

LESEFASSUNG

(rechtskräftig ab 25.12.2003)

Verordnung über den Denkmalsbereich Wolgaster Straße 91 - 102 in der Hansestadt Greifswald

Auf Grund des § 5 Absatz 3 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 6.1.1998 wird im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern und der Hansestadt Greifswald die Ausweisung des Denkmalsbereiches Wolgaster Straße 91 - 102 in der Hansestadt Greifswald verordnet.

-

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Denkmalsbereich umfasst die Gebäude und Grundstücke Wolgaster Straße 91 - 102.

Dabei handelt es sich um folgende Gebäude und Flurstücke, wobei die jeweils äußere Grenze der Flurstücke die Begrenzung bildet:

Haus- Nr.	Flur	Flurstück
Wolgaster Straße 91	45	156
Wolgaster Straße 92	45	154
Wolgaster Straße 93	45	151
Wolgaster Straße 94	45	150
Wolgaster Straße 95	45	147
Wolgaster Straße 96	45	146
Wolgaster Straße 97	45	128
Wolgaster Straße 98	45	127

Haus- Nr.	Flur	Flurstück
Wolgaster Straße 99	45	125
Wolgaster Straße 100	45	122
Wolgaster Straße 101	45	121
Wolgaster Straße 102	45	118
interner Erschließungsweg	45	119, 120, 123, 124, 126, 148, 149, 152, 153, 155

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Greifswald.

(2) Die Grenze des Denkmalsbereiches ist in dem als Anlage beigefügten Plan eingetragen. Die Anlage ist Bestandteil der Verordnung.

§ 2

Ziel und Begründung der Unterschutzstellung

(1) 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 die 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. Die Fläche, das Straßensystem, die Platzräume und die Baufluchten sowie die Silhouette, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen, wie in § 3 dieser Verordnung beschrieben, sind zu erhalten.

(2) Begründung

Der im § 1 bezeichnete Denkmalsbereich wird unter Schutz gestellt, weil er bedeutend ist für die Siedlungsgeschichte und städtebauliche Entwicklung der Stadt Greifswald sowie für die Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität in Verbindung mit der Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen in der Stadt.

Für die Erhaltung des im § 1 bezeichneten Denkmalsbereichs liegen künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche und städtebauliche Gründe vor:

Der im § 1 bezeichnete Denkmalsbereich ist Bestandteil des Wohngebietes Mühlenvorstadt, mit deren Anlage bzw. Bebauung in der Mitte des 19. Jahrhunderts begonnen wurde und deren Erweiterungen bis in die 50er Jahre des 20. Jahrhunderts erfolgten. Der über Jahrzehnte durchgeführten Bautätigkeit sind die unterschiedlichen Stile und Baukörper, von der Einzelvilla über Straßenrandbebauung bis hin zu schlichten Mehrfamilienhäusern, geschuldet.

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde Greifswald an das neue Fernstraßennetz und an die Eisenbahn angeschlossen. Der in preußischer Zeit begonnene wesentliche Ausbau der Universität und die verhaltene Industrialisierung fanden in kaiserlicher Zeit ihre Fortsetzung.

Zunehmender Wohlstand und steigende Ansprüche an die Wohn- und Lebensverhältnisse bewirkten einen erhöhten Bedarf an Wohnraum. Diese Entwicklung ermöglichte die Besiedlung der Vorstädte der Hansestadt.

Von den Kriegshandlungen des ersten Weltkrieges 1914-18 war Greifswald nicht betroffen, jedoch von den wirtschaftlichen Schwierigkeiten in der Nachkriegszeit.

Die Mühlenvorstadt entwickelte sich vom ehemaligen Platz der Freiheit (ehem. Hohenzollernplatz und Roßmarkt) aus entlang der Wolgaster Straße und der Anklamer Straße. Um 1900 wurde mit der Besiedlung zwischen diesen Straßenzügen sowie nördlich der Wolgaster Straße begonnen.

Ein deutlicher Rückgang privater Bautätigkeit wurde von der nach dem 1. Weltkrieg einsetzenden Wirtschaftskrise verursacht.

Ein Ausweg aus Arbeitslosigkeit und Wohnungsnot wurde mit dem genossenschaftlichen Bauen gefunden.

Die Wolgaster Straße 91 - 102 (ehem. Wolgaster Landstraße 71-82) wurde 1925/26 in damaliger Stadtrandlage vom Bauverein Volkshilfe Greifswald e.G.m.b.H. errichtet.

Diese eingetragene Genossenschaft wurde am 1.4.1925 gegründet.

Der erste Vorstand wurde von dem Geheimen Medizinalrat Dr. Pels Leuschen, dem Architekten Bastel und dem Kaufmännischen Direktor der Greifswalder Licht- und Wasserwerke, Paschke, gebildet. Der Oberbürgermeister Fleischmann wurde Mitglied des Aufsichtsrates.

Getreu ihrem Motto „Gib dem Volke gesunde Wohnungen, so gibst Du ihm Sittlichkeit, Kraft und Macht“ stellte sich die Volkshilfe Greifswald per Satzung als Aufgaben, die Arbeitslosigkeit zu vermindern, produktive Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen, Wohnungsbau in größtem Umfang zu betreiben und durch diese Betätigung soziale, sittliche und wirtschaftliche Hilfe zu leisten.

Das erste Vorhaben der Volkshilfe Greifswald war die Wohnanlage Wolgaster Straße 91 - 102.

Am 31.10.1925 verkaufte die Stadt Greifswald das Grundstück für 10.000 Reichsmark an die Volkshilfe. Zum gleichen Betrag erwarb sie Geschäftsanteile an der Genossenschaft.

Während das private Bauwesen stagnierte, wurde das genossenschaftliche Bauen der Volkshilfe ein Erfolg. Durch die Errichtung getypter Wohnungen in einem durchdachten städtebaulichen Konzept wurde hohe Wohnqualität zu relativ geringen Kosten geschaffen und der Bau der Wohnanlage zum wirtschaftlichen Erfolg. Neun der Wohnungen wurden noch während des Baus verkauft, die restlichen drei vermietet.

Die Wolgaster Straße 91 - 102 gehört zu den wenigen Wohnanlagen in Greifswald, in denen sich die Gartenstadtbewegung widerspiegelt. Der Gemeinschaftsgedanke war die bestimmende Idee der Siedlung, sowohl in der Art und Weise ihrer Errichtung als auch in formaler Hinsicht. Die Wohnanlage ist aufgrund ihrer Form unter der Bezeichnung „Hufeisen“ bekannt. Streng symmetrisch wurden zwei Zeilen mit je fünf Reihenhäusern sowie ein Doppelhaus errichtet. Die zwölf Wohnhäuser erscheinen gleich groß und sind unter einheitlichen Walmdächern gleich gestaltet. Abweichend gestaltet sind die Giebel der Reihenhäuser und des Doppelhauses.

Die an zwei Straßen, an die Wolgaster Straße und an die Straße Am St. Georgsfeld, angrenzende Bebauung erhielt eine eigene, innere Wegeerschließung entlang der Symmetrieachse der Anlage. Großzügige Vorgärten sind zur Mittelachse orientiert.

Der im § 1 bezeichnete Denkmalbereich ist im gesamten Erscheinungsbild bis in die heutige Zeit nicht wesentlich verändert worden, was sowohl die Gebäude als auch die Grundstücksstruktur betrifft.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich (Schutzgegenstand)

(1) Im Geltungsbereich dieser Verordnung sind geschützt:

- der städtebauliche Grundriss
- das historische Erscheinungsbild

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

a) die Lage des Denkmalbereiches:

Der Denkmalbereich befindet sich an einer Ausfallstraße an einem ehemaligen Stadtrand. Die Achse der Wohnanlage ist quer zu dieser Straße ausgerichtet.

b) die Fläche des städtebaulichen Grundrisses:

Diese wird begrenzt durch die Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke des Denkmalbereiches und des internen Erschließungsweges sowie durch die angrenzenden Straßen.

c) den Straßenraum:

Das Straßengefüge besteht aus Fahrbahn, Gehweg, Gartenfläche und Hauswand. Entlang und am Ende des internen Erschließungsweges ist das Gefüge befahrbarer Weg, Gartenfläche und Hauswand ausgebildet.

d) die überlieferte Parzellierung und Parzellenstruktur:

Die Parzellen sind durch - vom internen Erschließungsweg - in die Tiefe reichende Grundstücke mit begrünten Vorgärten, blockähnlicher Bebauung und hinter den Gebäuden liegendem, unbebautem Gartenland gekennzeichnet. Der interne Erschließungsweg liegt auf der Achse der Anlage.

Vegetationsflächen nehmen in der Regel mehr als 90% der unbebauten Grundstücksteile ein.

e) die historischen Baufluchtlinien

f) die Bauweise:

Prägend ist die blockartige Reihenhausbauweise am internen Erschließungsweg, bestehend aus spiegelbildlich gegenüberliegender Bebauung aus je 5 Wohngebäuden und einem symmetrischen Doppelhaus am Ende des internen Erschließungsweges.

(3) Das historische Erscheinungsbild wird getragen von der überlieferten historischen Substanz, deren konkrete Gestalt jeweils die Zeit ihrer Entstehung und bauhistorische Veränderung authentisch bezeugt, und es wird bestimmt durch:

a) die baulichen Anlagen:

Die Gebäude sind zweigeschossige Wohnhäuser. Die beiden Zeilen und das Doppelhaus haben einheitliche Walmdächer. Nach allen Seiten bestehen von den beiden Zeilen und dem Doppelhaus Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen. Die Fassaden sind massiv

ausgebildet und verputzt. Die architektonische Gestaltung ist entlang der Achse der Anlage symmetrisch.

Die Formensprache ist durch Heimatstil und Art déco geprägt.

b) die Maßstäblichkeit der Bebauung:

Diese ergibt sich aus der Zweigeschossigkeit in Abhängigkeit von den vorhandenen Parzellenbreiten und bietet ein geschlossenes Bild von Einfamilienhäusern.

Die Geschosshöhen der Erd- und der Obergeschosse und die Höhen der Traufen und Firse sind innerhalb der Anlage einheitlich.

c) die stadträumlichen Bezüge:

Der im § 1 bezeichnete Denkmalbereich liegt im peripheren Bereich der Stadterweiterung Mühlenvorstadt an einer Ausfallstraße, der Wolgaster Straße. Die Anlage ist entlang der Mittelachse von der Wolgaster Straße und vom Freiraum auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus einsehbar.

d) die historisch geprägte Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile:

Diese ergibt sich aus Gliederung, Material, plastischem Fassadenschmuck und Farbgebung der Gebäudefassaden einschließlich Türen und Fenster, Neigung und Aufbauten der Dächer.

Die Baugestaltung ist vereinheitlicht und weist Symmetrien auf.

Die Fassaden sind massiv ausgebildet, glatt verputzt mit feiner Strukturierung und besitzen in der Regel einen hellen Anstrich. Der ursprüngliche Putz war ein scheiben- bzw. flickenartiger Kammputz, wobei in Breite des Putzkammes (ca. 12 cm) diffus ausgerichtete leichte Bögen, etwa doppelt so lang wie breit, ausgebildet sind. Der Sockelputz ist als vertikaler Kammputz ausgeführt.

Die zur Wolgaster Straße gewandten Zeilenenden haben erdgeschossige Mittelrisalite, die bis auf Gesimse, Faschen und Zierrat ursprünglich dunkel gestrichen sind. Die Fassaden dieser Zeilenenden haben nur ein Fenster im Risalit.

Die seitlichen Fassaden des Doppelhauses haben Vorbauten mit Balkon im Obergeschoss. Die Gebäude besitzen massive Treppenanlagen.

Die Dachneigung der Walmdächer ist einheitlich und beträgt ca. 45°. Die Dacheindeckung besteht aus naturroten gebrannten Dachziegeln in Form einer Biberschwanzkronendeckung. Die Dachaufbauten sind als symmetrische stehende Gauben mit flachem Satteldach ausgebildet.

Die horizontale Gliederung wird durch die Achsen der Öffnungen oder durch das Fehlen von Achsen bestimmt. Elemente der Fassadengestaltung sind Sockel, Fenster- und Türfaschen, filigrane Art-déco-Haustürverdachungen sowie die o. g. Risalite, die mit Rustizierungen, Gesimsen und expressionistischem Zierrat aufwendig gestaltet sind. Die Faschen (Art déco) sind glatt verputzt, nach innen abgewinkelt und bei den Fenstern umlaufend. Die Haustürverdachungen des Doppelhauses sind mit expressionistischem Zierrat bekrönt.

Die Fenster sind als Holzfenster, die Außentüren als Holztüren gefertigt.

Die Hauseingangstüren der Doppelhaushälften sowie der Zeilenendhäuser und der jeweils benachbarten Reihenhäuser in den beiden Hauszeilen sind nebeneinander angeordnet. Die Hauseingangstüren der mittleren Reihenhäuser beider Hauszeilen befinden sich in der nördlichen Achse.

Die ursprünglich getypten Hauseingangstüren haben im oberen Drittel gesprossete Verglasungen in Art-déco-Formen. Füllungen, Türfensterrahmen und Sprossen sind beige gestrichen, ansonsten ist der Anstrich der Haustüren braun. Die ebenfalls ursprünglich getypten Kellertüren sind im oberen Viertel verglast, wobei die Sprossung die Form von zwei sich überschneidenden „V“ hat.

Das typische Fensterformat ist stehend. Die Flügelbreiten sind mit Ausnahme der Vorbau- fenster der Doppelhaushälften in den einzelnen Etagen generell gleich breit. Gleiches gilt

für die Stulp- und Pfostenbreiten, wobei auch Stulp und Pfosten gleich breit (ca. 12 cm) ausgebildet sind. Zur Erbauungszeit waren alle Fenster gesprosst.

Ursprünglich sind die Fenster wie folgt ausgebildet:

Die Kellerfenster haben ein liegendes Format und sind zweiflügelig.

Die Erdgeschossfenster haben generell einen Kämpfer in der Höhe von etwa 3/5.

Ursprünglich waren die unteren Flügel in je drei gleiche Felder mit horizontalen Sprossen unterteilt, die oberen Flügel in je zwei gleiche Felder mit horizontaler Sprosse.

Die Fenster neben den Haustüren sind sechsflügelig, ebenso je ein seitliches Fenster der Doppelhaushälften und je ein Fenster auf der dem internen Erschließungsweg abgewandten Seite der Reihenhäuser. Vierflügelige Fenster befinden sich je eines auf der dem internen Erschließungsweg abgewandten Seite der Reihenhäuser und der Doppelhaushälften.

Zusätzlich befindet sich je ein vierflügeliges, segmentbogiges Fenster in den beiden Risaliten der zur Wolgaster Straße gewandten Zeilenenden. Ausnahmen sind die Vorbaufenster der Doppelhaushälften. Diese sind in der oberen Hälfte feingliedrig gesprosst und in der unteren Hälfte symmetrisch zwei- oder dreiflügelig.

Alle Obergeschossfenster sind zweiflügelig bis auf je ein seitliches dreiflügeliges Fenster der Doppelhaushälften. Die Flügel sind bei den Fenstern gleich breit, wobei die zweiflügeligen Fenster stehendes Format haben. Ursprünglich waren die Flügel in je vier gleiche Felder mit horizontalen Sprossen unterteilt.

Ferner haben die Doppelhaushälften im Obergeschoss eine seitliche, verglaste Balkontür. Die Gaubenfenster sind zweiflügelig, wobei die Flügel in je drei gleiche Felder mit horizontalen Sprossen unterteilt sind.

e) die Frei- und Verkehrsflächen in ihrer Ausformung:

Die Frei- und Verkehrsflächen sind charakterisiert durch Befestigung, Profil und Begrünung beziehungsweise durch deren Fehlen.

Die Straße ist durch Hochborde in Bürgersteig und Fahrbahn gegliedert. Die Gebäude besitzen begrünte Vorgärten. Die Vorgärten sind durch ca. 1,20 m hohe Zäune zum öffentlichen Gehweg abgetrennt. Die Grenzen zum internen Erschließungsweg und zwischen den Grundstücken sind ursprünglich mit geschnittenen Hecken etwa gleicher Höhe bepflanzt.

Der hinter den Gebäuden befindliche Grundstücksanteil ist in der Regel unbebautes Gartenland.

Die Ecksituationen der Einfriedung der Anlage zum öffentlichen Gehweg und zum internen Erschließungsweg sind durch gleichartige, massive, verputzte Pfeiler mit abschließendem Art-déco-Kapitell hervorgehoben. Der Pfeilerputz ist als vertikaler Kammputz ausgeführt, das Kapitell ist glatt verputzt. Die beiden Pfeiler am internen Erschließungsweg sind mit Figuren bekrönt.

Nicht zum historischen Erscheinungsbild gehören Neubauten und Hinzufügungen zur historischen Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile aus jüngerer Zeit, die nicht den Zielen dieser Verordnung laut § 2 entsprechen (z. B. Kunststofffenster).

§ 4 Rechtsfolgen

(1) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung unterliegt der Denkmalbereich Wolgaster Straße 91 - 102 den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Insbesondere wird darauf verwiesen, dass Maßnahmen, die den im Paragraph 3 dargestellten Schutzgegenstand (städtebaulicher Grundriss und historisches Erscheinungsbild) betreffen, 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 DSchG M-V zu berücksichtigen.

(3) Der Schutz der sich innerhalb des Denkmalbereiches befindlichen Baudenkmale durch das Denkmalschutzgesetz wird von dieser Verordnung nicht berührt.

(4) Verstöße gegen das Denkmalschutzgesetz können als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einem Bußgeld belegt werden.

§ 5 Inkrafttreten

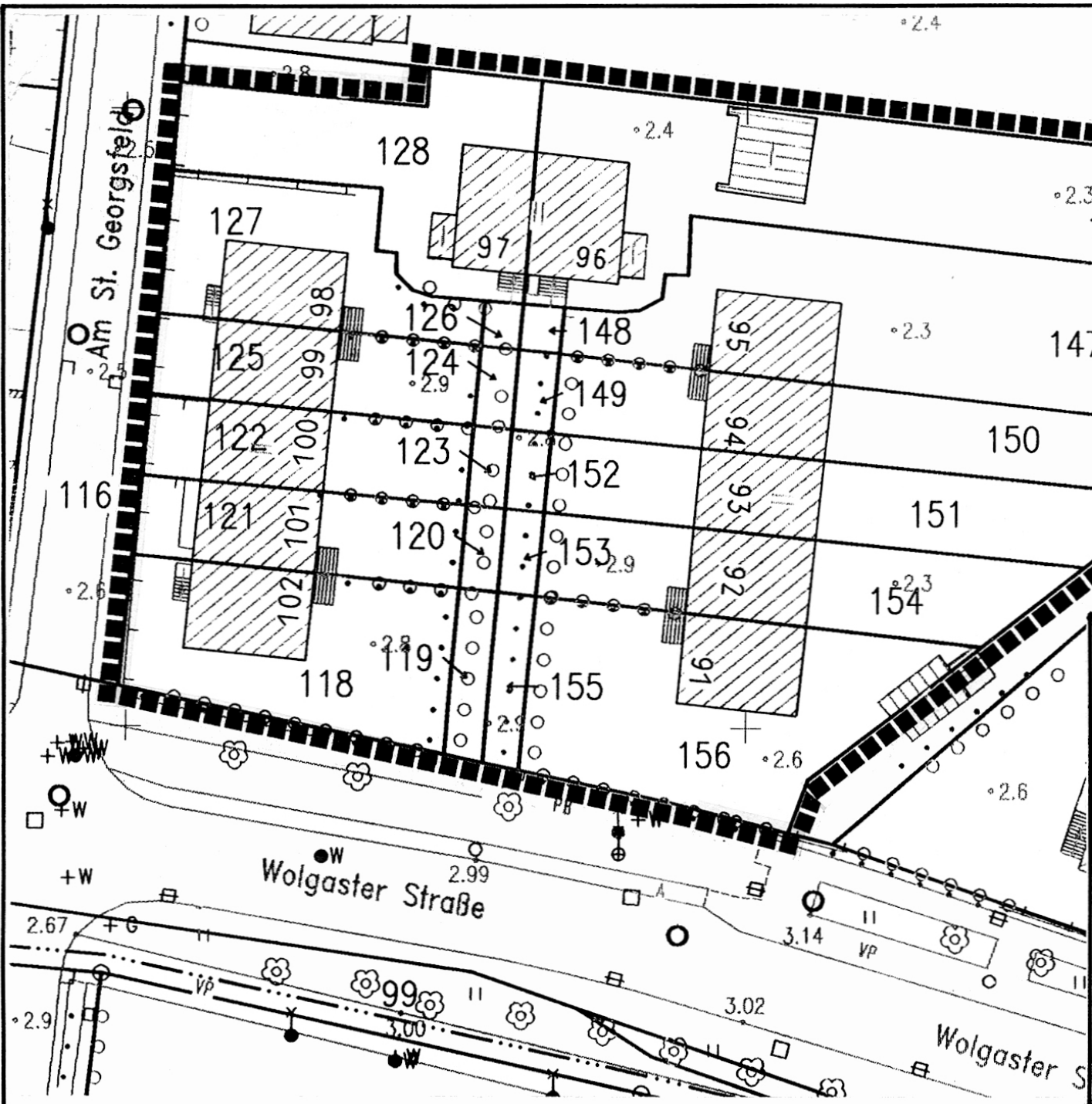
Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Greifswald, den 2.12.2003

Der Oberbürgermeister
Untere Denkmalschutzbehörde
gez. Dr. Arthur König

Anlage: Plan, gemäß § 1 Absatz 2 der Denkmalbereichsverordnung

Flur : 45



HANSESTADT GREIFSWALD



Anlage zur
Denkmalbereichsverordnung
- Wolgaster Straße 91 - 102 -

Maßstab ca. 1:500

■■■■■■■■ Abgrenzung des Denkmalbereiches

Stadtplanungsamt
Greifswald, den 13.1.2000

[Signature]
Amtsleiter