

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 02 Stabsstelle Welterbe Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft Sonstige - Beratung mit Externen	Nr.	VO/2021/4086 öffentlich
	Datum:	01.10.2021
	Verfasser/-in:	Gralow, Rita
Abwägung der Anregung und abschließender Beschluss der 2. Fortschreibung des Managementplans für das Welterbe Historische Altstadt Wismar		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachte relevante Anregung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 2. Fortschreibung des Managementplanes für das UNESCO-Welterbe Historische Altstadt Wismar mit dem Ergebnis geprüft, dass die Anregung berücksichtigt wird. (Abwägung siehe Anlage 1)
2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die redaktionellen Änderungen (Korrekturen und Ergänzungen) des Entwurf der 2. Fortschreibung des Managementplanes für das UNESCO-Welterbe Historische Altstadt Wismar zur Kenntnis genommen.
3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 2. Fortschreibung des Managementplanes für das UNESCO-Welterbe Historische Altstadt Wismar in der vorliegenden Fassung. (siehe Anlage 2)
4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Einwender der Anregung das Ergebnis der Prüfung des fristgerecht eingegangenen Schriftsatzes mitzuteilen.
5. Die 2. Fortschreibung des Managementplanes für das UNESCO-Welterbe Historische Altstadt Wismar ist nach dem abschließenden Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

siehe Anlagen

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

X	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

X	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlagen:

Anlage 1_Abwägung 2. FS MP.pdf

Anlage 2_2. Fortschreibung MP-Stand 01.10.2021.pdf

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

2. Fortschreibung des Managementplans UNESCO Welterbestätte Altstadt Wismar
 Vierwöchige öffentliche Auslegung zum Zwecke der Bürgerbeteiligung vom 19.8. bis 16.9.2021
 Abwägung

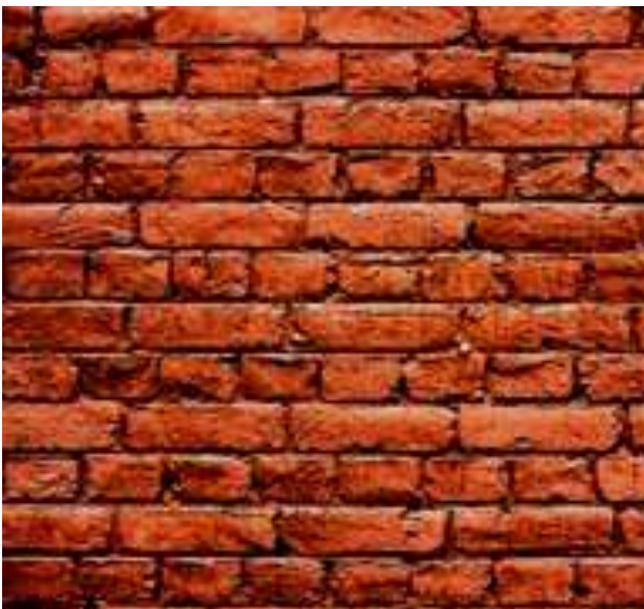
Im Zuge der Bürgerbeteiligung ist eine (1) Anregung eingegangen.

X	Hinweis/Anregung Bürger	Stellungnahme 02	Empfehlung zur Abwägung
1.	<p>Anmerkung des Bürgers [REDACTED]</p> <p>„Bemerkung zum Archiv Gestatten Sie bitte folgenden Hinweis: Auf der S. 164 [betr. S. 163, RG] werden Aussagen zum Stadtarchiv der Hansestadt Wismar gemacht. Ich weiß, dass es einen sehr tüchtigen Archivverein Wismar e.V. gibt, der beinahe wöchentlich Lesungen, Vorträge und Diskussionen anbietet, die Flure des Stadtarchivs mit wechselnden Ausstellungen zur Stadtgeschichte schmückt und die beiden Gymnasien in ihrer Arbeit hilfreich unterstützt. Die Veranstaltungen im Freien unter der Linde werden gut besucht. Die Veranstaltungen im Leseraum vor der Coronazeit waren ausgebaut.“</p> <p>Vielleicht kann dieses ehrenamtliche Wirken mit einem Satz erwähnt werden. Es würde möglicherweise weitere Interessierte anziehen.“</p>	<p>[REDACTED] regt an, dass das ehrenamtliche Wirken des Archivvereins im Managementplan Erwähnung finden sollte.</p>	<p>Aufnahme folgenden Satzes am Schluss des zweiten Absatzes auf Seite 163: [...] an der historischen Bildungsarbeit. Dabei wird das Archiv wirkungsvoll vom Archivverein unterstützt.</p>



MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
2. Fortschreibung



Organisation der
Vereinten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation



**Historische Altstädte
Stralsund und Wismar**
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt
2. Fortschreibung – ENTWURF

■ Auftraggeber:

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Büro Wismar
Hinter dem Chor 9, 23966 Wismar
Tel.: 03841-25 28 11

■ Im Auftrag:

Hansestadt Wismar
Stabsstelle Welterbe
Lübsche Straße 23
23966 Wismar
Tel.: 03841- 22529102

■ Bearbeitung:

Wimes GbR
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel.: 0381-377 069 83

■ Mit Unterstützung der Arbeitsgruppe „Managementplan“:

- Herr Huschner - Stabsstelle Welterbe
Stabsstellenleiter und Welterbemanager
- Frau Gralow - Stabsstelle Welterbe
Sachbearbeiterin Welterbe
- Frau Domschat-Jahnke - Bauamt, Amtsleiterin
- Herr Günter - Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz
Abteilungsleiter
- Frau Feichtinger - Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz
Sachbearbeiterin Planung
- Herr Klaus/Frau Drabon - DSK, Büro Wismar

Fotos Deckblatt: Blick über sanierte Häuser in der Dahlmannstraße zur
St.-Georgen-Kirche und zum St.-Marien-Kirchturm
(Foto Volster Wismar)

Luftbild Altstadt (DSK Wismar)

Inhaltsverzeichnis

Präambel	5
1 Die UNESCO-Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“ und deren Schutzinstrumente	6
1.1 Grundlagen	6
1.1.1 Stadtgeschichte Wismar, wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung in der Hansestadt Wismar	6
1.1.2 Kriterien für die Eintragung der „Historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ in die Liste der Welterbestätten	12
1.1.3 Nachhaltigkeitsziele der UNESCO (Sustainable Development Goals)	12
1.1.4 Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“ Was wurde in die Welterbeliste aufgenommen und warum?	13
1.1.5 Das Welterbegebiet	23
1.1.6 Die Pufferzone um das Welterbegebiet historische Altstadt	23
1.2 Die Schutzinstrumente der Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“	25
1.2.1 Internationale Übereinkommen	25
1.2.2 Fachliche Grundlagen der Kultusministerkonferenz	26
1.2.3 Bundesgesetze	26
1.2.4 Landesgesetze	26
1.2.5 Örtliche Vorschriften und Pläne	27
1.2.6 Faktoren, die das Welterbe und die Pufferzone beeinträchtigen können – präventive Schutzmaßnahmen	39
1.2.7 Sichtachsen, Silhouetten und Panoramaschutz	41
2 Sozioökonomische Entwicklung	55
2.1 Bevölkerungsentwicklung	55
2.2 Wirtschaft und Beschäftigung	59
2.3 Stand der Zielerreichung	61
3 Städtebauliche Denkmalpflege	62
3.1 Städtebauliches Denkmalkonzept	62
3.2 Gebäudebestand und Denkmalpflege	73
3.2.1 Bestandsentwicklung und Gebäudenutzung	73
3.2.2 Sanierungsfortschritt, Leerstände und Baulücken	79
3.3 Öffentlicher Raum	87
3.3.1 Soziale Infrastruktur	87

3.3.2	Verkehrliche Infrastruktur	90
3.3.3	Grün- und Freiraumstrukturen	95
3.4	Stand der Zielerreichung	109
4	Kultur und Tourismus	125
4.1	Kulturelles Zentrum Welterbestätte historische Altstadt	125
4.2	Beherbergung und Gastronomie	129
4.3	Stand der Zielerreichung	131
5	Ziel- und Maßnahmenkonzept 2030	132
5.1	Handlungsschwerpunkte und Ziele	132
5.2	Handlungsbedarf Städtebau und Denkmalschutz	134
5.3	Handlungsbedarf Wirtschaft und Verkehr	141
5.4	Handlungsbedarf soziale Infrastruktur, öffentlicher Raum	142
5.5	Handlungsbedarf Welterbe, Tourismus und Kultur	149
5.6	Künftige Maßnahmenschwerpunkte	149
6	Förderkulisse im Welterbegebiet	152
7	Finanzierungskonzept	154
8	Öffentlichkeitsarbeit	158
8.1	Allgemeine Ziele der Öffentlichkeitsarbeit	158
8.2	Information und Sensibilisierung der Bewohner Wismars	158
8.3	Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft und ihren Fachausschüssen	161
9	Organisation	164
9.1	Fachkräfte für das Denkmal	164
9.2	Weitere am Schutz des Denkmals Beteiligte	166
9.3	Kooperation mit Dritten	168
10	Monitoring zur Erfolgskontrolle	169
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	170

Präambel

Die historische Altstadt von Wismar ist in ihrem heutigen Bestand Ergebnis und Ausdruck im Laufe der Jahrhunderte erfolgter vielschichtiger gesellschaftlicher und damit verbundener baukultureller Entwicklungen. Vor dem Hintergrund eines einerseits bewohnten, intensiv genutzten, lebendigen Stadtorganismus und eines andererseits einzigartigen wertvollen kulturellen Erbes soll der Charakter des Gesamtensembles bewahrt werden.

Das Management hat die Aufgabe die Welterbestätte „Historische Altstadt Wismar“ im Sinne der UNESCO- Konvention zum Schutz des Erbes der Menschheit dauerhaft zu bewahren. Schutzziel ist der Erhalt der materiellen Substanz und der visuellen Integrität im Spannungsfeld mit gesamtgesellschaftlichen Veränderungen, Klimawandel, Ansprüchen an moderne Arbeits- und Wohnverhältnisse, Tourismus etc. und dem daraus entstehenden Handlungsdruck für erforderliche Strukturveränderungen.

Das Welterbemanagement muss darauf hinwirken, alle Maßnahmen, die zum Schutz, zur Erhaltung, zur Restaurierung und zur Zugänglichkeit der Welterbestätte notwendig sind, zu ergreifen, als auch alle Maßnahmen, die zur Weiterentwicklung und Anpassung an moderne Ansprüche erforderlich sind, zu bewerten und unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung mittelbarer oder unmittelbarer Schäden für die Welterbestätte zu unterstützen.

Der Managementplan ist das zentrale Planungsinstrument für den Schutz, die Nutzung, die Pflege und die erfolgreiche Weiterentwicklung der Welterbestätte „Historischen Altstadt Wismar“ und zugleich ein integriertes Handlungskonzept zur Festlegung der Ziele und Maßnahmen, mit denen der Schutz, die Pflege und die Nutzung verwirklicht werden sollen.

Präambel



1 Die UNESCO-Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“ und deren Schutzinstrumente

1.1 Grundlagen

1.1.1 Stadtgeschichte Wismar, wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung in der Hansestadt Wismar

Stadtgeschichte der Hansestadt Wismar

Wismar wurde 1229 erstmals urkundlich erwähnt. Die Widmung mit lübischem Recht, die 1266 von Heinrich I. von Mecklenburg bestätigt wurde, erfolgte wahrscheinlich zwischen 1226 und 1229. Die ersten Anfänge der deutschen Besiedlung kurz vor 1200 wurden im nördlichen Teil der Altstadt auf einer leichten Bodenerhebung in unmittelbarer Nähe zum südlichen Ende der Wismarbucht lokalisiert. Nur 25 Jahre nach der ersten Erwähnung Wismars als Stadt sind die drei Stadtpfarrkirchen St. Marien, St. Nikolai und St. Georgen urkundlich belegt. Dies zeugt von der rasanten Ausdehnung des Stadtgebietes in der 1. Hälfte des 13. Jahrhunderts. Die nach 1276 errichtete Stadtmauer umfasste das mittelalterliche Stadtgebiet, über das Wismar erst im 19. Jahrhundert hinauswuchs. Von 1256 bis 1368 war Wismar Hauptresidenz der mecklenburgischen Landesherren, nach der Verlegung der Hauptresidenz nach Schwerin blieb Wismar bis ins 17. Jahrhundert Nebenresidenz.

Geschichte

Zur Wahrung ihrer Eigenständigkeit und zur Sicherung ihrer Handelswege schlossen die Seestädte untereinander mehrere Schutzbündnisse ab. Ein erster Vertrag aus dem Jahre 1259 verbündete Wismar mit den starken Nachbarstädten Lübeck und Rostock und wird als Ursprung für den mächtigen Verband der Hanse gewertet. Neben Lübeck nahm Wismar eine bedeutende Stellung in diesem Bündnis ein.

Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung, die die Stadt als Mitglied der Hanse vom 14. bis zum 16. Jahrhundert besonders in den Wirtschaftszweigen Brauerei/Bierexport sowie Wollweberei besaß, gelang es Wismar, weitreichende Rechte gegenüber dem mecklenburgischen Fürstenhaus durchzusetzen. In dieser Zeit entwickelten sich wesentliche Elemente des bis heute bestehenden Stadtgrundrisses, wie z. B. das Straßennetz. Es entstand das bis heute erhaltene historische Erscheinungsbild der Stadt, wie beispielsweise die charakteristische Grundstückserschließung entlang der Hauptstraßen durch vorwiegend giebelständige Häuser, die an der Rückseite teilweise durch einen Seitenflügel, einen sogenannten Kemladen, erweitert wurden.



Wismar um 1640

Der Markt wurde so angelegt, dass er problemlos von Süden, Westen und Osten (Schwerin, Lübeck und Rostock) sowie von Norden (Hafen) erreichbar war.

Die straßenseitigen Baufluchten wurden durch die strengen Regelungen des lübischen Rechts gesichert. Aufgrund der Erfahrungen aus Stadtbränden wurde seit dem 14. Jahrhundert vom Rat der Stadt die Massivbauweise für die Straßengiebel und die Brandwände gefordert und durch Steindeputate gefördert. Die äußere Gestaltung der Häuser erfolgte in den folgenden Jahrhunderten jeweils in der zeittypischen Formensprache von der Gotik bis zum Barock.

Die Zugehörigkeit zur Hanse und der damit verbundene Wohlstand sowie die intensiven Einflüsse nord- und westeuropäischer Kulturen führten zu einer starken, architektonisch differenzierten Bautätigkeit, die in solch einer Fülle und Kontinuität in der Vergangenheit nie wieder erreicht wurde. Bedeutende sakrale Bauten, wie die St. Nikolai-, St. Georgen- und St. Marienkirche sowie das Heiliggeistspital, aber auch eine relativ große Zahl von Bürgerhäusern und Speichergebäuden zeugen bis in die Gegenwart von Stolz, Bauwillen und Qualitätsbewusstsein ihrer Erbauer.

Bürger der Stadt Wismar konnte damals nur sein, wer innerhalb der Stadtmauern ein Haus, eine Wohnbude oder ein Grundstück besaß. Dahinter steht der Gedanke, dass mit der Bildung von Eigentum die Bewohner in besonderer Weise motiviert sind, mit der Verantwortung für ihren Teil auch Verantwortung für das Gemeinwohl zu übernehmen. Wohlhabende Meister besaßen neben einem Haus oder einer Wohnbude Grundstücke in der Stadt bzw. Grundbesitz in der Stadtfeldmark. Die Häuser oder Wohnbuden dienten gleichzeitig als Unterkunft und Werkstatt. Die städtischen Unterschichten, zu denen u. a. Tagelöhner, Hausgesinde und auch die Stadtbediensteten zählten, wohnten in schlechten Wohnbuden oder „Wohnkellern“. Inmitten der Hansezeit, im Jahre 1475, gab es in Wismar nur 577 Wohnhäuser und 1.478 Wohnungen in Buden und Kellern (Angaben entnommen aus dem Managementplan 2000).

Nach dem Dreißigjährigen Krieg wurde Wismar im Westfälischen Frieden 1648 Schweden zugesprochen, dass die Stadt in der Folgezeit zu einer der mächtigsten Festungen im nördlichen Europa ausbaute und wiederholt in seine Kriege verwickelte. Nach der Eroberung Wismars durch die Dänen in den Nordischen Kriegen wurden die Festungswerke 1717/18 weitgehend geschleift und später z. T. zu städtischen Grünanlagen umgestaltet. Da im Wismarer Fürstenhof das königlich Hohe Tribunal, das Oberappellationsgericht aller schwedischen Besitzungen in Deutschland, installiert wurde, bildete Wismar zu dieser Zeit das juristische Zentrum der schwedischen Provinzen in Deutschland. Im Jahre 1803 verpfändete die Schwedische Krone die „Stadt und Herrschaft Wismar“ an den Herzog von Mecklenburg für 100 Jahre. Dieser Pfandvertrag wurde nicht wieder eingelöst und die Stadt somit 1903 endgültig Bestandteil des Herzogtums Mecklenburg.

Die Vervierfachung der Einwohnerzahl zwischen 1803 und 1905 führte zu einer Verdichtung der Bebauung innerhalb der Altstadt. Neben den aufwendigeren klassizistischen und historistischen Neubauten und Umgestaltungen bestehender Gebäude entstand, insbesondere ab der Mitte des 19. Jahrhunderts, eine Vielzahl von Wohnhäusern. Diese prägen bis heute durch ihre einfache, aber ausgewogene Fassadengliederung, Putzornamentik und Fenstergliederung das Bild ganzer Straßenzüge und bilden die Mehrheit des überlieferten Gebäudebestandes der Altstadt.

Bis in die 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts bestand die Stadt Wismar aus der im 13. Jahrhundert ausgeformten Altstadt. Erst nach der mecklenburgischen Zollreform von 1863 öffnete sich das Hinterland für Wismar. Die Stadt trat aus ihrer Isolierung heraus und entwickelte sich zu einem aktiven Hafen- und Industriestandort. 1867 wurde die Gewerbefreiheit eingeführt. 1881 gründete Rudolph Karstadt in der Hansestadt das Stammhaus der erfolgreichen Warenhauskette und brachte damit eine ganz moderne Handelsstruktur mitten in die Altstadt von Wismar.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde zunächst die Verdichtung im innerstädtischen Bereich fortgesetzt.

Ab dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts wich die mittelalterliche Stadtmauer einer neuen Wohnbebauung, deren ringförmige Anlage die Struktur der mittelalterlichen Befestigungsanlage nachzeichnet. Eine großzügigere Ausdehnung in das Weichbild der Stadt war zu dieser Zeit durch die Festlegungen des Pachtvertrages von 1803 sehr erschwert. Dennoch wurden in der Zeit ab 1873 die Grundzüge der Stadtentwicklung außerhalb der Altstadt mit gründerzeitlicher Villenbebauung an den Chausseen, gefolgt von Industrie- und Gewerbeanlagen, geschaffen. Auf der Altstadtseite wurden anstelle oder vor der Stadtmauer bis in das erste Drittel des 20. Jahrhunderts Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise errichtet, deren Fassaden überwiegend historistisch geprägt wurden. Im Unterschied zu der Bebauung innerhalb der ehemaligen Stadtmauer und am Rand der nördlichen Altstadt verließen die Baufluchten der Häuser am südlichen Stadtrand entlang der Chausseen nach Lübeck bzw. Rostock nicht direkt an der Straße, sondern erhielten einen zusätzlichen Vorgartenbereich bis zur Ringstraße. An der Südseite der Altstadt wurde auch der äußere Bereich des Altstadtringes bebaut. Hier wurden einzelnstehende, von Gärten umgebende, z. T. villenartige Häuser errichtet.

Eine deutliche Zunahme der Siedlungsentwicklung vollzog sich im Zusammenhang mit der Aufrüstung zum zweiten Weltkrieg. Mehrere Wohnsiedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre sowie die Ansiedlung von Rüstungsindustrie kennzeichnen die Entwicklung außerhalb der Altstadt in dieser Zeit.

Insgesamt 12 Luftangriffe rissen zwischen 1940 und 1945 deutliche Wunden in die Stadt. Die Altstadt wurde dabei partiell beschädigt, dies betraf insbesondere den südöstlichen Bereich der Altstadt (Altwismarstraße/Turmstraße/Schatterau/Dr.-Leber-Straße) und den Bereich um die St.-Marien-Kirche und die St.-Georgen-Kirche einschließlich der Kirchen selbst. Die meisten Luftangriffe galten jedoch der Zerstörung kriegsbedeutender Industriebetriebe, die sich außerhalb der Altstadt befanden. Als am 02. Mai 1945 britisch-kanadische Truppen Wismar besetzten, waren historisch wertvolle Teile der Altstadt (darunter die Bereiche um die St.-Georgen-Kirche und St.-Marien-Kirche) und 80 % der Industrieanlagen stark beschädigt oder zerstört.

Entsprechend den Beschlüssen der Alliierten gelangte die Stadt am 30. Juni 1945 in die sowjetische Besatzungszone. Ende des Jahres 1945 war die Zahl der Einwohner durch Flüchtlinge aus dem Osten auf mehr als 47.000 gestiegen. Im Laufe der DDR-Zeit wuchs die Stadt mit 58.000 Einwohnern zu einer der großen Mittelstädte der DDR heran und wurde zur Kreisstadt. Mit einer der größten Werften und dem Ausbau des Hafens als wichtigste Wirtschaftszweige der Stadt entwickelte sich Wismar darüber hinaus zu einem bedeutenden Industriestandort an der Ostseeküste.

Friedliche Demonstrationen leiteten im November 1989 auch in Wismar ein neues Kapitel der Geschichte ein. Aus der Bürgerbewegung formierte sich der „Runde Tisch“, der vorübergehend die Rolle des Stadtparlaments übernahm. Am 6. Mai 1990 fanden die ersten freien Kommunalwahlen statt, danach konstituierte sich die Bürgerschaft. In den Folgejahren entwickelte sich die kreisfreie Stadt Wismar zu einem wichtigen Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen.

Mit der politischen Wende und der Vereinigung der beiden deutschen Staaten im Jahre 1990 vollzog und vollzieht sich ein städtebaulicher, wirtschaftlicher und sozialpolitischer Neuordnungs- und Umwälzungsprozess. Im Zuge der deutschen Wiedervereinigung erhielt die kreisfreie Stadt Wismar im Januar 1990 den Beinamen "Hansestadt" zurück.

Ein besonderer Höhepunkt war die Landesgartenschau Wismar im Jahr 2002. In das Konzept der Landesgartenschau war zum einen der vorhandene Tierpark eingebunden. Zum anderen wurden dabei auch Konversionsflächen eines ehemaligen Kasernen- und Übungsgeländes einer neuen Nutzung zugeführt. Im Kernbereich auf einer Fläche von 42 ha entstand eine weitläufige, abwechslungsreiche und hochwertige Freizeitlandschaft.

Im gleichen Jahr wurde die Wismarer Altstadt gemeinsam mit Stralsund in die UNESCO Welterbeliste aufgenommen.

Die seit September 2011, im Zuge der Kreisgebietsreform, dem Landkreis Nordwestmecklenburg zugehörige Kreisstadt Wismar liegt im Nordwesten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern am südöstlichen Ende einer nach ihr benannten Bucht der Ostsee. Das Gebiet der Hansestadt Wismar liegt im oberzentralen Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Schwerin und an den Randzonen der Oberzentren Hansestadt Rostock und Hansestadt Lübeck. Die Hansestadt Wismar bildet mit der Landeshauptstadt Schwerin den wichtigsten räumlichen Entwicklungsschwerpunkt im Nordwesten Mecklenburgs und trägt dazu bei, auch in den umgebenden ländlichen bzw. kleinstädtischen Räumen gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen. Schwerpunkt ist hierbei eine gute Versorgung mit Bildungs-, Gesundheits-, Kultur-, Sport- und Einkaufseinrichtungen.

Im Rahmen des „Modellvorhabens Raumordnung“ (MORO) des BMVBS wurde die Modellregion Norddeutschland / Metropolregion Hamburg – MORO ausgewiesen. MORO Nord ist ein gemeinsames Projekt der Länder Hamburg, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein und der Metropolregion Hamburg. Der Landkreis Nordwestmecklenburg mit der Hansestadt Wismar ist Teil der Metropolregion Hamburg. Ein entsprechendes Verwaltungsabkommen über die Zusammenarbeit wurde am 20.04.2012 unterzeichnet.

Die Hansestadt Wismar zählt heute lt. stadteigener Einwohnerstatistik 42.864 Einwohner und hat eine Flächenausdehnung von 41,75 km². Das Stadtgebiet dehnt sich von Nord nach Süd ca. 7 km und von Ost nach West ca. 8 km aus. Der Umfang des Stadtgebietes beträgt 47 km. Höchster Punkt in der Altstadt mit 17 m über NN ist der St.-Marien-Kirchhof, westlich vom Marktplatz gelegen.

Verkehrliche Anbindung

Die verkehrsgünstige Lage an der Ost-West-Handelsstraße und der Naturhafen bildeten bereits im Mittelalter gute Voraussetzungen für die Anlage eines Hafens und für die Entstehung eines Handelsplatzes.

Die Hansestadt Wismar ist von der BAB A 20 über die AS Wismar-Mitte und von der BAB A 20/ BAB A 14 über das AK Kreuz Wismar erreichbar. In das AK Kreuz Wismar mündet auch die Bundesstraße B 105 ein, die parallel zur Ostseeküste verläuft und Wismar mit den Ostseebädern im Osten, wie Bad Doberan, Kühlungsborn etc. verbindet.

Zudem wird Wismar von den Bundesstraßen B 105, B 106, B192 und B 208 tangiert. In die Hansestadt führen vier Landesstraßen sowie zwei weitere Hauptverkehrsstraßen. Dabei handelt es sich um die:

- L 12 (Schweriner Straße) aus Richtung Süden
- L 12 (Poeler Straße) aus Richtung Norden als Verbindung zur Insel Poel
- L 102 (Klußer Damm) aus Richtung Südosten
- L 012 aus Richtung Südwesten (Gressow / Barnekow)
- Rostocker Straße von Osten
- Lübsche Straße aus Westen

Verkehrs- anbindung

Für Segler und Sportbootfahrer bietet Wismar eine gute Infrastruktur. Nahe dem Stadtzentrum befinden sich der Alte Hafen mit für größere Yachten geeigneten Kaianlagen, der Westhafen mit vielen Liegeplätzen für Boote aller Größenordnungen und der südlich des Seehafens gelegene Wasserwanderrastplatz. Nördlich der Werft liegt der wegen des engen Fahrwassers und des beschränkten Tiefgangs nur für kleinere Boote geeignete Segelhafen.

Alle wichtigen überörtlichen Routen für Fahrradtouristen (z. B. der stark frequentierte Ostsee-Küsten Radweg) tangieren die Wismarer Altstadt. Innerhalb der Altstadt ist ein durchgängig gut befahrbares Radwegenetz auf Grund der örtlichen Verhältnisse nur eingeschränkt umsetzbar. Ziel ist es, den vorhandenen Straßenraum in seiner historischen Gliederung und Materialität zu erhalten bzw. im Zuge eines erforderlichen Um- und Ausbaus wiederherzustellen. Hier müssen Lösungen gefunden werden, die im Einklang mit der denkmalgerechten Sanierung der Straßenräume stehen.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Hochschule Wismar – Fachhochschule für Technik, Wirtschaft und Gestaltung mit den Fachbereichen Bauingenieurwesen, Elektrotechnik und Informatik, Maschinenbau / Verfahrens- und Umwelttechnik, Seefahrt, Wirtschaft, Architektur und Design / Innenarchitektur – kann auf über 100 Jahre Ingenieurstudium in der Hansestadt Wismar zurückblicken. Sie musste als ehemalige Technische Hochschule zugunsten der beiden Universitäten Rostock und Greifswald zurückstecken. Sie gewann dennoch aufgrund steigender Studentenzahlen an Bedeutung, auch außerhalb der Grenzen Mecklenburg-Vorpommerns. Auch auf dem Campus der Hochschule, der aus ehemaligen Kasernen der deutschen Wehrmacht hervorging, wurde in die Zukunft investiert. So z.B. wurden drei ehemalige Kasernenengebäude für die Ausbildung und Forschung saniert. 1999/2000 entstand der Neubau des Fachbereichsgebäudes Architektur, Design/Innenarchitektur. Nach der geplanten Sanierung des ehemaligen Werkstatt- und Sozialgebäude im Alten Hafen soll im Erdgeschoss ein digitales Innovationszentrum der Hochschule Wismar entstehen. Ein solches Zentrum dient als Brutstätte für Startup-Unternehmen und als strategische Plattform für die Unterstützung und die Weiterentwicklung der Informations- und Kommunikationsbranche. Die Hochschule Wismar arbeitet eng vernetzt mit Wissenschaftseinrichtungen und -partnern in der Region und rund um den Globus.

Hochschule

Die Hansestadt Wismar entwickelt sich zunehmend zu einem maritimen Wirtschaftsstandort mit weit über die Landesgrenzen hinausgehender Bedeutung. Der malaysische GENTING-Konzern als eines der größten Kreuzfahrtunternehmen der Welt hat die Werften in Wismar, Rostock und Stralsund erworben und zur Firmengruppe MV-Werften mit Hauptsitz Wismar zusammengeführt.

MV-Werften

Die MV Werften sind das Herz der maritimen Industrie Mecklenburg-Vorpommerns. Luxuriöse Flusskreuzfahrtschiffe, eisgängige Megayachten und die größten Kreuzfahrtschiffe der Welt werden hier entwickelt und gebaut. Drei Werften beschäftigten rund 2.350 Mitarbeiter. In Wismar sind das derzeit 1.200 eigene Mitarbeiter, in Rostock 670 und in Stralsund 480. Über 2.500 Neubauten für den Einsatz im Tourismus, in der Arktis, der Logistik und der Offshore-Industrie wurden von den Werften in Wismar, Rostock und Stralsund in über 70 Jahren abgeliefert. Mit einem weltweit einzigartigen Bauprogramm schlugen die MV Werften im Jahr 2016 ein neues Kapitel im Schiffbau des Landes auf. Vier Luxus-Flusskreuzfahrtschiffe wurden innerhalb von acht Monaten abgeliefert. Die erste Endeavor-Expeditionsyacht und der erste Ozeanriese der Global Class befinden sich derzeit auf unseren drei Werften im Bau.

Wismar ist als Zentrale auch der Sitz der Geschäftsführung sowie der Mehrheit der Angestellten, vor allem in den Bereichen Projektierung, Konstruktion, Einkauf und Finanzen. Am Standort Wismar werden die Neubauten der Star Cruises Global Class entstehen. Es ist das größte Kreuzfahrtschiff, welches bislang in Deutschland gebaut worden ist. Mit seinen Abmessungen von 342 m Länge und 46,40 m Breite bietet es je nach Einsatzgebiet bis zu 9.500 Passagieren Platz. Die erste Auslieferung ist für Ende 2020 vorgesehen.

MV-Werften

Die Seehafen Wismar GmbH ist eines der modernsten Logistikunternehmen im Ostseeraum. Als südlichster deutscher Ostseehafen verfügt der Seehafen Wismar über eine ideale Lage für die Güterströme in der Ostsee, in Deutschland und in ganz Europa. Die zentrale Lage des Seehafen Wismar ist ideal für die Nord-Südverkehre zwischen Mitteleuropa und Skandinavien. Auch durch die Ost-West-Anbindung Richtung Baltikum und Russland spielt der Standort eine wichtige Rolle bei der Bündelung und Verteilung von Warenströmen. Im zweitgrößten Ostseehafen Mecklenburg-Vorpommerns können Schiffe mit einer Länge von 210 m, 28 m Breite und 8,50 m Tiefgang Ladung, als Stück-, Massen- oder Flüssiggut, löschen.

Seehafen

Die Hafenerweiterung 2. Bauabschnitt der Seehafen Wismar GmbH wurde Ende 2018 fertiggestellt. Ab diesem Zeitpunkt steht eine multifunktionale Fläche mit 45.000 qm und einer Kaianlage von 332 Metern zur Verfügung.

Dank seiner optimalen Anbindung an die Autobahnen A 20 und A 14 ist der Hafen für Straßenfahrzeuge aller Art zu erreichen. Zur bahntechnischen Abwicklung verfügen alle Liegeplätze des Hafens über einen direkten elektrifizierten Gleisanschluss, wobei das hafeneigene Gleisnetz an das europäische Eisenbahnnetz angebunden ist. Diese gute Anbindung des Standortes an das Bahnnetz ist ein wichtiger Faktor für die Leistungsfähigkeit des Seehafen Wismar. So erfolgen mehr als 60 % aller über den Seehafen abgewickelten Landverkehre über die Schiene.

Tourismus und Fremdenverkehr

Als eine bedeutende Voraussetzung zur Stärkung der Stadt als Fremdenverkehrsstandort werden die Sanierungsmaßnahmen in der historischen Altstadt einschließlich des Alten Hafens, insbesondere die Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bebauung sowie die Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude und Ensemble sowie die Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlich zugänglichen Bereich des Hafens gesehen. Besondere Anziehungspunkte sind die Kirchen und das Stadtgeschichtliche Museum Schabbell, das nach sieben Jahre Bauzeit im Dezember 2017 eröffnet wurde. Seit Juni 2014 können sich Einwohner und Gäste der Hansestadt Wismar im neuen Welt-Erbe-Haus über die UNESCO und die Geschichte der Welterbestadt informieren. Das Besucherzentrum ist nach Regensburg und Stralsund das dritte seiner Art in Deutschland.

Tourismus

Im Bereich des Alten Hafen befinden sich der Kreuzfahrtanleger und vier historische Speicher- und Silogebäude. Als erste Sanierungsmaßnahme eines denkmalgeschützten ehemaligen Silogebäudes konnte der Umbau des Ohlerich Speichers zu einer Beherbergungsstätte mit 48 exklusiven Ferienwohnungen sowie ein italienisches Restaurant bis Ende 2018 fertiggestellt werden.

In Sanierungsdurchführung befinden sich der Kruse Speicher und das nebenstehende ehemalige Werkstatt- und Sozialgebäude. Hier entstehen in den Erdgeschoss Gewerbeeinheiten und in den Obergeschossen insgesamt 76 exklusive Ferienwohnungen. Im Thormann Speicher sollen im Ergebnis der Modernisierung und Instandsetzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Gastronomie und in den übrigen Obergeschossen Büros und Arztpraxen angesiedelt werden.

Mit der Weiterentwicklung der Gastronomie, teilweise bis zur Erlebnisgastronomie sowie dem erheblichen Zuwachs an Bettenplätzen in den Hotels und Pensionen wurden wichtige Voraussetzungen für den Tourismus verbessert. So z. B. wurde im November 2016 das „Wonnemar Resort Hotel“ mit 90 Zimmern eröffnet. Im Alten Hafen wurde 2012 der Neubau „Schifferhus“ und 2017 der Neubau „Lotsenhus“ mit insgesamt 32 Ferienappartements fertiggestellt. Auch hier befinden sich in den Erdgeschossen gastronomische Betriebe, touristische Dienstleistungen und Ladengeschäfte.

1.1.2 Kriterien für die Eintragung der „Historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ in die Liste der Welterbestätten

Eine der Hauptaufgaben der UNESCO ist die Erhaltung des Kultur- und Naturerbes und die Förderung der kulturellen Vielfalt weltweit. Zur Erfüllung dieser vielschichtigen Aufgabe hat die UNESCO im Jahr 1972 auf ihrer 17. Generalkonferenz das Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (Welterbekonvention) verabschiedet. Damit hat die UNESCO das weitreichendste völkerrechtliche Übereinkommen geschaffen, das 195 Staaten (Stand Dezember 2018) ratifiziert und sich damit zur Bewahrung ihres gemeinsamen kulturellen und natürlichen Erbes verpflichtet haben.

Grundgedanke der Welterbekonvention ist das Verständnis, dass „Teile des Kultur- oder Naturerbes von außergewöhnlicher Bedeutung sind und daher als Bestandteil des Welterbes der ganzen Menschheit erhalten werden müssen“ (Auszug aus der Präambel der Welterbekonvention). Die Bundesrepublik Deutschland ist 1976 dem Übereinkommen beigetreten.

Die Kultur- und Naturgüter von außergewöhnlichem universellem Wert werden in die Welterbeliste eingetragen. Für die Auswahl, welche vorgeschlagenen Stätten der Vertragsstaaten in die Liste aufgenommen werden, wurden in den Richtlinien für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes zehn Auswahlkriterien festgelegt. Die Einzigartigkeit, die Authentizität (historische Echtheit) und die Integrität (Unversehrtheit) sind davon die wesentlichsten Kriterien. Soll eine Kultur- oder Naturstätte in die Welterbeliste eingetragen werden, muss sie diesen Auswahlkriterien entsprechen. Die beiden historischen Stadtkerne der Hansestädte Stralsund und Wismar erfüllen die Aufnahmekriterien „ii“ und „iv“, wonach sie:

- (ii) für einen Zeitraum oder in einem Kulturgebiet der Erde einen bedeutenden Schnittpunkt menschlicher Werte in Bezug auf die Entwicklung der Architektur oder Technik, der Großplastik, des Städtebaus oder der Landschaftsgestaltung aufzeigen und
- (iv) ein hervorragendes Beispiel eines Typus von Gebäuden, architektonischen oder technologischen Ensembles oder Landschaften darstellen, die einen oder mehrere bedeutsame Abschnitte der Geschichte der Menschheit versinnbildlichen.

1.1.3 Nachhaltigkeitsziele der UNESCO (Sustainable Development Goals)

Ziele für nachhaltige Entwicklung sind politische Zielsetzungen der Vereinten Nationen, welche weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen sollen. Sie traten am 1. Januar 2016 mit einer Laufzeit bis 2030 in Kraft. Insgesamt 17 Oberziele wurden durch 169 Unterziele konkretisiert. Insbesondere die Oberziele nachhaltige Energie, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Strategien zur Förderung eines nachhaltigen Tourismus, Entwicklung nachhaltiger Städte und Förderung lokaler Kultur sowie Klimawandel fanden im Weiteren Eingang in den Managementplan.

1.1.4 Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“ Was wurde in die Welterbeliste aufgenommen und warum?

Die Eintragung in die Welterbeliste ist für Kultur- und Naturgüter wohl die höchste Auszeichnung, die man erlangen kann.

*Welterbestätte
Begründung*

Stralsund und Wismar konnten das Welterbekomitee durch den eingereichten Antrag mit seinen umfangreichen Anlagen davon überzeugen, dass die Altstädte von Stralsund und Wismar einen „außergewöhnlichen und universellen Wert“ besitzen und somit stimmte das Komitee am 27. Juni 2002 auf seiner 26. Sitzung in Budapest für die Eintragung in diese einzigartige Liste.

Als Kulturstätten des Welterbes wurden die historischen Altstädte von Stralsund und Wismar in den Grenzen des ursprünglichen Verlaufs der mittelalterlichen Stadtbefestigung in der Liste verzeichnet. In Wismar zählt außerdem das Gebiet des Alten Hafens dazu.

Begründung:

- Die Altstädte von Stralsund und Wismar repräsentieren idealtypisch die entwickelte Hansestadt aus der Blütezeit dieses unvergleichbaren Städtebundes im 14. Jahrhundert.
- Beide Städte haben ihre mittelalterliche Grundrisstruktur mit Straßennetz, Gefüge von Straßen- und Platzräumen, Quartier- und Parzellenstruktur bis heute unverändert bewahren können und legen damit Zeugnis ab für die Anlage von Seehandelsstädten nach Lübischem Recht.
- Die überlieferte Bausubstanz mit den zahlreichen herausragenden Einzeldenkmälern stellt darüber hinaus ein anschauliches Dokument für die politische und wirtschaftliche Bedeutung sowie den außerordentlichen Reichtum der Städte im Mittelalter dar.
- Insbesondere die Gruppe der insgesamt sechs monumentalen Backsteinkirchen in beiden Städten bildet einen einzigartigen Querschnitt durch die berühmte Sakralarchitektur der Hansestädte im südlichen Ostseeraum.
- Das gegenwärtige Erscheinungsbild von Stralsund und Wismar ist ein authentischer Spiegel für die Geschichte beider Städte, so dass von einer „organischen Homogenität“ gesprochen werden kann, zumal zu keiner Zeit versucht wurde, den Städten das Erscheinungsbild der Hansezeit zurückzugeben.

Die beiden historischen Stadtkerne ergänzen einander außerdem durch spezifische Besonderheiten.

Stralsunds einmalige Insellage zwischen dem Strelasund und den im 13. Jahrhundert aufgestauten Teichen betont den mittelalterlich geprägten Stadtkörper, der in der unverwechselbaren Silhouette zur Geltung kommt. Stralsund war neben Lübeck im 14. Jahrhundert die bedeutendste Stadt im gesamten Ostseeraum und wurde im Jahr 1370 als Ort für die Friedensverhandlungen mit Dänemark ausgewählt. Deren Ergebnis, der berühmte „Stralsunder Friede“, ging als Höhepunkt hansischer Machtentfaltung in die europäische Geschichte ein. Von dieser Blütezeit zeugen ein großer Bestand erhaltener Bausubstanz, darunter das Rathaus mit seiner weitreichenden architekturgeschichtlichen Bedeutung sowie weitere bedeutungsvolle Einzelbauten. Neben ihrer Bedeutung in der Hansezeit spielten Stralsund und Wismar im 17. und 18. Jahrhundert eine entscheidende Rolle im militärischen Großmachtsystem Schwedens, was gegenwärtig noch durch einige herausragende Barockbauten dokumentiert wird. Darüber hinaus ist der archäologische Untergrund in beiden Städten als Bodendenkmal ausgewiesen und geschützt. Er birgt aufgrund seiner idealen Erhaltungsbedingungen und seines vergleichsweise geringen Zerstörungsgrades in seltener Vollständigkeit das materielle Erbe der Hansezeit sowie der darauffolgenden Epochen.

In Wismar hat sich seit dem Mittelalter das Hafenbecken in Lage und kennzeichnender Formgebung weitestgehend erhalten und vermittelt noch heute ein Bild von dem eigentlichen Rückgrat der mittelalterlichen Seehandelsstadt. Ebenso bewahrt blieb hier die vom östlich gelegenen Mühlenteich zum Hafen quer durch die Stadt fließende Grube, die den letzten erhaltenen künstlich angelegten mittelalterlichen Wasserlauf in einer Altstadt Norddeutschlands darstellt. Bedingt durch seine nahezu lückenlos überlieferte Straßenrandbebauung bildet Wismar die einzige in dieser Größe und Geschlossenheit erhaltene Hansestadt im Ostseeraum.

Stadtgrundriss Wismar

Der Stadtgrundriss und das Erscheinungsbild der Altstadt stellen heute ein außergewöhnlich gut erhaltenes Zeugnis einer im Zuge der deutschen Besiedlung des Ostseeraumes gegründeten Stadt dar. Die historisch gewachsene Altstadt zeichnet sich vor allem durch ihre kleinteilige Bebauung, die Parzellen- sowie die charakteristische Blockstruktur aus. Eine klare Trennung zwischen den einzelnen Blöcken und dem öffentlichen Straßenraum ist deutlich erkennbar.

Der annähernd kreisförmige, durch die neustädtische Erweiterung nach Westen und Südwesten leicht ausgebuchtete Grundriss der Stadt Wismar zeichnet sich durch einen klaren und übersichtlichen Aufbau aus. Die Führung der Hauptstraßenzüge berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten und ist dadurch frei von Schematismus.



Ausschnitt aus der Glashoffschen Karte von 1833

Städtebaulich bestimmend für die Anlage der ganzen Stadt war neben dem Hafen die in West-Ost-Richtung verlaufende Verkehrsachse, die Lübsche Straße. Sie war Teil der sogenannten "via regia", einer der bedeutendsten mittelalterlichen Fernhandelsstraßen Nord- und Mitteleuropas. Die sanft geschwungene Krümmung dieser Straße im westlichen Teil, die durch die Aufnahme der Geländebesonderheiten bedingt ist, bewirkt hier einen äußerst geschlossenen Raumeindruck. Dieser wird im Stadtgrundriss weiter durch unregelmäßig ausgebildete Kreuzungen und das einseitige bzw. versetzte Einmünden von Querstraßen in größere Straßen verstärkt. Die Lübsche Straße teilt die Stadt in zwei annähernd gleich große Hälften und berührt im Süden den Markt, der mit seinen beeindruckenden Ausmaßen auf die Anlage einer großen Stadt hindeutet.

Verfolgt man in Süd-Nord-Richtung die Dankwartstraße über die Hegede, die Krämerstraße und die Bohrstraße bis zur Scheuerstraße, parallel dazu die Mecklenburger Straße in Richtung ABC-Straße bis zum ehemaligen Poeler Tor oder in Süd-Ost-Richtung die Mecklenburger Straße bis zur Großschmiedestraße, so kann man auch heute noch den Verlauf der anderen, wichtigen mittelalterlichen Handelswege erkennen. Auch sie tangieren das Zentrum der Stadt, den Marktplatz.

Durch die nördliche Hälfte der Stadt führt der Hauptstraßenzug von der Krämerstraße über die Bohrstraße, die Scheuerstraße und den Spiegelberg zum Wassertor und somit zum Hafen und macht damit auf dessen zentrale Bedeutung im Stadtgrundriss aufmerksam. Durch die weitestgehende Erhaltung des mittelalterlichen Hafenbeckens ist die Beziehung zwischen der Straßenführung und dem Stadthafen auch heute noch authentisch ablesbar. Hafen, Markt und ehemalige Handelsstraßen bildeten die funktionellen Drehpunkte der frühen Stadtanlage Wismars und prägen die Altstadtgrundriss auch gegenwärtig noch.

Zwischen den Hauptstraßenzügen sind die sich ergebenden Bereiche in unregelmäßige, unterschiedlich große geschlossene Baublöcke bzw. Quartiere gegliedert und mit zahlreichen Nebenstraßen ausgefüllt, die vielfältige und kurze Verbindungen innerhalb des Stadtraumes ermöglichen. Auffallend sind in Wismar die platzartigen Aufweitungen im Kreuzungsbereich von Straßenzügen, wie beispielsweise der Ziegen- und der Hopfenmarkt.

Eine Besonderheit im Stadtgrundriss stellt der ausgebauter Wasserlauf der Grube dar. Die Grube war ursprünglich ein Wasserarm, der den östlich der Stadt gelegenen Mühlenteich mit dem Hafen verband. Schon im 13. Jahrhundert wurde dieser Bach innerhalb des Stadtgebietes zu einem kanalisierten Wasserlauf (Mühlengrube bis Frische Grube) zur Nutzung von Brauchwasser als auch zur Nutzung des Wassers als Antriebsmittel für Mühlen ausgebaut. Ansonsten gab es mehrere Entwässerungsgräben, welche im Laufe der Zeit verfüllt/„kanalisiert“ wurden. Zu diesen ehemaligen Wasserläufen gehörten die "salsa fossa" in der heutigen Breiten Straße, in die die „fossa advocati" in der heutigen Claus-Jesup-Straße und die „fossa s. Spiritus" in der heutigen Neustadt einmündeten. Die auffallende Breite dieser genannten Straßen weist noch heute auf die ehemaligen Wasserläufe hin.

Als wichtiger Bestandteil des Stadtgrundrisses sind in Wismar die Bereiche der ehemaligen Stadtbefestigung aus den verschiedenen Jahrhunderten erlebbar. Von der 1276 begonnenen steinernen Stadtmauer haben sich Teilstücke im Süden im Bereich des ehemaligen Dominikanerklosters und im Südwesten entlang der Wallstraße erhalten. Von den Türmen existiert noch der sogenannte Wasserturm an der Kreuzung Mühlenstraße / Bauhofstraße, von den Stadttoren das Wassertor am westlichen Ende des Spiegelbergs.

Seit dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts wich die mittelalterliche Stadtmauer einer neuen Wohnbebauung, deren ringförmige Anlage jedoch die Struktur der

*Welterbestätte
Begründung*

mittelalterlichen Befestigungsanlage weiterhin nachzeichnet. Auf der Altstadtseite wurden anstelle der Stadtmauer Wohngebäude in geschlossener Bauweise und überwiegend mit historistischer Fassadengestaltung errichtet. An der Südseite der Altstadt wurde auch der äußere Bereich des Altstadtringes bebaut, u. a. mit einzelnstehenden, von Gärten umgebenen, zum Teil villenartigen Gebäuden.



Frische Grube an der Nikolaikirche



Reste der Stadtmauer zwischen Turnerweg und Katersteig im Süden der Altstadt

Stadtbild und überlieferte Bausubstanz

Neben der Grundrissstruktur des Stadtkerns ist es in besonderer Weise das Stadtbild mit seinen unterschiedlichen Aspekten, das den Charakter des Flächendenkmals bestimmt und ihn als herausragendes Beispiel hansischer Stadtbaukunst ausweist.

Die Altstadt hebt sich mit ihrem geschlossenen kompakten und dichtbebauten „Stadtkörper“ deutlich von der Gesamtstadt ab. Die Bebauung ist weitestgehend geschlossen und folgt dem jeweiligen Straßenverlauf.

Das Stadtbild ist gekennzeichnet durch die Synthese kleinteilig parzellierter Baublöcke und einzelner großer, die Wohngebäude weit überragender Solitärbauten, insbesondere den Gebäuden des städtischen Gemeinwesens wie Pfarrkirchen, der Klöster und das Rathaus. Aus der Kombination der weitgehend einheitlich bebauten Wohnquartiere und der einem ganz anderen Maßstab folgenden freistehenden Einzelbauwerke ergibt sich das charakteristische Bild der mittelalterlichen, nach den Richtlinien des Lübisches Rechts entstandenen Seehandelsstadt.

Die ursprünglich weitaus größeren Grundstücke der ersten Siedlungsperiode erfuhren in einer zweiten Bebauungsphase ab Ende des 13. Jahrhundert eine Aufteilung in schmale, tiefe Parzellen, die an einer zuvor einheitlich festgelegten geschlossenen Baufluchtlinie abgeteilt und im vorderen Bereich mit dem Vorder- oder Haupthaus bebaut wurden.

Unmittelbar an das Vorderhaus schloss sich im rückwärtigen Bereich ein Seitenflügel an und im verbleibenden Hofbereich wurden meist noch weitere Nebengebäude errichtet. Der Typus des hansischen Kaufmannshauses – das Dielenhaus – prägt noch heute nachdrücklich das Bild der Stadt. Wenn auch die Innenstruktur des Dielenhauses in den allermeisten Fällen, gewandelten Anforderungen späterer Jahrhunderte folgend, verändert und ein Großteil der Fassaden im Stil der jeweiligen Epoche überformt wurde, so blieb doch ihr charakteristisches, in den Straßenraum hineinwirkendes Erscheinungsbild bewahrt.



Wismarer Straßenzug mit Giebelhäusern in der Krämerstraße

Stadtbild

Außer den mächtigen und reich gestalteten Giebelhäusern der Kaufleute in den Hauptstraßen entstanden auf vielen Grundstücken vorwiegend in den Nebenstraßen die sehr viel bescheideneren Häuser der Handwerker. Diese hatten ihrerseits längst keinen so hohen Bedarf an Speicherraum, benötigten dafür aber möglichst helle Arbeitsräume.

So entwickelte sich der Typus des Traufenhauses. Ein mit der Dachschräge zur Straße stehendes, meist zweigeschossiges Haus mit nur geringer Gebäudetiefe.

Hinter den Vorderhäusern, im Quartierinneren, sind auch heute noch eine Vielzahl von Innenhöfen überliefert, die sich im Verlauf der Jahrhunderte zu Stadtgärten bzw. zu begrünten Wohnhöfen entwickelt haben.

Neben der Parzellierung der Baublöcke und der Struktur der Einzelparzelle sind für das Gesamtbild des Stadtgefüges auch die charakteristischen Straßen- und Platzräume kennzeichnend. Aus dem Straßengefüge hervorgehoben ist der weiträumige Marktplatz, der mit seiner geschlossenen Umbauung einen eigenständigen Stadtraum bildet. Er stellt aufgrund seiner Lage und seiner außergewöhnlichen Größe das stadtbildprägende Zentrum dar.

Hervorhebenswert sind in diesem Zusammenhang aber auch die kleineren Platzanlagen in der Altstadt wie der Hopfenmarkt am nördlichen Ende der Krämerstraße, der Ziegenmarkt und der Platz vor dem Speicherensemble am Lohberg.

Die typische Bebauung des Hafensbereichs mit Speichergebäuden und Verladeanlagen prägt die Seefront der Stadt, aber auch das ganze Stadtgefüge. Sowohl durch den Straßenverlauf als auch durch Blickbeziehungen sind weite Teile der Stadtanlage auf den Hafen bezogen. Bedingt durch die kontinuierliche Nutzung hat sich die Bebauung des Hafengebietes seit dem Mittelalter immer wieder verändert. Durch seine Lage, dem markanten Erscheinungsbild, aber auch durch die einzigartige Stimmung und das Ambiente stellt der Hafen nach wie vor einen wesentlichen stadtbildprägenden Faktor dar.

Durch die weitestgehende Erhaltung des mittelalterlichen Hafenbeckens ist sogar das ursprüngliche Zusammenspiel von Stadtgefüge und Seefront ablesbar. In Gestalt der durch die Altstadt durchfließende Grube, die unter dem Mühlengebäude herein und unter dem sog. "Gewölbe" wieder hinaus fließt, ist das Wasser in Wismar auch im Inneren der Stadtanlage präsent.

Der Charakter einer ehemaligen Festungsstadt ist in der Stadt nur noch andeutungsweise zu erkennen. Der als städtische Grünanlage gestaltete Lindengarten zeugt heute noch von den ehemaligen schwedischen Festungswerken. Außerdem sind in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bastionsring stehende Militärbauten erhalten; das ursprünglich in den Verlauf der Stadtmauer eingefügte Zeughaus aus dem Jahr 1700 sowie das Provianthaus von 1698.

Wismar ist eine Bürgerstadt, wenn auch selbstverständlich der Landesherr an der Gründung und Entwicklung beteiligt war. Im Gegensatz zu der überwiegenden Mehrheit der deutschen Städte, die in unmittelbarer Nähe von Adelsburgen entstanden, prägte hier aber kein Fürst den Grundriss bzw. das Bild der Stadtanlage.

Der besonderen Qualität und Stärke der historischen Altstadt war sich die Hansestadt Wismar frühzeitig bewusst und erkannte die immensen Chancen, aber auch den enormen Handlungsbedarf – vom Verfall bedrohte Gebäude, hohe Leerstände, ungenutzte Flächen – für einen Neubeginn zur Revitalisierung und Erhaltung der Altstadt.

Backsteinkirchen

Neben dem spezifischen Charakter der Baublöcke und der Straßenzüge sind es die großen Solitärbauten sowie weitere bedeutsame Einzelgebäude, die das Gesamtbild der Stadtanlage entscheidend mitbestimmen. Ganz besonders prägend sind die zahlreichen Bauten der Backsteingotik. Denn die Hansestädte an der Ostseeküste sind in natursteinarmen Gebieten gelegen, wo man zur Bewältigung der großen Bauaufgaben der Kolonisation um die Mitte des 12. Jahrhunderts die oberitalienische Backsteintechnik einführte. Im Zuge der regen Bautätigkeit in den Jahrhunderten der städtischen Blütezeit, die in die Epoche der Gotik fällt, entwickelte sich aus den materialspezifischen Besonderheiten dieses Baustoffs eine Sonderform der gotischen Architektur, die Backsteingotik.

Das spezifische Wesen der gleichförmigen, übereinander geschichteten Bausteine bedingte eine Reduktion der gotischen Zierformen. Dieser Mangel wurde jedoch durch die Verwendung von Formsteinen und glasierten Backsteinen ausgeglichen. Mit diesen Mitteln entwickelte die Backsteingotik eine ihr eigene Formensprache, welche die dem Material eigenen Möglichkeiten voll zur Geltung brachte. An Reichtum der Dekoration stehen manche der besonders aufwendigen Bauwerke gleichzeitigen Natursteinbauten nicht nach. Immer jedoch verfügen sie über einen von diesem deutlich unterschiedenen Charakter. Er liegt in den materialspezifischen Besonderheiten des Baustoffs begründet und lässt sich in dem Gegensatz zwischen filigraner, aufgelöst schwereloser Wirkung auf der einen und massig lastender, monumentaler Wirkung auf der anderen Seite fassen.

Wismar verfügt über eine Vielzahl wichtiger Zeugnisse dieser Stilepoche. Die beeindruckendsten Bauwerke davon sind die ehemaligen drei großen Stadtpfarrkirchen, die gleichzeitig Zeugnis für die Kombination der italienischen Backsteintechnik mit dem Bautypus der französischen Kathedrale ablegen.

Mit Bescheid vom September 2008 hat das Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen der Bundesrepublik Deutschland entschieden, dass die Wismarer Kirchen St. Georgen, St. Nikolai und St. Marien dem Eigentum der Stadt zugeordnet werden. Damit wurde der historische Zustand der Eigentumsverhältnisse dieser Gebäude wiederhergestellt. Grundlage dafür ist ein Beschluss der Wismarer Bürgerschaft vom 24. April 2008.

Die Silhouette bestimmenden Stadtkirchen St. Georgen, St. Nikolai und St. Marien in der historischen Altstadt sind in vielen Teilen der Welt bekannt. Sie prägen das Gesicht der Hansestadt Wismar. Sie sind eng verbunden mit einer treuhänderischen Stiftung, den sogenannten „Geistlichen Hebungen“. Diese wurde vom Mecklenburgischen Großherzog in der Mitte des 19. Jahrhunderts mit dem Ziel eingerichtet, mit der in der Stiftung verankerten Vermögensmasse u.a. die drei Stadtkirchen baulich zu erhalten.

In der Zeit von 1832 bis 1951 erfolgte die Verwaltung der „Geistlichen Hebungen“ in Verantwortung des Bürgermeisters und seinem Stellvertreter. Seit 1945 wurden die „Geistlichen Hebungen“ als Dienststelle der Stadt geführt und später dem Dezernat Finanzen zugeordnet.

Etwa ab 1951 verhandelte der Rat der Stadt Wismar unter Einbeziehung des Rates des Bezirkes Rostock mit der Evangelischen Landeskirche über die Auflösung der „Geistlichen Hebungen“ und die Aufteilung des Grundstücksvermögens. Ein solcher ausgehandelter Vertrag wurde 1961 geschlossen und auch teilweise umgesetzt. So wurden z.B. die Heiligen-Geist-Kirche und Pastorenhäuser saniert und in das Eigentum der Kirche übertragen. Dieser Vertrag wurde unter Missachtung des Stiftungsrechtes und des Bürgerlichen Gesetzbuches geschlossen und war in seiner Form fehlerhaft. Er war deshalb ungültig.

Kirchen

Die Evangelisch-lutherische Kirche hat im Zuge der Anpassung an die gegebenen politischen Verhältnisse der 1980er-Jahre ihre Zustimmung zu einer Rechtsänderung zu St. Georgen, St. Nikolai und St. Marien als Eigentum des Volkes mit dem Rechtsträger Rat der Stadt gegeben. Der katastrophale Verfall dieser historisch bedeutenden Gebäude während der gesamten DDR-Zeit nahm dessen ungeachtet weiter seinen Lauf.

Durch die Eintragung als Eigentum des Volkes wurde 1990 durch den Einigungsvertrag eine neuerliche Vermögenszuordnung durch den Bund notwendig. Die Verfügungsberechtigung über St. Georgen, St. Nikolai und St. Marien blieb während dieser Zeit bei der Stadt. Mit dem Bescheid vom September 2008 des Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen der Bundesrepublik Deutschland und der Zuordnung der drei Stadtkirchen als Eigentum der Stadt bestand nun die Möglichkeit, die „Geistlichen Hebungen“ als treuhänderische Stiftung wieder aufleben zu lassen, um diese herausragenden Baudenkmale für die Zukunft zu sichern und nutzbar zu machen.

St. Georgen Kirche

Die Kirche St. Georgen zählt zu den bedeutendsten Baudenkmalen norddeutscher Backsteingotik. Ihre Errichtung fällt in die Zeit des späten Mittelalters und der Reformation. Vor Fertigstellung von St. Georgen im Jahr 1594 wurde sie während ihrer langen Bauzeit mehrfach verändert. Das kolossale Lang- und Querhaus stellt gleichzeitig den letzten im Mittelalter begonnenen Großbau einer städtischen Pfarrkirche in Norddeutschland dar.

Bei einem Luftangriff im 2. Weltkrieg wurde die St. Georgen Kirche so stark beschädigt, dass sie als Kirche nicht mehr genutzt werden konnte. Bis Januar 1990 stand die Ruine ungesichert in der Stadt. Nach einem schweren Orkan, der den Nordgiebel zum Einsturz brachte, begann man mit Hilfe der Deutschen Stiftung Denkmalschutz mit dem Wiederaufbau der Backsteinkirche. Nach Fertigstellung im Herbst 2010 finden hier auch wieder Gottesdienste statt. Die obere Turmplattform wurde 2015 durch den Einbau einer Treppe und eines Fahrstuhls als Aussichtsplattform für Besucher zugänglich gemacht. Dies erfolgte mit Hilfe finanzieller Unterstützung aus dem Investitionsprogramm Nationale UNESCO Welterbestätten. Zudem hat sich die Kirche zu einem attraktiven kulturellen Veranstaltungsort etabliert.



St. Nikolai Kirche

Die Kirche St. Nikolai steht an einem der ältesten künstlichen Wasserläufe Deutschlands, der Frischen Grube, Sie wurde als Kirche der Seefahrer und Fischer errichtet. Das Mittelschiff erreicht mit 37 Metern Höhe fast das Maß der Lübecker Marienkirche. Es ist das zweithöchste Mittelschiff im Sakralbau der Backsteingotik. Eine Besonderheit stellen die an der Nord- und Südseite hervortretenden Vorhallen dar, den Armen des Querschiffs ähneln. Der außerordentlich reich geschmückte Südgiebel nimmt mit seiner Fülle an glasierten figürlichen Formsteinen in der Backsteinbaukunst eine Sonderstellung ein. Der Innenraum ist geprägt durch eine komplett erhaltene barocke Ausstattung.

Der Turm der Kirche hatte eine Höhe von 120 m. Im Jahr 1703 zerstörte ein Sturm den Spitzhelm des Turms. Aufgrund des bedrohlichen Zustandes der Dächer, Fenster und Strebepfeiler wurde 1992 mit den Sicherungs-, Renovierungs- und Restaurierungsarbeiten an der Südseite begonnen. Ab 1998 wurden diese auf der Nordseite weitergeführt. Ab 2010 wurde mit den Maurerarbeiten an den Gewölben begonnen und die Arbeiten am Dach weitergeführt.



St. Marien Kirche

Die St. Marien Kirche war die Rats- und Hauptpfarrkirche in der Stadt. Die Kirche wurde im 13. Jahrhundert zunächst als Hallenkirche errichtet. Ab 1339 wurde mit dem Neubau der dreischiffigen Basilika nach dem Vorbild des französischen Kathedralbauschemas begonnen. Im Jahr 1375 wurde das Langhaus vollendet. Um 1450 wurde der Westturm um drei Stockwerke erweitert und erreichte eine Höhe von 80 Metern.

Die Ziffernblätter der Turmuhr haben einen Durchmesser von 5 Metern. Das Uhrwerk lässt dreimal am Tag über das Glockenspiel einen von vierzehn Choralen erklingen.

Von der dreischiffigen Basilika mit kathedralem Umgangschor blieb nach schwerer Zerstörung im 2. Weltkrieg nur der 80 Meter hohe Westturm bewahrt. Auch die Alte Schule an der Südseite der Marienkirche wurde zerstört.

Auf Beschluss des damaligen Rates der Stadt als örtliches Organ des sozialistischen Zentralstaates wurde im Jahr 1960 das schwer beschädigte Kirchenschiff der St. Marien Kirche gesprengt. Die St. Marien Kirche galt einst als schönstes Backsteingebäude im Norddeutschen Raum. Seitdem steht von ihr nur noch der Kirchturm als ein Wahrzeichen der Hansestadt Wismar.

Kirchen

Seit dem Jahr 2000 erfolgt die Sanierung und Rekonstruktion der Kirche. Seit 2002 ist im Marienkirchturm die Ausstellung „Wege zur Backsteingotik“ zu sehen. Hier hat der Besucher die Möglichkeit am Beispiel von St.-Marien die Techniken des gotischen Backsteinbaus und des mittelalterlichen Handwerks zu erleben. Seit 2002 werden die Grundmauern des Kirchenschiffes von St. Marien nachgemauert, so dass der einstige Grundriss wieder deutlich gemacht wird.



Foto: Privat von H. Peplau

Hospitalkirche Heiligen Geist

Mit der im 15. Jahrhundert entstandenen Heiligen Geist Kirche, ist eine rechteckige gotische Saalkirche gebaut worden. Sie besitzt u. a. eine bemalte Balkendecke aus der Barockzeit.



1.1.5 Das Welterbegebiet

Das Welterbegebiet lag zum Zeitpunkt der Antragstellung im Jahr 2000 und der Aufnahme in die Welterbeliste der UNESCO am 27.06.2002 im Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar“ (ausschließlich des Blocks 51 und Teilen des Blocks 60), im Bereich des Lindengartens sowie im Bereich des Alten Hafens. Das Welterbegebiet hat eine Fläche von 88 ha. (siehe Karte 1)

Welterbegebiet

1.1.6 Die Pufferzone um das Welterbegebiet historische Altstadt

Wie von der Richtlinie der UNESCO gefordert, wurde eine Pufferzone um das Welterbegebiet eingerichtet. Die Pufferzone ist der sog. Schutzgürtel und umfasst das unmittelbare Umfeld des Welterbebereiches. Zudem umfasst sie Sichtachsen und Flächen sowie bedeutsame Gebäude und Einrichtungen im weiteren Umfeld, deren Nutzung Auswirkungen auf das Welterbe haben können. Sie dient somit dem Umgebungsschutz und soll mit dem Welterbestatus unvereinbare Vorhaben und/oder störende Einflüsse in der Umgebung verhindern.

Pufferzone

Die Pufferzone hat eine Fläche von 108 ha und erstreckt sich im Wesentlichen auf den ehemaligen Festungsgürtel, welcher die Altstadt bis zu Beginn des 18. Jahrhunderts umgab und schließt unter anderem landschaftsräumlich das den Wallgärten vorgelagerte Niederungsgebiet der Lübschen Torweide mit ein. Der größte Teil der Pufferzone ist durch verschiedene Satzungen als verbindliche Rechtsvorschriften der Gemeinde bzw. gesetzliche Bestimmungen geschützt (Bebauungspläne und Erhaltungssatzungen).

Um den Denkmalwert der Wismarer Altstadt zu schützen, wurden bei der Festlegung der Pufferzone folgende Aspekte berücksichtigt:

- Die historisch gewachsene Stadtansicht und die Silhouette der Altstadt mit den dominierenden Sakralbauten und den geschlossenen Altstadtquartieren ist zu erhalten.
- In der Pufferzone sind die Sichtachsen und Blickbeziehungen zur Altstadt, die den besonderen Denkmalwert der Altstadt ausmachen, zu schützen.
- Das Bodendenkmal Altstadt sowie die im ehemaligen Weichbild der Altstadt befindlichen archäologischen Fundstellen sind zu erhalten oder wissenschaftlich zu ergraben und zu dokumentieren.

Bauliche Maßnahmen und Vorhaben innerhalb der Pufferzone sind auf ihre Verträglichkeit mit der Welterbestätte, insbesondere hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und ihrem baulichen Maß zu überprüfen und verträglich mit den schützenswerten Stadtansichten und Sichtbeziehungen zu realisieren.

Die Grenze der Pufferzone verläuft:

- Im Norden - nördlich der Bahnanlagen bis zum Überseehafen, einschließlich Alter Hafen und Holzhafen
- Im Westen - entlang der Straße Holzdamme, einschließlich Niederungsbeereich Kuhweide
- Im Süden - südlich der Kuhweide und Kleingartenanlage „Im Wall“, Schillerring, Vogelsang, Dr.-Leber- Straße (einschließlich Villenbebauung)
- Im Osten - nördlich der Hochbrücke, Bleicherweg, entlang der Bahnanlagen nach Norden bis zur Poeler Straße

(siehe Karte 1)



MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt

2. Fortschreibung

Übersichtskarte

-  Grenze Welterbegebiet
-  Grenze Pufferzone
-  Grenze Stadtteile

 **Karte 1: Übersichtskarte**

1.2 Die Schutzinstrumente der Welterbestätte „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“

1.2.1 Internationale Übereinkommen

Wichtige Grundlage für die Erarbeitung des Managementplanes ist die Welterbekonvention und weitere internationale Konventionen sowie auf internationaler Ebene verabschiedete Appelle, Entschließungen, Empfehlungen und Chartas insbesondere der UNESCO, des Europarates, des Internationalen Rats für Denkmalpflege (ICOMOS) und der International Federation of Landscape Architects (IFLA) zum Schutz von Bau-, Boden- und Gartendenkmälern sowie historischen Ensembles. Diese werden nachfolgend aufgelistet:

Internationale Übereinkommen

- Konvention zum Schutz von Kulturgut bei bewaffneten Konflikten (Haager Konvention)
Gesetz vom 11.4.1967 in der Fassung vom 10.8.1971 zu der Konvention zum Schutz von Kulturgut bei bewaffneten Konflikten vom 14.5.1954. Ratifiziert durch die Bundesrepublik Deutschland am 11.8.1967, BGBl. II 1967, S. 1233 und 1971, S. 1025)
- Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles (Charta von Venedig)
Gebilligt im Mai 1964 vom II. Internationalen Kongress der Architekten und Techniker der Denkmalpflege in Venedig
- UNESCO- Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (Welterbekonvention)
Geschlossen in Paris am 23.11.1972. Ratifiziert durch die Bundesrepublik Deutschland am 23.11.1976
- Charta der historischen Gärten (Charta von Florenz)
Erarbeitet nach Beschluss des Internationalen Komitees für historische Gärten ICOMOS- IFLA vom 21.5.1981, registriert von ICOMOS am 15.12.1981
- Europäisches Übereinkommen zum Schutz des architektonischen Erbes (Konvention von Granada)
Geschlossen in Granada am 3.10.1985 (Stand vom 30.9.2003). Für die Bundesrepublik Deutschland in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 2.10.1987 (BGBl. II S. 622)
- Internationale Charta zur Denkmalpflege in historischen Städten (Charta von Washington)
Beschlossen 1987 von der VIII. ICOMOS- Generalkonferenz in Washington, publiziert in ICOMOS Information 2
- Charta für den Schutz und die Pflege des archäologischen Erbes (Charta von Lausanne)
Beschlossen 1990 von der IX. ICOMOS- Generalversammlung in Lausanne.
- Dokument von Nara zur Authentizität
Das „Nara Dokument über Authentizität“ wurde als Ergebnis einer Expertenkonferenz in Nara (Japan) 1994 verabschiedet. Es wurde im Geist der Charta von Venedig konzipiert und beschäftigt sich mit dem Begriff Authentizität in der Restaurierungspraxis
- Europäische Konvention zum Schutz des archäologischen Erbes (Übereinkommen von Malta)
Verabschiedet in La Valetta am 16.1.1992. Für die Bundesrepublik Deutschland in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 9.10.2002 (BGBl. II S. 2709)

1.2.2 Fachliche Grundlagen der Kultusministerkonferenz

- Ringbeck, Birgitta, Managementpläne für Welterbestätten. Ein Leitfadens für die Praxis.
Herausgeber: Deutsche UNESCO - Kommission e.V., Bonn 2009
- Welterbe-Manual. Handbuch zur Umsetzung der Welterbekonvention in Deutschland, Luxemburg, Österreich und der Schweiz.
Herausgeber: Deutsche UNESCO - Kommission e.V., Luxemburgische UNESCO - Kommission, Österreichische UNESCO – Kommission, Schweizerische UNESCO – Kommission, Bonn 2009

Fachliche Grundlagen

1.2.3 Bundesgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch ist die oberste bau- und planungsrechtliche Grundlage sämtlicher Bauvorhaben im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesgesetze

Einkommenssteuergesetz (EstG)

Die durch dieses Bundesgesetz eingeräumten steuerlichen Vergünstigungen fördern mittelbar Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz von Denkmälern.

Einkommenssteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 10. 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (BGBl. I S 2672, 2691)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Dieses Bundesgesetz ist Grundlage des Naturschutzgesetzes Mecklenburg - Vorpommerns und lokaler Naturschutzverordnungen. Es ist insbesondere von Bedeutung für Grün- und Niederungsbereiche, die die Welterbestätte umgeben.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S 3434).

1.2.4 Landesgesetze

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

Die Landesbauordnung ist Rechtsgrundlage aller Bauvorhaben im Land Mecklenburg-Vorpommern. Sie unterstreicht insbesondere die Erhaltung und Gestaltung von besonderen Ortsbildern (§ 86 LBauO M-V), Örtliche Bauvorschriften).

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V, S. 221)

Landesgesetze

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V – Denkmalschutzgesetz) vom 30.11.1993

Das Denkmalschutzgesetz M-V ist die wichtigste Gesetzesgrundlage für alle denkmalpflegerischen Belange innerhalb des Welterbegebietes.

11. Änderung, letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V, S. 383, 392)

16. Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V – Landesnaturschutzgesetz)

Landesgesetze

In der Fassung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), zuletzt geändert durch Art. 2G zur Umsetzung der Zoo-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien v. 24.06.2004 (GVOBl. M-V, S. 302)

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016)

Besonderes Augenmerk ist auf das historische und kulturelle Potential der historischen Altstädte gerichtet, auf Baukultur und Denkmalpflege, die herausragenden Tourismusräume - Wismar mit Außenküste und der Insel Poel sowie auf die historische Altstadt und den Hafen.

In der Bekanntmachung des Ministeriums Energie, Infrastruktur und Digitalisierung vom 09.07.2016

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011

Einen besonderen Schwerpunkt in der Region bildet die Weiterentwicklung des Städte- und Kulturtourismus und hier der UNESCO Welterbestätte Wismar.

In der Fassung vom 31.08.2011 (GVOBl. M-V 2011, S.944), veröffentlicht im Amtsblatt M-V Nr. 3 am 13.01.2012

1.2.5 Örtliche Vorschriften und Pläne

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Hansestadt Wismar hat 1990 einen FNP als vorbereitenden Bauleitplan aufgestellt, der parallel zur aktuellen Bauleitplanung laufend fortgeschrieben wird. Der FNP stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die Gesamtstadt in den Grundzügen dar. Der aktuelle Stand des FNP (Januar 2019) stellt für den überwiegenden Teil der Altstadt Wohnbauflächen dar, der zentrale Bereich um den Markt und die Fußgängerzone ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Teile des Hafengebietes sind als gewerbliche, gemischte bzw. Sondergebietsflächen „Ausstellung, Kongress, Hotel“ dargestellt. Neben dem eingetragenen Denkmalbereich sind die sich um die Altstadt entwickelten Freiräume aufgeführt. Die Ausweisungen sichern grundsätzlich die erhaltenen Altstadtstrukturen.

Flächennutzungsplan

Städtebaulicher Rahmenplan (SRP)

Mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes 1991 und dem Beschluss der Hansestadt Wismar, die gesamte Altstadt als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen, hat sich die Stadt klar dazu bekannt, die historische Altstadt mit ihrem besonderen Wert als Schwerpunktaufgabe der künftigen Stadtentwicklung zu betrachten. Die Anfang der 1990er-Jahre vorgefundenen erheblichen städtebaulichen und baulich-funktionalen Missstände in der Altstadt einerseits und der außergewöhnliche architektonische und historische Wert der Altstadt andererseits stellten für die Hansestadt Wismar eine immense Herausforderung dar.

Rahmenplan

Im Städtebaulichen Rahmenplan 1991 wurden erhebliche städtebauliche und funktionale Missstände in der Wismarer Altstadt festgestellt:

- schlechte Bausubstanz mit konstruktiven Mängeln, unzureichender Ausstattung, desolater Ver- und Entsorgung, Defiziten im Wärme- und Schallschutz und bezüglich Belüftung, Belichtung und Hochwasserschutz
- erhebliche Wohnungs- und Gewerbeleerstände
- stark überbaute Grundstücke, hoher Versiegelungsgrad, fehlende private und gemeinschaftliche Freiflächen
- Defizite im Bereich Freiraum (fehlendes Großgrün, fehlende Spiel- und Aufenthaltsbereiche)

- schlechter Zustand der Oberflächen der Erschließungsanlagen, fehlende Stellplätze, desolate Infrastruktur, hoher Verkehrsdruck
- störende Gewerbebetriebe, Altlasten (ehem. Chemische Reinigung Hinter dem Chor 21, ehemalige Tankstelle Lübsche Straße / Claus-Jesup-Straße)
- soziale Konflikte (überproportionaler Anteil einkommensschwacher Haushalte)

Aus den analysierten Missständen wurden Planungsziele abgeleitet, die sich vor allem auf den Erhalt der typischen Baustrukturen, den Rückbau störender Bausubstanz, die Herstellung privater Freiflächen und die Schaffung zeitgemäßen Wohnraumes konzentrierten. Nichtstörende Gewerbebetriebe sollten erhalten bleiben, die Straßenräume (einschl. technischer Infrastruktur) unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsberuhigung umgestaltet und die Fußgängerzone erweitert werden. Vorgesehen war der Neubau eines Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) und die Errichtung von Parkplätzen am Rand der Altstadt.

Auf der Grundlage der Städtebaulichen Rahmenplanung 1991 wurden in den folgenden 10 Jahren Stadtsanierung erhebliche Sanierungsfortschritte erzielt. Vorbereitende Planungen wie Bebauungspläne, Sanierungskonzepte, Stadtbildatlas, Altstadtmodell, Kellerkataster und Sanierungsgutachten wurden erarbeitet. 275 Sanierungsmaßnahmen wurden abgeschlossen (Sicherungsmaßnahmen, Grundstücksfreilegungen, Erschließungsmaßnahmen, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Modernisierungen und Instandsetzungen), das heißt, ca. 40 % der Gebäude und baulichen Anlagen und ca. 20 % der Erschließungsanlagen wurden saniert. Weitere 71 Maßnahmen befanden sich 2000 in der Durchführung. Neben der schwerpunktmäßigen Entwicklung der nördlichen Altstadtblöcke 1 bis 15 wurde insbesondere der Block 60 für eine Entwicklung mit sozialem Schwerpunkt vorbereitet.

Im Jahr 2000 wurde der Städtebauliche Rahmenplan als Bestandteil des Managementplanes zur Aufnahme der Altstädte Stralsund und Wismar in das Welterbe der UNESCO fortgeschrieben.

Zur Beseitigung bestehender städtebaulicher Missstände wurden 2000 folgende Handlungsschwerpunkte für die in den Konzepten auszuformulierenden Maßnahmen, Strategien und Aktivitäten zugrunde gelegt:

- Aufwertung der äußeren Altstadtkante, welche durch den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer markiert wird, durch landschaftsräumliche Gestaltung und Vernetzung vorhandener Großgrünflächen um die Altstadt als wohnungsnaher Freiraum und zur Wohnumfeldverbesserung.
- Stadträumliche Gestaltung der Altstadtkante mit dem Anspruch der Ablesbarkeit der vorgelagerten Grabenzone.
- Gestalterische Aufwertung der Stadteingänge und deren vorgelagerter öffentlicher Raum durch verkehrliche und gestalterische Maßnahmen.
- Erneuerung (technische Infrastruktur) und gestalterische Wiederherstellung (Oberflächenmaterial) des Straßen- und Wegenetzes in Bezug auf den Charakter einer mittelalterlichen Stadtanlage und der Erschließungsfunktion des jeweiligen Straßenraumes (Anliegerstraße, Fußgängerzone).
- Entflechtung des Verkehrsdrucks auf die Altstadt (Pendler, Besucher), Verkehrsberuhigung durch Organisation des ruhenden Verkehrs, alternative Verkehrskonzepte.
- Wiederherstellung der die Straßen und Plätze umgebenden geschlossenen Blockrandbebauung oder stadträumlichen Gliederung (Mauern) in den belegten Baufluchten und Raumkanten.
- Umgestaltung und Erweiterung der Fußgängerzone, um stadtgestalterische Ziele umzusetzen bzw. eine gewünschte stadträumliche Entwicklung einzuleiten.

- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Grünanlagen als grüne Oasen in der Stadt (Schwerpunkte der Grün- und Freiflächengestaltung) und der den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zugeordneten Grün- und Freiflächen in der Altstadt als Freiräume für vielfältige Aktionen (Kultur, Freizeit).

Rahmenplan

Die Fortschreibung wurde als Handlungskonzept für weitere 10 Jahre aufgestellt mit der schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf den städtebaulichen Denkmalschutz. Ziel war vor allem der Erhalt und die behutsame Sanierung des Flächendenkmals Altstadt. Im Jahr 2012 erfolgte zeitgleich mit der 1. Fortschreibung des Managementplanes die 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes. Die Ergebnisse zum Stand der Zielerreichung der Schwerpunkte und Maßnahmen des Städtebaulichen Rahmenplanes sind im Kapitel 3 „Städtebauliche Entwicklung, Ziele und Strategien bis 2030“ dargestellt.

Gestaltungssatzung Altstadt Wismar 1992 / 2019

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Altstadt der Hansestadt Wismar wurde nach Beschluss durch die Bürgerschaft und Genehmigung des Innenministeriums 1992 eine örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den Bereich der Altstadt erlassen. Die Gestaltungssatzung hatte bis 2018 ihre Gültigkeit.

Gestaltungssatzung

Seit dem 01.01.2019 ist die von der Bürgerschaft am 29.11.2018 beschlossene neue Gestaltungssatzung für die Altstadt von Wismar rechtskräftig. Somit ersetzt die neue Gestaltungssatzung die mehr als zwei Jahrzehnte gültige Gestaltungssatzung Altstadt Wismar vom 16.06.1992.

Die neue Gestaltungssatzung wurde an bestehende Regularien zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Altstadt der Hansestadt Wismar angepasst, aktualisiert und vervollständigt. Die Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift, deren rechtliche Grundlage sich aus § 86 Abs. 1 LBauO M-V ergibt, soll das gewachsene und in seiner Ausprägung unverwechselbare Ortsbild erhalten helfen und für neu zu errichtende Gebäude, Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen den ortstypischen Gestaltungsrahmen vorgeben. Dabei soll die aktualisierte Gestaltungssatzung künftig auch zur Unterstützung der Schutzziele zur Erhaltung des UNESCO Weltkulturerbes wirksamer herangezogen werden. So sind spezielle Regelungen für Solaranlagen enthalten, die entlehnt aus dem Schutzkonzept für das UNESCO – Welterbe Altstadt Wismar (1. Fortschreibung Managementplan Altstadt 2012) nunmehr auch in der örtlichen Bauvorschrift konkrete Berücksichtigung finden.

Das Stadtbild der Altstadt von Wismar ist ein kulturhistorisch schutzwürdiges Gut von internationalem Rang, in dem zukünftige bauliche Maßnahmen bestimmte gestalterische Vorgaben erfüllen bzw. einhalten müssen. Somit soll sichergestellt werden, dass der schutzwürdige Charakter nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird. Gleichwohl sollen die Regelungen dieser Gestaltungssatzung den heutigen Nutzungsansprüchen gerecht werden und einen Rahmen für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Bezogen auf das Schutzgut UNESCO-Weltkulturerbe unterliegen auch rückwärtige Fassaden sowie sonstige bauliche Anlagen, die nicht von öffentlichen Straßen einsehbar sind, den Vorschriften dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die historische Altstadt von Wismar, umgeben von den unmittelbaren Grundstücksgrenzen der Straßengrundstücke der Wasserstraße, der Bahnhofstraße, der Bauhofstraße einschließlich deren östlichen Bebauung Bauhofstraße 1 bis 17, der Altwismarstraße, der Großschmiedestraße bis zum Übergang in die Turmstraße, der Turmstraße, der Schatterau, dem Turnerweg, der Dr.-Leber-Straße, der Dahmannstraße, der Ulmenstraße und der Straße Am Hafen. (siehe Karte 3)

Im Vergleich zur vorherigen Gestaltungssatzung Altstadt Wismar wird auf die Einbeziehung des Lindengartens sowie der südöstlichen Altstadtkante verzichtet. Der Lindengarten ist frei von baulichen Anlagen. Im Bereich der südöstlichen Altstadtkante existiert zudem der Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Stadtrand“, welcher ebenfalls baugestalterische Festsetzungen enthält.

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für bauliche und baugestalterische Maßnahmen an baulichen Anlagen im Bestand (z.B. Einbau eines Dachflächenfensters), bei Änderung und für Erweiterungen von baulichen Anlagen (z.B. Erneuerung der Fenster und Errichtung von Dachaufbauten auf bestehenden Gebäuden) und für Neubauten (Baukörper, Dachform und Dacheindeckung, Lichtöffnungen in Dächern, Dacheinschnitte und Dachterrassen, Fassadengestaltung, Fenster und Türen sowie Anbauten und technische Anlagen). Auch bauliche Anlagen, die nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (öffentliche Straßen) einsehbar sind, unterliegen den baugestalterischen Regelungen dieser Satzung. Zusätzlich regelt die neue Gestaltungssatzung Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen und das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen. Die neue Gestaltungssatzung gilt nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Nebenanlagen, ausgenommen Gebäude. Die Vorschriften anderer öffentlich-rechtlicher Regelungen, z. B. nach dem Denkmalschutz oder Festsetzungen in Bebauungsplänen, bleiben unberührt.

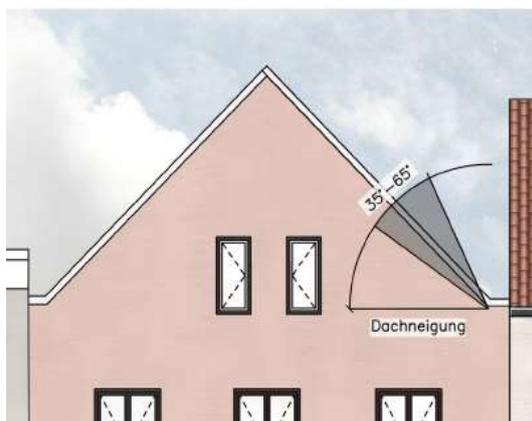
Da in den ausformulierten baugestalterischen Regelungen mit fachspezifischen Begriffen gearbeitet wurde, sind seitens des Bauamtes der Hansestadt Wismar aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit neben den Satzungsbestandteilen wie dem Satzungstext und dem dazugehörigen Übersichtsplan zusätzliche erläuternde Darstellungen zu den in der Satzung erhaltenen Regelungen erarbeitet worden. Bildhafte Darstellungen sollen beispielhaft für zulässige Gestaltungen Klarheit bringen. Beispiele aus der neuen Gestaltungssatzung:



§ 3 Baukörper

(4) Zur Ausbildung der Gebäudekubatur

„Hauptgebäude im Geltungsbereich dieser Satzung sind giebelständig (*links*) oder traufständig (*rechts*) auszubilden. Bei Eckgebäuden kann eine Mischform zur Ausführung kommen.“



§ 4 Dachform und Dacheindeckung

(2) Zur Ausbildung der Dachform

„Die Dächer der giebel- und traufenständigen Baukörper sind als gleichschenklige Steildächer mit einer Dachneigung von 35° bis 65° auszubilden. Traufenständige Gebäude können ausnahmsweise mit einseitigem Steildach (sog. Berliner Dach) oder als gleichschenkliges Mansarddach ausgebildet werden, wenn die jeweils unmittelbar angrenzende benachbarte Bebauung mit einem solchen versehen ist. In diesen Fällen sind Steildachneigungen bis zu 75° und Flachdachneigungen bis 30° zulässig.“

Erhaltungssatzung Altstadt 1992

Beschluss vom 18.3.1992, veröffentlicht im „Stadtanzeiger“, Amtliches Bekanntmachungsblatt der Hansestadt Wismar vom 08.10.1994

Erhaltungssatzung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat 1992 eine Erhaltungssatzung mit dem Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten, für den Bereich Altstadt beschlossen. Angrenzend gelten weitere Erhaltungssatzungen: „Lübsche Straße, Ulmenstraße“, „Schweriner Straße, Dr. Leber- Straße“, „Dr. Leber- Straße, Turnerweg, Goethestraße, Dahlberg, Am Turmplatz, Vogelsang, Dr. Unruh- Straße, Werkstraße, Kanalstraße“. (siehe Karte 3)

Sanierungssatzung Altstadt 1992 / Erweiterungsgebiet 2003

In Kraft getreten am 18.7.1992, veröffentlicht im „Stadtanzeiger“, Amtliches Bekanntmachungsblatt der Hansestadt Wismar vom 18.12.1999, Erweiterung in Kraft getreten mit Veröffentlichung im „Stadtanzeiger“, Amtliches Bekanntmachungsblatt der Hansestadt Wismar vom 20.12.2003

Sanierungssatzung

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 5 der Kommunalverfassung des Landes M-V hat die Bürgerschaft am 30. April 1992 die Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Das 68 ha umfassende Gebiet wurde als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhielt die Bezeichnung „Altstadt Wismar“.

Am 27. November 2003 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Festlegung des Erweiterungsgebietes. Das 26,9 ha große Gebiet wurde als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhielt die Bezeichnung „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“.

Die Sanierungssatzungen stellen eine temporäre Satzung dar. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme besteht die Forderung des Gesetzgebers, die jeweilige Satzung in Teilbereichen oder in Gänze aufzuheben. (siehe Karte 2)

Verordnung für den Denkmalsbereich Altstadt der Hansestadt Wismar (Denkmalsbereichsverordnung Altstadt Wismar) 1998

Veröffentlicht im „Stadtanzeiger“, Amtliches Bekanntmachungsblatt der Hansestadt Wismar, 12/98, 7.Jg. vom 04.07.1998

Verordnung Denkmalsbereich

Aufgrund § 5 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land M-V (DSchG M-V) vom 30.11.1993 in der Fassung vom 06.01.1998 wurde die Wismarer Altstadt als Denkmalsbereich durch Verordnung ausgewiesen.

Der Denkmalsbereich umfasst das Gebiet der mittelalterlichen Altstadt mit dem mittelalterlichen Hafen, dem Lindengarten (Teil der schwedischen Festungsanlage), die gründerzeitliche Bebauung des Altstadtringes sowie die gleichzeitige Erweiterung des Hafengebietes. Er wird umgrenzt durch die S Bahnstraße, Wasserstraße, Am Hafen, Ulmenstraße, Dahlmannstraße, Dr.-Leber-Straße, Bauhofstraße und Am Lindengarten.

Die Altstadt der Hansestadt Wismar ist gem. § 2 DSchG M-V bedeutend für die Geschichte der Menschen, für die Geschichte von Städten und Siedlungen sowie für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen. Schutzgegenstand sind der überlieferte Stadtgrundriss und das überlieferte historische Erscheinungsbild. (siehe Karte 2)

Bebauungspläne (BP)

Die Stadt Wismar hat für ausgewählte Bereiche das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung genutzt, um Art und Maß der baulichen Nutzung im Stadt-
denkmal zu steuern. Innerhalb der Welterbestätte und ihrer Pufferzone befinden
sich folgende Bebauungspläne:

*Bebauungs-
pläne*

- B 12/91/1 „Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof“
Der Teilbebauungsplan erhielt die Bezeichnung „Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof“. Das Plangebiet befindet sich nördlich der historischen Altstadt unmittelbar am Hauptverkehrsring. Die Größe des Plangebietes beträgt 3,35 ha. Das Plangebiet ist im Norden durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, im Osten durch die Poeler Straße, im Süden durch die Wasserstraße und im Westen durch die verlegte Kopenhagener Straße begrenzt. Der Teilbebauungsplan ist seit dem 22.03.2003 rechtskräftig.
- B 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“
Der Teilbebauungsplan erhielt die Bezeichnung „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“. Das Gebiet umfasst einen Planbereich von ca. 8,9 ha. In dem nördlich der Altstadt, auf einer Halbinsel gelegenen und städtebaulich bedeutsamen Gebiet sollen die Hafenstrukturen/Speicher gesichert und v. a. Einrichtungen und Freiräume mit touristischem Potential entwickelt werden. Der Teilbebauungsplan ist seit dem 25.06.2006 rechtskräftig.
Da das diesem Teilbebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept nicht umgesetzt werden konnte, beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 30.10.2008 ein Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung, Teilbereich 1 des Bebauungsplanes. Die bereits fertiggestellte öffentliche Erschließung wurde beibehalten. Die 1. Änderung, Teilbereich 1 wurde am 20.02.2011 rechtskräftig. Danach erfolgten 3 weitere Änderungen (1. Änderung, Teilbereich 2 bzw. 1. Änderung, Teilbereich 3 und 1. Änderung, Gesamtbereich), welche am 06.05.2012, am 20.04.2014 und am 21.02.2016 rechtskräftig wurden.
- B 12/91/4 „Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Süd“
Der Teilbebauungsplan erhielt die Bezeichnung „Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Süd“. Das Gebiet umfasst einen Planbereich von ca. 8,6 ha. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt auf einer Halbinsel. Die wesentliche Zielstellung ist auf die Sicherung einer Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen am Alten Hafen sowie auf den Erhalt der hafenbezogenen Nutzungen sowie die Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Vermarktung eines Technologie- und Gewerbezentrum (TGZ) ausgerichtet. Der Teilbebauungsplan ist seit dem 10.10.1999 rechtskräftig.
- B 12/91/5 „Gewerbegebiet Holzhafen Nord“
Der Teilbebauungsplan erhielt ursprünglich die Bezeichnung „Gewerbe- und Mischgebiet Holzhafen Nord“. Das Gebiet umfasst einen Planbereich von ca. 7,8 ha. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt auf einer Halbinsel. Das Gebiet hatte in der Vergangenheit seine Bedeutung als Teil des Hafengebietes. Aufgrund der seit 1990 veränderten wirtschaftlichen Situation und der Aufgabe großer Flächen durch die Nutzer, verbunden mit einem schlechten Zustand der technischen Infrastruktur, stellte sich das Gebiet überwiegend als große Brachfläche dar.

Die wesentliche Zielstellung war auf die Ausweisung als Gewerbe- und Mischgebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Betriebe sowie der Sicherung des unter Denkmalschutz stehenden Lotsenhus ausgerichtet.

Der Teilbebauungsplan ist seit dem 10.10.1999 rechtskräftig. Der ursprünglich als Mischgebiet festgesetzte Bereich wurde durch die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft 27.06.2006 bzw. 12.09.2004) als Gewerbegebiet festgesetzt, der Teilbebauungsplan erhielt die Bezeichnung „Gewerbegebiet Holzhafen Nord“. Im Plangebiet sind das Technologie- und Gewerbezentrum e.V. Schwerin/Wismar sowie diverse Unternehmen insbesondere aus der Technologiebranche angesiedelt.

▪ B 15/91 „Quartier 30“

Das Altstadtquartier gehört als Zentrumsquartier der historischen Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz gelegen, zu einem wichtigen Bereich im Zentrum Wismars. Das Quartier wird an zwei Seiten durch die Fußgängerzone im Kern der Altstadt umgrenzt. Die Zielstellung war im Wesentlichen auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände, insbesondere durch Schließung der Baulücken unter Berücksichtigung der Entwicklung einer Mischung aus Einzelhandel, Büros, Wohnungen und Tiefgaragen sowie der Absicherung typischer Bebauungsstrukturen, ausgerichtet. Der Bebauungsplan ist seit dem 08.05.1994 rechtskräftig, die 1. Änderung seit dem 10.11.1996.

▪ B 17/91 „Quartier 29“

Das innerstädtische Quartier liegt unmittelbar im historischen Gründungsgebiet der Stadt Wismar in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz. Dieses Quartier gehört zum wichtigsten Bereich im Zentrum Wismars. Die Handlungsschwerpunkte waren auf die Beseitigung der städtebaulichen Missstände gerichtet. Dazu gehören die Baulückenschließungen, die Beseitigung untypischer Gebäude und baulicher Anlagen in den Innenhöfen und die Neuordnung der Freiflächen (Sicherung von Grün im Blockinnenbereich). Der Bebauungsplan ist seit dem 08.05.1994 rechtskräftig.

▪ B 20/91 „Schützenwiese“

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschloss am 19.12.1991 für den Bereich zwischen Dr.-Leber-Straße, Vogelsang / Goethestraße, Schillerring und Schweriner Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Bei der Planung ging es um ein verträgliches Ordnen der Nachbarschaften von Wohngebiets-, Gewerbe- und Grünflächen. Besondere Bedeutung hatte die Entwicklung der Grünfläche zwischen Schützenhaus und Vogelsang. Diese Freifläche ist eine der wichtigsten Bestandteile der städtischen Grünverbindungen. Der Bebauungsplan ist seit dem 08.09.2001 rechtskräftig. Am 09.12.2017 ist die 1. Änderung in Kraft getreten.

▪ B 37/94 „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West“

Die Erschließungsmaßnahme für das Gewerbegebiet enthält planungsrechtliche Festlegungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB) zur Höhenlage der baulichen Anlage, zu Flächen oder Teilen baulicher Anlagen mit Festsetzung für Bepflanzungen sowie Flächen mit Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Der Bebauungsplan ist seit dem 07.09.1997 rechtskräftig, die 1. Änderung seit dem 09.07.2006.

- B 59/02 „Wohn- und Gewerbegebiet Dr.-Leber-Straße / Kanalstraße / Podeusstraße / Turnerweg“

Die Fläche des Plangebietes beträgt 3,8 ha. Die Planungsziele richteten sich im Wesentlichen auf die Regelung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes sowie auf die Erweiterung von Wohnmöglichkeiten in Ergänzung der Wohnbebauung am Turnerweg. Weiterhin wurden Grünflächen und Verkehrsflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist seit dem 13.02.2005 rechtskräftig.

- B 63/04 „Wohn- und Gewerbegebiet Südlicher Westhafen“

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Altstadt. Es wird begrenzt durch den Schiffbauerdamm (Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 37/94 und 12/91/4), durch die Ulmenstraße, durch die Lübsche Straße und durch den Holzdamm. Das Gebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone der UNESCO Welterbestätte Altstadt Wismar. Der Bebauungsplan ist seit dem 21.11.2010 rechtskräftig.

- B 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“

Der Bereich des B-Planes wird durch die Großschmiedestraße, das Altwismartor und die Kreuzung Rostockerstraße / Dr. Leber-Straße im Norden, die Dr.-Leber-Straße und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59/02 „Wohn- und Gewerbegebiet Dr.-Leber-Straße / Kanalstraße / Podeusstraße / Turnerweg“ im Südosten, den Turnerweg im Südwesten und die Schatterau und Turmstraße im Nordwesten begrenzt. Der Bebauungsplan ist seit dem 26.04.2014 rechtskräftig.

- B 80/11 „Bahnhofsvorplatz - Rostocker Straße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bahnhofsvorplatz von der Poeler Straße bis zur Parkanlage Lindengarten und die ehemaligen Bahnflächen südöstlich des Bahnsteiges 1 bis zur Rostocker Straße einschließlich der Grundstücke Rostocker Straße 71 und 73. Der Bebauungsplan ist seit dem 27.04.2017 rechtskräftig.

- Vorhaben- und Erschließungsplan (V 5/91) „Hotel Stadt Hamburg“

Das Vorhaben umfasste eine bauliche Erweiterung, einschließlich Tiefgarage. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist seit dem 14.03.1992 rechtskräftig und wurde bereits umgesetzt.

(siehe Karte 3)



Organisation der
Vereinten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation



Historische Altstädte
Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt 2. Fortschreibung

Geltungsbereiche

Vorschriften und Satzungen

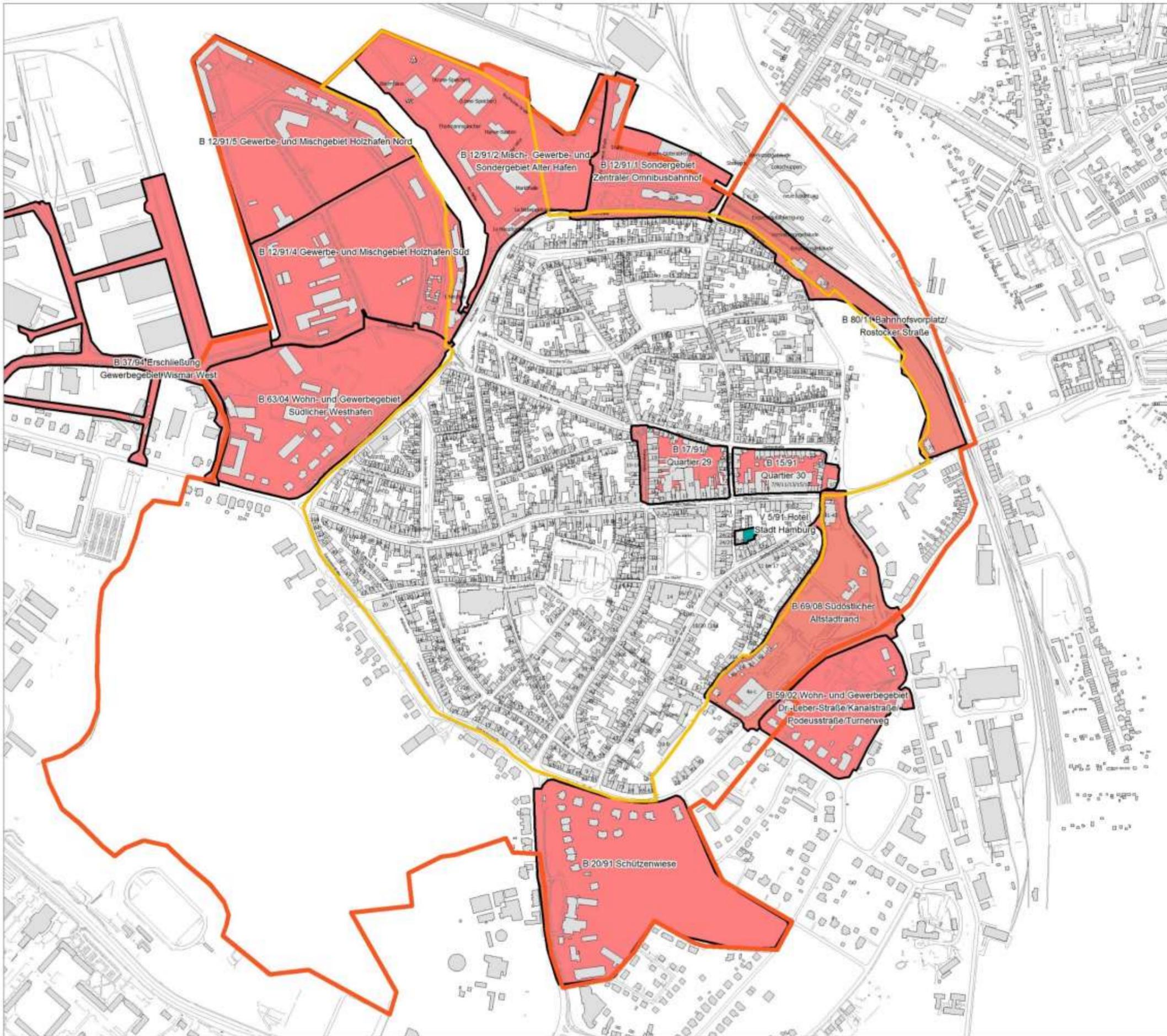
-  Denkmalbereich
-  Erhaltungssatzung
-  Sanierungssatzung
-  Gestaltungssatzung



Karte 2: Geltungsbereiche



Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
0381-377 069 83
info@wimes.de
www.wimes.de



MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt

2. Fortschreibung

Bebauungspläne

- Rechtskraft
- Vorhaben- u. Erschließungsplan Rechtskraft

- Grenze Welterbegebiet
- Grenze Pufferzone


Karte 3: Bauungspläne

UNESCO Welterbe Managementplan

Der Managementplan Altstadt wurde im Dezember 2000 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. Nach den Richtlinien für die Durchführung der Welterbekonvention soll jede eingetragene Welterbestätte über einen Managementplan verfügen. Der Managementplan soll beschreiben und Maßnahmen festlegen, wie der außergewöhnlich universelle Wert erhalten werden kann. Er ist das zentrale Planungsinstrument für den Schutz, die Pflege, die Nutzung und die verträgliche Weiterentwicklung der Welterbestätten.

Managementplan

Mit dem Managementplan wurde auch der Städtebauliche Rahmenplan Altstadt fortgeschrieben. Dieser war Bestandteil des Managementplanes, in dem die Erfolge der Altstadtsanierung und der erfolgreiche Weg in der Umsetzung der Ziele des Städtebaulichen Rahmenplanes von 1991 dokumentiert wurden. Der Welterbe Managementplan Altstadt und der Städtebauliche Rahmenplan wurden zeitgleich im Jahr 2012 fortgeschrieben.

Gutachten Wall- und Festungsanlagen

Auf Initiative des in Welterbefragen der Stadt beratend zur Seite stehenden Sachverständigenbeirats hat die Hansestadt Wismar ein Gutachten für den Bereich der ehemaligen Wall- und Festungsanlagen, die sich im Welterbegebiet bzw. im direkten Umfeld dazu befanden, erarbeitet. Das Arbeitsergebnis wurde in der Sitzung des Sachverständigenbeirats am 27.05.2013 vorgestellt und intensiv diskutiert. Das Gutachten soll dazu dienen, zu den herausgearbeiteten und in der Topografie, um die Altstadt noch wahrnehmbaren Resten der ehemaligen Wall- und Festungsanlagen Empfehlungen zum Umgang und Vorschläge zur möglichen Einbindung in eine Freiraumplanung zu definieren.

*Gutachten
Wallanlagen*

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar ist seit 2002 das planerische Steuerungsinstrument für die integrierte Stadtentwicklung. Das erste ISEK wurde im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 erstellt. Die 1. Fortschreibung erfolgte im Jahr 2005 und die 2. Fortschreibung im Jahr 2012. Im ISEK sind alle relevanten Bereiche der Hansestadt Wismar einbezogen.

ISEK Wismar

Die Altstadt als Welterbegebiet und Welterbestätte wurde im Rahmen der 1. ISEK-Fortschreibung 2005 als Stadtentwicklungsgebiet mit städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsbedarf eingestuft. Aufgrund des noch sehr hohen Wohnungsleerstandes und der vielen unsanierten Gebäude bestand Handlungsdruck. Mit der 2. Fortschreibung im Jahr 2012 wurde für die Altstadt ein Teilkonzept erarbeitet, das alle Förderungsprogramme – Allgemeine Städtebauförderung, Städtebaulicher Denkmalschutz, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Stadtumbau Ost, Die Soziale Stadt – bündelte.

Die 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Hansestadt Wismar befand sich zeitgleich mit der 2. Fortschreibung des Managementplanes der UNESCO-Welterbestätte Altstadt in Erarbeitung. Für die Altstadt wurde wiederum ein Teilkonzept erarbeitet. Die Altstadt hat für die Gesamtstadt und die anderen Gebiete eine zentrale Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen. Die Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems, der Verwaltung, der Einzelhandelsstrukturen und der tourismusfördernden kulturellen Einrichtungen in der Altstadt sind von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Mittelzentrums Wismars. Die Stärkung der Altstadt hat in der Hansestadt Wismar nach wie vor hohe Priorität. Im Mai 2019 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die 3. Fortschreibung des ISEKs beschlossen.

Das ISEK verfolgt also einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder. Es enthält Maßnahmen und Projekte verschiedener Fachressorts, es werden zeitliche und inhaltliche Umsetzungsprioritäten gesetzt.

ISEK Wismar

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar ist auf kontinuierliche Fortschreibung angelegt. Es dient als langfristiger Orientierungsrahmen und ist eine wichtige Planungs- und Entscheidungsgrundlage. Es ist so lange aktuell und hilfreich, wie die Problemlagen und Entwicklungsziele fortbestehen.

Parkraumbewirtschaftungskonzept

Im Jahr 2010 wurde die Erarbeitung eines Parkraumkonzepts für die Altstadt beauftragt und ein darauf aufbauendes Realisierungskonzept wurde im Jahr 2011 durch die Bürgerschaft mit folgenden Leitlinien beschlossen:

*Parkraum-
konzept*

- Stärkere Öffnung der Altstadt für Kunden und Besucher
- Verbesserung der Angebote für Touristen
- Parken der Anwohner über spezifische Regelungen sichern
- Beschäftigte auf noch akzeptablen externen Standorten konzentrieren

Seit Einführung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes im Jahr 2012 wurden Empfehlungen aus dem Parkraumkonzept¹ sowie darüberhinausgehende Maßnahmen umgesetzt. Dazu gehören:

- Bauliche Aufwertung und Bewirtschaftung des westlichen Teils des Parkplatzes Altstadt / Turmstraße mit 101 Stellplätzen (außerhalb des Welterbegebietes)
- Entfall Parkplätze Mecklenburger Straße und ehemaliger Theaterplatz (52 Stellplätze)
- Entfall des östlichen Teils des Parkplatzes Altstadt / Turmstraße durch städtebauliche Entwicklung (80 Stellplätze), hier befindet sich eine Kita in Bau
- Realisierung des neuen Parkleitsystems
- 1. BA Parkhaus am Alten Hafen, Realisierung 2018 mit 219 Stellplätzen

Es wird eingeschätzt, dass die Einführung der Parkraumbewirtschaftung für die Altstadt Wismars zu sehr positiven Effekten geführt hat. Für Kunden und Besucher stehen zu jeder Tageszeit zeitnah Stellplätze zur Verfügung. Touristen werden auf großen Parkierungsschwerpunkten an der Peripherie der Altstadt konzentriert. Das Parkleitsystem der Stadt führt sie gezielt zu diesen Standorten.

Regionales Einzelhandelskonzept SUR

Im Jahr 2012 wurde im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Nordwestmecklenburg das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar mit dem Hauptgeschäftsbereich Wismar Altstadt erarbeitet.

*Einzelhandels-
konzept*

Bei der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes bildeten stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung abgeleitet wurden. Das Einzelhandelskonzept ist ein gemeinsames abgestimmtes planungsrechtliches Instrument für die Hansestadt Wismar und die umliegenden Gemeinden. Aufgrund seiner historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur ist die Wismarer Altstadt das Hauptgeschäftszentrum.

Hauptgeschäftszentren sind durch eine hohe Nutzungsvielfalt gekennzeichnet und haben daher neben der reinen Versorgungsaufgabe darüberhinausgehende Funktionen zu erfüllen, wie Freizeit und Kultur, Erholung und Wohnen.

¹ IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme Dresden

1.2.6 Faktoren, die das Welterbe und die Pufferzone beeinträchtigen können – präventive Schutzmaßnahmen

Präventive Schutzmaßnahmen

Welterbestätten sind wichtig für die nationale und lokale Identität sowie für den sozialen Zusammenhalt. Nach der Welterbekonvention verpflichten sich die Vertragsstaaten, Welterbestätten für zukünftige Generationen zu erhalten.

„Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kulturdenkmälern und Naturdenkmälern sowie dem UNESCO-Kultur- und Naturerbe der Welt zu erhalten“².

Gefahren, die zu einer Katastrophe führen können, sind u. a. meteorologische und durch den Klimawandel zunehmende Gefahren wie Orkane, Tornados, Blitz, Feuer, Starkniederschlag mit Folge von Hochwasser und Überschwemmungen.

Alle Welterbestätten können einer oder mehrerer Arten von Katastrophen ausgesetzt sein. Deshalb ist es wichtig, vorsorglich geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen zum Schutz zu treffen, wie z. B. Hochwasserschutz und vorbeugenden / abwehrenden Brandschutz.

In der Hansestadt Wismar gibt es einen Brandschutzbedarfsplan. Aufgrund von gesetzlichen Veränderungen (neues Brandschutzgesetz und neue Feuerwehrorganisationsverordnung) wurde der Brandschutzbedarfsplan mit Stand 2013 überarbeitet.

Die Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans für die Hansestadt Wismar ist nach den Vorgaben des Gesetzes über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistung durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V – BrSchG) vom 21. Dezember 2015, der Verordnung über die Bedarfsermittlung und die Organisation der Feuerwehren in Mecklenburg-Vorpommern (Feuerwehrorganisationsverordnung – FwOV M-V) vom 21. April 2017 und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Inneres und Europa zur Erstellung von Brandschutzbedarfsplänen in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Oktober 2017 – II 450 – erforderlich und erstellt worden.

Die Schwerpunkte des vorliegenden Gutachtens zur Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans der Hansestadt Wismar lagen in der Gefahren- und Risikoanalyse, in der Risikobewertung und den daraus resultierenden Schutzziele und Maßnahmen. Schutzziele sind:

- Brandeinsatz – Menschenrettung bei Wohnungsbrand
- Technische Hilfeleistung – Hilfeleistung bei Verkehrsunfällen
- CBRN – Austritt eines flüssigen Gefahrstoffs aus einem Behälter in einem Industriebetrieb
- Wassernotfälle – Hilfeleistung bei Boots- und Sportbootunfällen

Der Brandschutzbedarfsplan 2019 für die Hansestadt Wismar wurde am 05.12.2019 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen.

Darüber hinaus werden Brandschutzanforderungen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu Hochbauten geprüft. Dies gilt insbesondere für Neubauten und Nutzungsänderungen. Grundlage ist hierfür die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

² § 2 Abs. 2 Nr. 5 Satz 2 Raumordnungsgesetz (ROG)

Einen Hochwasserschutzplan gibt es für die Hansestadt Wismar noch nicht. Die Hansestadt Wismar hat einen Hochwassermeldeplan für den Eintritt von extremen Hoch- und Sturmhochwasser (Ostsee). Dieser besteht aus vier Alarmstufen und einer Vorwarnstufe. Die Vorwarnstufe (von 0,75 m bis 0,99 m ü.HN) wird durch den Informationsdienst ausgelöst. Die Alarmstufe I (von 1,00 m bis 1,24 m ü.HN) wird grundsätzlich durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt ausgelöst und die Alarmstufen II bis IV (von 1,25 m bis 2 m ü.HN) werden durch den Landrat bzw. Stellvertreter ausgelöst.

Photovoltaikanlagen (allgemein als Solaranlagen bezeichnet) können sich störend auf das äußere Erscheinungsbild des Stadtdenkmals auswirken. Diese Anlagen der Energieerzeugung als auch sonstige technische Anlagen können das überlieferte historische Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen und stellen somit einen Eingriff in den Denkmalsbereich dar. Zur Durchsetzung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gestaltungsziele sind spezielle Regelungen zur Zulässigkeit bzw. dem Ausschluss von Solaranlagen im § 11 und technische Anlagen im § 10 der neuen Gestaltungssatzung vom 01.01.2019 als neue Rechtsverordnung eingeflossen.

Aufgrund der bisherigen Kenntnisse und Erfahrungen ist es erforderlich, bestimmte Bereiche zum Schutz von Sichtachsen, aber auch von Silhouetten und Panoramen von Bebauungen freizuhalten. An dieser Stelle wird darauf aufmerksam gemacht, dass Entscheidungen zur Errichtung neuer oder zusätzlicher Windenergieanlagen aufgrund ihrer Fernwirkung bezüglich der Höhe bzw. Größe nicht nur auf die Gemeindegrenze und somit fachliche Zuständigkeit der Behörden in den jeweiligen Gebietskörperschaften, in denen die Anlage errichtet werden soll, beschränkt bleibt. Deshalb müssen bei der Planung von Windenergieanlagen im Stadt-Umland-Raum die Sichtbeziehungen auf das Welterbegebiet umfänglich geprüft werden.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg legt leider selbst keine gesetzlichen Bestimmungen zur Genehmigung von Windenergieanlagen vor. Hierfür gelten die entsprechenden Fachgesetze wie z. B. das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern mit dem § 7 bezüglich Umgebungsschutz von Denkmalen.

Da auf dem Gemeindegebiet der Hansestadt Wismar selbst keine Windeignungsgebiete existieren und in der Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg auch nicht geplant sind, besteht auch kein diesbezüglicher Genehmigungsstatbestand innerhalb des Gemeindegebietes.

Außerhalb des Gemeindegebietes der Hansestadt Wismar (Umlandgemeinden) hat die Hansestadt Wismar selbst keinen gesetzlichen Genehmigungsvorbehalt, so dass die Hansestadt Wismar auf neu zu errichtende Windenergieanlagen einschließlich Repowering in den bestätigten Windeignungsgebieten in den Umlandgemeinden keinen gesetzlichen Einfluss im Genehmigungsverfahren von Windenergieanlagen wahrnehmen kann. Inwiefern die Hansestadt Wismar künftig als Träger öffentlicher Belange in den Abstimmungen/Prüfungen bzgl. geeigneter Optimierungs- und Minderungsmaßnahmen einbezogen und gehört wird, müsste im weiteren Verfahren mit den Umlandgemeinden als auch den zuständigen Genehmigungsbehörden erörtert und festgelegt werden, da die herkömmlichen Genehmigungsverfahren dies nicht hergeben. Dazu müsste es landesweit einheitliche Regelungen geben, die auch vom Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern mitgetragen werden.

1.2.7 Sichtachsen, Silhouetten und Panoramenschutz

Topografie der Pufferzone

Topografie

„Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmalen haben sich diesen anzupassen. (...) Wertvolle Stadt- und Dorfstrukturen, historische Innenstädte, unverwechselbare Architektur- und Baustile, denkmalgeschützte Gebäude und Ensembles sowie landschaftstypische Siedlungsformen und Relikte der Ur- und Frühgeschichte prägen das Erscheinungsbild unserer Städte und Dörfer. Sie sind wichtiger Imagefaktor des Landes und entscheidende Potenziale für den Kultur- und Städtetourismus“³.

Die für die topografische Lage Wismars charakteristischen und seine Geschichte mitbestimmenden Feucht- und Niederungsgebiete sind im Umkreis der Altstadt auch heute noch deutlich zu erkennen.

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts zogen sich die Niederungen immer noch bis direkt an die Stadtmauer. Nach außen war der mittelalterlichen Stadtmauer ein breiter Graben vorgelagert. Reste des Stadtgrabens sind vermutlich im Bereich zwischen Turmstraße und Dr.-Leber-Straße erhalten (Böschungskante entlang der Turmstraße). Zur mittelalterlichen Befestigung gehörte auch der östlich liegende, um die Mitte des 13. Jahrhunderts aufgestaute Teich (Mühlenteich). Wismar wurde im 17. Jahrhundert auf Grund seiner strategischen Bedeutung zunächst unter Wallenstein und danach von den Schweden zu einer der größten Festungen Norddeutschlands ausgebaut.

Der mittelalterliche Mauerring wurde durch einen Gürtel von Bastionen, Zitadellen und Ravelins verstärkt. Nach der schwedischen Niederlage im Nordischen Krieg begann im Jahre 1718 die Schleifung der Befestigungsanlagen. Außerhalb der ehemaligen Mauer wurden im 19. Jahrhundert Promenaden und Parkanlagen angelegt (u.a. der Lindengarten). In dieser Zeit war die Struktur der geschliffenen ehemaligen Festungsanlagen in der Topografie außerhalb der Altstadt noch deutlich erkennbar. Besonders gut ablesbar ist heute noch der ehemalige Festungsgraben als äußere Begrenzung des Lindengartens. Ab 1848 wurde die bauliche Entwicklung der Stadt außerhalb des ehemaligen Stadtmauerrings begonnen. Nach 1867 wurde die Stadtmauer in größeren Abschnitten und die Stadttore bis auf das Wassertor fast vollständig abgerissen.

Anfang des 20. Jahrhunderts wurde für den südöstlich der Altstadt vorgelagerten ehemaligen Festungsbereich ein Bebauungsplan entwickelt. Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung entstanden dort in offener Bauweise vorwiegend villenartige Wohngebäude.

Der Hafen war bereits um 1200 von Bedeutung, auch für Schwerin. Zu Beginn des 18. Jahrhunderts reichte der Alte Hafen noch bis zum Zeughaus. Das Gelände des heutigen Hafens war damals Sumpfgebiet. Durch erhebliche Anschüttung und Befestigung entstand zwischen 1850 und 1880 die Halbinsel zwischen Altem Hafen und Westhafen. Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts entstanden auf dem Hafengelände zahlreiche Wirtschaftsgebäude, Speicher und Silos. Am Auftakt des Alten Hafens wurde 1888 das neogotische Zollamtsgebäude errichtet.

Der neue Hafen wurde in den Jahren 1893 bis 1895 angelegt. Die heute aufgegebenen Hafenerweiterungen des 19. Jahrhunderts im Westen und Norden, der Lindengarten im Osten, die villenartige Stadterweiterung im Süden und die

³ Landesraumentwicklungsprogramm M-V von Juni 2016, Kap. 4.1 „Siedlungsentwicklung“, Punkt 8 und Begründung, S. 47f

Niederungsbereiche der Lübschen Torweide im Südwesten bilden die notwendige „Pufferzone“ um die Altstadt und bieten einzigartige Blicke auf ihre Silhouette.

Die Pufferzone dient als Umgebungsschutz der Welterbestätte, sie ist für den Schutz der Welterbestätte von zentraler Bedeutung

Silhouetten des Welterbes

Die Stadtsilhouette der Wismarer Altstadt mit ihren markanten stadtbildprägenden Dominanten, den drei monumentalen Backsteinkirchen – hierzu zählen insbesondere die St.-Nikolai-Kirche, die St.-Georgen-Kirche und der Turm der ehemaligen St.-Marien-Kirche – ist Bestandteil der Authentizität (historische Echtheit der Kulturerbestätte) der Welterbestätte Altstadt und ein einzigartiges Zeugnis der berühmten Sakralarchitektur im südlichen Ostseeraum.

Die Hansestadt Wismar zeichnet sich durch eine weitgehend intakte Silhouette der Altstadt aus, die sowohl von der Seeseite als auch von der Landseite bereits aus großer Entfernung wahrnehmbar ist. Der historische Stadtkern ist von maßstabssprengenden Neubauten des 20. Jahrhunderts verschont geblieben, die Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts haben diese Silhouette respektiert. Im Vergleich mit historischen Stadtansichten und Fotografien wird jedoch deutlich, dass die Zerstörung des Kirchenschiffs der St.-Marien-Kirche einen erheblichen Verlust für die Silhouette darstellt. Bestimmend für die Wirkung der Stadtanlage sind gerade die Blickbeziehungen auf die Stadtkirchen von den Hauptzufahrtsstraßen aus Lübeck, Rostock, Schwerin und von Norden aus Richtung Poel sowie vom Standort Alter Hafen und Alter Holzhafen.

Einen beeindruckenden Überblick über die Altstadt erhält man aus südwestlicher Richtung (Bürgermeister-Haupt-Straße). Weitere Blickbeziehungen entstehen durch das Landschaftsbild und die besondere Topografie, insbesondere aus der Lage am Wasser ergeben sich seeseitig eindrucksvolle Stadtansichten. Aber auch noch vorhandene Niederungsbereiche, die hügelige Landschaft und der Wechsel von Wald-, Wasser-, Wiesenflächen und Feldern spielen eine Rolle bei den Blickbeziehungen. Dies macht den Reiz und das Besondere an Blickbeziehungen aus.

Bedeutende Sichtbeziehungen zum Schutze und Erleben des Welterbes

1. Ziel

Ziel des Managementplanes ist die Sicherung und Bewahrung dieser zuvor genannten visuellen Integrität. Um dieses zu erreichen, müssen wechselseitige Sichtbeziehungen auf eine nachvollziehbare und belegbare Darstellung abgestellt werden. In der Methodik sind diese wechselseitigen Sichtbeziehungen zu analysieren, zu beschreiben und zu bewerten sowie zu definieren. Mit wechselseitig ist sowohl die Sichtbeziehung auf die Altstadt (von außen) als auch aus der Altstadt heraus (von innen), also die Altstadt mit ihrer Umgebung verbunden.

Damit geht es rechtlich um den Schutz des Denkmals „Altstadt“, wobei der mittelbare Schutz der Umgebung mit zu berücksichtigen ist (Vw. § 7 Abs. 1 DSchG M-V – Es bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird).

Bereits in der 1. Fortschreibung des Managementplanes waren Sichtachsen aufgeführt. In dieser 2. Fortschreibung ist eine Herangehensweise erarbeitet worden, um für den Schutz und das Erleben des Welterbes relevante Sichtachsen herauszustellen und zu untersetzen sowie die Begründung für die Relevanz der Sichtachsen nachvollziehbar darzulegen.

Sichtbeziehungen

Die Herangehensweise bezüglich der Methodik der Erfassung von Sichtbeziehungen zum Schutze des Welterbes wurde für die Hansestadt Wismar gemeinsam mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern erarbeitet. Die daraus entstandene analytische Herangehensweise zur Erfassung, Analyse und Bewertung von für das Welterbe relevanten Sichtbeziehungen wird im Weiteren beschrieben.

2. Methodik und deren Umsetzung

Die bestehenden Sichtbeziehungen sollen in historische Sichten und touristische/wirtschaftliche Sichten untergliedert werden. Dabei können diese aufgrund ihrer Raumwirkung visuell, funktional, aber auch ideell bedingt sein. Die Sichtbeziehungen können in einer Blickachse (linear), in einem Sichtfächer (sektoral), als Panorama (Rundumblick) oder auch entlang einer Strecke verlaufen.

Zur Ausarbeitung der historischen Sichten erfolgt eine Recherche und Zusammenstellung über vorhandene historische Zeugnisse, wie

- historische Karten mit Wegeverbindungen, Stadttoren, Handelswegen, Seekarten
- historische Postkarten, Fotoaufnahmen, Zeichnungen/Stiche,
- historische Literatur (bspw. Reiseberichte)
- Auswertung von Luftbildaufnahmen aus verschiedenen Jahrzehnten
- Analyse und Zusammenhänge der historischen Bebauung (Stadtmauer mit Stadttoren, historische Grünflächen, Kirchen u.a. bedeutende Denkmale)

Auf Basis der topographischen Gegebenheiten werden aus diesen Belegen die relevanten historischen Sichten und Blickbeziehungen sowie die aus verschiedenen Zeitepochen relevanten Stadtansichten analysiert und definiert sowie der Betrachterstandort ermittelt. In einem nächsten Schritt wird ein Abgleich mit den heutigen Gegebenheiten sowie die Bewertung der Erhaltung der historischen Sichten erarbeitet. Diese Sichten werden dann kartographisch dargestellt und die notwendigen kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen zum Erhalt der Sichten abgeleitet. Dabei kann es auch zu Ergebnissen kommen, dass bspw. historische Sichten unwiederbringlich verloren gegangen sind bzw. nur noch zum Teil erhalten sind oder ggf. nur partiell durch geeignete Maßnahmen wiederhergestellt werden können. Bei der Auswahl der Sichten steht die Qualität der Sichtbeziehung im Vordergrund und nicht die Entfernung, Verweildauer oder Beliebtheit.

Ergänzend können darüber hinaus auch aktuelle Blickbeziehungen, die aufgrund von touristischen, wirtschaftlichen oder infrastrukturellen Zusammenhängen entstanden sind oder entstehen und die für das heutige Erleben des Welterbes von Belang sind, analysiert, erarbeitet und dargestellt werden. Hierbei sind dann auch bedeutende Qualitätskriterien zu definieren bspw. Besuchermagnete, Aussichtspunkte, Wander- und Radwanderwege.

Im Folgenden soll die aufgezeigte Methode zur Erstellung von bedeutenden Sichtbeziehungen für das Welterbe Altstadt Wismar anhand einer beispielhaften Sichtbeziehung untersetzt werden.

3. Beispielhafte Sichtbeziehungen

3.1 Erfassung/Analyse ausgewählter historischer Sichten auf die Silhouette der Altstadt an einem Beispiel „Seesicht von Nordwesten“

„Nähert man sich den Städten Stralsund und Wismar von der Seeseite, so beeindruckt jeweils die markante, weitestgehend unverbaute Silhouette der Altstadt“⁴.

In den ausgewählten historischen Ansichten findet sich die Sicht von Nordwesten über die Wasserfläche der Wismarer Bucht auf die Altstadt in einer Vielzahl, zum großen Teil als bildkünstlerische Darstellung angefertigten Abbildungen (z.B. Kupferstiche, Grafiken, Gemälde) vom Mittelalter bis in die jüngere Vergangenheit (z.B. als Foto), wieder. Bereits die ältesten von ihnen stellen die mit der Stadtmauer umgrenzte und durch die drei Stadtkirchen überragte Silhouette der gesamten Altstadt dar. Darüber hinaus zeigen die Darstellungen in jeder Epoche die Stadt unmittelbar am Wasser mit dem seeseitigen Hafen einschließlich Hafenlagen sowie mit den in der jeweiligen Zeit typischen Seefahrzeugen.

Vier historische Ansichten (vom kolorierten Kupferstich bis zur farbigen Lithografie) mit der Darstellung der Silhouette der Altstadt von Nordwesten sind ausgewählte Beispiele aus vier Jahrhunderten.

Ansicht der Stadt Wismar von Nordwesten, George Jule, 1595⁵

Betrachtungswinkel – Sichtfächer auf die nordwestliche Silhouette der Altstadt mit Hafen, Stadtmauer und den drei Stadtkirchen.



Überlieferte schriftliche Korrespondenzen aus dem Jahr 1595 belegen die angewandte Verfahrensweise bei der Herstellung der Stadtansicht anhand folgender Schritte: „Anfertigung der Ansicht vor Ort, der Umsetzung in einen Kupferstich durch Braun/Hogenberg und anschließender Übersendung eines Korrekturabzuges an die Urheber der Zeichnung“.

⁴ (Quelle: Welterbeantrag „DIE HISTORISCHEN ALTSTÄDTE STRALSUND UND WISMAR“, 12/2000; 3a Beschreibung des Denkmals, S. 43)

⁵ („Wismar. Stadtansichten aus fünf Jahrhunderten“ – Aus den Beständen des Stadtgeschichtlichen Museums Wismar, DEMMLER VERLAG 2000, S. 17, Abb. 7)

Sichtbeziehungen

„Die „Wismaria“ überschriebene Ansicht von 1595 stellt daher in Bezug auf Genauigkeit, Richtigkeit und Informationswert den Höhepunkt der Wismarer Stadtansichten des 16. Jahrhunderts dar“⁶.

Ansicht Wismar (Mecklenburg) im Jahre 1653, nach Merian, 1653⁷

Betrachtungswinkel – Sichtfächer auf die nordwestliche Silhouette der Altstadt mit Hafen, Stadtmauer einschließlich vorgelagerter Befestigungsanlagen und den drei Stadtkirchen.

Die Ansicht zeigt die Stadt nach dem Ende des 30-jährigen Krieges als äußerlich intakt. Bauliche Anlagen des zurückliegenden, auch Wismar nicht verschonenden Krieges zeigen sich in den der Stadtmauer vorgelagerten Wällen und Brustwehren beidseitig des Hafens und vor den Stadttoren.



⁶ Quelle: „Wismar. Stadtansichten aus fünf Jahrhunderten“ – Aus den Beständen des Stadtgeschichtlichen Museums Wismar, S. 16

⁷ AHW, Crull-Sammlung 0291, alt II C 12

Ansicht der Stadt Wismar von Südwesten, Johann Ludwig Hornemann, 1808⁸

Betrachtungswinkel – Sichtfächer auf die nordwestliche Silhouette der Altstadt mit Hafen, Stadtmauer und den drei Stadtkirchen.

Die Ansicht zu Beginn des 19. Jahrhunderts zeigt die Stadt während der Besetzung durch napoleonische Truppen, wobei die Darstellung eine reine „zivile“ Ansicht der Stadt wiedergibt. Auffällig ist der dargestellte Hafen einschließlich einer Vielzahl von Segelschiffen.



Ansicht Wismar, Silhouette von der Seeseite, F. Brenner, 1902⁹

Betrachtungswinkel – Sichtfächer auf die nordwestliche Silhouette der Altstadt mit Hafen und den drei Stadtkirchen sowie verschiedenen Seefahrzeugen.

Die seeseitige Ansicht zeigt ein farbiges Panorama vor der Silhouette der Stadt mit regem Schiffsbetrieb verschiedener Seefahrzeuge in der Hafeneinfahrt. Die Silhouette mit den drei im Blick frei sichtbaren Stadtkirchen scheint Ziel und Quelle traditioneller Segler als auch moderner maschinengetriebener Schiffe zu sein. Auffällig am linken Altstadtrand zwei rauchende Schornsteine, wobei die fahrenden Dampfschiffe sich rauchlos zu bewegen scheinen.



⁸ „Wismar. Stadtansichten aus fünf Jahrhunderten“ – Aus den Beständen des Stadtgeschichtlichen Museums Wismar, DEMMLER VERLAG 2000, S. 33, Abb. 15

⁹ AHW, Crull-Sammlung 0223, alt: II A 27

Ansicht Wismar, Silhouette von der Seeseite, F. Brenner, 1902¹⁰

Betrachtungswinkel – Sichtfächer auf die nordwestliche Silhouette der Altstadt mit Hafen und den drei Stadtkirchen sowie verschiedenen Seefahrzeugen.

Im Gegensatz zur vorherigen zeitgleichen künstlerischen Darstellung bedient sich diese Darstellung bereits der Fotografie als maßstabsbildende Grundlage. Der Thormann-Speicher als erster moderner Speicherbau im Alten Hafen beeinflusst nunmehr neben dem Langhaus von St. Nikolai die Silhouette auf gleicher Firsthöhe. Lediglich die Masten der zahlreichen im Hafen liegenden Segelschiffe überragen die Silhouette.



3.2 Erfassung/Analyse ausgewählter historischer Karten der Altstadt (17. bis 20. Jahrhundert.) und Abgleich mit den historischen Sichten auf die Altstadt an einem Beispiel „Seesicht von Nordwesten“

Die Erfassung und Benennung visueller Blickbeziehungen sind für die Durchsetzung denkmalpflegerischer Erhaltungsziele von wesentlicher Bedeutung. Parallel zu den ausgewählten historischen Sichten ist es im Rahmen der Analyse wichtig, den genauen Betrachterstandort zu ermitteln, der zum jeweiligen Zeitpunkt für das Erfassen der Blickbeziehung gewählt worden ist.

Zur Überprüfung der ausgewählten historischen Stadtansichten ist es daher erforderlich, eine nach Möglichkeit zeitgleiche Karte oder Kartenausschnitt heranzuziehen, um den vermutlichen Betrachterstandort darin verorten bzw. positionieren zu können.

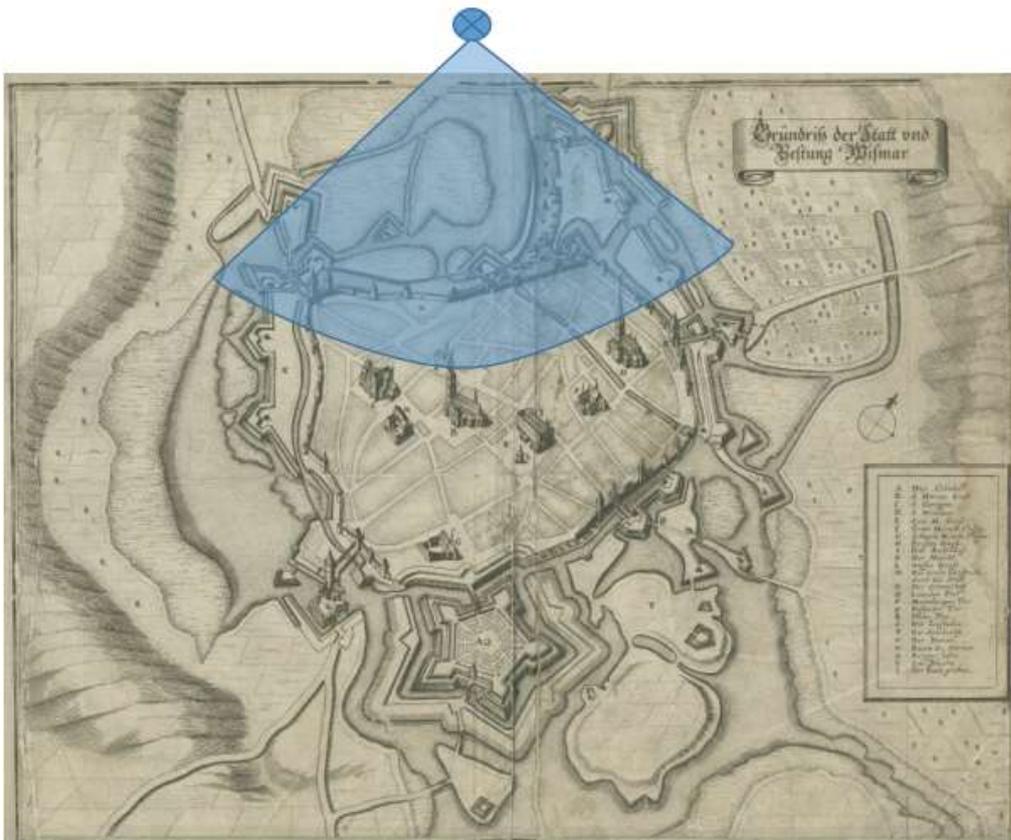
Am Beispiel der historischen Seesichten von Nordwesten wird der mögliche Betrachterstandort an zwei ausgewählten historischen Karten aus dem 17. und 19. Jahrhundert zugeordnet. Im Ergebnis der künftigen weiteren Erfassung und Analyse historischer Sichten von anderen Betrachterstandorten der gleichen Epoche wären diese in der zeitgleichen Karte ergänzend darzustellen.

¹⁰ AHW, Crull-Sammlung 0231, alt: II A 26

Ansicht „Grundriß der Stadt und Vestung Wismar“ 1653¹¹:

Betrachterstandort – nordwestlich der Altstadt (vermutlicher Standort seeseitig des heutigen Technologie- und Forschungszentrums TFZ im Alten Holzhafen).

Sichtbeziehungen



⊗ Betrachterstandort

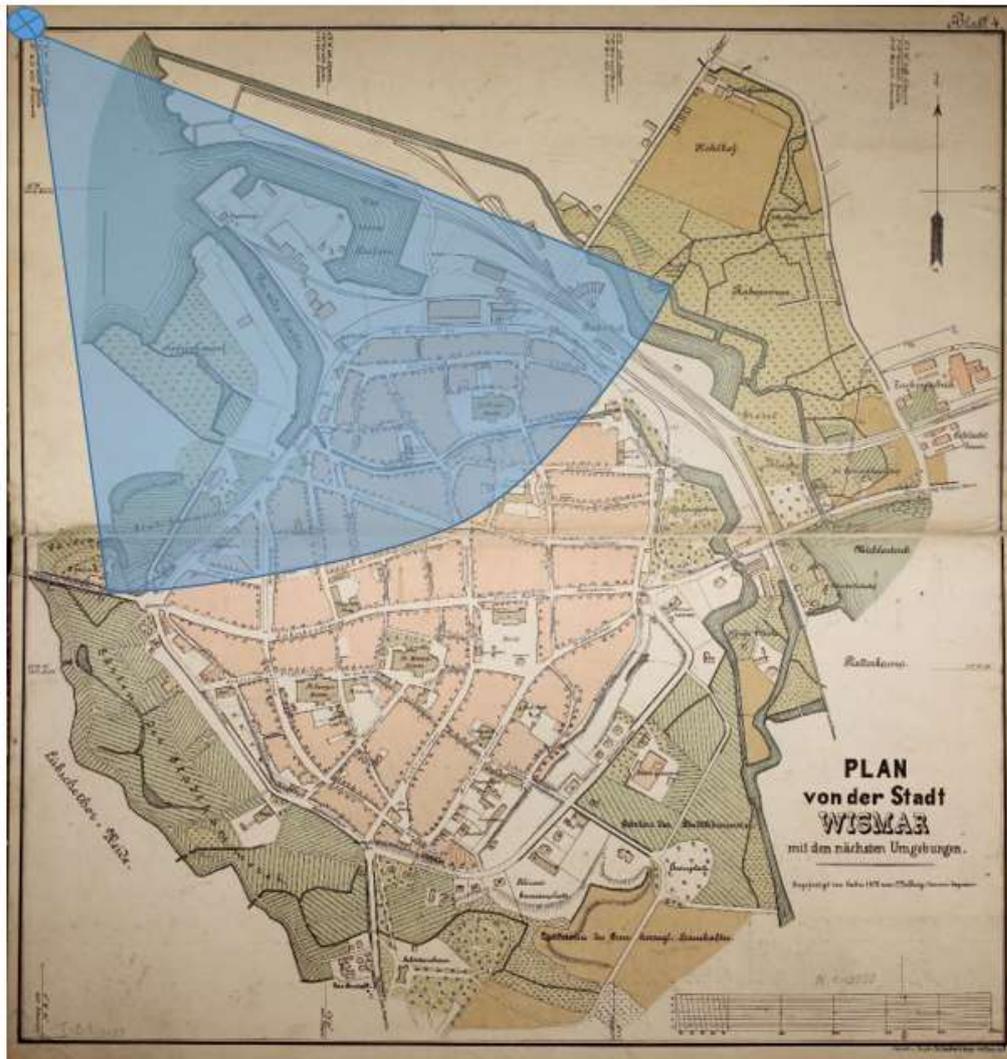
◁ Sichtkegel

¹¹ Topographia Saxoniae inferioris, Franckfurt Bey Math. Merians Erben MDCLIII fol., 1653; AHW, Signatur: 0069, alt: I.D. 2

Plan von der Stadt Wismar mit den nächsten Umgebungen 1892¹²:

Betrachterstandort – nordwestlich der Altstadt (vermutlicher Standort Fahrwinne Hafeneinfahrt).

Sichtbeziehungen



⊗ Betrachterstandort

◄ Sichtkegel

¹² von C. Dolberg, Photolith. und Druck von Ed. Gaeblers Geographisches Institut Leipzig; AHW, 0109, alt: I.E.9

3.3 Analyse/Vergleich der historischen Sichten am Beispiel der Seensicht von Nordwesten mit den heutigen Gegebenheiten

Betrachterstandort – Seebrücke Wendorf

Betrachtungswinkel – Sichtkegel auf die Silhouette der Altstadt mit den drei Stadtkirchen, dem umgebenden Hafen- und Werftbereich einschließlich dessen mobilen Infrastruktur.



Aktuelle Sichtbeziehung Seensicht von Nordwesten (Seebrücke Wendorf – Altstadtsilhouette)

Zustandsbeschreibung aktuelle Sicht:

„Für den per Schiff von der Seeseite Kommenden zeigen sich die Altstädte von Stralsund und Wismar als traditionelle Handelsstädte. Die typische Bebauung der Hafenbereiche mit Speichergebäuden und Verladeanlagen prägt die Seefront, aber auch das ganze Stadtgefüge, denn sowohl durch den Straßenverlauf als auch durch Blickbeziehungen sind weite Teile der Stadtanlage auf den Hafen bezogen“¹³.

Vom Betrachterpunkt aus, Luftlinie ca. 2,5 km vom Altstadtrand entfernt, ist die Silhouette der Altstadt mit den Stadtkirchen St. Nikolai, St. Georgen und dem Kirchturm St. Marien als Panorama noch weitestgehend frei sichtbar. Abgesehen von den Speicherbauten im Alten Hafen, die ebenfalls im Welterbegebiet liegen und die Silhouette ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit beeinflussen, ist eine Vorprägung durch bauliche Anlagen im angrenzenden Hafen- und Werftbereich einschließlich mobiler Hafen- und Werftinfrastruktur im Randbereich in Folge der wirtschaftlichen Entwicklung vorhanden. Die Vorprägung führt jedoch nicht zu Teilüberdeckungen, die den Betrachterwinkel auf die Silhouette schmälert. Da die Kräne oder Seeschiffe nicht ortsfest sind, können sich diese auch vollständig aus der Silhouette bewegen.

Bewertung der Erhaltung der historischen Sicht

„In Wismar gibt es außer ähnlichen Speicherbauten einige Hafen- und Werftanlagen jüngerer Zeit, die zwar teilweise die Bebauung der Stadt überragen, aber aufgrund ihrer hafentypischen Formen nicht verfremdend wirken“¹⁴.

Beim gewählten Betrachterstandort handelt es sich heute um den einzigen, frei begehbaren Sichtbezug auf die gesamte Silhouette der Altstadt innerhalb des Stadtgebietes, welche über mehrere Jahrhunderte in bildkünstlerischen Werken

¹³ Quelle: Welterbeantrag „DIE HISTORISCHEN ALTSTÄDTE STRALSUND UND WISMAR“, 12/2000; 3a Beschreibung des Denkmals, S. 58

¹⁴ Quelle: Welterbeantrag „DIE HISTORISCHEN ALTSTÄDTE STRALSUND UND WISMAR“, 12/2000; 3a Beschreibung des Denkmals, S. 58

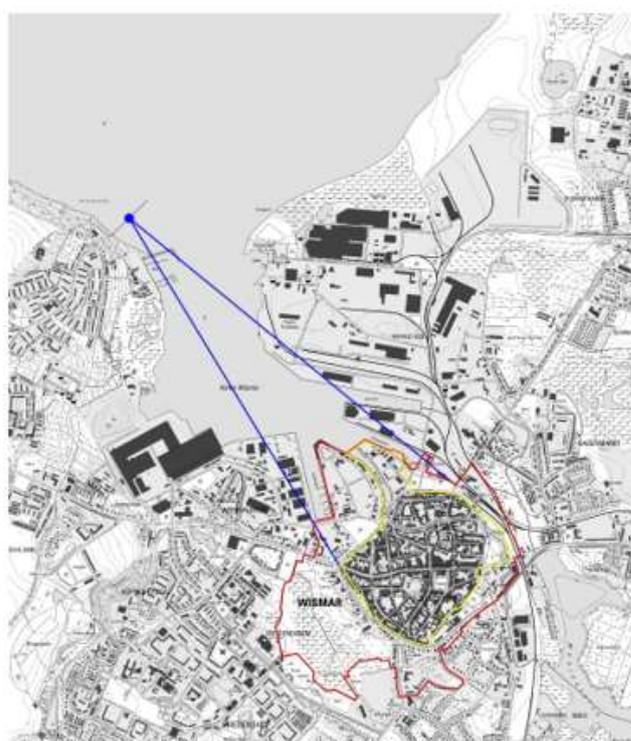
aus nordwestlicher Perspektive festgehalten und auch seit der Erfindung der Fotografie in Bildern dokumentiert wurde. Anzumerken ist, dass in diesen historischen Sichten neben der Silhouette der Altstadt die Seeschifffahrt und Hafengewirtschaft im Spiegel ihrer Zeit mit dargestellt oder festgehalten sind und somit als unverzichtbarer Bestandteil der bildkünstlerischen Dokumentation gesehen wird. Die in den historischen Darstellungen belegte stetige Veränderung des der Altstadt vorgelagerten Hafens gehört somit zum Stadtbild von Wismar.

Auch aus touristischer Sicht bietet diese heute wieder vorhandene Sichtbeziehung Potenzial, da die Seebrücke von der Altstadt aus zu Fuß in ca. 40 Minuten, mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 Minuten erreicht werden kann. Zudem führt unmittelbar an der Seebrücke der Ostseeküstenradweg vorbei.

Von See kommend, können sich durchaus ähnliche Sichtbeziehungen ergeben, die jedoch neben diesem Beispiel nicht weiter untersucht wurden.

3.4 Kartografische Darstellung der schützenswerten historischen / aktuellen Sichten am Beispiel der Seeansicht von Nordwesten

Aktuelle Sichtbeziehung Seeansicht von Nordwesten (Seebrücke Wendorf – Altstadtsilhouette)



-  Betrachterpunkt
-  Sichtkegel
-  Grenze Welterbegebiet
-  Grenze Pufferzone

3.5 Ableitung notwendige Maßnahmen für die Erhaltung bzw. Wiedergewinnung der historischen Sicht am gewählten Beispiel „Seeanblick von Nordwesten“

Laufende Erhaltungsmaßnahmen:

Im Betrachtungswinkel auf die Silhouette der Altstadt dürfen bauliche Anlagen nicht deren Horizont durchstoßen und sich auch nicht vor den drei Stadtkirchen platzieren. Bei geplanten Neubauten ist spätestens im Genehmigungsverfahren eine Visualisierung zur Beurteilung eines möglichen Störpotentials durch den Vorhabenträger der Verwaltung zur Prüfung einzureichen.

Kurzfristige Maßnahmen:

Bebauungspläne sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (maximal zulässige Gebäudehöhe) zu überprüfen und ggf. im Zuge eines Änderungsverfahrens zu mindern

Mittelfristige/langfristige Maßnahmen:

- Rückbau von hinter der Silhouette der Altstadt befindlichen baulichen Anlagen, welche diese überragen (hier: Schornstein ehem. Krankenhauswäscherei Lenensruher Weg).
- Die farbliche Gestaltung vorhandener baulicher Anlagen im angrenzenden Hafen- und Werftbereich ist durch eine neutrale Farbgebung der Silhouette unterzuordnen (z. B. Tankanlagen).

4. Fazit

Neben der zuvor erörterten Sichtachse sind weitere in Frage kommende Sichtachsen in Ergänzung der in der 1. Fortschreibung des Managementplanes aufgeführten Sichtachsen in unterschiedlichen Radien um die Altstadt der Hansestadt Wismar und somit des Welterbes voruntersucht worden und in der Tabelle „Sichtachsen und Sichtbeziehungen“ sowie in der Karte „Blickpunkte“ dargestellt. Die einzelnen Sichtbeziehungen auf die Welterbestätte Altstadt wurden nach folgenden Arten unterschieden:

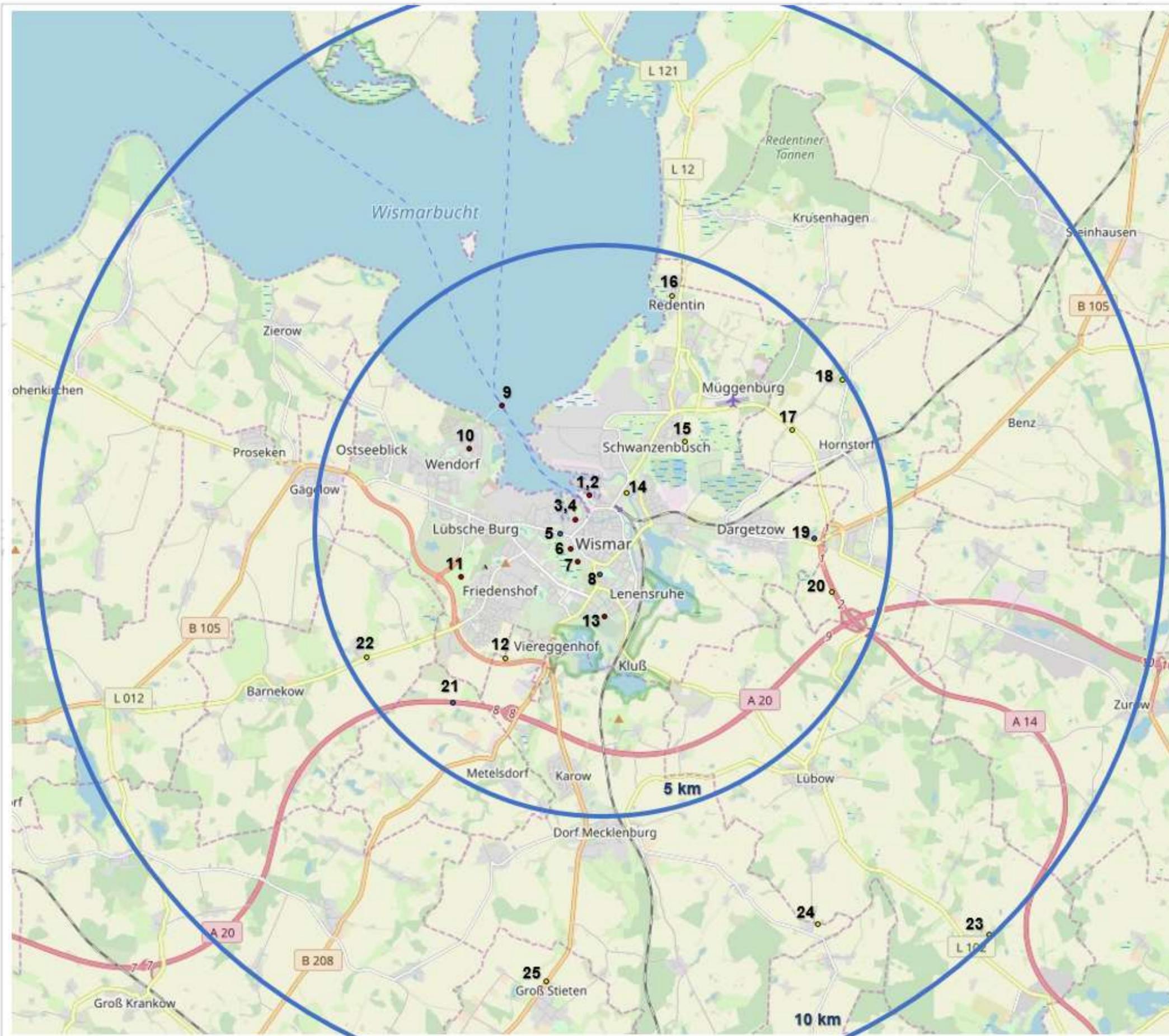
- Spot – Ein Spot ist eine kurze prägnante Sicht des Auto- oder Radfahrenden an stark befahrenen Straßen auf eine oder mehrere Kirchen der Altstadt, die überregional bekannt sind und die sowohl einen hohen Orientierungs- als auch Identifikationswert haben.
- Streckenansicht – Eine Streckensicht ist eine lange wahrnehmbare freie Sicht des Auto- oder Radfahrenden auf die Silhouette der Altstadt.
- Aussichtspunkt – Aussichtspunkte sind Standorte mit Rundblick, die fußläufig erreichbar sind. Aufgrund der Fußläufigkeit werden diese Punkte in einer anderen Geschwindigkeit wahrgenommen.

Aufgrund der dargestellten Methodik sind diese voruntersuchten Sichtachsen nun zu überprüfen.

Die Erarbeitung von bedeutenden Sichtbeziehungen für das Welterbe der Altstadt Wismar soll ganzheitlich anhand der zuvor beschriebenen Methodik in den nächsten zwei Jahren erfolgen und zu einem späteren Zeitpunkt als Anlage zum Managementplan hinzugenommen werden. Damit wird in dem Managementplan nicht nur das Ziel der Bewahrung der originären Bausubstanz verfolgt, sondern auch die Sichtbarmachung bzw. Erhaltung der prägenden Struktur sowie des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes der Altstadt Wismar. Diese wissenschaftliche Erarbeitung der Sichtbeziehungen wird voraussichtlich durch Hinzuziehung eines externen Büros erfolgen.

Tabelle 1: Sichtachsen und Sichtbeziehungen

Nr.	Blickpunkte / Sichtachsen	Stadtansicht von	Art der Sichtbeziehungen			Sichtbeziehung zu den Kirchen		Zugang/ Erreichbarkeit	Schutz der Sichtachse	
			Spot	Streckenansicht	Aussichtspunkt	freie Sicht	Objekte im weiteren Sichtfeld			Anzahl der Kirchen
innerhalb der Kern- und Pufferzone										
1	Thormann-Speicher	Nord			x	ja		2	zu Fuß und per Rad	Sicht auf die Altstadt freihalten
2	Ohlerichspeicher	Nord			x	ja		3	zu Fuß und per Rad	Sicht auf die Altstadt freihalten
3	Parkplatz Lagerstraße/Ecke Schiffbauerdamm	Nord-West			x	teilweise	Sichtkontakt durch Bäume eingeschränkt, störende Plakatierung	2	per Auto, Rad und zu Fuß	Höhe neuer baulicher Anlagen beschränken, großflächige Plakatierungen vermeiden
4	Schiffbauerdamm/Ecke Alter Holzhafen	Nord-West			x	ja		2	per Auto, Rad und zu Fuß	Höhe neuer baulicher Anlagen beschränken
5	Lübsche Straße	West	x			ja		1	per Auto, Rad und zu Fuß	große Werbebanner und überdimensionale Verkehrsschilder sowie überflüssige Beschilderung sind zu vermeiden.
6	Weidendamm	West			x	teilweise	Sicht auf die Altstadtsilhouette durch Bewuchs gestört, in den Sommermonaten nur eingeschränkt wahrnehmbar	2	zu Fuß und per Rad	Pflege, Gehölz in Höhe reduzieren und die Sicht ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
7	Kuhweide	Süd-West			x	teilweise	icht auf die Altstadtsilhouette durch Bewuchs gestört, in den Sommermonaten nur eingeschränkt wahrnehmbar	2	zu Fuß und per Rad	Pflege; Gehölz in Höhe reduzieren
8	Schweriner Straße	Süd	x			ja		1	per Auto, Rad und zu Fuß	große Werbebanner, überdimensionale und überflüssige Beschilderung sind zu vermeiden
außerhalb der Pufferzone										
9	Seebrücke Ostseebad Wendorf	Nord-West			x	ja	Vorprägung durch industrielle Anlage	3	zu Fuß	Hochbauten und baulichen Anlagen nur zulassen, wenn kein Störpotential auf Altstadtsilhouette besteht
10	Rudolf-Breitscheid-Straße Wendorf	Nord-West			x	teilweise	Sichtkontakt durch Bäume teilweise verdeckt, Vorprägung durch industrielle Anlage vorhanden	1	per Auto, Rad und zu Fuß	Höhe baulicher Anlagen beschränken, keine ergänzende Bebauung auf der Grünfläche zulassen
11	Aussichtstum Bürgerpark	West			x	teilweise	Touristischer Anziehungspunkt mit eingeschränkter Sicht auf die Altstadt, Vorprägung durch WEA hinter und außerhalb der Altstadtsilhouette	3	zu Fuß und per Rad	Beeinträchtigung durch Erweiterung und Repowering von WEA ist hoch; Höhenreduzierung der WEA und Vermeidung der Überlagerung mit Altstadtsilhouette, Beurteilung der Erweiterung/Repowering von WEA im Zusammenhang der Genehmigungsverfahren
12	Feldweg B106 südlich Gartenstadt	Süd-West		x		ja		2	zu Fuß und per Rad	Höhe neuer baulicher Anlagen beschränken
13	Ostfriedhof	Süd			x	teilweise	eingeschränkte Sicht durch Bebauung und Bäume	3	zu Fuß	Pflege; Gehölz in Höhe reduzieren
14	Poeler Straße	Nord-Ost		x		ja		1	per Auto, Rad und zu Fuß	große Werbebanner; überdimensionale und überflüssige Beschilderung sind zu vermeiden
15	Schwanzbusch	Nord-Ost		x		teilweise	eingeschränkte Sicht auf die Altstadt durch Bewuchs und Wohnbebauung Wismar Ost/Kagenmarkt	2	per Auto, Rad und zu Fuß	Höhe neuer bauliche Anlagen beschränken, Fortsetzung der Abstockung von noch unmodernisierten Wohnblöcken in Wismar Ost/Kagenmarkt wird empfohlen
16	Fischkaten	Nord		x		teilweise	eingeschränkte Sicht durch Bewuchs	3	per Auto, Rad und zu Fuß	Höhe neuer baulicher Anlagen beschränken, Bewuchs in niedriger Höhe halten
Wismarer Umland (Radius 5 Km zur Altstadt)										
17	Schwedenschanze	Hornstorf		x		ja	Vorprägung durch Windkraftanlagen im Hintergrund der Altstadtsilhouette	3	per Auto, Rad und zu Fuß	Höhe neuer baulicher Anlagen beschränken; Beeinträchtigung für Erweiterung/Repowering von WEA hoch, Höhenreduzierung und keine Überlagerung mit Altstadtsilhouette, Beurteilung der Erweiterung von WEA im Zusammenhang der Genehmigungsverfahren
18	Lindenweg	Rohlstorf		x		teilweise	eingeschränkte Sicht durch Bewuchs	3	per Auto, Rad und zu Fuß	Höhe neuer baulicher Anlagen beschränken, keine weiteren WEA zulassen
19	von B105 kommend vor Ortseingang Wismar	Kritzow	x			ja	Vorprägung durch Windkraftanlagen im Hintergrund der Altstadtsilhouette	2	per Auto und per Rad	Höhe neuer baulicher Anlagen beschränken; Beeinträchtigung für Erweiterung/Repowering von WEA hoch, Höhenreduzierung und keine Überlagerung mit Altstadtsilhouette, Beurteilung der Erweiterung von WEA im Zusammenhang der Genehmigungsverfahren
20	Feldweg A14	Hornstorf		x		ja		3	zu Fuß und per Rad	Höhe neuer baulicher Anlagen beschränken, keine weiteren WEA zulassen
21	Autobahnbrücke A20	Martensdorf	x			ja		3	per Auto, Rad und zu Fuß	Höhe neuer baulicher Anlagen beschränken, keine weiteren WEA zulassen
22	L012 Danielsberg	Barnekow		x		teilweise	eingeschränkte Sicht durch Bewuchs und Bebauung	1	per Auto und Rad	Höhe neuer baulicher Anlagen beschränken, keine weiteren WEA zulassen
Wismarer Umland (Radius >5-10 Km zur Altstadt)										
23	Wanderweg Hellseeweg	Schimm		x		ja	Vorprägung durch WEA und industrieller Anlage außerhalb der Altstadtsilhouette	3	zu Fuß und per Rad	Beeinträchtigung für Erweiterung/Repowering von WEA hoch, Höhenreduzierung und keine Überlagerung mit Altstadtsilhouette, Beurteilung der Erweiterung von WEA im Zusammenhang der Genehmigungsverfahren
24	Verbindungsstraße Kopfstein	Wietow		x		ja		3	per Auto und Rad	Höhe neuer baulicher Anlagen beschränken, keine weiteren WEA zulassen
25	Fahrradweg	Groß Stieten		x		teilweise	eingeschränkte Sicht durch Bewuchs, nur Spitzen der Kirchen erkennbar	3	zu Fuß und per Rad	Höhe neuer baulicher Anlagen beschränken, keine weiteren WEA zulassen



MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt 2. Fortschreibung

• Aussichtspunkte

- 1 Thormann-Speicher
- 2 Ohlerich-Speicher
- 3 Parkplatz Lagerstraße
- 4 Schiffbuedamm
- 6 Weidendamm
- 7 Kuhweide
- 9 Seebrücke Wendorf
- 10 Rudolf-Breitscheid-Straße
- 11 Aussichtsturm Bürgerpark
- 13 Ostfriedhof

• Streckenansicht

- 12 Feldweg B 106
- 14 Poeler Straße
- 15 Schwanzbusch
- 16 Fischkatzen
- 17 Schwedenschanze
- 18 Lindenweg
- 20 Feldweg A 14
- 22 L012 Danielsberg
- 23 Wanderweg Hellseeweg
- 24 Verbindungsstraße Kopfstein
- 25 Radweg Groß Stieten

• Spot

- 5 Lübsche Straße
- 8 Schweriner Straße
- 19 B 105 Ortseingang Wismar
- 21 Autobahnbrücke A20


Karte 4: Blickpunkte
 (Maßstab 1: 80.000)

2 Sozioökonomische Entwicklung

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2001, dem Basisjahr des Monitorings, wohnten 6.056 Einwohner im Welterbegebiet, im Jahr 2019 waren es 7.338 Personen, das entspricht einem Bevölkerungsgewinn von 21,2 % (+1.282 Personen).

*Bevölkerungs-
entwicklung*

Die Gesamtstadt Wismar war von 2001 bis 2013 von stetigen Bevölkerungsverlusten gekennzeichnet. Nach dem Tiefpunkt im Jahr 2013 setzten dann Bevölkerungsgewinne ein, die Einwohnerzahl hat sich von 2013 bis 2019 um 801 Personen erhöht.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung

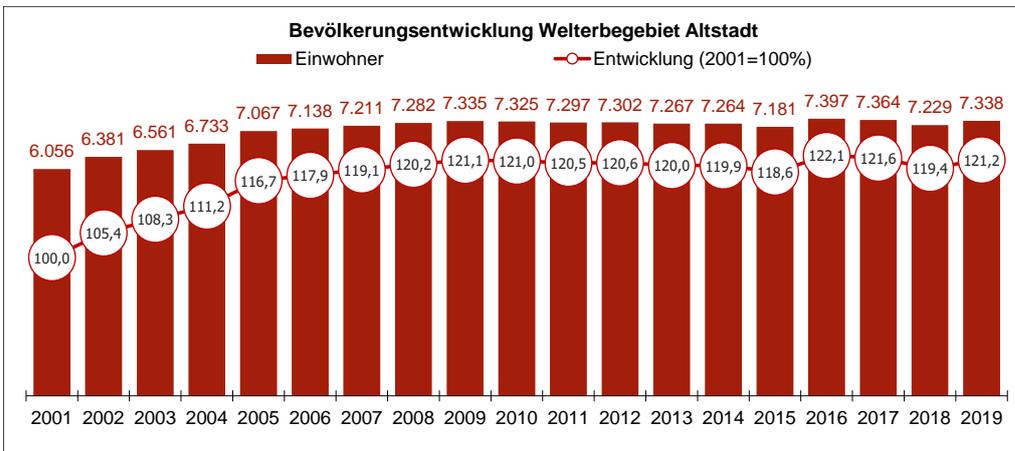
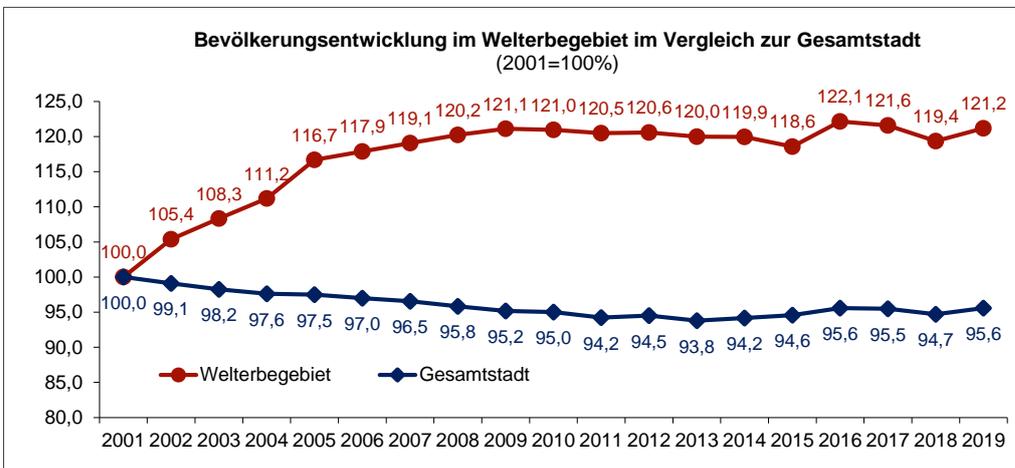


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung Welterbegebiet und Gesamtstadt



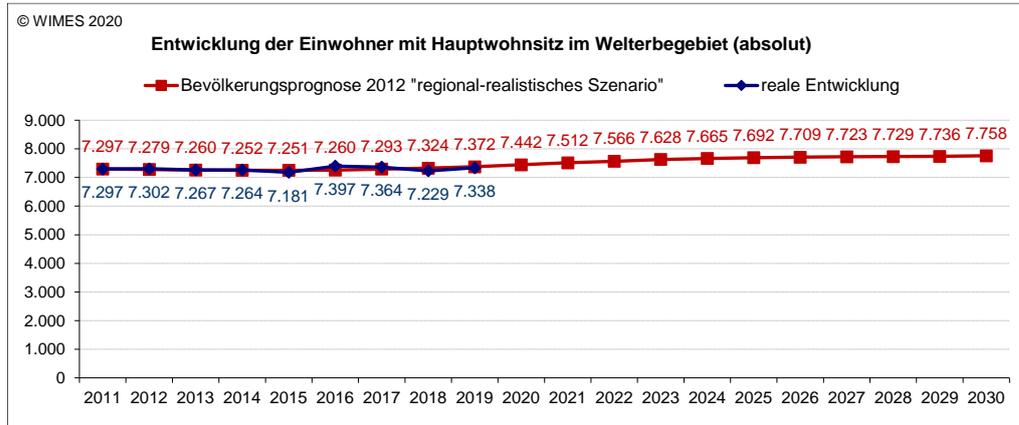
Bevölkerungsprognose

Im Rahmen der 1. Fortschreibung des Managementplanes Altstadt im Jahr 2012 wurde für das Welterbegebiet Altstadt eine Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2011 gerechnet. Seitdem verlaufen die Linien Realentwicklung und Prognose fast parallel, so dass die Bevölkerungsprognose für die Altstadt nach wie vor als Planungs- und Entscheidungsgrundlage geeignet ist.

*Bevölkerungs-
prognose*

Im Jahr 2019 wich die reale Einwohnerzahl im Welterbegebiet Altstadt um nur 34 Personen negativ vom Prognosewert ab, das entspricht einer Abweichung von -0,5 %.

Abbildung 3: Realentwicklung und Prognose im Vergleich



Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Im Vergleich der Stadtteile der Hansestadt Wismar ist die Altstadt der Stadtteil mit der jüngsten Altersstruktur und das vor dem Hintergrund, dass es in der Altstadt eine Vielzahl von Alteinrichtungen gibt.

Altersstruktur

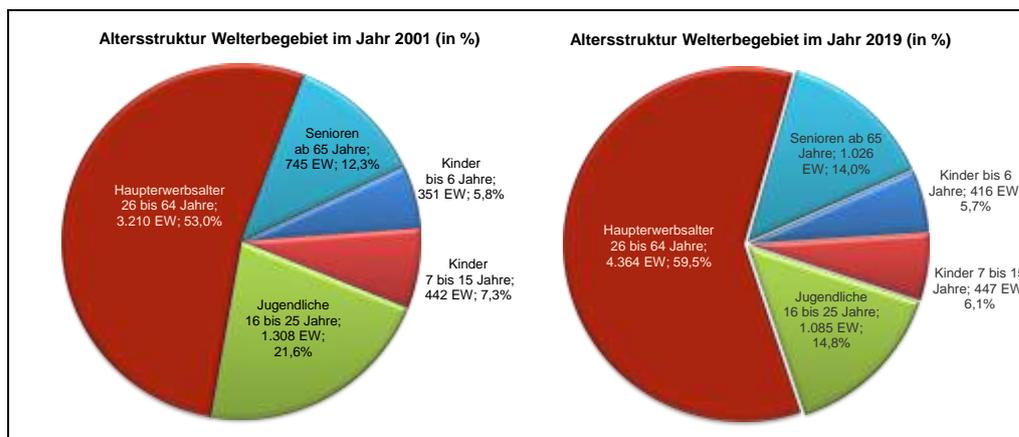
Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre erhöhte sich im Welterbegebiet von 2001 bis 2019 um 65 Kinder. Aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er-Jahren war die Zahl der Kinder im Alter von 7 bis 15 Jahren noch rückläufig. In den Folgejahren waren stetig Zugewinne erzielt worden.

Die Zahl der Jugendlichen im Alter von 16 bis 25 Jahren erhöhte sich von 2001 bis 2005 um rund 250 Personen. In den Folgejahren traten dann Verluste ein.

Hohe Bevölkerungsgewinne traten im Haupterwerbsalter von 26 bis 64 Jahren ein. Hier hat sich die Zahl der Einwohner im Zeitraum von 2001 bis 2019 um 1.154 Personen erhöht.

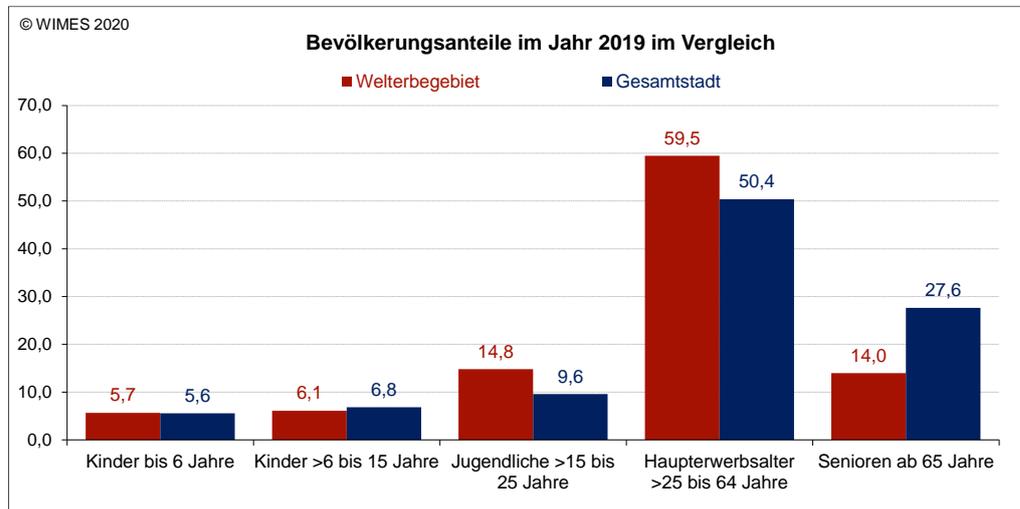
Im Vergleich zum Basisjahr 2001 ist trotz einer relativ hohen Anzahl von Senioreneinrichtungen in der Altstadt der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren nur geringfügig gestiegen, von 12,3 % im Jahr 2001 auf 14,0 % im Jahr 2019.

Abbildung 4: Veränderung der Altersstruktur gegenüber dem Basisjahr



Vergleicht man die Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen im Welterbegebiet mit der Gesamtstadt, so wird die junge Altersstruktur deutlich. Überdurchschnittliche Anteile an Kleinkindern, an Jugendlichen und an der Haupterwerbsbevölkerung stehen einem deutlich unterdurchschnittlichen Anteil der Senioren gegenüber.

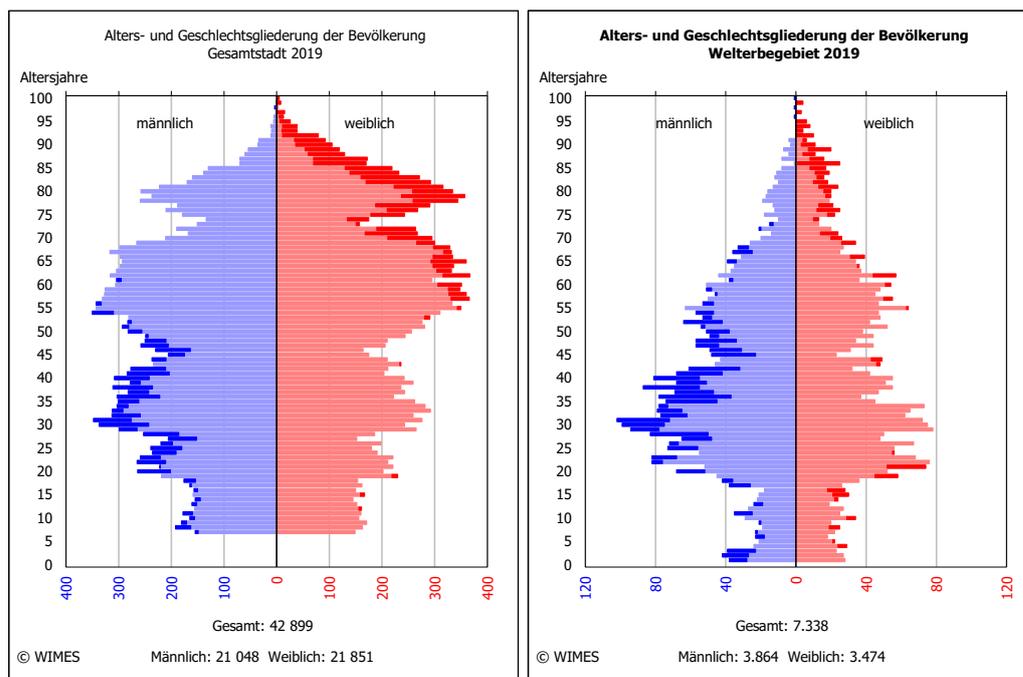
Abbildung 5: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen im Vergleich



Das Durchschnittsalter im Welterbegebiet lag 2019 bei 41,5 Jahren und in der Gesamtstadt Wismar bei 47,1 Jahren.

Die folgenden Alterspyramiden zeigen einen Überblick über die Verteilung der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht im Jahr 2019 im Welterbegebiet im Vergleich zur Gesamtstadt. Die kräftigen Rot-Töne stehen für einen Frauenüberschuss und die kräftigen Blau-Töne für einen Männerüberschuss.

Abbildung 6: Alters- und Geschlechtsgliederung 2019 im Vergleich



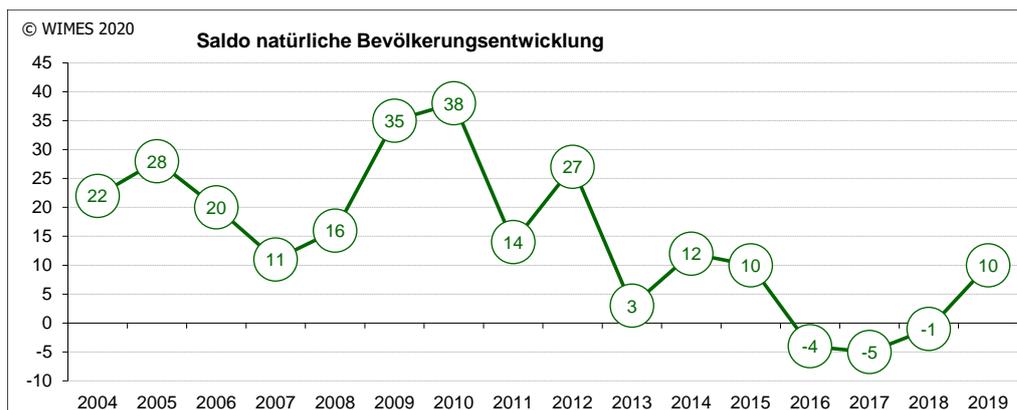
Gründe für die Veränderung der Bevölkerungszahl (Daten seit 2004 verfügbar)

Die Bevölkerungsentwicklung wird zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst und zum anderen durch die innerstädtischen Umzüge und die Außenwanderungen.

Mit Ausnahme der Jahre 2016 bis 2018 war der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung positiv, das heißt es wurden mehr Kinder geboren als Menschen starben.

natürliche Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 7: natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geborene minus Gestorbene)

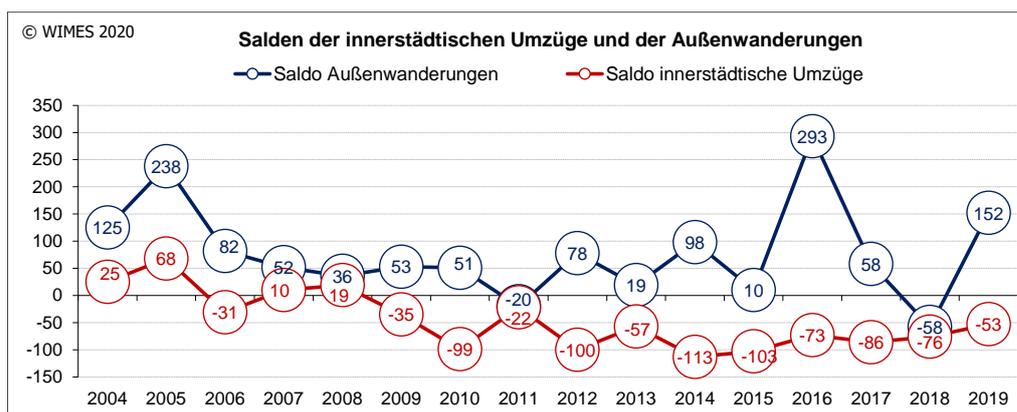


Der Saldo der innerstädtischen Umzüge war nur in den Jahren 2004, 2005, 2007 und 2008 positiv, in allen anderen Jahren waren die Umzugswegzüge aus der Altstadt in andere Stadtteile höher als die Umzugszuzüge aus anderen Stadtteilen der Hansestadt Wismar.

Wanderungen

Der Wanderungssaldo war mit Ausnahme der Jahre 2001 und 2018 im Betrachtungszeitraum positiv, es sind meist mehr Personen aus anderen Städten und Gemeinden in die Altstadt Wismar gezogen als weggezogen.

Abbildung 8: Wanderungen (Zuzüge von außerhalb minus Fortzüge aus Wismar)



Der Einwohnergewinn um 109 Personen von 2018 zu 2019 setzt sich zusammen aus dem positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (+10 Personen), dem negativen Umzugssaldo (-53 Personen) und dem positiven Wanderungssaldo (+152 Personen).

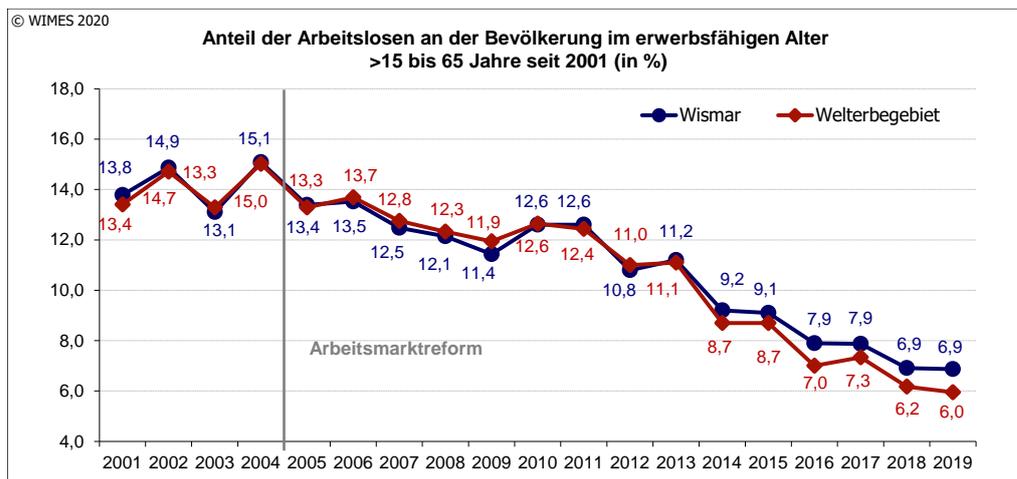
2.2 Wirtschaft und Beschäftigung

2.2.1 Beschäftigung in Wechselwirkung auf das Welterbe

Die Arbeitslosenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag Ende 2019 im Welterbegebiet bei 6,0 % und in der Gesamtstadt bei 6,9 %.

Arbeitslosigkeit

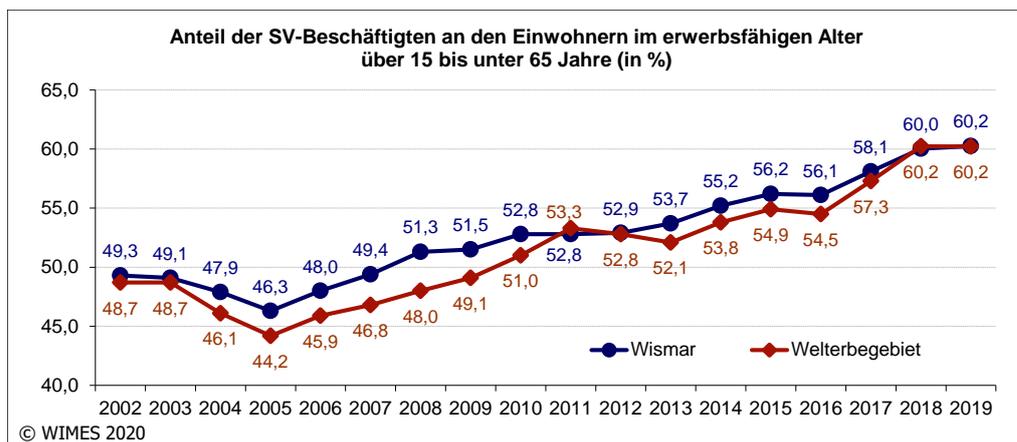
Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenquoten im Vergleich



Die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren, lag sowohl in der Gesamtstadt als auch im Welterbegebiet bei 60,2 %. Mit Ausnahme des Jahres 2011 lag die SV-Beschäftigung im Welterbegebiet stets unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Das hängt damit zusammen, dass im Welterbegebiet Altstadt ein vergleichsweise hoher Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter Studierende sind.

Beschäftigung

Abbildung 10: Entwicklung der Beschäftigtenquoten im Vergleich



2.2.2 Einzelhandel, Verwaltung und Dienstleistungen in Wechselwirkung auf das Welterbe

Die Sehenswürdigkeiten in der Altstadt und deren Status als Weltkulturerbe haben mit dazu beigetragen, dass sich die Stadt zu einem beliebten Anziehungspunkt für Gäste aus der Region, der Bundesrepublik und auch darüber hinaus entwickelt hat. Dementsprechend ist in den vergangenen Jahren auch ein steter Anstieg der Übernachtungszahlen festzustellen. Diese Besucher nutzen bei ihrem Aufenthalt in der Altstadt auch das attraktive und umfangreiche Einzelhandelsangebot.

Einzelhandelsentwicklung

Aufgrund ihrer historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur ist die Altstadt als Wismarer Hauptgeschäftszentrum von einer Vielzahl kleiner inhabergeführter Ladeneinheiten mit einer Größe von bis zu 100 m² gekennzeichnet. Als große Frequenzbringer für die umliegenden Geschäfte haben sich zudem großflächige Einzelhandelsbetriebe fest etabliert. Hierzu zählt das Karstadt-Stammhaus, welches bereits seit über 100 Jahren seinen festen zentralen Platz in der Altstadt hat, aber auch weitere Ansiedlungen wie H&M und C&A.

Organisierte verkaufsoffene Sonntage, lange Einkaufsnächte sowie überregional bekannte Veranstaltungen wie das traditionelle Schwedenfest, Hafenfest, Weinfest, Heringstage, Antikmärkte sowie Straßentheater und weitere Aktivitäten tragen zur Belebung der Altstadt durch Einheimische und Besucher bei und sorgen für eine durchgängige ganzjährige Belebung.

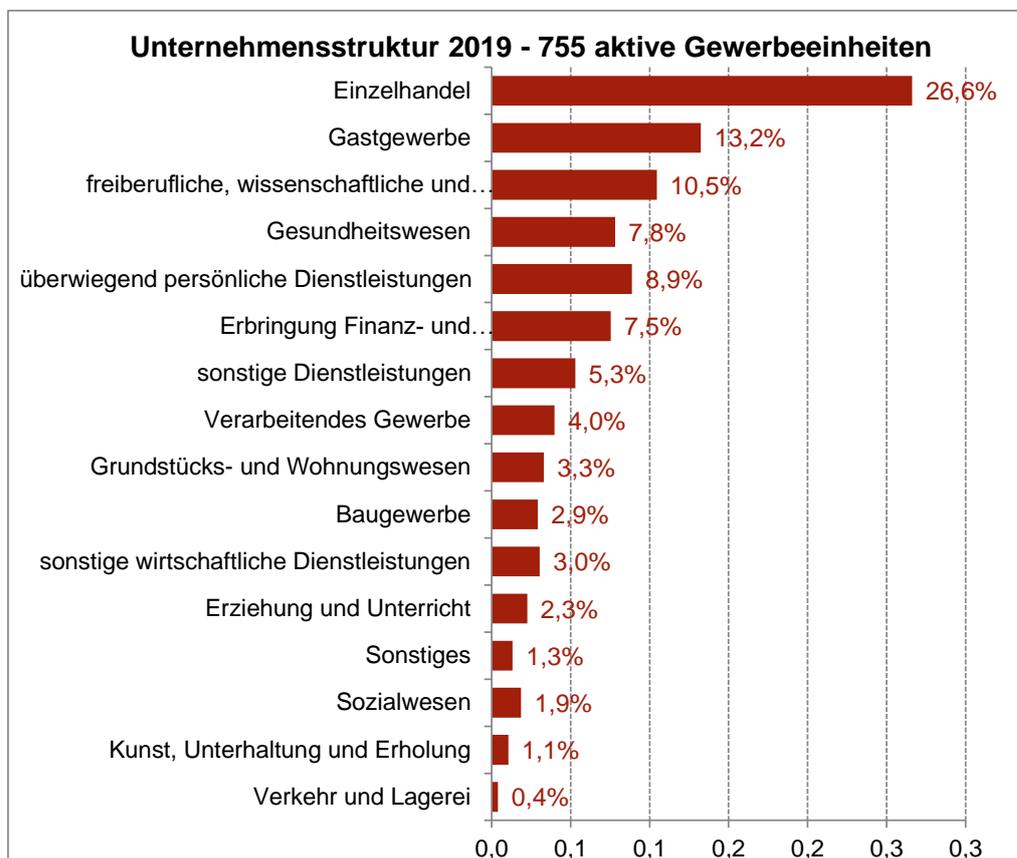
Mit Stand 2019 gab es in der Altstadt 201 Einzelhandelsgeschäfte. Neu hinzugekommen sind im Schifferhus und Lotsenus Alter Hafen kleinteiliger Einzelhandel in den Bereichen Bekleidung, Parfümerie, Schmuck, Andenken und Backwaren.

Ende 2019 gab es im Welterbegebiet Altstadt 655 Gewerbetreibende bzw. Unternehmen mit 871 Gewerbeeinheiten, davon standen 116 Gewerbeeinheiten leer. Die Gewerbeleerstandsquote betrug 13,3 %. Bei den leerstehenden Gewerbeeinheiten handelt es sich zum Großteil um kleinere Ladenflächen und Gewerberäume, die sich in den Erdgeschossen von Gebäuden mit Mischnutzungen befinden. In den Hauptgeschäftslagen standen Gewerbeeinheiten ursächlich aufgrund von Sanierungsdurchführung oder schlechter Bauzustände der Gebäude leer. Von 116 leerstehenden Gewerbeeinheiten befanden sich 22 leere Einheiten im Bereich des Hauptgeschäftszentrums. Hier ist nach erfolgter Sanierung von einer Aktivierung der Gewerbeflächen auszugehen.

Einzelhandel

Gewerbe

Abbildung 11: Unternehmensstruktur



Einzelhandel

68 von 201 Einzelhandelsgeschäften führen die Sortimente Bekleidung und Schuhe. Die aktive Verkaufsfläche in der Altstadt liegt bei rund 26.500 m², davon ca. 24.600 m² im Bereich Non-Food und 1.900 m² im Bereich Food. Die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren stellen mit rund 9.400 m² den größten Verkaufsflächenanteil in der Altstadt dar.

Das Hauptgeschäftszentrum Altstadt ist zentraler Standortbereich für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und hat eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Hauptgeschäftszentren sind durch eine hohe Nutzungsvielfalt gekennzeichnet und haben daher neben der reinen Versorgungsaufgabe darüberhinausgehende Funktionen zu erfüllen, wie Freizeit und Kultur, Erholung und Wohnen.

Attraktiver Einzelhandel und attraktive Innenstädte sind eng miteinander verbunden. Das Eine ist ohne das Andere kaum denkbar. Die Hansestadt Wismar beteiligte sich 2016 und 2018 an dem Projekt „Vitale Innenstädte“, einer bundesweiten Befragung des Instituts für Handelsforschung Köln. Die Altstadt Wismar erreichte im Gesamtergebnis Rang 1 im Vergleich der 121 Innenstädte. Ambiente und Flair einer Stadt haben den größten Einfluss auf die Bewertung der Gesamtattraktivität durch die Passanten. Das Einzelhandelsangebot folgt auf Platz zwei. Die Stadt mit der besten Bewertung in der Kategorie Ambiente und Flair ist Wismar aus der Ortsgrößenklasse der Städte bis 50.000 Einwohner. Wichtigster Einzelaspekt für das Ambiente und Flair sind, aus Sicht der Befragten, die Gebäude der Altstadt. Den zweiten Rang belegen Plätze und Grünflächen. Der Pflege und Vermarktung des historischen Stadtkerns wurde eine hohe Bedeutung beigemessen.

Verwaltung und Dienstleistungen

Durch umfassende Sanierungen, Neubau und Ansiedlung bzw. Erweiterung vorhandener Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen übernimmt das Welterbegebiet zentrale Aufgaben für die Gesamtstadt und das Umland.

Verwaltung und Dienstleistungen

Das Welterbegebiet ist sehr gut mit privaten Dienstleistungen ausgestattet. Zur Unternehmensbranche „Erbringung freiberuflicher, wissenschaftlicher und technischer Dienstleistungen“ zählen Planungsbüros, Bauberater, Architekten, Rechtsanwälte und Steuerberater. Zur Branche „Erbringung Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ zählen auch die Krankenkassen. Zu den persönlichen Dienstleistungen zählen Friseure, Kosmetik- und Nagelstudios. Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen sind u. a. Personalvermittlungen und Reisebüros. Zudem verfügt das Welterbegebiet über eine sehr gute medizinische Versorgung, was auch als Standortvorteil für Umzugswillige aus dem Umland wirkt.

2.3 Stand der Zielerreichung

Der Erfolg und Mehrwert der Städtebauförderung, des Welterbeprogramms und weiterer Förderprogramme zeigt sich vor allem in der Bevölkerungsentwicklung. Seit dem Jahr 2001 verzeichnet das Welterbegebiet Altstadt Wismar einen Bevölkerungsgewinn von 21,2 %. Mit der 1. Fortschreibung des Managementplanes Altstadt im Jahr 2012 wurde für das Welterbegebiet Altstadt eine Bevölkerungsprognose erstellt. Da Realentwicklung und Prognose seitdem parallel verlaufen, ist die Prognose auch weiterhin als Planungsgrundlage gut geeignet.

Zielerreichung

Ein integrierter Ansatz, der dem Managementplan zugrunde liegt, ist der Schutz der Welterbestätte auf der einen Seite und die nachhaltigen Weiterentwicklung sowie wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auf der anderen Seite. Die positive Bevölkerungsentwicklung, die stetig steigende Beschäftigung sind Indiz dafür, dass die historische Altstadt Wismar für die Menschen attraktiv und lebenswert ist. Zur Zielerreichung, die Altstadt als lebendigen und multifunktionalen Ort erlebbar zu machen, besteht weiterhin Handlungsbedarf.

3 Städtebauliche Denkmalpflege

3.1 Städtebauliches Denkmalkonzept

Denkmalkonzept

Das städtebauliche Denkmalkonzept ist wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung. Im Denkmalkonzept sind Richtlinien aus denkmalpflegerischer Sicht fixiert, die die Erhaltung des Stadtdenkmals, seine sinnvolle Nutzung und Weitergestaltung garantieren und mögliche Gefährdungen, die auf das Denkmal einwirken können, ausschließen bzw. minimieren helfen.

In der internationalen Charta zur Denkmalpflege in historischen Städten (Washington 1987) heißt es, "Zu den Werten, die es zu bewahren gilt, gehören der historische Charakter der Stadt und all jene materiellen und geistigen Elemente, in denen sich der Charakter ausdrückt, insbesondere:

- a) die Anlage einer Stadt, wie sie durch Parzellen und Straßennetz bestimmt ist;
- b) die Beziehung zwischen Bauwerken, Grünflächen und Freiflächen;
- c) die innere und äußere Erscheinungsform von Bauwerken, wie sie durch Struktur und Stil, Maßstab und Volumen, Konstruktion und Material, Farbe und Dekor gegeben ist;
- d) die Beziehung zwischen der Stadt oder dem städtischen Bereich und der natürlichen und von Menschen geschaffenen Umgebung;
- e) die verschiedenen Funktionen, die die Stadt oder der städtische Bereich im Laufe der Zeit übernommen hat.

Jede Bedrohung dieser Werte stellt eine Gefahr für die Authentizität der historischen Stadt oder des städtischen Bereiches dar."

Wie die Erhaltung der Werte aus denkmalpflegerischer Sicht garantiert werden kann, wird für die städtebauliche Denkmalpflege in Wismar im Städtebaulichen Denkmalkonzept formuliert. Dabei werden die o. g. Grundsätze der Charta zur Denkmalpflege in historischen Städten so weit wie möglich umgesetzt.

Aus der Erfahrung heraus, dass Leerstände für Gebäude auf Dauer abträglich sind, werden große Anstrengungen unternommen, für die Nutzung von Denkmälern angemessene Lösungen zu finden. Es ist unter Umständen erforderlich und auch berechtigt in diesem Sinne auch Kompromisse zuzulassen.

Der Erhalt der historischen Bausubstanz und die Bewahrung der gewachsenen Grundstruktur der Stadt sowie der lokalen geschichtlichen Dimensionen bei der zukünftigen Stadtentwicklung sind hierbei eine vornehmliche Aufgabe für die Denkmalpflege. Dafür spielen die Erforschung, Dokumentation und Bewertung der Stadt- und Bebauungsstruktur, der denkmalpflegerisch wertvollen und geschützten historischen Substanz als auch die Erforschung von baulichen Dokumenten der Vergangenheit, die der Stadt Wismar ihr unverwechselbares Gesicht geben, eine wesentliche Rolle.

Grundlegend hierfür sind Erfassungen bzw. Kartierungen unter anderem:

1. zur Stadt- und Bebauungsstruktur – Aufnahme der vorhandenen Stadt- und Bebauungsstruktur in ihrem jetzigen Bestand sowie Darstellung ihrer historischen Entwicklung auch auf der Grundlage archäologischer Erkenntnisse und archivalischer Überlieferung sowie denkmalpflegerische Bewertung des heutigen Zustandes.
2. zur äußerlich ablesbaren Bausubstanz – Aufnahme der vorhandenen Bausubstanz nach äußerlichen Merkmalen in ihrem jetzigen Bestand sowie Darstellung ihrer historischen Entwicklung auch auf der Grundlage archivalischer Überlieferung sowie denkmalpflegerische Bewertung des heutigen Bestandes.

3. zur im Inneren der Gebäude vorhandenen Bausubstanz – Aufnahme der vorhandenen Bausubstanz im Inneren der Gebäude und Darstellung ihrer historischen Entwicklung auch auf der Grundlage archivalischer Überlieferung sowie denkmalpflegerische Bewertung des heutigen Bestandes.
4. zur Pufferzone – Aufnahme der vorhandenen Charakteristika der Pufferzone sowie Darstellung ihrer historischen Entwicklung auch auf der Grundlage archäologischer Erkenntnisse und archivalischer Überlieferung sowie denkmalpflegerische Bewertung des heutigen Bestandes.

Die Erfassung, Dokumentation und Aufbereitung bzw. Auswertung bereits vorliegender als auch noch zu sichtender Unterlagen/Daten soll blockweise bzw. hausweise in Text und Bild (z. B. Denkmalliste, historische Entwicklung der Blöcke) und in thematischen Kartierungen, wie z. B. Denkmalkarte, Kellerkataster, Dachkataster, Baualtersplänen erfolgen. Hierfür sollen so weit wie möglich sämtliche vorliegende Unterlagen, Daten und Informationen gebündelt, elektronisch gespeichert und aufbereitet werden. Zudem werden die Denkmalwertbegründungen fortwährend aktualisiert. Des Weiteren ist der bereits vorliegende Kartenteil zu ergänzen bzw. teilweise neu zu erstellen.

Folgende Kataster und Karten sind bereits erarbeitet und werden kontinuierlich im Monitoring, sofern Veränderungen bekannt sind und/oder neue Erkenntnisse vorliegen, fortgeschrieben:

- Kellerkataster
- Dachkataster
- Straßenkataster
- Stadtbildaufnahme
- Kartierung der Baudenkmale
- Karte der Stellung der Gebäude
- Karte der Dachformen
- Karte der Gebäudenutzungen
- Karte des Baualters der Gebäudehülle
- Karte der Baulücken
- Karte des Sanierungsstandes
- Karte des Sanierungsbedarfes
- Karte des Leerstandes
- Karte des archäologischen Bestandes / Bodendenkmals
- Karte der Sichtachsen

Das Erstellen und die Pflege einer geeigneten Datenbank und einer Denkmalkarte zur Bündelung der zuvor genannten Unterlagen sollte angestrebt werden, um einen raschen und qualifizierten Zugriff auf das Wissen zu ermöglichen und um eine Vernetzung aller an der Erhaltung des Denkmals Beteiligten zu erreichen.

Auf Basis vorliegender Unterlagen, wie z. B. diverse Bauuntersuchungen, Bauanträge, Pläne und Karten, erfolgt dann eine umfassende Auswertung/Kartierung aller vorliegenden Dokumente, welche als denkmalpflegerische Ziel- und Planvorstellungen u. a. in nachfolgend genannte Karten einfließen:

- Kartierung wesentlicher Merkmale des Denkmalbereichs (z.B. Entwicklung der Baublöcke und Parzellen),
- Kartierung gestörter Straßenfluchten und Straßenbreiten,
- Fassadenkartierung nach Epochen,
- Kartierung der Fassadenmaterialien,

- Kartierung des Baualters (nach den vorgefundenen Geschossebenen: KG, EG, OG, DG),
- Kartierung der Brandwände,
- Kartierung historisch wertvoller Wand- und Deckenmalereien,
- Kartierung der historisch wertvollen Windräder in den Dachtragwerken,
- Kartierung der Bodendenkmale

Maßgeblich sollen vordergründig die Baudenkmale kartiert und kontinuierlich fortgeschrieben werden.

Dieses sog. Denkmalkataster ist eine kompakte Entscheidungsgrundlage für die Denkmalpflege, alle Ämter und Institutionen der Stadt, den Sanierungsträger, Hauseigentümer und Architekten, sowie alle interessierten Bürger der Stadt. Es ermöglicht eine effektivere denkmalpflegerische Beurteilung von sämtlichen am Denkmal geplanten Maßnahmen, Nutzungsänderungen, Umbauten und Sanierungen. Die Erarbeitung von Planungsvorhaben und darauf abgestellten denkmalrechtlichen Genehmigungen kann mit dieser Datenaufbereitung erleichtert werden.

3.1.1 Denkmalbereich

Die Wismarer Altstadt ist ein geschützter Denkmalbereich, da sie in ihrem heutigen Erhaltungszustand ein wertvolles Denkmal von künstlerischer, wissenschaftlicher, geschichtlicher, volkskundlicher und städtebaulicher Bedeutung darstellt und insofern an ihrer Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Der Denkmalbereich Altstadt umfasst 94 ha.

Denkmalbereich

Das Flächendenkmal ist durch die Denkmalbereichsverordnung geschützt. Schutzgegenstand der Denkmalbereichsverordnung sind der überlieferte historische Stadtgrundriss – die Fläche, das überlieferte historische Straßennetz, die überlieferten historischen Platzräume, die Parzellenstruktur, die auch in den erhaltenen historischen Kellern substantiell belegt ist, die überlieferten historischen Baufluchten, die die Straßen- und Platzräume einfassen – und das überlieferte historische Erscheinungsbild – die Silhouette, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge, die baulichen Anlagen, die überlieferte historische Gestaltung außen sichtbarer Bauteile der erhaltenen historischen Bebauung, die Frei- und Verkehrsflächen.

Mit dem Ausweisen der Wismarer Altstadt als Denkmalbereich per Verordnung unterliegt die Altstadt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Somit bedürfen alle Maßnahmen im ausgewiesenen Denkmalbereich, die den zuvor aufgeführten Schutzgegenstand betreffen und Vorhaben in der Umgebung des Denkmalbereichs, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals Altstadt erheblich beeinträchtigt wird, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Bei sämtlichen Maßnahmen am und im StadtDenkmal muss der Respekt vor der Geschichte und dem wertvollen überlieferten Erbe Grundlage allen Handelns sein. Eine Umnutzung muss verträglich und die erforderliche Anpassung an den heutigen Standard behutsam geplant und durchgeführt werden.

Die erforderliche Neugestaltung einiger Bereiche des StadtDenkmals ist auf der Grundlage der Historie zu entwickeln und soll Spuren der Geschichte sichtbar machen. Durch die Erhaltung des historischen Erbes werden sowohl für die Gegenwart als auch für zukünftige Generationen Einblicke in die Lebens- und Arbeitsbedingungen früherer Epochen bewahrt. Damit leistet die Denkmalpflege einen wesentlichen Beitrag, den eigenen Standort zu finden und schafft die

Grundlage für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt, mit ihrer Umwelt und mit der Gesellschaft.

Denkmalbereich

In der Verordnung für den Denkmalbereich Altstadt der Hansestadt Wismar wird unter §§ 1, 2 und 3 der räumliche Geltungsbereich beschrieben, die Unterschutzstellung begründet sowie der sachliche Geltungsbereich festgelegt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Da heraus sind im besonderen Fokus der Denkmalpflege:

- die Fläche des überlieferten historischen Stadtgrundrisses
- das überlieferte historische Straßennetz
- die Baublöcke und Baufluchten (d.h. exakte Aufnahme der überlieferten Bauflucht)
- die Parzellierung
 - Erhaltung der mittelalterlichen Brandwände, Durchbrüche sind nur in gestörten Bereichen möglich
 - Erhaltung von parzellendefinierenden Hofmauern
 - in den Höfen sollte die ehemalige Grundstücksteilung gestalterisch ablesbar bleiben oder hergestellt werden
 - Erfassung, Sicherung und möglichst Erhaltung der archäologischen Befunde, insbesondere die stadtbaugeschichtlich wertvollen Hinterlassenschaften wie Mauern, Brunnen und insbesondere der mittelalterlichen Brandwände
- die charakteristische Bebauungsstruktur
 - Vorderhaus, Kempladen oder Hofgebäude, Höfe bzw. Gärten, ggf. Wiederaufgreifen dieser historischen Bebauungsstruktur in der Hofgestaltung oder durch den Neubau eines „Kempladens“ (Seitenflügels) oder Hofgebäudes.
 - Höfe und Gärten dienen auch der Erholungsfunktion. Daher ist anzustreben, diese unter Berücksichtigung der Parzellierung qualitativ als wohnungsnaher Grün- und Freiflächen wiederherzurichten. Eine bauliche Verdichtung oder Umnutzung zu Gunsten des ruhenden Verkehrs widerspricht dem parzellendefinierten Grundstückserhalt bzw. Grundstücksnutzung und ist aus denkmalpflegerischen Gründen zu vermeiden.

Die Gesamtheit der baulichen Anlagen prägt das unverwechselbare, beeindruckende Erscheinungsbild der Wismarer Altstadt. Dabei ist besonders zu beachten:

- Erhaltung der Stadtsilhouette, die durch die Höhendominanten der Stadtpfarrkirchen und ihrer Türme sowie durch die Speicherbauten im Hafen bestimmt wird. Diese stadtbildprägenden Dominanten erheben sich deutlich über die Dachlandschaft der übrigen Bebauung, daher müssen sich beabsichtigte Änderungen in der vorhandenen Dachlandschaft und Neubauten in der Altstadt und in der Pufferzone diesen Dominanten unterordnen.
- Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Straßen- und Platzbelages und des historischen Straßenprofils auf der Grundlage des Straßenkatasters (Teil des Straßenatlas von 1998). Grundsätzlich ist der Bestand durch die Denkmalpflege zu bewerten und im Sinne einer Instandsetzung neu zu verlegen.
- Erhaltung und Wiederherstellung außen sichtbarer Bauteile der historischen Bebauung entsprechend Gestaltungssatzung vom 01.01.2019

- die Gliederung, das Material, die Farbgebung und die Oberflächenbehandlung der Fassaden,
- die Gliederung, das Material, die Farbgebung und die Oberflächenbehandlung der Tore, Haustüren, Fenster und Fensterläden,
- die Gestaltung der Eingangstreppe und Schwellen,
- die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachaufbauten.
- Schließen von Baulücken
 - Erarbeitung einer Standortanalyse zur Wiederaufnahme charakteristischer Standortmerkmale in die Planung von Neubauten,
 - Erarbeitung von Entwurfsstudien für Baulückenschließungen, die eine Größe von zwei Parzellen überschreiten - z. B. durch Architekturwettbewerbe oder Gutachtenverfahren,
 - Einhaltung der Maßstäblichkeit der Bebauung - Höhe und der Kubatur,
 - Darstellung in der Straßenabwicklung zur Überprüfung der Maßstäblichkeit,
 - die Dachform muss sich in die Dachlandschaft einfügen,
 - wenn historische Kelleranlagen oder andere bauhistorisch wertvolle Bauteile auf dem Grundstück der vorhandenen Baulücke überliefert sind, sollen diese in den Neubau integriert werden,
 - bei Neubauten ohne Unterkellerung ist durch vorherige Prospektion die Lage der im Boden befindlichen Mauern zu ermitteln, denen sich die neue Gründung unterordnen muss,
 - Baulückenschließungen sollen keine historisierende Formensprache aufweisen, sondern sie sollen sich in ihrer äußeren Gestaltung als Bauten der Gegenwart zu erkennen geben und die städtebauliche Entwicklung in der historischen Altstadt fortschreiben.

In jüngster Zeit wird der Denkmalschutz zunehmend sowohl bei Neubauten als auch auf Bestandsgebäuden mit Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen (allgemein als Solaranlagen bezeichnet) konfrontiert. Diese Anlagen als auch andere Anlagen der Energieerzeugung stellen Änderungen der vorhandenen Dachlandschaft dar. Sie beeinträchtigen das überlieferte historische Erscheinungsbild und stellen somit einen erheblichen Eingriff in den Denkmalbereich dar.

Der § 11 der neuen Gestaltungssatzung vom 01.01.2019 regelt den Umgang mit Solaranlagen wie folgt: „Solaranlagen auf Dächern oder an Fassaden sind zulässig, wenn sie auf der rückseitigen Dachfläche oder der rückwärtigen Fassade errichtet werden sollen und sie weder von öffentlichen Straßen noch von den touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt aus sichtbar oder einsehbar sind. Solaranlagen dürfen nicht über die Firsthöhe hinausragen. Zudem dürfen Solaranlagen nicht aufgeständert werden und müssen somit in der Neigung der Dachfläche ausgeführt werden. Auf Anbauten oder untergeordneten Nebengebäuden können Ausnahmen von Satz 2 und 3 zugelassen werden, wenn die Kriterien des Satzes 1 erfüllt werden“.

Grundsätzlich müssen Maßnahmen der Energieeinsparung als auch zur Energieeffizienz im Denkmalbereich mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sein. Daher bedarf es immer einer fachlichen Einzelfallprüfung.

Solaranlagen folgen meist nicht der vorhandenen überlieferten historischen Dachform. Es entstehen demzufolge neue harte geometrische Kanten als auch Flächen, die sich über der eigentlichen Dachhaut befinden. Dadurch wird die überlieferte historische Gestaltung, hier insbesondere die Dachform als auch die historische Bebauung beeinträchtigt.

Des Weiteren stellen Solaranlagen bezüglich ihrer Oberfläche eine vom historischen Bestand abweichende Deckung dar. Diese Wirkung wird insbesondere durch die glatte Oberfläche, die mehr oder weniger spiegelnde Wirkung, die Eigenfarbigkeit und die optische Wirkung der dunkel hinterlegten Glasfläche als auch durch die silbrige Innenstruktur der Solaranlage verstärkt. Die Solaranlage stellt somit eine abweichende Struktur von den traditionellen Dachdeckungsmaterialien (Ziegel, Bitumendachbahnen) bezüglich der Oberfläche, der Struktur und der Farbigkeit dar. Sie heben sich damit deutlich von der historischen Dachfläche ab. Dadurch wird eine ansonsten ruhig wirkende Dachfläche und damit einhergehend das historisch überlieferte Erscheinungsbild des Gebäudes als auch dessen Umgebung erheblich beeinträchtigt.

Zudem kann die Stadtsilhouette durch Solaranlagen und andere Anlagen der Energieerzeugung beeinträchtigt werden. Stadträumliche Bezüge, d. h. die Anordnung und die Proportionierung der baulichen Anlagen führen zu Raumbildungen, die wiederum untereinander in einem durch Sichtbeziehungen erlebbaren Bezug stehen und somit zum Charakter der Altstadt beitragen.

Die Erlebbarkeit von Sichtbeziehungen wird besonders vom öffentlichen Straßenraum als auch von öffentlich zugänglichen Solitärgebäuden, wie den Stadtpfarrkirchen geprägt, von dessen erhöhten Standpunkt ebenfalls eine Einsehbarkeit des öffentlichen und nicht öffentlichen Straßenraumes möglich ist. Auch dies ist bei der Prüfung der Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Deswegen ist aus Sicht des Denkmalschutzes von einer gewissen ortsbildprägenden Funktion der im Bestand vorhandenen Struktur auszugehen, so dass eine städtebauliche Bedeutung vorliegt, die insbesondere bei der Prüfung der Einsehbarkeit der Dachflächen des öffentlichen Straßenraumes und damit einhergehend den Sichtbeziehungen als auch der Stadtsilhouette zu berücksichtigen ist.

Daher können an Gebäuden im Denkmalbereich Solaranlagen nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen nach § 11 der Gestaltungssatzung erfüllt werden.

3.1.2 Baudenkmale

Schwerpunkt der Denkmalpflege ist es, neben der Arbeit auf der städtebaulichen Ebene (Städtebaulicher Denkmalschutz) die geschützten Einzelobjekte zu erhalten, die denkmalgerechte Nutzung und Umnutzung und behutsame Anpassung an den heutigen Standard zu gewährleisten.

Der historische Gebäudebestand ist vorwiegend traufständig, die meisten giebelständigen Häuser konzentrieren sich an den Hauptachsen. Vorwiegende Dachformen sind das Sattel- und Mansarddach.

Wesentliche Voraussetzungen zur Sicherung des Denkmalbestandes sind die Überprüfung des Bestandes, die Erfassung und Befundung. In der Denkmalliste ist die geschützte historische Bausubstanz nach ihren äußeren Merkmalen erfasst. Derzeit sind im Welterbegebiet 310 Gebäude, 3 Gartendenkmale und die Teile der ehemaligen Stadtmauer (Wallstraße, Am Katersteig/ Block 60) eingetragen.

Die Baudenkmale der Altstadt im Bestand zu sanieren, das heißt:

- Die Grundstruktur des Hauses muss erhalten oder erkennbar bleiben.
- Von den noch vorhandenen originalen Ausstattungen, Konstruktionen und Materialien muss möglichst viel erhalten werden.
- Schäden an den verschiedenen Bauteilen müssen material-, werk- und formgerecht repariert werden.

- Keller- und Dachausbauten können nur genehmigt werden, wenn dadurch kein Substanzverlust eintritt bzw. ein langfristiger Schadensprozess ausgeschlossen werden kann.
- Wenn in oder an Baudenkmalen aus statischen, funktionellen u. ä. Gründen neue, zusätzliche Bauteile eingefügt werden müssen, dann sollen diese Bauteile als Zutaten der Gegenwart erkennbar sein (zeitgemäße Formensprache, Gestaltung und/oder Ausführung mit auf das Denkmal abgestimmten Materialien im Einklang mit der Gestaltungssatzung).
- Durch die Erhaltung des historischen Erbes werden sowohl für die Gegenwart als auch für zukünftige Generationen Einblicke in die Lebens- und Arbeitsbedingungen früherer Epochen bewahrt. Damit leistet die Denkmalpflege einen wesentlichen Beitrag, den eigenen Standort zu finden und schafft die Grundlage für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt, der Umwelt und der Gesellschaft. Den Denkmaleigentümern obliegt zudem die Pflicht, ihre Denkmale instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Maßnahmen zur Erhaltung der Denkmale in der Altstadt sind:

- Durchführung von Voruntersuchungen mit Bestandserhebungs- und Auswertungsphase (Anamnese, Diagnose, Therapie) durch den Denkmaleigentümer oder einem von ihm beauftragten befähigten Dritten,
- frühzeitige Beratung der Denkmaleigentümer/Bauherren durch die Untere Denkmalschutzbehörde zu geplanten Modernisierungen oder Instandsetzungen oder beabsichtigten Nutzungsänderungen,
- Erarbeitung von denkmalpflegerischen Zielstellungen durch den Denkmaleigentümer oder einem von ihm beauftragten befähigten Dritten,
- fachliche Beratung während der Baudurchführung als Dienstleistung der Unteren Denkmalschutzbehörde gegenüber den Denkmaleigentümern/Bauherren.

3.1.3 Bodendenkmale / Archäologie

Die Altstadt von Wismar ist gemäß § 2 (5) des Denkmalschutzgesetzes M-V ein Bodendenkmal. Bei Eingriffen in das Bodendenkmal wurden bisher immer archäologische Artefakte gefunden, die für die Stadtgeschichte und deren Fortschreibung wichtig sind. Die archäologischen Befunde als auch die Fundgegenstände verdeutlichen hierbei anschaulich den Wert des Wismarmer Untergrundes als historisches Archiv. Daher unterliegen sämtliche Eingriffe in das Bodendenkmal ebenfalls den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes und sind genehmigungspflichtig.

Maßnahmen zur Erhaltung des Bodendenkmals sind:

- Beratung der Bauherren bzw. der Architekten durch die Untere Denkmalschutzbehörde auf Verzicht von Neuunterkellerung(en).
- Lässt sich eine Unterkellerung nicht umgehen, dann möglichst nur in bereits durch moderne Kelleranlagen gestörten Bodenbereichen bzw. Minimierung der Unterkellerungen auf ein zwingend notwendiges Maß.
- Umsetzung von archäologisch möglichst schonenden Gründungsvarianten.
- Bei Baumaßnahmen auf Flächen mit vorhandenen historischen Kellern muss gemäß Denkmalbereichsverordnung die Erhaltung bzw. die Einbeziehung dieser Anlagen in die Bauplanung gesichert und berücksichtigt werden.

- Bei notwendigen Bodeneingriffen in das Bodendenkmal wird gemäß Denkmalschutzgesetz M-V eine Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale gefordert.

Das Bodendenkmal Altstadt Wismar zeigt sich in relativer Geschlossenheit und guter Substanz. Der archäologische Untergrund besitzt einen nur geringen Störungsgrad. Störungen sind insbesondere dort vorhanden, wo tiefgreifende Baumaßnahmen insbesondere in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgten. Im Wesentlichen handelt es sich um die zusammenhängenden Neubauten der 1950er und 1960er Jahre auf Trümmergrundstücken, die Bereiche des industriellen Wohnungsbaus aus den 1980er-Jahren (Block 8, Kleine Hohe Straße, Böttcherstraße) und Projekte von Großinvestoren in den 1990er-Jahren (Marktrandbebauung, Hegede, Lübsche Straße, Hinter dem Rathaus, Altwismarstraße). Damit verfügt Wismar über eine authentische Geschichtsquelle von außerordentlichem Stellenwert.

Baumaßnahmen auf einzelnen Trümmergrundstücken in der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg blieben lokal begrenzt, d. h. sie beschränkten sich auf die vorhandenen Lücken und erfolgten größtenteils per Handschachtung. Dadurch blieben tiefliegende Siedlungshorizonte weitestgehend unbeschadet.

In den 1980er-Jahren ergaben sich durch größere Wohnneubauten erste Gelegenheiten für archäologische Untersuchungen. Jede große Baugrube konnte kontrolliert und ggf. Rettungsgrabungen eingeleitet werden.

Die archäologische Betreuung aller Neubauvorhaben als auch aller anderen baulichen Maßnahmen im Bereich des Bodendenkmals ist heute durch das Denkmalschutzgesetz M-V abgesichert. Hier heißt es in § 6 Abs. 5: wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen. Grundsätzlich gilt, dass bei jeglichen Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals eine fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sicherzustellen ist. Dies ist wichtig, damit die gefundenen Informationen wenigstens nach heutigen Möglichkeiten ausgelesen werden und in anderer Form – als archäologische Dokumentation – erhalten bleiben.

Die Ausgrabung, Bergung, die Erfassung, die wissenschaftliche Untersuchung und Erforschung der Funde obliegt dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V als zuständige Denkmalfachbehörde. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege stimmt sich hierzu mit dem Verursacher bezüglich der Durchführung und des Umfanges der Grabungsleistungen ab, führt diese selbst durch oder lässt diese durch Dritte veranlassen und begleiten. Die Höhe der Kosten bestimmt sich nach dem Aufwand der Grabungen entsprechend den Kostensätzen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege. Im Ergebnis wird ein Grabungsbericht durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erstellt, welcher auch dem Verursacher der Grabung übergeben wird. Das Landesamt selbst kartiert die Fundstellen und publiziert herausragende Fundberichte.

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt 2. Fortschreibung

Stellung der Gebäude

Legende

-  Giebelhäuser
-  Traufenhäuser

1 Blockbezeichnung

Blöcke 1-36
Grundlage: Dachkataster Altstadt Wismar
Hochschule Wismar

 Grenze Welterbegebiet



 Karte 5: Stellung der Gebäude



Organisation der
Verainten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation



Historische Altstädte
Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt 2. Fortschreibung

Dachformen

Legende

- Satteldach
- Mansarddach oder "Berliner Dach"
- Flachdach oder flaches Pultdach
- sonstige Dachformen

1 Blockbezeichnung

Blöcke 1-36
Grundlage: Dachkataster Altstadt Wismar
Hochschule Wismar

Grenze Weiterbegebiet



Karte 6: Dachformen



MANAGEMENTPLAN

UNESCO Weiterbestätte Altstadt

2. Fortschreibung

- Denkmale**
- denkmalgeschützte Gebäude und bauliche Anlagen
 - ▨ Gartendenkmale
 - Denkmäler-/Gedenktafeln

- ▭ Denkmalbereich
- ▭ Grenze Weiterbegebiet



Karte 7: Denkmale

wimes
 Barnstorfer Weg 6
 18057 Rostock
 0381-377 069 83
 info@wimes.de
 www.wimes.de

3.2 Gebäudebestand und Denkmalpflege

3.2.1 Bestandsentwicklung und Gebäudenutzung

Bestandsentwicklung nach der Art der Nutzung

Im Jahr 2001 gab es im Welterbegebiet Altstadt 1.737 Gebäude, davon waren 1.670 Vorderhäuser. Der Wohnungsbestand lag bei 4.934 WE.

*Gebäudebestand
und Nutzung*

Bis zum Jahr 2019 erhöhte sich die Zahl der Gebäude überwiegend durch Lückenschließungen auf 1.753 Gebäude, davon 1.728 Vorderhäuser. Der Wohnungsbestand erhöhte sich um 154 WE auf 5.088 WE.

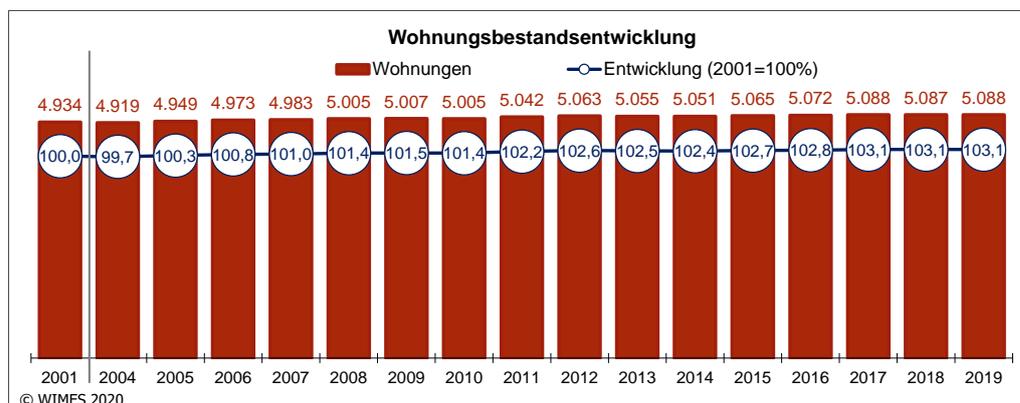
Insgesamt wurden im Betrachtungszeitraum 169 Wohneinheiten (WE) neu gebaut, darunter 26 WE im Jahr 2018 und 3 WE im Jahr 2019. Nur 41 WE wurden zurückgebaut, darunter Turmstraße 23/25/27 mit 27 WE im Jahr 2018. Es handelt sich um ein Objekt, deren Bauzustand eine Sanierung nicht mehr zuließ.

Zudem erhöhte sich der Wohnungsbestand durch Bestandsveränderungen im Zuge von Sanierung und Umbau im Saldo um 26 WE.

Tabelle 2: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes

WE-Bestand	Entwicklung des WE-Bestandes durch:			WE-Bestand	Veränderung
31.12.2001	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau	31.12.2019	
4.934	-41	26	169	5.088	154

Abbildung 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes



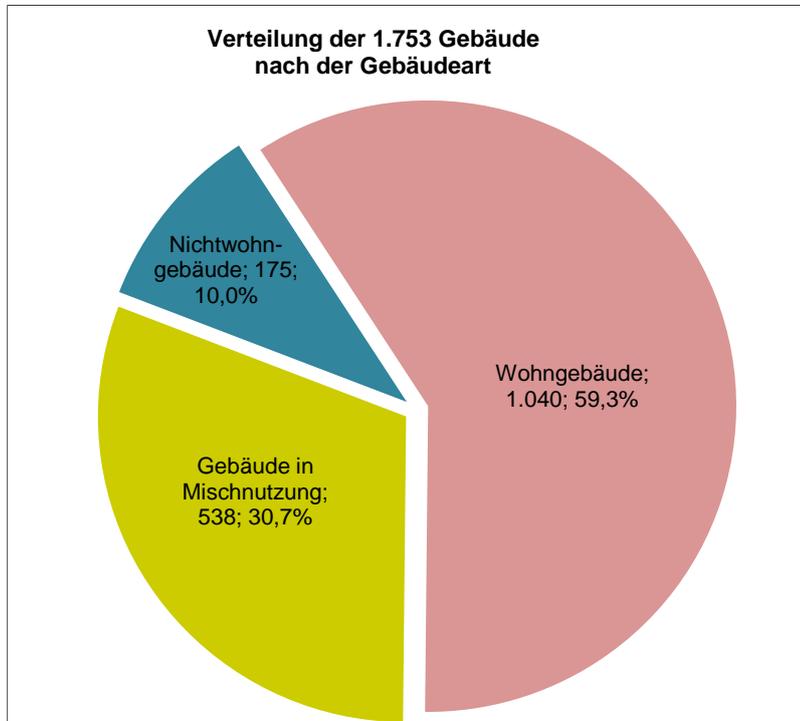
Im Rahmen der 1. Fortschreibung des Managementplanes erfolgte eine vollständige Neuaufnahme des Gebäudebestandes in der Altstadt nach der Art der Nutzung durch Vor-Ort-Begehungen. Entgegen den Vorjahren fanden hierbei neben den Vorderhäusern auch Gebäude in Blockinnenbereichen Berücksichtigung. Zudem wurde im Rahmen der Aufnahme auch eine neue Kategorisierung der Nutzungen sowie des Sanierungsstandes vorgenommen, dies war notwendig zur Ableitung des künftigen Handlungsbedarfes.

Tabelle 3: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudeart

Gebäude nach der Art der Nutzung	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Wohngebäude	1.040	59,3	3.408	67,0
Gebäude in Mischnutzung	538	30,7	1.680	33,0
Nichtwohngebäude	175	10,0	0	0,0
gesamt	1.753	100,0	5.088	100,0

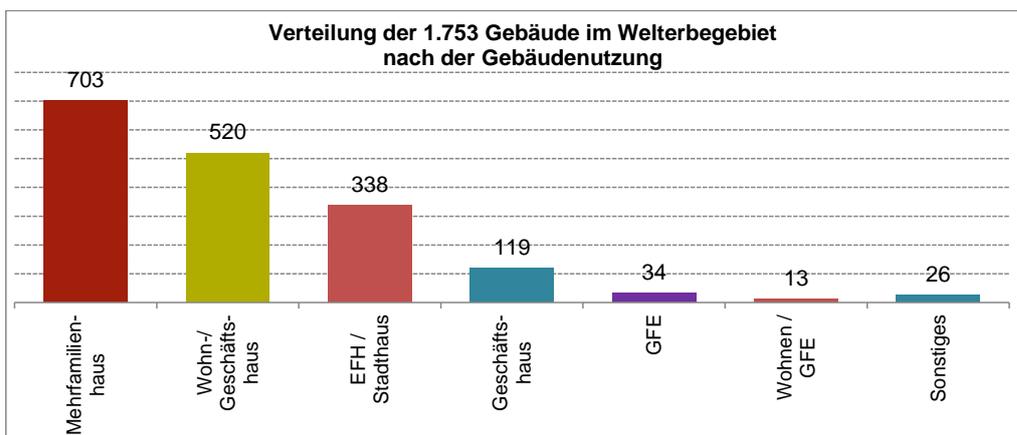
59,3 % des Gebäudebestandes sind reine Wohngebäude, darin befinden sich rund zwei Drittel des Wohnungsbestandes im Welterbegebiet Altstadt. In 538 Gebäuden befinden sich Mischnutzungen und in diesen befinden sich ein Drittel des Wohnungsbestandes. Nur rund jedes zehnte Gebäude zählt zu den Nichtwohngebäuden (175 Gebäude).

Abbildung 13: Gebäude nach der Gebäudeart



Der überwiegende Teil der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser (40,1 %) und 31,1 % der Gebäude im Welterbegebiet Altstadt Wismar sind Wohn- und Geschäftshäuser. Der Anteil der Einfamilienhäuser / Stadthäuser mit einer WE lag Ende 2019 bei 19,3 %.

Abbildung 14: Gebäude nach der Nutzung



Zu den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zählen: öffentliche Verwaltung, medizinische Einrichtungen, soziale Einrichtungen/Sozialstationen, Einrichtungen der Seniorenbetreuung, Einrichtungen der Kinderbetreuung, Bildungsstätten, Kultureinrichtungen, Jugendhäuser/Jugendclubs, Freizeitanlagen, Feuerwehr, Kirchen/Religionsgemeinschaften, Sportstätten.

Hinweis: Die folgende Karte bezieht sich nur auf Gebäude und nicht auf die bauliche Nutzung der Grundstücke nach Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Organisation der
Vereinten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation



Historische Altstädte
Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN UNESCO Welterbestätte Altstadt 2. Fortschreibung

- Gebäudeart**
- Wohngebäude
 - Gebäude in Mischnutzung
 - Nichtwohngebäude

Die Darstellung bezieht sich nur auf Gebäude und nicht auf die bauliche Nutzung der Grundstücke nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Grenze Welterbegebiet



Karte 8: Gebäudenutzung



Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
0381-377 069 83
info@wimes.de
www.wimes.de

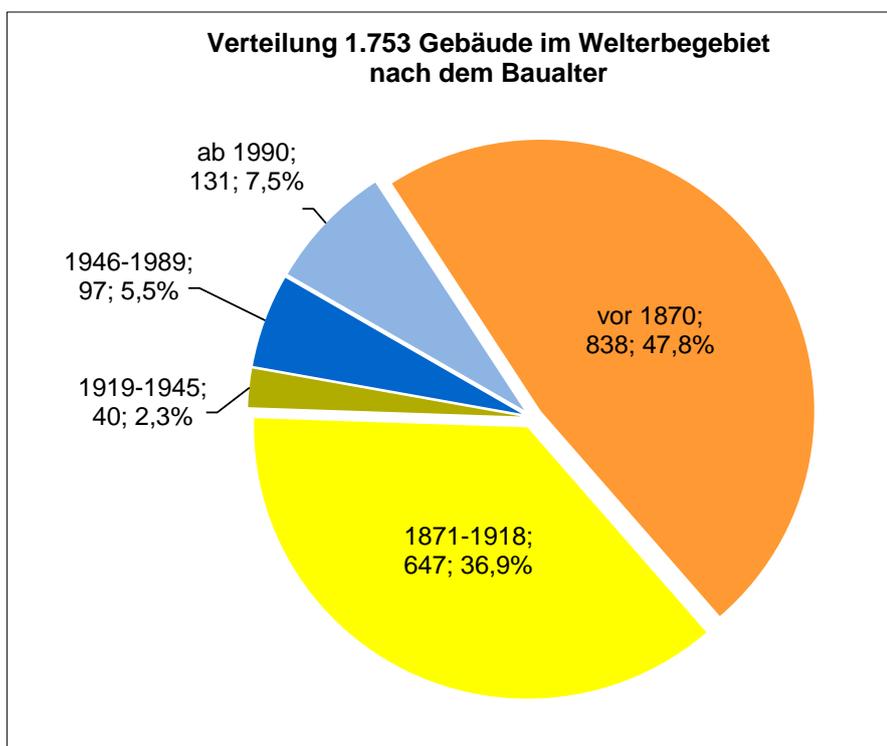
Baulalter der Gebäude

Die Baultersangaben für die Gebäude innerhalb der Welterbegebietsgrenze verändern sich kaum. Es treten nur sehr geringfügige Veränderungen durch Errichten von Neubauten in Baulücken oder durch Abbrüche von Gebäuden auf. Ein Abbruch von baulichen Anlagen in der Altstadt ist aufgrund der vorherrschenden Satzungen (Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung) und der Denkmalbereichsverordnung grundsätzlich genehmigungspflichtig. Im Rahmen der Antragstellung sind entsprechende Nachweise für die Nichtsanierbarkeit bzw. die Unzumutbarkeit der Sanierung vorzulegen.

Baulalter

Fast die Hälfte der Gebäude im Welterbegebiet sind vor 1870 errichtet worden. Die Gebäudestruktur war zu dieser Zeit eher kleinteilig. Die durchschnittliche Wohnungszahl lag damals bei 2,3 Wohneinheiten je Gebäude.

Abbildung 15: Gebäude nach dem Baulalter



97 Gebäude, 5,5 % des heutigen Gebäudebestandes, wurden nach 1945 bis 1989 gebaut. Ab 1990 wurden 131 Gebäude neu gebaut, davon fünf Baufertigstellungen 2017, sechs Baufertigstellungen 2018 und zwei Neubauten 2019.

Tabelle 4: Gebäude nach dem Baulalter und darin befindliche WE

	Gebäude		WE in diesen Gebäuden		durchschnittliche Wohnungszahl
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
vor 1870	838	47,8	1.926	37,9	2,3
1871-1918	647	36,9	2.228	43,8	3,4
1919-1945	40	2,3	129	2,5	3,2
1946-1989	97	5,5	363	7,1	3,7
ab 1990	131	7,5	442	8,7	3,4
gesamt	1.753	100,0	5.088	100,0	2,9

Zu den fertiggestellten Neubauten im Jahr 2017 zählen die Baulückenschließungen Weberstraße 4 und 6 sowie Stockholmer Straße 10 (Bürogebäude auf der Abrissfläche des Speichers Hanse-Saaten, der im Jahr 2014 abgebrochen wurde). Am Poeler Tor 2 erfolge ein Anbau an das Hauptgebäude mit 3 WE und im Alten Hafen 2-6 wurde das Lotsenhaus (Gewerbeeinheiten mit Fewo) fertiggestellt.



Stockholmer Straße 10 (Neubau in Baulücke) Alter Hafen 2-6 (Lotsenhaus)

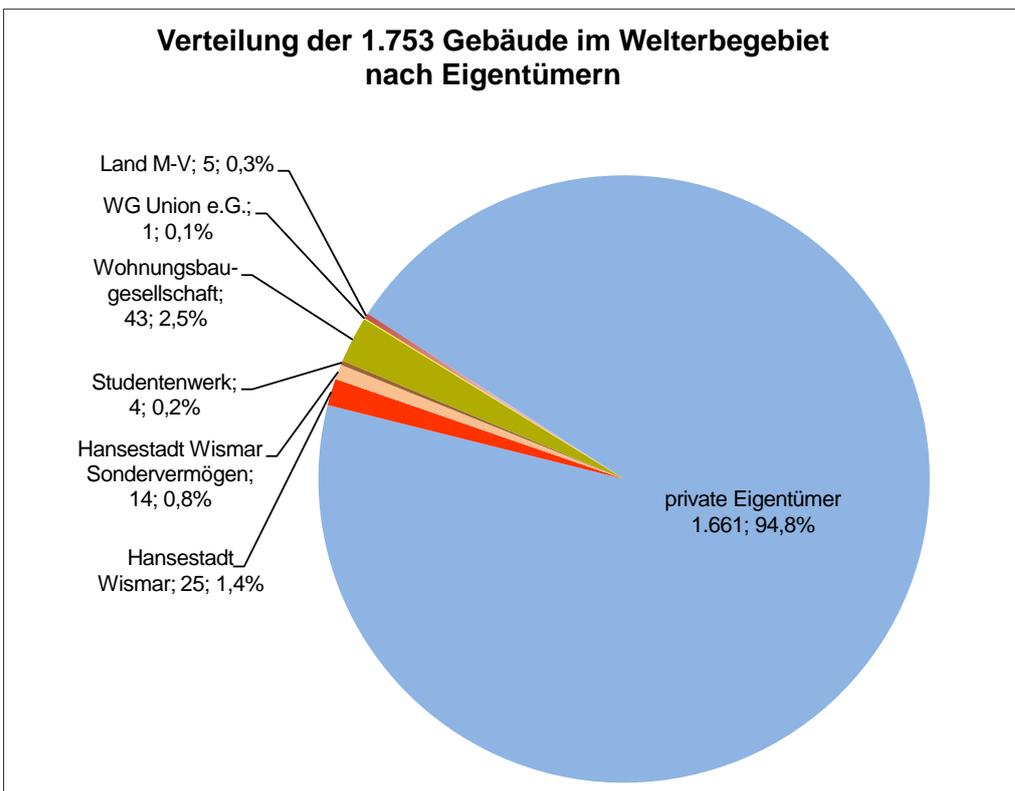
Im Jahr 2018 wurde u.a. der Neubau Mecklenburger Straße 11a, 11b und 11c mit 25 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Bei diesem Baugrundstück handelt es sich um eine Baulücke (ehemals Theaterplatz) mit Zwischennutzung für Stellplätze. Der Abbruch des Gebäudes der ehem. Requisite erfolgte im Jahr 2017.

Im Jahr 2019 wurden die Baulücken Breite Straße 26/28 mit einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen und die Böttcherstraße 27 mit einer Wohnung geschlossen.

Eigentümerstruktur

Der überwiegende Teil der Gebäude im Welterbegebiet befindet sich mit einem Anteil von 94,8 % in Privateigentum (selbst genutzt bzw. vermietet), das sind 1.661 Gebäude. Demzufolge dominiert im Welterbegebiet das Privateigentum.

Abbildung 16: Gebäude nach Eigentümern





Organisation der
Vereinten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation



Historische Altstädte
Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt

2. Fortschreibung

Baulalter der Gebäudehülle

- vor 1870
- 1871-1918
- 1919-1945
- 1946-1989
- ab 1990

Grenze Welterbegebiet



Karte 9: Baulalter



Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
0381-377 069 83
info@wimes.de
www.wimes.de

3.2.2 Sanierungsfortschritt, Leerstände und Baulücken

Sanierungsstand der Gebäude

Vor 1990 waren 80 % der Gebäude im Welterbegebiet sanierungsbedürftig, lediglich 343 Gebäude (20,0 %) waren instandgesetzt bzw. modernisiert. Bis zum Jahr 2001 erhöhte sich der Anteil voll sanierter Gebäude sowie neu errichteter Gebäude nach 1990 insgesamt auf ca. 54 %. Mehr als jedes fünfte Gebäude (23,1 %) zählte noch zum unsanierten Bestand (einschließlich im Bestand gefährdeter Gebäude).

Sanierungsstand

Ende 2019 lag der Anteil der sanierten Gebäude bereits bei 67,9 %. 18 Gebäude mit 64 Wohneinheiten sowie die Kirchen St. Georgen und St. Nikolai befanden sich Ende 2019 in Sanierung. Trotz des Sanierungsfortschrittes besteht für 93 Gebäuden noch ein hoher Handlungsbedarf, davon sind 8 Gebäude im Bestand gefährdet. Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil um städtebaulich bedeutsame Gebäude, die einen hohen Sanierungsaufwand erfordern.

Abbildung 17: Gebäude nach dem Sanierungsstand 2001 und 2019

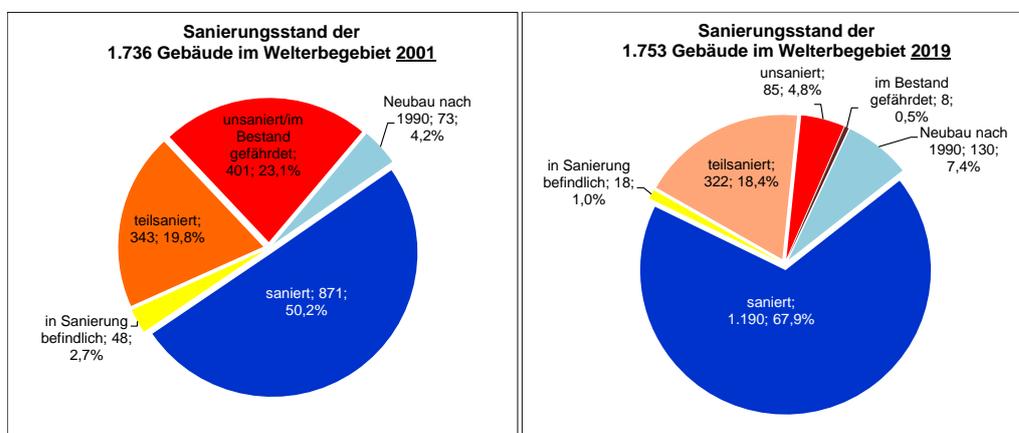


Abbildung 18: Sanierungsfortschritt

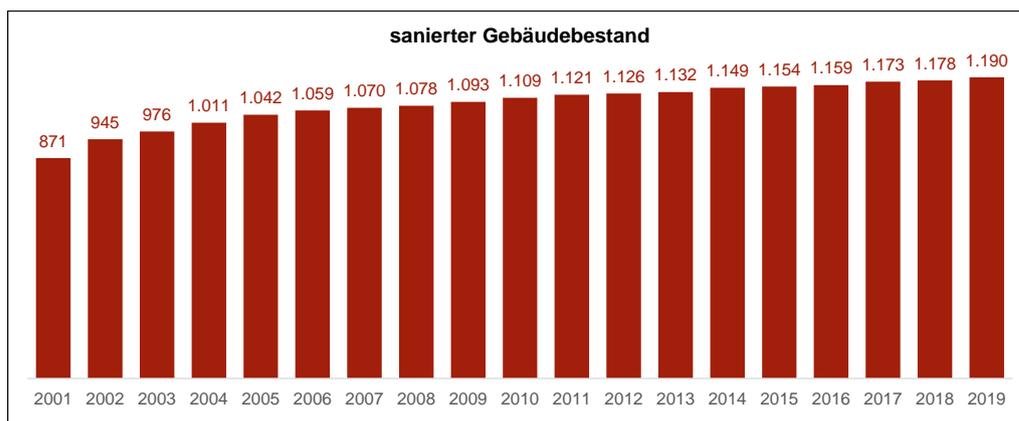


Tabelle 5: Gebäude nach dem Sanierungsstand (Stand 2019)

	Gebäude		WE in den Gebäuden	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Neubau nach 1990	130	7,4	442	8,7
saniert	1.190	67,9	3.588	70,5
in Sanierung befindlich	18	1,0	64	1,3
teilsaniert	322	18,4	812	16,0
unsaniert	85	4,8	168	3,3
im Bestand gefährdet	8	0,5	14	0,3
gesamt	1.753	100,0	5.088	100,0

Sanierungsstand der denkmalgeschützten Gebäude

Im Welterbegebiet gibt es 310 denkmalgeschützte Gebäude, in diesen befinden sich 778 Wohnungen. 235 denkmalgeschützte Gebäude waren bis Ende 2019 saniert (75,8 %). In Sanierung befanden sich 9 denkmalgeschützte Gebäude, darunter St. Georgen und St. Nikolai sowie die beiden Brandobjekte Am Markt 18 und Mecklenburger Straße 1.

Sanierungsstand

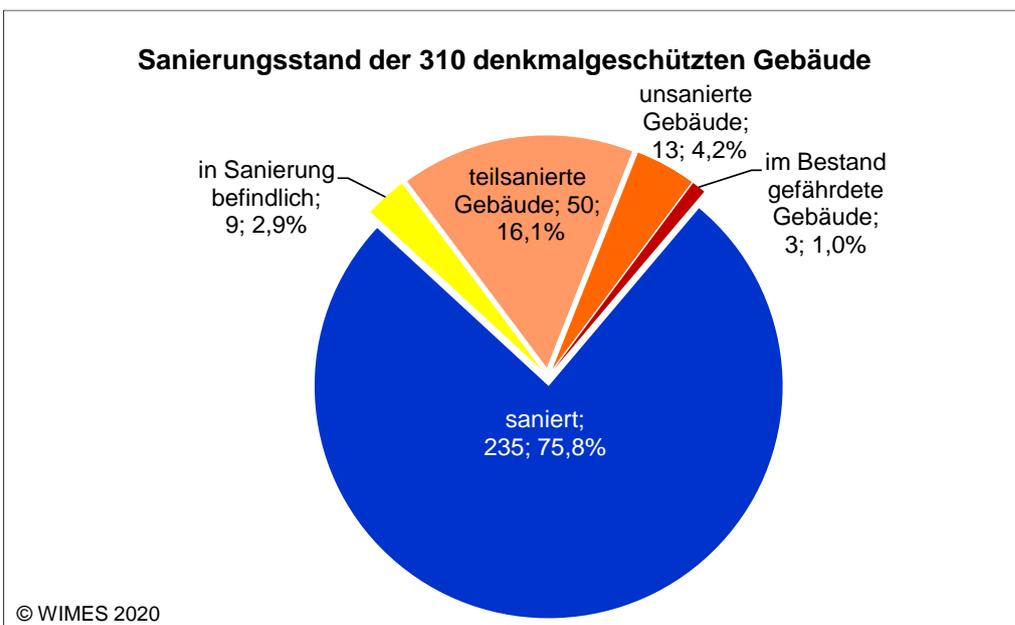


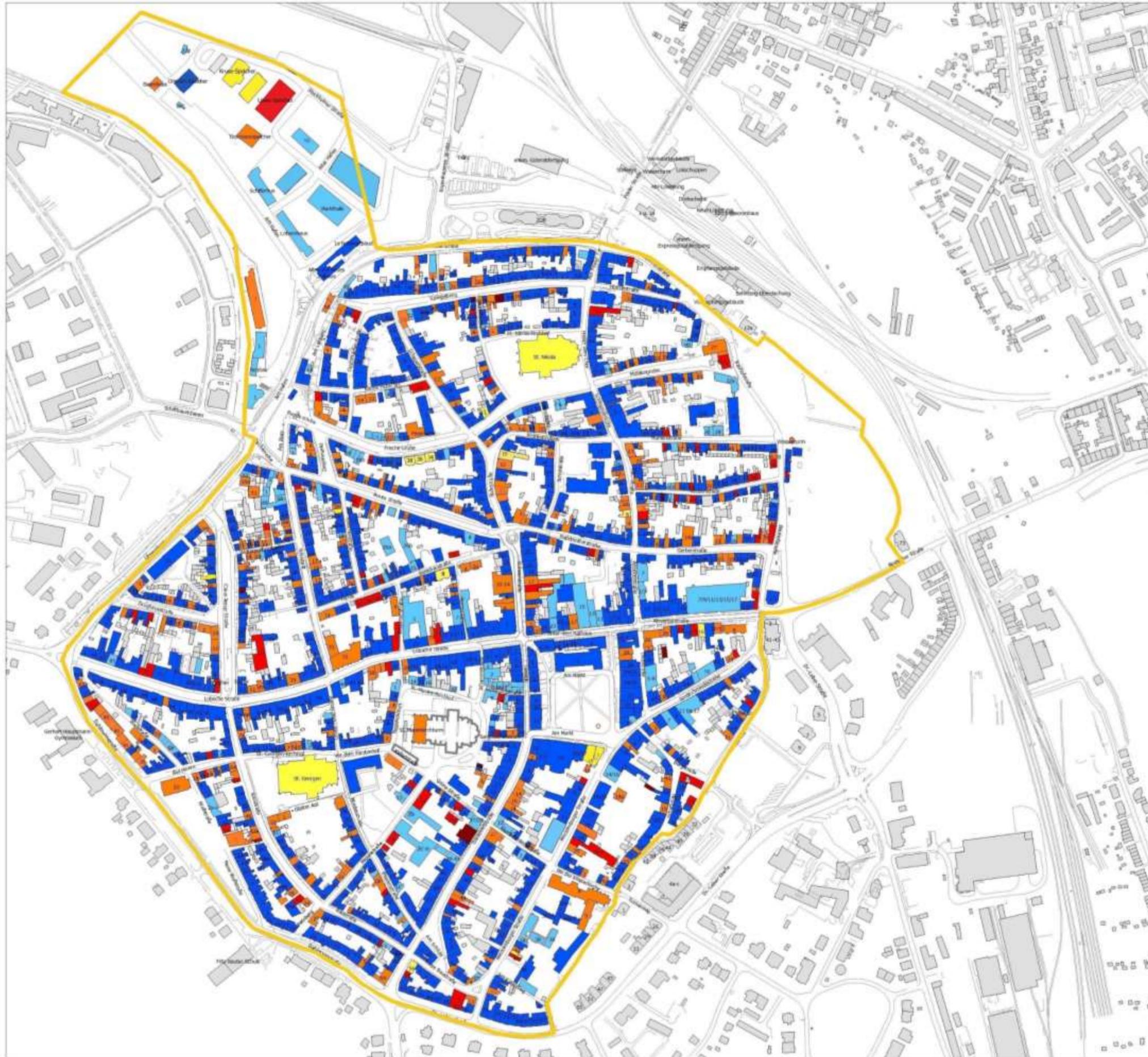
13 denkmalgeschützte Gebäude sind noch unsaniert und 3 Gebäude sind im Bestand gefährdet, diese wurden vor 1870 errichtet.

Tabelle 6: denkmalgeschützte Gebäude und darin befindliche WE

denkmalgeschützte Gebäude	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
saniert	235	75,8	630	81,0
in Sanierung befindlich	9	2,9	12	1,5
teilsanierte Gebäude	50	16,1	119	15,3
unsanierte Gebäude	13	4,2	11	1,4
im Bestand gefährdete Gebäude	3	1,0	6	0,8
gesamt	310	100,0	778	100,0

Abbildung 19: Sanierungsstand der denkmalgeschützten Gebäude





Organisation der
Vereinten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation



Historische Altstädte
Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

MANAGEMENTPLAN UNESCO Welterbestätte Altstadt 2. Fortschreibung

Sanierungsstand

- Neubau nach 1990
- saniert
- in Sanierungsdurchführung
- teilsaniert
- unsaniert
- im Bestand gefährdete Gebäude

Grenze Welterbegebiet



Karte 10: Sanierungsstand der Gebäude



Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
0381-377 069 83
info@wimes.de
www.wimes.de

Leerstände

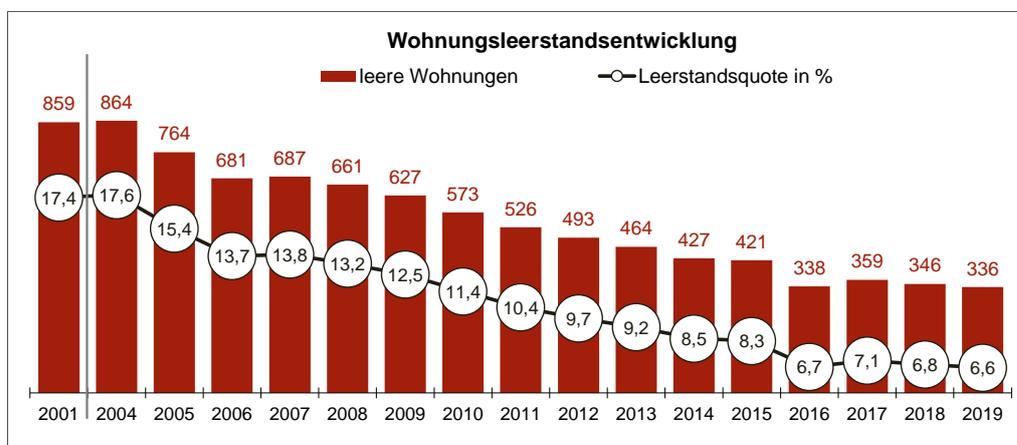
1995 (Wohnraum- und Gebäudezählung) wurde ein Wohnungsbestand von 4.564 WE im Stadtteil Altstadt ermittelt. Davon standen damals 1.289 Wohnungen (28,2 %) leer.

Leerstände

Im Jahr 2001 betrug die Leerstandsquote in der Altstadt gesamt „nur“ noch 17,3 % (880 leere WE), davon 859 leere WE im Welterbegebiet. Im Jahr 2011 lag die Leerstandsquote im Welterbegebiet bei 10,4 %. Von den 526 leeren Wohneinheiten (WE) befanden sich 97 WE in denkmalgeschützten Gebäuden.

Im Jahr 2019 standen 336 WE leer, das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 6,6 %. Der deutliche Rückgang der Leerstände seit dem Basisjahr korreliert mit dem voranschreitenden Sanierungsstand und den damit verbundenen Bevölkerungsgewinnen im Welterbegebiet Altstadt.

Abbildung 20: Veränderung des Wohnungsleerstandes



Bei den Leerstandsdaten handelt es sich um Angaben zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen.

Von den 336 leerstehenden Wohnungen im Welterbegebiet Altstadt standen 181 WE sanierungsbedingt leer, darunter 12 Gebäude mit 51 leeren WE, die sich 2019 in Sanierung befanden, wie die Gebäude Frische Grube 34,36,38 und die Böttcherstraße 28,30,32, die aufgrund von geplantem Rückbau leer stehen. 101 leerstehende Wohnungen befanden sich in Gebäuden mit schlechten Bauzuständen, darunter 14 leere WE in bestandsgefährdeten Gebäuden.

Die Wohnungsleerstandsquote im marktfähigen Bestand lag 2019 bei nur 3,1 %.

Tabelle 7: Wohnungsleerstand (Stand 2019)

	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstands- quote in %	davon leere WE in denkmalgeschützten Gebäuden	Leerstands- quote in %
Neubau nach 1990	442	11	2,5		
saniert	3.588	80	2,2	9	1,4
in Sanierung befindlich	64	48	75,0	12	100,0
teilsaniert	812	89	11,0	17	14,3
unsaniert	168	94	56,0	2	18,2
im Bestand gefährdet	14	14	100,0	6	100,0
gesamt	5.088	336	6,6	46	5,9

Von den 336 leeren WE befanden sich 46 WE in denkmalgeschützten Gebäuden. Gemessen an allen Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden betrug die Wohnungsleerstandsquote hier 5,9 %. Im marktfähigen denkmalgeschützten Bestand betrug die Wohnungsleerstandsquote nur 3,3 %.

Im gewerblichen Bereich standen 116 Gewerbeeinheiten (GE) leer. Die Gewerbeleerstandsquote betrug 13,3 %. Insgesamt standen somit 452 Einheiten leer.

Ende 2019 standen im Welterbegebiet Altstadt noch 55 Gebäude komplett leer, davon standen 9 Objekte mit 65 WE aufgrund von Sanierungsdurchführung bzw. -vorbereitung oder Rückbau komplett leer.

Tabelle 8: Gebäude, die 2019 sanierungsbedingt komplett leer standen

Lfd. Nr.	Objekt	Objektart	31.12.2019
1	Am Markt 18	Gebäude in Mischnutzung	in Sanierung befindlich
2	Bahrstraße 15	Wohngebäude	in Sanierung befindlich
3	Böttcherstraße 28,30,32	Wohngebäude	Rückbau oder Sanierung
4	Dankwartstraße 56	Gebäude in Mischnutzung	in Sanierung befindlich
5	Frische Grube 9	Wohngebäude	in Sanierung befindlich
6	Frische Grube 11	Wohngebäude	in Sanierung befindlich
7	Frische Grube 34,36,38	Wohngebäude	in Sanierung befindlich
8	Mecklenburger Straße 1	Gebäude in Mischnutzung	in Sanierung befindlich
9	Speicherstraße 26	Wohngebäude	in Sanierung befindlich

Tabelle 9: komplett leerstehende Gebäude

leerstehende Gebäude nach Bauzustand	komplett leere Gebäude	WE in komplett leeren Gebäuden
sanierte Gebäude	2	4
in Sanierung, Sanierungsvorbereitung, Rückbau	9	65
teilsanierte Gebäude	10	19
unsanierte Gebäude	26	44
im Bestand gefährdete Gebäude	8	14
gesamt	55	146

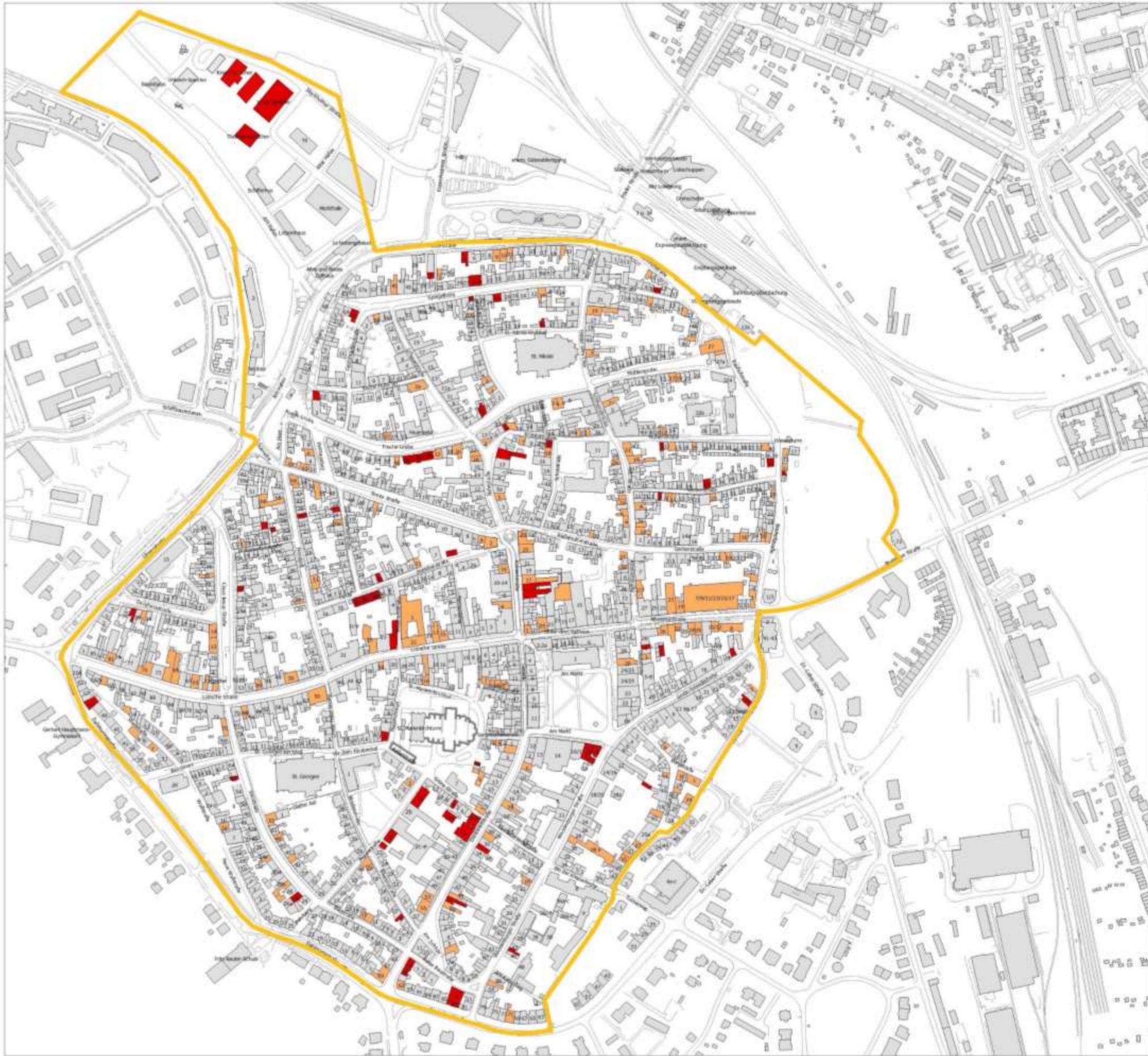
Von den 55 komplett leerstehenden Gebäuden waren 18 Gebäude denkmalgeschützt, davon sind 7 Gebäude unsaniert und 3 Gebäude im Bestand gefährdet. Bei den leerstehenden denkmalgeschützten Gebäuden, die im Bestand gefährdet sind, handelte es sich um Dankwartstraße 31, Großschmiedestraße 12b und St.-Marien-Kirchhof 4a.

Sieben denkmalgeschützte Gebäude befanden sich in Sanierung, darunter der Kruse-Speicher (Silo II) und das Werkstatt- und Sozialgebäude im Alten Hafen.

Zu den unsanierten leerstehenden denkmalgeschützten Gebäuden gehört z. B. auch der Löwe-Speicher (Silo I) im Alten Hafen.

Tabelle 10: leerstehende denkmalgeschützte Gebäude

leerstehende denkmalgeschützte Gebäude nach Bauzustand	Gebäude	Wohnungen
in Sanierung befindliche Gebäude	7	12
teilsanierte Gebäude	1	1
unsanierte Gebäude	7	2
im Bestand gefährdete Gebäude	3	6
gesamt	18	21



MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt

2. Fortschreibung

Gebäudeleerstand

- teilweise leer stehend
- komplett leer stehend

Grenze Welterbegebiet



Karte 11: Gebäudeleerstand

Baulücken

Baulücken

Im Jahr 2017 wurden drei Baulücken durch Neubau geschlossen. Dabei handelt es sich um die Fläche des ehemaligen Speichers Hanse-Saaten (Stockholmer Straße 10) im Alten Hafen, der 2014 bis auf das Kellergeschoss zurückgebaut und mit einem Büro- und Geschäftshaus wieder bebaut wurde. Weiterhin wurden die Baulücken Weberstraße 4 und 6 geschlossen. Der Rückbau der nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude erfolgte in den Jahren 2011 und 2014 mit ehemals je 3 WE. Im Jahr 2017 wurde die Baulücke mit einem Wohngebäude mit 2 WE geschlossen.

Im Jahr 2018 wurden zwei weitere Baulücken geschlossen. In der Frischen Grube 27 wurde ein Stadthaus mit einer WE errichtet. Auf dem ehemaligen Theaterplatz, der als Stellplatzanlage zwischengenutzt wurde, und der Rückbaufläche der ehemaligen Requisite entstand ein Wohnhaus mit 25 Eigentumswohnungen. Um eine Baulücke hat sich die Zahl gegenüber dem Jahr 2017 durch den Rückbau Turmstraße 23,25,27 erhöht.

Im Jahr 2019 wurden zwei weitere Baulücken geschlossen, in der Breiten Straße 26/28 entstand ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen und in der Böttcherstraße 27 ein Wohnhaus mit einer Wohnung.

Tabelle 11: Baulücken im Welterbegebiet Altstadt

Baulücken	Anzahl zusammenhängende Grundstücke
2001	62
2005	54
2019	37

Im Jahr 2001 gab es in der Altstadt Wismar noch 62 zusammenhängende Baulücken. Im Zeitraum von 2001 bis 2005 sind 6 Baulücken durch den Rückbau von Gebäuden hinzugekommen und 14 Baulücken wurden durch Neubebauung geschlossen. Es entstanden 11 reine Wohngebäude mit 37 WE, ein Gebäude mit Mischnutzung (vier WE und eine GE), ein Hotelanbau mit vier WE und in einer Baulücke entstand ein Bankgebäude. Ende 2005 gab es im Welterbegebiet Altstadt noch 54 Baulücken.

Von 2005 bis 2019 sind neun Baulücken durch den Rückbau von Gebäuden hinzugekommen und 26 zusammenhängende Baulücken wurde durch Neubau geschlossen. Es entstanden 19 Wohngebäude mit 107 WE, vier Gebäude mit Mischnutzung (19 WE und 7 GE) sowie drei Nichtwohngebäude (Hotel, Gewerbe).

Für das Welterbegebiet Altstadt Wismar gibt es ein Baulückenkataster, das jährlich mit der Fortschreibung des Monitoring aktualisiert wird. Es gibt im Welterbegebiet Altstadt noch 61 einzelne freie Grundstücke. Davon erstrecken sich 13 Baulücken über mehrere zusammenhängende Grundstücke. 28 der 37 zusammenhängenden Baulücken werden als Parkplatz/-fläche, Spielplatz, Hofeinfahrt etc. zwischengenutzt.

Tabelle 12: Baulücken (Stand 2019)

Welterbegebiet	Anzahl zusammenhängende Grundstücke	Anzahl einzelne Grundstücke
Baulücken gesamt	37	61
davon mit Zwischennutzung	28	42

Zwischennutzung = Spielplätze, Hofeinfahrten, Parkflächen, Trafo

Die Baulücken Fischerstraße 5/7, Bergstraße 2 und Breite Straße 30 befanden sich 2019 in Bebauung und zwei weitere Lückenschließung in Vorbereitung.



MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt

2. Fortschreibung

Baulücken

- Baulücke mit Zwischennutzung
- unbebaute Baulücke

in Neubau befindliche Gebäude

Grenze Weiterbegebiet



Karte 12: Baulücken

wimes
 Barnstorfer Weg 6
 18057 Rostock
 0381-377 069 83
 info@wimes.de
 www.wimes.de

3.3 Öffentlicher Raum

3.3.1 Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätten

Im Welterbegebiet Altstadt gibt es drei Kindertageseinrichtungen. Das sind die Kindertagesstätte Neustadt (Neustadt 24), das Evangelische Kinderhaus in der Koch'schen Stiftung (Mecklenburger Straße 48) und der Waldorfkindergarten SinnesReich (Scheuerstraße 19).

Kindertagesstätten

Zur Verbesserung der Betreuungsmöglichkeiten erfolgte im Jahr 2015 ein Erweiterungsbau des Evangelischen Kinderhauses. Hiermit wurde Raum für weitere 18 Krippen- und 8 Kindergartenplätze geschaffen. Insgesamt haben diese Kindertagesstätten eine Kapazität von 277 Plätzen.

Neben ihrer Funktion als Wohnstandort ist die Altstadt das Zentrum des Einzelhandels und der Verwaltung der Hansestadt Wismar und damit Arbeitsstätte für eine Vielzahl von Personen auch aus dem Umland. Gerade die im Bereich der Altstadt vorhandenen Einrichtungen werden in verstärktem Maße von Einpendlern zur Betreuung ihrer Kinder genutzt, so liegt hier der Anteil der auswärtigen Kinder an allen betreuten Kindern bei rund 20 %.

Angesichts der hohen Nachfrage und der hohen Auslastung der vorhandenen Betreuungskapazitäten wurde eine neue Kita am südöstlichen Altstadtrand (Turmstraße/Dr.-Leber-Straße) gebaut. Die Kita „Bunte Stifte“ befindet sich zwar in der Altstadt, jedoch außerhalb der Grenze des Welterbegebietes.



Zudem gibt es im Stadtteil Altstadt noch die Kita Brummkreisel (Lübsche Straße 108). Auch diese Kita liegt nicht im Welterbegebiet. Zusätzlich übernimmt die Kita am Holzhafen (Alter Holzhafen 29) eine Versorgungsfunktion für die Altstadt.

Schulen und Turnhallen

Im Welterbegebiet gibt es zwei allgemeinbildende Schulen mit Turnhallen, die Integrierte Gesamtschule „Johann-Wolfgang-von-Goethe“ (Bei der Klosterkirche 8) und die Große Stadtschule „Geschwister-Scholl-Gymnasium“ (Schulstraße 9-11). Die Sanierung der Integrierte Gesamtschule „Johann-Wolfgang-von-Goethe“ befindet sich in Durchführung. Die Große Stadtschule „Geschwister-Scholl-Gymnasium“ ist saniert.

Schulen

Die Grundschule „Fritz Reuter“ befindet sich im Stadtteil Altstadt (Dahlmannstraße 14), liegt aber außerhalb der Grenze des Welterbegebietes.

Schulen

Der Gebäudekomplex der Grundschule „Fritz Reuter“ besteht aus dem denkmalgeschützten Haupthaus und einem später errichteten Anbau, welcher als Hortgebäude genutzt wurde. Seit 2018 befindet sich die Grundschule in Sanierungsdurchführung. Zudem wird die Grundschule nach Rückbau des alten Hortgebäudes durch einen Neubau an der Südfassade inkl. Sporthalle erweitert.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Welterbegebiet befindet sich das Gerhart-Hauptmann-Gymnasium mit Turnhalle (Dahlmannstraße 40). Das Gymnasium ist dringend sanierungsbedürftig. Notwendig ist auch ein Erweiterungsneubau, da die vorhandenen Räumlichkeiten nicht ausreichen.



Zudem befindet sich im Welterbegebiet die Volkshochschule (Badstaven 20).

Wohnanlagen für Ältere und Pflegeeinrichtungen

Im Welterbegebiet Altstadt gibt es zwei vollstationäre Einrichtungen, das Pflegeheim „St. Martin“ des Diakoniewerkes NWM mit 49 Plätzen in der Mecklenburger Straße 36/38 und das Pflegeheim „Schwarzes Kloster“ des Diakonischen Werkes NWM mit 39 Plätzen in der Papenstraße 2b/2c-e. Neben diesen Angeboten der vollstationären Pflege bietet das Diakoniewerk 14 Plätze der teilstationären Pflege an (Tagespflege).

Altersgerechtes Wohnen / Pflege

Zudem gibt es in den Seniorenwohnanlagen im Wohnhof „Schwarzes Kloster“ (Mecklenburger Straße 36/38), „St. Martin“ (Papenstraße 2b/2c-e) und „Prövennerinnenhaus“ (Neustadt 1c-e) insgesamt 66 Plätzen für das altersgerechte/betreute Wohnen. Diese Einrichtungen sind in Trägerschaft der Diakonie. Durch den ASB werden 17 Plätze (Schatterau 25a) für das betreute Wohnen angeboten.

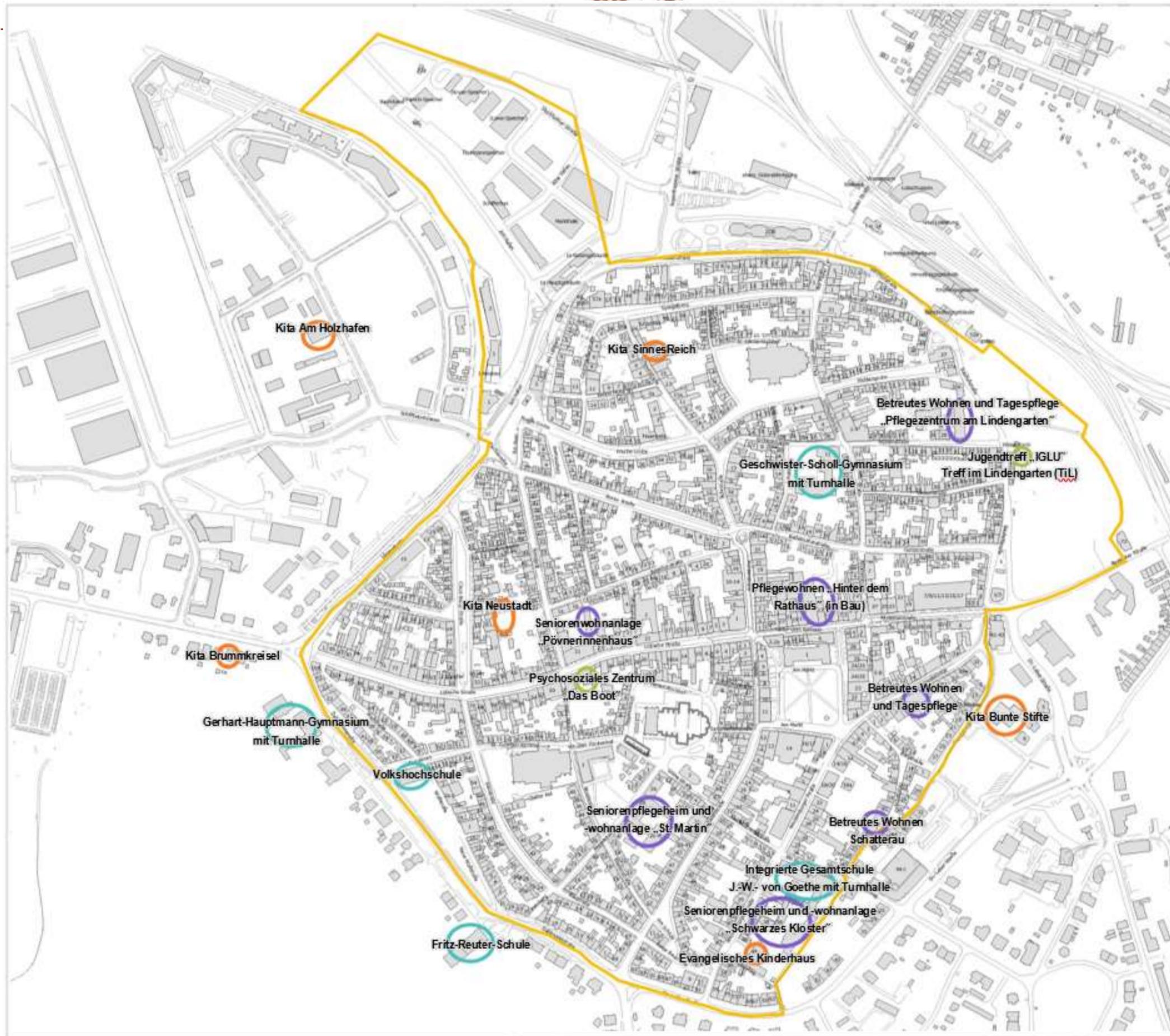
Im Jahr 2016 erfolgte durch den Pflegedienst Homeyer in der Großschmiedestraße 11-17 in den Obergeschossen die Einrichtung zweier Senioren-WGs für 12 bzw. 11 Bewohner und sechs Wohnungen für betreutes Wohnen sowie einer Tagespflege im Erdgeschoss. Im Jahr 2017 erfolgte der Umbau des ehemaligen Jobcenters (Mühlenstraße 32) zur Seniorenwohnanlage „Lindengarten“ mit 18 Servicewohnungen und 2 Wohngemeinschaften mit je 10 WE. Hinter dem Rathaus 13-15 entstand 2018 eine neue altersgerechte Wohnanlage mit einer Tagespflege, 12 Einzelwohnungen mit ambulanten Betreuungsangeboten und 22 altersgerechte betreute Apartments.

Insgesamt gibt es im Welterbegebiet Altstadt 149 voll- und 14 teilstationäre Plätze sowie 117 WE mit individuellen ambulanten Betreuungsangeboten.

Spielplätze und übrige Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Welterbegebiet gibt es sieben Spielplätze und drei Spielpunkte. Des Weiteren befinden sich das Psychosoziale Zentrum „Das Boot“, das Frauenhaus (AWO) und der Altstadttreff im Lindengarten.

Spielplätze



MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt 2. Fortschreibung

- Soziale Infrastruktur**
- Kindertagesstätten
 - Schulen
 - Senioreneinrichtungen
 - weitere Gemeinbedarfseinrichtungen

Grenze Weiterbegebiet

Karte 13: Soziale Infrastruktur

3.3.2 Verkehrliche Infrastruktur

Stadtgrundriss, Straßen und Plätze

Der Grundriss der Altstadt ist seit der Zeit frühesten Plandarstellungen im 17. Jahrhundert weitgehend erhalten geblieben. Grundlage des heute noch erkennbaren Erscheinungsbildes der Straßen waren die Pläne zur Neupflasterung 1871-1879. Grundsätzlich waren die Straßen dreigeteilt, mit Dachprofil und beidseitigen Gehwegen. Die Straßen wurden in drei Klassen eingeteilt, mit entsprechenden Festlegungen für die jeweiligen Oberflächenbefestigungen.

Die Gliederung der Straßenräume und das Erscheinungsbild hat sich seit der Neupflasterung in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts kaum verändert. Die größte Veränderung fand in den 1970er Jahren durch die komplette Umgestaltung mehrerer Straßen in eine Fußgängerzone statt. Vor allem in der südlichen Altstadt Hälfte wurden ab den 1970er Jahren in vielen Straßen die gepflasterten Fahrbahnen mit Asphalt und die Gehwege mit Bitumen überdeckt. Eine ausführliche Darstellung der Entwicklung befindet sich im Straßenatlas von 1998.

Der Bereich Altstadt wird vom Altstadtring aus erschlossen. Die relativ stark frequentierten Straßen trennen die Altstadt teilweise von den umliegenden Bereichen, wie z. B. dem Hafen und dem Lindengarten. Geschützte Querungsmöglichkeiten gibt es nur an Fußgängerüberwegen, Querungshilfen und Ampeln. Eine zusätzliche Barriere bilden die Bahnanlagen im Nordosten.

Hauptzufahrten in die Altstadt sind vor allem die Dankwartstraße, die Lübsche Straße, die Fischerreihe, Bei der Klosterkirche/Turnerweg und Poeler Tor/Hinter dem Chor. Die Haupteinschließung innerhalb der Altstadt wird vor allem durch die Straßenzüge Breite Straße/Bademutterstraße/Gerberstraße, Mecklenburger Straße/Großschmiedestraße und Claus-Jesup-Straße/Baustraße wahrgenommen. Innerhalb der Altstadt werden die vorwiegend schmalen Straßen meist im Einbahnverkehr befahren. Die Hegede, Krämerstraße, Hinter dem Rathaus, Altwismarstraße, Altböterstraße und der östliche Teil der Lübschen Straße sind als Fußgängerzone gewidmet.

Die Altstadt von Wismar ist als Tempo-30-Zone ausgebildet. Ausnahmen bilden:

- Die Sargmacherstraße (zukünftig auch die Kleinschmiedestraße und Grützmacherstraße) als verkehrsberuhigter Bereich und der Lohberg als Fußgängerzone.
- Die Lübsche Straße im Abschnitt Neustadt bis Johannisstraße und die Dankwartstraße im Abschnitt Grüne Straße bis zum Markt als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich.

In fast allen Altstadtstraßen findet Straßenrandparken statt. Größere zusammenhängende Flächen für den ruhenden Verkehr befinden sich derzeit um den Markt, im Stadtraum um die St.-Marien-Kirche, im Block 15 Mühlenstraße/Ärztelhaus, im Block 28 Böttcherstraße/Karstadt-Warenhaus, im Block 30 Tiefgarage Altwismarstraße 7-17, im Block 49 Mecklenburger Straße/Post, im Block 54 Tiefgarage Papenstraße und im Block 51 Dr.-Leber-Straße/Turmstraße (Pufferzone). Des Weiteren werden mehrere Baulücken zum Parken genutzt. Außerhalb des Altstadtringes, im Bereich der Pufferzone gelegen, befinden sich größere Anlagen für den ruhenden Verkehr an der Ulmenstraße, am Schiffbauerdamm, an der Stockholmer Straße/Kopenhagener Straße, hinter dem Busbahnhof/Poeler Straße und in der Dahlmannstraße.

1991 befanden sich die öffentlichen Erschließungsanlagen und Plätze der Wismarer Altstadt in einem bautechnisch und gestalterisch mangelhaften Zustand. Ungeordnetes Parken belastete wichtige öffentliche Freiräume, Baulücken und Straßenzüge. Von 1991 bis 2011 wurden 48 Straßen denkmalgerecht saniert.

Stadtgrundriss

Von 2011 bis 2019 wurden weitere 10 Straßen saniert und verkehrlich neu geordnet, so dass nunmehr 58 von 85 der Straßen im Welterbegebiet saniert sind. Ausgewählte Beispiele der Erneuerung von Straßen:

- Straße vor dem Fürstenhof



vor der Sanierung



nach der Sanierung

Die Straße „Vor dem Fürstenhof“ ist mit ihren zahlreichen Bau- und Geschichtsdenkmalen und der Anbindung an den St.-Marienkirchplatz eine historisch wertvolle Straße im Ensemble der Weltkulturerbestätte Wismar. Diese Straße verfügt über eine Ausbaulänge von ca. 60 m und schließt die Straßenanbindungen Große-Hohe-Straße/St.-Georgenkirchhof/Bliedenstraße sowie Negenchören/Kellerstraße ein. Aufgrund der Lage vor den geschichtsträchtigen Baudenkmalen, wie dem Amtsgericht „Fürstenhof“, der Georgenkirche und der Marienkirche, ist diese Straße für die touristische Erschließung von erheblicher Bedeutung. Neben der touristischen Erschließung wurden auch die verkehrlichen Anforderungen für Wohnen und Gastronomie erfüllt. Die Planung der Straßensanierungsmaßnahme erfolgte unter Wahrung und Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte¹⁵.

- Gerberstraße¹⁶



vor der Sanierung



nach der Sanierung

- Bademutterstraße



vor der Umgestaltung



nach der Fertigstellung

¹⁵ Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Ivers, Dr.-Ing. Busch, Dr.-Ing. Wobschal, Stadtkern Juni 2010

¹⁶ Stadtkern Mai 2015, Dipl.-Ing. (TH) Peter Rittemann, Bauamt Hansestadt Wismar

Der 1. BA Mecklenburger Straße, die Straßen Schweinsbrücke und Neustadt wurden im Jahr 2018 fertiggestellt und der letzte BA der Dahlmannstraße 2019 realisiert. Der 2. BA Mecklenburger Straße, die Claus-Jesup-Straße und der letzte BA der Ulmenstraße befinden sich in Durchführung.

In der Altstadt gibt es acht Brücken, von denen bisher sechs saniert wurden. Im Jahr 2016 erfolgte die Fertigstellung des Ersatzneubaus der Brücke Bohrstraße/Scheuerstraße. Aufgrund zahlreicher Schäden musste die frühere Brücke über den Mühlenbach Bohrstraße/Scheuerstraße im Jahr 2015 abgebrochen werden. Zudem erfolgte 2016 die Gestaltung der noch sanierungsbedürftigen Wege über den Markt sowie die Straßenraumgestaltungen der Mecklenburger Straße (Bereich Am Markt bis Bei der Klosterkirche), der Bahnhofstraße (Bereich Wasserstraße bis Mühlengrube) und der Zeughausstraße.

Brücken

Ruhender Verkehr

Die positive städtebauliche Entwicklung in der Altstadt und die damit einhergehende Steigerung der Aufenthalts- und Wohnqualität führte in den letzten Jahren sowohl zu steigenden Einwohnerzahlen als auch Touristenzahlen. Dies zog allerdings auch eine hohe Auslastung der vorhandenen Stellplätze nach sich. Die Straßen innerhalb der Altstadt waren nicht nur zur Hochsaison hoch belastet. Es gab kaum noch freie Plätze zum Parken der Fahrzeuge, sei es für Bewohner, Gäste, Kunden oder Touristen. Auch der Parksuchverkehr beeinträchtigte zunehmend die Wohnqualität.

Stellplätze

Im Jahr 2010 wurde daher die Erstellung eines Parkraumkonzeptes beauftragt. Das Parkraumkonzept und das darauf aufbauende Realisierungskonzept wurden 2011 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. Auf der Grundlage des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes wurde in der Hansestadt Wismar im Jahr 2012 eine umfangreiche Neuordnung des ruhenden Verkehrs vorgenommen. Dem wurden folgende vier zuvor entwickelte und von der Bürgerschaft beschlossene Leitlinien zu Grunde gelegt:

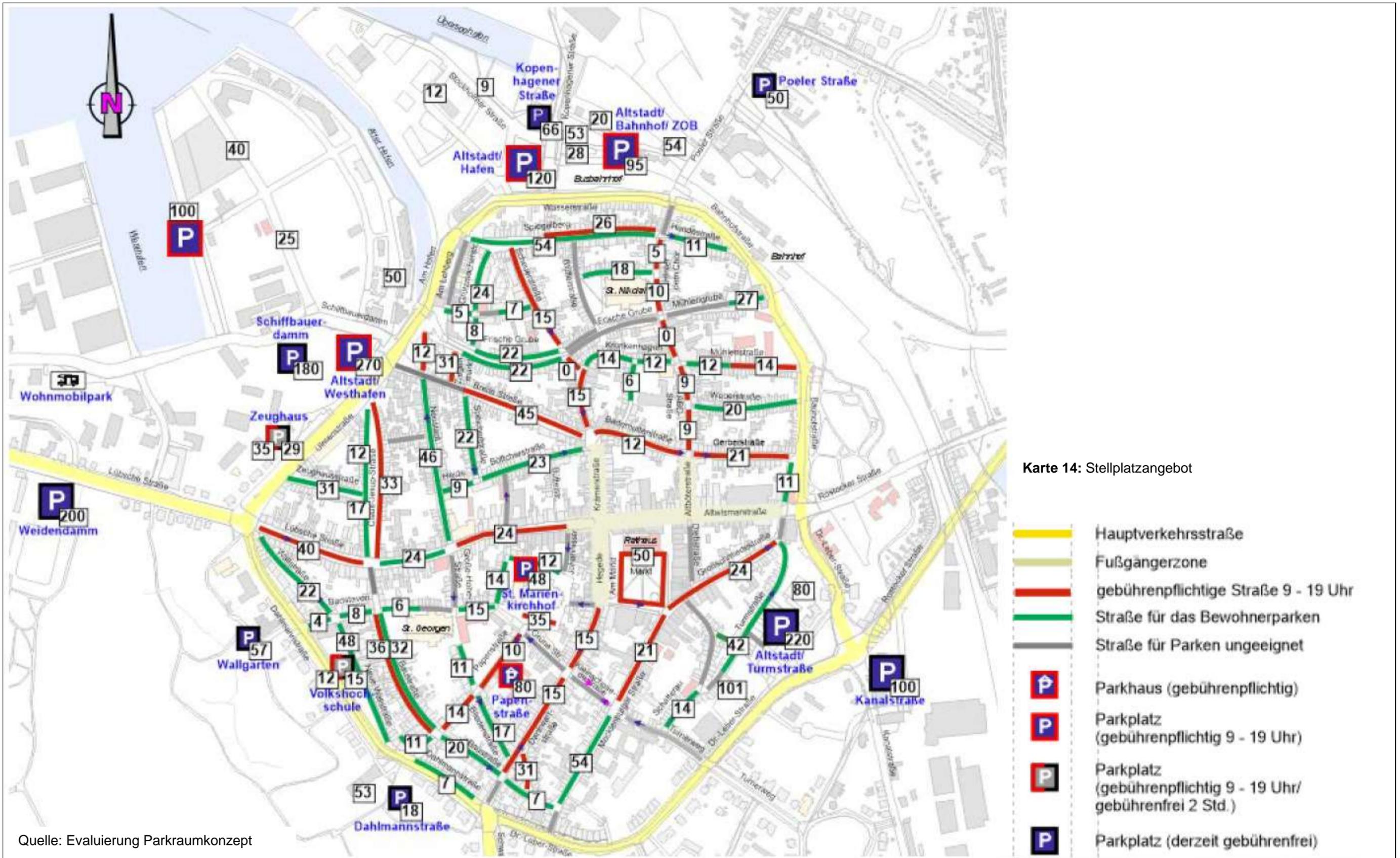
- Stärkere Öffnung der Altstadt für Kunden und Besucher
- Verbesserung der Angebote für Touristen
- Parken der Bewohner über spezifische Regelungen sichern
- Beschäftigte auf noch akzeptablen externen Standorten konzentrieren – Verlagern statt Verdrängen

Das Parkraumbewirtschaftungskonzept wird seitdem regelmäßig evaluiert. Seit Einführung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes im Jahr 2012 wurden eine Vielzahl von Maßnahmen bereits umgesetzt. Im Welterbegebiet sind das:

- Realisierung des neuen Parkleitsystems
- Entfall Parkplatz Mecklenburger Straße (Theaterplatz) durch städtebauliche Entwicklung (-52 Stellplätze)
- 1. BA Parkhaus am Alten Hafen, Realisierung 2018 mit 219 Stellplätzen

Es wird eingeschätzt, dass die Einführung der Parkraumbewirtschaftung für die Altstadt von Wismar zu sehr positiven Effekten geführt hat.

- Für Kunden und Besucher stehen zu jeder Tageszeit zeitnah Stellplätze zur Verfügung.
- Touristen werden auf großen Parkierungsschwerpunkten an der Peripherie der Altstadt konzentriert. Das Parkleitsystem der Stadt führt sie gezielt zu diesen Standorten.
- Bewohner können auf ausgewählten Straßen innerhalb der Altstadt, die für Bewohnerparken vorgesehen sind, ganztags Parken.



Quelle: Evaluierung Parkraumkonzept



MANAGEMENTPLAN UNESCO Welterbestätte Altstadt 2. Fortschreibung

- Sanierung Erschließungsanlagen und Grün- und Freiflächen**
- sanierte Straßen und Wege
 - Neugestaltung öffentlicher und zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zugehöriger Freiflächen
 - Innenhofgestaltung (quartiersbezogene Gestaltung)
 - in Sanierung befindliche Straßen

Grenze Welterbegebiet



Karte 15: Sanierungsstand der Erschließungsanlagen

wimes
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
0381-377 069 83
info@wimes.de
www.wimes.de

3.3.3 Grün- und Freiraumstrukturen

Der historische Stadtkern der Hansestadt Wismar zeichnete sich wie viele mittelalterliche Städte dadurch aus, dass seine Straßenräume mit Ausnahme bedeutsamer Plätze, nicht begrünt waren. Begrünt waren dagegen die Blockinnenflächen. Dieses Straßenbild hat sich deutlich verändert.

In den letzten 25 Jahren konnte im Rahmen der durchgeführten Straßensanierungen das historische Straßenbild erhalten bzw. verbessert werden. Bis dahin überasphaltierte Straßen und Plätze wurden in größeren Abschnitten wiederhergestellt. Mit der Sanierung der Straßen erfolgten Baumpflanzungen, wie z.B. die Allee in der Dahlmannstraße.

Die Grün- und Freiraumstrukturen in der Altstadt lassen sich an Hand des Luftbildes in ihrer unterschiedlichen Form sehr gut ablesen und werden wie folgt unterteilt:

- Stadt - und Kirchplätze,
- straßenbegleitendes Grün in Form von Baumpflanzungen,
- Grün- und Parkanlagen,
- Innenhöfe sowie Spielplätze.



Quelle Karte: Google Maps 2020

Im Bereich von Stadt - und Kirchplätzen befinden sich wertvolle Baumbestände und größere zusammenhängende Grünflächen, wie z.B. auf dem Marktplatz, auf dem Ziegenmarkt, am St.-Marien-Kirchplatz, um die St.-Georgen-Kirche, die St.-Nikolai-Kirche, am Fürstenhof und am Katersteig.

*Grünstrukturen
in der Altstadt*

Straßenbegleitendes Grün in Form von Baumpflanzungen ist in der Altstadt ein besonderes Privileg, das aus der Historie überliefert ist. Beispiele dafür sind die Claus-Jesup-Straße, die Breite Straße und ein Teil der frischen Grube.

Größeres Grünpotenzial befindet sich auf privaten Grundstücken in den Altstadtblöcken. In den Innenhöfen liegen die „verborgenen“ Gartenflächen und begrünten Höfe in unterschiedlicher Größe. Sie wurden meist von den Anwohnern individuell gestaltet und dienen der Freizeitgestaltung und Erholung.

Teilweise sind diese Gärten und Höfe auch durch Tore und Pforten für Besucher zugänglich, wie beispielsweise im Heilig Geist Kirchhof, Wohnquartier Bock 3 gegenüber des Bahnhofes.

Am Altstadtrand und im Bereich der Pufferzone, die die Welterbestadt umgibt, sind Alleen und großflächige Grün- und Parkanlagen vorhanden. Beispiele dafür sind die Fläche am Ärztehaus Mühlenstraße, die Parkanlagen Lindengarten und Schützenwiese, die Freiflächen an der Volkshochschule und die Wallgärten.

In den nachfolgenden Ausführungen werden bereits überplante und abgeschlossene Maßnahmen vorgestellt und mit Fotos untersetzt.

Abgeschlossene Maßnahmen (Auswahl)

Freiflächengestaltung Block 60 – Stadtplatz am Katersteig

Den Auftakt der Umgestaltungen im Block 60 bildete im Jahr 2002 die Umgestaltung des Stadtplatzes am Katersteig. Eine durch den Krieg entstandene Baulücke über 4 Grundstücke wurde als moderner Stadtplatz hergerichtet und zur Nutzung übergeben. Nach durchgeführten Bodenmodellierungen, Pflaster- und Wegearbeiten mit ansprechender Beleuchtung, die Herstellung mehrerer Sitzmauern sowie umfangreichen Pflanzarbeiten wurde der Platz zur Nutzung übergeben.



Alter Zustand



nach der Freiflächengestaltung

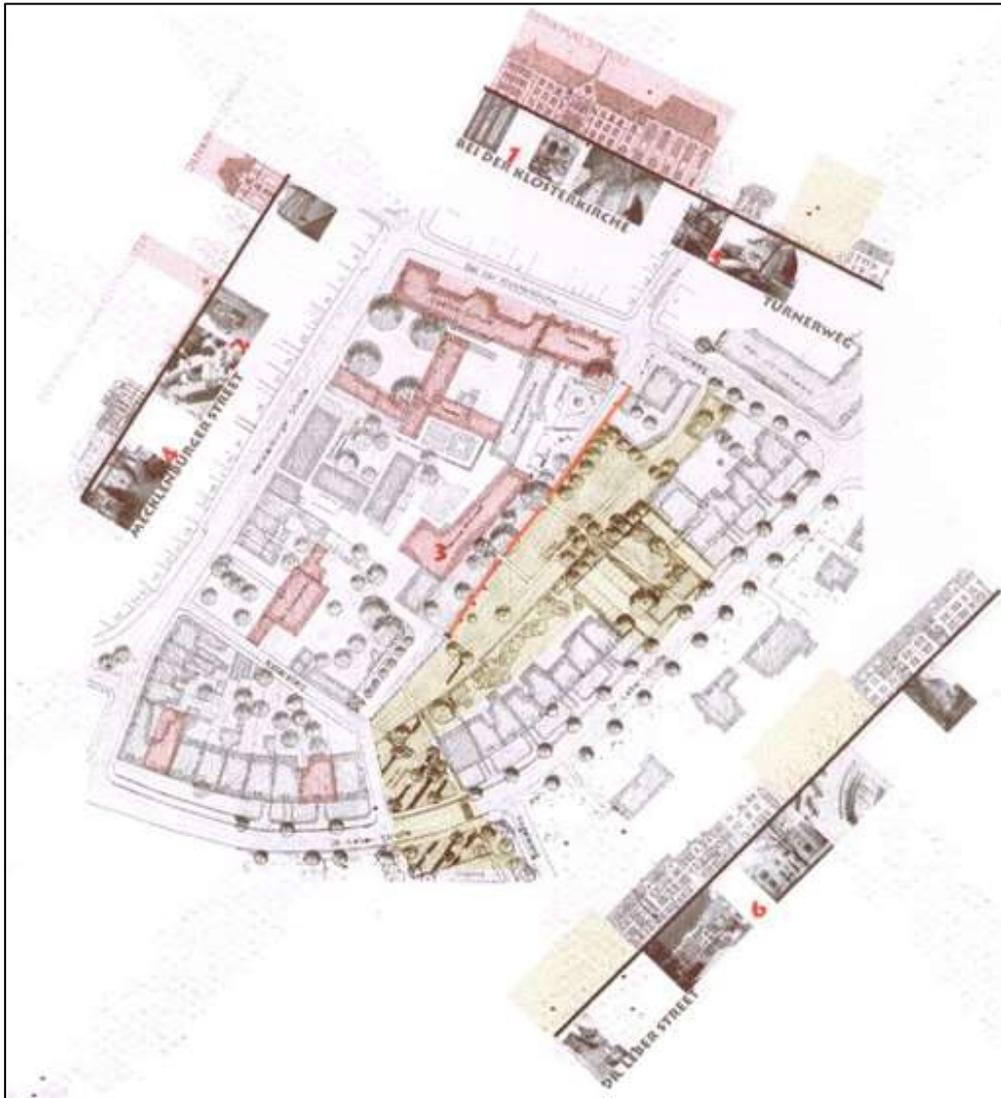


Freiflächengestaltung Katersteig nach der Umgestaltung



Block 60

*Grünstrukturen
in der Altstadt*



Stadtmauergrünzug

Um neben gestalterischen auch stadtoökologischen Funktionen zu entsprechen, erfolgt die Verknüpfung einzelner Potenzialflächen mit vorhandenen Grün- und Freiflächen in mehreren Teilbereichen, wie z. B. am Stadtmauergrünzug. Die Freiflächen vor der Stadtmauer vom Katersteig bis zum Turnerweg befanden sich in einem stark verwilderten Zustand.



Ziel bei der Gestaltung war es, einen öffentlichen Raum zu schaffen, der die unterschiedlichen Teilflächen und Nutzungen zusammenschließt und sich in die vorhandene Umgebung einfügt.

Archäologische Funde, die der Stadtmauer zuzuordnen sind, wurden während der Umgestaltungsmaßnahme freigelegt, instandgesetzt und durch eine Einhausung geschützt. Die Flächen direkt vor der Stadtmauer erhielten einen Traufstreifen aus Natursteinpflaster, an den sich durchgängig schlichte Rasenflächen anschließen. Eine ältere Baumgruppe aus japanischen Zierkirschen wurde in die Planung aufgenommen und bietet nun eine Zäsur zwischen dem ruhigen vorderen und dem etwas lebhafteren hinteren Teilabschnitt der Gestaltung dieses Grünzuges. Im Anschluss an diese Baumgruppe wurde ein individueller Spielplatz in Anlehnung an die einstige Stadtgärtnerei gestaltet.



Blick zur Stadtmauer vor und nach der Umgestaltung

Innenhofgestaltung Mecklenburger Straße 36 a-f

Die Innenhofflächen in diesem Quartier konnten ebenso gestaltet und aufgewertet werden. Die ehemalige Klosteranlage wurde entsprechend der aktuellen Gebäudenutzung (u.a. Schule und altengerechtes Wohnen) im Innenhof mit dem individuellen Anspruch für diese unterschiedlichen Nutzergruppen hergerichtet.



vor und nach der Innenhofgestaltung

Innenhofgestaltung Mecklenburger Straße 38



nach der Innenhofgestaltung

Innenhofgestaltung Block 8

Im Block 8 zwischen Scheuerstraße, Kleine Hohe Straße, Grützmakerstraße und Spiegelberg ist der Innenhof 2003 neugestaltet worden. Hierbei handelt es sich um den Block, in dem Mitte der 1980er-Jahre im Rahmen der Baumaßnahmen zum innerstädtischen Wohnungsneubau im Umgestaltungsgebiet „Hafenviertel“ Wohngebäude in der sog. Blockbauweise errichtet wurden.



Gestaltungsplan für den Innenhofbereich

Die im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau vorgesehene Innenhofgestaltung wurde in den 1980er-Jahren nur in Ansätzen umgesetzt und auf Grund fehlender Instandhaltung und Instandsetzung im Laufe der Jahre reduziert.

Ziel der Umgestaltung im Jahr 2003 war die Aufwertung des Blockinnenhofes im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung im Zusammenhang mit der baugestalterischen und funktionellen Aufwertung der Wohngebäude.

Die Planung für die Wohnumfeldgestaltung erfolgte durch einen Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit der Wohnungsbaugesellschaft Wismar mbH mit den Mietern, den beteiligten Fachämtern und dem Sanierungsträger. Der Innenhof ist zu einer grünen Oase umgestaltet worden. Die unterschiedlichen Pflanzungen und vor allem die Pergola mit großer Sitzgruppe und Spielplatz im Zentrum des Hofes dienen der Zusammenkunft der Anwohner und Besucher des Quartiers. Die frühere Durchfahrtsmöglichkeit im Block 8 wurde geschlossen, um einen ruhigen vom Fahrverkehr ungestörten Erholungsraum zu erhalten. Zur Vermeidung von Anonymität und Vandalismus wurde der Hof durch einen Zaun mit Eingangspforten klar abgegrenzt. Als halboffener Raum wertet dieser Innenhof den Block 8 deutlich auf.



Block 8 vor der Umgestaltung



Block 8 nach der Umgestaltung

Innenhofgestaltung Block 3

Das Grundstück hinter dem Chor 9 ist von wesentlicher Bedeutung für die innere Erschließung im Block 3 des Welterbegebietes. Der gesamte Innenhof befand sich in einem stark verwilderten Zustand.



Block 3 nach der Umgestaltung

Mit finanziellen Mitteln und großem Engagement der Akteure wurde eine bedeutsame Innenhofgestaltung Hinter dem Chor 9 im Block 3 im Jahr 2006 abgeschlossen. Die Maßnahme führte zu einer wesentlichen Aufwertung des Wohnumfeldes in diesem innerstädtischen Quartier. Die überwiegende Fläche wurde an interessierte Bewohner als Garten- und Naherholungsfläche verpachtet. Ein Kleinkinderspielplatz mit Rutsch-, Kletter- und Sandspielmöglichkeit wurde integriert und zur Erschließung der Stellplatzanlage für die Mieter des Grundstücks Hinter dem Chor 9 entstand ein Fahrweg aus Natursteinmaterial.



Weitere Innenhofgestaltungen auf privaten Grundstücken (Auswahl)

Die Altstadt von Wismar ist in ihren privaten Innenhofbereichen größtenteils zur Aufwertung der Wohnfunktion grün gestaltet und genutzt. Die meisten Innenhöfe werden ausschließlich durch die Eigentümer, Mieter und Pächter zur Aufwertung der Wohnfunktion gestaltet und genutzt. Diese öffnen zu bestimmten Anlässen, wie dem Tag des offenen Denkmals, ihre Pforten.

Die Wohnfunktion ist durch Erhalt und Aufwertung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen zu stärken. Eine qualitätsvolle Grün- und Freiflächenentwicklung der privaten Innenhöfe ist daher grundsätzlich anzustreben. In jedem Fall haben die „grünen Innenhöfe“ Vorrang bei der Gestaltung und Nutzung vor dem ruhenden Verkehr, da zusätzliche Lärmquellen durch Fahrzeuge in den Wohnhöfen unterbunden werden sollten. Die folgenden Fotos sind beispielgebend für die Innenhofgestaltung auf den privaten Grundstücken.



Innenhof Speicherstraße (Foto: privat)



Innenhof Schweinsbrücke Museum



Innenhof Baustraße (Foto: privat)



Innenhof Lübsche Straße 44 „Das Boot“

Straßenbegleitendes Grün in Form von Baumpflanzungen

In der Altstadt gibt es neben öffentlich begrünten Stadt- und Kirchplätzen auch straßen- und wegebegleitende Baumpflanzungen, wie z.B. in der Breiten Straße, der Claus-Jesup-Straße, die Promenadengestaltungen Ulmenstraße, Dahmannstraße sowie die Lindenallee an der Nikolaikirche. Die Vorgabe für die meisten Baumpflanzungen kann aus den vorliegenden Stadtgrundrissen aus den Jahren 1834 und 1879 entnommen werden.



Allee Dahmannstraße

Ein neues Projekt wurde nach der Stilllegung der Rangiergleise in der Ulmenstraße möglich. Die dringend notwendige Überarbeitung der Flächen basiert auf der Grundlage der Ziele des Städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt. Es entstand eine Flaniermeile, durch Grün gesäumt mit diversen Ausstattungselementen versehen, die bis an das Hafenbecken heranführt.

*Grünstrukturen
in der Altstadt*



Allee Ulmenstraße



Baumreihe in der Breite Straße



Lindenallee an der Nikolaikirche
(Foto Oktober 2001)



Lindenallee an der Nikolaikirche (Foto Mai 2019)

Einzelstandorte von Bäumen, die markante Abschnitte oder platzartige Aufweitungen betonen, befinden sich an der runden Grube, am Markt, an der Fischerreihe, Am Platz, unterhalb der Neuen Wallstraße, am Fürstenhofgarten Papenstraße/ Bliedenstraße, vor dem ehemaligen schwedischen Provianthaus (Ärztehaus) an der Mühlenstraße.

In den letzten Jahren sind in der Altstadt auch einige neue Einzelbäume gepflanzt worden, wie in der ABC-Straße, am Giebel der Turnhalle der großen Stadtschule, an der Mühlengrube gegenüber dem Bahnhof, an der Ecke Kleinschmiedestraße / Mecklenburger Straße.

Auch im Bereich des alten Hafens vor dem Ohlerich-Speicher wurden bereits Baumpflanzungen realisiert. Ebenso auf Kinderspielplätzen wie beispielsweise in der Neustadt und der Böttcherstraße. Die folgenden Fotos sind beispielgebend für neu gepflanzte Einzelbäume und Kübelbepflanzungen.

*Grünstrukturen
in der Altstadt*



Ziegenmarkt / Frische Grube



Ecke Kleinschmiedestraße / Mecklenburger Straße



Spielplatz Neustadt



Parkplatz St.-Marien-Kirchhof.



Bliedenstraße

Grün in der Altstadt ist auch eine gestalterische Komponente, die von den Bewohnern mehr und mehr reflektiert wird. Öffentlich wahrnehmbares Grün ist in den vergangenen Jahren stärker an den Fassaden in der Altstadt zu erkennen. Das zeigt sich vor allem an den Bestrebungen der Hauseigentümer und auch der Gewerbetreibenden, im öffentlichen Straßenbild ihren Fassaden einen grünen "Touch" zu verleihen, in dem sie diese begrünen. Blumenkübel Blumenkästen, Rosenstöcke oder Kletterpflanzen sollten immer dezent eingefügt werden und im Einklang mit der Architektur stehen. Vor allem sind das Flächeneigentum (privat oder öffentlich) zu prüfen, die ausreichenden Platzverhältnisse, die Wuchseigenschaften der Pflanze für eine artgerechte Entwicklung, die Wahrung der Verkehrssicherheit bei anliegenden Fußwegen und Straßen sowie Stellplätzen. In den meisten Fällen ist dazu eine vorherige Abstimmung mit der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

Architektonisch wertvolle Häuser und Denkmale sollten in ihrem baulichen Erscheinungsbild auch zukünftig ungestört erlebbar sein.

Seitliche Fassaden von Baulücken, die z.B. als Parkflächen, Spielplätze oder Hofeinfahrten genutzt werden oder dort wo aus städtebaulichen oder bauordnungsrechtlichen Gründen kurzfristig keine Bebauung stattfinden wird, ist eine Begrünung möglich.

Grünflächen in Straßen- und Fußwegen als Beete oder Hochbeete widersprechen den Grundelementen der gewachsenen Stadtstruktur.

Die in einigen Boulevardabschnitten, meist in Verbindung mit Bankplätzen aufgestellten Pflanzkübel müssen in der Art der Pflanzenauswahl an die aktuellen Gestaltungsziele und die Witterungsverhältnisse angepaßt werden. Hier gibt es Handlungsbedarf. Wünschenswert wäre im Zusammenhang mit der Bepflanzung und der Pflege eine Übernahme von Patenschaften durch Anwohner oder Gewerbetreibende.

Besonders beeindruckend ist der Eingangsbereich zum Rathaus mit den großen Oleanderkübeln, die jedes Jahr bis spät in den Herbst hinein voller Pracht blühen und ein beliebtes Fotomotiv für Einheimische und Besucher sind.

*Grünstrukturen
in der Altstadt*



Kübelpflanzen und Balkonkästen Rathaus Am Markt



Speicherstraße



Neustadt



Zeughausstraße



Speicherstraße



Neustadt

Eine weitere Möglichkeit zur zusätzlichen Begrünung in der Altstadt ist die extensive Dachbegrünung von Flachdächern auf Nebenanlagen. Neben dem positiven Effekt auf Kleinklima in den Höfen bieten die Flächen einen zusätzlichen „grünen Ausblick“ von den Wohnungen der oberen Geschosse, wie z.B. Hof Baustraße (siehe Foto Seite 100).

Die Flächen für Spielplätze in der Altstadt sind auf Grund der engen Bebauung und der Grundstücksgröße sehr begrenzt verfügbar und wegen der Nähe zur Wohnbebauung auch nur bedingt einzuordnen. Einige Beispiele dafür sind der Spielplatz an der Nikolaikirche, in der Böttcherstraße, in der Neustadt, am Stadtmauergrünzug. Kleine Spielpunkte in Form von Einzelgeräten gibt es auf dem Boulevard, am Lohberg und am Platz. Mit den zukünftigen Umgestaltungen im Lindengarten, der Claus-Jesup-Straße und der Freifläche am Alten Hafen wird es ein erweitertes Spielangebot für Kinder und Jugendliche geben.

3.4 Stand der Zielerreichung

Hochbau

Seit der Fortschreibung des Managementplanes im Jahr 2012 wurden eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt. Dazu zählt der Umbau der ehemaligen Kaufmannscompagnie Lübsche Straße 23 zum Welt-Erbe-Haus sowie z. B. die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude Dankwartstraße 30, Frische Grube 5, Großschmiedestraße 9, Krämerstraße 8 und Altwismarstraße 23 (Vorderhaus).

Im Jahr 2018 konnte die Sanierung des Ohlerich-Speichers (Silo III), Stockholmer Straße 20, abgeschlossen werden. Auch für die städtebaulich bedeutsamen Objekte Spiegelberg 58, Frische Grube 48 und Ulmenstraße 13 wurde 2018 die Sanierung abgeschlossen. Im Jahr 2019 erfolgte die Sanierung der Denkmale Bliedenstraße 23 und Spiegelberg 48a.

Im Alten Hafen, Stockholmer Straße 6, wurde ein Orthopädiehaus neu gebaut und zwei weitere Baulücken konnten durch Neubau geschlossen werden, Frische Grube 27 und Mecklenburger Straße 11a/11b/11c.

Der Erfolg und Mehrwert der Förderung der Welterbestätte wird im Sanierungsfortschritt und im Rückgang der Leerstände deutlich. Im Jahr 2001 waren noch 23,1 % der Gebäude unsaniert (einschließlich im Bestand gefährdeter Gebäude), 2011 waren es 10,6 % und Ende 2019 nur noch 5,3 %. Die Wohnungsleerstandsquote lag 2001 noch bei 17,4 % (859 leere WE), 2011 betrug die Wohnungsleerstandsquote 10,4 % (526 leere WE) um Ende 2019 standen nur noch 336 Wohnungen leer (6,6 %).

Die Sanierung der Altstadt ist in vielen Teilbereichen bereits sehr gut erfolgt. Derzeit besteht noch an 93 Gebäuden ein hoher Handlungsbedarf. Dabei handelt es zum überwiegenden Teil um städtebaulich bedeutsame Gebäude, die einen hohen Sanierungsaufwand erfordern. Im Jahr 2001 lag diese Zahl noch bei rund 400 Gebäuden und 2011 waren es 185 Gebäude mit sehr hohem Handlungsbedarf. Dies dokumentiert die kontinuierliche und erfolgreiche Fortsetzung des Stadtsanierungsprozesses.

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen haben zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung dieses Gebietes als Wohnstandort geführt. Dies belegt auch die Einwohnerentwicklung im Welterbegebiet. Diese positive Tendenz belegt, dass das im Managementplan festgesetzte Planungsziel, die Altstadt als einen wesentlichen Standort des Wohnens zu entwickeln, von Jahr zu Jahr besser realisiert wird. Immer mehr Menschen, insbesondere Jugendliche, Single-Haushalte und ältere Bewohner erkennen die Vorzüge des Wohnens und des Lebens in der Altstadt.

Im Folgenden werden beispielhaft einige abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden und Neubaumaßnahmen seit der 1. Fortschreibung des Managementplanes 2012 (Datenstadt 2011) dargestellt.

Spiegelberg 45/47

Die beiden denkmalgeschützten Giebelhäuser können mittelalterliche Ursprünge vorweisen, wurden in den Jahrhunderten mehrfach umgestaltet und standen vor Beginn der Sanierungsarbeiten 20 Jahre leer.

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz als Bauherr führte eine aufwendige Sanierung der beiden nebeneinanderstehenden Gebäude durch, die 2012 abgeschlossen wurde. Im Objekt Spiegelberg 45 befinden sich nunmehr eine gewerbliche Einrichtung und drei Wohnungen. Das Gebäude Spiegelberg 47 dient ausschließlich der Wohnnutzung. Die Maßnahme wurde durch Mittel aus dem Investitionsprogramm Nationale UNESCO Welterbestätten unterstützt.



Spiegelberg 45/47 vor der Sanierung



nach der Sanierung (2012)

Krämerstraße 19

Die Sanierung des Doppelgiebelhaus Krämerstraße 19 wurde 2013 fertig gestellt. Auch nach der Sanierung wird das Gebäude als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Café und in den Obergeschossen Wohnungen.



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2013)

Kleine Hohe Straße 13

Die Geschichte des Denkmals Kleine Hohe Straße 13 geht bis in Mittelalter zurück. Der erste Besitzer wurde 1452 dokumentiert. Eine wesentliche Bauphase erfolgte offensichtlich um 1790. Der südliche Straßengiebel und die Ostfassade wurden erneuert.

Bis 1990 befand sich in diesem Gebäude eine Segelmacherei. Im Jahr 2007 wurde das Gebäude veräußert und vom jetzigen Eigentümer auf der Grundlage vorliegender Untersuchungen saniert und umgebaut. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung und im Erdgeschoss eine Pension.



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2013)

Lübsche Straße 23

Das Gebäudeensemble Lübsche Straße 23 besteht aus zwei Giebelhäusern mit Baudatierungen aus dem Mittelalter bis in das frühe 20. Jahrhundert sowie einem zweigeschossigen Kegladen-Anbau in Fachwerkbauweise aus dem 17. Jahrhundert. Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex der ehemaligen Kaufmannscompagnie wurde in den Jahren 2013 und 2014 umfassend saniert und zum Welterbe-Besucherzentrum umgebaut. Optisches Highlight der Ausstellung ist das wiederhergestellte Tapetenzimmer im Obergeschoss.

Die Gebäude sowie die große Hof- und Gartengestaltung wurden in 18-monatiger Bauzeit mit Mitteln aus dem Aufruf des Investitionsprogramms „Nationale UNESCO-Welterbestätten“ saniert. Am 1. Juni 2014 wurde das Welterbehaus feierlich eröffnet.



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2014)



Markt 11

Das Stadthaus an der südwestlichen Marktseite wurde 1858 als Haupt- und Feuerwache einschließlich Spritzenremise im Erdgeschoss, zuzüglich zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss und Gefängnis im 2. Obergeschoss erbaut. Nach dem 2. Weltkrieg zogen mehrere Behörden in das Gebäudeensemble. Neben dem Stadtbauamt waren 1950 das Gesundheitsamt und das Ratsarchiv in das Stadthaus eingezogen. Die Tourist-Information blieb dort bis zum Beginn der Sanierung des Gebäudeensembles im Jahr 2013. 2014 zog die Tourist-Information in

das Welt-Erbe-Haus Das Stadthaus wurde mit Mitteln der Europäischen Union (EFRE) und aus dem kommunalen Kofinanzierungsprogramm saniert. Im Sommer 2015 wurden die Baumaßnahmen abgeschlossen. Heute dient das Gebäude der Stadtverwaltung als modernes Verwaltungsgebäude.



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2015)

Altwismarstraße 23

Bei dem Objekt Altwismarstraße 23 handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble, das aus einem dreigeschossigen Vorderhaus und einem dreigeschossigen Hofgebäude besteht. Das Vorderhaus ist um 1830 auf einem bestehenden Keller aus dem 15./16. Jahrhundert in klassizistischer Stilausrichtung neu errichtet worden. Der renaissancezeitliche, ehemals zweistöckige Hofbau wurde gegen Mitte des 19. Jahrhunderts um ein drittes Geschoss aufgestockt und dann auf dieser Ebene mit dem Haupthaus verbunden.

Viele Jahre galt dieser Gebäudekomplex als Problemfall. Die fehlende Bewirtschaftung führte dazu, dass das Gebäude, insbesondere der Kempladen, vom Verfall bedroht war und es bestand Einsturzgefahr. Letztendlich fand sich doch noch ein privater Investor der willens und auch in der Lage war, die Baulichkeiten zu sanieren und einer denkmalverträglichen Nutzung zurückzuführen. Nach der umfassenden Sanierung entstand ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Restaurant und 5 WE im Haupthaus und 4 WE im Kempladen.



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2015)



Bauhofstraße 1/3 – Thormann-Villa

Die Thormann-Villa ist ein Einzeldenkmal, das der Wismarer Architekt Heinrich Thormann 1864 für sich erbauen ließ. Die Villa wurde grundhaft saniert, erhielt u.a. einen neuen Dachstuhl und das Dach wurde neu gedeckt.

*Stand der
Zielerreichung*



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2015)

Lübsche Straße 66

Dieses Grundstück befindet sich auf der Südseite der Lübschen Straße. Im Westen der Altstadt liegt es in der sogenannten Neustadt, die um die Mitte des 13. Jahrhunderts entstand. Das Haus hat eine lange Geschichte. Das mittelalterliche Ursprungsgebäude stammt aus der Zeit um 1373. Eine Pulverturmexplosion von 1699 zerstörte das Gebäude und 1703 erfolgte der vollständige Umbau bzw. Wiederaufbau des Vorderhauses. Dabei wurde die Struktur des Dielenhauses beibehalten. Vermutlich um 1781 erfolgte ein weiterer entscheidender Umbau des Dielenhauses in ein zweigeschossiges Wohnhaus. Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgte der vorletzte prägende Umbau. Im 19. Jahrhundert wurde auch das Dach des Kemladens erneuert. 2010 erwarb der jetzige Eigentümer das Gebäude und sanierte es mit Unterstützung von Städtebauförderungsmitteln. Im Ergebnis sind vier Mietwohnungen entstanden.



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2015)

Krämerstraße 8 – denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus

*Stand der
Zielerreichung*



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2016)

Schweinsbrücke 6

Das Gebäude Schweinsbrücke 6 gehört zum Gebäudeensemble des Museum Schabell und zu den ältesten Gebäude der Stadt. Das Haus stand seit 1991 leer und wurde im Februar 1994 bei einem Brand im Kelladen stark beschädigt. Trotz Sicherungsmaßnahmen 1999 konnte der Verfall nicht verhindert werden. Der Umbau dieses mittelalterlichen Brauhauses war sehr beschwerlich, verbunden mit großen Herausforderungen. Nach umfangreicher Sanierung, Erweiterung und Neukonzeption fand am 22.12.2017 die Eröffnung statt.



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2017)

Großschmiedestraße 9

Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble Großschmiedestraße 9 hat eine etwa 400-jährige Geschichte. Seine erste Erwähnung fand es im Stadtbuch von 1680 als königliches Licenthaus. Seit Anfang der 1990er-Jahre bis 2014 stand der Gebäudekomplex leer. 1999 wurde das Gebäudeensemble aus Städtebauförderungsmitteln gesichert. 2015 fand sich ein privater Eigentümer, der diese Gebäude sorgfältig sanierte. Es sind zwei Büros im Erdgeschoss des Vorderhauses und insgesamt drei Wohnungen entstanden.

*Stand der
Zielerreichung*



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2017)

Am Poeler Tor 2

Das Grundstück erstreckt sich hinter der ehemaligen Stadtmauer entlang der Wasserstraße. Die genaue Entstehung dieser Gebäude ist nicht bekannt, es wurde dem 17. Jahrhundert zugeordnet. Über die frühere Nutzung ist bekannt, dass sich im Erdgeschoss offensichtlich Handelsräume befanden und Ober- und Dachgeschoss ursprünglich zu Speicherezwecken genutzt wurden. Nach der Sanierung wird das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2017)

Scheuerstraße 11 und 11a

Bei der Sanierung dieses Gebäudekomplexes handelt es sich um eine der größten Einzelmaßnahmen der Wismarer Altstadt. Das Vorhaben erstreckt sich über drei Flurstücke mit ca. 1.400 m². Es wird von der Scheuerstraße und vom Nikolaikirchhof erschlossen und ist mit zwei Giebelhäusern und einem Kendladen bebaut, die auf der Liste der Baudenkmale verzeichnet sind.

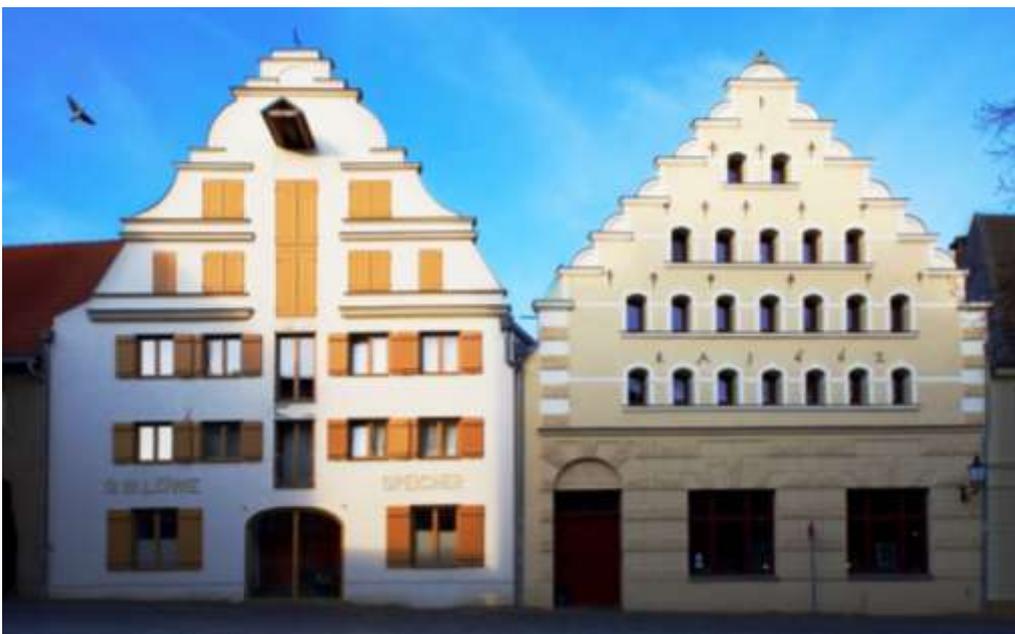
Die Erbauungszeit des Giebelhauses Nr. 11 wird um 1662 vermutet. Bis Mitte der 1990er-Jahre wurde es als Geschäftshaus noch gewerblich genutzt. Die Erbauung des Speichers Nr. 11a wird um 1800 vermutet. Das Gebäude stand viele Jahre vor Beginn der Sanierung leer.

Die Sanierung wurde 2001 begonnen und erfolgte in Bauabschnitten. Im Jahr 2012 konnte im Kendladen die erste Wohnung übergeben werden. Im Jahr 2014 wurde die Wohnung im Giebelhaus Nr. 11 fertiggestellt. Die letzten Arbeiten wurden 2017 am Gebäude Nr. 11a durchgeführt.

*Stand der
Zielerreichung*



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2017)

Spiegelberg 58

Das Wohnhaus mit drei Wohnungen wurde schon vor 1870 erbaut. Im Jahr 2018 wurde die Sanierung des Gebäudes abgeschlossen.

Stand der Zielerreichung



Ohlerich Speicher (Silo III), Stockholmer Straße 20

Der Ohlerich-Speicher ist mit seinen 34 Metern Höhe eines der markanten Gebäude im Alten Hafen von Wismar. 1938 ist der Ohlerich Speicher als Bestandteil der Wismarer Speicherstadt errichtet worden. Die Konstruktion aus Stahlbeton ist an der Spitze des Alten Hafens neben dem „Baumhaus“ entstanden. Als das Gebäude für die Lagerung von Getreide genutzt wurde, hatte es sieben Speichergeschosse und darin eingeschlossen 17 Silos. Die Außenwände sind dem damals vorherrschenden architektonischen Stil entsprechend verklindert und haben dadurch eine fast vollständig geschlossene Fassade gebildet.

Nach jahrelanger Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten Ohlerich Speichers konnten im Sommer 2018 die ersten Touristen einchecken. Hier befinden sich 48 exklusive Ferienwohnungen sowie ein italienisches Restaurant.



vor der Sanierung



nach der Sanierung (2018)

Neubau Stockholmer Straße 10

Nach Rückbau der oberirdischen Geschosse des ehemaligen Speichers Hanse-Saaten im Jahr 2014 erfolgte der Neubau eines Büro- und Geschäftshauses mit insgesamt sechs Gewerbeeinheiten (Fertigstellung Sommer 2017).

*Stand der
Zielerreichung*



Neubau Lotsenhus, Alter Hafen 2-6

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes 12/91/2 wurde im Alten Hafen ein Projekt entwickelt, das im Umfeld der imposanten denkmalgeschützten Speicher- und Silogebäude bauliche Ergänzungen mit der Nutzung von Ferienwohnungen anbietet. Bedingung für jegliche Entwicklung in dieser Richtung war, dass sich der zu errichtende Neubau in die vorhandene Architektur des Alten Hafens einfügt und für die Hansestadt Wismar etwas Besonderes darstellt. Die brachliegenden Grundstücke an der Kaikante boten dafür den idealen Standort.

Die Reihenhauszeile bot die Möglichkeit, Gewerbeeinheiten und Ferienwohnungen in einzigartiger Lage und in qualitativ hochwertiger Bauweise anzubieten. In Anlehnung an die in den Jahren 2011 und 2012 entstandene Reihenhausbebauung Schifferhus entstand in einem 2. BA im Jahr 2017 das Lotsenhus.



Neubau Stockholmer Straße 6

Nachdem eine Vielzahl nicht mehr benötigter Industriebrachen im Alten Hafen zurückgebaut und die erforderliche öffentliche Infrastruktur geschaffen wurden, wurden schrittweise die Neubebauungen auf den Baufeldern umgesetzt. So wurde im Juli 2018 ein Orthopädiezentrum im Alten Hafen Wismar, Stockholmer Straße 6, eröffnet. Das Gebäude passt sich sehr gut an die Umgebung des alten Hafens an. Die Fassade ist ein Mix aus Ziegelsteinen und Holz. In dem neuen Orthopädiehaus sind Werkstatt, Fachhandel und Arztpraxen vereint.

*Stand der
Zielerreichung*



Neubau Frische Grube 27 und Neubau Mecklenburger Straße 11a,11b,11c

Mit dem Neubau des Gebäudes Frische Grube 27 mit einer Wohnung wurde eine seit dem Zweiten Weltkrieg bestehende Baulücke geschlossen. Der Neubau wurde 2018 fertiggestellt.

Auf dem Grundstück Mecklenburger Straße 11a stand das ehemalige Theater der Stadt, dessen Neubau 1842 eröffnet wurde. 1948 wurde der repräsentative Bau durch einen Brand zerstört, die Ruine im Folgejahr zurückgebaut. Bis 2016 wurde das Grundstück als Parkplatz genutzt. 2018 wurde der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses mit 25 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit fertiggestellt.



Frische Grube 27



Mecklenburger Straße 11a,11b,11c

In Sanierungsdurchführung befinden sich 18 Grundstücke, darunter die Altwismarstraße 16, Böttcherstraße 8, Bohrstraße 15, Claus-Jesup-Straße 32, Dankwartstraße 56, Frische Grube 9/11 und die Frische Grube 34,36, 38 sowie der Kruse-Speicher (Silo II) und das Werkstatt- und Sozialgebäude im Alten Hafen. Zudem befinden sich auf 7 Grundstücken Baumaßnahmen für Neubauten in Durchführung bzw. Vorbereitung, wie z.B. die Fischerstraße 5-7/Wasserstraße, Hinter dem Chor 10/12 und Bergstraße 2.

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen haben zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Altstadt als Wohnstandort geführt. Die positive Bevölkerungsentwicklung im Welterbegebiet belegt, dass das im Managementplan festgesetzte Planungsziel, die Altstadt als einen wesentlichen Standort des Wohnens zu entwickeln, von Jahr zu Jahr besser realisiert wird. Immer mehr Menschen, insbesondere Jugendliche und junge Familien erkennen die Vorzüge des Wohnens und des Lebens in der Altstadt. Darüber hinaus hat die Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen das Image nachhaltig gestärkt.

Erschließungsanlagen

1991 befanden sich die öffentlichen Straßen und Plätze der Wismarer Altstadt in einem bautechnisch und gestalterisch mangelhaften Zustand. Insgesamt wurde in der Altstadt, einschließlich Altstadtring, bisher 58 der 85 Straßen und Plätze um- und ausgebaut bzw. verkehrlich instandgesetzt. Die durchgeführten Erschließungsmaßnahmen sind zumeist mit der Erneuerung der technischen Infrastruktur für Wasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Gas und Telekommunikation verbunden und benötigen daher einen umfangreichen und langen Abstimmungs- und Planungszeitraum bis einschließlich Vergabe und Bau durchführung. Überdies beanspruchen die notwendigen Erschließungsmaßnahmen einen erheblichen Teil der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel. Demzufolge besteht die Zielsetzung, zusätzliche Finanzhilfen aus anderen Förderprogrammen, wie z.B. EFRE-Mitteln für Straßensanierungen einzuwerben. Aus diesem Grund ist in der Regel nur die Sanierung von maximal 1 bis 2 Straßen im Jahr möglich.

Im Jahr 2018 konnte der Um- und Ausbau der Straßen Schweinsbrücke und Neustadt abgeschlossen werden und im Jahr 2019 der letzte BA der Dahlmannstraße. Der Zielwert für 2019 ist mit 68,2 % zum Ende des Jahres erreicht worden.



Parkhaus im Alten Hafen

Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs zählt zu den Schwerpunktaufgaben in der Altstadt. Am südöstlichen Altstadtrand, gelegen an der Dr.-Leber-Straße (außerhalb des Welterbegebietes, aber innerhalb der Pufferzone) wurde bereits 2015 eine ebenerdige Stellplatzanlage mit 104 Stellplätzen ausgebaut. Der 1. BA des Parkhauses im Alten Hafen mit 219 Stellplätzen wurde im Jahr 2018 fertiggestellt.

Im Welterbegebiet befinden sich acht Brücken, von denen bisher sieben saniert wurden (einschließlich Ersatzneubau der Brücke Bohrstraße/ Scheuerstraße).

Die bisher durchgeführten Erschließungsmaßnahmen haben entscheidend zur Verbesserung der Verkehrsqualität, des Wegenetzes mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sowie zur Beseitigung städtebaulicher Missstände beigetragen. Die realisierten Straßenbaumaßnahmen und die Schaffung von neuen Verkehrsanlagen wirken nachhaltig, insbesondere zur Verbesserung der Bedingungen der Gewerbetreibenden und tragen somit zur Stärkung der Wirtschaft bei.

Grün- und Freiflächen

Wie im Gliederungspunkt 3.3.3 ausführlich beschrieben, befindet sich der größte Teil der Grün- und Freiflächen in den Blockinnenbereichen der Altstadt. Hierbei handelt es sich um die privaten Innenhöfe der Grundstücke. Diese leisten als „grüne Innenhöfe“ einen wesentlichen Beitrag zur Stadtökologie. Sie dienen vorwiegend als Ruhepole und Erholungsbereiche.

Seit der Fortschreibung des Managementplanes im Jahr 2012 erfolgte an der südöstlichen Grenze des Welterbegebietes im Jahr 2013 die Fortsetzung des Stadtmauergrünzuges. In Weiterführung der bereits vorhandenen Platzgestaltung „Am Katersteig“ wurde die Freistellung der Stadtmauer durchgeführt und eine großzügige Promenade angelegt.



Stadtmauer vor und nach der Umgestaltung

Im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen Dahlmannstraße wurde auch großzügiges Straßenbegleitgrün angelegt. Westlich der Dahlmannstraße wurde eine Baumallee gepflanzt und östlich Richtung Wallstraße entstand eine geschlossene Grünfläche.

Neben den privaten Innenhöfen gibt es auch Grundstücke in den Altstadtblöcken, die für Besucher zugänglich sind, wie der Heiligen-Geist-Hof, der Hof des Welt-Erbe-Hauses, der Garten vom Verein "Das Boot" und der Garten des Museums "Schabbell".

Die Neugestaltung des Innenhofes hinter der Heilig-Geist-Kirche befand sich in Durchführung. Der barrierefrei durch das Torhaus an der Straße Neustadt zugängliche Innenhof wird neben dem Ruhe- und Aufenthaltsbereich für Kirche und Anwohner auch bezüglich seines architektonischen Umfeldes, bestehend aus mehreren Denkmälern des Mittelalters bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts, auch für verschiedenen öffentliche Veranstaltungen genutzt.



Innenhof Heilig-Geist-Kirche

Seit Mai 2019 hat das Wasserspiel im Garten des Welt-Erbe-Hauses eine neue Gestaltung. Der Komplex von Welt-Erbe-Haus und Tourist-Information in der Lübschen Straße 23 und 23a verfügt über einen gemeinsamen Außenbereich, der sich in einen Hof und in einen tiefen gelegenen Garten aufteilt. Beide sind Teil der Welterbe-Ausstellung und in deren Ergänzung wird hier das Thema „Wasser“ behandelt.

Auf der sonnigen Gartenfläche ist zu diesem Zweck eine helle Betonskulptur in den Boden eingelassen, die den Stadtgrundriss von Wismar verdeutlicht. Mehrere wasserführende Muldenrinnen sind in das eiförmige Rund von ca. fünf mal sechs Meter Durchmesser eingefügt.

Zum Welterbetag am 2. Juni 2019 konnte der Stadtgrundriss mit den wasserführenden Bereichen schon ein erstes Mal besichtigt werden und seit Mitte Juni fließt nun auch wieder das Wasser durch seine Rinnen.



Zwei konservierte Hermen der Wismarer Wasserkunst wurden bisher im Garten des Welt-Erbe- Hauses aufgestellt. Bei dem auf dem Wismarer Marktplatz befindlichen Renaissancepavillon der Wasserkunst sind im Rahmen der Restaurierung in den 1970er Jahren die zwölf Sandsteinhermen durch Kopien ersetzt worden. Die Originale werden derzeit konserviert und sukzessiv im Garten des Welt-Erbe-Hauses als Freixponate platziert. Am 21. Oktober 2020 erfolgte die offizielle Übergabe einer zweiten Herme der Wasserkunst.



Umsetzung der Schlüsselvorhaben

Neben der Vielzahl der Einzelmaßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz und des Um- und Ausbaus der Erschließungsanlagen ist für die Sanierung im Welterbegebiet die Herausbildung von Schlüsselvorhaben als Maßnahmenschwerpunkte entscheidend.

Von den im UNESCO Welterbe Managementplan, 1. Fortschreibung 2012, festgelegten Schlüsselvorhaben konnten bisher nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden.

Realisiert wurde die Schlüsselvorhaben Sanierung und Umbau des Gebäudes der ehemaligen Kaufmannscompagnie Lübsche Straße 23 zum Welterbe-Besucherzentrum, Sanierung des Ohlerich Speichers und Sanierung der Straße Neustadt.

In Durchführung bzw. Vorbereitung befinden sich die Schlüsselvorhaben der Entwicklung des Stadtraums um die St.-Marien-Kirche auf der Grundlage des Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahrens, einschließlich Keller Alte Schule und der Um- und Ausbau der Claus-Jesup-Straße sowie die Gebäudesanierung Bohrstraße 15.

Die bisher nicht umgesetzten Schlüsselvorhaben der 1. Fortschreibung des Managementplanes werden als künftige Schwerpunktmaßnahmen weitergeführt.

MANAGEMENTPLAN UNESCO Welterbestätte Altstadt

2. Fortschreibung

Stand der Umsetzung der Maßnahmen- schwerpunkte – Managementplan 2012

- Sanierung und Umbau des Gebäudes der ehemaligen Kaufmannscompagnie Lübsche Straße 23 zum Welterbe-Besucherzentrum – **realisiert**
- Sanierung und Umnutzung der Speicher im Alten Hafen, **Ohlerich Speicher realisiert**
- Entwicklung des Stadtraums um die St.-Marien-Kirche auf der Grundlage des Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahrens, einschließlich Keller Alte Schule – **in Durchführung**
- Freiflächengestaltung westlich der St.-Georgen-Kirche – **noch nicht umgesetzt**
- Neugestaltung des Fürstenhofgartens – **noch nicht umgesetzt**
- Aufwertung Stadteingang Altwismarstraße/Bauhofstraße unter Beachtung der denkmalgeschützten Thormann-Villa – **z.T. realisiert (Thormann-Villa wurde saniert)**
- Sanierung denkmalgeschützter Speicher und Giebelhäuser - **Spiegelberg 48a realisiert, Bohrstraße 15 in Durchführung, 13 nicht realisiert**
- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Um- und Ausbau von Erschließungsanlagen und Freiflächen - **Neustadt realisiert, Claus-Jesup-Straße in Durchführung, Breite Straße nicht umgesetzt**
- Neubebauung der Brachfläche der ehemaligen Fischräucherei Am Platz/Runde Grube - **noch nicht umgesetzt**
- Weiterentwicklung Block 54 (unter besonderer Beachtung der denkmalgeschützten Gebäude Dankwartstraße 31 und 31a, Papenstraße 2a und 2f) – **noch nicht umgesetzt**



Sanierung und Umnutzung der Speicher im Alten Hafen (Ohlerich-Speicher realisiert, Kruse-Speicher in Durchführung)

Neubebauung Brachfläche der ehemaligen Fischräucherei Am Platz/Runde Grube

Sanierung Spiegelberg 48a (realisiert)

Sanierung Bohrstraße 15 (in Durchführung)

Bohrstraße 13 nicht realisiert

Um- und Ausbau Breite Straße (nicht realisiert)

Um- und Ausbau Neustadt (realisiert)

Um- und Ausbau Claus-Jesup-Straße (in Durchführung)

St.-Georgen-Kirche - Turm mit Aussichtsplattform und Aufzug ist realisiert, FFG westl. nicht realisiert

Welterbe-Besucherzentrum Lübsche Straße 23 (realisiert)

Neugestaltung Fürstenhofgarten (nicht realisiert)

Aufwertung Stadteingang Altwismarstraße/Bauhofstraße (z.T. realisiert)

Stadtraum um ehem. St.-Marien-Kirche in Durchführung

Weiterentwicklung Block 54 (nicht realisiert)

4 Kultur und Tourismus

4.1 Kulturelles Zentrum Welterbestätte historische Altstadt

Kultur und Kunst

Die UNESCO-Welterbe- und Hansestadt Wismar ist das kulturtouristische Zentrum in der Destination Mecklenburgische Ostseeküste. Backsteinbaukunst, Hansestradition, Werft, Hafen und Schwedenzeit sind die zentralen Identitäten mit Markenpotential für diesen Tourismusstandort von internationaler Bekanntheit. Die Vielfalt touristischer Angebote mit themenspezifischen Schwerpunkten, erlebnisorientierten Attributen und regelmäßig hohem Unterhaltungswert vereint eine große Beliebtheit für die Welterbe-Stadt.

Die Altstadt Wismar hat sich im letzten Jahrzehnt enorm zu ihrem Vorteil verändert. Die grauen und teilweise verfallenen Bürgerhäuser in der Altstadt gehören bis auf ganz wenige Ausnahmen der Vergangenheit an. Mit Hilfe der Mittel aus der Städtebauförderung konnte das Stadtbild in den letzten Jahren erheblich verbessert werden.

Die Hansestadt Wismar ist durch ihren historischen Altstadt kern und ihre Sehenswürdigkeiten überregional bekannt und hat sich dadurch zu einem starken Tourismusmagneten entwickelt. Insbesondere die Altstadt bietet den Einheimischen und den Besuchern ein großes Angebot an kulturellen und touristischen Anziehungspunkten. Jährlich finden eine Reihe von Veranstaltungen (beispielsweise Schwedenfest, Hafenfest, Kunst- und Antikmärkte) statt. Diese Events tragen zu einer Belebung der Altstadt auch an den Wochenenden bei und machen das Stadtzentrum zu einem wichtigen Anziehungspunkt für die Wismarer Bevölkerung und Besucher / Touristen.

Die Sehenswürdigkeiten und der angrenzende Natur- und Landschaftsraum bieten eine Vielzahl touristischer Potentiale, zudem ist die Hansestadt Wismar verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Besondere Anziehungspunkte im Welterbegebiet sind die Kirchen, die Museen, das Welterbehaus und das Theater (das Theater befindet sich außerhalb des Welterbegebietes an der Philipp-Müller-Straße):

Schabbell - Stadtgeschichtliches Museum

Das Stadtgeschichtliche Museum präsentiert in den historischen Bürgerhäusern an der Schweinsbrücke 6 und 8 die facettenreiche 800-jährige Geschichte der Stadt. Die Zeitreise beginnt mit der mittelalterlichen Stadtgründung und endet mit der friedlichen Revolution in der DDR. Hör- und Filmstationen ergänzen die Einblicke in vergangene Zeiten.

Schabbell



Das Schabbellhaus, ein außergewöhnlicher Solitärbau, zählt im Ostseeraum zu den prunkvollsten Backsteinbauten im Stil der niederländischen Renaissance. Das benachbarte Gebäude, Schweinsbrücke 6, ist dagegen ein typisches hanseatisches Kaufmannshaus mit Vorderhaus und Kempladen aus dem 14. Jahrhundert. Die beiden hochwertigen Denkmale wurden nach umfassender Sanierung im Dezember 2017 als Ausstellungs- und Veranstaltungshaus geöffnet. Das Schabbell ist barrierefrei.

Schabbell

Welt-Erbe-Haus

Nach der Sanierung und dem Umbau der ehemaligen Kaufmannscompagnie, einem denkmalgeschützten Dielenhaus in der Lübschen Straße 23, wurde im Juni 2014 hier das Welt-Erbe-Haus eröffnet. Im Erdgeschoss bildet der Welt-Erbe-Raum den Auftakt zum Rundgang durch das Welt-Erbe-Haus. Auf stadtmauerartig umlaufenden Bänken kann man die Intarsie des Stadtgrundrisses auf dem Fußboden erleben und mit den Ausstellungsinhalten an den Wänden erfährt man Wissenswertes. Optisches Highlight der Ausstellung ist das wiedergestellte Tapetenzimmer im Obergeschoss. 64 Quadratmeter Wandfläche werden komplett von wertvollen französischen Papierdrucken geschmückt.

Welterbehaus

Das Besucherzentrum vermittelt nicht nur durch die Ausstellung einen lebendigen Eindruck der langen Geschichte der Hansestadt Wismar, sondern ist auch selbst Zeugnis unterschiedlicher Epochen. Das Besucherzentrum ist nach Regensburg und Stralsund das dritte seiner Art in Deutschland.



Theater

Im Theater der Hansestadt Wismar finden ca. 130 Veranstaltungen pro Jahr statt. Geboten wird hier Schauspiel, Musik, Tanz, Comedy etc. im Großen Haus, in der Kammerbühne oder dem Foyer. Es finden eigene Veranstaltungen statt und Einmietungen von Künstlern oder Agenturen. Aber auch Vorstellungen anderer kultureller Einrichtungen aus Wismar.

Theater

Rathauskeller - Dauerausstellung

Im gotischen Rathauskeller wird die Ausstellung "Wismar - Bilder einer Stadt" gezeigt. Besucher erfahren hier Interessantes aus der Hansezeit, sehen aufschlussreiche Exponate der Vergangenheit, erhalten einen Überblick zur Stadtentwicklung und können auch Anregungen für einen Stadtrundgang mitnehmen.

Rathauskeller

Von stadthistorischer Bedeutung sind die erhaltenen Reste mittelalterlicher Wandmalereien an den Außenwänden und den Gewölben, deren Erhalt und Sicherung vorrangiges Ziel der Denkmalpflege ist.



Folgende kulturelle Einrichtungen der Altstadt sind besonders erwähnenswert:

- Stadtgeschichtliches Museum Schabbell mit wechselnden Kunst- und Fachausstellungen
- Welterbehaus, denkmalgeschütztes Dielenhaus, Ausstellung zum UNESCO-Weltkulturerbe
- Baumhaus Alter Hafen, maritimes Traditionszentrum mit Dauerausstellung
- Rathauskeller, Dauerausstellung "Bilder einer Stadt" und Wechselausstellung in der Gerichtslaube
- Galerie Hinter dem Rathaus, wechselnde Kunstausstellungen des Vereins Gemeinschaft Wismarer Künstler und Kunstfreunde e.V.
- Galerie Christine Hamann, privat geführte Galerie präsentiert zeitgenössische Kunst
- Galerie Weyer, privat geführte Atelieregalie für Malerei und Grafik

Ausstellungen

Die Kirchen prägen die Silhouette des Welterbegebietes. In den Kirchen sind zahlreiche Ausstellungen zu sehen, wie z.B.:

- St. Nikolai – zahlreiche Ausstattungsgegenstände aus dem schwarzen und grauen Kloster sowie aus St. Marien und St. Georgen
- St. Marien – Marienkirchturm Ausstellung „Wege zur Backsteingotik“
- Die St.-Georgen-Kirche wird ganzjährig als Veranstaltungsstätte genutzt. Ausstellungen, Konzerte, Kongresse und Empfänge werden hier durchgeführt. Nutzer des Raumes sind lokale Einrichtungen, wie Schulen, Hochschule, der Aufbauverein St. Georgen e.V., die Festspiele Wismar e.V., das Europäische Zentrum für Backsteinbaukunst e.V. mit dem jährlich stattfindenden Backsteinbaukunstkongress und die Stadtverwaltung für eigene Veranstaltungen (Theater, Kunstausstellungen, Empfänge) als auch überregionale Partner (Festspiele Mecklenburg-Vorpommern, NDR, die Kirchengemeinde St. Marien / St. Georgen und verschiedene Musikagenturen).

Neben den Kirchen bilden das Ensemble Markt und Rathaus sowie die zahlreichen historischen Gebäude Anziehungspunkte. Dazu gehören:

- Marktplatz mit Rathaus, Wasserkunst und „Alter Schwede“
- Grube mit Mühlengrube, Frische Grube und Runde Grube
- Fußgängerzone mit Giebelhäusern, Fürstenhof, Lohberg und Wassertor
- Alter Hafen mit Speichergebäude und Baumhaus

Anziehungspunkte

Der Tourismus in Wismar befindet sich seit Jahren in einer kontinuierlichen Wachstumsphase. Das belegen nicht nur die Fremdenverkehrszahlen, sondern auch die hohe Zahl der Tagestouristen, im Jahr 2019 waren es rund 2,5 Mio. Tagesbesucher in die Hansestadt.

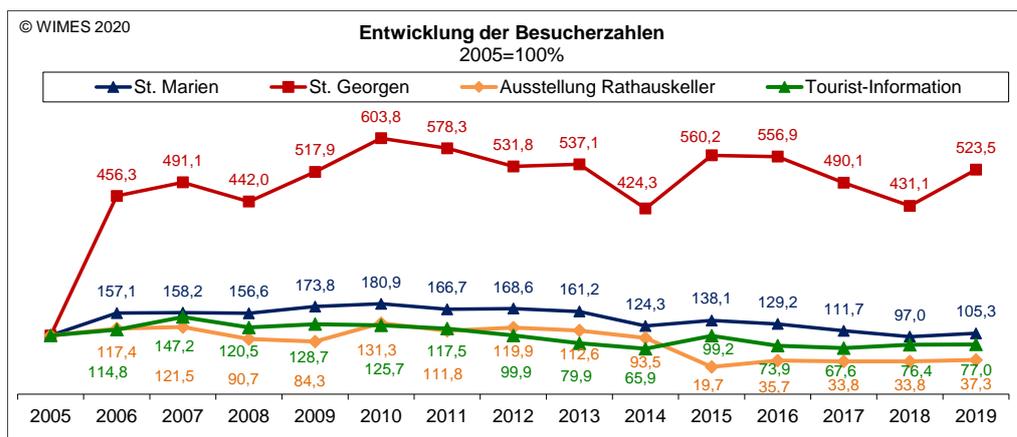
Die zunehmende Attraktivität des Welterbegebietes zeigt sich auch an der Entwicklung der Besucherzahlen ausgewählter Einrichtungen. Gerade die Ausstellungen zur Backsteingotik in der St.-Marien-Kirche und St.-Georgen-Kirche sind touristische Anziehungspunkte.

Tabelle 13: Besucherzahlen ausgewählter Einrichtungen

Jahr	Ausstellungen Backsteingotik St. Marien	Ausstellungen Backsteingotik St. Georgen	Ausstellung Rathauskeller	Tourist-Information
2005	105.432	37.234	27.530	150.212
2006	165.662	169.881	32.313	172.472
2007	166.759	182.853	33.462	221.103
2008	165.149	164.577	24.965	180.974
2009	183.195	192.842	23.201	193.352
2010	190.739	224.802	36.137	188.831
2011	175.799	215.320	30.783	176.500
2012	177.772	198.002	33.000	150.000
2013	170.000	200.000	31.000	120.000
2014	131.003	157.984	25.735	99.000
2015	145.654	208.568	5.418	149.000
2016	136.236	207.361	9.825	111.019
2017	117.815	182.469	9.295	101.540
2018	102.313	160.502	9.295	114.703
2019	110.984	194.920	10.279	115.704

Seit Juni 2014 können sich Einwohner und Gäste im Welt-Erbe-Haus über die UNESCO und die Geschichte der Hansestadt informieren. Im Jahr 2017 besuchten 44.861 Personen – Bewohner der Hansestadt Wismar, Touristen und Gäste – das Welt-Erbe-Haus. Im Jahr 2019 besuchten 63.994 Personen das Welt-Erbe-Haus.

Abbildung 21: Entwicklung der Besucherzahlen



Tourismustag im Wismarer Zeughaus

Am 4. April 2019 fand im Zeughaus der 4. Tourismustag unter dem Thema: „Eine Tourismuskonzeption für Wismar - Vom Rohling zur Veredelung“ statt. Schwerpunkte waren wiederum neuen Entwicklungen im Städtetourismus und wie die Hansestadt Wismar davon profitieren kann sowie die Servicequalität für Touristen. In der Hansestadt Wismar leben rund 2.840 Menschen vom Tourismus. Das Steueraufkommen beläuft sich auf etwa 10,9 Mio. Euro.

Ausgewählte Ergebnisse (dwif-Consulting GmbH 2019)

Tourismus



4.2 Beherbergung und Gastronomie

Beherbergung

Beherbergung

Die Entwicklung der Tourismuswirtschaft wirkt sich unmittelbar auf die Entwicklung der Hotel- und Beherbergungsbranche in der Hansestadt Wismar aus.

In der Hansestadt Wismar gibt es mit Stand 2019 insgesamt 18 Hotels und 14 Pensionen, darunter 4 Pensionen unter 10 Betten. In den Pensionen werden zusammen 253 Gästebetten angeboten. Davon befinden sich in der Altstadt 23 Hotels und Pensionen mit insgesamt 1.150 Betten. Im April 2019 eröffnete das Hotel Park Inn by Radisson Wismar im Alten Holzhafen mit 98 Zimmern und 196 Betten.

In der Hansestadt Wismar hat sich die Zahl der Gästebetten lt. Statistischem Amt Mecklenburg-Vorpommern um 1.371 Betten im Zeitraum von 2001 bis 2019 erhöht, das entspricht einer Steigerung von 112 %. Im Jahr 2001 gab es in 17 Beherbergungsbetrieben 1.223 Gästebetten und im Jahr 2019 waren es 2.594 Gästebetten in 30 Betrieben mit mehr als neun Betten (inklusive Camping).

Die Steigerungsrate bei den Gästeankünften in Betrieben mit mehr als neun Betten betrug sogar 186,6 % und der Gästeübernachtungen 132,2 %. Die Entwicklung ist hauptsächlich der gestiegenen Attraktivität der Welterbestätte Altstadt geschuldet.

In der Hansestadt Wismar gab es mit Stand 2019 insgesamt 348 Ferienwohnungen, davon 307 in der Altstadt. 41 einzelne Ferienwohnungen verteilen sich auf die anderen Stadtteile Wismars.

Von den 348 Ferienwohnungen befinden sich 153 Ferienwohnungen in gewerblicher Vermietung bzw. in Gewerbetrieben, darunter das Lotsenhaus, das Schifferhaus, das ehemalige Zollhaus und der Ohlerich-Speicher im Alten Hafen.



195 Wohnungen werden in der Hansestadt Wismar als Ferienwohnungen genutzt, das sind lediglich 0,8 % des Wohnungsbestandes. Der größte Teil der Ferienwohnungen befindet sich in der Altstadt. Hier werden 153 Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt, das entspricht einem Anteil von 2,8 % des Wohnungsbestandes in der Altstadt. Da es sich bei den Ferienwohnungen überwiegend um kleine Einheiten handelt, ist die Zahl der Ferienwohnungen in der Altstadt nicht schädlich. Allerdings sollten weitere Ferienwohnungen künftig in der Altstadt nicht mehr zugelassen werden, dies gilt insbesondere für Neubauten.

2017 befand sich die Sanierung des Ohlerich-Speichers, Stockholmer Straße 20 im Alten Hafen noch in Durchführung. 2018 wurde die Sanierung, einschließlich eines Neubaus einer gastronomischen Einrichtung, abgeschlossen. In dem Speicher wurden 48 Ferienappartements geschaffen.

Der denkmalgeschützte Kruse-Speicher, ehemaliger Getreidespeicher, und das benachbarten Werkstatt- und Sozialgebäude befinden sich in Sanierung und Umbau. Dafür war ein positives Votum des Sachverständigenbeirats der UNESCO notwendig, weil für den Umbau die Öffnung der geschlossenen Fassade des Getreidespeichers notwendig ist. Die Befürwortung durch den Sachverständigenbeirat zum Einbau von Fenstern und Anbau kleiner Balkone, die durch eine filigrane Konstruktion das Aussehen der Fassade nicht beeinträchtigen, erfolgte im Februar 2017. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant. Im Kruse-Speicher entstehen im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten und in den Obergeschossen 41 exklusive Ferienwohnungen.

Nach der Sanierung des ehemaligen Werkstatt- und Sozialgebäudes entstehen im Erdgeschoss ein digitales Innovationszentrum der Hochschule Wismar und in den Obergeschossen 35 Ferienwohnungen.



In unmittelbarer Nachbarschaft zum Ohlerich-Speicher entsteht das Neubauprojekt „Wismar Hafenspitze“. Im Erdgeschoss ist eine Gastronomie mit Außenflächen geplant, zu den auch eine Dachterrasse mit Sky-Bar gehört. In den drei Obergeschossen sollen 39 Ferienwohnungen entstehen.

Beherbergung



Visualisierung: Homepage Penta Real Estate GmbH & Co. Kg Berlin

Mit Fertigstellung der Vorhaben im Alten Hafen wäre der Bedarf an Ferienwohnungen in der Hansestadt Wismar gedeckt. Es sollten keine weiteren Sondergebiete für die Errichtung gewerblicher Ferienhäuser ausgewiesen werden. Einzelne Ferienwohnungen im privaten Bereich sind unschädlich.

Gastronomie

Einschließlich der Restaurants bzw. Gaststätten in den Beherbergungsbetrieben gibt es im Welterbegebiet 63 gastronomische Einrichtungen (ohne Berücksichtigung von Imbissstuben u. ä.). Zu den vielbesuchten Restaurants in der Altstadt zählen:

Gastronomie

- Alter Schwede – Restaurant am Markt
- Café Schwedenwache am Markt
- Brauhaus am Lohberg
- Restaurant im Hotel New Orleans
- Restaurant Il Casale im Alten Hafen
- RIALTO Restaurant im Ohlerich Speicher
- Gottfried's Steak- und Fischrestaurant im Alten Hafen

4.3 Stand der Zielerreichung

Der Tourismus hat sich zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor der Hansestadt Wismar entwickelt. Seit der Fortschreibung des Managementplanes im Jahr 2012 hat sich die Zahl der Gästebetten in der Hansestadt Wismar um rund 50 % erhöht. Ca. 90 % aller Gästeunterkünfte (ohne Kurklinik und Caravan Park) befinden sich in der Altstadt. Die Zahl der Gästeankünfte hat sich seit 2012 um 100 % erhöht, also verdoppelt.

Stand der Zielerreichung

Nach umfangreicher Sanierung und dem Umbau der ehemaligen Kaufmannscompagnie, einem denkmalgeschützten Dielenhaus in der Lübschen Straße 23, wurde im Juni 2014 das Welt-Erbe-Haus eröffnet.

Die beiden hochwertigen Denkmale Schweinsbrücke 6 und 8 wurden nach umfassender Sanierung im Dezember 2017 als Ausstellungs- und Veranstaltungshaus „Schabbell“ eröffnet. Das „Schabbell“ ist barrierefrei.

Sowohl das stadtgeschichtliche Museum „Schabbell“ als auch das Welterbehaus waren Schlüsselprojekte der 1. Fortschreibung des Managementplanes 2012.

5 Ziel- und Maßnahmenkonzept 2030

5.1 Handlungsschwerpunkte und Ziele

Zur langfristigen Stabilisierung und zum Schutz der historischen Altstadt von Wismar wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

Strategische Ziele

- Erhalt und nachhaltige Inwertsetzung des Welterbes und der visuellen Integrität
- Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt
- Stärkung der Altstadt als Identitätskern für Kultur und Tourismus mit überregionaler Ausstrahlung
- Qualifizierung der Wohnfunktion der Altstadt als elementarer Bestandteil des Stadtdenkmals
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit

Für die Umsetzung des Managementplanes für die historische Altstadt Wismar sowie für die Erreichung der strategischen Ziele wurden folgende Handlungsfelder festgelegt:

Handlungsfelder

- Handlungsfeld – Städtebau, Denkmalschutz und Wohnen
- Handlungsfeld – Wirtschaft und Verkehr
- Handlungsfeld – Soziale Infrastruktur und öffentlicher Raum
- Handlungsfeld – Welterbe, Tourismus und Kultur

Innerhalb der Handlungsfelder wurden folgende Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsziele zur Umsetzung der Schwerpunkte festgelegt:

Handlungsfeld – Städtebau, Denkmalschutz und Wohnen

Handlungsschwerpunkte	Handlungsziele
Sicherung und Bewahrung des baukulturellen Erbes Erhalt denkmalgeschützter Gebäude und Schutz der Altstadtsilhouette	Konkretisierung der Schutzziele zur Erhaltung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt, Herausarbeitung und Erlebbarkeit wichtiger Sichtbeziehungen auf die Silhouette der Altstadt durch Berücksichtigung und Anpassung in der Bauleit- bzw. Objektplanung
Modernisierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz unter Beachtung des Denkmalschutzes	Stärkung der Wohnfunktion und Verringerung der Leerstände durch Sanierung, Umbau und Umnutzung
Aktivierung von Potenzialflächen und Baulücken für nachfragegerechte Wohnungsangebote bei Erhalt charakteristischer städtebaulicher Merkmale	Verbesserung bzw. Weiterentwicklung von stadträumlichen Qualitäten durch Schließen von Baulücken und Um- und Neugestaltung brach liegender Flächen

Schwerpunkte und Handlungsziele

Handlungsfeld – Wirtschaft und Verkehr

Handlungsschwerpunkte	Handlungsziele
Stärkung Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel	Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums durch Verringerung der Laden- und Gewerbeleerstände
Ausbau Alter Hafen als Standort für touristische Entwicklung und Naherholung	Verbesserung der fußläufigen Vernetzung der Verkehrsflächen und Erhöhung der Verkehrsberuhigung
Denkmalgerechte Sanierung der Erschließungsanlagen sowie umweltrelevante Maßnahmen zur Sicherung und zum Ausbau der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur	Bau und Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit und Verkehrsberuhigung

Schwerpunkte und Handlungsziele

Handlungsfeld – Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales

Handlungsschwerpunkte	Handlungsziele
Erhalt der Multifunktionalität und Attraktivität der Welterbestätte historische Altstadt Wismar	Optimierung der Betreuungsangebote durch Sanierung und Erweiterung der schulischen und sozialen Einrichtungen
Beseitigung von baulichen Barrieren und barrierefreie Zugänglichkeit öffentlicher Einrichtungen	Erhöhung des Anteils an öffentlichen Einrichtungen, die barrierefrei zugänglich sind durch Baumaßnahmen
Gestalterische Aufwertung und Neuanlage öffentlicher Grün-, Spiel- und Freiflächen sowie Reaktivierung und Aufwertung ungestalteter/ ungeordneter Freiflächen	Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Aufwertung vorhandener Freiraumpotenziale und Spielplätze bzw. durch Neuanlage

Handlungsfeld – Tourismus, Kultur und Freiraum

Handlungsschwerpunkte	Handlungsziele
Förderung des Kultur- und Städtetourismus sowie Weiterentwicklung der Altstadt zum touristischen und kulturellen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung	Verbesserung der touristischen Vermarktung mittels aktiver regionaler und überregionaler Außenwerbung
Maßnahmenprogramm zur Vorbereitung 20 Jahre UNESCO Welterbe Altstadt Wismar im Jahr 2022	Vorbereitung auf „20 Jahre UNESCO Welterbe“ durch Qualifizierung der Tourist-Information und durch Angebote zur Stabilisierung der Besucherzahlen
Maßnahmenprogramm zur Vorbereitung des Stadtjubiläums 800 Jahre Wismar im Jahr 2029	Vorbereitung auf das historische Jubiläum „800 Jahre Wismar“ durch Etablierung von Event-Szenarien
Erhalt und Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote	Bewahrung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz und Kultur- und Freizeitangebote durch Sanierung, Erweiterung und Ergänzung der Angebote

5.2 Handlungsbedarf Städtebau und Denkmalschutz

Trotz intensiver Bemühungen zur Beseitigung städtebaulicher und baulicher Mängel und den in diesem Zusammenhang zu verzeichnenden Erfolgen sind im Welterbegebiet weiterhin noch vorhandene städtebauliche sowie baulich-funktionelle Mängel zu beheben wie:

- Unzureichende Gestaltung der der äußeren Altstadtkante gegenüberliegenden Flächen sowie der Städteingänge.
- Störungen in der geschlossenen Block- bzw. Quartiersstruktur (Verlust der Raumkante oder Bauflucht, Baulücken, fehlende stadträumliche Abgrenzungen).
- Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes durch ungestaltete Parkplätze und Garagen in Baulücken
- unsanierte, leerstehende und vom Verfall bedrohte Gebäude und bauliche Anlagen, geringe Wohnflächen

Gebäudesanierung und Modernisierung

Auf der Grundlage einer städtebaulichen Bewertung des Objektbestandes wurde der Sanierungsbedarf der Gebäude ermittelt. Dazu wurde für alle Hauptgebäude eine problemorientierte Einschätzung der Substanz durchgeführt: nach Denkmalwert/städtebaulicher Bedeutung, Lage im Stadtgrundriss, Nutzung, Zustand der äußeren Gebäudehülle und Leerstand unter Berücksichtigung des Baualters und der vorhandenen Potenziale.

Sanierungsbedarf

Für die Altstadt ergibt sich hoher Handlungsbedarf aus dem noch vorhandenen Bestand an Gebäuden mit deutlichen Schäden. Bei den Gebäudesanierungen haben die denkmalgeschützten Speicher und die Gestaltung der die Städteingänge markierenden Gebäude, einschließlich der Vorflächen, eine hohe Priorität.

Für 93 Gebäude im Welterbegebiet besteht noch ein hoher Sanierungsbedarf. Entsprechend der Prioritätenliste der Hansestadt Wismar haben 28 Gebäude oberste Priorität, darunter die Sanierung der denkmalgeschützten Hochbauten im Alten Hafen.



Bei allen Gebäuden mit oberster Priorität handelt es sich überwiegend um denkmalgeschützte Gebäude, die vor 1870 errichtet worden sind. Dazu gehören beispielsweise die Gebäude Am Markt 18 und Mecklenburger Straße 1, diese beiden denkmalgeschützten Häuser waren bei dem Feuer Ende April 2018 erheblich zerstört worden. Es entstand ein Schaden von mehreren Millionen Euro. Die Häuser wurden mit einer Stahlkonstruktion gesichert. Mit der Sanierung und dem teilweisen Neuaufbau wurde 2019 begonnen. Zuvor mussten jedoch beide Gebäude mit Hilfe des Sicherungsprogramms gesichert werden.

Ende der 1990er Jahre ergab sich die Problematik des zunehmenden Gebäudeleerstandes vor allem in denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden. Da sich mit dem Gebäudeleerstand auf lange Sicht zunehmend die Gefahr des Gebäudeverlustes abzeichnete, wurde durch die Hansestadt Wismar im Jahr 1998 ein Sicherungsprogramm aufgestellt.

Die denkmalpflegerischen und städtebaulichen Werte der Gebäude und Ensembles, aber auch die Achtung vor dem kulturellen Erbe, das in der Altstadt in so reichem Maße erhalten geblieben ist, gebieten Gebäude, deren weiterer Bestand wegen baulicher Missstände gefährdet ist, zunächst wenigstens zu sichern und somit vor dem endgültigen Verfall zu bewahren. Gefährdete Gebäude werden daher durch geeignete Maßnahmen in ihrer Standfestigkeit gesichert und vor Einwirkungen der Witterung sowie Vandalismus geschützt.

Die Sicherungsmaßnahmen umfassten die Reparatur des Daches, die Ausbesserung bzw. Ergänzung der tragenden Holzkonstruktionen und Mauerwerksteile, einschließlich Schwammsanierung sowie das Schließen von Fenstern und Türen und Ausräumen von Bauschutt. Ggf. kann auch der Einbau von aussteifenden Stützkonstruktionen erfolgen, wie es bei den Brandobjekten notwendig wurde. In Einzelfällen können Sicherungsmaßnahmen auch vorweggenommene Teile einer Gesamtinstandsetzung enthalten, vor allem, wenn es sich um Baudenkmäler handelt, deren Erhaltung unzweifelhaft ist.

Mit Hilfe des Sicherungsprogramms konnte seitdem eine Vielzahl von Gebäuden, deren Fortbestand infolge einer jahrzehntelangen Vernachlässigung stark gefährdet war, gerettet werden. Hierzu zählen beispielsweise Am Poeler Tor 2, Lübsche Straße 14, Dankwartstraße 45, Breite Straße 8. Die Umsetzung des Sicherungsprogramms und der Sanierungsfortschritt führen zu einer steten Abnahme, der im Fortbestand stark gefährdeten bzw. zu sichernden Gebäude.

Folgende Gebäudesanierungen haben oberste Priorität:

- Markt 18 und Mecklenburger Straße 1 (in Durchführung)
- Kruse-Speicher (Silo II) im Alten Hafen (in Durchführung)
- Werkstatt- und Sozialgebäude im Alten Hafen (in Durchführung)
- Löwe-Speicher (Silo I) und Thormann-Speicher im Alten
- Baumhaus im Alten Hafen, Altwismarstraße 22
- Bohrstraße 15 (in Durchführung)
- Bauhofstraße 2 und 34, Beguinenstraße 2, Bliedenstraße 40
- Claus-Jesup-Straße 27, Dankwartstraße 31 und 31a
- Dr.-Leber-Straße 25, Großschmiedestraße 12b, Hinter dem Chor 19
- Kellerstraße 1, Kleine Hohe Straße 2a und 24, Kurze Baustraße 9
- Mühlengrube 27, Papenstraße 2a und 2f, Runde Grube 2
- Spielberg 30 und St.-Marien-Kirchhof 4a

Sanierungsbedarf

Sanierungsbedarf



Altwismarstraße 22



Bohrstraße 15



St.-Marien-Kirchhof 4a



Bauhofstraße 2



Bauhofstraße 34



Beguinenstraße 2



Dr. Leber-Straße 25



Bliedenstraße 40



Mühlengrube 27

Im Jahr 2018 wurde der Gebäudekomplex Turmstraße 23,25,27 mit 27 WE abgebrochen. Die Wohnbebauung aus den 1950er Jahren war energetisch sowie wirtschaftlich ineffizient und die Wohnungen in den vorhandenen Grundrissen nicht mehr zeitgemäß und folglich nicht vermietbar.



Turmstraße 2012



Abrissfläche 2018

Geplant ist eine zeitnahe Neubebauung auf der Rückbaufläche. Dazu wurde ein Vergabeverfahren nach VOB durchgeführt. Ziel der städte- und hochbaulichen Aufgabe ist es, wieder eine geschlossene Blockrandbebauung an der Ecke Turmstraße / Bergstraße mit 29 Wohnungen einschließlich einer Tiefgarage unter Berücksichtigung der Kriterien des Managementplans (städtebauliches Denkmalkonzept, der Denkmalbereichsverordnung und der Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift und den Vorgaben einer modernen Wohnungswirtschaft herzustellen. Das Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich begonnen.

Gleiches trifft für das Objekt Böttcherstraße 28,30,32 zu. Diese Wohnbebauung wurde Mitte der 1980er Jahre errichtet. Beabsichtigt ist das in Großblockbauweise errichtete Wohngebäude zurückzubauen und durch einen Neubau (Wohngebäude) entsprechend den Kriterien des Managementplans wieder zu bebauen.

Bei allen Neubauprojekten ist besonderes Augenmerk auf die Barrierefreiheit zu richten. Auch bei grundhaften Sanierungen ist zu prüfen, ob ein barrierefreier Umbau möglich ist, sofern denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte dies zulassen. Im Bereich des barrierefreien/-armen Wohnens liegt der Schwerpunkt auf älteren Bürgern und jungen Familien mit Kindern.

Barrierefreiheit

Bauliche und flankierende Maßnahmen sollen künftig an ihrer weitgehend barrierefreien Gestaltung gemessen werden. Öffentliche Mittel sollen ausschließlich dann investiert werden, wenn Belange der Barrierefreiheit berücksichtigt wurden. Die Umsetzung dieser Grundsätze darf den Denkmalwert und den Welterbestatus jedoch nicht gefährden, Schutzziele sind individuell und innovativ abzugleichen. Geeignete Kompromisse zwischen dem sich rasant ändernden Stand der Technik zur Barrierefreiheit und der Bewahrung wertvoller Originalsubstanz aus vielen Jahrhunderten zu finden, ist eine Herausforderung der nächsten Jahre.

Komplett leerstehende Gebäude

Im Welterbegebiet gibt es noch 55 leerstehende Gebäude, davon befinden sich neun Objekte in Sanierung bzw. Sanierungsvorbereitung. Die Aktivierung leerstehender Gebäude aufgrund schlechter Bauzustände soll überwiegend für die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Anforderungen der Barrierefreiheit und der Umsetzung einer effizienten energetischen Sanierung erfolgen, sofern denkmalpflegerische und städtebauliche Aspekte nicht dagegen sprechen. Vorrangiges Sanierungsziel ist die Schaffung höherwertigen Wohnraums und größerer Wohnungen.

leerstehenden Gebäude

Lückenschließungen und städtebaulich neu zu ordnende Bereiche

Die historische Altstadt Wismars zeichnet sich durch ihre gewachsene Blockstruktur aus. Die weitestgehend geschlossene und erhaltene Baustruktur, die dem jeweiligen Straßenverlauf folgt, bestimmt wesentlich die stadträumliche Qualität der Wismarer Altstadt. Jedoch sind noch heute Baulücken im Welterbegebiet vorhanden, die neben den Grundstücken mit gefährdeter Bausubstanz ein erhebliches, das Stadtbild beeinträchtigendes Problem darstellen.

Nicht alle der bestehenden Baulücken können aus städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Gründen kurzfristig wieder bebaut werden. Die Lücken in den Raumkanten können daher vorübergehend auch durch Mauern geschlossen werden. Vorrangiges Ziel ist aber die Herstellung einer geschlossenen Raumkante durch eine Neubebauung. Baulücken sind für die Errichtung neuer und individueller Wohnformen besonders geeignet.

Auch eine abweichende Bebauung und damit einhergehend Versprünge in der überlieferten Bauflucht bzw. Raumkante stellen eine Störung in der Blockstruktur dar. Zu nennen sind hier die Neubauten der 1950er und 1980er Jahre (Wohngebäude in Großblockbauweise). So wurden bei der Schließung der Bombenlücken die bis dahin vorhandenen Baufluchten und Raumkanten nicht immer eingehalten.

Bautechnologische Zwänge als auch fehlende örtliche Anpassungsmöglichkeiten einerseits sowie die bewusste Zurücksetzung der Baufluchten andererseits haben in diesen Bereichen entlang des öffentlichen Straßensystems zu einer Anzahl ungeordneter oder nur schwer zu bebauender Restflächen geführt.

Grundsätzlich ist dem Erhalt der Gebäude immer Vorrang gegenüber einem Rückbau einzuräumen. Jedoch kann ein Rückbau auf Grund eines nicht mehr zu erhaltenden Bauzustandes nicht immer ausgeschlossen werden.

Die Schließung der unbebauten Grundstücke zählt ebenso wie die Gebäudesanierung zu den Schwerpunktaufgaben in den kommenden Jahren. In Vorbereitung bzw. in Planung befinden sich die Baulückenschließungen zwischen der Beguinenstraße 2 und 4, in der Schatterau 44 bis 48 und der Bauhofstraße 32/Weberstraße 40. In Durchführung befindet sich die Baulückenschließung in der Fischerstraße 5/7 und Bergstraße 2.



MANAGEMENTPLAN UNESCO Welterbestätte Altstadt 2. Fortschreibung

- Sanierungsbedarf Gebäude**
- Bedarf für Sanierungen
 - hoher Handlungsbedarf
 - In Sanierung befindliche Gebäude
 - Neubau nach Abriss

Grenze Welterbegebiet



Karte 17: Sanierungsbedarf Hochbau

Stadteingänge – Handlungsbedarf an Gebäuden und baulichen Anlagen

Die Silhouette des Welterbegebietes wird durch die markanten, stadtbildprägenden Solitärbauten bestimmt, die sowohl von der See- als auch von der Landseite bereits aus großer Entfernung wahrnehmbar sind. Der historische Stadtkern ist von maßstabssprengenden Neubauten des 20. Jahrhunderts verschont geblieben, die Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts haben diese Silhouette respektiert bzw. konnte diese nach Rückbau wiederhergestellt werden. Bestimmend für die Wirkung der Stadtanlage sind die Blickbeziehungen von den Hauptzufahrtsstraßen. Die Stadteingänge bieten derzeit für Besucher zu wenig Hinweise auf das historische Potenzial der UNESCO-Welterbestätte

Stadteingänge

Vorrangig geht es um die Gestaltung der den Stadteingang markierenden Gebäude, aber auch um die Vorflächen mit baulichen Anlagen, die dem jeweiligen Stadteingang vorgelagert sind (z. B. der Kreisverkehr Lübsche Straße – Standort des ehemaligen Lübschen Tores).

Die baulich gestalterische Aufwertung der Stadteingänge als „Tore / Visitenkarten“ der Altstadt besitzt nach wie vor hohe Priorität. Dabei handelt es sich beispielsweise um den Stadteingang Dr.-Leber-Straße / Turnerweg und den Stadteingang Dankwartstraße / Dr.-Leber-Straße / Dahmannstraße.



Dankwartstraße 58: unsaniert, privat, Gewerbe leerstehend



Dr.-Leber-Straße 25, unsaniertes Eckgebäude Dr.-Leber-Straße / Turnerweg, leerstehend

5.3 Handlungsbedarf Wirtschaft und Verkehr

Im Sinne der Welterbestätte muss die schrittweise Sanierung der Straßen und Plätze in Bezug auf die historische Straßenraumgliederung einschließlich der Materialien fortgesetzt werden, da der Zustand der öffentlichen Erschließungsanlagen in einigen Bereichen weiterhin erhebliche Mängel aufweist.

Sanierungsbedarf

Von besonderer Bedeutung sind die Stadteingänge bzw. Zugänge in die Welterbestätte, deren derzeitiger baulicher und gestalterischer Zustand als teilweise erheblicher Missstand eingeschätzt werden muss.

Eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des Stadtraumes ist ein wichtiger Teil der Zukunftsfähigkeit der historischen Altstadt. Zur Entwicklung und Umsetzung innovativer Lösungen für denkmalgerechte barrierefreie Gestaltung erfolgt eine Zusammenarbeit der Hansestadt Wismar mit verschiedenen Kooperationspartnern. Dabei geht es insbesondere um die Nutzbarmachung von wesentlichen Fußwegen und das Entwickeln eines zusammenhängenden barrierefreien Wegenetzes unter Beachtung denkmalpflegerischer und städtebaulicher Aspekte sowie der Erreichbarkeit der wesentlichen Dienstleistungs-, Einkaufs-, Kultur- und Verwaltungsstandorte, angebunden an die Netze des ÖPNV und die Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Die historische Altstadt Wismar ist von herausragendem kulturellem Wert und als UNESCO-Welterbestätte ist der Schutz dieses Gutes von internationaler Bedeutung. Mit der Verabschiedung der UN-Behindertenrechtskonvention 2006 durch die Vereinten Nationen und der Ratifizierung in Deutschland im März 2009 müssen sich daneben aber auch die Anforderungen an Barrierefreiheit im internationalen Maßstab messen lassen.

Von den 85 Straßen in der Altstadt sind noch 27 Straßen sanierungsbedürftig. Hoher Handlungsbedarf besteht für folgende Straßen:

- Neu- und Umgestaltung Claus-Jesup-Straße (in Durchführung)
- Neu- und Umgestaltung Kleinschmiedestraße
- Neu- und Umgestaltung Bei der Klosterkirche
- Neu- und Umgestaltung Bergstraße / Schatterau
- Neu- und Umgestaltung Am Schilde / Kurze Straße
- Neu- und Umgestaltung Breite Straße
- Neu- und Umgestaltung Spiegelberg / Fischerstraße / Am Poeler Tor
- Neu- und Umgestaltung Altstadttring / Bahnhofstraße
- Neu- und Umgestaltung Baustraße / Badstaven
- Neu- und Umgestaltung Wallstraße / Neue Wallstraße/ Stavenstraße

Die Neu- und Umgestaltung der Straßen beinhaltet auch den unterirdischen Raum (Erneuerung / Umverlegung von Leitungen und Kabeln).

Die historisch vorgegebenen Straßen- und Platzräume sind grundsätzlich der Maßstab für den nutzbaren Verkehrsraum. Es werden daher auch keine neuen Trassen oder Veränderungen der Hausfluchten und der Blockumgrenzungen vorgesehen bzw. zugestanden. Bei der Gestaltung der Straßen- und Platzräume sind die Auflagen der Denkmalpflege zur Wahrung des historischen Altstadtcharakters vorrangig. Die Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Straßen- und Platzbelages und des historischen Straßenprofils erfolgt auf dem Gestaltungsprinzip der großen Neupflasterung des 19. Jahrhunderts.

5.4 Handlungsbedarf soziale Infrastruktur, öffentlicher Raum

Soziale Infrastruktur

Integrierte Gesamtschule „Johann Wolfgang von Goethe“ mit Schulhof

Die Integrierte Gesamtschule „Johann Wolfgang von Goethe“ Wismar und der Schulhof müssen komplett saniert werden. Träger der Schule ist der Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Schulsanierung kostet ca. 19,1 Millionen Euro. Die Sanierung stellt beispielsweise in puncto Denkmalschutz, Inklusion, Statik und Akustik besondere Herausforderungen dar.

Sanierungsbedarf

Barrierefreiheit ist eine entscheidende Voraussetzung für Inklusion. Inklusion bedeutet, dass jeder Mensch die Möglichkeit erhält, sich vollständig und gleichberechtigt an allen gesellschaftlichen Prozessen zu beteiligen, unabhängig von individuellen Fähigkeiten, sozialer Herkunft, Geschlecht oder Alter.

Die Arbeiten der Sanierung werden voraussichtlich bis Sommer 2021 andauern.



Digitales Innovationszentrum Alter Hafen

Nach der Sanierung des ehemaligen Werkstatt- und Sozialgebäudes, die sich in Durchführung befindet, soll im Erdgeschoss ein digitales Innovationszentrum entstehen. Im Zuge der immer schneller fortschreitenden Digitalisierung ist es ein nachhaltiger Wunsch, insbesondere seitens der Landesregierung, an ausgewählten Hochschul- und Universitätsstandorten „Digitale Innovationszentren“ einzurichten. Ein solches Zentrum dient als Brutstätte für Startup-Unternehmen und als strategische Plattform für die Unterstützung und die Weiterentwicklung der Informations- und Kommunikationsbranche. In Zusammenarbeit mit dem Technologie- und Gewerbezentrum (TGZ) können erfolgsversprechende Unternehmen sich dort bis zu Marktreife weiterentwickeln. Weiterhin plant die Forschungs- GmbH der Hochschule Wismar, die künftiger Betreiber dieses Zentrums wird, eine Art Begegnungsstätte für Bürger und Bürgerinnen etc., um sich hier über die digitale Zukunft auszutauschen und der Gesellschaft dieses Thema in Gänze näher zu bringen.

Öffentlicher Raum – Grün- und Freiflächengestaltung

Handlungsbedarf

Die Auseinandersetzung mit dem Thema „Grün“ in Innenstädten geht seit einiger Zeit mit den Diskussionen zum Klimawandel einher. Dabei geht es auch um die Frage, wie den Menschen bei Wetterextremen wie z.B. lang andauernder Hitze oder starker anhaltendem Niederschlag der Aufenthalt in Städten mit großem Versiegelungsgrad erträglich gestaltet werden kann. In diesem Zusammenhang bekommen mittelbare Maßnahmen zum Klimaschutz neue und verstärkte Bedeutung. "Auch eine stärkere Durchgrünung von historischen Altstädten muss in diesem Zusammenhang neu diskutiert werden und bedarf möglicher Kompromisse und Lösungen mit der Denkmalpflege. Durch diese Maßnahmen kann das Stadtklima nachhaltig verbessert werden." (Positionspapier Deutscher Städtetag, Entwurf Stand 18.1.2019, S.7).

Einige Planungs- und Bauvorhaben die für die Altstadt, die Randgebiete und die Pufferzone zeitnah zur Realisierung anstehen, werden nachstehend vorgestellt. Gerade am Stadtring und der Pufferzone liegen Flächen mit großem Potential in Bezug auf die Freizeit- und Erholungsnutzung. Beispiele dafür sind der Stadtmauergrünzug, der Lindengarten, die Schützenwiese. Bei diesen Flächen ist es das Ziel vorhandene Wegeverbindungen „im Grünen“ zu einem ausgiebigen Spazierweg zu verknüpfen und gleichzeitig Aufenthaltsqualität durch Bankplätze, Spielmöglichkeiten und Wissensvermittlung anzubieten.

Platzgestaltung Alter Hafen

Oberste Priorität hat die Platzgestaltung zwischen dem Thormann-Speicher und dem Ohlerich-Speicher. Geplant ist die Gestaltung einer multifunktionalen Fläche für Aufenthalt, Spiel und Veranstaltungen. Dabei wird eine qualitätvolle Gestaltung, im Einklang mit der umliegenden Bebauung, für unterschiedliche Nutzergruppen angestrebt. Dazu wurde in einem Workshop mit interessierten Anwohnern und Bürgern der Stadt beraten.



Ausschnitt aus der Entwurfsplanung unter Beteiligung der Öffentlichkeit und des SVB



Spielplatzerneuerung Lindengarten und St.-Nikolaikirchhof

Die Spielplätze thematisch zu gestalten hat sich die Hansestadt Wismar auf die Fahne geschrieben, um eine spannende Welt für Kinder rund um ein spezielles Thema zu schaffen. So ist die Spielplatzerneuerung im Lindengarten mit dem Thema „Bahnhof“ ausgewählt worden. Auch der vorhandene Spielplatz St. Nikolaikirchhof ist in die Jahre gekommen und muss erneuert werden.

*Spielplatz-
erneuerung*

Neugestaltung des mittigen Grünstreifens Claus-Jesup-Straße

Im Zusammenhang mit der in Durchführung befindlichen Sanierung der Claus-Jesup-Straße ist die Neugestaltung des mittigen Grünstreifens Claus-Jesup-Straße, einschließlich der Übergangsbereiche zur Lübschen Straße / Ulmenstraße / Zeughausstraße geplant. Neben einer Vielzahl von Baumpflanzungen entlang der neuen Promenade werden Aufenthaltsbereiche mit Wissensvermittlungen eingefügt die Kinder und Erwachsene ansprechen werden.

*Freiflächen-
gestaltung*

Umgestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage Lindengarten

1815 entstand auf dem Gebiet der ehemaligen schwedischen Befestigungsanlage der aus Spenden finanzierte Lindengarten. Der Lindengarten ist die größte relevante Grünanlage in der Altstadt mit teilweise 200 Jahre altem Baumbestand. Ein maßgeblicher Teil des heutigen Baumbestandes stammt noch aus dieser Zeit. Die Anlage ist in Teilabschnitten bereits aufgewertet. Im Bereich des Gewässers, des Uferbereiches und auf einigen Teilflächen sind in den vergangenen Jahren Ergänzungspflanzungen durchgeführt worden. Weitere Gestaltungsmaßnahmen sind erforderlich.



Im Zusammenhang mit der Aufwertung des Lindengartens ist auch die Erneuerung des Spielplatzes geplant (Themenspielplatz Bahnhof).



Umgestaltung St. Marienkirchplatz Nordseite

Auf der Basis des Leitbildes und des St.-Marien-Forums erfolgt die Umgestaltung des St. Marienkirchplatzes Nordseite (ehemalige Friedhofsfläche). In Zukunft könnte an dieser Stelle ein Skulpturengarten mit Grün und Aufenthaltsfunktionen entstehen. Diese Idee ist detailliert zu prüfen und ggf. weiter zu bearbeiten.

*Freiflächen-
gestaltung*

Freiflächengestaltung St.-Georgen-Kirche (westlicher Teil)

Die Gestaltung der westlich der St.-Georgen-Kirche gelegenen Außenanlagen, war schon Schlüsselprojekt der 1. Fortschreibung des Managementplanes 2012. Die Maßnahme befindet sich in Vorbereitung. Im Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlage soll auch ein Funktionsgebäude für die Veranstaltungen in St. Georgen und ein Kinderspielplatz errichtet werden.



zu gestaltende Fläche westlich von St. Georgen (in Vorbereitung)

Umgestaltung des Fürstenhofgartens

Die innerstädtische Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft des Fürstenhofes dehnt sich über eine Fläche von rund 3.000 m² aus und besitzt Denkmalstatus. Nach umfassender Sanierung der Gebäude des Fürstenhofes muss eine adäquate gestalterische Aufwertung des Fürstenhofgartens erfolgen. Die Zielsetzung besteht darin, den Fürstenhofgarten für Bewohner und Gäste wieder als erlebbarer Gartenraum für Erholungszwecke und Kurzweil mit Sitzmöglichkeiten und Spielpunkten zu gestalten. Die Wiederranlage der historisch nachgewiesenen Baumreihen und weitere Anpflanzungen sollten ebenso in die Planung einfließen wie die Möglichkeit diesen Garten für Veranstaltungen zu nutzen.

Die Neugestaltung des Fürstenhofgartens war ebenfalls ein Schlüsselprojekt der 1. Fortschreibung des Managementplanes 2012, das bisher nicht umgesetzt wurde. Sie bleibt weiterhin eine Schwerpunktaufgabe mit hoher Priorität.



Vervollständigung des begrünten Promenadenrings entlang der Altstadtkante

Das Thema „Grün um die Altstadt“ war schon vom Sachverständigenbeirat unter Leitung von Prof. Marg im Zusammenhang mit dem ehemaligen Festungsgürtel, der die Stadt umschloss, aufgegriffen worden. Dazu erfolgte 2013 eine Ausarbeitung in Form eines Gutachtens mit Handlungsempfehlungen, die schrittweise in die Bebauungspläne und Objektplanungen, vornehmlich am Altstadtring und in der Pufferzone des Welterbegebietes, einfließen.

Die westliche Altstadtkante ist bereits durch die vorhandene Allee in der Dahlmannstraße und erfolgte Neupflanzungen von Bäumen entlang der Ulmenstraße weitestgehend begrünt.



vorhandenes Grün in der Dahlmannstraße, Ulmenstraße und Turmstraße

Die größten öffentlichen Grünanlagen, wie der Lindengarten, die Schützenwiese oder die Wallgärten befinden sich außerhalb der Altstadt. Sie sind hervorgegangen aus Teilbereichen des ehemaligen vorgelagerten Festungsgürtels. Diese werden zudem von der die Altstadt umgrenzende Ringstraße getrennt. Eine Verbindung dieser Grünflächen besteht zwischen der Schützenwiese und den Wallgärten. Über Verbindungswege und größere Grünflächen beidseitig der Schweriner Straße sind sie zu erreichen. Der Lindengarten ist hiervon jedoch durch die stadträumliche Entwicklung des 19. Jahrhunderts mit der Bebauung der südöstlichen Altstadtkante (Grabenzone westlich der Dr.-Leber-Straße) isoliert.

Angestrebt wird die Verknüpfung vorhandener mit den neu zu gestaltenden Grün- und Freiflächen am äußeren Altstadtrand. Realisiert werden kann dies über die Gestaltung eines Grünzuges hinter dem ZOB auf der ehemaligen Gleistrasse in Richtung Bahnhofsvorplatz. Von hier erfolgt die gestalterische Verknüpfung zur öffentlichen Grünanlage Lindengarten. Weitergeführt wird der Grünzug über die landschaftsräumliche Gestaltung in Block 51 (B-Plan Südöstlicher Altstadtrand) und Block 60 (Stadtmauergrünzug) schließlich in südliche Richtung zur Parkanlage Schützenwiese / Wallgärten.

Zukünftige Vorhaben sind:

- die Fortsetzung des Stadtmauergrünzuges an der Turmstraße und
- die Bahnhofsvorplatzgestaltung mit der Weiterführung der Promenade Richtung Alter Hafen
- Visualisierung der Freiraumstrukturen – Erarbeitung einer Grün- und Freiflächenkarte für die Altstadt und die Pufferzone

Marktplatz

Seitens der Bürgerschaft gibt es einen Prüfauftrag an die Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar zur Stärkung der Aufenthaltsqualität des Marktplatzes.

Straßenbegleitende Baureihen

Die vier auf die Altstadt von Wismar zuführenden Straßen – Rostocker Straße, Schweriner Straße, Lübsche Straße und Poeler Straße – sollten jeweils mit beidseitig straßenbegleitenden Baumreihen ausgestattet werden.

Fassadenbegrünung

Wie im Gliederungspunkt 3.3.3 beschrieben, sollte auch in Zukunft eine vollflächige Begrünung von historisch wertvollen Fassaden vermieden werden. Seitliche Fassaden von Baulücken, die als Parkflächen, Spielplätze oder Hofeinfahrten zwischengenutzt werden oder die aus städtebaulichen bzw. bauordnungsrechtlichen Gründen nicht bebaut werden, könnten begrünt werden, wie z.B.:

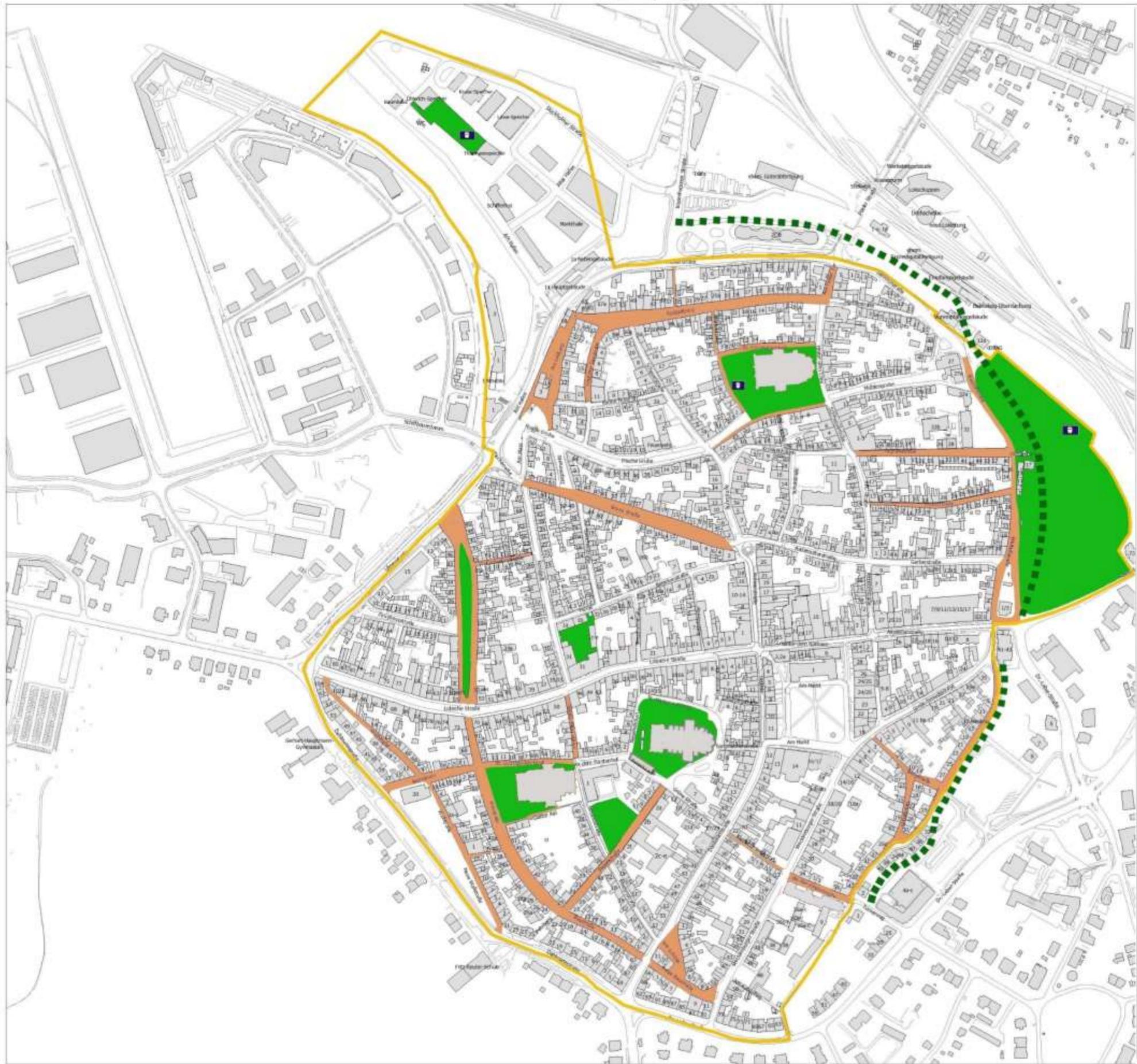
- Fassade Baulücke Frische Grube mit dem Blick vom Schabbell-Garten auf den Schmuckgiebel der Nikolaikirche,
- Giebel links und rechts der Freifläche zum Kindergarten Neustadt oder
- Hofseitiger, aber von der Straße einsehbarer Giebel in der Kleinschmiedestraße.

Eine detaillierte Prüfung vor Ort sollte Aufschluss über die sinnvolle Möglichkeit zur Begrünung geben.

Voraussetzungen für artgerechte Bepflanzungen in der Altstadt

Um eine artgerechte Bepflanzung in der Altstadt durchzuführen, die sich langanhaltend gut am Standort entwickeln kann, sind folgende Voraussetzungen zu prüfen:

- Gestaltungs- und Nutzungsansprüche – Nähe zur Wohnbebauung / Lichtverhältnisse, Laub- und Fruchtfall
- Anliegerpflichten einschließlich verkehrstechnischer Belange – Straßenbreiten, Fußwege, Stellplätze
- Übereinstimmung mit den Vorgaben der Denkmalpflege
- Vielzahl der Versorgungsleitungen im unterirdischen Raum



MANAGEMENTPLAN

UNESCO Weiterbestätte Altstadt

2. Fortschreibung

Sanierungsbedarf Erschließungsanlagen

-  Straßen und Wege
-  Grün- und Freiflächen
-  Spielplatz
-  begrünter Promenadenring

 Grenze Weiterbegebiet

Karte 18: Sanierungsbedarf Erschließungsanlagen

 Datenstand: 31.12.2019

5.5 Handlungsbedarf Welterbe, Tourismus und Kultur

Im Jahr 2022 feiern die Hansestädte Wismar und Stralsund „20 Jahre UNESCO Welterbe Historische Altstädte Wismar und Stralsund“. Im Jahr 2029 feiert die Hansestadt Wismar „800 Jahre Wismar“. Anlässlich dieser Jubiläen wurden die Ziele aktualisiert sowie eine Vielzahl von Maßnahmen und Veranstaltungen geplant.

*Kulturelle
Maßnahmen*

- Welterbe und Tourismus:
 - Festjahresprogramm 20 Jahre UNESCO-Welterbe
 - Relaunch der Ausstellung im Welt-Erbe-Haus
 - steigende Gästezahlen und Übernachtungen
 - Stabilisierung der Besucherzahlen im Welt-Erbe-Haus, in der Tourist-Info, in St. Georgen und St. Marien
 - Zertifizierung der Tourismuszentrale nach Q 2
 - Digitalisierung des Marketings
- Kultur und Museum:
 - Anzahl der Veranstaltungen im Theater bei 130 konstant halten und die Qualität sowie die Vielfalt steigern
 - Kunst-/ Geschichtsausstellungen im Schabbell und in der Gerichtslaube
 - NDR-Konzerte, Kunstmarkt, Wochen- und Festmärkte
 - Ausstellungen im Kunstraum St. Georgen
 - Neubau Anlage, inkl. Funktionsräume für St. Georgen
 - Schaffung neuer Ausstellungsflächen über den Grundmauern von Alter Schule und Stadtmusikantenhaus
 - Neugestaltung der Ausstellung im Rathauskeller
 - Relaunch der Ausstellung Backsteinbaukunst in St. Marien

5.6 Künftige Maßnahmenschwerpunkte

Für die Sanierung des Denkmals Altstadt ist es entscheidend, dass neben der Vielzahl von Einzelmaßnahmen auch Schlüsselvorhaben eine entscheidende Rolle spielen. Diese stellen innerhalb der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes Schwerpunkte dar. Die Sanierung der Objekte Am Markt 18, Mecklenburger Straße 1, Bohrstraße 15, die Sanierung der IGS einschließlich Schulhof an der Stadtmauer und der Neubau Turmstraße 23-27 befinden sich in Durchführung.

Schlüsselvorhaben

Zu den künftigen Maßnahmenschwerpunkten zählen:

- Die Erneuerung der Straßenräume Breite Straße, Kurze Baustraße/Am Schilde, Spiegelberg/Fischer Straße/Am Poeler Tor, Baustraße/Badstaven, Bei der Klosterkirche, Wallstraße/Neue Wallstraße, Kleinschmiedestraße, Bergstraße/Schatterau und Altstadtring/Bauhofstraße
- Fortsetzung der Sanierung und Umnutzung der Speicher im Alten Hafen sowie Platzgestaltung zwischen Ohlerich- und Thormann-Speicher
- Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude, Beguinenstraße 2, Dankwartstraße 31 und 31a, Bohrstraße 13, Krämerstraße 15 sowie Papenstraße 2a und 2f
- Rückbau / Neubau oder umfassende Modernisierung des Wohngebäudes Böttcherstraße 28,30,32
- Gestaltung Außenanlagen St.-Georgen-Kirche
- Aufwertung des Fürstenhofgartens und Lindengarten



Fortsetzung der Sanierung und Umnutzung der Speicher im Alten Hafen sowie multifunktionale Platzgestaltung



Um- und Ausbau Claus-Jesup-Straße sowie Umgestaltung des Grünstreifens (in Durchführung)



St.-Georgen-Kirche: Freiflächengestaltung westlich und Fortführung der Sanierung



Neugestaltung Fürstehofgarten



Sanierung Beguinenstraße 2



Stadtraum St.-Marien-Kirche; Erneuerung St. Marien-Kirchhof (5. BA); Schaffung Ausstellungsflächen über den Grundmauern von Alter Schule und Stadtmusikantenhaus



Um- /Ausbau Breite Straße



Sanierung Bohrstraße 15 (in Durchführung)



Fortführung St.-Nikolai-Kirche und Spielplatzerneuerung St. Nikolaiplatz mit dem Thema „Soko Wismar“



Erhalt / Umgestaltung Lindengarten; Spielplatzerneuerung mit dem Thema „Bahnhof“



Sanierung Krämerstraße 15



Sanierung Papestraße 2a



Papestraße 2f



Sanierung Markt 18 / Mecklenburger Straße 1 (in Durchführung)



Sanierung Dankwardtstraße 31a und 31



Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft, Kultur und Kommunikation



Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbestätte seit 2002

MANAGEMENTPLAN

UNESCO Welterbestätte Altstadt 2. Fortschreibung

Künftige Maßnahmenswerpunkte

Erneuerung Straßenraum

- Um- und Ausbau Claus-Jesup-Straße mit Qualifizierung Grünstreifen (in Durchführung)
- Um- und Ausbau Breite Straße
- Kurze Baustraße/ Am Schilde
- Spiegelberg/ Fischerstraße/ Am Poeler Tor
- Baustraße/ Badstaven
- Bei der Klosterkirche
- Wallstraße/Neue Wallstraße
- Kleinschmiedestraße
- Bergstraße/ Schatterau
- Altstadttring/ Bauhofstraße

Freiflächengestaltungen

- Gestaltung Lindengarten, einschließlich Spielplatzerneuerung
- Neugestaltung Fürstehofgarten
- Gestaltung des Stadtraum St.-Marien-Kirche
- Fortführung Sanierung St.-Nikolai-Kirche und Spielplatzerneuerung St.-Nikolai-Platz
- St.-Georgen-Kirche-Freiflächengestaltung westlicher Teil und Fortführung Sanierung

Maßnahmen im Bereich Hochbau

- Fortsetzung Sanierung Speicher im Alten Hafen
- Sanierung IGS mit Schulhof (in Durchführung)
- Sanierung Markt 18 und Mecklenburger Straße 1, Bohrstraße 15 (in Durchführung), Beguinenstraße 2, Dankwardtstraße 31 und 31a, Krämerstraße 15, Papestraße 2a und 2f, Neubau Turmstraße 23-27 (in Durchführung)
- Rückbau / Neubau Böttcherstraße 28-32
- Neubebauung Brachfläche der ehemaligen Fischräucherei Am Platz/Runde

Legende:

- Straßen und Wege
- Grün- und Freiflächen
- Hochbau
- Spielplatz



Karte 19: Maßnahmenswerpunkte



Zusammenfassung Ziel- und Maßnahmenkonzept

Handlungsfeld – Städtebau, Denkmalschutz und Wohnen

Handlungsziele	Maßnahmen zur Zielerreichung
Konkretisierung der Schutzziele zur Erhaltung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt, Herausarbeitung und Erlebbarkeit wichtiger Sichtbeziehungen auf die Silhouette der Altstadt durch Berücksichtigung und Anpassung in der Bauleit- / Objektplanung	Erfassung, Dokumentation und Kartierung der Baudenkmale in einer Denkmalkartei Sanierung der denkmalgeschützten Hochbauten im Alten Hafen - Löwe-Speicher (Silo I), Thormann-Speicher und Baumhaus Kruse-Speicher (Silo II) und Werkstatt- und Sozialgebäude befinden sich in Sanierung Gebäudesanierungen lt. Prioritätenliste und weiterer denkmalgeschützter sowie städtebaulich bedeutsamer Gebäude
Stärkung der Wohnfunktion und Verringerung der Leerstände durch Sanierung, Umbau und Umnutzung	Modernisierung Wohnhaus Claus-Jesup-Straße 12-14 und Zeughausstraße 2
Verbesserung bzw. Weiterentwicklung von stadträumlichen Qualitäten durch Schließen von Baulücken und Um- und Neugestaltung brach liegender Flächen	Rückbau / Neubau Böttcherstraße 28/30/32 Neubau Turmstraße 23-27 (auf Rückbaufläche, befindet sich in Durchführung) und Schließung weiterer Baulücken

Handlungsfeld – Wirtschaft und Verkehr

Handlungsziele	Maßnahmen zur Zielerreichung
Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums durch Verringerung der Laden- und Gewerbeleerstände	Aufbau eines Leerstandsmanagement in der Altstadt
Verbesserung der fußläufigen Vernetzung der Verkehrsflächen und Erhöhung der Verkehrsberuhigung	Ansiedlung weiterer Unternehmen im Alten Hafen im Wirtschaftszweig Tourismus und Gastgewerbe
Bau und Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit und Verkehrsberuhigung	Um- und Ausbau Claus-Jesup-Straße (befindet sich in Sanierung) und Breite Straße mit hoher Priorität Erneuerung Straßenräume einschließlich der Leitungssysteme in der Altstadt entsprechend Prioritätenliste der Stadt

Handlungsfeld – Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales

Handlungsziele	Maßnahmen zur Zielerreichung
Optimierung der Betreuungsangebote durch Sanierung und Erweiterung der schulischen und sozialen Einrichtungen	Schaffung weiterer altersgerechter Wohnungen, z.B. durch Umbau/ Umnutzung leerstehender Gebäude Denkmalgerechte Sanierung der Integrierten Gesamtschule "Johann Wolfgang von Goethe", einschließlich des Schulhofes (befindet sich in Sanierung)
Erhöhung des Anteils an öffentlichen Einrichtungen, die barrierefrei zugänglich sind durch Baumaßnahmen	Schaffung eines digitalen Innovationszentrum im ehemaligen Werkstatt- und Sozialgebäude im Alten Hafen
Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Aufwertung vorhandener Freiraumpotenziale und Spielplätze bzw. durch Neuanlage	Neugestaltung des Fürstenhofgartens, Fortsetzung der Gestaltung des Stadtraums St.-Marien-Kirchplatz, Umgestaltung St.-Georgen-Kirchplatz (westl. Teil), Gestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage Lindengarten, einschließlich Erneuerung des Spielplatzes, Freiflächengestaltung östliche Altstadtkante, Umgestaltung und Qualifizierung des Grünstreifens Claus-Jesup-Straße, einschl. Übergangsbereiche zur Lübschen Straße/ Ulmenstraße/ Zeughausstraße, Spielplatzerneuerung St. Nikolaikirchplatz, Multifunktionale Platzgestaltung Alter Hafen, Erarbeitung eines Grün- und Freiflächenplanes für Altstadt und Pufferzone

Handlungsfeld – Tourismus, Kultur und Freiraum

Handlungsziele	Maßnahmen zur Zielerreichung
Verbesserung der touristischen Vermarktung mittels aktiver regionaler und überregionaler Außenwerbung	Bedarfsgerechte Schaffung von Beherbergungskapazitäten und Zertifizierung der Tourismuszentrale nach Q2 Errichtung eines multifunktionalen Abfertigungsgebäudes für den Kreuzfahrttourismus (befindet sich in Durchführung)
Vorbereitung auf „20 Jahre UNESCO Welterbe“ durch Qualifizierung der Tourist-Information und durch Angebote zur Stabilisierung der Besucherzahlen	Erarbeitung eines attraktives Festjahrprogramm 2022 Relaunch der Ausstellung im Welt-Erbe-Haus
Vorbereitung auf das historische Jubiläum „800 Jahre Wismar“ durch Etablierung von Event-Szenarien	Hochwertige und attraktive Ausrichtung der Stadtfeste, von Rathauskonzerten, Kunst-/Geschichtsausstellungen im SCHABBELL sowie in der Gerichtslaube, Neugestaltung der Ausstellung im Rathauskeller, Relaunch und Erweiterung Ausstellung Backsteinbaukunst in St. Marien
Bewahrung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz und Kultur- und Freizeitangebote durch Sanierung, Erweiterung und Ergänzung der Angebote	Fortführung der Sanierung der St.-Georgen-Kirche, des St.-Marien-Kirchturms und der St.-Nikolai-Kirche Schaffung neuer Ausstellungsflächen über den Grundmauern von Alter Schule und Stadtmusikantenhaus

6 Förderkulisse im Welterbegebiet

Förderkulisse

Seit Beginn der 1990er-Jahre wird in der Wismarer Altstadt ein umfangreiches Stadterneuerungsprogramm schrittweise umgesetzt, wie die Sanierung von denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und von Straßen, Wegen, Plätzen sowie Grün- und Freiflächen.

Die Sanierung erfolgt mit Unterstützung der Städtebauförderungsprogramme von Bund und Land, der Europäischen Union und unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt sowie Mitteln privater Eigentümer und Investoren.

Neben dem UNESCO-Welterbegebiet befinden sich in der Altstadt das Sanierungsgebiet Altstadt mit Erweiterungsgebiet, das Fördergebiet „Die Soziale Stadt“ und das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Die Karte 19 zeigt die Grenzen der einzelnen Gebietskulissen. Zu beachten ist, dass die Grenze des Fördergebietes „Die Soziale Stadt“ der Grenze des Sanierungsgebietes (ohne Erweiterungsgebiet) entspricht.

Im Jahr 2018 erfolgte die erste Teilaufhebung. Aufgrund des § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) und des § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am 26.10.2017 die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet I) als Satzung beschlossen.

Das Teilgebiet I umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, welche sich innerhalb des in der Karte 20 grün gekennzeichneten Bereiches befinden und sich so vom übrigen Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar“ abgrenzen. In diesem gekennzeichneten Teilgebiet sind die Sanierungsziele erreicht.

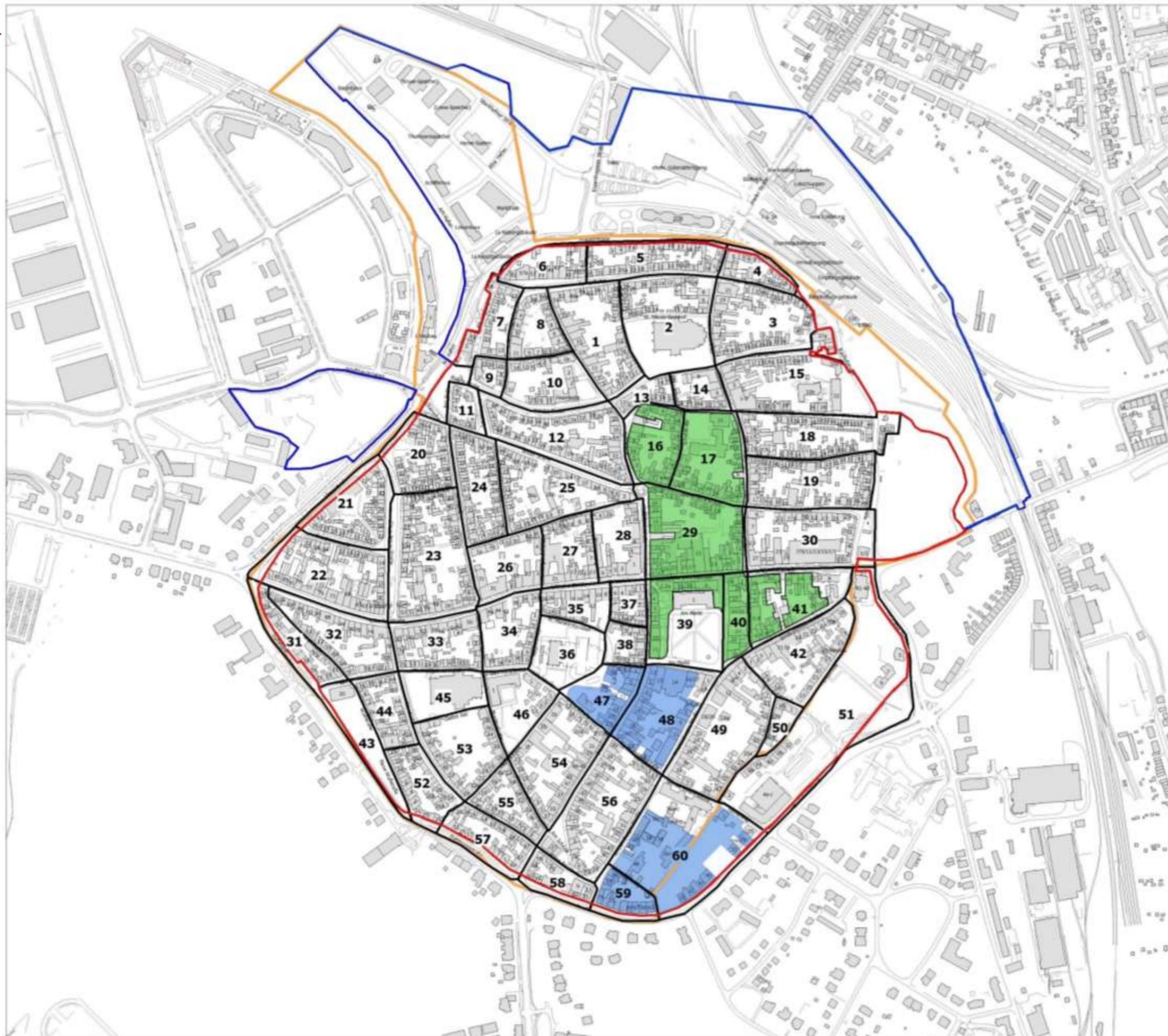
Die Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet I) trat am 01.01.2018 in Kraft.

Zwischenzeitlich wurde auch die 2. Teilaufhebung vorangetrieben. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am 24.10.2019 die 2. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet II) beschlossen. Sie tritt zum 01.01.2020 in Kraft.

(Siehe Karte 20)

Für die von der Teilaufhebung nicht betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ gilt die Sanierungssatzung vom 18.07.1992 weiterhin.

Der Geltungsbereich des Welterbegebietes wird von der Teilaufhebung des Sanierungsgebietes nicht berührt. Die Kulisse des Welterbegebietes behält weiterhin ihre Gültigkeit. Dies gilt auch für die anderen Satzungen bzw. Rechtsverordnungen – Denkmalbereichsverordnung, Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung – in diesem Bereich. Diese bestehen weiterhin fort.



MANAGEMENTPLAN

UNESCO Weiterbestätte Altstadt 2. Fortschreibung

Gebietskulissen

- Grenze Sanierungsgebiet
Altstadt/Die Soziale Stadt
- Grenze
Erweiterungsgebiete Altstadt
- Teilaufhebungsgebiet 2018
- Teilaufhebungsgebiet 2020
- Grenze
Weiterbegebiet
- Blockgrenzen

 Karte 20: Gebietskulissen

Datenstand: 31.12.2019

7 Finanzierungskonzept

Finanzierung

Zu Beginn des umfangreichen Stadterneuerungsprozesses der Altstadt im Jahr 1991 wurde für dieses Gebiet ein Sanierungsaufwand von ca. 0,6 Mrd. € zur Wiederherstellung und Reparatur der Bausubstanz einschließlich der notwendigen Infrastruktur geschätzt. Circa 67 % des Leistungsumfanges davon für die Sanierung der Hochbausubstanz.

Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes befindet sich in Privateigentum. Die Hansestadt Wismar unterstützte in den zurück liegenden Jahren teilweise die Gebäudesanierung im Rahmen von freiwilligen Leistungen umfangreich. Jedoch kann die Hansestadt Wismar den hohen Finanzbedarf allein nicht tragen. So war und ist trotz allmählich wachsender eigener Steuereinnahmen der Hansestadt Wismar die finanzielle Unterstützung unterschiedlicher Förderprogramme erforderlich.

Hierbei ist die Bündelung verschiedener Programme auf Gebietsebene von Bedeutung, um eine ganzheitliche und nachhaltige Aufwertung der Gesamtmaßnahme Altstadt erreichen zu können. Folgende Förderprogramme, kommunale und private Mittel wurden gebündelt in der Altstadt eingesetzt:

Städtebauförderprogramme

Die Mittel aus den Städtebauförderprogrammen wurden in der Vergangenheit und werden auch zukünftig zielgerichtet zur Verbesserung des Gebietsimages, der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und zur Beseitigung von weiteren Missständen eingesetzt.

- Programm „Allgemeine Städtebauförderung“ und Landesprogramm

Die Mittel wurden in den Anfangsjahren der Städtebauförderung für:

- die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- die Instandsetzung / Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden und
- für Neubau- und Ordnungsmaßnahmen eingesetzt.

Schrittweise wurden diese in neue Programme aufgefangen, wie z. B. „Die Soziale Stadt“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

- Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Städtebauförderungsmittel aus diesem Programm werden seit 1992 überwiegend für die Sanierung des Denkmalbestandes in der Altstadt Wismar eingesetzt. Private Eigentümer können Zuschüsse und Darlehen für die Sanierung ihrer Häuser erhalten, sofern sich die Grundstücke im Fördergebiet Altstadt befinden.

Mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz wird die Sicherung, Erhaltung, Modernisierung und die zukunftsfähige Weiterentwicklung von Gebäuden, Ensembles und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen mit geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung in historischen Stadtkernen gefördert.

- Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“, Programmteil Aufwertung

Die Mittel sind für städtebauliche Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung des Wohnumfeldes auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) eingeordnet.

- Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“

Der Mitteleinsatz erfolgt zielgerichtet für soziale und kulturelle Infrastrukturmaßnahmen, zur Verbesserung der ökonomischen Infrastruktur, für eine

Imageaufwertung des Programmgebietes, für die Bürgerbeteiligung und die Öffentlichkeitsarbeit. Mit Hilfe dieses Programms können investive und nicht-investive Maßnahmen gefördert werden.

- **Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“**

Seit 2008 fließen in die Altstadt Mittel aus dem Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ umfasst die historische Altstadt, nördlich davon die Brachflächen der Bahn, den Alten Hafen, den ehemaligen Holzhafen und den südlichen Westhafen. Hierbei handelt es sich um die Gebietskulisse des Welterbegebietes Altstadt mit den Erweiterungsgebieten und den Bereich der Pufferzone des Weltkulturerbes.

Investitionsprogramm nationale UNESCO-Welterbestätten

Durch das Investitionsprogramm wird von Seiten des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern eine wirkungsvolle finanzielle Unterstützung gegeben. Damit kann die umfassende Sanierung für eine künftige Nutzung struktur bestimmender Einzelvorhaben umgesetzt werden, welche sonst nicht so schnell oder gar nicht hätte realisiert werden können.

EFRE-Förderung (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung)

Der Europäische Fonds für die Regionale Entwicklung gehört zu den Strukturfonds und finanziert Infrastrukturen, Anlageinvestitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und lokale Entwicklungsprojekte.

KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“

Mit dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgerufenen KfW-Förderprogramm erfolgt aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“ die finanzielle Unterstützung für die Erstellung integrierter Sanierungskonzepte. Des Weiteren können auch künftig Kosten für einen Sanierungsmanager, der die Umsetzung solcher Konzepte begleitet und koordiniert, bezuschusst werden.

Förderungen auf Grundlage des Finanzausgleichsgesetzes (FAG)

Die Mittel werden zur Förderung kommunaler Infrastrukturmaßnahmen, z. B. Straßenbaumaßnahmen, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Bau von Verwaltungsgebäuden und Feuerwehrrätehäusern, Ausbau und Modernisierung von kommunalen Hafenanlagen, Schulneubau, Bau von Sportstätten, Einrichtungen der Jugend- und Sozialarbeit sowie Naherholungsmaßnahmen eingesetzt.

Kommunale Mittel der Hansestadt Wismar

Kommunale Mittel werden insbesondere zur Komplementärfinanzierung der Fördermittel sowie zur Finanzierung der erhöhten Eigenanteile bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eingesetzt. Die nicht förderfähigen Kosten für Erschließungsanlagen und öffentlichen Gebäuden (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) sind grundsätzlich durch die Hansestadt Wismar zu übernehmen.

Finanzierung durch private Mittel

Private Mittel der Eigentümer und der Investoren werden überwiegend für die Gebäudesanierungen, Wohnungsneubau, Neubau sozialer Infrastruktur (wie z.B. Kindertagesstätten) eingesetzt.

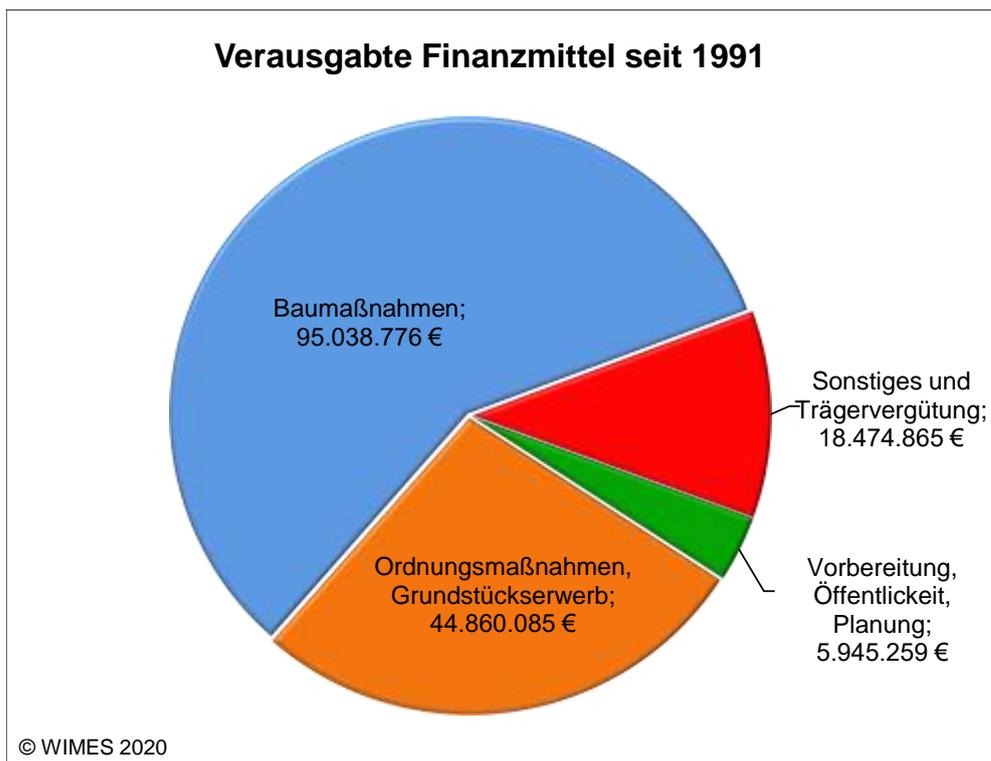
Bisher eingesetzte Finanzmittel

In der Altstadt wurden seit Beginn der Städtebauförderung bis Ende 2019 insgesamt 164.318.985 € Finanzmittel eingesetzt, davon rund 40 % aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Für Ordnungsmaßnahmen, d. h. die Sanierung von Straßen, Wegen, Plätzen, Anlagen für den ruhenden Verkehr, Grün- und Wasserflächen etc., wurden 44.860.085 € und für Baumaßnahmen 95.038.776 € Mittel verausgabt.

Abbildung 22: Verausgabte Finanzmittel

Finanzierung



Hinweis: Zu den eingesetzten Finanzmitteln sind für die Bewertung des Sanierungsfortschrittes die Vielzahl der privaten Investitionen zu berücksichtigen.

Die realisierten Maßnahmen, die geflossenen Fördermittel und die privaten Investitionen haben, wie die Bestandsanalysen verdeutlichen, durchaus ihre Wirkung gezeigt. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass alle Projekte zur Erreichung der strategischen Ziele geeignet waren. Der Mehrwert ist in den Ergebnissen deutlich erkennbar. Gerade im Bereich der Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit sind Partnerschaften entstanden, die sich im Wesentlichen auf die Realisierung der gemeinsamen Projekte konzentrierten. Die Nachhaltigkeit der Innovation wird sich erst nach Auslaufen der Städtebauförderung zeigen.

Der Umfang und der qualitative Anspruch der Maßnahmen konnten nur durch die Bündelung der Städtebauförderungsmittel der Programme mit Fördermitteln und anderen Förderprogrammen erreicht werden. Durch Bündelung von Projekten und Maßnahmen unterschiedlicher Förderprogramme wurde auch eine weitere soziale Segregation verhindert.

Die Sanierung der Altstadt ist in vielen Teilbereichen bereits sehr gut erfolgt. Trotz dessen besteht weiterhin großer Handlungsbedarf zur weiteren Stabilisierung. So wurde auch mit der Analyse deutlich, dass auch weiterhin Maßnahmen zur Erreichung der Ziele in der Altstadt notwendig sind und somit auch weiterhin finanzielle Förderung dringend erforderlich ist.

Der historische Stadtkern soll zum lebendigen Ort entwickelt werden, der für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv ist und sowohl Einwohner als auch Besucher anzieht.

Auch als Wirtschafts- und Standortfaktor ist der baukulturell wertvolle Stadtkern von großer Bedeutung. Der historisch gewachsene Stadtkern mit seinem individuellen Erscheinungsbild zieht Touristen an und wird von Unternehmen bei der Standortwahl bevorzugt. Darüber hinaus stärken Sanierungsmaßnahmen die örtliche mittelständische Wirtschaft, insbesondere das Handwerk.

Für die Umsetzung der Maßnahmen mit hohem Handlungsbedarf ergibt sich ein Gesamtfinanzierungsbedarf von rund 170 Mio. Euro. Von diesen Maßnahmen wurde eine Auswahl getroffen, die von hoher Priorität sind. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen mit einem hohen Handlungsbedarf ergibt sich nach vorläufiger Schätzung ein Finanzierungsbedarf von ca. 95 Mio. Euro.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Fortführung Sanierung St. Georgen Kirche, St. Nikolai Kirche und St. Marien (auf Basis Leitbild und St.-Marien-Forum)
- Gebäudesanierung Am Markt 18 und Mecklenburger Straße 1 (Brand Schaden 2018) – in Durchführung
- Sanierung denkmalgeschützter Kruse-Speicher (Silo II) im Alten Hafen – in Durchführung
- Sanierung denkmalgeschütztes ehemaliges Werkstatt- und Sozialgebäude im Alten Hafen – in Durchführung
- Sanierung denkmalgeschützter Thormann-Speicher im Alten Hafen
- Sanierung denkmalgeschützter Löwe-Speicher (Silo I) im Alten Hafen
- Sanierung denkmalgeschütztes Baumhaus im Alten Hafen
- Gebäudesanierung Frische Grube 9-11 – in Durchführung
- Gebäudesanierung Bohrstraße 15 – in Durchführung
- Gebäudesanierung Beguinenstraße 2,
- Gebäudesanierung Papenstraße 2a und 2f
- Gebäudesanierung Bliedenstraße 40,
- Gebäudesanierung Hinter dem Chor 19
- Sanierung Dankwartstraße 31 (Doppelgiebelhaus und Hofgebäude)
- Neubau auf Rückbaufläche, Turmstraße 23-27 mit 35 WE – in Durchführung
- Neu- und Umgestaltung Claus-Jesup-Straße – in Durchführung
- Neu- und Umgestaltung Spiegelberg/ Fischerstraße / Hinter dem Chor
- Neu- und Umgestaltung Am Schilde
- Neu- und Umgestaltung Kurze Baustraße
- Umgestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage Lindengarten
- Platzgestaltung Alter Hafen zwischen dem Ohlerich-Speicher und dem Thormann-Speicher
- Sanierung Grundschule "Fritz-Reuter", Dahlmannstraße 14 – in Durchführung
- Sanierung Integrierte Gesamtschule "Johann Wolfgang von Goethe", Bei der Klosterkirche 8, einschließlich Schulhof – in Durchführung

8 Öffentlichkeitsarbeit

8.1 Allgemeine Ziele der Öffentlichkeitsarbeit

Um die Themen Altstadtsanierung, Denkmalschutz und UNESCO-Welterbe einer möglichst breiten Öffentlichkeit zu vermitteln, sind alle Mittel und Möglichkeiten der Öffentlichkeitsarbeit zu nutzen. Die Öffentlichkeitsarbeit stellt einen wesentlichen Handlungsschwerpunkt dar. Dabei geht es zum einen darum, die Intensität und Kontinuität der Information der Öffentlichkeit zu steigern. Zum anderen gilt es, die verschiedenen Akteure – wie Stadtverwaltung, Sanierungsträger DSK, Quartiersmanagement, Altstadtbeirat und Altstadtvereine – in Bezug auf die Öffentlichkeitsarbeit stärker zu koordinieren und zu vernetzen.

Öffentlichkeitsarbeit

Indem vor allem der laufende Prozess der Sanierung und Entwicklung des Welterbegebietes kontinuierlich öffentlich dargestellt wird, soll das öffentliche Bewusstsein für den Wert der historischen Altstadt entwickelt und zugleich die Motivation geweckt und gestärkt werden, sich aktiv für Denkmalschutz und Altstadtentwicklung einzusetzen.

Vor dem Hintergrund, dass Wismar und Stralsund gemeinsam in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen wurden, bedarf es vor allem auch einer überregionalen Öffentlichkeitsarbeit. Hierbei ist gerade die Nutzung der neuen Medien von besonderer Bedeutung.

8.2 Information und Sensibilisierung der Bewohner Wismars Welterbe-Information

Gemeinsam mit Stralsund und Wismar erscheinen quartalsweise „UNESCO-Briefe“ und in regelmäßigen Abständen Faltposter, in denen über die Welterbestätte informiert wird.



UNESCO-Brief 02/2019



Zudem erscheinen im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Stadtanzeiger“ in regelmäßigen Abständen redaktionelle Beiträge zum Thema. Des Weiteren präsentiert die Stadt Ausstellungen (z. B. Dauerausstellung zur Backsteingotik „Gebrannte Größe – Bauten der Macht“ im Marienkirchturm) und bietet thematisierte Vorträge an. Einen Beitrag zur Information über das Denkmal Altstadt leistet auch der jährlich stattfindende „Tag des offenen Denkmals“, welcher durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz koordiniert, allerdings lokal organisiert wird. Die Veranstaltung ermöglicht es, Baudenkmale zu besichtigen, die sonst meist verschlossen sind.

Öffentlichkeitsarbeit

Tag des offenen Denkmals am 8. September 2019 mit dem Thema „Modern(e): Umbrüche in Kunst und Architektur“

Wenn am 8. September 2019, dem zweiten Sonntag im September, wieder viele Denkmale für Besucher geöffnet werden, wird der „Tag des offenen Denkmals“ bereits zum 26. Mal bundesweit stattfinden. Dieser Tag hat auch in Wismar eine gute Tradition. In den zurückliegenden Jahrzehnten haben viele Eigentümer, Vereine, Stiftungen, Kirchen und sonstige Beauftragte die in ihrem Besitz befindlichen oder anvertrauten Denkmale dem interessierten Besucher den Zugang ermöglicht oder das Denkmal aus einem besonderen oder bis dahin nicht bekannten Blickwinkel präsentiert.

Das diesjährige Motto des Denkmaltags lautet: „Modern(e): Umbrüche in Kunst und Architektur“ und schließt sich an das 100-jährige Bauhaus-Jubiläum an. Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Koordinatorin des bundesweiten Tags des offenen Denkmals, hebt zum diesjährigen Motto hervor: „Passend zum Jubiläumsjahr nimmt der Tag des offenen Denkmals das Bauhaus zum Anlass, Umbrüche in Kunst und Architektur in den Vordergrund zu stellen. ... Doch das Thema beschränkt sich nicht allein auf die klassische Moderne. Vielmehr geht es um revolutionäre Ideen oder technische Fortschritte, die etwas Modernes für die jeweilige Zeit mit sich brachten. So findet



© Foto: Deutsche Stiftung Denkmalschutz

sich in jedem Epochenumbruch eine Abwendung von bisherigen Traditionen hin zu etwas Neuem und Innovativem.“ Grundsätzlich sind die Jahresthemen des Tags des offenen Denkmals immer so ausgelegt, dass sie den Veranstaltern einen weiten Interpretationsspielraum geben. In fachkundigen Führungen werden wieder Denkmalpfleger und Denkmaleigentümer ausführlich über die Geschichte, zu Maßnahmen der Denkmalerhaltung, aber auch zu kunsthandwerklichen Details berichten. Das aktuelle Motto liefert Anregungen und zugleich auch eine gute Gelegenheit, an diesem Tag sonst nicht oder nur eingeschränkt zugängliche Denkmale für Besucher zu öffnen und darüber hinaus wieder gelungene und aktuelle Sanierungsbeispiele öffentlich zu präsentieren.

Ausführliche Informationen zum „Tag des offenen Denkmals“ finden Sie unter www.tag-des-offenen-denkmals.de. Das Programm für die Hansestadt Wismar wird zudem rechtzeitig in der lokalen Presse bekannt gegeben. Der Flyer zum lokalen Programm ist vorab auf der Internetseite der Hansestadt Wismar abrufbar oder im Bürgerbüro und in der Tourist-Information erhältlich.

Thorsten Günter, Baumart

Quelle: Stadtkern August 2019

Bürgerbeteiligung

Die Bewohner werden aktiv in Entscheidungsprozesse einbezogen. Dazu zählen sowohl die vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren wie z. B. zu Bauleitplänen, sowie Informationen über die öffentlichen Ausschusssitzungen der Bürgerschaft als auch die öffentliche Präsentation von Projekten und Wettbewerben. Auch regelmäßig stattfindende Stadtteilgespräche werden genutzt, um die Einwohner mit Problemen und Planungen ihres speziellen Wohnbereiches vertraut zu machen. Ein herausragendes Beispiel der Bürgerbeteiligung ist das „Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren für den Stadtraum um die ehemalige St.-Marien-Kirche“.

Bürgerbeteiligung

Pressebeiträge und Publikationen zur Bürgerinformation

Die Stadtverwaltung nutzt die lokalen Medien, um der Bevölkerung die Themen Altstadtsanierung und Welterbe näher zu bringen. Als eigene Publikationen werden der „Stadtanzeiger“ (amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt) sowie der regelmäßig erscheinende „Stadtkern“ (Sanierungszeitung der Hansestadt Wismar / Sanierungsträger DSK) genutzt.

Bürgerinformation

Auch die populärwissenschaftliche Reihe des Stadtarchivs, die „WISMARER BEITRÄGE“ greifen das Thema Stadtentwicklung und Denkmalpflege auf.

8.4 Zusammenarbeit mit Fachverbänden

Die Hansestadt Wismar pflegt über ihre Fachämter eine intensive Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachverbänden, wie dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern, dem Regionalen Planungsverband und dessen Fachausschüssen sowie den Fachausschüssen des Deutschen Städtetages.

Fachverbände

Relevant im Hinblick auf den Fachaustausch ist auch die zweimal jährlich stattfindende AG Welterbe mit der Hansestadt Stralsund und der seit 2010 bestehende Arbeitskreis Welterbe Altstädte.

8.5 Regionale und überregionale Öffentlichkeitsarbeit

Medienarbeit

Das Amt für Öffentlichkeitsarbeit / Pressestelle der Hansestadt Wismar koordiniert die Medien- und Öffentlichkeitsarbeit aller Fachämter, städtischer Eigenbetriebe und kommunaler Einrichtungen.

Medienarbeit

Um die Themen Altstadtentwicklung, Denkmalschutz und UNESCO-Welterbe publizieren zu können, nutzt die Pressestelle die ganze Vielfalt lokaler, regionaler und überregionaler Medien, wie Tageszeitungen, Wochen- und Monatsblätter, Presseagenturen, Hörfunk und Fernsehen. Besonders intensiv wird der Kontakt zu Journalisten gepflegt, die sich auf die Themen Innenstadtentwicklung und Denkmalpflege spezialisiert haben.

Internet

Als wirksames Medium wird das Internet verstärkt in die Öffentlichkeitsarbeit einbezogen. Auf der Homepage der Hansestadt Wismar wird auch die historische Altstadt mit ihren Sehenswürdigkeiten dargestellt. Bereits auf der Startseite ist das UNESCO-Logo platziert und das Element „Tourismus und Welterbe“ in der Hauptnavigation, so dass Besucher der Seite direkt auf die Welterbestätte aufmerksam gemacht werden. Sie gelangen so zum gemeinsamen Internetauftritt der „Historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ und damit zu weiteren Informationen über die gemeinsame Welterbestätte, aber auch zu weiteren relevanten Sites, wie z. B. des UNESCO-Welterbestätten Deutschland e.V.

Internet

Werbung

In der Öffentlichkeitsarbeit bedarf es einer starken Einbindung regionaler und überregionaler Akteure mit ähnlicher Interessenlage. Vor allem die Tourismuswerbung – insbesondere Bildungstourismus – ist noch stärker in den Städten zu vernetzen. Diesbezüglich wirken bereits Angebote, wie z. B. zur Thematik Backsteingotik.

Werbung

Bei der Tourismus-Werbung für Wismar stehen die denkmalgeschützte Altstadt und der Welterbestatus als wichtige Werbeträger im Vordergrund. Es gilt weiterhin, Besucher vor allem auch in der Vor- und Nachsaison für Wismar zu interessieren, um so die Altstadt weiter zu beleben und den Bereich Handel, Beherbergung und Gastronomie zu sichern und zu stärken.

Dies wiederum ist eine wichtige Grundlage für Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Zahlreiche Publikationen und Sehenswürdigkeiten werben zielgruppenorientiert für Wismar:

- städtische touristische Publikationen wie Imagebroschüren, Stadtrundgang, Sehenswürdigkeiten (wie z.B. Rathaus, Rathauskeller etc.)
- städtische Fachpublikationen, Stadtbildatlas, Straßenatlas
- Reiseführer und Bildbände, Fachbücher

- gemeinsame Publikationen der Hansestadt Stralsund und Wismar, z. B. das Magazin „WELT-KULTUR-ERBE“

Werbung



Stadtarchiv

Das Archiv der Hansestadt Wismar kann als "Gedächtnis der Stadtverwaltung" auf eine Tradition bis ins Mittelalter zurückblicken. Es versteht sich heute gleichermaßen als Institution zur Erforschung der Stadtgeschichte wie auch als Dienstleistungseinrichtung für die Belange der Bürger und der Stadtverwaltung. Das Archiv verfügt über umfangreiche Sammlungen, unter anderem mit Zeichnungen, Plänen, Fotos, Filmen und Plakaten sowie die Rats- und Museumsbibliothek mit über 25.000 Bänden und einer umfassenden Zeitungssammlung.

Stadtarchiv

Durch eigene Ausstellungen und die Herausgabe der „WISMARER BEITRÄGE“ als populärwissenschaftliche Schriftenreihe beteiligt sich das Archiv aktiv an der historischen Bildungsarbeit. Dabei wird das Archiv wirkungsvoll vom Archivverein unterstützt.

Jährlich nutzen zahlreiche wissenschaftliche Benutzer aus dem In- und Ausland den Bestand des Stadtarchivs im Rahmen der Erarbeitung ihrer Dissertationen/Diplomarbeiten. Damit leistet das Stadtarchiv einen Beitrag zur Öffentlichkeitsarbeit im Bereich Wissenschaft und Forschung.

Deutsche Stiftung Welterbe e.V.

Den Beschluss, eine Welterbestiftung zu gründen, fassten die Hansestädte Stralsund und Wismar Ende 2000, kurz vor der Abgabe des eigenen Welterbeantrags. Sie folgten damit den Empfehlungen der UNESCO, zur Ausgewogenheit der Welterbeliste beizutragen und Stätten in unterrepräsentierten Staaten zu unterstützen. Die Form der Stiftung wurde gewählt, weil im Gegensatz zu einer einmaligen Projektspende das Kapital erhalten bleibt und aus den Zinsen jedes Jahr neue Projekte finanziert werden können. Dabei sollen vor allem finanzschwache Staaten mit Hilfe der Stiftung die Chance erhalten, ihr kulturelles und natürliches Erbe zu erhalten und zu schützen.

Stiftungen

9 Organisation

Die Erhaltung und Revitalisierung der Altstadt ist nur erfolgreich durch eine engagierte Zusammenarbeit aller nachfolgend am Prozess genannten Beteiligten: Politik, Verwaltung, Denkmalpflege, Sanierungsträger, Gewerbetreibende und Wirtschaftsverbände, Eigentümer, Bauherren und Investoren sowie Bewohner und Nutzer.

So sind regelmäßige Kontakte und Problemerkörterungen auf allen Ebenen und im Querschnitt unerlässlich. In der Hansestadt Wismar sind insbesondere das Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur, das Bauamt – vor allem mit der Abteilung Sanierung und Denkmalschutz und der Sanierungsträger DSK für die erhaltende Stadterneuerung und Stadtsanierung zuständig. Damit die Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten funktioniert, bedarf es einer klarer Aufgaben- und Kompetenzverteilung, fachlicher Qualifikation und Kooperationsbereitschaft.

Organisation

9.1 Fachkräfte für das Denkmal

Stabstelle Welterbe

Die Stabstelle Welterbe erfüllt folgende Aufgaben:

- Öffentlichkeitsarbeit zum Welterbe
- Welterbemanagement mit Schwerpunkt Managementplan für die Welterbestätte Altstadt Wismar
- Koordiniert die Arbeit des UNESCO-Sachverständigenbeirates für die Welterbestätte Altstadt und des Deutschen Nationalkomitees des Internationalen Denkmalrats (ICOMOS)
- Welterbe - Netzwerke
- Stadtentwicklung / Welterbe
- Koordiniert die Arbeitsgruppe Welterbe, die Arbeitergruppe Managementplan und das Monitoring für die Welterbestätte Altstadt Wismar

Bauamt der Hansestadt Wismar

Die Aufgaben des Bauamtes sind in großen Teilen Querschnittsaufgaben. Dazu gehören die Bauordnung, die Planung sowie die Sanierung und Denkmalschutz.

Die denkmalpflegerischen und sanierungsrechtlichen Aspekte müssen möglichst früh in die Diskussion einbezogen werden, die immer unter Abwägung aller öffentlichen Belange geführt wird. Die Abt. Sanierung und Denkmalschutz muss bereits bei allen planerischen Vorabsprachen zu Sanierungs-, Umnutzungs- und Neubaumaßnahmen u. a. innerhalb des Welterbegebietes und der Pufferzone konsultiert werden.

Durch die Abteilung Planung werden Maßnahmen im öffentlichen Bereich vorbereitet, koordiniert und realisiert. Es werden die Voraussetzungen für eine zügige Sanierung, die den Gegebenheiten des denkmalpflegerisch wertvollen und städtebaulich noch weitgehend intakten historischen Altstadtkernes entspricht, in Abstimmung mit der Abt. Sanierung und Denkmalschutz, geschaffen.

Zu den Aufgabenfeldern des Bauamtes zählen:

- Maßnahmen an oder in Baudenkmalen und sonstigen Gebäuden und baulichen Anlagen und in der Umgebung von Baudenkmalen
- Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung, an oder in Straßen und Plätzen
- Maßnahmen an oder in öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen
- Schließung von Baulücken und Raumkanten, Errichtung von Neubauten

- Stellungnahmen zu Vorhaben und Rechtsgeschäften im Prüfungsverfahren des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (§ 144 BauGB)
- Fachliche Beratung von Bauherren, Architekten und Ingenieuren in Vorbereitung und Durchführung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen
- Zusammenarbeit mit dem treuhänderischen Sanierungsträger bei der Erarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersichten für die jährliche Beantragung von Städtebaufördermitteln
- Vorbereitung von geförderten Sanierungsmaßnahmen und Erarbeitung von Beschlussvorlagen
- Erarbeitung von Bebauungsplänen für die Quartiere, in denen aufgrund ihrer Lage und städtebaulichen Struktur die detaillierten Festlegungen dieses Planungsinstrumentes erforderlich werden
- Maßnahmen im Quartiersinneren / Blöcken
- Koordiniert das ISEK und die städtebaulichen Rahmenpläne
- Vorbereitung und fachliche Begleitung diverser städtebaulicher Sanierungsaufgaben
- Vorbereitung und Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit

Sanierungsträger

Die Hansestadt Wismar hat für die Bewältigung der vielfältigen Aufgaben, die bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt anfallen, die DSK beauftragt. Der Sanierungsträger unterstützt die Verwaltung im Prozess zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Altstadt". Insbesondere werden folgende Aufgaben wahrgenommen:

- Erarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)
- Beantragung von Städtebaufördermitteln (§§ 164 a und 164 b BauGB)
- Abstimmung mit den Fördermittelbehörden
- Bewirtschaftung von Mitteln, die der Sanierung dienen; als treuhänderischer Sanierungsträger nimmt die DSK die Vermögensverwaltung und -bewirtschaftung über ein maßnahmenbezogenes Treuhandkonto vor, das getrennt vom kommunalen Haushalt geführt wird
- Vorbereitung zum Erwerb und Verkauf von Grundstücken zur Umsetzung der Sanierungsziele
- Durchführung der der Hansestadt Wismar obliegenden Ordnungs- und Baumaßnahmen
- Umsetzung der Maßnahmen des genannten Sicherungsprogramms
- Technische und wirtschaftliche Beratung bauwilliger Eigentümer
- Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen
- Vorbereitung und Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit

Zu den klassischen Aufgaben der Projektsteuerung zählt die Fördermittelbewirtschaftung. Dem Sanierungsträger obliegt nicht nur die Akquisition, die Beantragung, Verwaltung und Auszahlung der Fördermittel, sondern auch die Nachweispflicht, dass die Gelder verwendungsgerecht und haushaltsrechtlich ausgegeben werden.

Insbesondere mit dem Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen in Verbindung mit der Bereitstellung von Fördermitteln kann wirksam eine denkmalgerechte Sanierung gesteuert werden.

Gegenstand der abzuschließenden Verträge mit den Eigentümern wird die denkmalpflegerische und städtebauliche Stellungnahme zum geplanten Vorhaben. Mit dem Abschluss der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer die Sanierung entsprechend den formulierten Sanierungszielen umzusetzen.

Im Einvernehmen mit den beiden vorgenannten Ämtern erfolgt zielgerichtet die Umsetzung der Fördertatbestände zur Sicherung einer denkmalgeschützten Erhaltung der Altstadt. Für das Controlling der wirksamen Umsetzung der Auflagen zeigt der Sanierungsträger verantwortlich. Verstöße werden mit einer Reduzierung/Streichung der Fördermittel geahndet.

Der Prozess der Stadterneuerung braucht die Mitwirkung der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Akteure. Für eine offensive Öffentlichkeitsarbeit wird unter Federführung des Sanierungsträgers jährlich in der Sanierungsbroschüre "STADTKERN" berichtet.

9.2 Weitere am Schutz des Denkmals Beteiligte

Sachverständigenbeirat für das UNESCO-Welterbe Altstadt Wismar

Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium die Hansestadt Wismar bei der Entwicklung ihres Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der Sachverständigenbeirat hat die Aufgabe, die ihm vorgelegten Planungs- und Bauvorhaben im Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem Welterbestatus zu prüfen und zu beurteilen, mögliche Konflikte städtebaulicher Entwicklungsplannungen und Bauvorhaben mit dem Welterbe frühzeitig zu erkennen und die Welterbeverträglichkeit von geplanten Maßnahmen in der Welterbe- und Pufferzone sicherzustellen. Der Sachverständigenbeirat spricht Empfehlungen zu den Vorhaben aus und benennt Hinweise und Kriterien, welche zur Welterbe-Qualitätssicherung beitragen. Der Sachverständigenbeirat ist für die Beratung folgender Problemfelder zuständig:

- städtebauliche Planungen, Satzungen und Gutachten mit unmittelbarem Bezug zum Welterbe Altstadt Wismar
- Planungen im öffentlichen Raum innerhalb des Welterbes Altstadt Wismar (Straßen, Plätze, Grünflächen)
- Neubauvorhaben im Welterbegebiet und in der Pufferzone
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Welterbegebiet, die über eine Parzelle hinausgehen

ICOMOS - Internationaler Rat für Denkmalpflege

ICOMOS beteiligt sich als non-governmental-Beratungsorganisation (Advisory Body) an der Arbeit des Welterbekomitees und an der Erfüllung des UNESCO-Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (Welterbekonvention). Das deutsche Nationalkomitee von ICOMOS (International Council on Monumentes and Sites) setzt sich auf nationaler und internationaler Ebene für die Erhaltung von Denkmälern, Ensembles und Kulturlandschaften ein.

Zur Überwachung der deutschen Welterbestätten hat das deutsche Nationalkomitee von ICOMOS eine Monitoring-Gruppe eingerichtet. Ihr Anliegen ist es, durch frühzeitige Einbindung und Hinweise zur Konfliktvermeidung und Konfliktminimierung beizutragen (Preventive Monitoring). In der Regel sind jeweils zwei Mitglieder der Gruppe für eine Welterbestätte zuständig. Sie beobachten ihre

Entwicklungen, machen Ortstermine und verfassen jährliche Berichte, die bisweilen auch ICOMOS International zur Verfügung gestellt werden. Daraus kann sich unter Umständen eine Berichtspflicht für den Vertragsstaat über betreffende Welterbestätten ergeben. Eine vorbeugende Überwachung auf nationaler Ebene, wie von ICOMOS Deutschland praktiziert, sehen Welterbekonvention und die Richtlinien für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt derzeit noch nicht vor. Insofern beruht die Zusammenarbeit mit der deutschen Monitoringgruppe auf freiwilliger Basis. Die Weltkulturerbestätte Altstädte von Stralsund und Wismar wird einmal im Jahr von den Monitoring-Beauftragten von ICOMOS Deutschland besucht und deren Entwicklung mit den jeweiligen Verwaltungen erörtert. Ein diesbezüglicher Bericht wird den Denkmalbehörden und den Verwaltungen zur Verfügung gestellt.

Um die Fachwelt und Öffentlichkeit zu beraten und das öffentliche Interesse für Denkmalschutz und Denkmalpflege zu fördern, ist das Deutsche Nationalkomitee von ICOMOS u.a. in folgenden Bereichen aktiv:

- Monitoring und Information zu den deutschen Denkmälern auf der Liste des Weltkulturerbes,
- Vorbereitung und Durchführung von internationalen Kolloquien und Tagungen zu Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- Publikation der Tagungsergebnisse und wichtiger Grundsatzpapiere zur Denkmalpflege,
- Zusammenarbeit mit anderen Nationalen Komitees sowie mit verschiedenen nationalen Gremien (Vereinigung der Landesdenkmalpfleger, Deutsche UNESCO-Kommission, Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz) und mit internationalen Organisationen (UNESCO, ICCROM, Europarat).

Organization of World Heritage Cities (OWHC)

Die Organisation of World Heritage Cities ist ein Zusammenschluss von anerkannten UNESCO-Welterbestätten.

AG Welterbe

Die AG Welterbe berät als internes Fachgremium den Bürgermeister in allen Fragen der Erhaltung und der Entwicklung des UNESCO-Welterbes Altstadt Wismar. Die Arbeitsgruppe Welterbe wird vom Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur geleitet. Eine Hauptaufgabe der AG ist die Vorbereitung der Sitzungen des Sachverständigenbeirates entsprechend den Anforderungen aus der Geschäftsordnung sowie die Abarbeitung von gesondert zugewiesenen Arbeitsaufträgen des Bürgermeisters. Des Weiteren empfiehlt die Arbeitsgruppe dem Bürgermeister Maßnahmen und entwickelt Lösungsvorschläge im Zusammenhang mit der Sicherung des Welterbestatus.

9.3 Kooperation mit Dritten

Hansestadt Stralsund

Organisation

Die Altstädte der Hansestädte Wismar und Stralsund sind gemeinsam in die UNESCO-Welterbeliste eingetragen. Daher finden zahlreiche gemeinsame Aktionen statt (z. B. Präsentation auf Messen, Tourismusbroschüren). Zudem findet zweimal jährlich ein Fachaustausch der AG Welterbe mit der Hansestadt Stralsund statt.

Initiativen, Interessenverbände

Die Hansestadt Wismar fördert Altstadtinitiativen, wie die "Bürgerinitiative Wismar", den Altstadtverein, den Aufbauverein St. Georgen und den Förderkreis St. Georgen durch unbürokratische Zusammenarbeit. Dies geschieht z. B. durch Teilnahme von Mitarbeitern der Stadtverwaltung an Veranstaltungen, Weitergabe von Informationen, Einladung zu bestimmten Veranstaltungen, Bereitstellung von Räumen.

Deutsche Stiftung Denkmalschutz

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz unterstützt die Sanierung herausragender Einzeldenkmale, z.B. St. Georgen, St. Marien, St. Nikolai und weiterer Einzeldenkmale.

Deutscher Städtetag

Die Hansestadt Wismar gehört zu den Mitgliedsstädten des Deutschen Städtetages und wirkt in zahlreichen Fachausschüssen mit.

Arbeitskreis Welterbe-Altstädte

Die Treffen des Arbeitskreises erfolgen unter dem Dach des Deutschen Städtetages zur interkommunalen Koordination, fachlicher Zusammenarbeit und nachhaltiger Außenwirkung.

Ziel ist die Verbesserung der politischen, finanziellen und verwaltungsorganisatorischen Rahmenbedingungen für UNESCO-Welterbestätte, die stärkere Einbindung der nationalen Ebene in die Verantwortung für die mittel- und langfristige Sicherung des Welterbestatus der flächenhaften Altstadt-Denkmale Bamberg, Goslar, Lübeck, Quedlinburg, Regensburg, Stralsund und Wismar sowie ein kontinuierlicher Austausch der Welterbe-Altstädte im Umgang mit dem Welterbe. Der Arbeitskreis Welterbe-Altstädte des Deutschen Städtetages organisiert dabei das koordinierte Auftreten nach außen, den inhaltlichen Austausch sowie die Erarbeitung gemeinsamer Positionen.

UNESCO-Welterbestätten Deutschland e.V.

Der UNESCO-Welterbestätten Deutschland e.V. ist ein Zusammenschluss der deutschen Welterbestätten und der jeweiligen touristischen Organisationen. Der Verein - zuvor als Werbegemeinschaft aktiv - wurde im September 2001 in Quedlinburg gegründet.

Der „UNESCO-Welterbestätten Deutschland e.V.“ möchte die deutschen Welterbestätten bekannter machen und Denkmalschutz und Tourismus besser koordinieren. Besonders die Förderung eines behutsamen und hochqualifizierten Tourismus im denkmalverträglichen Ausmaß hat sich der Verein zum Ziel gesetzt. Damit eröffnet sich gerade in Zeiten knapper öffentlicher Kassen die Chance, über den Tourismus als eine der wesentlichen Einnahmequellen den Erhalt der Welterbestätten dauerhaft sicherzustellen.

10 Monitoring zur Erfolgskontrolle

Im Antrag auf Aufnahme in die Welterbeliste verlangt die UNESCO nicht nur eine detaillierte Beschreibung der zu nominierenden Welterbestätte, sondern auch einen Plan zur Überwachung des Erhaltungszustandes nach dem Eintrag in die Liste, der o. g. Entwicklungskontrolle.

Seit 2001 wird jährlich ein Monitoring zur Überwachung des Erhaltungszustandes und des Entwicklungsfortschritts für das UNESCO-Welterbegebiet erstellt. Dazu wurde im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Managementplanes im Jahr 2000 ein Begleit- und Bewertungssystem erarbeitet.

Auf der Basis ausgewählter Schlüsselindikatoren zum Schutz des Denkmals werden der Zustand und die Entwicklung der Welterbestätte dokumentiert. Dieses Monitoring dient als Instrument der Entwicklungskontrolle mit dem vornehmlichen Ziel, Fehlentwicklungen, die dem Denkmal Schaden zufügen können, aufzuzeigen und entsprechenden Maßnahmenbedarf abzuleiten.

Das Monitoring enthält Basisdaten und Kontextindikatoren zur Bevölkerung nach ihrer Struktur, zum Bereich Wirtschaft und Beschäftigung, zur Wohnungswirtschaft und zum Bereich Städtebau. Ergänzt wurde das Monitoring durch die maßnahmenbezogenen Hauptindikatoren (Output). Die Auswahl und Festlegung dieser Indikatoren orientiert sich an den Maßnahmen, denn sie sind direkte Wirkungsindikatoren, die projekt-/maßnahmenbezogene Effekte beschreiben.

Die Entwicklungskontrolle erfolgt einmal jährlich anhand folgender Kriterien:

- Denkmalbestand und Zustandsentwicklung
- Zustandsentwicklung denkmalpflegerisch bedeutsamer Bauteile
- allgemeiner Gebäudebestand und Zustandsentwicklung
- Maßnahmen zur Zustandsverbesserung (Gebäudesicherung)
- Nutzungsstruktur (Leerstand, Nutzungsänderungen)
- Infrastruktur (Erschließung) und Zustandsentwicklung
- Kontrolle der Bau- und Sanierungstätigkeit
- städtebaulich bedeutsame Vorhaben (Großinvestitionen)
- Einwohnerstruktur und Beschäftigungsgrad (Arbeitslosenquote)
- Eigentumsstruktur der Grundstücke (Selbstnutzung, Fremdnutzung)
- Verwaltungsstruktur und zur Verfügung stehende finanzielle Mittel
- Tourismusentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit, Fachveranstaltungen, Forschungsergebnisse
- äußere Einwirkungen (Umwelteinflüsse)

Durch regelmäßige Erfassung der Basis-, Kontext-, Output- und Ergebnisindikatoren wird der Entwicklungsfortschritt in einem Begleitsystem (Monitoring) dokumentiert und bewertet. Die Struktur und der Umfang des Begleitsystems bilden die Indikatorenkette: Inputs → Outputs → Ergebnisse → Wirkungen.

Die Ergebnisse des Monitorings zur Erfolgskontrolle können in die regelmäßige Berichterstattung (Periodical Reporting) an das Welterbekomitee einfließen, die auf nationaler Ebene durch den Vertragsstaat Bundesrepublik Deutschland für alle Welterbestätten durchgeführt wird. Die Pflicht zur regelmäßigen Berichterstattung über die Durchführung des UNESCO-Übereinkommens zum Erhaltungszustand der eingetragenen Welterbestätten und zur Aktualisierung von Informationen ergibt sich aus Artikel 29 der Welterbekonvention in Verbindung mit Kapitel V der Durchführungsrichtlinien. Die regelmäßige Berichterstattung ist bislang zweimal durchgeführt worden. Ein umfangreicher Fragenkatalog zur Umsetzung der Welterbekonvention in Deutschland im Allgemeinen und zu den einzelnen Stätten war auszufüllen.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung Welterbegebiet.....	55
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im Vergleich	55
Abbildung 3: Realentwicklung und Prognose im Vergleich.....	56
Abbildung 4: Veränderung der Altersstruktur	56
Abbildung 5: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen im Vergleich ...	57
Abbildung 6: Alters- und Geschlechtsgliederung 2019 im Vergleich	57
Abbildung 7: natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	58
Abbildung 8: Wanderungen und innerstädtische Umzüge	58
Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenquoten im Vergleich	59
Abbildung 10: Entwicklung der Beschäftigtenquoten im Vergleich	59
Abbildung 11: Unternehmensstruktur.....	60
Abbildung 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	73
Abbildung 13: Gebäude nach der Gebäudeart	74
Abbildung 14: Gebäude nach der Nutzung	74
Abbildung 15: Gebäude nach dem Baualter	76
Abbildung 16: Gebäude nach Eigentümern.....	77
Abbildung 17: Gebäude nach dem Sanierungsstand 2001 und 2019 ..	79
Abbildung 18: Sanierungsfortschritt	79
Abbildung 19: Sanierungsstand der denkmalgeschützten Gebäude	80
Abbildung 20: Veränderung des Wohnungsleerstandes.....	82
Abbildung 21: Entwicklung der Besucherzahlen	128
Abbildung 22: Verausgabte Finanzmittel	156

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Faktoren der Entwicklung des Wohnungsbestandes	73
Tabelle 2: Gebäude und Wohnungen nach der Gebäudeart.....	73
Tabelle 3: Gebäude nach dem Baualter und darin befindliche WE	76
Tabelle 4: Gebäude nach dem Sanierungsstand (Stand 2019)	79
Tabelle 5: denkmalgeschützte Gebäude und darin befindliche WE	80
Tabelle 6: Wohnungsleerstand (Stand 2019)	82
Tabelle 7: Gebäude, die sanierungsbedingt komplett leer standen	83
Tabelle 8: komplett leerstehende Gebäude	83
Tabelle 9: leerstehende denkmalgeschützte Gebäude.....	83
Tabelle 10: Baulücken im Welterbegebiet Altstadt	85
Tabelle 11: Baulücken (Stand 2019).....	85
Tabelle 12: Besucherzahlen ausgewählter Einrichtungen	128

Kartenverzeichnis

Karte 1: Übersichtskarte	24
Karte 2: Geltungsbereiche.....	35
Karte 3: Bebauungspläne	36
Karte 4: Blickpunkte (Maßstab 1: 80.000)	54
Karte 5: Stellung der Gebäude	70
Karte 6: Dachformen.....	71
Karte 7: Denkmale	72
Karte 8: Gebäudenutzung	75
Karte 9: Baualter	78
Karte 10: Sanierungsstand der Gebäude	81
Karte 11: Gebäudeleerstand.....	84
Karte 12: Baulücken.....	86
Karte 13: Soziale Infrastruktur	89
Karte 14: Stellplatzangebot	93
Karte 15: Sanierungsstand der Erschließungsanlagen	94
Karte 16: Umsetzung der Schlüsselprojekte Managementplan 2012 .	124
Karte 17: Handlungsbedarf Hochbau.....	138
Karte 18: Sanierungsbedarf Erschließungsanlagen	147
Karte 19: Maßnahmenschwerpunkte	149
Karte 20: Gebietskulissen	153

Quellenverzeichnis

- Bevölkerungsdaten, Kommunale Statistikstelle Hansestadt Wismar
- Daten zum privaten Gebäude-/Wohnungsbestand wurden durch Vor-Ort-Begehungen durch Mitarbeiter des Büros Wimes aufgenommen
- Managementplan 2000, 1. Fortschreibung 2012 und UNESCO-Monitoring
- 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) mit dem Teilkonzept Altstadt
- Alle Fotos im Text ohne Quellenverweis wurden durch Wimes aufgenommen bzw. von der Hansestadt Wismar oder der DSK für den Managementplan zur Verfügung gestellt
- Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten, Hansestadt Wismar
- Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt
- Zeitschriften Stadtkern von 2001 bis 2019
- Bildbände Welt-Erbe-Haus – Band 1-3
- Regionales Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Junkers und Kruse
- Parkraumbewirtschaftungskonzept, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme Dresden, Evaluierung des Parkraumkonzeptes
- Angaben zu Kindertagesstätten, Schulen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Wohnformen, Spiel- und Sportplätze, Hansestadt Wismar
- Prioritätenlisten der Hansestadt Wismar
- Gestaltungssatzung Altstadt 2019