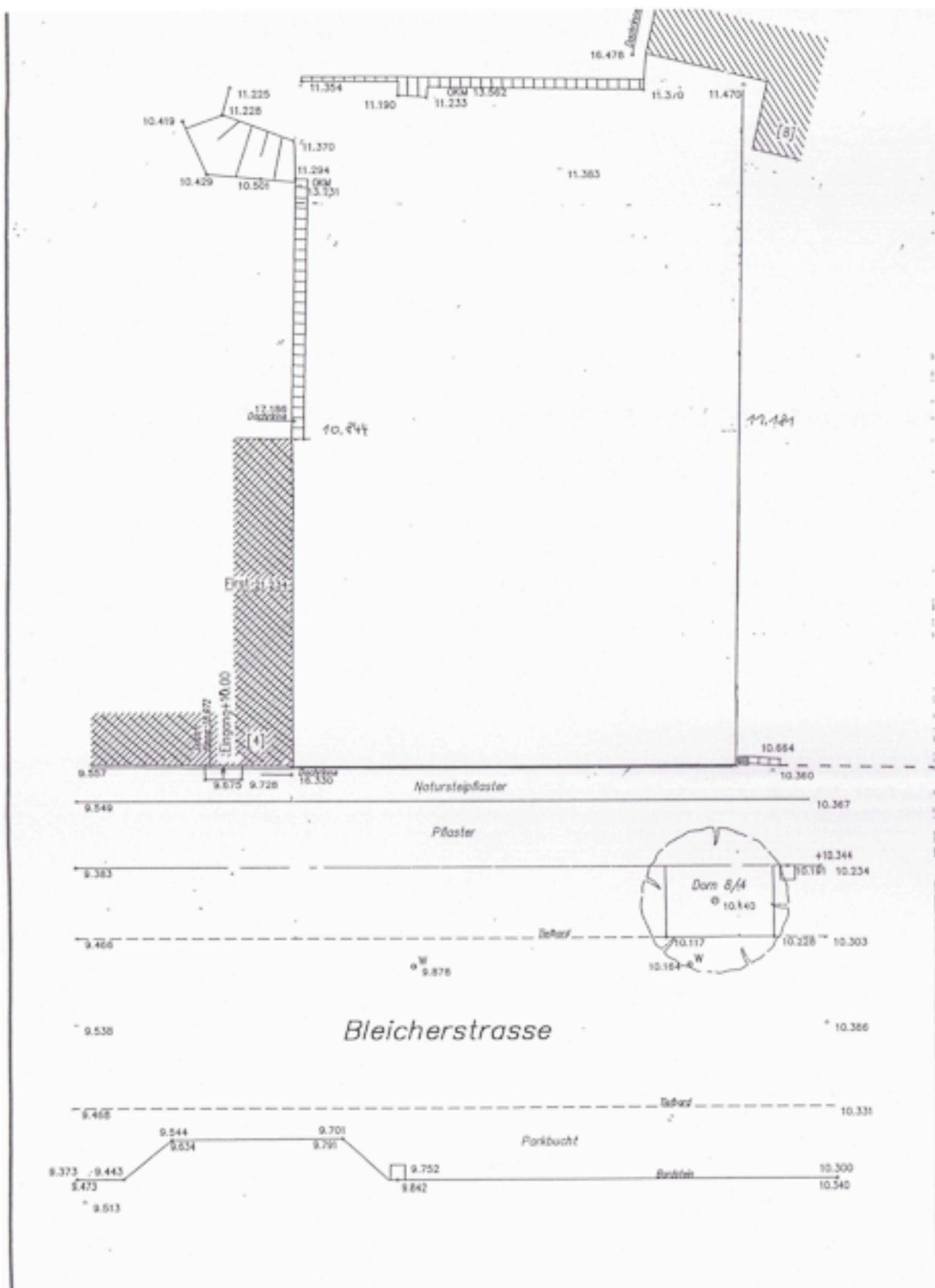
- Bauherr
- Vertreter/-in der Stadt
- Vertreter/-in des Bauausschusses
- Vertreter/-in der Architektenkammer
- Vertreter/-in der Architektenkammer

## 9. Vergütung

- Vorplanung 1.500 €
- Entwurfsplanung bis zu 5.000 €

Landeshauptstadt Schwerin - Geodatenportal





Gemarkung:	Flurst.Nr.:	Maßstab
Lage-u.Höhenplan		1:100



OSTORFER UFER 1 BLEICHERSTRASSE 2 4 6 8 10

ABWICKLUNG M1-200  
(GRUNDLAGE BAUKARTEN)





Baulücke Bleicherstraße 6



Baulücke/Giebel Nr. 4



Baulücke/Blick zur Nr. 8



Ostorfer Ufer1, Bleicherstraße 2, 4



Bleicherstraße 2



Bleicherstraße 4



Bleicherstraße 8



Blick von der Demmlerstraße



Blick vom Kreuzungsbereich



BLEICHERSTRASSE 6  
(Okt. 1991)