

**Satzung  
der Landeshauptstadt Schwerin  
über die Sicherung und sozialverträgliche Durchführung  
von Stadtumbaumaßnahmen im Stadtumbaugebiet "Südliches Mueßer Holz"  
(Sicherungssatzung)**

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin beschließt auf der Grundlage von § 171 d Baugesetzbuch in Verbindung mit § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in ihrer Sitzung am 12.11.2007 folgende Satzung:

**§ 1**

**Zu sichernde Planung**

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat am 20.3.2006 die Erste Fortschreibung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts Mueßer Holz als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 171 b Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen und den Stadtteil Mueßer Holz als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b Abs. 1 Baugesetzbuch festgelegt.

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist auf dem anliegenden Übersichtsplan zeichnerisch dargestellt (Anlage 1).

**§ 3**

**Genehmigungspflicht**

(1) Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB oder die Beseitigung baulicher Anlagen
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind,

der Genehmigung der Landeshauptstadt Schwerin.

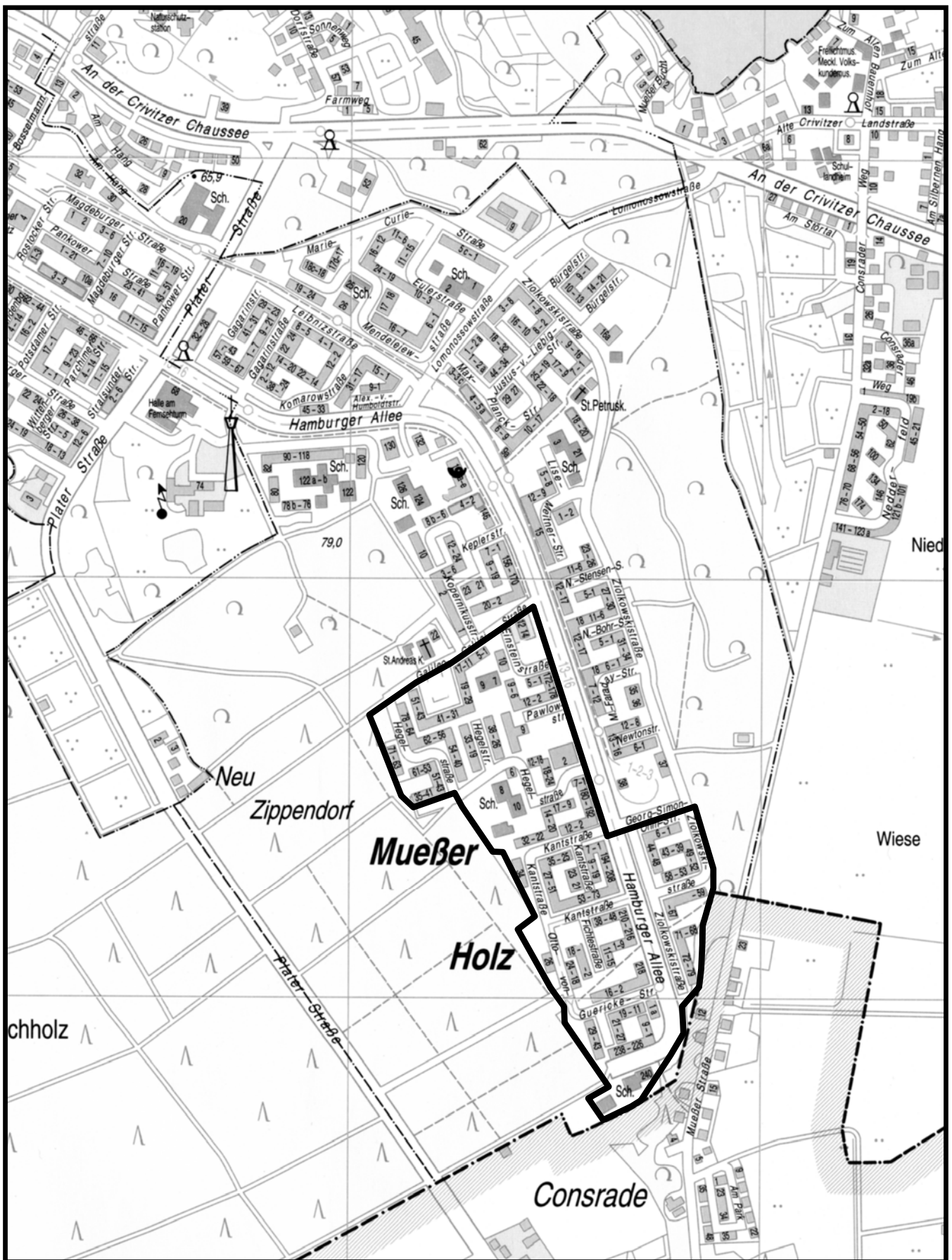
(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen zu sichern. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von dem Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

(3) Die §§ 138, 173 und 174 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

**§ 4**

**In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.



## Anlage1

Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen für das Stadtumbaugebiet „Südliches Mueßer Holz“

## **Begründung der Satzung:**

Der Stadtteil Mueßer Holz ist mit 9.345 Wohnungen der größte Wohnstandort in Schwerin. Trotz seiner besonderen Lage inmitten von Waldflächen und der Nähe zum Schweriner See hat das Mueßer Holz den größten Bevölkerungsrückgang und die höchsten Wohnungsleerstände. Die Wohnzufriedenheit der Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil ist die geringste in Schwerin. Die Arbeitslosenquote im Stadtteil beträgt 21,9 % und überschreitet die durchschnittliche Quote in der Region deutlich. Der Anteil an Sozialhilfebeziehern belief sich im Jahr 2002 auf ca. 20%.

In den Jahren zwischen 1995 und 2006 verringerte sich die Bevölkerungszahl um über die Hälfte auf derzeit ca. 11.500 Einwohner. Legt man die gesamtstädtische Bevölkerungsprognose zugrunde, wird sich die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2011 auf 10.000 reduzieren und ohne Rückbaumaßnahmen zu einer Leerstandsquote von 41 Prozent führen. Die Verteilung der vom Leerstand betroffenen Bereiche im Mueßer Holz ist nicht homogen. Die Wohnungsleerstandsquote variiert unter den Eigentümern zwischen 5,7 und 34,6 Prozent.

Der Einwohnerrückgang hat Auswirkungen auf Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen: Der SB-Markt an der Hegelstraße wurde im Jahre 2004 geschlossen und steht seitdem leer. Die ehemalige Schule an der Hegelstraße wurde 2005 abgerissen; der Rückbau der ehem. „Kästner-Schule“ an der Hamburger Allee wird vorbereitet.

Bereits drei Wohngebäude wurden dauerhaft „stillgelegt“: Türen und Fenster im Erdgeschoss wurden versiegelt und zugemauert; technische Infrastrukturen wie Stromzähler abgebaut. Es ist offensichtlich nicht angestrebt, die Gebäude wieder zu nutzen. Obwohl die Stadt Schwerin seit 2005 im Rahmen der Aufstellung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes mit allen Eigentümern einen stetigen Diskussionsprozess über die Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus im Mueßer Holz führt, beabsichtigen manche Eigentümer nicht, sich am Stadtumbauprozess zu beteiligen und z.B. die Rückbauförderung aus dem Stadtumbau-Ost Programm in Anspruch zu nehmen.

Da sich die mangelnde Kooperationsbereitschaft und die erheblichen städtebaulichen Missstände auf den südlichen Teil des Mueßer Holz konzentrieren, wird die Sicherungssatzung nur für die Teile des Stadtumbaugebietes Mueßer Holz festgesetzt, die in der Ersten Fortschreibung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes wegen der unsicheren Entwicklungsperspektiven als „Status-Quo-Bereiche“ festgelegt wurden.

Im Geltungsbereich der Sicherungssatzung entsteht der Landeshauptstadt Schwerin ein allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 4 Baugesetzbuch. Die Sicherungssatzung kann ferner Rechtsgrundlage sein, um Enteignungen gemäß § 85 Baugesetzbuch durchzuführen, wenn eine bauliche Anlage beseitigt werden soll.