

Protokoll Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 132 „Neu Zippendorf - Am Hang“

Datum: 27.03.2024, 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr (im Rahmen der Ortsbeiratssitzungen der Ortsbeiräte Neu Zippendorf und Mueßer Holz)

Ort: Aula Campus Am Turm, Hamburger Allee 124, 19063 Schwerin-Mueßer Holz

Organisatoren:

Gret-Doris Klemkow	Ortsbeiratsvorsitzende Ortsbeirat Mueßer Holz
Angelika Stooß	Stellvertretende Ortsbeiratsvorsitzende Ortsbeirat Neu Zippendorf
Jochen Dorner	SEMODU AG Chief Growth Officer
Nasim Fahimian	SEMODU AG Head of Modular Design
Andreas Thiele	Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Wirtschaft
Cindy Rensch	Fachgruppe Stadtplanung

Ortsbeiratsmitglieder der Ortsbeiräte Neu Zippendorf und Mueßer Holz

Anzahl Gäste insgesamt: ca. 25

Am 27.03.2024 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 132 „Neu Zippendorf - Am Hang“ im Campus am Turm im Stadtteil Mueßer Holz im Rahmen der Ortsbeiratssitzungen Neu Zippendorf und Mueßer Holz statt.

Nach einer kurzen Begrüßung und Einführung in die Thematik durch Herrn Thiele, stellt Herr Dorner die Fläche in Neu Zippendorf, Am Hang sowie die Ziele und Inhalte des Konzeptes vor. Planungsziel ist es, eine Wohnbebauung mit 250 Wohneinheiten und eine gemischte Nutzung zu errichten. Die Bauweise soll modular, innovativ und nachhaltig sein. Potenzial bietet die Lage mit dem Ausblick auf den Schweriner See. Das Vorhaben soll als autoarmes Quartier mit teilweise versenkten Garagengeschossen entwickelt werden. Die Garagengeschosse werden über zwei Zufahrten von der südlich angrenzenden Straße „Am Hang“ erschlossen. Geplant sind drei- bis siebengeschossige Wohngebäude mit Riegel- und Punkthäusern. Im Quartier

sind unterschiedliche Freiräume vorgesehen. Das Zentrum bildet der Quartiershof. Hier sollen ein öffentlich zugänglicher Platz und ein Spielplatz integriert werden. Dieser mündet in den grünen Quartiersanger, welcher das Wohngebiet von Westen nach Osten durchzieht und Wegeverbindungen zur angrenzenden Wohnbebauung sowie zum Zippendorfer Strand herstellt. Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung entstehen ruhige Wohnhöfe, in denen unter anderem Versickerungsflächen angeordnet werden können. Im nördlichen Bereich ist mit dem Seebalkon ein attraktiver Freiraum mit Blickbeziehungen zum Schweriner See vorgesehen.

Fragen und Antworten

Nachfolgend sind die Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die entsprechenden Antworten von Herrn Dorner und Herrn Thiele aufgeführt.

- **Frage 1: Soll die Straße „Am Hang“ Außenstellplätze bieten? Wurde eine Bedarfsanalyse für den Standort durchgeführt? Wie sind die Eigentumsverhältnisse vorgesehen?**

Antwort zur Frage 1: Die Straße „Am Hang“ bietet kein Potenzial zum Parken und wird nicht mit in die Planung für Außenstellplätze einbezogen. Auf der Fläche soll eine teilweise versenkte Tiefgarage etabliert werden, welche ausreichend Stellplätze schafft.

Die SEMODU AG hat sich nach umfassenden Gesprächen mit der Landeshauptstadt Schwerin für den Standort in Neu Zippendorf, Am Hang entschieden. Es wurden die Bedürfnisse der Stadt analysiert und es soll ein Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen für eine vielfältige Zielgruppe entstehen. Geplant sind nicht nur hochpreisige Wohnungen, sondern auch Wohnungen für Familien, ältere Personen, vorstellbar sind auch Wohnungen für Studierende/Auszubildende. Die Flächengröße von ca. 20.000 m² bietet die Entwicklung eines Standortes, welches einen positiven Einfluss auf die Umgebungsbebauung hat. Seitens der Stadtentwicklung sind die geplanten 250 Wohneinheiten wichtig für die Landeshauptstadt Schwerin, welches auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) verankert ist.

Die SEMODU AG führt die Entwicklung der Fläche durch und ist kein Bestandshalter. Vordergründig sollen Miethäuser entstehen, ein Teilbereich kann für Eigentumswohnungen geplant werden. Dies kann flexibel, je nach Bedarf, gestaltet werden.

- **Frage 2: Werden die Wohnungen rollstuhlgerecht?**

Antwort zur Frage 2: Alle Wohnungen sind barrierefrei und ein gewisser Anteil auch rohstuhlgerecht geplant. Dies soll auch in der Begründung zum Bebauungsplan festgeschrieben werden.

- **Frage 3: Wie sieht die Zeitkette zu dem Vorhaben aus?**

Antwort zur Frage 2: Anfang nächsten Jahres ist die Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen. Im zweiten Quartal 2025 könnte der Baubeginn durchgeführt werden. Das Vorhaben soll in drei Bauabschnitten realisiert werden. Durch das modulare Bauen ist eine schnelle Bauzeit möglich, welche mit Abriss der vorhandenen Gebäude ca. 18 Monate betragen soll. Der nächste förmliche Verfahrensschritt ist zunächst die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes.

- **Frage 4: Wie viele Wohneinheiten sollen entstehen? Es sollen ausreichend Behindertenparkplätze geplant werden.**

Antwort zur Frage 4: Insgesamt sollen 250 Wohneinheiten entstehen. Ausreichend Behindertenparkplätze sind mit eingeplant. Durch den Neubau der teilweise versenkten Tiefgarage können diese nahe des Erschließungskernes mit dem direkten Zugang zu den Wohnungen etabliert werden.

- **Frage 5: Welche Größe haben die Wohnungen und welche Grundrisse?**

Antwort zur Frage 5: Aktuell befindet sich das Vorhaben mit einem ersten städtebaulichen Konzept in einer frühen Beteiligungsphase. Bevor die Wohnungen samt Grundrisse konkret geplant werden, soll ein enger Austausch mit der Stadtentwicklung durchgeführt werden, um die Bedarfe zu ermitteln. Geplant ist ein guter Wohnungsmix, welches verschiedene Zielgruppen ansprechen soll.

- **Frage 6: Wie konkret ist die Mobilität bezüglich der Unterbringung von Fahrrädern, speziell auch schweren E-Bikes, bedacht?**

Antwort zur Frage 6: Die Unterbringung von Fahrrädern ist in allen Projekten von SEMODU AG berücksichtigt. Es werden ausreichend Stellplätze hierfür vorgesehen. Die Fahrräder können in den Gemeinschaftsräumen oder in den eigenen großzügig geplanten Kellerräumen abgestellt werden. Hier wird auch die Größe und das Gewicht von E-Bikes mitbedacht.

- **Frage 7: Ist bereits eine Vermarktung vorhanden? Wie konkret gestaltet sich die Durchschnittsmiete?**

Antwort zur Frage 7: Seitens SEMODU AG gibt es erste Gespräche mit möglichen Endabnehmenden. Das Vorhaben befindet sich in einer frühen Phase, so dass hierzu keine konkreten Aussagen getroffen werden können. Durch das modulare Bauen stellt es sich wirtschaftlich so dar, dass die Mieten mit den örtlichen Mieten mithalten können. Der Fokus liegt aber auch auf dem qualitativen Bauen.

- **Frage 8: Gibt es für das Vorhaben Fördermittel?**

Antwort zur Frage 8: Seitens SEMODU AG werden alle Möglichkeiten für Fördermittel genutzt. In der Kalkulation werden die Fördermittel aber zunächst nicht mitberücksichtigt.

- **Frage 9: Wird das Internat für die Auszubildenden bezahlt oder müssen diese Miete zahlen?**

Antwort zur Frage 9: Auf der Fläche ist kein Internat vorgesehen. Vorstellbar wären Mietwohnungen mit kleineren Wohnungsgrößen für Studierende/Auszubildende. Die Wohnungen für Studierende/Auszubildende sollen vorrangig im neu geplanten Wohnquartier „Neu Zippendorf - Am Berliner Platz“ errichtet werden. Als Stadt soll die Aufgabe übernommen werden, an einer anderen Stelle Wohnungen für Auszubildende zu schaffen.

Vielen Dank für die Teilnahme an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und für die Fragen. Diese werden mit in dem weiteren Planungsprozess aufgenommen. Als einen nächsten Schritt wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Für weitere Rückfragen steht Ihnen Frau Rensch (crensch@schwerin.de) gerne zur Verfügung.

gez. C. Rensch