

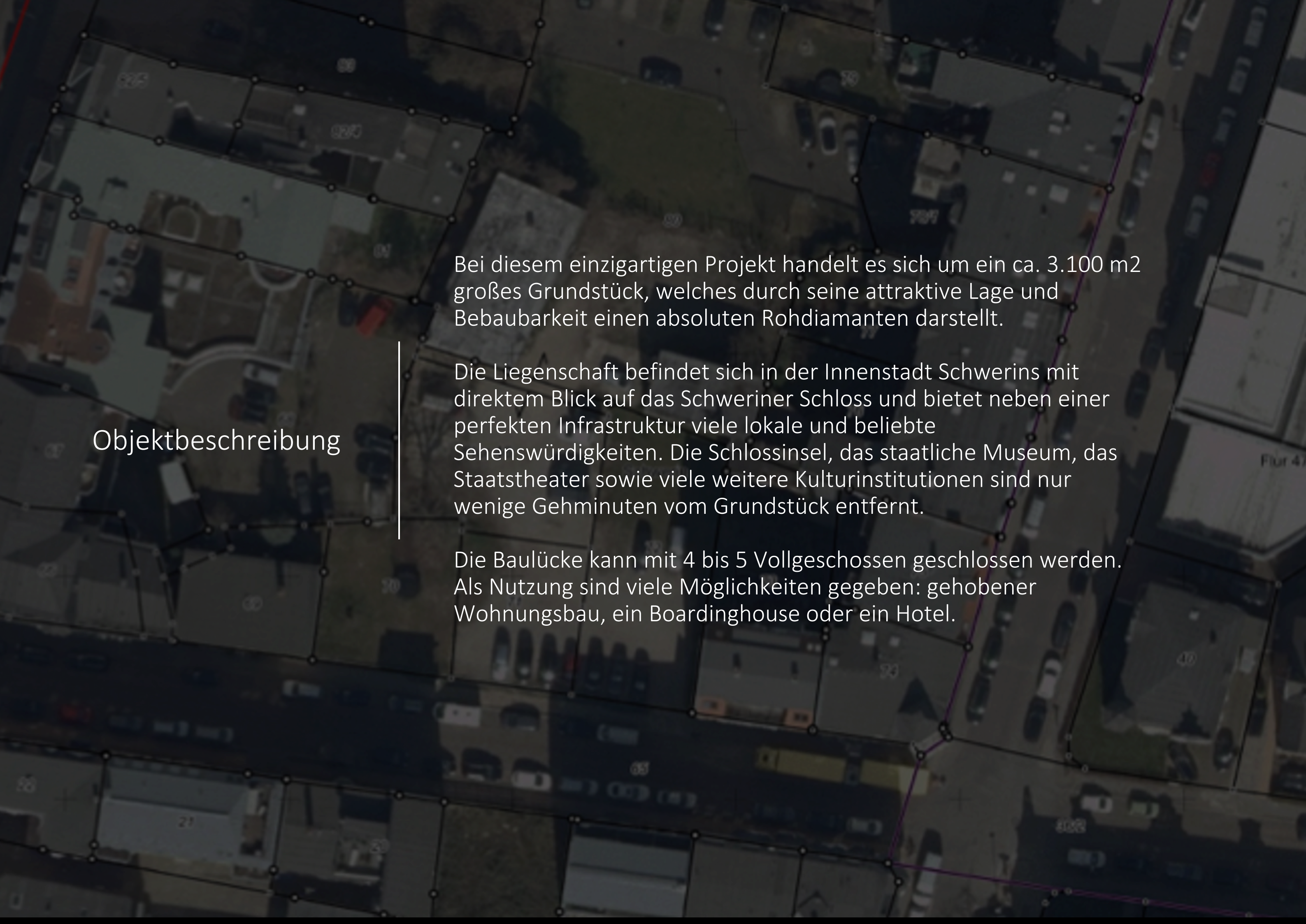


HOLLMANN & KLASSEN
GROUP



Projektgrundstück in Top-Lage

Schwerin, Mecklenburg-Vorpommern



Objektbeschreibung

Bei diesem einzigartigen Projekt handelt es sich um ein ca. 3.100 m² großes Grundstück, welches durch seine attraktive Lage und Bebaubarkeit einen absoluten Rohdiamanten darstellt.

Die Liegenschaft befindet sich in der Innenstadt Schwerins mit direktem Blick auf das Schweriner Schloss und bietet neben einer perfekten Infrastruktur viele lokale und beliebte Sehenswürdigkeiten. Die Schlossinsel, das staatliche Museum, das Staatstheater sowie viele weitere Kulturinstitutionen sind nur wenige Gehminuten vom Grundstück entfernt.

Die Baulücke kann mit 4 bis 5 Vollgeschossen geschlossen werden. Als Nutzung sind viele Möglichkeiten gegeben: gehobener Wohnungsbau, ein Boardinghouse oder ein Hotel.

Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin
Stand 21.02.2025

W
O
H
N
E
N



Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin
Stand 21.02.2025

Makrolage

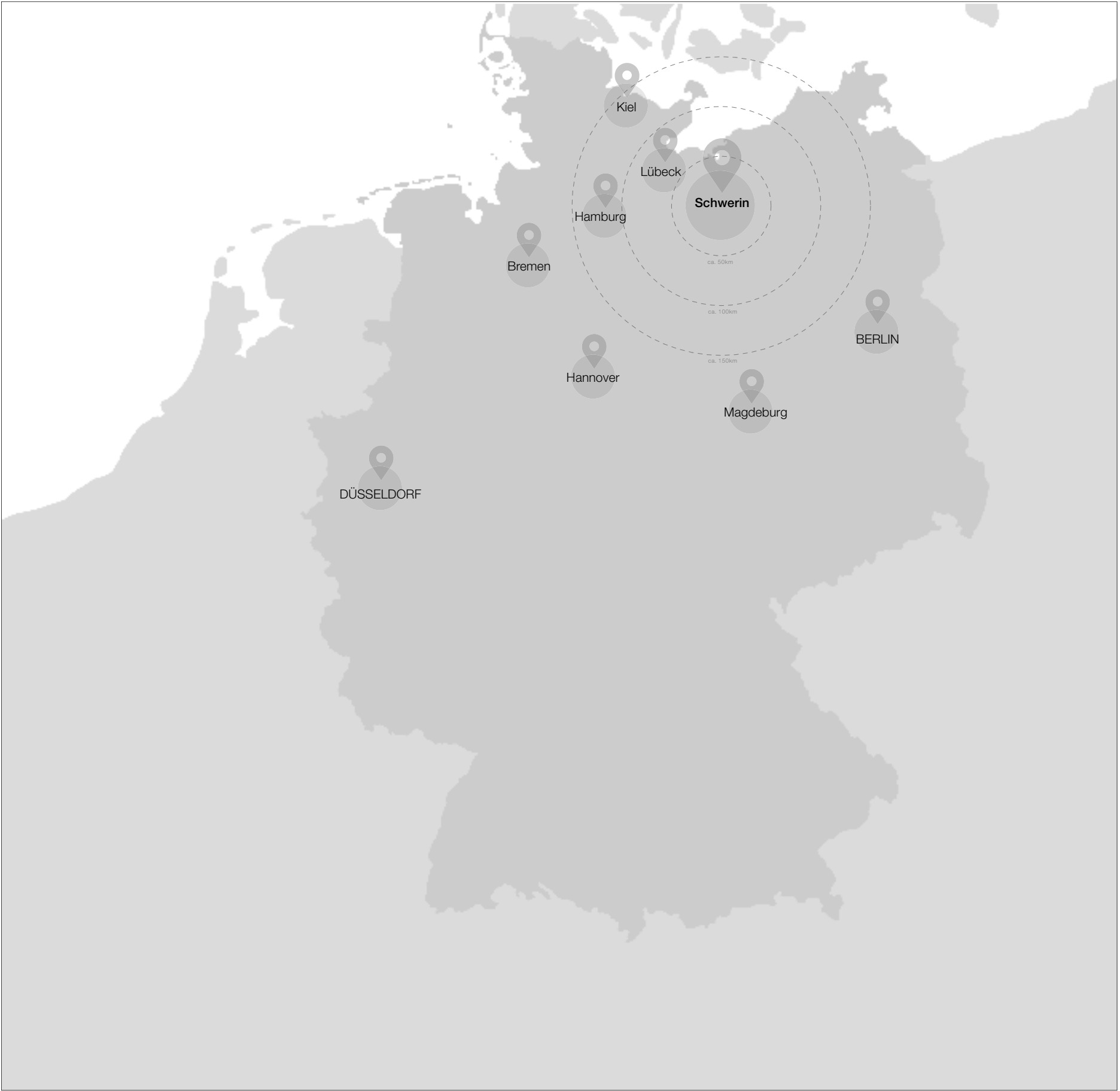
Schwerin liegt im Nordosten Deutschlands und ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt befindet sich etwa 100 Kilometer nordwestlich von Hamburg und rund 30 Kilometer von der Ostsee entfernt. Geografisch ist Schwerin von einer abwechslungsreichen Landschaft geprägt, die von Wäldern, Seen und sanften Hügeln dominiert wird. Der Schweriner See, einer der größten Seen in Mecklenburg-Vorpommern, liegt direkt in der Stadt und trägt zur hohen Lebensqualität bei.

Die Verkehrsanbindung Schwerins ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr gut ausgebaut. Die Stadt ist über die Autobahn A14 an das überregionale Straßennetz angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Hamburg, Rostock und Berlin ermöglicht. Zudem ist Schwerin an das Schienennetz angeschlossen, mit regelmäßigen Zugverbindungen, die die Stadt mit wichtigen Metropolen verbinden. Der Bahnhof Schwerin ist ein zentraler Knotenpunkt für Regional- und Fernverkehr.

Mit einer Bevölkerung von etwa 95.000 Einwohnern ist Schwerin eine mittelgroße Stadt. Die demografische Struktur ist vielfältig, mit einer Mischung aus jungen Familien, Studierenden und älteren Menschen. Die Stadt hat in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung erlebt, was auf die hohe Lebensqualität, die gute Infrastruktur und die attraktiven Freizeitmöglichkeiten zurückzuführen ist.

Die kulturelle Landschaft Schwerins ist reichhaltig und vielfältig. Die Stadt ist bekannt für ihre historischen Bauwerke, darunter das Schweriner Schloss, das als eines der schönsten Schlösser Deutschlands gilt. Zudem gibt es zahlreiche Museen, Theater und Veranstaltungen, die das kulturelle Leben bereichern. Der Schweriner See und die umliegenden Naturlandschaften ziehen Touristen an und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wassersport.

Insgesamt bietet die Makrolage von Schwerin eine attraktive Kombination aus guter Verkehrsanbindung, wirtschaftlichen Möglichkeiten, einer hohen Lebensqualität und einem reichen kulturellen Angebot. Diese Faktoren machen die Stadt zu einem interessanten Standort für Einwohner, Unternehmen und Touristen gleichermaßen.



Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin
Stand 21.02.2025

Mikrolage

Schwerin ist eine Stadt mit einer gut strukturierten Innenstadt, die sowohl historische als auch moderne Elemente vereint. Die Innenstadt ist geprägt von einer Vielzahl von Geschäften, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die Fußgängerzone lädt zum Bummeln und Verweilen ein und bietet eine angenehme Atmosphäre für Einheimische und Besucher. Wichtige Plätze wie der Markt und der Platz der Freiheit sind zentrale Anlaufstellen für Veranstaltungen und Märkte.

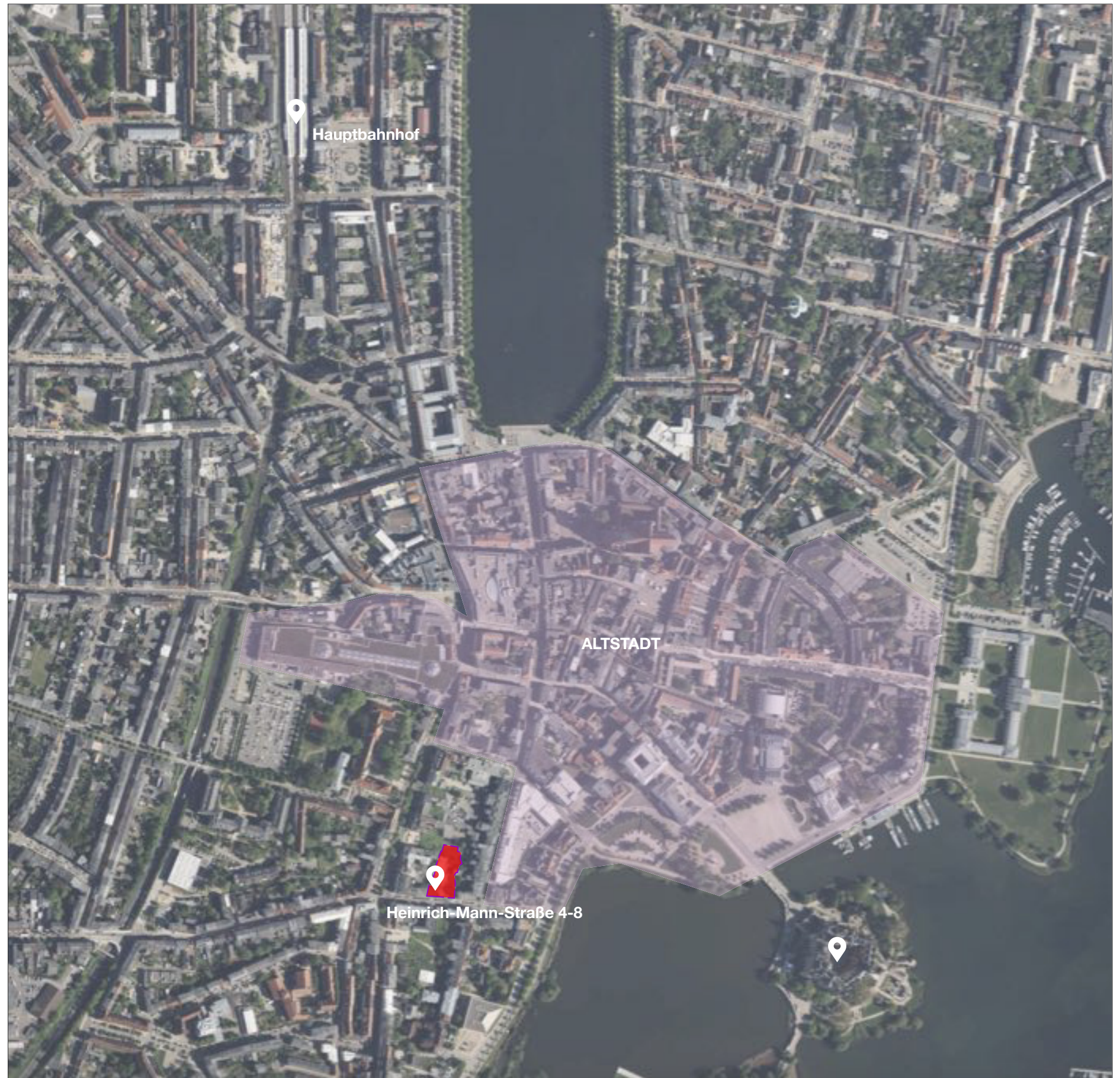
Die Mikrolage von Schwerin profitiert von einer guten Verkehrsanbindung. Innerhalb der Stadt sorgt ein gut ausgebautes Netz von Straßenbahnen und Bussen für eine einfache Erreichbarkeit der verschiedenen Stadtteile. Die Hauptverkehrsstraßen ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Autobahn A14, die Schwerin mit anderen Städten verbindet. Zudem ist der Bahnhof Schwerin ein wichtiger Knotenpunkt für den Regional- und Fernverkehr, was die Erreichbarkeit von umliegenden Städten und Metropolen erleichtert.

Die Altstadt von Schwerin bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Neben großen Einzelhandelsketten finden sich in der Innenstadt zahlreiche kleine Boutiquen und Fachgeschäfte, die ein individuelles Einkaufserlebnis ermöglichen. Wochenmärkte und regionale Märkte bieten frische Produkte und lokale Spezialitäten, was die Attraktivität der Stadt als Einkaufsstandort erhöht.

Schwerin hat ein reichhaltiges kulturelles Angebot, das zur Mikrolage beiträgt. Das Schweriner Schloss, ein UNESCO-Weltkulturerbe, ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch ein Zentrum für kulturelle Veranstaltungen. Museen, Theater und Galerien bieten ein breites Spektrum an Kunst und Kultur, das sowohl Einheimische als auch Touristen anspricht.

Der Schweriner See ist ein zentraler Anziehungspunkt für Wassersportler, Radfahrer und Wanderer. Rund um den See gibt es zahlreiche Parks und Grünflächen, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Zudem bietet die Stadt kulturelle Veranstaltungen, Festivals und Märkte, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

Das Grundstück an der Heinrich-Mann-Straße 4-8 besticht durch seine unmittelbare Lage zur Innenstadt/ Altstadt, welche in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Zudem ist die Schlossinsel mit dem Schweriner Schloss im direkten Blickfeld.



Neubauprojekt in Schwerin

Baulast:

-  Bereich mit eingetragener Grunddienstbarkeit.
Diese Fläche beträgt ca. 445 m²
-  Unterbringungsbaulast für 3
Stellplätze des Grundstücks in der
Mecklenburgstraße 75
-  Abwasserleitung mit beidseitig 5 m
breiter Schutzstreifen

Durchschnittliche GRZ/ GFZ der Nachbarbebauung:

	Ø GRZ 0,75
	Ø GFZ 3,38

dbp
ARCHITEKTUR

Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin



Lageplan Bestand

Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin

Variante Wohnen:

Grundstücksgröße	3.100 m²
Anzahl Stellplätze	27 Stück



Lageplan_1:500

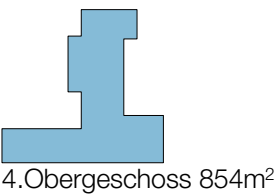
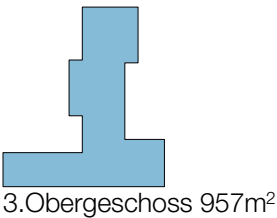
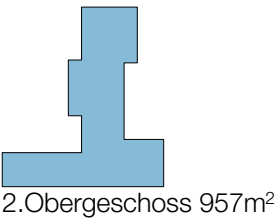
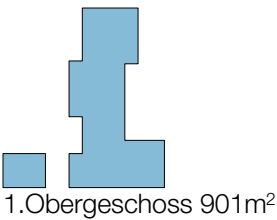
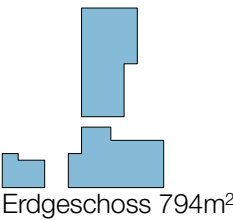
Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin

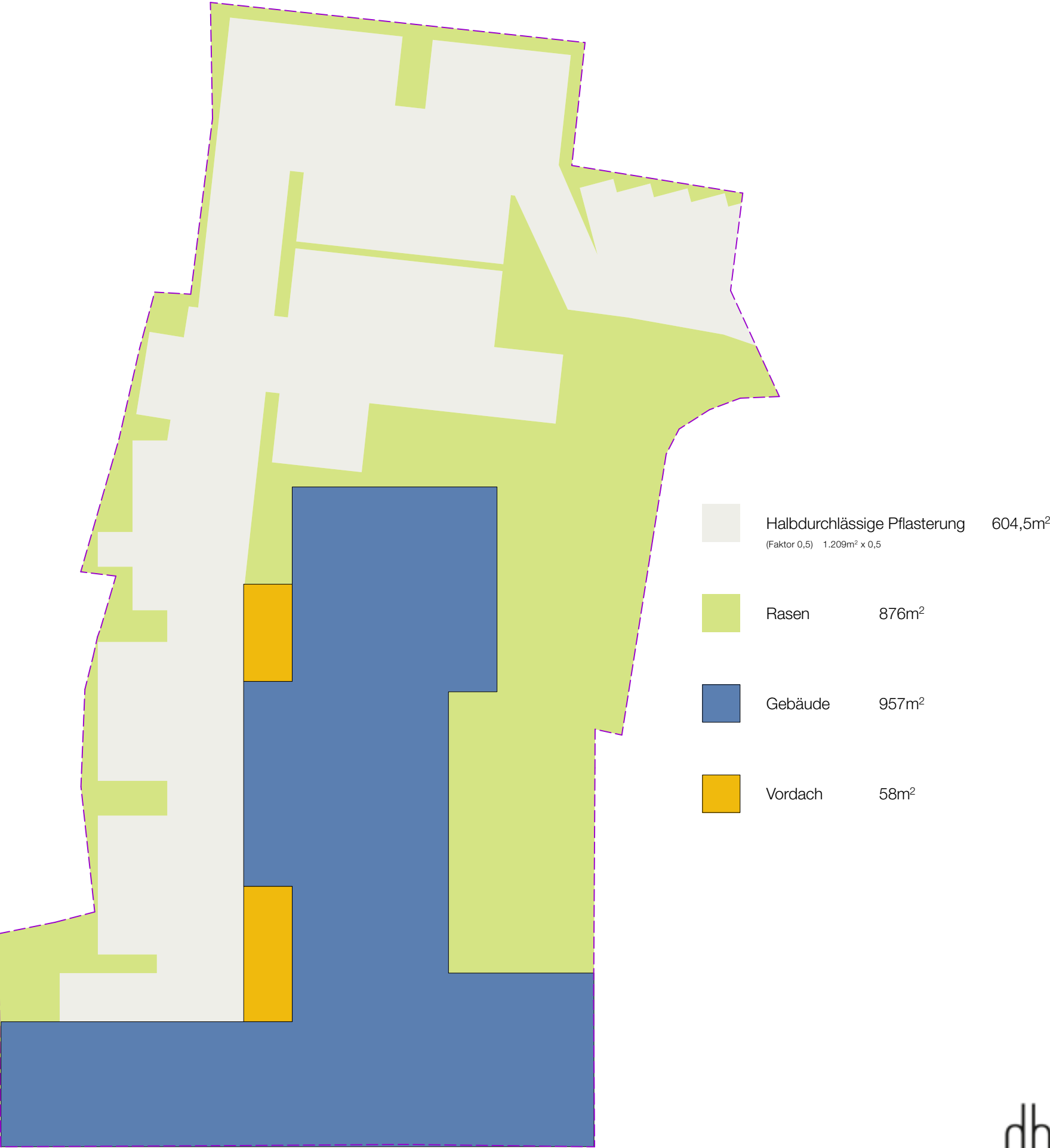
Variante Wohnen:

GRZ Berechnung	
Grundstücksgröße	3.100m ²
Summe aller Grundflächen I Hauptanlagen	1.015m ²
Summe aller Grundflächen II	1.619,5m ²
GRZ I	1.015m ² / 3.100m ²
GRZ II	1.619,5m ² / 3.100m ²
Durchschnittliche GRZ der Nachbarbebauung	ø 0,71

GFZ Berechnung	
Grundstücksgröße	3.100m ²
Summe aller Geschossflächen	4.755m ²
GFZ	4.755m ² / 3.100m ²
Durchschnittliche GFZ der Nachbarbebauung	ø 2,73



GFZ



Halbdurchlässige Pflasterung	604,5m ²
(Faktor 0,5) 1.209m² x 0,5	
Rasen	876m ²
Gebäude	957m ²
Vordach	58m ²

Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin

Übersicht der Wohnungen

6 Wohnungen im Erdgeschoss

	bis 50 m²	1 Stück
	50 - 70 m²	3 Stück
	70 - 100 m²	1 Stück
	über 100 m²	1 Stück



EG_1:250

Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin

Übersicht der Wohnungen

10 Wohnungen im 1.OG

	bis 50 m²	1 Stück
	50 - 70 m²	7 Stück
	70 - 100 m²	1 Stück
	über 100 m²	1 Stück



1.OG_1:250

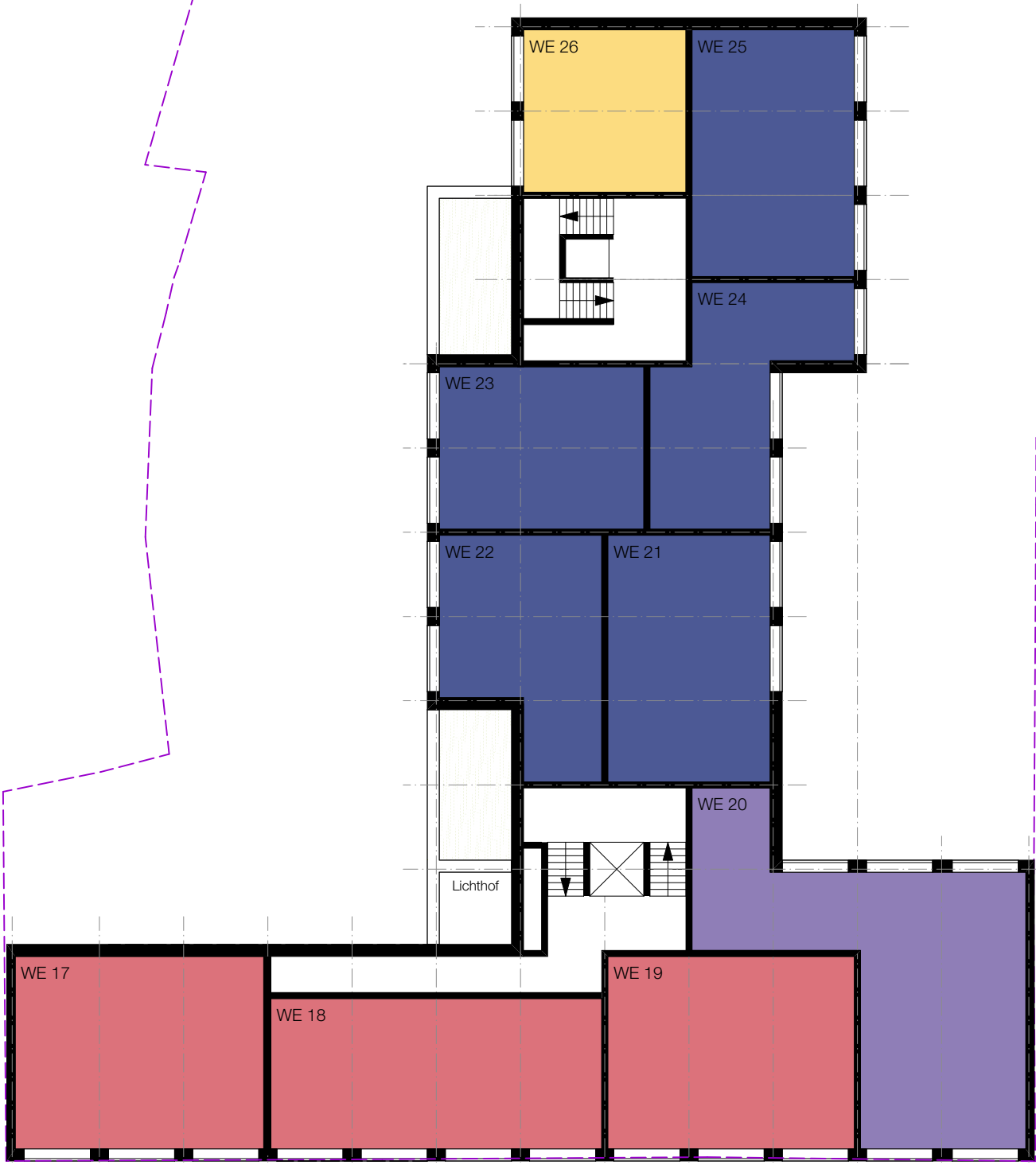
Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin

Übersicht der Wohnungen

10 Wohnungen im 2.OG

	bis 50 m²	1 Stück
	50 - 70 m²	5 Stück
	70 - 100 m²	3 Stück
	über 100 m²	1 Stück



2.OG_1:250

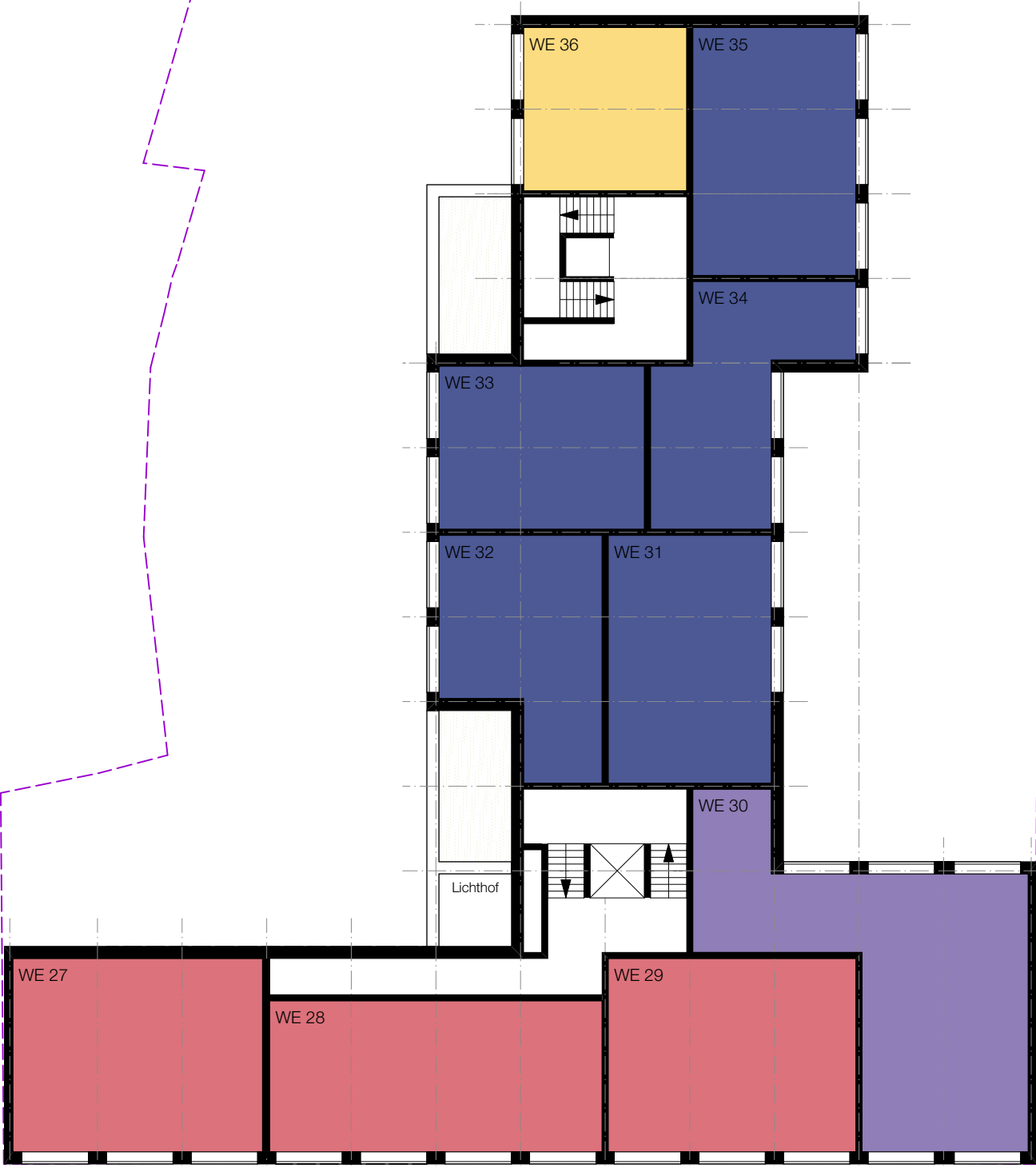
Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin

Übersicht der Wohnungen

10 Wohnungen im 3.OG

	bis 50 m²	1 Stück
	50 - 70 m²	5 Stück
	70 - 100 m²	3 Stück
	über 100 m²	1 Stück



3.OG_1:250

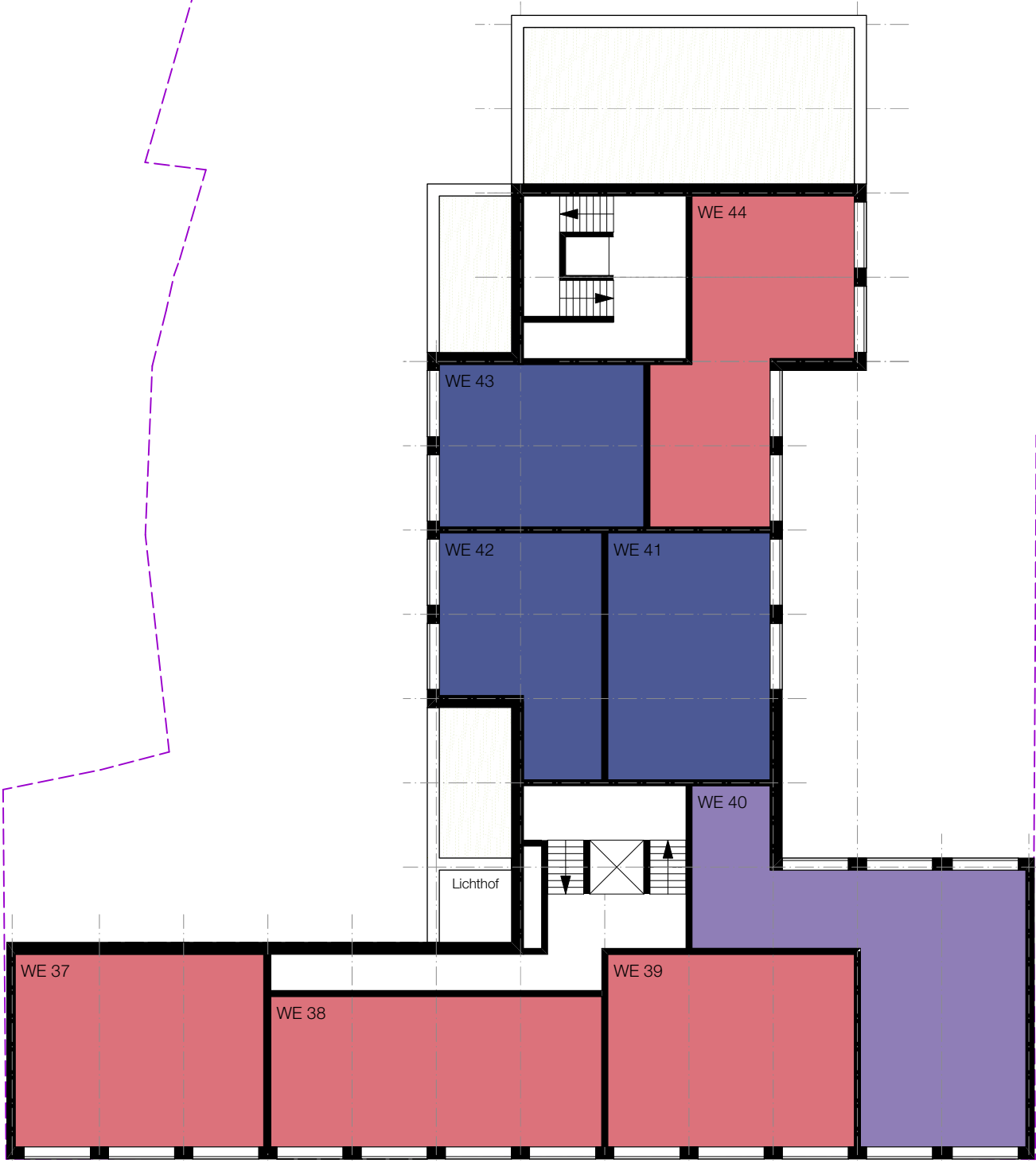
Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin

Übersicht der Wohnungen

8 Wohnungen im 4.OG

	bis 50 m²	0 Stück
	50 - 70 m²	3 Stück
	70 - 100 m²	4 Stück
	über 100 m²	1 Stück



4.OG_1:250

Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin

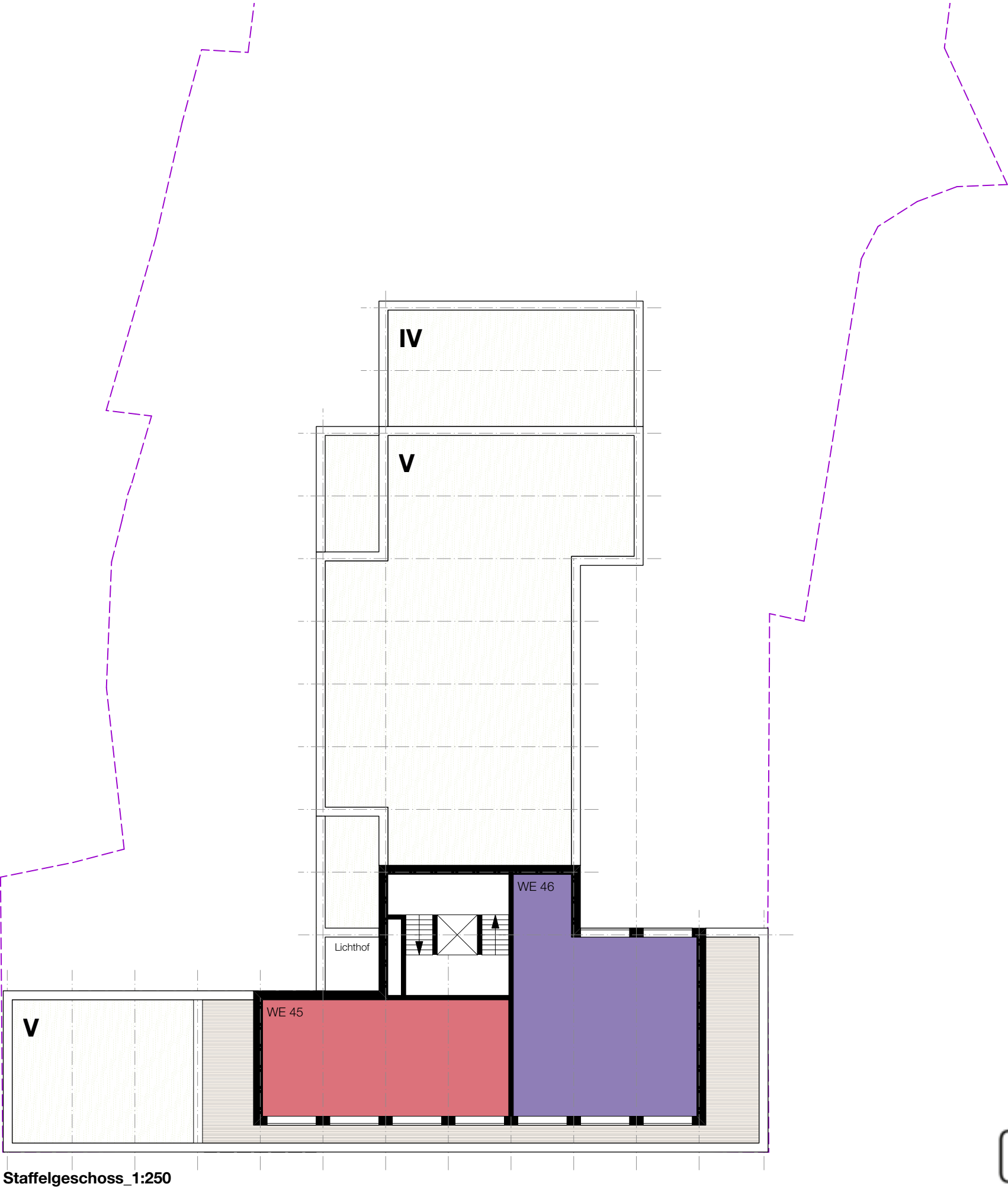
Übersicht der Wohnungen

2 Wohnungen im Staffelgeschoss		
	bis 50 m²	0 Stück
	50 - 70 m²	0 Stück
	70 - 100 m²	1 Stück
	über 100 m²	1 Stück

Zusammenfassung Variante Wohnen:

Anzahl der Wohnungen	46 Stück *
Bruttogeschossfläche	4.755m²
Wohnfläche	ca. 3.500 m²
Anzahl Stellplätze	27 Stück
Grundstücksgröße	3.100 m²

* Die Anzahl, Aufteilung und Größe der Wohnungen ist ein erster Vorentwurf und kann je nach Anforderung variiert werden.



Neubauprojekt in Schwerin



Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin



Ansicht
Heinrich-Mann-Straße_1:250

Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubauprojekt in Schwerin

Schutz des Architekten

Studie zur Neubebauung an Heinrich-Mann-Straße 4-8 in Schwerin

Vom Architekten erbrachte Leistungen und Arbeitsergebnisse dürfen nur für das benannte Bauvorhaben verwendet werden. Der Bauherr ist nicht berechtigt, die Vorplanleistungen des Architekten ohne dessen schriftlichen Einverständnis weiter zu verwenden oder gar an andere Architekten zu leiten und Nutzen daraus zu ziehen.

Der Architekt ist berechtigt - auch nach Beendigung dieses Vertrages -, das Bauwerk oder die bauliche Anlage in Abstimmung mit dem Bauherrn zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen. Dem Architekten steht das Recht zu, auf den Planunterlagen, am Bauwerk oder an baulichen Anlagen namentlich genannt zu werden.

Der Bauherr ist zur Veröffentlichung des vom Architekten geplanten Bauwerks nur unter Namensangabe des Architekten berechtigt.



Heinrich-Mann-Straße 4-8

Neubau Wohnüberbauung in Schwerin

Referenzen

Campus RO Rosenheim







HOLLMANN & KLASSEN

GROUP

HK7 GmbH

Weitere Informationen zu Planung und Erwerbskosten können unter info@hollklass.de angefordert werden. Bei den im Exposé aufgezeigten Grundrissen handelt es sich um einen Planungsentwurf. Mögliche Änderungen können noch vorgenommen werden.