

Vorlage

Nr.:

VO/2017/2399

Federführend:
60.3 Sanierung und Denkmalschutz

Status: öffentlich

Datum: 25.09.2017

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung
Sonstige – Beratung mit Externen

Verfasser: Feichtinger, Birgit

1. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Altstadt Wismar" (Teilgebiet I)

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.10.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.10.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 1. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet I) gemäß Anlage 1.
2. Die Abschlussdokumentation gemäß Anlage 2 wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt.

Begründung:

Die Altstadt von Wismar ist 1992 durch Satzung förmlich zum Sanierungsgebiet festgelegt worden. Seit mehr als 25 Jahren wurden und werden im Sanierungsgebiet umfangreiche Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände gemäß § 136 BauGB in Verbindung mit den Sanierungszielen durchgeführt.

Laut § 162 Abs. 1 BauGB ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist, die Sanierung sich als undurchführbar erweist, die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist. Sind die Aufhebungsvoraussetzungen nur für einen Teil des durch die Sanierungssatzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, so ist die Satzung lediglich für diesen Teil aufzuheben.

Die Gemeinde hat den Beschluss, durch welchen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets teilweise aufgehoben wird, als Satzung zu erlassen.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilgebiet I (Anlage 1) sind die für das Gebiet zutreffenden Sanierungsziele im Wesentlichen erreicht, die städtebaulichen Missstände, soweit als Ordnungsmaßnahme durch die Gemeinde zu tätigen, beseitigt. Das für die Teilaufhebung ermittelte Gebiet als auch der Satzungstext für die I. Teilaufhebung liegen als Anlage 1 bei. Die entsprechende Abschlussdokumentation ist als Anlage 2 beigelegt.

Diese Satzung soll zum 01.01.2018 in Kraft treten.

Nach Rechtswirksamkeit der Satzung über die I. Teilaufhebung entfallen für die betroffenen Grundstückseigentümer die sanierungsrechtlichen Beschränkungen der §§ 144 ff BauGB.

Mit dem Abschluss des Sanierungsverfahrens (Stichtag der Rechtskraft der I. Teilaufhebungssatzung mit in Kraft Treten) hat der jeweilige Grundstückseigentümer den sog. Ausgleichsbetrag (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) gemäß § 154 BauGB zu entrichten, sofern dies nicht bereits im Vorfeld durch freiwillige Ablösevereinbarungen zwischen der Hansestadt Wismar und dem jeweiligen Grundstückseigentümer nach § 154 Abs. 3 BauGB erfolgt ist. Diejenigen, die bisher keine freiwillige Ablösevereinbarung eingegangen sind, werden nach Rechtskraft der Satzung mittels Bescheid zur Zahlung des Ausgleichsbetrages gem. § 154 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Grundlage hierfür sind die vom Gutachterausschuss des Landkreises Nordwestmecklenburg für jedes einzelne Grundstück ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zum Stichtag 01.01.2018.

Des Weiteren ersucht die Gemeinde nach Rechtskraft der I. Teilaufhebungssatzung gemäß § 162 Abs. 3 BauGB das Grundbuchamt, die im Grundbuch eingetragenen Sanierungsvermerke für die betroffenen Grundstücke zu löschen.

Mit der Zahlung des Ausgleichsbetrages und der Löschung des Sanierungsvermerks sind die Beschränkungen des Besonderen Städtebaurechts gemäß der §§ 136 bis 164b BauGB für die Grundstücke im Teilbereich I nicht mehr anwendbar.

Die Satzung für die I. Teilaufhebung ist nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft im „STADTANZEIGER“ bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

x	Die Maßnahme hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Kernhaushalt der Hansestadt Wismar. Die eingenommen Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB werden als Einnahmen dem Städtebaulichen Sondervermögen zugeführt und für Maßnahmen im verbliebenen Sanierungsgebiet verausgabt.
	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	
-----------------------------	--	---------------------	--

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	

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
x	Vorgeschrieben durch: § 162 BauGB

Anlage/n:

Anlage 1: Planzeichnung und Satzung der I. Teilaufhebung

Anlage 2: Abschlussdokumentation zur I. Teilaufhebung

Der Bürgermeister

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

Abschlussdokumentation

zur

**Satzung über die teilweise Aufhebung
der Sanierungssatzung „Altstadt“ in Wismar**

für das Teilgebiet I



1. Einführung

Aufgrund der erheblichen städtebaulichen und baulich-funktionalen Missstände in der gesamten Altstadt von Wismar wurde im Jahr 1992 die Altstadt von Wismar als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (Sanierungssatzung).

Als Zielstellung standen die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie die funktionale Stärkung der historischen Altstadt im Vordergrund.

So bestand für das Sanierungsgebiet mit einer Flächengröße von 76 ha eine hoch komplexe Situation der Gebäude-, Verkehrs-, Nutzungs- und Freiflächenstruktur.

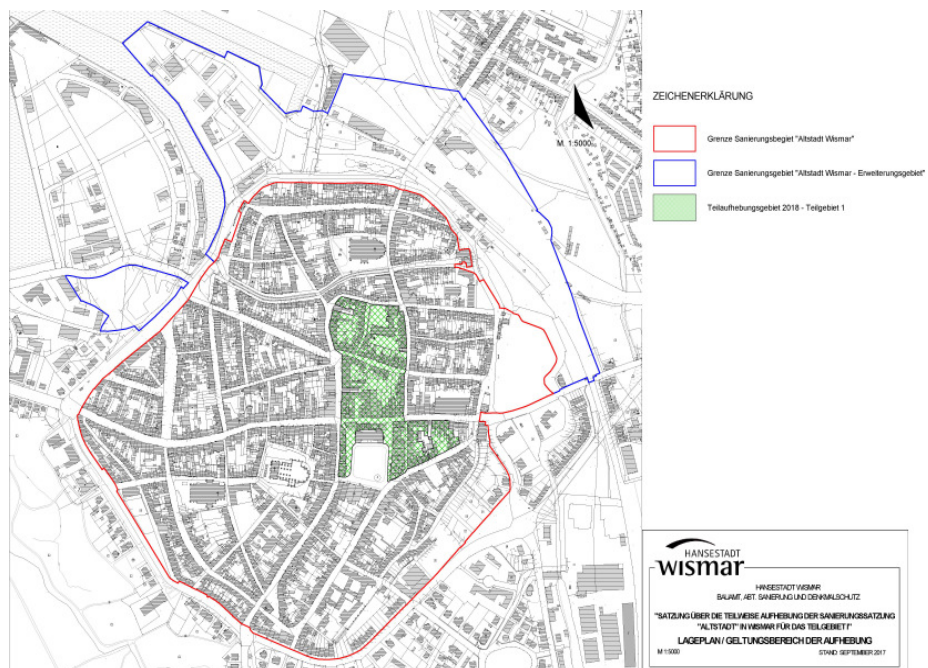
Bis zum Zeitpunkt der Rechtswirkung der Sanierungssatzung war das Gebiet der Altstadt mit einem ersten Rahmenplan (1991), der Erhaltungssatzung Altstadt Wismar (1992) und darüber hinaus mit der Gestaltungssatzung Altstadt Wismar (1992) belegt, deren Regelwerk bzw. Anwendbarkeit allein jedoch nicht ausreichten, die anstehenden Aufgaben zur Beseitigung der vorgefundenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Zur Erreichung der Sanierungsziele waren angesichts der im Gebiet in hoher Dichte vorliegenden städtebaulichen Missstände durchgreifende und aufeinander abgestimmte Maßnahmen über einen längerfristigen Zeitraum erforderlich. Daher wurde zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme das klassische Verfahren mit besonderem Sanierungsrecht der §§ 152 – 156 a Baugesetzbuch (BauGB) gewählt.

1998 wurde die gesamte historische Altstadt durch Verordnung zum Denkmalbereich erklärt. Aus künstlerischen, wissenschaftlichen, geschichtlichen, volkskundlichen und städtebaulichen Gründen besteht an der Erhaltung und Nutzung der Altstadt der Hansestadt Wismar ein öffentliches Interesse.

Seit der Beschlussfassung 1992 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurden über einen Zeitraum von einem Vierteljahrhundert in der Altstadt von Wismar eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und durchgeführt, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Insoweit ist zu prüfen, inwieweit eine Teilaufhebung von Bereichen im Gebiet vorgenommen werden kann.

Der § 162 BauGB sieht vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet oder für Teilgebiete aufzuheben ist, wenn durch die Sanierungsmaßnahmen ein Gebiet wesentlich verbessert wurde. Dabei ist eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

In dem nebenstehenden Übersichtsplan ist das Teilgebiet I dargestellt, in dem eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB stattgefunden hat und die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele erreicht wurden, so dass dieses Teilgebiet vorzeitig aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen ist.



2. Rechts- und Arbeitsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 23.01.1990, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ vom 18.07.1992, rückwirkend veröffentlicht im „Stadtanzeiger“ am 18.12.1999
- Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“, von der Bürgerschaft am 29.08.1991 beschlossen
- Städtebaulicher Rahmenplan von 1991 vom 31.05.1991 .
- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Altstadt Wismar vom 30.01.1992, rechtswirksam veröffentlicht im „Stadtanzeiger“ am 08.10.1994.
- Erlass 1/2009 des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V vom 10.03.2009
- Managementplan Altstadt einschließlich 1. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan vom 19.12.2000
- 1. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar vom 26.09.2013. Fortschreibung ISEK incl. Teilkonzept Altstadt (Städtebaulicher Rahmenplan) vom 26.09.2013
- Leitfaden für die Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in M-V vom Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus vom 18.07.2016.
- Städtebauförderrichtlinien M-V in der jeweils gültigen Fassung.
- K.H.Mathony: „Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag“, Handbuch für die kommunale Praxis. 2. Auflage, Mai 2014

3. Darstellung der zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände im Teilgebiet I

Das zur Teilaufhebung vorgesehene Gebiet liegt im Zentrumsbereich der Altstadt mit einer Flächengröße von ca. 7,0 ha.

Im Gebiet der Teilaufhebung sind folgende Baublöcke gelegen:

- Baublock Nr. 16 (umgrenzt von Bohrstraße, Krönkenhagen, Bademutterstraße und Schulstraße)
- Baublock Nr. 17 (umgrenzt von Schulstraße, Krönkenhagen, ABC-Straße und Bademutterstraße)
- Baublock Nr. 29 (umgrenzt von Krämerstraße, Bademutterstraße, Altböterstraße und Hinter dem Rathaus)
- Baublock Nr. 39 (umgrenzt von Hegede, Hinter dem Rathaus und Am Markt)
- Baublock Nr. 40 (umgrenzt von Am Markt, Hinter dem Rathaus, Diebstraße und Großschmiedestraße) und
- Baublock Nr. 41 (umgrenzt von Diebstraße, Altwismarstraße und Großschmiedestraße) einschließlich der Straßenabschnitte Schulstraße, Bademutterstraße, Hinter dem Rathaus und Diebstraße.

Die Funktion des Gebietes zu Beginn der Sanierung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Traditioneller Standort des Handels und nicht störenden Gewerbes (Markt und Fußgängerzone)
- Standort des Wohnens mit einer relativ geschlossenen vorhandenen Wohnsubstanz

- Standort von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
Am Markt 11 (Stadthaus), Schulstraße 7-11 (Große Stadtschule), Hinter dem Rathaus 8 (Galerie), Bademutterstraße 1-3 (Umweltamt)

3.1 Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB / Ausgangslage zu Beginn der Sanierung

3.1.1 Missstände struktureller und hygienischer Art:

- starke Überbauung, zum Teil mit leerstehenden und verfallenen Nebengebäuden
- ungeordnete Nutzungsstrukturen in den Blockinnenbereichen
- ungeordnete private und gemeinschaftliche Freiflächen im Innenbereich
- Überalterung der Infrastrukturnetze und –anlagen
- hohe Emissionsbelastung durch Heizungsanlagen auf Basis Braunkohle

3.1.2 Missstände stadtgestalterischer Art:

- Störung der historischen Baustruktur durch kriegsbedingte Baulücken (Bademutterstraße, Hinter dem Rathaus, Großschmiedestraße)
- Missstände bezüglich der Gestaltungsqualität der Oberflächen zentraler Straßen (Fußgängerzone)

3.1.3 Missstände funktioneller Art:

- desolater technischer Zustand der öffentlichen Straßen und Wege (Funktionsfähigkeit, Entwässerung, Beleuchtung etc.)

3.1.4 Missstände substanzieller Art:

- Insgesamt sind die baulichen Missstände durch unterlassene Instandsetzung und damit hohen Sanierungsstau gekennzeichnet :
 - Bausubstanz mit konstruktiven Mängeln
 - nicht abgeschlossene Wohnungen
 - unzureichende sanitäre Ausstattung
 - innenliegende Räume (Alkoven)
 - unzureichender Wärme- und Schallschutz
 - verrottete Ver- und Entsorgungsanlagen

3.2 allgemeine Sanierungsziele

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 Stadterneuerung 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 und stellen für die Hansestadt Wismar eine immense Herausforderung dar.

Aus den analysierten Missständen wurden Planungsziele abgeleitet, die sich vor allem auf den Erhalt der typischen Baustrukturen, den Rückbau verfallender oder nicht mehr sanierbarer Bausubstanz, die Herstellung privater Freiflächen, die Schaffung zeitgemäßen Wohnraumes und den Erhalt preiswerten Wohnraumes konzentrieren. Nicht störende Gewerbebetriebe sollten erhalten bleiben, die Straßen und Wege (einschl. technischer Infrastruktur) unter dem Gesichtspunkt der altstadttypischen Gestaltung und Materialität sowie einhergehender Verkehrsberuhigung gestaltet werden.

Die übergeordneten Ziele der Stadtsanierung wurden erstmalig 1991 im Städtebaulichen Rahmenplan folgendermaßen formuliert:

- Erhalt und Qualifizierung der Altstadt als Kulturdenkmal (Flächendenkmal)
- Erhalt und Qualifizierung der Wohnfunktion in der Altstadt als traditioneller Standort für das Wohnen
- Erhalt und Ausbau der Altstadt als traditioneller Standort des Handels und nicht störendes Gewerbe sowie zentraler kultureller, sozialer und Verwaltungseinrichtungen
- Pflege und Gestaltung der Vielfalt des öffentlichen und privaten Stadtraumes im Einklang mit dem Stadtbild

Die genannten Sanierungsziele sind auch in den beiden Fortschreibungen des Städtebaulichen Rahmenplanes (1. Fortschreibung 2000, 2. Fortschreibung 2013 als ISEK-Teilkonzept) als auch im Managementplan von 2000 und dessen 1. Fortschreibung 2013 konkretisiert und fortgeschrieben worden.

3.3 Sanierungsziele für das Teilgebiet I

3.3.1 Stadtstruktur/ Stadtgestaltung

Die vorhandene Bebauung in den Hauptachsen Hinter dem Rathaus, Krämerstraße, Bohrstraße und der Ostseite Am Markt besteht überwiegend aus Giebelhäusern, in den übrigen Straßen dominieren traufenständige Vorderhäuser. Auffällig ist in der ansonsten geschlossenen Raumstruktur der Markt als Mittelpunkt der Altstadt und die angrenzende Fußgängerzone. Die Erhaltung und Aufwertung historischer Raumbilder trägt zur Entwicklung klarer Strukturen bei. Städtebauliches Ziel ist daher die vorhandene, aus einer Vielzahl von Einzeldenkmälern bestehende Blockstruktur zu erhalten, zu modernisieren oder instand zu setzen und die darin befindlichen kriegsbedingten Baulücken durch Neubauten wieder zu schließen.

3.3.2 Öffentlicher Raum

Zu Beginn der Sanierung hatte sich die Gliederung der Straßenräume und deren materielles Erscheinungsbild seit der Neupflasterung im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts bis auf wenige Ausnahmen kaum verändert. Dennoch befanden sich die meisten öffentlichen Erschließungsanlagen in einem bautechnischen und gestalterisch mangelhaften Zustand. Die größte Veränderung erfuhr das Zentrum der Altstadt zu Beginn der 70-iger Jahre des 20. Jahrhunderts durch die komplette Umgestaltung mehrerer Straßen in eine asphaltierte Fußgängerzone.

Neben der technischen Erneuerung der Ver- und Entsorgungsmedien galt es nunmehr auch die Straßenraumgliederung mit den altstadttypischen Materialien wiederherzustellen, um neben der zu sichernden Erschließungsfunktion auch die Aufenthalts- und Erlebnisqualität der Straßen, Wege und Plätze im Einklang mit den umgebenden Stadtraum zu befördern und nachhaltig aufzuwerten.

3.3.3 Baustruktur

Anfang der 1990er Jahre waren 80 % der Gebäude in der Altstadt sanierungsbedürftig. Diese Feststellung war auch für das Gebiet der Teilaufhebung zutreffend. Als eines der wesentlichen Sanierungsziele sollte der historische Gebäudebestand erhalten und durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wieder nutzbar bzw. einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

Neben der im Zentrum der Altstadt schnell einsetzenden Modernisierung und Instandsetzung galt es auch Gebäude durch ein Sicherungsprogramm zur Bestandserhaltung vor weiteren Verfall zu schützen.

Vorhandene Baulücken sollten durch Neubauten unter Berücksichtigung der Sanierungsziele und der Belange des Denkmalschutzes geschlossen werden.

3.3.4 Verkehr

Die schützenswerte Struktur der Altstadt ist in einer Zeit entstanden, in der es einen massiven Individualverkehr, wie er nach 1989 einsetzte, nicht gab. Zur Wiederherstellung der funktionalen und gestalterischen Qualitäten der Altstadt war somit auch eine Reduzierung der zusätzlichen Belastungen durch den ruhenden Verkehr durch Vorhalten geeigneter, in der Peripherie der Altstadt gelegener Flächen, notwendig. Hierbei ist zwischen den notwendigen Stellplätzen für die Bewohner der Altstadt und benötigten gewerblichen Stellplätzen und Besucherstellplätzen, welche sich zum größten Teil außerhalb der Altstadt befinden, zu unterscheiden. Im Fokus der Belegung standen die Blockinnenbereiche, die wiederum in Konkurrenz zu den als privaten Freiraum bzw. dem Lebens- und Ruhebereich den Anwohnern standen. Ausnahmen für Stellplatzflächen sind nur dort möglich, wo direkte Grundstückszufahrten dies ermöglichen und daneben ausreichende Flächen zur individuellen Freiraumnutzung zur Verfügung bleiben. Darüber hinaus werden Stellplätze für Anwohner im öffentlichen Straßenraum durch weiterführende Regelungen im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung vorgehalten.

3.3.5 Nutzungen

Wohnen

Ein grundlegendes Sanierungsziel ist, die Altstadt von Wismar als traditionellen Wohnstandort zu sichern und zu vitalisieren. Hierzu war die Anpassung des Wohnungsbestandes an zeitgemäße Wohnverhältnisse und -bedürfnisse, vordergründig durch Modernisierung und Instandsetzung, erforderlich. Zusätzlich ist durch Neubauten in Baulücken die angestammte Wohnfunktion durch bedarfsgerechte Wohnungen zu ergänzen.

Das Maß der hierzu erforderlichen und wünschenswerten baulichen Veränderungen an Gebäuden und Neubau ist an den Kriterien:

- Erhalt des Charakters der Altstadt
- Tragbarkeit der Kosten für die Bewohner:
Investitionskosten für Eigentümer;
Mieten

zu messen.

Ein mit der Modernisierung und Instandsetzung der Wohnbebauung einhergehender Faktor zur Besicherung der Attraktivität bzw. Dauerhaftigkeit der durchgeführten Maßnahmen ist die Aufwertung des angrenzenden Wohnumfeldes.

Handel, Dienstleistung und Gastronomie

Ziel der Sanierung ist die gewachsene Nutzungsmischung zu erhalten und verträglich weiter zu entwickeln, so dass alle Lebensbereiche: Wohnen, Arbeiten und Freizeit neben Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie stattfinden können. Eine aufeinander abgestimmte ausgewogene Nutzungsmischung trägt wesentlich zum Erhalt der gewachsenen Baustruktur und somit zur Attraktivität der historischen Altstadt allgemein und in der Fußgängerzone

insbesondere bei. Wichtig ist daher, dass in den an der Fußgängerzone gelegenen Baublöcken die traditionelle Wohnfunktion nicht verdrängt, sondern gesichert werden muss.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Ein weiteres Sanierungsziel ist die Stärkung der Altstadt als Identitätskern und Zentrum der Gesamtstadt mit ihrer Funktion als traditioneller Standort für Bildung, Kultur, Handel, Dienstleistung und Verwaltung.

Die Erhaltung der Schulstandorte trägt zur Attraktivität des Wohnstandortes Altstadt bei. Mit dem innerstädtischen Standort des städtischen Gymnasiums auf der Grundstücksfläche des ehemaligen Franziskanerklosters besteht ein geschichtsträchtiger Hort der Bildung, der durch gestaffelte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in seiner Nutzung wiederherzustellen und in den Lern- und Lehrbedingungen auf ein zeitgemäßes Niveau anzuheben ist.

Im kulturellen Handlungsfeld sollte der Standort der Galerie Hinter dem Rathaus 8 erhalten bleiben, auch hier war akuter Handlungsbedarf in der Substanzerhaltung erforderlich.

Sanierungsbedarf bestand auch bei den Gebäuden der öffentlichen Verwaltung wie dem Gebäude Am Markt 11 (Stadthaus) oder Gerberstraße 1-3 (Umweltamt). Die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude stand von Anfang an in Abhängigkeit der Entwicklung der Verwaltungsstruktur und des städtischen Haushaltes. Entscheidungen zum Fortbestand der Nutzung und letztendlich der Gebäudesanierung waren somit einer ständigen Anpassung an bzw. Änderungen in der Verwaltungsstruktur unterzogen.

4. Durchführung der Sanierung / Erfüllung der Sanierungsziele für das Gebiet

Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ legte die Hansestadt Wismar die Grundlagen für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und die Erneuerung und Aufwertung des Gebietes. Zahlreiche Maßnahmen im Verantwortungs- und Investitionsbereich der Stadt sollten einen bestmöglichen Rahmen mit attraktiven Bedingungen schaffen, um die private Investitionsbereitschaft zu aktivieren. Diese waren und sind insbesondere bei der Erneuerung der Altbausubstanz, der Sanierung der Innenhöfe sowie bei der Gründung von Geschäften, Dienstleistungen und Büros maßgeblich von Bedeutung. Die Aufgabe der Stadterneuerung bestand darin, Modernisierungsinvestitionen zu unterstützen, Eigentümer zu beraten und ein positives Investitionsklima zu fördern.

Partner der Hansestadt Wismar bei der Durchführung der Sanierung ist die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG), die von der Stadt die Aufgaben eines treuhänderischen Sanierungsträgers gem. §§ 157 ff BauGB übernahm. Die Vorbereitenden Untersuchungen als erforderliche Grundlage wurde durch die BauGrund AG durchgeführt, die städtebauliche Rahmenplanung und konkretisierenden städtebaulichen Planungen und Bebauungspläne wurden von der Hansestadt Wismar erarbeitet.

Verwaltungstechnisch begleitet wurde die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen vordergründig durch das Bauamt der Hansestadt Wismar. In den regelmäßig stattfindenden Sanierungsrunden stimmten sich die einzelnen Fachämter und –bereiche zu aktuellen Vorhaben hinsichtlich architektonischer, städtebaulicher, denkmalpflegerischer, bau- und sanierungsrechtlicher Belange ab. Private Bauherren und Investoren wurden umfassend und detailliert beraten und über Fördermöglichkeiten und –modalitäten aufgeklärt.

4.1 Realisierte Einzelmaßnahmen

Für die Beseitigung struktureller, funktioneller und gestalterischer Missstände im Teilgebiet I wurde die Realisierung von Maßnahmen mit unterschiedlichen Schwerpunkten erforderlich:

- umfassende Sanierung von Wohn- und Geschäftshäusern
- Revitalisierung hochwertiger Denkmalschutzobjekte
- Stadtreparatur
- Neugestaltung und grundhafte Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen
- Neugestaltung des öffentlichen Raumes.

Nachfolgend genannte Straßen und Gebäude zeigen im Gebiet realisierte Einzelmaßnahmen mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung:

4.1.1 Durchgeführte Erschließungsmaßnahmen

Bademutterstraße
Diebstraße
Hinter dem Rathaus (Fußgängerzone)
Schulstraße

4.1.2 Durchgeführte Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen

ABC-Straße 04
ABC-Straße 18

Altböterstraße 12

Altwismarstraße 14
Altwismarstraße 16

Am Markt 02/ 02 a
Am Markt 03
Am Markt 06
Am Markt 08

Bademutterstraße 04
Bademutterstraße 07
Bademutterstraße 08
Bademutterstraße 12
Bademutterstraße 14
Bademutterstraße 16
Bademutterstraße 18
Bademutterstraße 20a
Bademutterstraße 22
Bademutterstraße 24
Bademutterstraße 27

Bohrstraße 01
Bohrstraße 03
Bohrstraße 09
Bohrstraße 13

Diebstraße 02

Großschmiedestraße 10
Großschmiedestraße 12b
Großschmiedestraße 22
Großschmiedestraße 22a

Hinter dem Rathaus 01
Hinter dem Rathaus 08
Hinter dem Rathaus 18
Hinter dem Rathaus 21
Hinter dem Rathaus 23
Hinter dem Rathaus 25

Krämerstraße 03
Krämerstraße 13
Krämerstraße 19
Krämerstraße 21/23

Krönkenhagen 05
Krönkenhagen 07

Schulstraße 01
Schulstraße 06
Schulstraße 16
Schulstraße 20/ 20a

4.1.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Am Markt 11 (Stadthaus)
Hinter dem Rathaus 03 (Weinberg)
Schulstraße 07, 9-11 (Große Stadtschule)
Schulstraße 14

Für das aufzuhebende Teilgebiet I wurden ca. 25,3 Mio. € Städtebaufördermittel eingesetzt.

5. Zusammenfassung

5.1 Würdigung der erreichten Sanierungsziele in Bezug auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme.

Stadtstruktur/ Stadtgestaltung

Die Altstadt konnte als geschlossener Stadtkörper saniert werden. Diese Gestalt ist vielfältig mit Zeugnissen aus älteren Epochen durchsetzt, so dass ein Bild großer historischer Aussagekraft entstanden ist, das es zu bewahren gilt. Unter diesem Gesichtspunkt bildeten die Sanierungsziele zur Stadtgestalt die Basis bei der Vorbereitung und Durchführung der jeweiligen Einzelmaßnahmen im Gebiet. Die Erschließungsanlagen wurden nach Um- und Ausbau in der historisch belegten Straßenraumgliederung und Materialität wiederhergestellt.

Wichtige Blockstrukturen wurden durch zielgerichtete Schließung der Baulücken Hinter dem Rathaus 11 – 15 (Fußgängerzone) und in der Großschmiedestraße 16 und 18 wieder gestärkt.

Öffentlicher Raum

Der Bereich Altstadt wird vom Altstadtring aus erschlossen. Dabei liegt die Verkehrsorientierung auf wenige Sammelstraßen. Mit der Umgestaltung der Straßenräume mit fußgängerfreundlichen, barrierefreien Oberflächen wurden die Bedingungen für den Fußgängerverkehr und die Aufenthaltsqualität erheblich verbessert. Zur weiteren Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raumes wurde die Fußgängerzone in vier Bauabschnitten realisiert. Drei Straßen dieser Fußgängerzone tangieren das Teilgebiet I. Die Straße Hinter dem Rathaus ist direkt im Gebiet gelegen.

Die Altstadt von Wismar wird vorwiegend durch „steinerne“ Straßenbilder dominiert. Mit Ausnahme der Grünbestände im Bereich der Großen Stadtschule in der Schulstraße, waren keine Möglichkeiten zur Einbindung öffentlicher Grünflächen im Teilgebiet I gegeben. Grünpotenzial befindet sich vornehmlich auf privaten Grundstücken in den Innenbereichen der Altstadtblöcke. Mit dem Lindengarten ist für die Bewohner in unmittelbarer Nachbarschaft eine größere öffentliche Grün- und Freiflächen (u. a. mit Kinderspielplatz und Treffpunkt) vorhanden.

Baustruktur

Der überwiegende Teil der Gebäude ist vollständig saniert bzw. modernisiert/ instandgesetzt und entspricht den heutigen Anforderungen an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dabei erfolgte die Sanierung unter denkmalpflegerischen Erfordernissen. Ungeachtet dessen war es an zwei Standorten erforderlich, vorhandene Vorderhäuser zurückzubauen.

- Die Bebauung des ehemaligen Hotel „Stadt Hamburg“ am Markt wurde bis auf die Fassaden und Kellergewölbe zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt.
- Gleiches gilt für die Bebauung Hotel „Zur Sonne“ an der Fußgängerzone Hinter dem Rathaus mit Ausnahme des denkmalgeschützten „Sonnensaals“. Unter Einbeziehung des „Sonnensaals“ entstand ein Neubau mit einer Nutzung für die innerstädtische Leitbranche Bekleidung/Textilien.

Verkehr

Um die Innenstadt für Anwohner und Besucher attraktiv und lebenswert zu gestalten war es unabdingbar, den Verkehr zu reduzieren und auf das nötige Maß zu beschränken. Die Tempo-30-Zone bildet die Grundlage der flächenhaften Verkehrsberuhigung in der Altstadt. Gleichzeitig wurde mit dem Parkraumkonzept im Jahr 2012 die Grundlage geschaffen, um folgende Ziele umzusetzen:

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

Entsprechend der Evaluierung im Jahr 2016 hat sich dieses Konzept bewährt und kommt somit auch den Bewohnern und Beschäftigten im Teilentlassungsgebiet zu Gute.

Nutzung der Gebäude

Mit den Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden die Grundlagen für eine nachhaltige Nutzung des Teilgebietes geschaffen und die Vitalität maßgeblich befördert. Der Kernbereich um den Markt und der Fußgängerzone umfasst das eigentliche Hauptge-

schäftszentrum innerhalb der Wismarer Altstadt mit der höchsten Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz. Das Gebiet verfügt heute über eine ausgewogene Mischung von Einzelhandel, Dienstleistung, Beherbergungs- und gastronomischen Einrichtungen, Büros, Arbeitsstätten und Wohnungen. Zudem befinden sich mit dem Stadthaus Am Markt 11 Einrichtungen der Stadtverwaltung im Gebiet. Mit der Sanierung der Großen Stadtschule und des ehemaligen Direktorenhauses in der Schulstraße 7 – 11 konnten die Bedingungen für Schule und Lehre an der Großen Stadtschule im Block 17 nachhaltig verbessert werden. Mit der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Hinter dem Rathaus 8 wurde für die Gemeinschaft Wismarer Künstler- und Kunstfreunde e. V. Bedingungen geschaffen, um Verkaufsräume für moderne und bildende angewandte Kunst anzubieten einschl. Ausstellungsflächen in den Obergeschossen.

Nach umfangreicher Modernisierung und Instandsetzung des im städtischen Eigentum befindlichen Gebäudeensembles Hinter dem Rathaus 3 (Weinberg) konnte eines der bekanntesten Bauwerke der Altstadt wieder in Nutzung genommen werden.

Sie alle gemeinsam prägen maßgeblich Funktion und Stadterlebnis des Gebietes.

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz haben zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung auch als Wohnstandort im Gebiet geführt. Somit konnte ein breites Angebot an unterschiedlichem Wohnraum geschaffen werden. Mit der in diesem Zusammenhang durchgeführten Gestaltung und Aufwertung der Innenhofbereiche konnte die Wohnumfeldqualität beträchtlich erhöht werden.

5.2 Begründung des Erfordernisses der Teilaufhebung für das TG I

Die Sanierungssatzung ist gem. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

Als Teil des Sanierungsgebietes kommen hier aber nicht einzelne Grundstücke in Frage, sondern es muss sich um eine städtebauliche Gebietseinheit handeln. Die Sanierung ist durchgeführt, wenn die Gemeinde die aus ihrer individuellen Sanierungskonzeption ergebenden Ziele und Zwecke der Sanierung erreicht hat und die städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen behoben worden sind. Die Hansestadt Wismar hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nach § 146 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für das Teilgebiet I abgeschlossen.

Mit der Durchführung der Sanierung wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung i. S. des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht. Mit der Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Mängel wurde das Gebiet strukturell, funktionell und gestalterisch aufgewertet. Die Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion konnte in dem Gebiet gestärkt werden. Die Erneuerung der Infrastruktur einschl. Neugestaltung der Straßen konnte verwirklicht werden. Insoweit ist eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das Teilgebiet I geboten.

6. Steuerungsinstrumente zur Sicherung der erreichten Sanierungsziele nach Teilaufhebung

Nach Rechtskraft der Satzung sind die Rechtsfolgen aus der Teilaufhebung zügig umzusetzen.

Die diesbezüglichen Maßnahmen der Gemeinde umfassen:

- die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch der im Gebiet der Teilaufhebung gelegenen Grundstücke beim hierfür zuständigen Grundbuchamt gemäß § 162 Abs. 3 BauGB
- Ermittlung des Ausgleichsbetrags gemäß §§ 154 und 155 BauGB für die im Gebiet der Teilaufhebung gelegenen Grundstücke und Einforderung durch Bescheid; hiervon ausgenommen sind die Grundstücke, für die vor der Teilaufhebung eine Ablösevereinbarungen gemäß § 154 Abs. 3 BauGB abgeschlossen wurde oder für die die Sanierung durch die Gemeinde gemäß § 163 BauGB bereits für abgeschlossen erklärt wurde

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung für das Teilgebiet I entfallen die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes zur sanierungsrechtlichen Genehmigung (§§ 144, 145 und 153 BauGB). Folgerichtig können Ablösevereinbarungen gem. § 154 Abs. 3 BauGB nach der Teilaufhebung der Satzung für die im Gebiet gelegenen Grundstücke nicht mehr abgeschlossen werden. Ebenfalls entfällt die Möglichkeiten des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln und die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen (§ 7h EStG), hiervon unberührt ist die steuerliche Begünstigung für Denkmale gem. §§ 7i ff EStG auf Grundlage des § 25 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DschG M-V). Ist eine Vereinbarung nach § 7h EStG vor Aufhebung der Sanierungssatzung abgeschlossen worden, sind alle bescheinigungsfähigen Maßnahmen bis zum Zeitpunkt der Aufhebung der Satzung berücksichtigungsfähig.

Die Sicherung der Sanierungsziele ist nach Aufhebung der Sanierungssatzung im Teilgebiet I durch Bestand bzw. regelmäßige Fortschreibung der bestehenden städtebaulicher Steuerungsinstrumente wie dem ISEK incl. dem städtebaulichen Rahmenplan Altstadt und dem Managementplan Altstadt als übergeordnetes Schutzkonzept für das UNESCO-Welterbe, den bestehenden örtlichen Rechtsverordnungen wie die Erhaltungssatzung, die Gestaltungssatzung, dem Bebauungsplan Nr. 17/91 für den Baublock Nr. 29 gegeben. Ebenfalls sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zum Schutz der Einzeldenkmale sowie für den Denkmalsbereich von der Teilaufhebung unberührt und gelten fort.

7. Anlage

- Fotodokumentation vorher / nachher

Sanierungsmaßnahme Wismar Altstadt Teilgebiet I

Vorher-Nachher-Fotodokumentation



Einzelmaßnahmen

ABC-Straße 04



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ABC-Straße 18



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Altböterstr. 12



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Altwismarstr. 14



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Altwismarstr. 16

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Markt 1 (Rathaus)



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Markt 1 (Rathauskeller)



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Markt 2/2a



... vor der Sanierung



...nach der Sanierung

Am Markt 6



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Markt 8



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Markt 11 (Stadthaus)



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 2

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 7

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 8

... vor der Sanierung



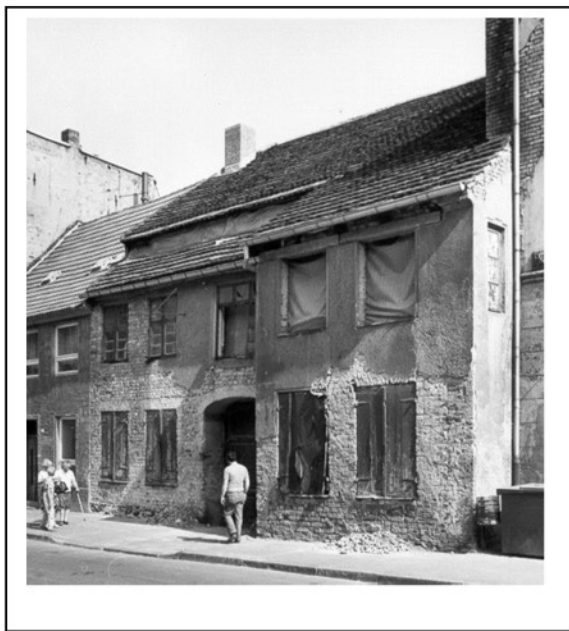
...nach der Sanierung

Bademutterstr. 12

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 14

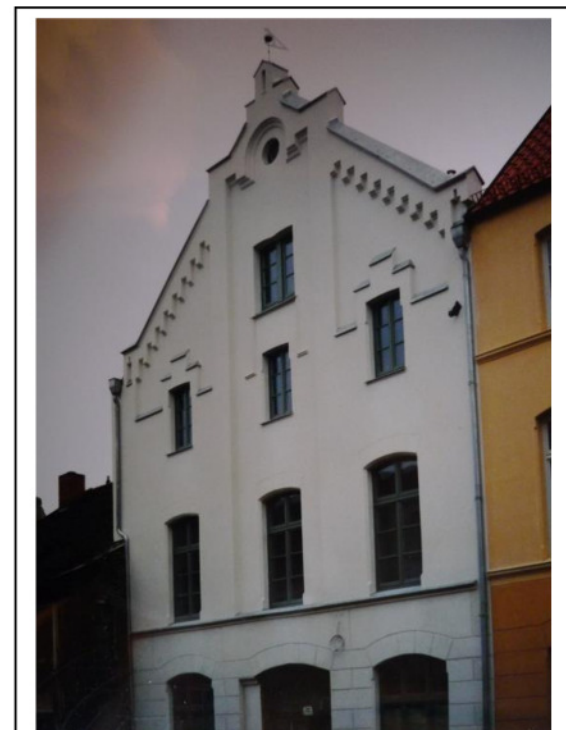
... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 16

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 18



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 20a



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 22



...vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 24



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 27

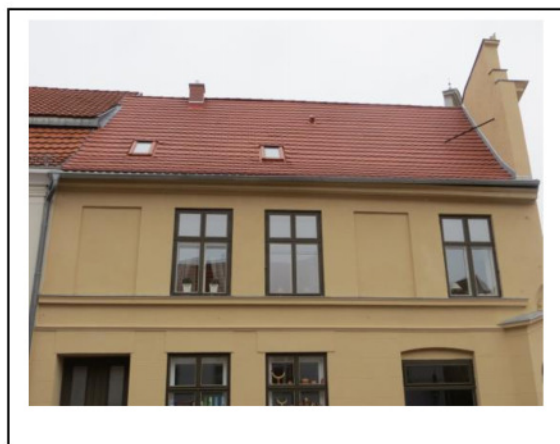
... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bohrstr. 1

... vor der Sanierung



...nach der Sanierung

Bohrstr. 3

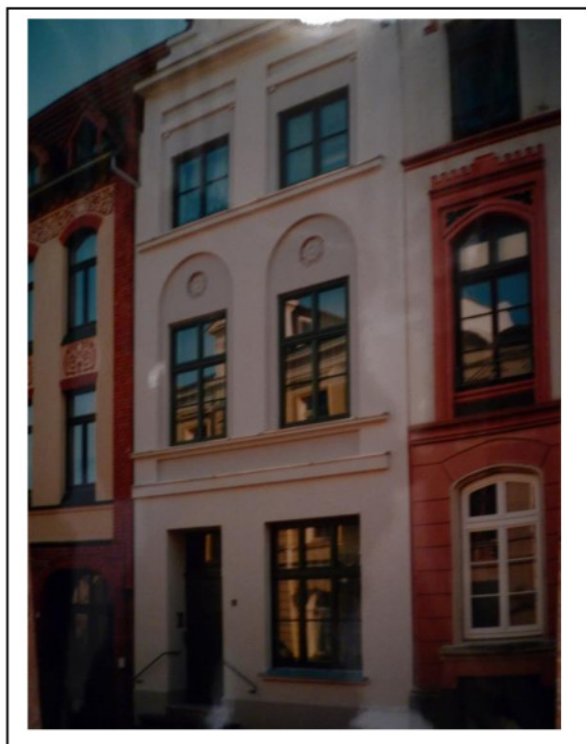
... vor der Sanierung



...nach der Sanierung

Bohrstr. 9

...vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Diebstr. 2

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Großschmiedestr. 10

...vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Großschmiedestr. 12b

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Großschmiedestr. 22a



vor der Sanierung

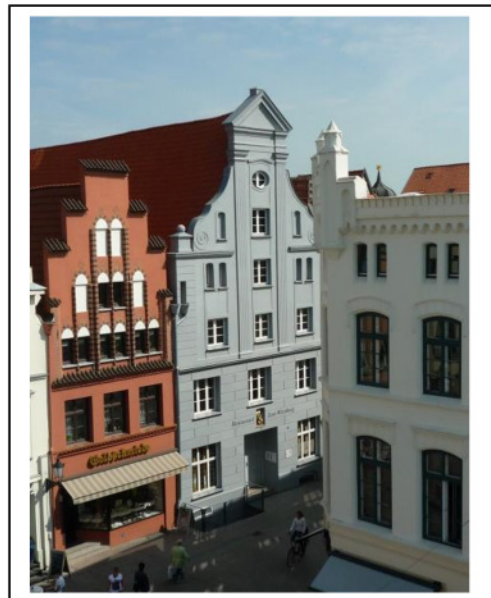


... nach der Sanierung

Hinter dem Rathaus 3



... vor der Sanierung

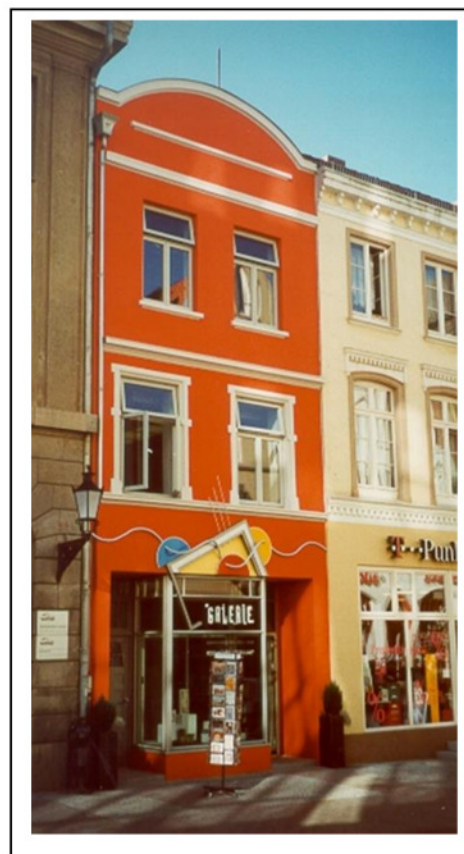


... nach der Sanierung

Hinter dem Rathaus 8



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Hinter dem Rathaus 21



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Hinter dem Rathaus 25



Hofbereich vor der Sanierungsmaßnahme



Hofbereich nach der Sanierungsmaßnahme



Straßenansicht nach der Sanierungsmaßnahme

Hinter dem Rathaus 23



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Krämerstr. 03



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Krämerstr. 13

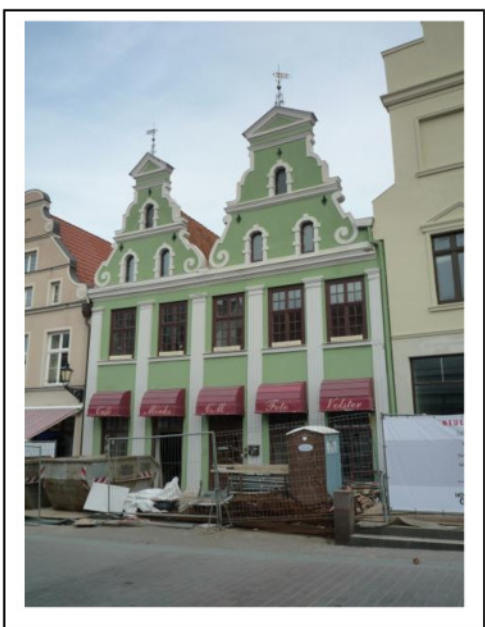


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Krämerstr. 19



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Krämerstr. 21/23



...vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Krönkenhagen 5



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Krönkenhagen 7



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Schulstr. 1



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Schulstr. 6

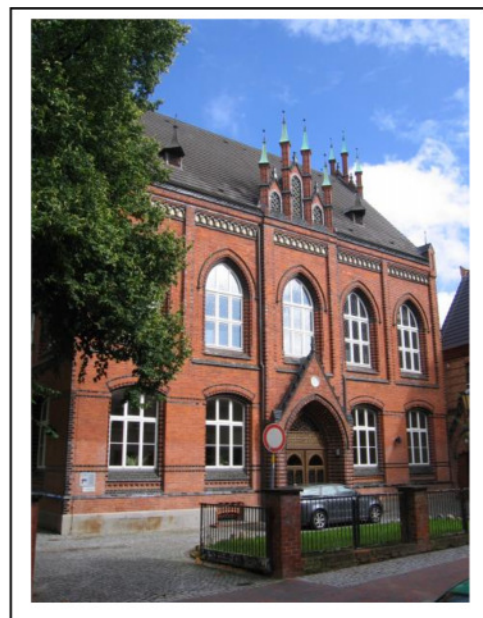
... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Schulstr. 9-11, Große Stadtschule

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Schulstr. 14 (Frauenhaus)



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Schulstr. 16



...vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Schulstr. 20/20a

... vor der Sanierung



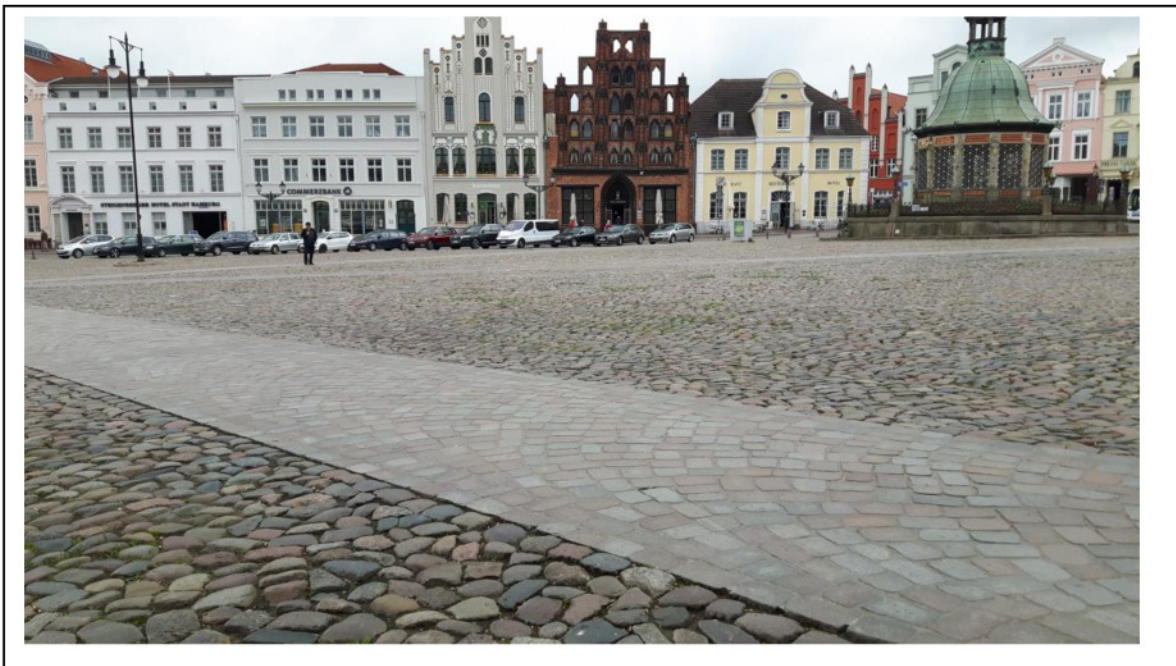
... nach der Sanierung

Erschließungsmaßnahmen

Am Markt/Marktplatz Wegebeziehungen



... vor der Erschließungsmaßnahme



... nach der Erschließungsmaßnahme

Am Markt / Rathausvorplatz



... vor der Erschließungsmaßnahme

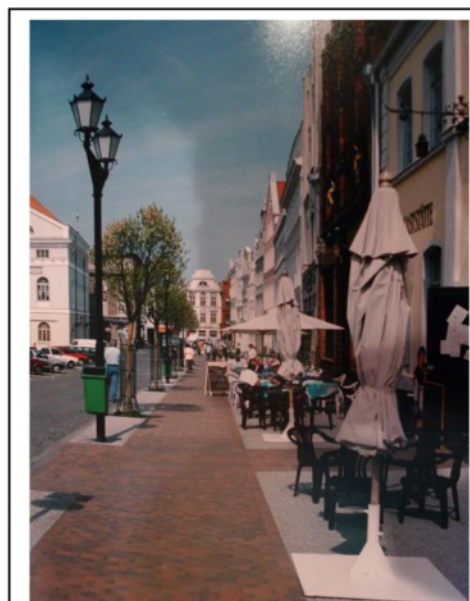


... nach der Erschließungsmaßnahme

Am Markt / Ostseite



... vor der Erschließungsmaßnahme

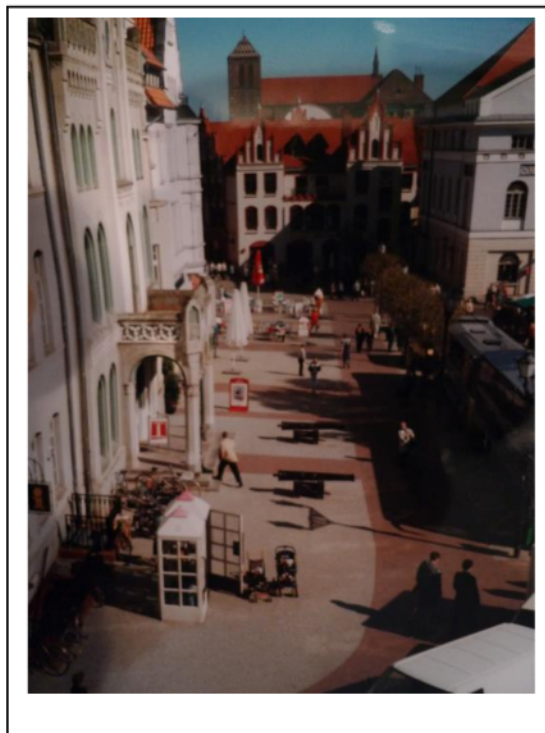


... nach der Erschließungsmaßnahme

Am Markt /Westseite



...vor der Erschließungsmaßnahme



...nach der Erschließungsmaßnahme

Beleuchtung Markt (Kandelaber)



...vor der Erschließungsmaßnahme



...nach der Erschließungsmaßnahme

Bademutterstraße

... vor der Erschließungsmaßnahme



... nach der Erschließungsmaßnahme

Beleuchtung Bademutterstr.

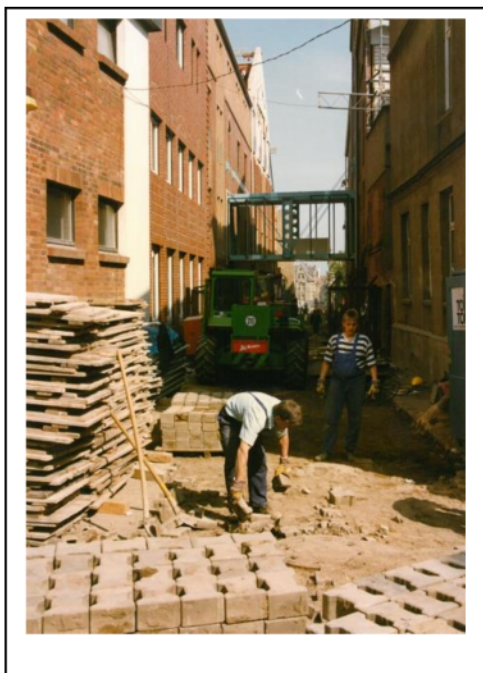


... vor der Erschließungsmaßnahme



... nach der Erschließungsmaßnahme

Diebstraße



während der Erschließungsmaßnahme



... nach der Erschließungsmaßnahme

Hinter dem Rathaus



...vor der Erschließungsmaßnahme



... nach der Erschließungsmaßnahme

Schulstraße



... vor der Erschließungsmaßnahme



... nach der Erschließungsmaßnahme