

# LESEFASSUNG

(rechtskräftig ab 28.02.2002)

## **Verordnung über die Denkmalbereiche Burgstr. 31- 34, Fuchsstr. 1- 7, Steinstr. 26- 30a, Neunmorgenstr. 21- 22, Lange Reihe 39- 42, Franz-Mehring-Str. 1- 23, Feldstr. 12- 19, Bleichstr. 36a- 39a in der Greifswalder Fleischervorstadt der Hansestadt Greifswald**

Auf Grund des § 5 Absatz 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz DSchG M-V) vom 30.11.1993 in der Fassung vom 06.01.1998 wird im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern und der Hansestadt Greifswald die Ausweisung der folgenden Denkmalbereiche in der Greifswalder Fleischervorstadt verordnet:

Teilbereich A:	Burgstr. 31- 34 Fuchsstr.1- 7 Steinstr. 26- 30a
Teilbereich B:	Neunmorgenstr. 21- 22 Lange Reihe 39- 42
Teilbereich C:	Franz-Mehring-Str. 1- 23 Feldstr. 12- 19 Bleichstr. 36a- 39a

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der hier beschriebene Denkmalbereich umfasst die folgenden Teilbereiche der Greifswalder Fleischervorstadt:

<b><u>Teilbereich A:</u></b>	Fuchsstr.1 - 7 Burgstr. 31 - 34 Steinstr. 26 - 30a
Grenzen Nord: (raum)	Nordgrenze des Flurstücks Nr. 392 (öffentlicher Straßenraum)
Ost:	Ostgrenze des Flurstücks Nr. 302/6 (öffentlicher Straßenraum Steinstraße)
Süd:	Südgrenze der Flurstücke Nr. 409, 410 und 412 Südgrenze des Flurstücks Nr. 417 in Verlängerung bis zum Flurstück Nr. 433
West:	Westgrenze der Flurstücke Nr. 417, 418 Westgrenze des Flurstücks Nr. 409 in Verlängerung bis zum Flurstück Nr. 364
<b><u>Teilbereich B:</u></b>	Neunmorgenstr. 21 - 22 Lange Reihe 39 - 42
Grenzen Nord:	Nordgrenze des Flurstücks Nr. 430/1, 429 Nordgrenze der Flurstücke 427, 428 in Verlängerung bis zur Ostgrenze des Flurstücks Nr. 439 (öffentlicher Straßenraum Lange Reihe)
Ost:	Ostgrenze des Flurstücks Nr. 439 (öffentlicher Straßenraum Lange Reihe) in Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstücks Nr. 35
Süd:	Nordgrenze der Flurstücke Nr. 27, 33 und 35 Nordgrenze des Flurstücks Nr. 437

West:	Westgrenze der Flurstücke Nr. 438 in Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstücks Nr. 27 Westgrenze der Flurstücke Nr. 431/1, 430/1 und 428
<b><u>Teilbereich C:</u></b>	Franz-Mehring-Str. 1 - 23 Feldstr. 12 - 19 Bleichstr. 36a - 39a
Grenzen Nord:	Nordgrenze des Flurstücks Nr. 192 in Verlängerung bis zur Westgrenze des Flurstücks Nr. 241 (öffentlicher Straßenraum Bleichstraße) Nordgrenze der Flurstücke 177, 173, 174 und 166 in Verlängerung bis zur Ostgrenze des Flurstücks Nr. 134 (öffentlicher Straßenraum Feldstraße)
Ost:	Ostgrenze des Flurstücks Nr. 134 (öffentlicher Straßenraum Feldstraße)
Süd:	Südgrenze des Flurstücks Nr. 65 in Verlängerung bis zur Südwestgrenze des Flurstücks Nr. 56
West:	Westgrenze des Flurstücks Nr. 241 (öffentlicher Straßenraum Bleichstraße) in Verlängerung bis zur Südwestgrenze des Flurstücks Nr. 56 Südwestgrenze des Flurstücks Nr. 56 Westgrenze der Flurstücke Nr. 177, 178

- (2) Die Grenzen der Denkmalbereiche sind in den als Anlagen beigefügten Plänen eingetragen. Die Anlagen sind Bestandteil dieser Verordnungen.

## **§ 2 Begründung und Ziel der Unterschutzstellung**

- (1) Die im § 1 bezeichneten Denkmalbereiche werden unter Schutz gestellt, weil diese Teilbereiche der Fleischervorstadt wichtige Zeugnisse der Sozialgeschichte der Menschen in der Hansestadt Greifswald nach 1860 sind und die Entwicklung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Menschen in einer vorpommerschen mittelgroßen Stadt mit Zentrumsfunktionen seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts dokumentieren.

Für den besonderen Schutz und eine auf Erhaltung gerichtete Entwicklung sprechen sowohl wissenschaftlich-volkskundliche als auch geschichtlich-städtebauliche Gründe. Obwohl inzwischen einige entwicklungsbedingte Veränderungen das Gesicht der Vorstadt verändert haben, haben die zu schützenden Teilbereiche der Fleischervorstadt ihre geschichtliche und städtebauliche Bedeutung und damit ihre Denkmalqualität als Gebäudeensemble bewahren können. Es ist deshalb ein städtebauliches Anliegen von hohem Range die qualitätsvolle Eigenart dieser Bereiche und ihre prägende Bedeutung für das Stadtbild und funktionelle Zuordnung zu bewahren, zu erneuern und zu entwickeln.

### **Entwicklungsgeschichtlicher Überblick allgemein:**

Die heutige Fleischervorstadt war bis zum Ende des Mittelalters ca. bis auf Höhe der heutigen Wiesenstraße eine Ansammlung von Gärten mit wenigen Bauernhäusern an den Gartenstraßen, die heute viel befahrene Ausfallstraßen sind. Hier lagen eine Vielzahl von Gärten, Wiesen, Ackerstücken, die zu den altstädtischen Grundstücken gehörten. Die Wiesenstraße war wohl eine der ersten mit einem Namen versehene Straße nach der Gartenstraße (heute Bahnhofsstraße). Sie war in ihrem damaligen Verlauf die Verbindung von der Altstadt zu den Schlächterwiesen - heute Fleischerwiesen.

Wie in allen Städten setzte Mitte des 19. Jahrhunderts mit der wirtschaftlichen Entwicklung und beginnenden Industrialisierung eine starke flächenmäßige Erweiterung der Städte, insbesondere der Wohnbauflächen ein.

Wesentliche Veränderungen und zunehmende Bebauung ergaben sich bereits durch die Ankündigung (um 1856) bzw. die Realisierung des Eisenbahnanschlusses und der Eisenbahnwerkstatt 1863. Der Zuzug von Handwerkern, Beamten und Arbeitern erfor-

derte die Erschließung neuer Wohnbauflächen. Die Entwicklung vollzog sich damit folgerichtig und mit wachsender Geschwindigkeit vom Bahnhof bzw. von der Bahnhofstraße nach Süden entlang der rechtwinklig abzweigenden "Gartengänge", östlich der Bahntrasse. Auf beiden Seiten der Gützkower Straße entstanden Straßenzüge, anfangs mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung, später errichtete man drei- und viergeschossige Mietshäuser.

Ab der Jahrhundertwende entwickelten sich aufgrund des wachsenden Wohnungsnotstandes und der unbefriedigenden Situation im privaten Mietshausbau stärker werdende Reformbestrebungen. So bildeten sich z. B. auch „Bauträger“ in Form von Vereinen und genossenschaftsähnlichen Strukturen, oder auch eine Art Werkwohnungsbau (Burgstr. 31- 34, Fuchsstraße 1 - 7, Steinstr. 26- 30a, Neunmorgenstr. 21- 22, Lange Reihe 39- 42).

In wenigen Jahrzehnten entstand eine in sich relativ homogene gründerzeitliche Bebauung mit dem typischen rechtwinkligen Straßennaster und der gründerzeitlichen Blockstruktur mit Seitenflügeln, aber ohne zweite oder dritte Hinterhauszeile. Dem mittelstädtischen Charakter folgend beschränkt sich die Geschossigkeit weitestgehend auf drei Geschosse

Im Anschluss an die oben beschriebene Gründerzeitbebauung folgte nach dem 1. Weltkrieg in den zwanziger und dreißiger Jahren unseres Jahrhunderts ein weiterer Entwicklungsschub, der sich auch im Wohnungsbau manifestiert (Franz-Mehring-Straße 1 - 23, Feldstraße 12 - 19, Bleichstraße 36a- 39a).

„Im Übergang vom Kaiserreich zur Weimarer Republik fanden grundlegende Veränderungen von Wohnungspolitik und Städtebau in Deutschland statt.

Es erfolgte ein Wechsel vom privatwirtschaftlichen zum sozialen Wohnungsbau, vom regional unterschiedlich gestalteten Einzelhaus zur baulich und funktional vernetzten Siedlung, vom durchgebauten Block zum reformierten Block oder zur freistehenden Zeile, von der traditionellen Formensprache der Architektur, die mit ihren historischen Symbolen die industrielle Stadt in ältere Herrschaftsformen einband, zur funktionalen Form der Moderne, und aus der intensiv diskutierten Wohnungsfrage der Arbeiter wurde eine allgemeine Wohnungspolitik. Es waren Veränderungen, die auch eine Veränderung des sozialen Befindens des Lebensgefühls hervorbrachten. Allerdings war die Rezeption in der politisch instabilen und sozial fragmentierten Weimarer Republik durchaus kontrovers.“(aus "Wohnungspolitik und Städtebau 1900- 1930", W. Hoffmann, G. Kühn, Berlin, 1993)

## **(2) Ziel:**

„Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses des in § 1 definierten Bereiches und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch ihre historische Substanz geprägt werden.

Soweit eine Erneuerung von Bauteilen, Gruppen von Bauteilen oder ganzen Gebäuden wegen irreparabler Schädigung der Bausubstanz unumgänglich ist, ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen zu erneuernder und zu erhaltender originaler Substanz abzuwägen, inwieweit eine originalgetreue oder eine freiere Gestaltung umgesetzt werden kann. Das gleiche gilt auch für die Fläche, das Straßensystem, die Platzräume und die Baufluchten sowie die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen, wie in § 3 dieser Verordnung beschrieben.“

Die Unverwechselbarkeit der Fleischervorstadt insgesamt und der einzelnen Teilbereiche im Besonderen ergibt sich aus der gründerzeittypischen städtebaulichen Gestaltung. Daher ist dieses einmalige Ensemble als Dokument gebauter Zeitgeschichte des 19. und 20. Jahrhunderts zu erhalten. Sie zeigen in Weiterführung der Baugeschichte der Greifswalder Altstadt das Leben, einschließlich Wohnen und Arbeiten in einer Hanse- und Universitätsstadt, das sich im Spannungsfeld zwischen zukunftsweisender weltoffener Wissenschafts- und Kulturgeschichte und provinzieller kleinstädtischer Politik, Denk- und Lebensweise, zwischen Anspruch und Realität darstellt.

### § 3 Sachlicher Geltungsbereich (Schutzgegenstand)

(1) Im Geltungsbereich dieser Verordnung sind geschützt:

- der städtebauliche Grundriss im räumlichen Geltungsbereich
- das historische Erscheinungsbild

(2) Der städtebauliche Grundriss im räumlichen Geltungsbereich wird bestimmt durch:

a) die Gebäude und deren zugehörige Grundstücke:

Teilbereich A: Burgstr. 31- 34  
Fuchsstr.1- 7  
Steinstr. 26- 30a

Teilbereich B: Neunmorgenstr. 21- 22  
Lange Reihe 39- 42

Teilbereich C: Franz-Mehring-Str. 1- 23  
Feldstr. 12- 19  
Bleichstr. 36a- 39a

- b) die für die Gründerzeit typische Blockstruktur mit Gärten und Höfen im Innenbereich,
- c) die traufständigen Wohnhäuser in der vorhandenen Form, Kubatur und Fassadengestalt einschließlich der je nach Grundstücksgröße vorhandenen Seitenflügel,
- d) die geschlossene Bauweise,
- e) die Fläche des optisch erfassbaren, funktionell zugeordneten Wohnumfeldes, einschließlich des Baum- oder Grünbestandes,
- f) das rasterförmige Straßennetz,
- g) die in typischer Pflasterung angelegten Fußwege entlang der Straßen.

(3) Das historische Erscheinungsbild wird getragen von der überlieferten historischen Substanz, deren konkrete Gestalt jeweils die Zeit ihrer Entstehung und bauhistorischen Veränderung authentisch bezeugt.

**Im Folgenden werden die oben genannten 3 Teilbereiche jeweils städtebaulich-räumlich und baugeschichtlich separat betrachtet und beschrieben.**

#### **Teilbereich A: Burgstr. 31- 34, Fuchsstr. 1 - 7, Steinstr. 26 - 30a – Mietshausensemble**

Das gesamte Ensemble wurde 1897 durch den Spar- und Bauverein errichtet und 1993/ 94 im Auftrag der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald saniert.

**Das Erscheinungsbild wird bestimmt durch:**

**a) die baulichen Anlagen**

Das Erscheinungsbild ist charakterisiert von einer Blockbebauung und einer geschlossenen Bauweise.

Eine ausdrucksstarke Lebendigkeit erhält das Ensemble durch seine Fassadengestaltung in Form von Sichtmauerwerk, Gliederung durch Gesimse, unterschiedliche Fensterverdachungen etc. (siehe unten). Die Gebäude sind dreigeschossig mit inzwischen ausgebautem Dachgeschoss. Einzige Ausnahme bildet dabei das Gebäude der Burgstraße 31, welches aufgrund seiner besonderen Stellung als Eckgebäude zweigeschossig ist und eine eigenwillige für die Erbauungszeit untypische Mansarddachform aufweist. Die Gebäudehöhe entspricht dadurch wieder den angrenzenden Gebäuden.

Jedes Haus hat durch seine Detailgestaltung (Fenster, Türen) einen sehr individuellen Charakter, ist aber auch ein nicht auswechselbares Element des Gesamtensembles. Die Dachform entspricht im Wesentlichen dem Stand der Bautechnik des ausgehenden 19. Jahrhunderts und den Nutzungsansprüchen der Bewohner als Trocken- und Abstellboden. Die Dachneigung der Satteldächer (Pfettendachkonstruktion mit einfach stehendem Stuhl und einem DrempeI von ca. 1,0 m Höhe) beträgt ca. 20 - 25°. Die Dachdeckung besteht wie früher aus Bitumenbahnen.

Dachausbauten erfolgten im Zuge der Sanierung. Zur Belichtung der Dachgeschosse wurden stehende Gauben auf der Hofseite eingebaut.

Grundrissveränderungen erfolgten bei der Sanierung aufgrund veränderter Ansprüche an den Wohnraum. Dazu gehört auch die Aufwertung der Wohnqualität durch den Anbau von Wintergärten auf der Hofseite.

### **Fassaden:**

Die Fassaden sind aus steinsichtigem Backstein, unverputzt, mit flach ausgebildetem Fassadendekor aus Kunstsandstein. Die Gliederung erfolgt im Wesentlichen waagrecht durch Gesimse. Ein senkrecht Gliederungselement bilden die um einen halben Stein hervortretenden Eingangs- bzw. Treppenhausbereiche mit den jeweils halbgeschossig versetzten Fenstern.

Schmuckelemente und Ornamentik sind in Form von hell verputzten bzw. gestrichenen Fensterfaschen und -verdachungen bzw. Türfaschen eingesetzt. Eine etwas aufwendigere Fassadengestaltung weisen die Häuser Steinstraße 29/30 in der Darstellung der Fensterfaschen und -verdachungen auf.

Insbesondere die Steinstraße 30 sticht durch ornamentale Friese zwischen den Geschossen und einer besonderen Betonung des Treppenhauses in Form eines kleinen Blend- oder Schaugiebels hervor.

### **b) die Maßstäblichkeit der Bebauung**

Die Maßstäblichkeit der Bebauung folgt der notwendigen Grundstücksausnutzung, der Gebäudenutzung fast ausschließlich zu Wohnzwecken und der Typik bzw. dem Charakter des Mietshausbaus.

Die Einheitlichkeit des Ensembles wird unterstrichen durch die 3-Geschossigkeit fast aller Häuser, d.h. durch die durchgehende Traufe und gleichen Höhen der einzelnen Geschosse.

### **c) die stadträumlichen Bezüge**

Anordnung und Proportionierung der Gebäude führen zu Raumbildungen, die man allgemein als Blockbebauung bezeichnet. So entstehen ruhige überschaubare Innenhöfe, die je nach Nutzung privat oder halböffentlich- nachbarschaftlich zugeordnet werden können. Die Abstände der Blockbebauung zueinander lassen einen durch Sichtbeziehung erlebbaren Bezug zu. Die Gebäude prägen somit entscheidend den städtebaulichen Charakter des Gesamtensembles, wie auch die jeweiligen Straßenzüge.

Die Breite und Gestaltung sowie der geradlinige Verlauf der raumwirksamen Straßen, wie der Burgstraße, der Fuchsstraße und der Steinstraße prägen das Bild eindeutig und nachhaltig. Die stadträumliche Qualität wird unterstützt durch die geschlossene Bauflucht ohne Vor- und Rücksprünge, durch die Lebendigkeit der Fassaden der Gebäude an den Straßenräumen; durch die Übergangsbereiche von der Straße zum Haus als Gehwege mit schmalen Grün- oder Kiesstreifen, durch die historisch geprägten Oberflächengestaltungen der Straßen und Fußwege. Besondere stadträumliche Bedeutung kommt der Fuchsstraße aufgrund ihrer besonderen Stellung als Sackgasse und damit ihrer ausschließlichen Funktion als Anliegerstraße zu.

#### **d) die historisch geprägte Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile**

Der Entwicklungsgeschichte der Fleischervorstadt, insbesondere des Miethausbaus um die Jahrhundertwende und seiner baulichen Zeugnisse, entsprechen die nach außen sichtbaren Bauteile, wie Schmuck- und Gliederungselemente, Türen und Fenster. Sie sind in aller Regel aus einheimischen Hölzern und haben stehende Formate. Senkrechte Fensterteilungen entstehen durch mittige Pfostenanordnung, so dass 2 gleich große Öffnungselemente entstehen. Das Wand-Öffnungsverhältnis besteht immer zugunsten der Wandfläche.

Dachformen und Neigungen beschränken sich auf Satteldächer wie bereits unter a) beschrieben, mit ca. 20 - 25° Dachneigung und Pappeindeckung. Die Firstrichtung verläuft parallel zur Straße. Die Höhe der Traufe liegt bei 11 - 12 m über dem Geländeneiveau.

Die Öffnungselemente in den Dächern passen sich der Kubatur des Daches bzw. Hauses an. Sie sind als stehende Einzelgauben relativ zurückhaltend und in der Größe und Anzahl begrenzt.

Die Sockelbereiche sind infolge des hohen Grundwasserstandes durch die zur Hälfte oberirdischen Kellergeschosse und die Kellerfenster gekennzeichnet. Gesimse und Gurtbänder sowie Friese treten als Trennelemente aus Kunstsandstein zwischen allen Geschossen auf.

#### **e) die Frei- und Verkehrsflächen in ihrer Ausformung**

Die Frei- und Verkehrsflächen erhalten ihre Raumwirksamkeit nicht nur durch die Raumkanten der Gebäude, sondern auch durch die Art der Befestigung, das Profil und die Begrünung.

Das gesamte Wege- und Straßennetz ist derzeit noch nach Verkehrsgruppen getrennt, teilweise in Natursteingranit- bzw. Klinkerpflaster und teilweise in Asphalt ausgeführt.

Die Funktion der Burgstraße als Durchgangs- und Verbindungsstraße zwischen der Gützkower Straße und der Langen Reihe wird bestehen bleiben.

Die Steinstraße und die Fuchsstraße nehmen im Wesentlichen nur den Anliegerverkehr auf. Die derzeitige Oberflächengestaltung mit Natursteinpflaster sollte Leitlinie bei einer Umgestaltung sein.

Die Oberflächengestaltung der Gehwege sollte sich am historischen Vorbild des etwa mittig gelegenen mehr oder weniger breiten gelben Klinkerpflasterstreifens orientieren. Derzeit ist im Straßenraum keine Begrünung vorhanden.

Nach der Renovierung/Sanierung der Gebäude ist der Innenhof mit Rasen eingesät worden. Wäschestangen ermöglichen das Trocknen der Wäsche. Der von Fuchsstraße, Burgstraße und Steinstraße eingeschlossene Hof ist begrünt und bietet sowohl Sitz- als auch Wäschetrockenmöglichkeiten. Ein Teilbereich wird als Parkplatz genutzt.

#### **Teilbereich B: Neunmorgenstraße 21 - 22, Lange Reihe 39 - 42 – Mietshausensemble**

Um 1900 wurde das Gebäudeensemble als Mietwohnungsbau im Auftrag des Spar- und Bauvereins errichtet, 1998 im Auftrag der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald saniert.

#### **Das Erscheinungsbild wird bestimmt durch:**

##### **a) die baulichen Anlagen**

Das Erscheinungsbild ist charakterisiert von einer Blockbebauung und einer geschlossenen Bauweise.

Eine ausdrucksstarke Lebendigkeit erhält das Ensemble durch seine Fassadengestaltung in Form von Sichtmauerwerk, Gliederung durch Gesimse und unterschiedliches

Putzdekor zwischen den Fenstern, Fensterfaschen etc. (siehe unten). Die Gebäude sind dreigeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss.

Jedes Haus hat durch seine Detailgestaltung (Fenster, Türen, Putzschmuckelemente) einen sehr individuellen Charakter, ist aber auch ein nicht auswechselbares Element des Gesamtensembles.

Die Dachform entspricht im Wesentlichen dem Stand der Bautechnik des beginnenden 20. Jahrhunderts und den Nutzungsansprüchen der Bewohner als Trocken- und Abstellboden. Die Dachneigung der Satteldächer (Pfettendachkonstruktion mit einfach stehendem Stuhl und einem DrempeI von ca. 1,0 m Höhe) beträgt ca. 20 - 25°. Die Dachdeckung besteht wie früher aus Bitumenbahnen.

Dachausbauten erfolgten im Zuge der Sanierung. Zur Belichtung der Dachgeschosse wurden stehende Gauben auf der Hofseite eingebaut.

Grundrissveränderungen erfolgten bei der Sanierung aufgrund veränderter Ansprüche an den Wohnraum. Dazu gehört auch die Aufwertung der Wohnqualität durch den Anbau von Wintergärten auf der Hofseite.

### **Fassaden:**

Die Fassaden sind aus steinsichtigem Backstein, unverputzt, mit Putzdekor, 5-achsig mit betonter Mittelachse. Die Gliederung erfolgt im Wesentlichen senkrecht durch die verbundenen Putzflächen zwischen den Fenstern. Ein besonderes senkrechtes Gliederungselement bilden die um einen halben Stein hervortretenden Eingangs- bzw. Treppenhausbereiche mit den jeweils halbgeschossig versetzten Fenstern. Eine waagerechte Gliederung erfolgt hauptsächlich zwischen Keller- und Erdgeschoß, in der Neunmorgenstraße zusätzlich zwischen den Obergeschossen.

Schmuckelemente und Ornamentik konzentrieren sich auf Putzdekorflächen jeweils im Brüstungsbereich der Fenster, so dass diese optisch in unterschiedlicher Weise miteinander verbunden werden. So entstehen sehr individuelle vertikale Gliederungen, die zusammen mit den ebenfalls verputzt und hell gestrichenen Fenster- bzw. Türfaschen das äußere Erscheinungsbild beleben.

### **b) die Maßstäblichkeit der Bebauung**

Die Maßstäblichkeit der Bebauung folgt der notwendigen Grundstücksausnutzung für die Schaffung von Mietwohnungen, der Gebäudenutzung ausschließlich zu Wohnzwecken und der Typik bzw. dem Charakter des Mietshausbau um die Jahrhundertwende. Die Einheitlichkeit des Ensembles wird unterstrichen durch die 3-Geschossigkeit der Häuser, d. h. die durchgehenden Traufen und gleichen Höhen der einzelnen Geschosse.

### **c) die stadträumlichen Bezüge**

Anordnung und Proportionierung der Gebäude führen zu Raumbildungen, die man als Blockbebauung bezeichnet. So entstehen ruhige überschaubare Innenhöfe, die je nach Nutzung privat oder halböffentlich-nachbarschaftlich zugeordnet werden können. Die Abstände der Blockbebauung zueinander lassen einen durch Sichtbeziehung erlebbaren Bezug zu. Die Gebäude prägen somit entscheidend den städtebaulichen Charakter des Gesamtensembles, als auch der jeweiligen Straßenzüge.

Die Breite und Gestaltung, sowie der geradlinige Verlauf der raumwirksamen Straßen, wie der Neunmorgenstraße und der Langen Reihe prägen das Bild eindeutig und nachhaltig. Die stadträumliche Qualität wird unterstützt durch die geschlossene Bauflucht ohne Vor- und Rücksprünge, die abgeschrägte Ecke mit Giebelabschluss, durch die Lebendigkeit der Fassaden der Gebäude an den Straßenräumen und durch die Übergangsbereiche von der Straße zum Haus als gepflasterte Gehwege.

#### **d) die historisch geprägte Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile**

Der Entwicklungsgeschichte der Fleischervorstadt, insbesondere dem Mietshausbau um die Jahrhundertwende und seinen baulichen Zeugnissen entsprechen auch die nach außen sichtbaren Bauteile, wie Schmuck- und Gliederungselemente, Türen und Fenster.

Sie sind in aller Regel aus einheimischen Hölzern und haben stehende Formate. Senkrechte Fensterteilungen entstehen durch mittige Pfostenanordnung, so dass 2 gleich große Öffnungselemente entstehen. Eine horizontale Fensterteilung erfolgt in 3 Teile, wobei das oberste Drittel ein zu öffnendes Oberlicht darstellt. Das Wand-Öffnungsverhältnis besteht immer zugunsten der Wandfläche.

Dachformen und Neigungen beschränken sich auf Satteldächer wie bereits unter a) beschrieben, mit ca. 20 - 25° Dachneigung und Pappeindeckung. Die Firstrichtung verläuft parallel zur Straße. Die Höhe der Traufe liegt bei 11 - 12 m über dem Geländeneiveau.

Die neuen Öffnungselemente in den Dächern passen sich der Kubatur des Daches bzw. Hauses an. Sie sind als stehende Einzelgauben relativ zurückhaltend und in der Größe und Anzahl begrenzt

Die Sockelbereiche sind infolge des hohen Grundwasserstandes durch die zur Hälfte oberirdischen Kellergeschosse und die entsprechend kleinen Kellerfenster gekennzeichnet.

#### **e) die Frei- und Verkehrsflächen in ihrer Ausformung**

Die Frei- und Verkehrsflächen erhalten ihre Raumwirksamkeit nicht nur durch die Raumkanten der Gebäude, sondern auch durch die Art der Befestigung, das Profil und die Begrünung.

Die Straßen sind nach Verkehrsgruppen getrennt und in Asphalt ausgeführt.

Die Neunmorgenstraße ist eine Durchgangs- und Verbindungsstraße zwischen der Gützkower Straße und der Langen Reihe.

Die Oberflächengestaltung der Gehwege sollte sich am historischen Vorbild des etwa mittig gelegenen mehr oder weniger breiten gelben Backsteinsstreifens orientieren. Derzeit ist im Straßenraum keine Begrünung vorhanden.

Der Innenhof ist nach Gebäudesanierung neu gestaltet worden. Ein Teilbereich dient seitdem als Parkfläche, der Rest ist begrünt worden.

#### **Teilbereich C: Franz-Mehring-Straße 1 – 23/Bleichstraße 36a – 39a – Mietshausensemble**

Dieses Ensemble wurde in den zwanziger und dreißiger Jahren unseres Jahrhunderts errichtet und charakterisiert in seiner Struktur den Wechsel vom privatwirtschaftlichen zum sozialen Wohnungsbau.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird bestimmt durch:

##### **a) die baulichen Anlagen**

Das Erscheinungsbild manifestiert sich in einer geschlossenen Blockrandbebauung, die sich an zwei Stellen öffnet.

Die aus der Entfernung sehr schlicht wirkenden Baukörper zeigen ihre feine Gestaltung und Gliederung erst aus der Nähe. Die Putzflächen werden durch Ziegelornamente, Betonung der Eingangsbereiche, abgesetzte Sockelzonen und Balkone gegliedert. Die Gebäude sind dreigeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und einem ca. 1 m aus dem Boden herausragenden Kellergeschoss.

Die einzelnen Häuser weisen individuelle Unterschiede in der Detailgestaltung von Fenstern, Türen, Eingangsbereichen, Gauben auf, wirken in ihrer Gesamtheit aber als eine städtebauliche Einheit.



Die Dachform des Ensembles ist eine Satteldachkonstruktion, die in den zurückspringenden Eckbereichen jeweils in ein Walmdach übergeht. Die ca. 40 – 45° geneigten Dächer sind bis auf wenige Ausnahmen noch mit roten Ziegeln eingedeckt. Auf einigen Dächern sind die originalen Dachgauben an der Straßenseite erhalten, die teils dreieckig, teils liegend rechteckig der Belichtung und Belüftung, der als Abstell- und Trockenräume genutzten Dachböden dienen.

Nach Renovierung und Umbauten wird ein Teil der Dachgeschosse als Wohnraum genutzt.

Äußerlich wurden die sanierten Gebäude farblich gestaltet.

### **Fassaden:**

Die Fassaden werden durch das Zusammenspiel von Putzflächen und Backsteinmauerwerk geprägt. Über einer Sockelzone aus Backstein erhebt sich der verputzte Baukörper, der im Bereich der Eingangstüren durch vertikale Fensterbänder und teilweise um einen, um einen halben Stein hervortretenden bzw. zurückspringenden Eingangs- und Treppenhausbereich gekennzeichnet wird.

Eine horizontale Gliederung erfährt der Baukörper durch Backsteingesimse, die in einer feinen Linie Fenster miteinander verbinden. Besonderes Augenmerk bei der Fassadengestaltung wurde auf die Eckgebäude Bleichstraße 36a sowie Franz-Mehring-Straße 5, 6, 18, 19 und den Anschluss an die bestehende Bebauung, Bleichstraße 40, gelegt.

Hier ist das sichtbare Backsteinmauerwerk im Eingangsbereich mit Ornamenten verziert und reliefartig ausgebildet, in dem abwechselnd immer eine Schicht auskragt. Dieses Dekor findet sich ebenso an dem Flügel, der den Anschluss an das Gebäude Bleichstraße 40 bildet. Etwa gleichbreite Ziegel- und Putzstreifen wechseln miteinander ab.

Balkone befinden sich an den zurückspringenden Ecken an der Franz-Mehring-Straße und über den Haustüren der Feldstraße 12 – 15. Neben den nach der Sanierung in Pastelltönen gehaltenen Farbgebung der Fassaden bilden diese Balkone das einzige Gestaltungselement der Gebäude Feldstraße 12 – 15.

In der Bleichstraße sind an mehreren Eingangsbereichen die originalen Leuchtmittel erhalten, die in Form eines gläsernen Kubus auf beiden Seiten der Haustür wie eine auskragende Tragkonstruktion unter den Vordächern liegen.

### **b) die Maßstäblichkeit der Bebauung**

Die Maßstäblichkeit der Bebauung folgt der bereits in der Gründerzeit in der Fleischer-vorstadt vorherrschenden Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die Gebäude dienen reinen Wohnzwecken, die Größen der einzelnen Wohneinheiten und somit der Gebäudedimensionen orientieren sich an den Ansprüchen der zwanziger und dreißiger Jahre an Wohnqualitäten für sozialen Wohnungsbau.

### **c) die stadträumlichen Bezüge**

Anordnung und Proportionierung der Gebäude führen zu Raumbildungen, die den reformierten Block kennzeichnen.

Im Unterschied zum Gründerzeitblock sind die Innenbereiche großzügiger geworden, aus dem oftmals engen Innenhof wurde ein Grünbereich mit Aufenthaltsqualitäten, Licht und Luft halten in die Wohnungen Einzug.

Die grünen Innenbereiche lassen sich privat oder halböffentlich-nachbarschaftlich nutzen, vermitteln Großzügigkeit und sind gleichzeitig durch die Sichtbeziehung zur Blockrandbebauung eingefasst.

Die Breite und Gestaltung sowie der geradlinige Verlauf der raumwirksamen Straßenkanten, verbunden mit den zugeordneten Grünzonen, prägen die Bleich-, Franz-Mehring-Straße und Feldstraße nachhaltig.

Die stadträumliche Qualität liegt in der Schaffung eines fließenden Überganges zwischen bebauter Innenstadt und vorgelagertem Außenbereich. Durch eine durch Vor- und Rücksprünge aufgelockerte aber geschlossene Blockrandbebauung und Grünzonen entsteht dieses Wohnquartier mit hoher Lebensqualität.

#### **d) die historische geprägte Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile**

Der Entwicklungsgeschichte der Fleischervorstadt, insbesondere dem Mietshausbau der zwanziger und dreißiger Jahre und seinen baulichen Zeugnissen entsprechen die nach außen sichtbaren Bauformen, Ornamente, Fenster, Türen und Details.

Die Fenster sind in aller Regel aus heimischen Hölzern und haben stehende Formate. Sie sind als Kastenfenster ausgebildet mit einem Kämpfer, der ca. ein Viertel der Gesamthöhe als Oberlicht trennt.

Darunter liegen 2 Flügel, die durch jeweils 2 waagerechte Sprossen eine Dreierteilung erhalten. Ein Teil der Kastenfenster wurde im Rahmen der Gebäudesanierung bereits durch Isolierverglasung ersetzt.

Die Fassaden sind typische Lochfassaden, der Wandanteil dominiert gegenüber dem Fensteranteil.

Dachformen und Dachneigungen beschränken sich, wie bereits unter a) beschrieben, auf Satteldächer, die an den Ecken in Walmdächer übergehen, der First läuft parallel zur Straße. Die Höhe der Traufe liegt bei 10 – 11 m über Geländeniveau.

Die Öffnungselemente in den Dächern sind recht unterschiedlich gestaltet und reichen von den bereits erwähnten dreieck- und rechteckförmigen Gauben über stehende Einzelgauen bis hin zu Vierergauen, die über eine komplette Haushälfte reichen.

Die Sockelbereiche sind durch die oberirdischen Kellergeschosse und die Kellerfenster gekennzeichnet.

#### **e) die Frei- und Verkehrsflächen in ihrer Ausformung**

Die Frei- und Verkehrsflächen erhalten ihre Raumwirkung nicht nur durch die Raumkanten der Gebäude, sondern auch durch die Art der Befestigung, das Profil und nicht zuletzt die Begrünung der angrenzenden Bereiche.

Die Straßen sind nach Verkehrsgruppen getrennt, in Asphalt bzw. in Kopfsteinpflaster ausgeführt.

Besonders erwähnenswert ist die in den Blockinnenbereich hineingehende Stichstraße der Franz-Mehring-Straße, über die die Häuser 6 – 18 erschlossen werden. Als Einbahnstraße um einen Grünbereich herum angelegt verfügt sie über die Qualität einer Wohnstraße, die dem Gebäudekomplex in diesem Bereich den Charakter einer Gartensstadt verleiht.

Das parallel zur Franz-Mehring-Straße verlaufende Ende der Stichstraße ist als Zeile ausgebildet und durch je einen Weg vom Rest der Blockrandbebauung getrennt. Über diesen Weg wird der Blockinnenbereich erschlossen, d. h. ein Zugang geschaffen, der nicht durch die jeweiligen Gebäude führt. Der Blockinnenbereich enthält sowohl halböffentliche Bereiche mit Baum- und Strauchbestand sowie Wäschetrockenstangen als auch kleinteilige private Mietergärten. Bebaut ist der Hofbereich mit eingeschossigen Gartenlauben und Schuppen. Parkplätze sind keine vorhanden.

### **§ 4 Rechtsfolgen**

- (1)** Mit Inkrafttreten dieser Verordnung unterliegen die Denkmalsbereiche Burgstraße 31-34, Fuchsstraße 1-7, Steinstraße 26-30a, Neunmorgenstraße 21-22, Lange Reihe 39-42, Franz-Mehring-Straße 1-23, Feldstraße 12-19 und Bleichstraße 36a-39a, den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils geltenden Fassung.

- (2) Insbesondere wird darauf verwiesen, dass Maßnahmen, die den im Paragraph 3 dargestellten Schutzgegenstand (Stadtgrundriss und Erscheinungsbild) betreffend, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.  
Erfordert eine solche Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so haben die dafür zuständigen Behörden die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes entsprechend § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen.
- (3) Der Schutz der sich innerhalb der Denkmalbereiche befindlichen Baudenkmale durch das Denkmalschutzgesetz wird von dieser Verordnung nicht berührt.
- (4) Insbesondere wird darauf verwiesen, dass Verstöße gegen das Denkmalschutzgesetz als Ordnungswidrigkeiten geahndet und mit einem Bußgeld belegt werden können.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

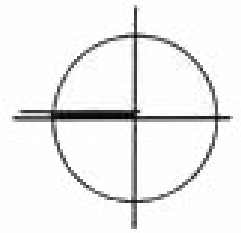
Greifswald, den 25.1.2002

Der Oberbürgermeister  
Untere Denkmalschutzbehörde  
gez. Dr. Arthur König

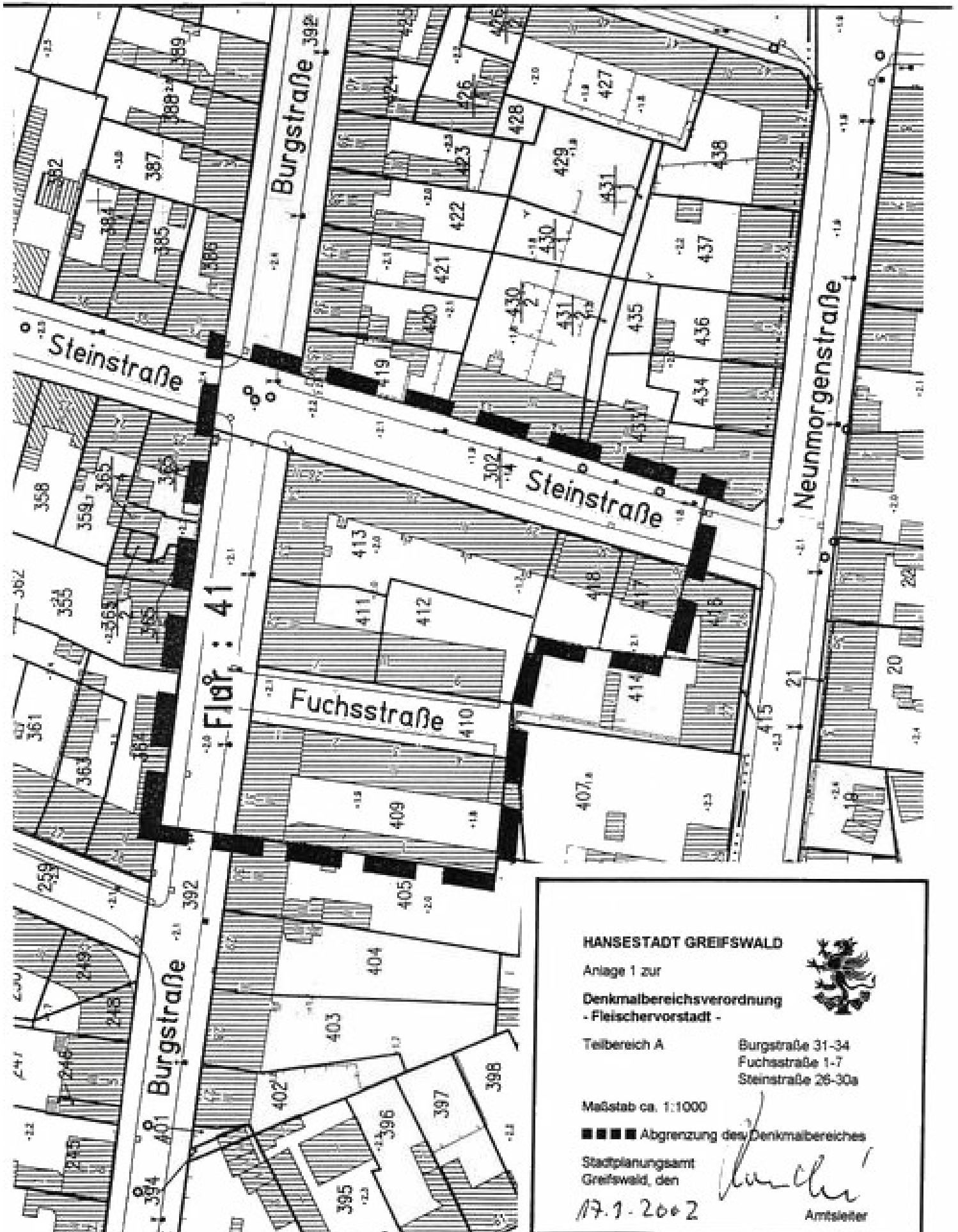
Anlage 1 - Plan Denkmalbereich Fleischervorstadt Teilbereich A  
Anlage 2 - Plan Denkmalbereich Fleischervorstadt Teilbereich B  
Anlage 3 - Plan Denkmalbereich Fleischervorstadt Teilbereich C

TEILBEREICH A

BURGSTRASSE 31-34  
FUCHSSTRASSE 1-7  
STEINSTRASSE 26-30a



- MIETHAUSENSEMBLE -



HANSESTADT GREIFSWALD

Anlage 1 zur

Denkmalbereichsverordnung  
- Fleischervorstadt -



Teilbereich A

Burgstraße 31-34  
Fuchsstraße 1-7  
Steinstraße 26-30a

Maßstab ca. 1:1000

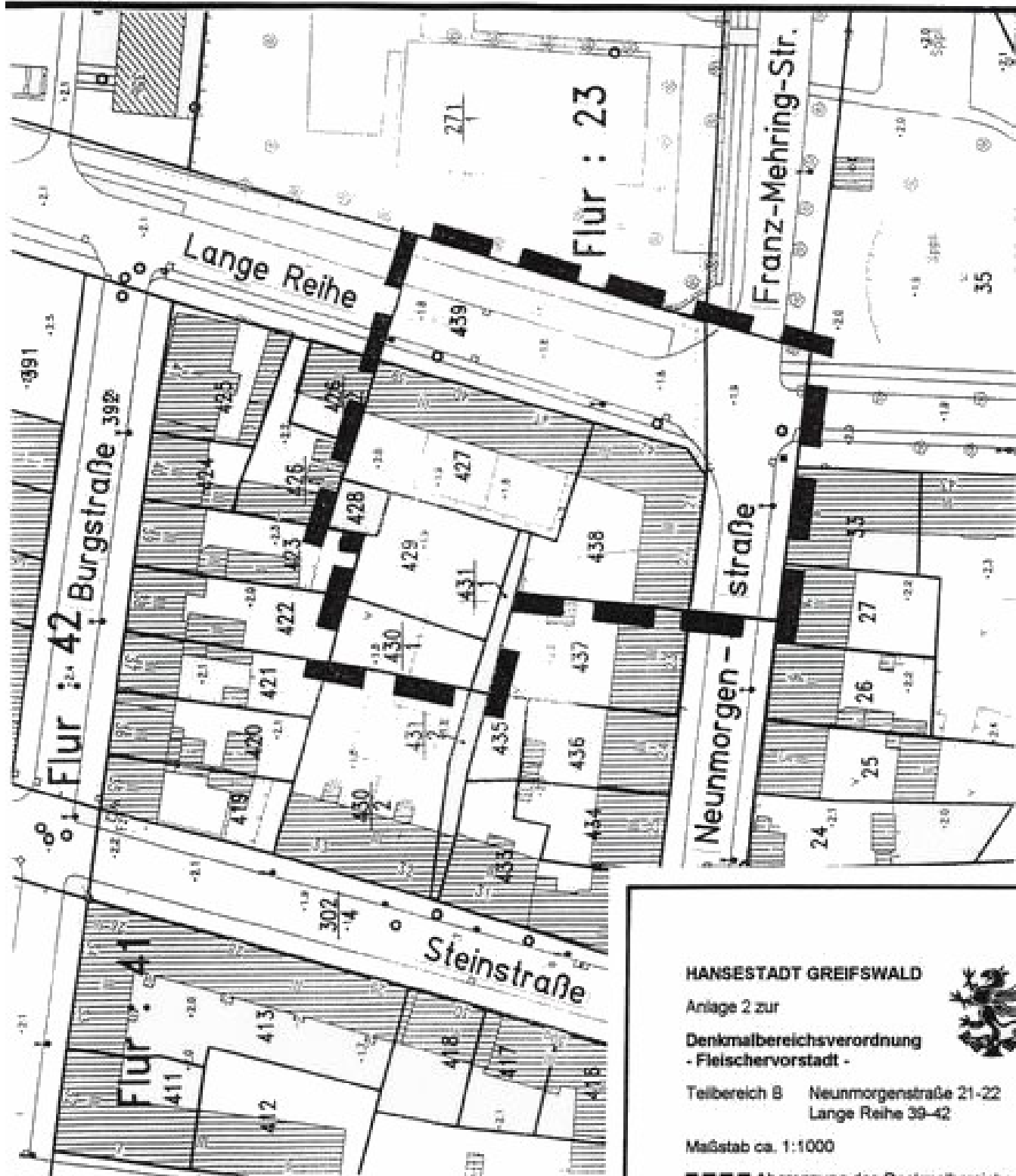
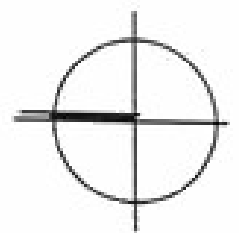
■■■■ Abgrenzung des Denkmalbereiches

Stadtplanungsamt  
Greifswald, den

17.1.2002

*Kunze*  
Arbeitsleiter

TEILBEREICH B NEUNMORGENSTRASSE 21-22  
 LANGE REIHE 39-42  
 - MIETSHAUSENSEMBLE -



HANSESTADT GREIFSWALD

Anlage 2 zur  
 Denkmalbereichsverordnung  
 - Fleischervorstadt -

Teilbereich B Neunmorgenstraße 21-22  
 Lange Reihe 39-42

Maßstab ca. 1:1000

■■■■ Abgrenzung des Denkmalbereiches

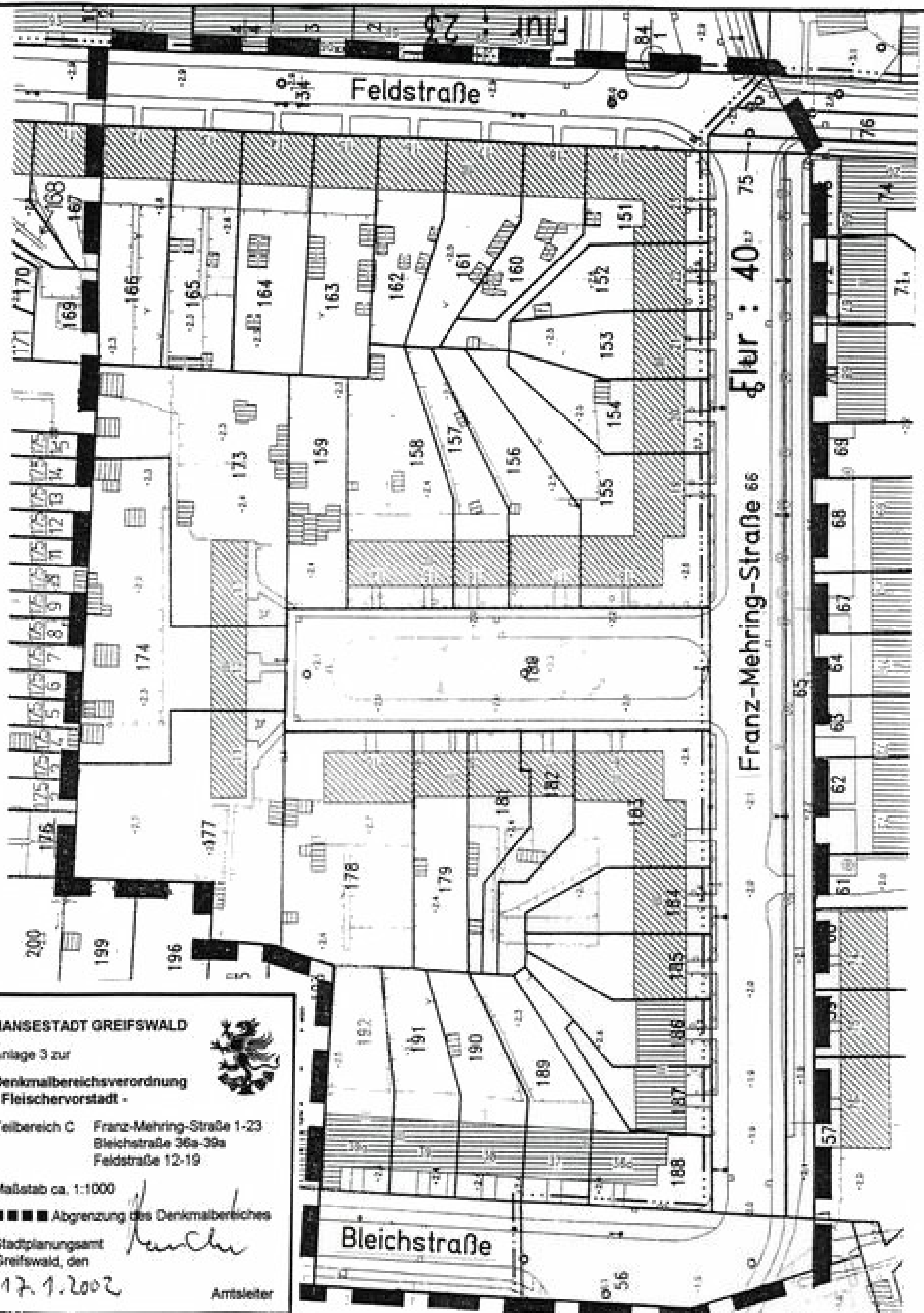
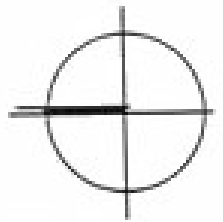
Stadtplanungsamt  
 Greifswald, den  
 17.1.2002



*Beck*  
 Amtsleiter

TEILBEREICH C FRANZ-MEHRING-STRASSE 1-23  
 BLEICHSTRASSE 36a-39a  
 FELDSTRASSE 12-19

- MIETSHAUSENSEMBLE -



HANSESTADT GREIFSWALD

Anlage 3 zur

Denkmalbereichsverordnung  
 - Fleischervorstadt -



Teilbereich C Franz-Mehring-Straße 1-23  
 Bleichstraße 36a-39a  
 Feldstraße 12-19

Maßstab ca. 1:1000

■■■■ Abgrenzung des Denkmalbereiches

Stadtplanungsamt  
 Greifswald, den

*Kunze*

17.1.2002

Amtsleiter